RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – NOVEMBRIS ‘26

Svarīgākais

1. Šī gada trešajā ceturksnī darījumu skaits ir pieaudzis par 9%, salīdzinot ar otro ceturksni. Lielākais pieaugums vērojams Sērijām (+11%). Taču, salīdzinot ar pērnā gada attiecīgo periodu, vērojams darījumu skaita kritums (-7%). Lielā mērā tas ir skaidrojams ar to, ka 2025. gada 3. ceturksnī bija viens no augstākajiem darījumu skaitiem pēdējo gadu laikā.
2. Darījumu skaits septembrī ir pieaudzis par 2%, salīdzinot ar augustu; tas noticis pateicoties JP, jo darījumu skaits ar Sērijām ir samazinājies par 4%.
3. Trešajā ceturksnī vidējā kvadrātmetra cena Jaunbūvēs C+ pirmreizējā tirgū bija 3 570 eiro, savukārt, ārpus C+ tā bija par aptuveni 20% zemāka, jeb 2 858 eiro. Otrreizējā tirgū ārpus C+ apkaimēm, vidējā kvadrātmetra cena Sērijās bija 1 179 eiro, bet Jaunbūvēs gandrīz divreiz lielāka – 2 166 eiro.
4. Jauno projektu topā, kurā apkopoti projekti ar lielāko reģistrēto darījumu skaitu pēdējo trīs mēnešu laikā, šoreiz ir gan projekts ar izteikti lielu vidējo iekštelpu kvadrātmetra platību - *Arena Garden Towers* Skanstē (71 m²), gan izteikti mazu – *Šefela Nams* Centrā (25 m²).
5. Septembra pārdošanas sludinājumu datos, Sērijām ārpus C+ apkaimēm turpinām novērot vidējās kvadrātmetra cenas pieaugumu, kamēr pārējās apskatītajās kategorijās ir kritums.
6. Divistabu dzīvokļu īres sludinājumu prasītās mēneša maksas mediāna gandrīz nemainīga kopš maija JP ārpus C+ apkaimēs (aptuveni 600 eiro/mēn.). Arī Sērijām ārpus C+ pēc ilgstoša perioda (aptuveni gadu) pēdējos četrus mēnešus vērojams pieaugums (no 350 līdz 380 eiro/mēn.).

Darījumu skaita izmaiņas

2026. 3. cet.

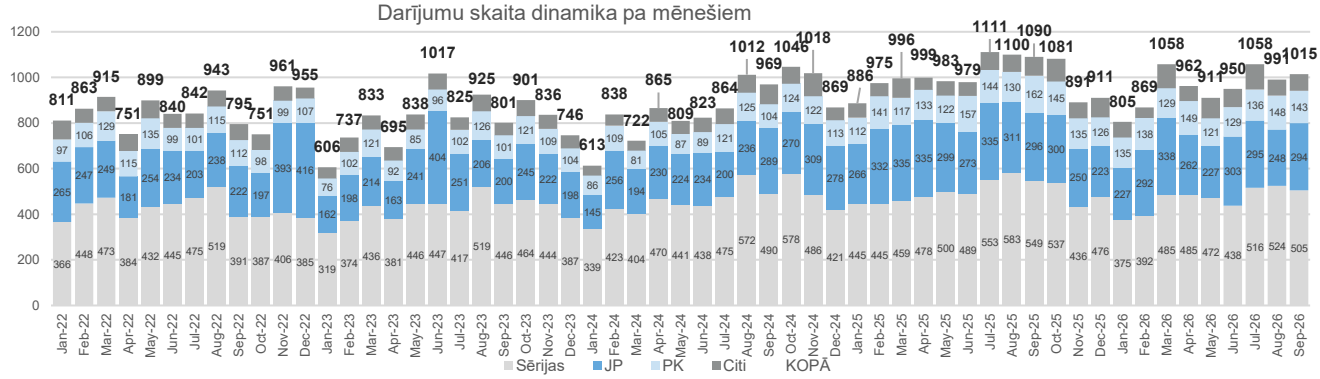
	q/q	y/y
Kopā	+9%	-7%
Sērijas	+11%	-8%
JP	+6%	-11%
PK	+7%	-2%

Septembris

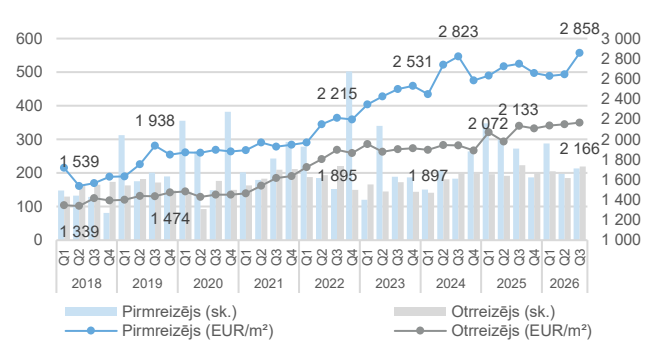
	m/m	y/y
Kopā	+2%	-7%
Sērijas	-4%	-8%

Darījumu dati

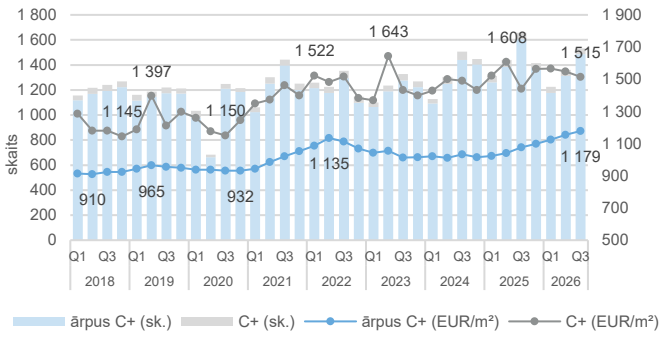
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



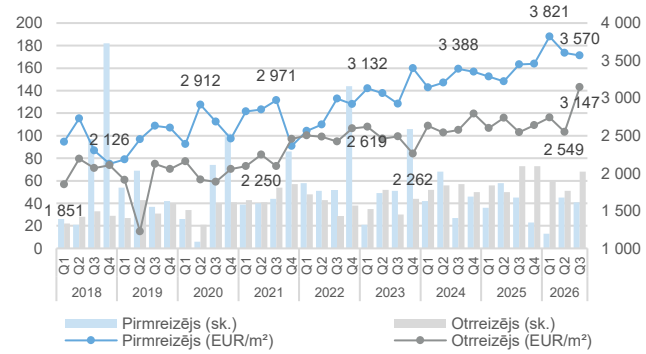
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



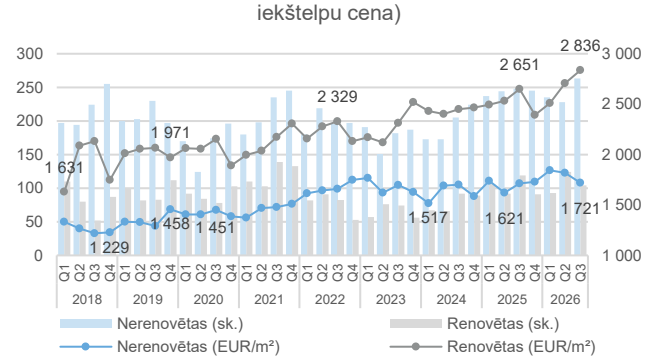
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

©2026 City24, SIA

Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. augusts – 2026. oktobris

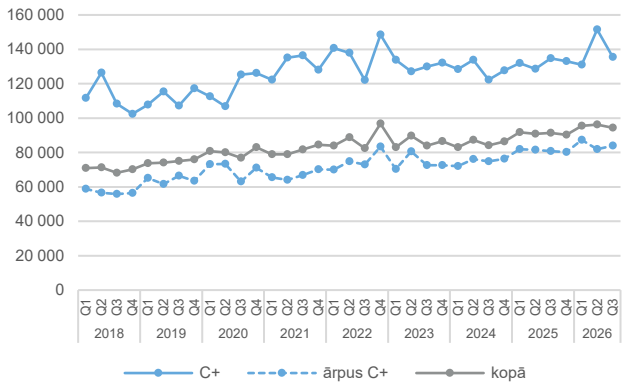
Projekts	Apkaime	Skaits	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²
Arena Garden Towers	Skanste	28	6.9	3 480	71
Pausa Nams	Avoti	25	2.1	2 410	35
Raunas Rezidences	Teika	25	4.7	2 950	66
Poēzija	Torņakalns	19	3.7	3 390	58
Šefela Nams	Centrs	18	1.8	4 010	25

Lielākie oktobrī reģistrētie darījumi**

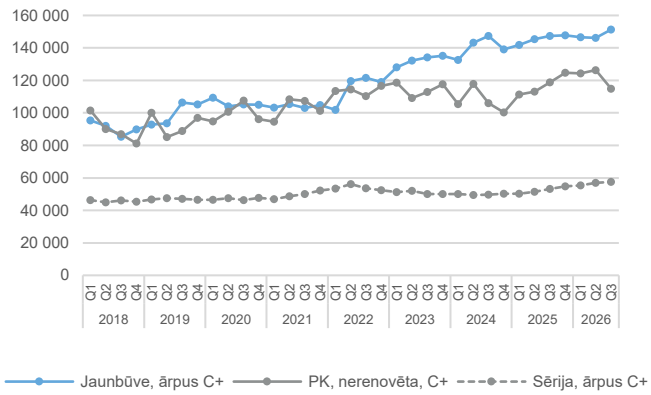
Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Raņķa dambis 34	608 000	146	4 160
Ojāra Vācieša 8 k-1	448 100	122	3 680
Hanzas 3B	432 000	105	4 110
Baložu 10	410 000	128	3 210
Kuģu 26	405 000	165	2 450

***Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.*

Vidējā darījuma summa, EUR



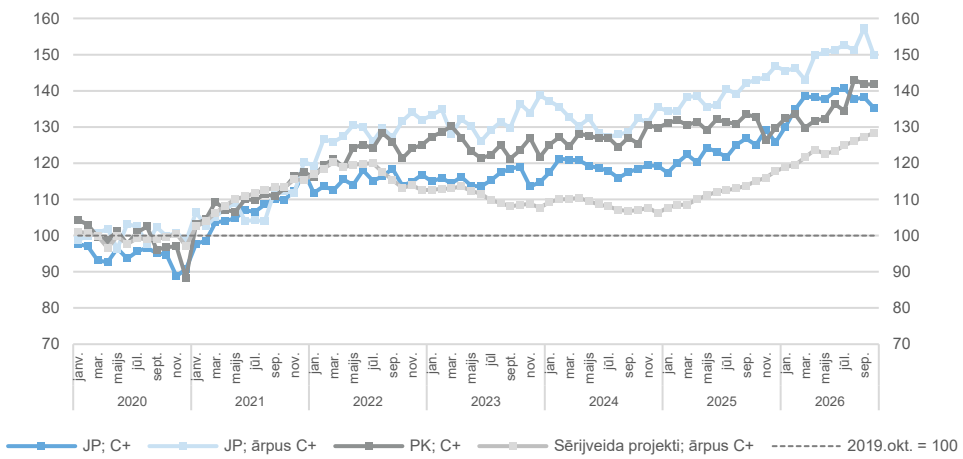
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

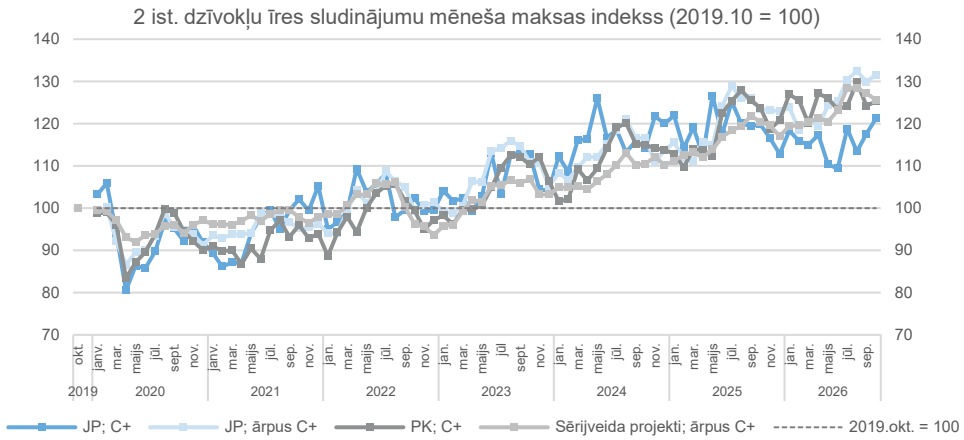
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

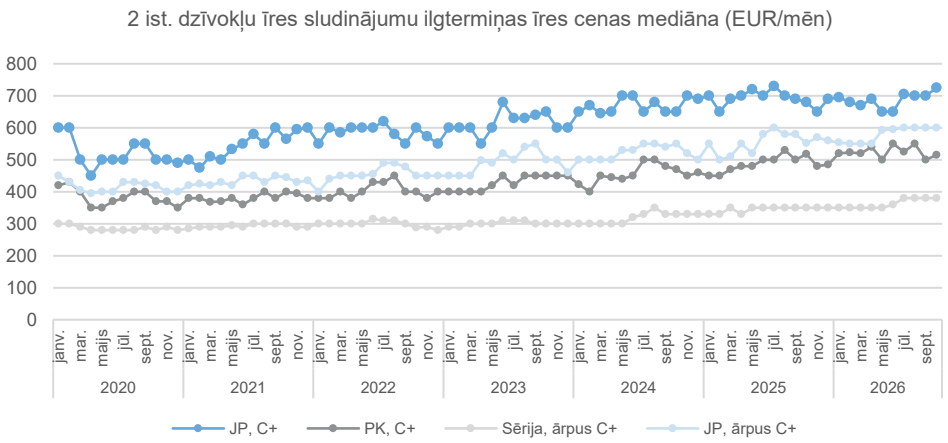


Avots: sludinājumi, CB

©2026 City24, SIA

Sludinājumu dati (turpinājums)





Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				*DIVISTABU DZĪVOKĻI*			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	480	505	5%	13%	725	745	3%	1%
	JP					770	845	10%	26%
Āgenskalns	Sērija	345	365	6%	4%	405	405	0%	-8%
Iļģuciems	Sērija	295	325	10%	12%	400	370	-8%	-1%
	JP					595	655	10%	8%
Imanta	Sērija	310	310	0%	-2%	375	380	1%	6%
Jugla	Sērija	300	295	-2%	-8%	360	380	6%	12%
Ķengarags	Sērija	285	295	4%	9%	375	360	-4%	3%
Mežciems	Sērija	285	325	14%	12%	385	375	-3%	6%
	JP					560	565	1%	13%
Pļavnieki	Sērija	315	320	2%	12%	375	375	0%	-1%
	JP					590	570	-3%	9%
Purvciems	Sērija	310	315	2%	7%	410	380	-7%	9%
Sarkandaugava	Sērija	305	315	3%	15%	340	395	16%	-2%
	JP					700	635	-9%	6%
Teika	Sērija	280	320	14%	5%	435	425	-2%	1%
Vecmīlgrāvis	Sērija	255	250	-2%	0%	300	330	10%	12%
Ziepniekkalns	Sērija	310	295	-5%	2%	395	370	-6%	1%
	JP					575	480	-17%	3%
Zolitūde	Sērija	330	335	2%	6%	385	375	-3%	3%
Rīga	JP	435	445	2%	6%	655	675	3%	4%
Rīga	Sērija	305	310	2%	5%	390	385	-1%	4%

Avots: sludinājumi, CB

©2026 City24, SIA

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;
- 876,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,552,000 sludinājumi ar bildēm;
- 59,000 profesionāļu komentāru;
- Darījumiem piemeklēti sludinājumi pirms pārdošanas, iekļaujot pārdošanas termiņu nu 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 neataino reālo situāciju. Būtībā darījumu skaits var mainīties katru mēnesi vairākiem iepriekšējiem mēnešiem (atsevišķos gadījumos arī gadiem). Līdz ar to pārskatā redzamie divi pēdējie mēneši var diezgan būtiski mainīties.

Savukārt, pirms vidējās cenas aprēķina dati tiek koriģēti un pārbaudīta 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 daudzos 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 otrreizējo 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 datos redzamas cilvēku vēlmes, 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, precizēti 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 vēlmes.

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