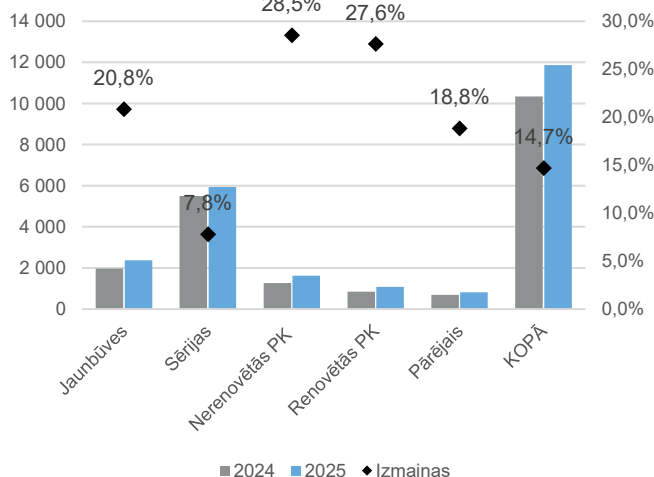


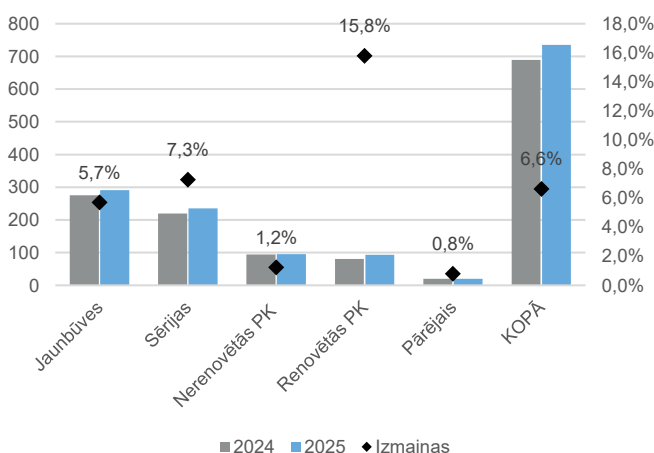
Svarīgākais 2025. gadā

1. Neskatoties uz to, ka 2025. gada pēdējā ceturksnī tirgus aktivitāte samazinājās un darījumu skaits bija mazāks par 2024. gada attiecīgo periodu, kopumā 2025. gads bija aktīvākais gads darījumu skaita ziņā kopš 2007. gada. Tika pārspēts arī 2021. gada darījumu skaita rekords par 11%. Darījumu skaita izaugsmi nodrošināja visas kategorijas, bet straujākā izaugsme bija PK ēkās (28-29%) un Jaunbūvēs (21%).
2. Jaunbūvju pirmreizējais tirgus ārpus C+ uzrādīja 42% izaugsmi. Tomēr JP darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū kopumā saglabājas zem 30% un bija zemāks nekā laika posmā no 2020. līdz 2022. gadam. Secīgi, nedaudz (-3%) ir krities arī Sēriju īpatsvars, joprojām veidojot pusi no visiem darījumiem.
3. Vidējā kvadrātmetra cena gada laikā pieauga par 5%, un lielajās kategorijās izaugsme ir bijusi mērena. PK C+ un Sērijām ārpus C+: tuvu 4%, kamēr jaunbūvēm pirmreizējā tirgū ārpus C+: tikai 1%.
4. Izaugsme redzama arī vidējās darījumu summās. Vidējā darījuma summa pieauga par 7%, sasniedzot 91 400 eiro. Līdzīgi kā kvadrātmetra cenas, arī darījuma summas augušas visās lielajās kategorijās. Sērijām ārpus C+: aptuveni par 5%, renovētās un nerenovētās PK C+: aptuveni par 10%, tikmēr pirmreizējās Jaunbūvēs ārpus C+: aptuveni par 2%.
5. Gada ietvaros prasītās īres maksas auga straujāk par pārdošanas cenām, tomēr ne visās kategorijās īres maksa ir noķērušas pēdējo 5 gadu cenu izaugsmi. Piemēram JP ārpus C+ cenas ir par 39% augstākas nekā 2019. gada nogalē, kamēr īres maksas – par 20%. Dzīvokļu iegāde Sērijās ārpus C+ 2025. gadā, salīdzinot ar 2019. gada beigām, bija relatīvi lētāka nekā īre.
6. Jāizceļ divi darījumi virs 1,5 miljoniem eiro, kas nav bieža parādība Rīgas dzīvokļu tirgū. Abi darījumi ir pēdējo 5 gadu dārgākie darījumi.

Darījumu skaits un izmaiņas (2025./2024.)

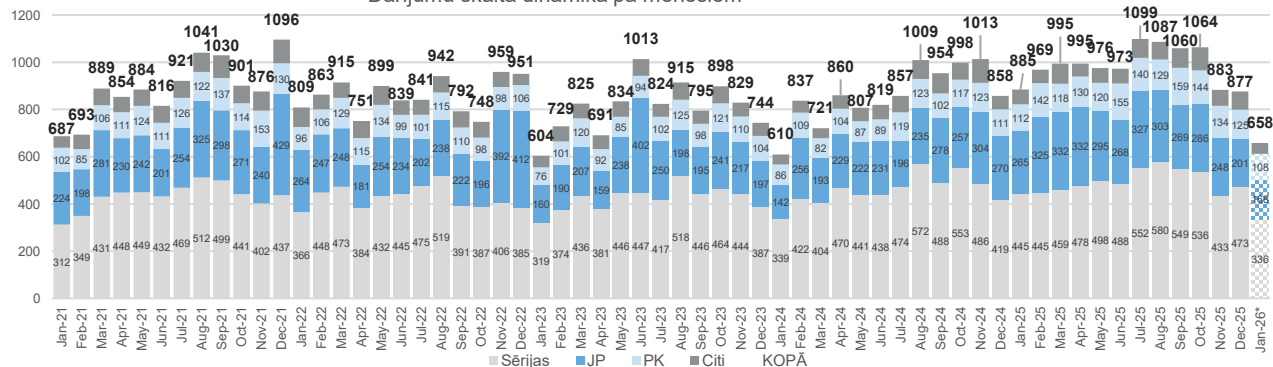


Kopējā darījumu summa, milj. EUR un izmaiņas (2025./2024)



Darījumu dati

Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



*Ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – FEBRUĀRIS '26 2025. GADA KOPSAVILKUMS

Darījumu dati

C+	EUR/m ² *			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	3 290	3 340	1,5%	190	167	-12,1%	171 400	182 700	6,6%
Jaunbūves, otrreizējs	2 630	2 630	0,0%	237	275	16,0%	192 900	194 600	0,9%
Renovētas PK	2 450	2 540	3,7%	485	596	22,9%	143 400	157 300	9,7%
Nerenovētas PK	1 630	1 700	4,3%	803	1 013	26,2%	106 900	117 600	10,0%
Sērijas	1 470	1 530	4,1%	204	207	1,5%	80 400	77 000	-4,2%

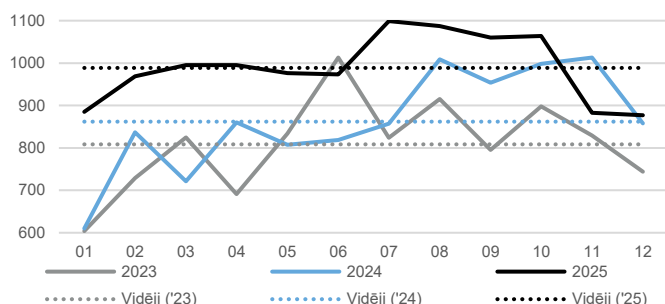
ārpus C+	EUR/m ² *			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas	2024	2025	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	2 660	2 690	1,1%	784	1110	41,6%	149 000	151 530	1,7%
Jaunbūves, otrreizējs	1 930	2 070	7,3%	757	826	9,1%	129 840	135 230	4,2%
Renovētas PK	2 070	2 310	11,6%	362	485	34,0%	103 610	116 320	12,3%
Nerenovētas PK	1 120	1 180	5,4%	459	609	32,7%	60 800	62 360	2,6%
Sērijas	1 020	1 060	3,9%	5303	5729	8,0%	49 900	52 520	5,3%

**Kopā (visi projekti un
apkaimes)**

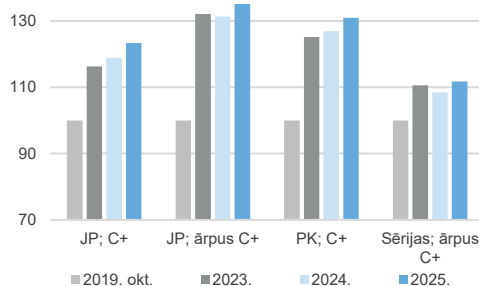
1 610 1 690 5,0% 10 275 11 838 15,2% 85 300 91 400 7,2%

* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām

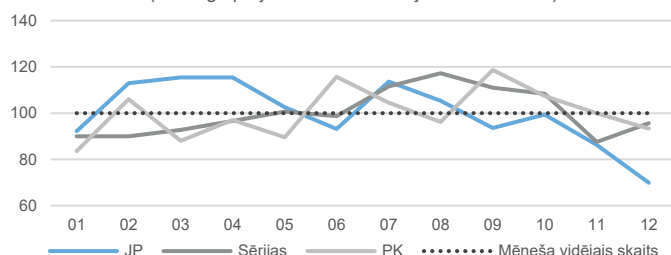
Darījumu skaits pa mēnešiem



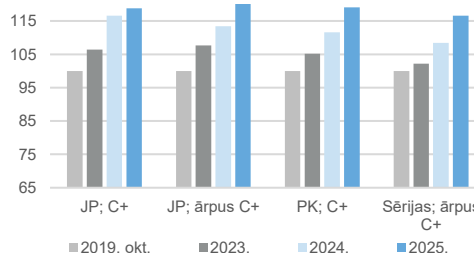
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss
(2019.10 = 100)



Darījumu skaita izmaiņas 2025. gadā
(attiecīgā projekta mēneša vidējais skaits = 100)



2. ist. dzīvokļu īres sludinājumu mēneša
maksas indekss (2019.10 = 100)



Apkaimes ar lielāko darījumu skaitu jaunajos projektos 2025. gadā (iekavās: izmaiņas pret 2024. gadu)

Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ² *	Vid. platība, m ²
Centrs	384 (+1%)	72,9 (+6%)	2 860 (-5%)	70 (+3%)
Āgenskalns	300 (+8%)	47,4 (+8%)	2 740 (-6%)	60 (0%)
Teika	272 (+61%)	38,6 (+61%)	2 620 (+3%)	56 (-4%)
Pļavnieki	244 (+259%)	30,2 (+303%)	2 240 (+9%)	57 (-3%)
Dreiliņi	196 (+17%)	26,7 (+25%)	2 500 (+10%)	56 (-2%)

Lielākie 2025. gada darījumi

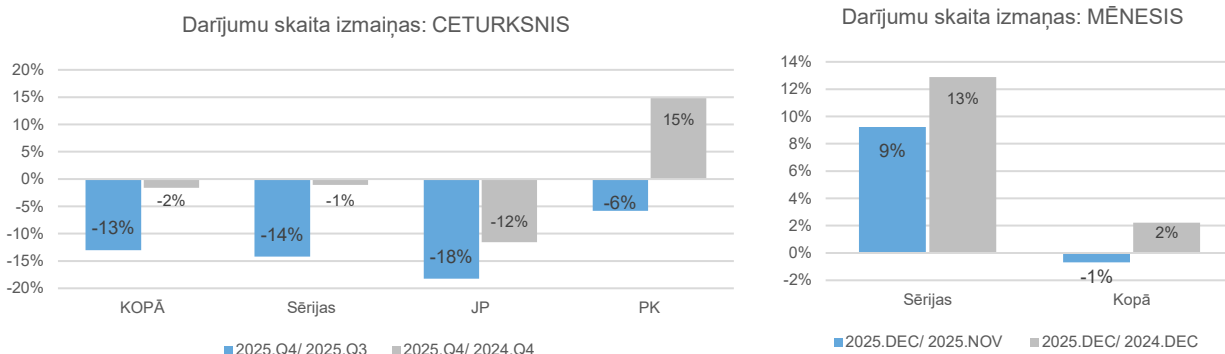
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ² *
Kuģu 26	1 655 000	212	7 820
Lāčplēša 11	1 500 000	250	6 000
Elizabetes 23A	912 500	219	4 170
Kuģu 26	830 000	222	3 730
Elizabetes 1	828 000	124	6 700

* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām, kā arī netiek iekļauti darījumi starp saistītām pusēm
Avots: VZD, sludinājumi, CB

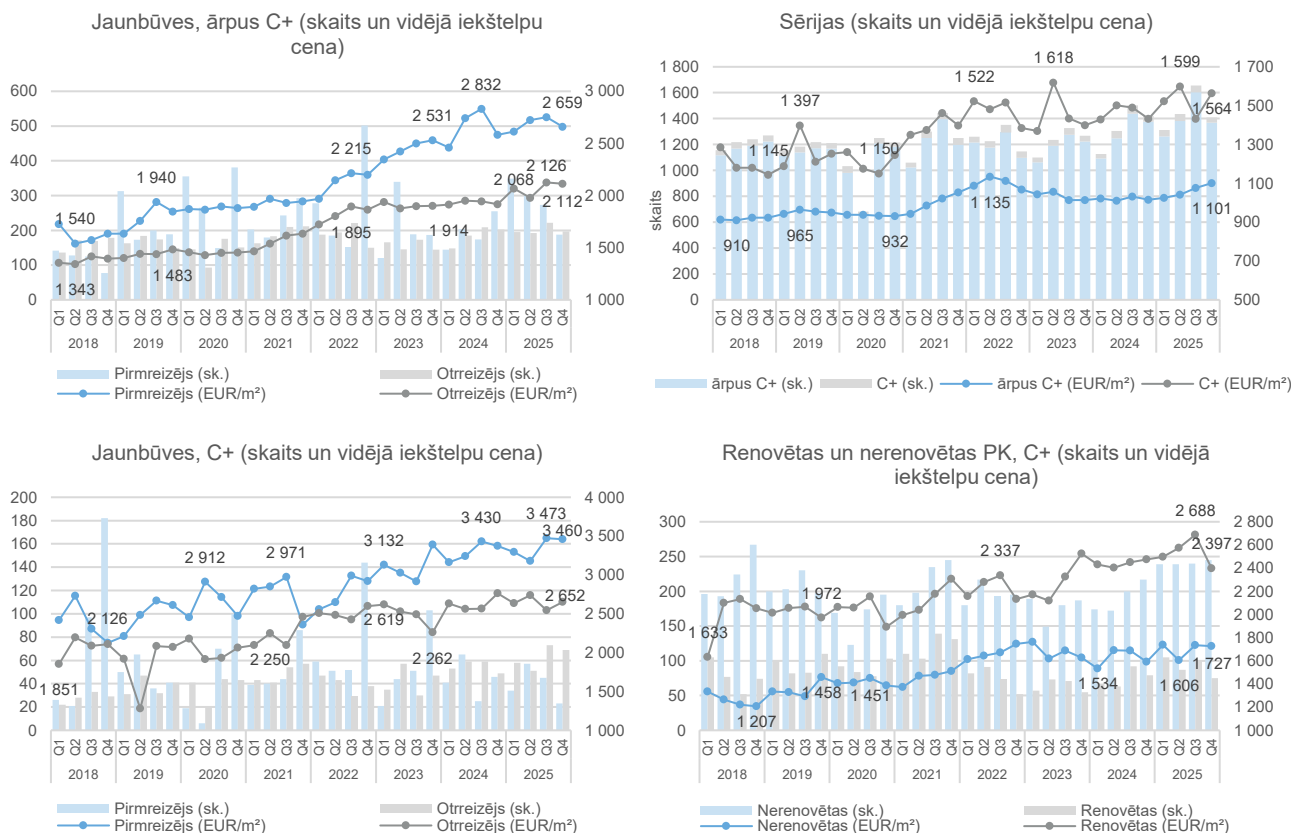
Svarīgākais šī mēneša pārskatā

1. Decembris, tāpat kā pārējie 4. ceturkšņa mēneši, neizcēlās ar augstu aktivitāti. Vienīgi Sēriju darījumu skaits decembrī bija salīdzinoši augsts. Nepilnīgie janvāra dati neliecina par šīs tendences izmaiņām.
2. Pirmreizējā tirgū jaunbūvēs ārpus C+ gada nogalē vidējās cenas bija zemākas nekā 2024. gadā augstākie līmeņi. Jāatzīmē, ka šos datus būtiski ietekmē tas, kurš projekts tika nodots ekspluatācijā, jo, līdz ar nodošanu ekspluatācijā, tiek reģistrēti dzīvokļu pārdošanas darījumi šajā ēkā.
3. JP ar lielāko darījumu skaitu kopsavilkums skaidri parāda, ka pērnā gada nogale un šī gada sākums nav bijis sevišķi aktīvs šajā kategorijā. Otrais aktīvākais projekts ir Ezera SOLO ar 19 darījumiem un vidējo cenu 1 430 EUR/m².
4. Izceļama ir norenovēto PK ēku vidējā darījumu summas izaugsme 2025. gada ietvaros. 2025.Q4 vidējā summa bija par 23% augstāka nekā 2024.Q4, vidējam darījumam uzrādot rekordaugstu līmeni – virs 124 000 eiro.
5. Janvāra sludināju cenās ir redzama izaugsme. JP C+ uzrāda rekordaugstas cenas un prasītās Sēriju cenas ir sasniegušas 2022. gada pīķa līmeni.
6. Strauja izaugsme janvārī redzama prasītajās īres maksās un ir pamats domāt, ka vasarā vai jau pavasarī tiks uzstādīti jauni īres cenu rekordī.

Darījumu skaita izmaiņas



Dzīvokļu cenas darījumos



Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

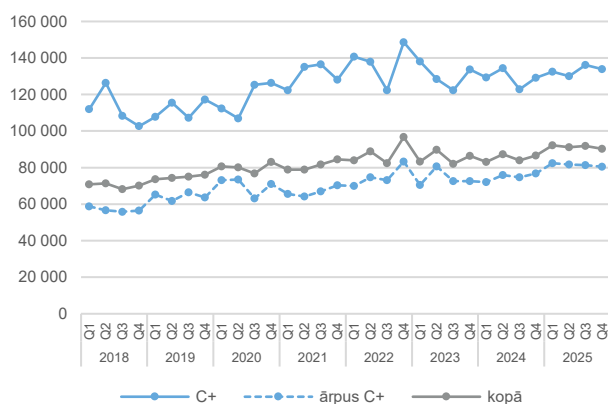
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2025. gada novembris – 2026. gada janvāris

Lielākie janvārī reģistrētie darījumi**

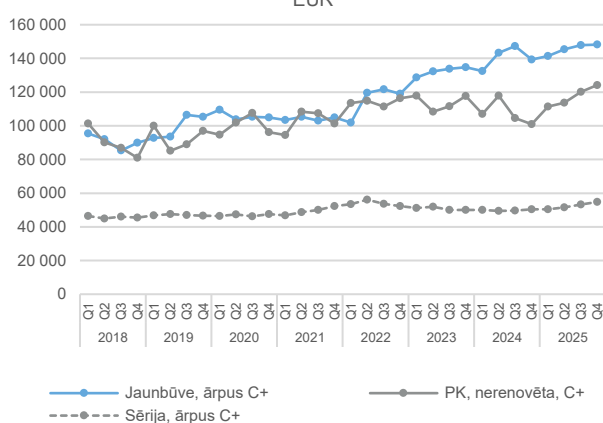
Projekts	Apkāme	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Valterciems	Dreiliņi	32	4,5	2 610	54	Elizabetes 39	828 000	124	6 700
Ezera SOLO	Čiekurkalns	19	0,6	1 430	22	Rūpniecības 33	548 800	122	4 520
Deglava						Rūpniecības 25	381 000	106	3 610
Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	16	2,1	2 320	57	Balasta dambis 70	365 000	161	2 260
Jersikas nams	Latgales apkāme	12	0,6	1 400	38	Blaumaņa 5	356 370	142	2 500
Nīcgales spāres	Dārzciems	10	1,6	2 540	61				

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



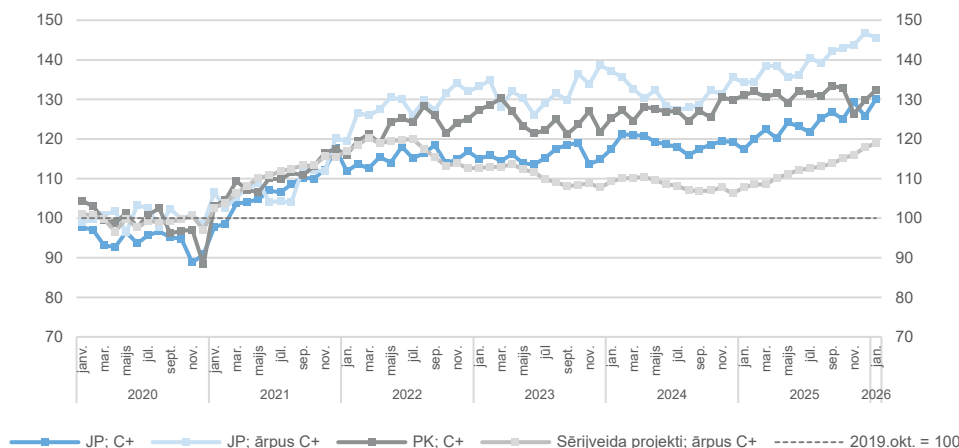
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

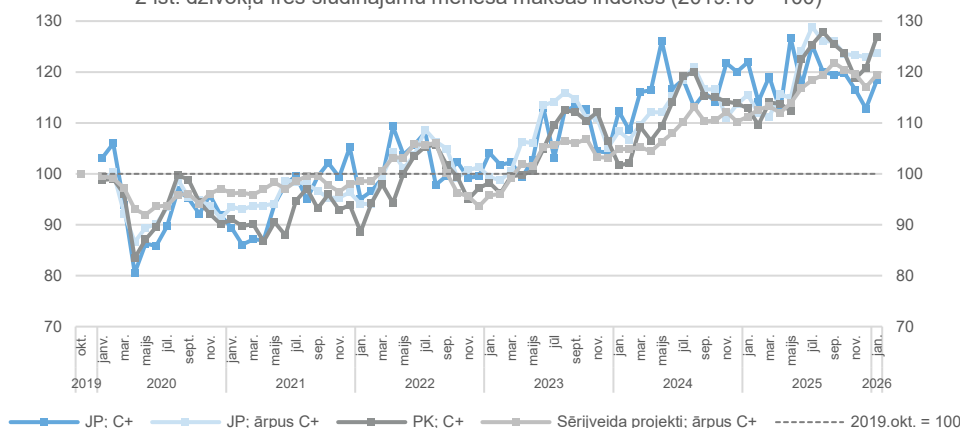
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



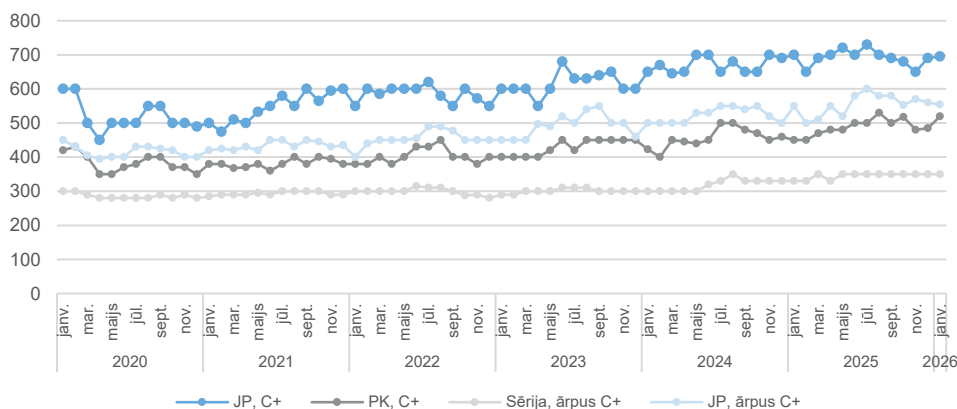
Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)

2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu ilgtermiņas trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y	Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	465	445	-4%	0%	695	730	5%	-3%
	JP					685	745	9%	19%
Āgenskalns	Sērija	320	315	-2%	2%	390	380	-3%	-7%
Iļģuciems	Sērija	290	275	-5%	-2%	330	380	15%	3%
	JP					565	580	3%	8%
Imanta	Sērija	300	290	-3%	7%	350	360	3%	11%
Jugla	Sērija	315	300	-5%	13%	335	350	4%	9%
Kengarags	Sērija	290	280	-3%	12%	350	340	-3%	8%
Mežciems	Sērija	315	285	-10%	8%	370	355	-4%	4%
	JP					585	555	-5%	11%
Pļavnieki	Sērija	290	290	0%	9%	365	360	-1%	1%
	JP					535	550	3%	5%
Purvciems	Sērija	290	295	2%	20%	365	375	3%	6%
Sarkandaugava	Sērija	260	290	12%	5%	335	345	3%	8%
	JP					580	595	3%	4%
Teika	Sērija	325	315	-3%	2%	400	410	2%	11%
Vecmīlgrāvis	Sērija	250	245	-2%	0%	280	280	0%	0%
Ziepniekkalns	Sērija	280	270	-4%	0%	355	370	4%	7%
	JP					615	635	3%	17%
Zolitūde	Sērija	325	335	3%	14%	370	410	11%	17%
	JP								
Rīga	JP	415	415	0%	6%	625	635	2%	2%
Rīga	Sērija	295	290	-2%	9%	355	365	3%	7%

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;
- 835,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,400,000 sludinājumi ar bildēm;
- 58,000 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 neatbaidītu 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

RE Data, SIA

E-pasts: info@cenubanka.lv

Mājas lapa: www.cenubanka.lv