

Svarīgākais

2026. gada Q2 darījumu skaits ir otrs augstākais kopš 2010. gada (vecākie Cenu Bankā pieejamie dati). Vairāk reģistrētu darījumu otrajā ceturksnī un pirmajā pusgadā kopumā bija tikai 2025. gadā. Tāpēc, salīdzinot ar pagājušā gada attiecīgo periodu, 2026.Q2 vērojams darījumu kritums (-6%). Lielākais darījumu skaita pieaugums Q2, salīdzinot ar Q1, ir Sērijām, bet kritums – JP.
- Jūnijā, salīdzinot ar maiju, darījumu skaits samazinājās Sērijām, bet par aptuveni trešdaļu pieauga JP. Pēdējos mēnešos nodoti vairāki JP, kas atspoguļojas arī JP topā. Vienā no *Šampētera kvartāla* ēkām un *Heart of Hanza* reģistrēti 30 un vairāk darījumi.
- Vērts atzīmēt, ka trīs no pieciem lielākajiem jūlijā reģistrētajiem darījumiem, ir bijuši projektā *Heart of Hanza*, kas šogad tika nodots ekspluatācijā. Visi trīs dzīvokļi pārsniedz 100 kvadrātmetru platību un kvadrātmetra cena ir ap četriem tūkstošiem eiro.
- Lielais lēcians vidējai darījumu summai 2026.Q2 skaidrojams tieši ar iepriekš minēto projektu – *Heart of Hanza*, kur gan vidējā platība, gan vidējā kvadrātmetra cena ir būtiski augstāka nekā vidēji tirgū.
- Pārdošanas sludinājumu indekss rāda augšupejošu tendenci gan JP visā pilsētā, gan Sērijām C+. Īres sludinājumu indeksā arī vērojam augšupejoša tendence visām kategorijām. Ilgtermiņa īres sludinājumu mēneša maksas mediāna divstābu dzīvokļiem jūlijā sasniegusi 380 eiro.

Darījumu skaita izmaiņas

2026. 2. cet.

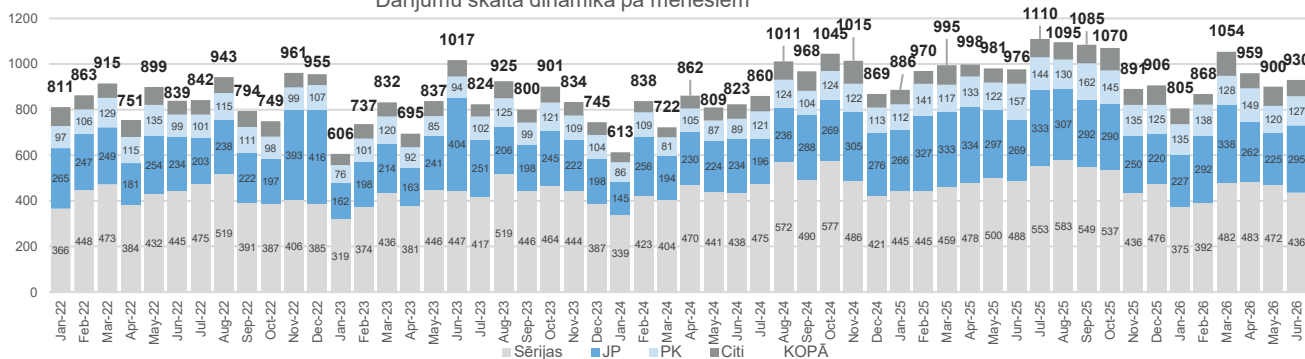
	q/q	y/y
Kopā	+2%	-6%
Sērijas	+11%	-5%
JP	-9%	-13%
PK	-1%	-4%

Jūnijs

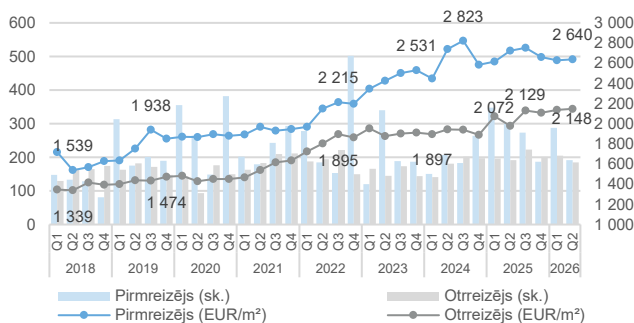
	m/m	y/y
Kopā	+3%	-5%
Sērijas	-8%	-11%

Darījumu dati

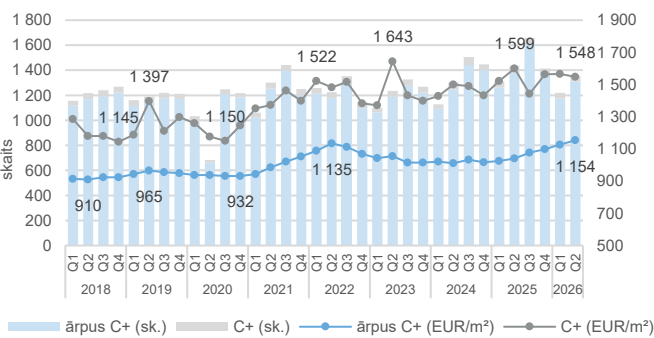
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



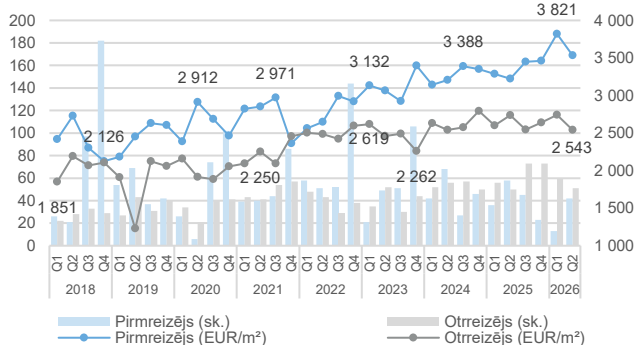
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



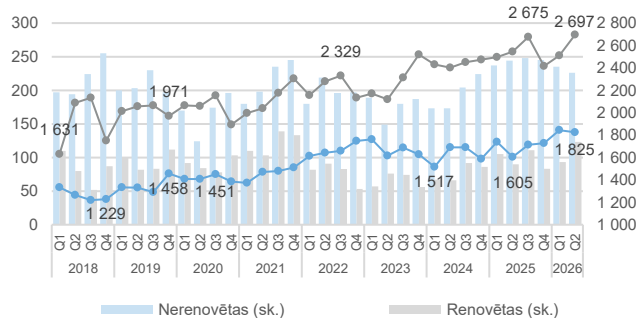
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Darījumu dati (turpinājums)

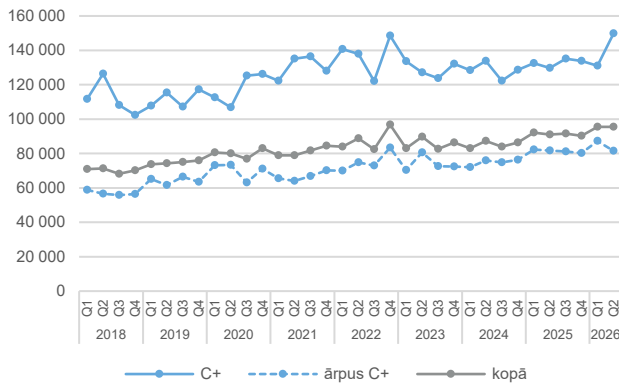
**Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. maijs – 2026. jūlijs**

Lielākie jūlijā reģistrētie darījumi**

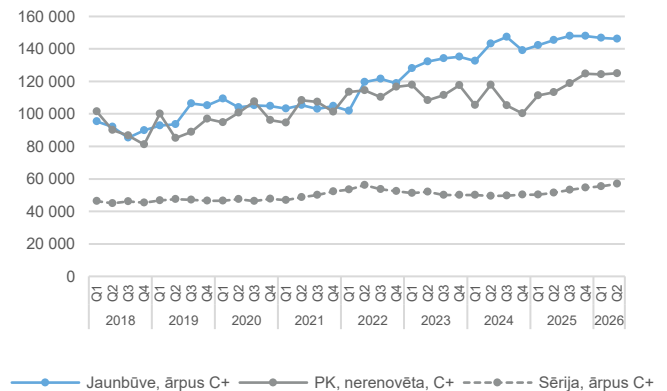
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Šampētera kvartāls	Šampēteris	35	4.9	2 690	52	Lāčplēša 11	670 000	127	5 290
Heart of Hanza	Centrs	30	9.9	3 660	91	Ģertrūdes 23	600 000	199	3 020
Šefela Nams	Centrs	21	2.6	3 240	37	Hanzas 3B	510 000	129	3 950
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	20	3	2 420	62	Hanzas 3B	463 000	111	4 160
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	16	2.1	2 530	51	Hanzas 3B	457 000	107	4 280

****Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.**

Vidējā darījuma summa, EUR



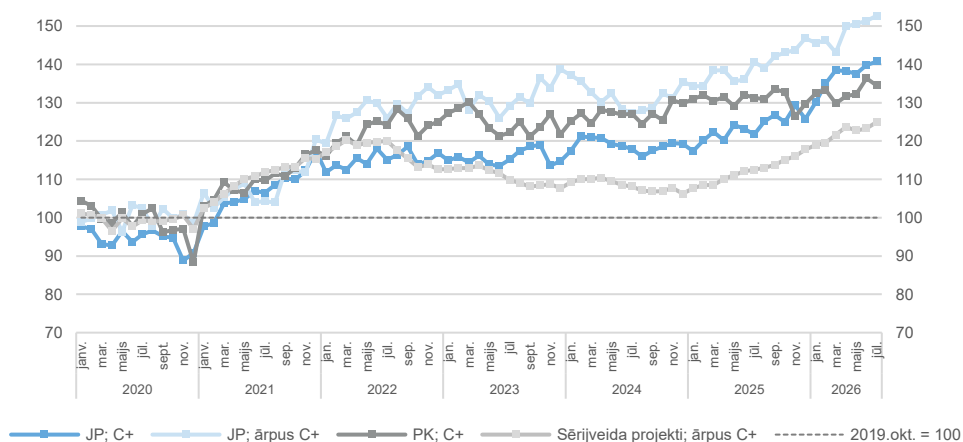
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

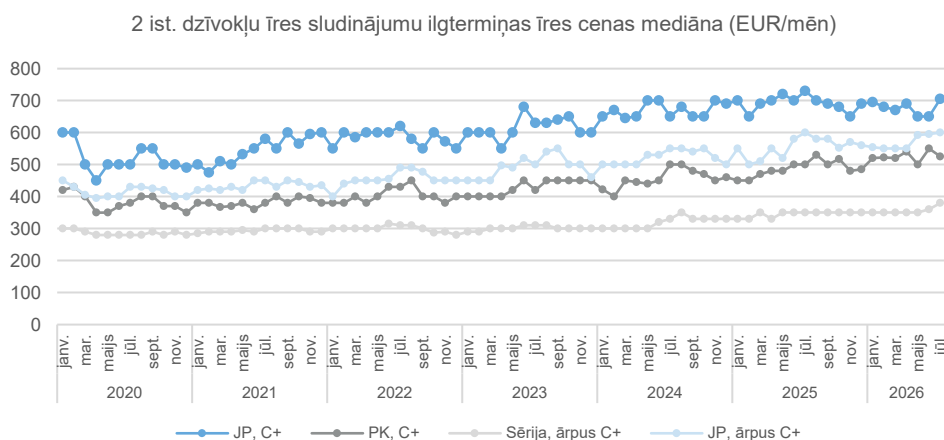
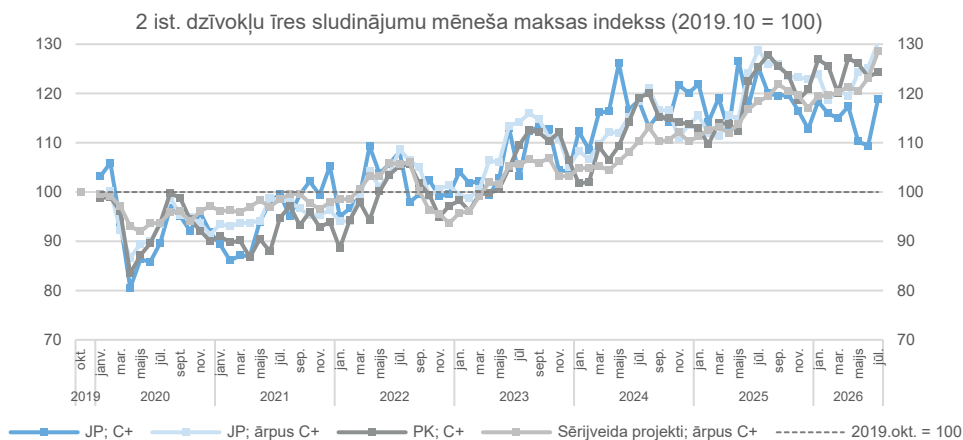
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	435	465	7%	6%	675	730	8%	-5%
	JP					730	760	4%	3%
Āgenskalns	Sērija	345	315	-9%	3%	425	465	9%	16%
Ilūciems	Sērija	315	305	-3%	15%	375	375	0%	6%
	JP					575	635	10%	14%
Imanta	Sērija	295	315	7%	9%	365	385	5%	7%
Jugla	Sērija	310	320	3%	16%	385	390	1%	8%
Kengarags	Sērija	300	285	-5%	4%	335	355	6%	9%
Mežciems	Sērija	290	300	3%	11%	400	345	-14%	-8%
	JP					560	620	11%	11%
Pļavnieki	Sērija	295	290	-2%	7%	400	400	0%	11%
	JP					565	595	5%	6%
Purvciems	Sērija	305	295	-3%	0%	375	375	0%	-4%
Sarkandaugava	Sērija	320	320	0%	16%	345	385	12%	18%
	JP					630	650	3%	2%
Teika	Sērija	315	305	-3%	-2%	375	425	13%	4%
Vecmīlgrāvis	Sērija	260	270	4%	-2%	335	315	-6%	11%
Ziepniekkalns	Sērija	295	325	10%	10%	360	400	11%	8%
	JP					540	625	16%	37%
Zolitūde	Sērija	325	320	-2%	0%	415	430	4%	37%
	JP								
Rīga	JP	405	425	5%	5%	620	660	6%	-1%
Rīga	Sērija	305	305	0%	7%	375	390	4%	8%

Avots: sludinājumi, CB

PAR CENU BANKA

Cenu Banka (turpmāk - CB) ir nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks, kas vienā datubāzē apvieno visus notikušos darījumus, sludinājumu arhīvu un profesionāļu komentārus. Mūsu klientu starpā ir nozares profesionāļi, bankas un privātpersonas.

- Vienmēr jaunākie NĪ tirgus dati par visu Latviju;
- Ērta meklēšana kartē un rīkjoslā;
- 853,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,465,000 sludinājumi ar bildēm;
- 58,500 profesionāļu komentāru;
- Darījumiem piemēklēti sludinājumi pirms pārdošanas, iekļaujot pārdošanas termiņu un cenas izmaiņas.

DATI UN METODOLOĢIJA

Pārskatā tiek izmantotas CB iekšēji uzturētās datubāzes, kuru pamatā ir:

- Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi;
- ss.com sludinājumu arhīvs.

Kopējā darījumu skaitā tiek iekļauti visi darījumi, kas notikuši un reģistrēti Zemesgrāmatā konkrētajā laika periodā. Par iepriekšējo mēnesi darījumu skaits netiek attēlots, jo, pēc CB aplēsēm, aptuveni trešdaļa darījumu vēl nav reģistrēta Zemesgrāmatā un tādējādi darījumu skaita dati neatbaidīto reālo situāciju. Būtībā darījumu skaits var mainīties katru mēnesi vairākiem iepriekšējiem mēnešiem (atsevišķos gadījumos arī gadiem). Līdz ar to pārskatā redzami divi pēdējie mēneši var diezgan būtiski mainīties.

Savukārt, pirms vidējās cenas aprēķina dati tiek koriģēti un pārbaudīti to ticamība pēc CB izstrādātās metodoloģijas. Šis solis ir būtisks, jo atbilstoši oficiālajai statistikai, kā arī citiem pētījumiem, valstī ir ēnu ekonomika. Pateicoties valsts iestāžu darbībai un ieviestajiem regulējumiem, tā mazinās, taču joprojām diezgan daudz darījumos pirkuma līgumā un attiecīgi tā reģistrācijā netiek norādīta reālā darījuma summa, par kādu īpašums tika pārdots/iegādāts. Ticamības pārbaudē tiek iesaistīti vairāki papildu datu avoti, kas raksturo darījumu, īpašumu un tā vērtību, ļaujot precīzāk izvērtēt reģistrētās summas atbilstību reālajam darījumam. Savā pārskatā esam izvēlējušies attēlot tirgus cenas, neiekļaujot vidējo cenu aprēķinā tos darījumus, kas iegādāti izsoles ceļā, kā arī tos, kuros viena no darījuma pusēm bijusi valsts vai pašvaldība.

Veicot vidējo dzīvokļu cenu aprēķinu jaunajos projektos, netiek ņemti vērā ekskluzīvie projekti un projekti bez apdares, jo to cena būtiski atšķiras no vidējās jauno projektu tirgus cenas. Par otreizējo JP tirgu tiek uzskatīti arī tie darījumi, kuri notikšu ēkās, kas nodotas ekspluatācijā vairāk nekā pirms 5 gadiem (izņemot ekskluzīvos JP), jo visdrīzāk šie dzīvokļi visus šos gadus tika izīrēti.

Sludinājumu datus redzamas cilvēku vēlmēs, jeb pārdevēja subjektīvais sava īpašuma vērtējums. Šie dati ir visoperatīvāk pieejamie, vienlaikus tie ir zemākas kvalitātes (jo publicējot tos nepārbauda trešā puse). CB pirms aprēķinu veikšanas veic nelielu datu precizēšanu attiecībā uz cenām, piemēram, sludinājuma aprakstā minēta cena, kas ir atšķirīga no cenas, kas norādīta ailē "Cena" – par vienu nulli vairāk/mazāk. Otrkārt, precīzēti tiek māju projekti.

Īres cenas tiek apskatītas atkarībā no istabu skaita. Pārskatā sludinājumu vidējās īres cenas apskatītas tikai divu istabu kontekstā, jo divistabu dzīvokļu sludinājumu skaits ir lielākais. Atsevišķi izveidota tabula ar apkaimēm, kurās ir lielākais īres dzīvokļu piedāvājums sludinājumos.

Tabulā "Lielākie reģistrētie darījumi" ir norādīti tie darījumi, kuriem darījuma datums bija pēdējo triju mēnešu laikā. Piemēram, ja reģistrācijas datums ir aprīlis, tad darījuma datums var būt februāris, marts vai aprīlis.

Atgādinām, ka darījuma dati raksturo pagātnes situāciju, bet sludinājumu dati parāda sludinājuma izvietotāja vēlmēs.

DETALIZĒTĀKA INFORMĀCIJA

Šis tirgus apskats parāda vien nelielu daļu no CB apkopotajiem un uzturētajiem datiem. Mēs piedāvājam tirgus analīzes pakalpojumus, kuri palīdzēs Jums pilnībā izprast jebkuru interesējošo nekustamā īpašuma tirgus segmentu. Apkopojot regulāros oficiālo reģistru datus ar visaptverošām iekšējām datubāzēm, spējam saviem klientiem piedāvāt datu analīzi visaugstākajā līmenī. Lai iegūtu vairāk informācijas – sazinieties ar mums.

PĀRSKATĀ LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

C+ – teritorija, kurā iekļautas šādas apkaimes: Avoti, Brasa, Centrs, Grīziņkalns, Ķīpsala, Mežaparks, Pētersala-Andrejsala, Skanste, Vecpilsēta (ārpus C+, attiecīgi, ir visas pārējās apkaimes);

JP – jaunais projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta vai renovēta pēc 2000. gada;

M/M – izmaiņas pret iepriekšējo mēnesi;

PK – pirmskara laika projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta līdz 20.gs. vidum, nav renovēta vai renovēta līdz 2000.gadam, kā arī Staļina laika projekti;

Q/Q – izmaiņas pret iepriekšējo ceturksni;

Sērijas – sērijveida māju projekti (t.sk. 103., 104., 119., 467., 602., Brežņeva laika, čehu, franču, Hruščova laika, lietuviešu, mazģimeņu, specprojekts);

VZD – Valsts zemes dienests

Y/Y – izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu.

AUTORTIESĪBAS

Visa pārskatā minētā informācija ir CB īpašums, pārpublicējot datus, atsauce uz Cenu Banku ir obligāta.

KONTAKTINFORMĀCIJA

City24, SIA

E-pasts: info@cenubanka.lv

Mājas lapa: www.cenubanka.lv