

Svarīgākais

1. Darījumu skaits augustā samazinājies par 8%, salīdzinot ar jūliju. Lielāko samazinājumu procentos veido darījumi jaunajos projektos (-18%).
2. Dati par Q3 joprojām ir nepilnīgi (proti, ne visi septembra darījumi ir reģistrēti), bet esošās tendences rāda JP kvadrātmetra cenas pieaugumu (gan pirmreizējā, gan otrreizējā tirgū; gan jaunbūvēs, gan kapitāli renovētās PK ēkās).
3. Lielais vidējās kvadrātmetra cenas pieaugums Jaunbūvēs C+ otrreizējā tirgū (no 2 550 uz 3 160 eiro) skaidrojams ar vairākiem pārdevumiem tādos projektos kā *Parkers*, *Magdalēnas kvartāls* un *Merks Viesturdarzs*.
4. Savukārt, lielākā ietekme uz vidējās kvadrātmetra cenas pieaugumu Renovētās PK C+ bija nesen pabeigtajam un ekspluatācijā nodotajam projektam *Šefela nams*. Šis projekts parādās arī JP topā ar pēdējos mēnešos lielāko reģistrēto darījumu skaitu.
5. Kvadrātmetra cenas turpināja palielināties arī pārdošanas sludinājumos, visām apskatītajām kategorijām, izņemot PK C+ (arī darījumos pēdējos divus ceturkšņus vērojams kritums nerenovētām PK C+).
6. Divu istabu dzīvokļu ilgtermiņa trīs sludinājumu mediāna gandrīz nemainīga visu trešo ceturksni JP un Sērijām ārpus C+.

Darījumu skaita izmaiņas

2026. 2. cet.

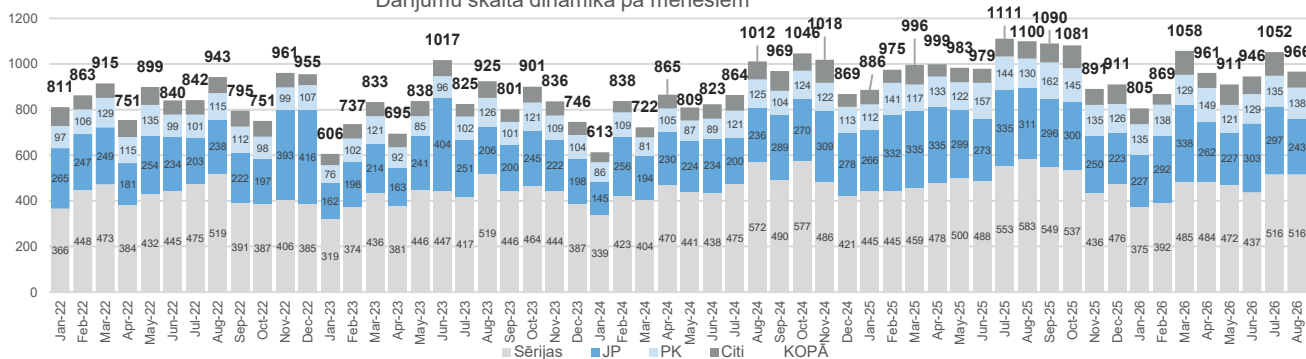
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-5%
Sērijas	+11%	-5%
JP	-8%	-13%
PK	-1%	-3%

Augusts

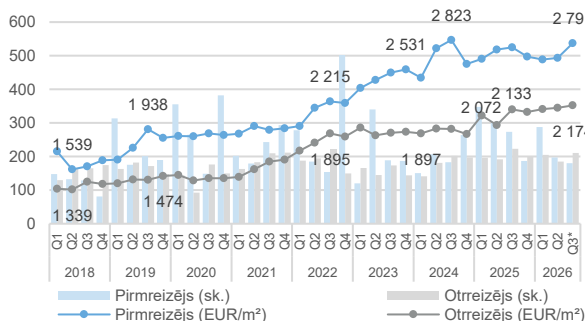
	m/m	y/y
Kopā	-8%	-12%
Sērijas	0%	-11%

Darījumu dati

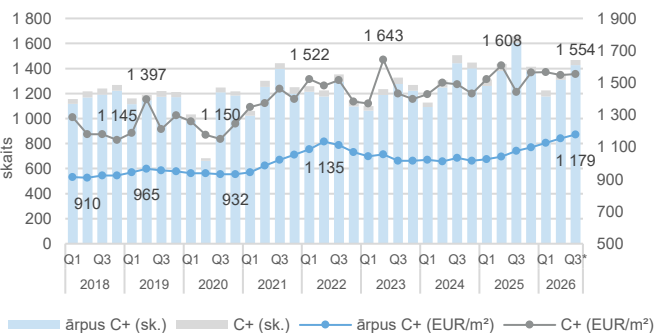
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



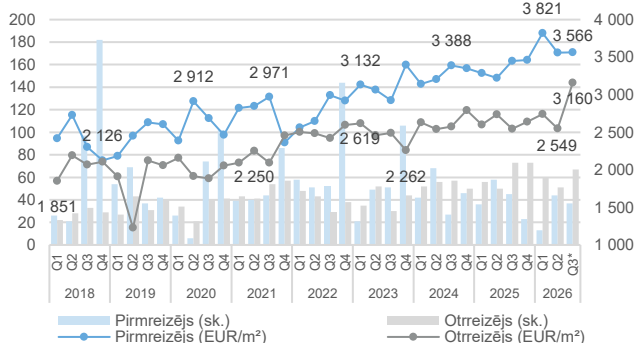
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



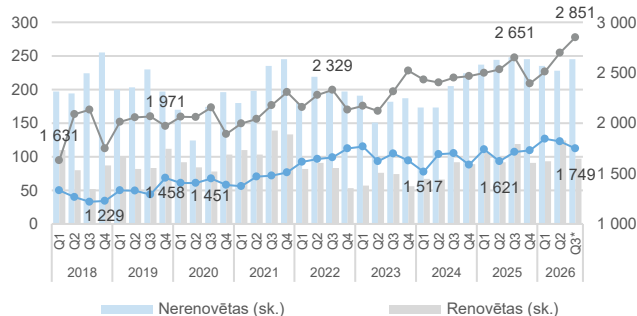
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Renovētās un nerenovētās PK, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Septembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

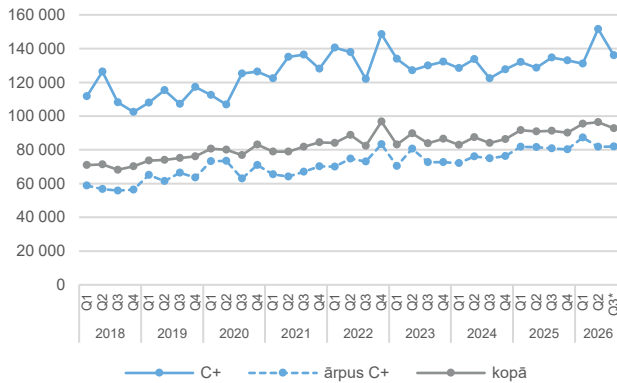
**Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. jūlijs – 2026. septembris**

Lielākie septembrī reģistrētie darījumi**

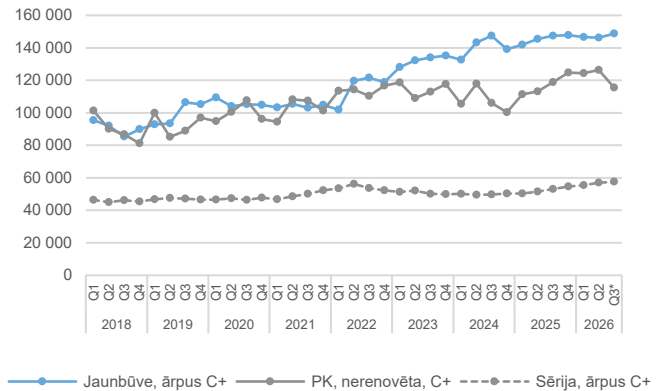
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Hartmaņa kvartāls	Torņakalns	31	4.2	2 740	49	Antonijas 17A	543 000	108	5 030
Šefela Nams	Centrs	21	2	4 030	24	Hanzas 3B	500 000	115	4 360
Raunas Rezidences	Teika	21	4	2 950	66	Vaļņu 21	460 000	126	3 660
Raņķa d. 31	Āgenskalns	15	1.1	1 680	52	Kapseļu 6B	445 000	130	3 440
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	15	2.1	2 590	54	Grostonas 17	410 000	161	2 550

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

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

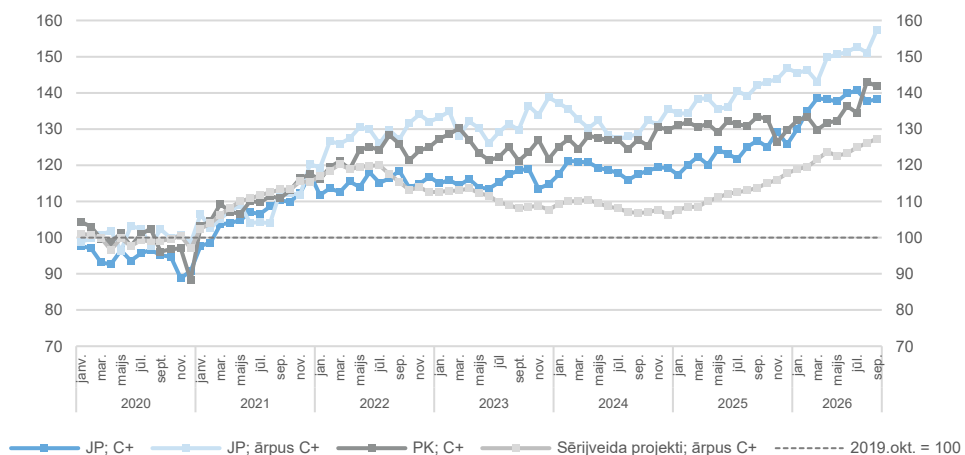


Septembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

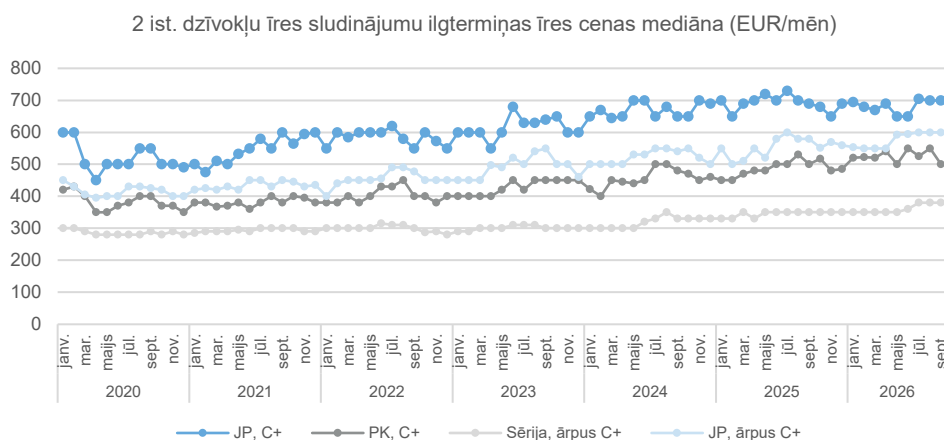
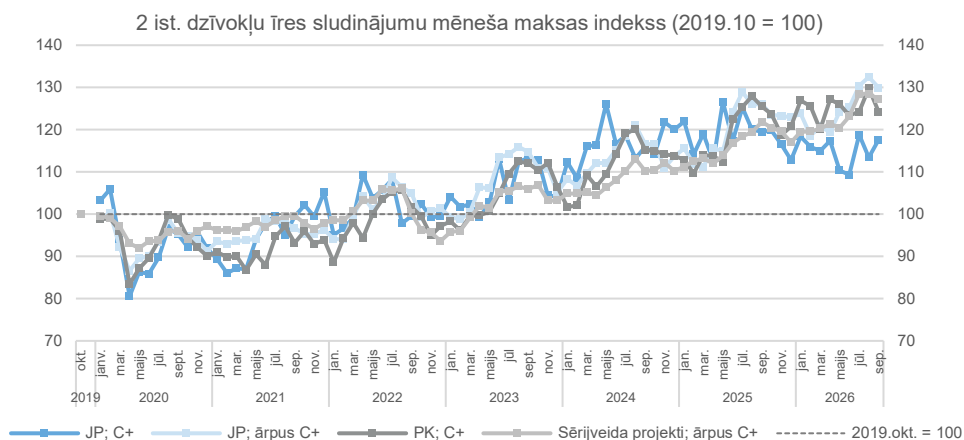
Sludinājumu dati

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			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	450	480	7%	7%	700	725	4%	-1%
	JP					765	770	1%	1%
Āgenskalns	Sērjja	355	345	-3%	-1%	435	405	-7%	-8%
Ilģuciems	Sērjja	330	295	-11%	7%	395	400	1%	7%
	JP					615	595	-3%	0%
Imanta	Sērjja	305	310	2%	0%	385	375	-3%	-3%
Jugla	Sērjja	295	300	2%	-6%	355	360	1%	4%
Kengarags	Sērjja	290	285	-2%	0%	350	375	7%	15%
Mežciems	Sērjja	300	285	-5%	-5%	370	385	4%	8%
	JP					560	560	0%	1%
Pļavnieki	Sērjja	300	315	5%	9%	390	375	-4%	-1%
	JP					565	590	4%	11%
Purvciems	Sērjja	325	310	-5%	9%	385	410	6%	8%
Sarkandaugava	Sērjja	295	305	3%	5%	370	340	-8%	-1%
	JP					685	700	2%	15%
Teika	Sērjja	315	280	-11%	-10%	405	435	7%	9%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	270	255	-6%	4%	325	300	-8%	-2%
Ziepniekkalns	Sērjja	305	310	2%	7%	400	395	-1%	8%
	JP					650	575	-12%	10%
Zolitūde	Sērjja	340	330	-3%	-6%	375	385	3%	10%
	JP								
Rīga	JP	435	435	0%	2%	655	655	0%	0%
Rīga	Sērjja	310	305	-2%	3%	390	390	0%	4%

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;
- 876,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,552,000 sludinājumi ar bildēm;
- 59,000 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