

## Darījumu skaita izmaiņas

2026. 1. cet.

	q/q	y/y
Kopā	-5%	-5%
Sērijas	-14%	-8%
JP	+11%	-10%
PK	+1%	+12%

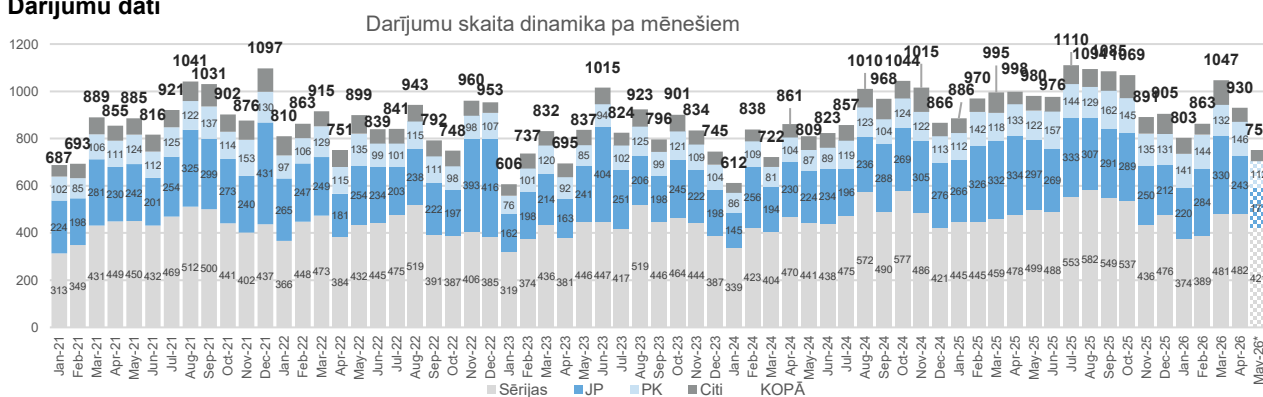
APRĪLIS

	m/m	y/y
Kopā	-11%	-7%
Sērijas	0%	+1%

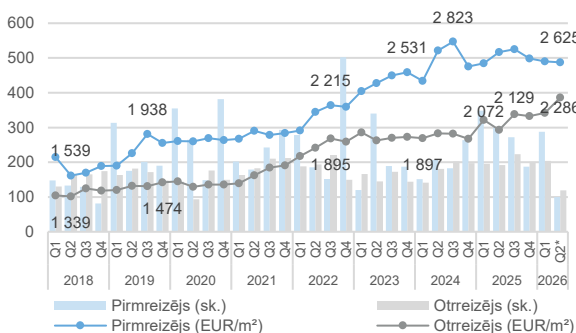
## Svarīgākais

- Šī brīža dati par tirgus aktivitāti rāda, ka, salīdzinot ar martu, aprīli un maijā tirgus aktivitāte ir samazinājusies. No pirmajiem pieciem šī gada mēnešiem vien martā pārsniegti 1000 darījumi.
- Pirmie Q2 darījumu dati rāda augošas cenas lielākajā daļā kategoriju. PK ēkās C+ ir rekords un cenas ir pietuvojušas 2 000 EUR/m<sup>2</sup>. Sērijām ārpus C+ arī ir redzams prognozētais rekords, apliecinot, ka publiskā telpa bieži paustie vidokļi par Sēriju cenu samazināšanos nav piepildījušies.
- Nav augušas kvadrātmetra cenas pirmreizējos darījumos ārpus C+. Dominē darījumi ēkās ar cenām 2400-2500 EUR/m<sup>2</sup> par iekštelpu platību: *Pilādžu Mājas* un *Kaivas kvartāls*.
- Reģistrēts sen nebijis darījums virs 1 miliona eiro projektā *Art Luxury House*, kas atrodas Strēlnieku ielā 7.
- Interesantas tendences arī vidējās darījumu summas grafikos: Q2 pagaidām Sēriju darījumu īpatsvars ir augsts, tāpēc vidējā summa tirgū samazinās, kamēr Sēriju darījumu vidēja summa ir rekordaugsta un nedaudz zem 60 000 eiro.
- Atkal ir tuvinājušās vidējās darījumu summas PK C+ un Jaunbūvēm ārpus C+. Kamēr Jaunbūvēs ārpus C+ jau pusgadu vidējā summa ir nedaudz virs 140 000 eiro, tikmēr PK C+ kopš 2025. gada sākuma no līmeņa ap 100 000 eiro ir gandrīz sasniegušas cenas Jaunbūvēs ārpus C+.
- Maija pārdošanas sludinājumu cenās nav būtisku izmaiņu, tikai jāizceļ, ka pēc 16 mēnešu nepārtrauktas izaugsmes par 1 procentpunktu ir samazinājušās Sēriju cenas.
- Savukārt prasītās īres maksas 2026. gadā turpina rādīt ļoti neraksturīgas tendences. Maijā tās ir samazinājušās visur, izņemot JP ārpus C+, lai gan sezonāli tām būtu jābūt būtiski augstākām nekā gada sākumā.

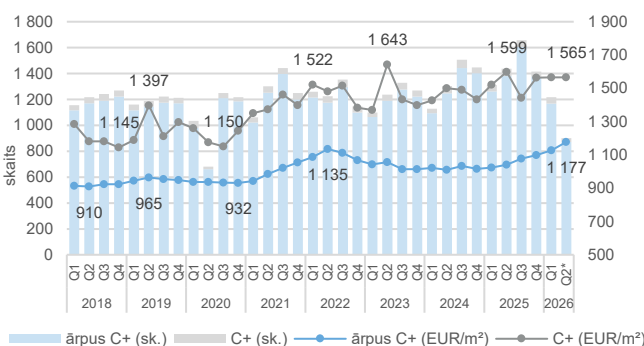
## Darījumu dati



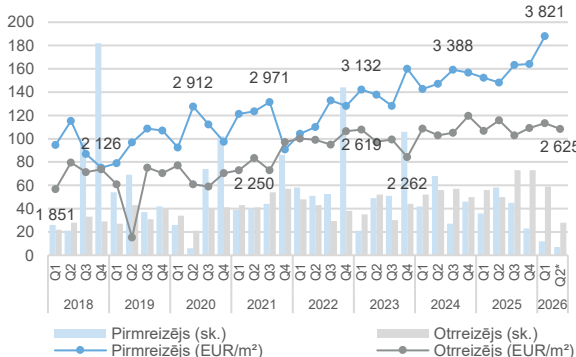
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



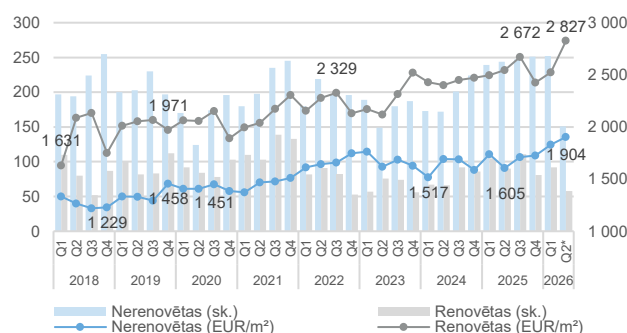
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Dati par maiju ir nepilnīgi, iztrūkst dati par jūniju.

Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

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

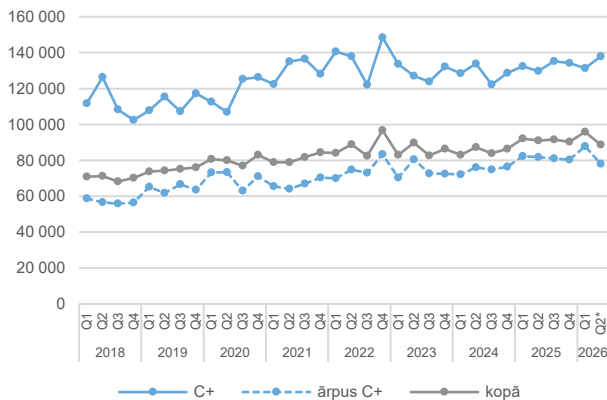
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Ptīlādžu mājas	Ziepniekkalns	70	9	2 420	53
Kaivas kvartāls	Dreilīņi	33	5,2	2 470	64
Šefela Nams	Centrs	24	2,6	3 980	34
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	22	3,7	2 620	64
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	22	2,9	2 370	58

**Lielākie maijā reģistrētie darījumi\*\***

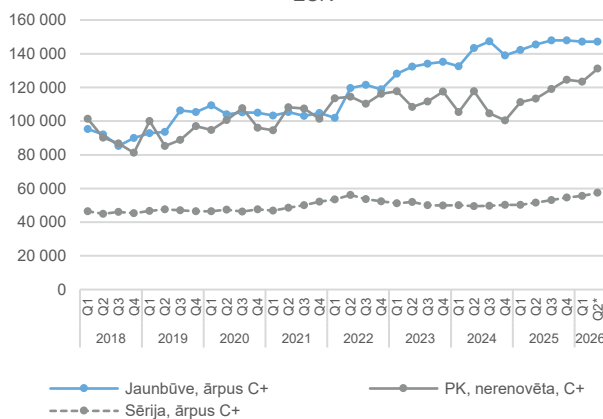
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Strēlnieku 7	1 040 000	133	7 810
Hanzas 3B	515 000	96	5 390
Antonijas 16A	350 000	104	3 380
Balasta dambis 72	340 000	112	3 020
Ģertrūdes 34	340 000	138	2 460

\*\*Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

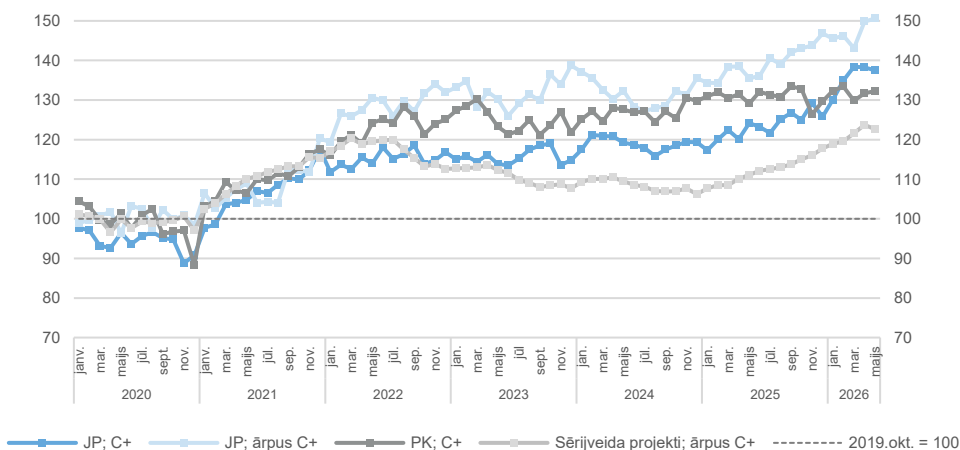


\*Dati par maiju ir nepilnīgi, iztrūkst dati par jūniju.

Avots: VZD, CB

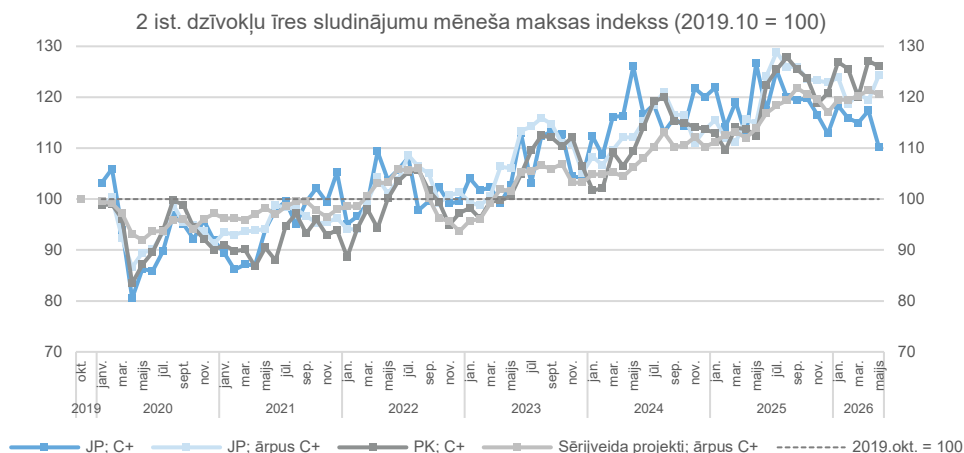
## Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)

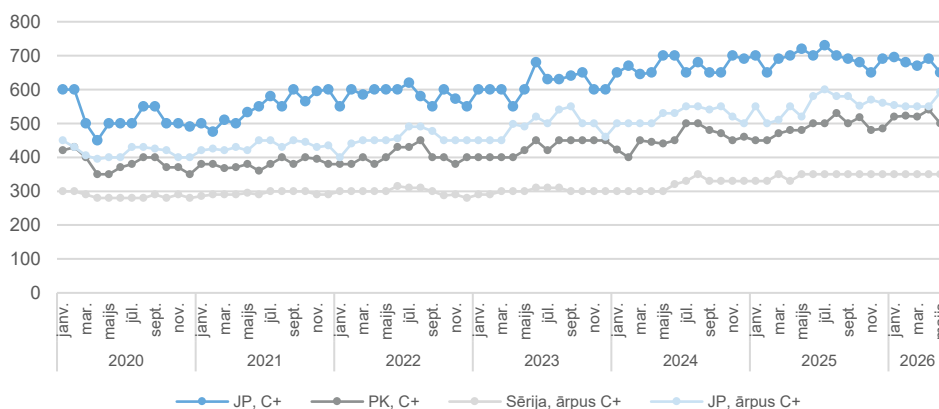


Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

## Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y	Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	425	440	4%	7%	720	680	-6%	-13%
	JP					740	655	-11%	6%
Āgenskalns	Sērjja	320	305	-5%	-8%	440	465	6%	9%
Ilūciems	Sērjja	305	310	2%	17%	360	355	-1%	11%
	JP					545	560	3%	6%
Imanta	Sērjja	300	295	-2%	2%	365	335	-8%	-1%
Jugla	Sērjja	305	300	-2%	7%	375	355	-5%	-1%
Kengarags	Sērjja	300	290	-3%	9%	325	330	2%	10%
Mežciems	Sērjja	325	295	-9%	9%	370	410	11%	12%
	JP					580	560	-3%	6%
Pļavnieki	Sērjja	300	295	-2%	4%	365	360	-1%	1%
	JP					540	580	7%	0%
Purvciems	Sērjja	305	315	3%	13%	370	370	0%	4%
Sarkandaugava	Sērjja	290	290	0%	4%	345	325	-6%	7%
	JP					600	665	11%	18%
Teika	Sērjja	310	305	-2%	5%	400	410	2%	12%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	255	290	14%	23%	300	310	3%	11%
Ziepniekkalns	Sērjja	305	300	-2%	3%	375	390	4%	3%
	JP					660	590	-11%	7%
Zolitūde	Sērjja	355	340	-4%	17%	355	395	11%	7%
Rīga	JP	405	400	-1%	7%	615	620	1%	-1%
Rīga	Sērjja	305	300	-2%	7%	375	370	-1%	6%

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 piemeklēti sludinājumi pirms pārdošanas, iekļaujot pārdošanas termiņu un cenas izmaiņas.

## DATI UN METODOĻĪJA

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 neatbilst 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 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 – sērijuveida 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)