

Svarīgākais

1. Kā jau tika prognozēts, reģistrētais darījumu skaits maijā bija mazāks nekā aprīlī un martā. To ietekmēja samazinājums visās lielajās kategorijās: Sērijas, JP, PK.
2. Vidējās darījuma summa samazinājās Jaunbūvēs ārpus C+. Tas skaidrojams ar to, ka samazinājies darījumu skaits pirmreizējā tirgū. Tikai 45% no visiem Q2 reģistrētajiem darījumiem minētajā kategorijā ir pirmreizējie darījumi, kamēr pirms gada (2025.Q2) pirmreizējie pārdevumi veidoja 61% no visiem dzīvokļu darījumiem jaunbūvēs ārpus C+.
3. Pārdošanas sludinājumos arī maijā redzams pieaugums visās apskatītajās kategorijās. Īres sludinājumos jūnijā redzams neliels vidējās mēneša maksas pieaugums dzīvokļiem ārpus C+ (gan JP, gan Sērijām). JP C+ redzams vidējās īres maksas kritums, kamēr cenas mediāna nav mainījies, kas liecina, ka vidējo ietekmējuši vairāki būtiski lētāki dzīvokļi.

Darījumu skaita izmaiņas

2026. 1. cet.

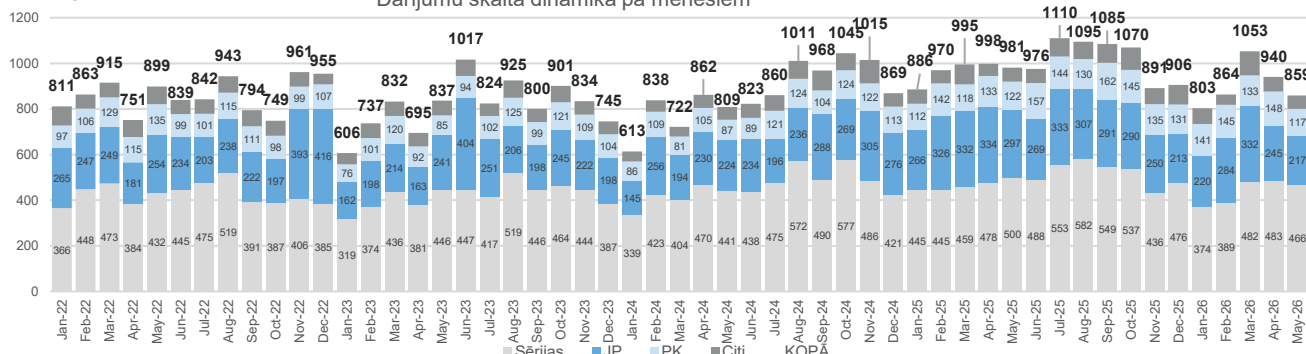
	q/q	y/y
Kopā	-5%	-5%
Sērijas	-14%	-8%
JP	+11%	-10%
PK	+1%	+12%

Maijs

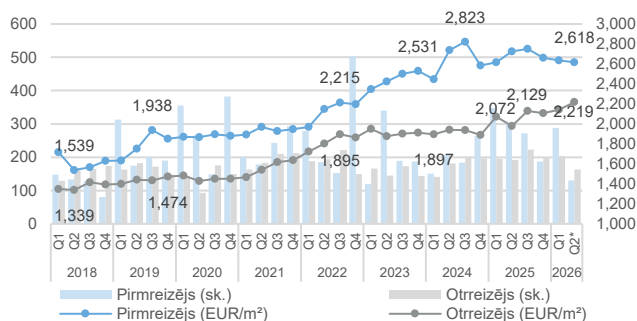
	m/m	y/y
Kopā	-9%	-12%
Sērijas	-4%	-7%

Darījumu dati

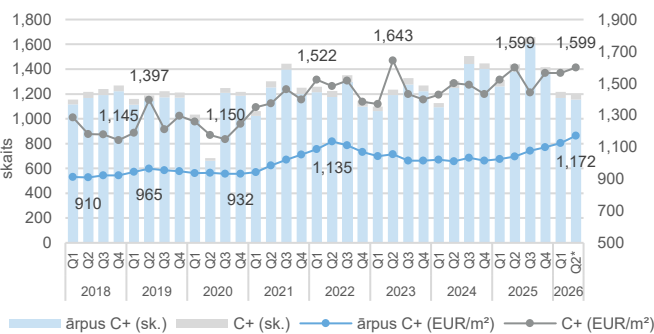
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



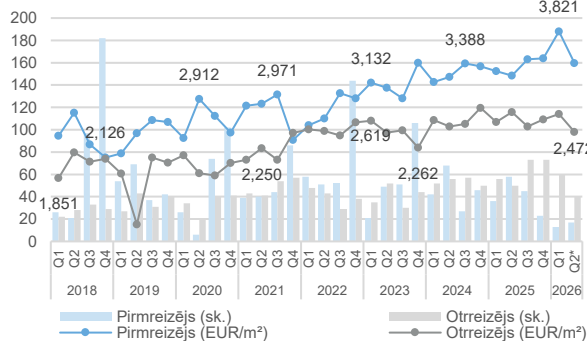
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



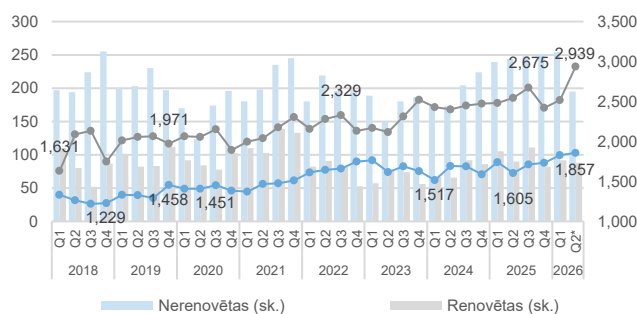
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



*Dati par jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

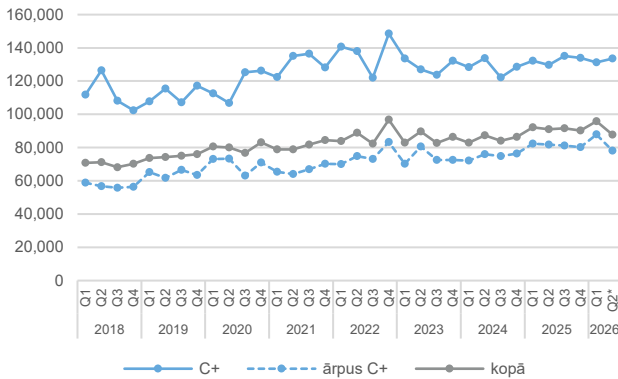
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. aprīlis – 2026. jūnijs

Lielākie jūnijā reģistrētie darījumi**

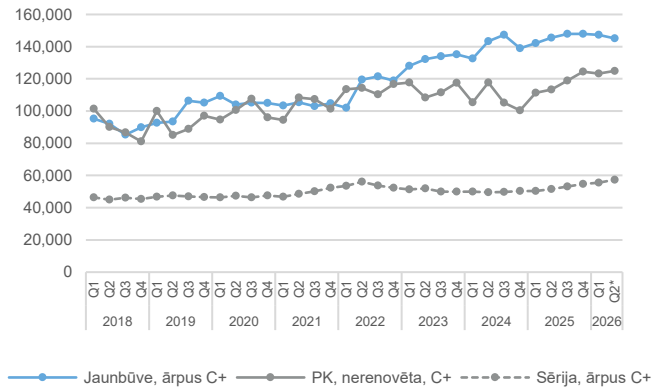
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	29	3.7	2,490	52	Strēlnieku 5	900,000	199	4,530
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	22	3.3	2,460	62	Kuģu 28	750,000	135	5,550
Šefela Nams	Centrs	18	2.3	3,640	34	Vesetas 6	675,000	156	4,310
Deglava						Antonijas 20	550,000	132	4,160
Gleznatāju rezidence	Pļavnieki	12	1.5	2,380	54	Eksporta 8	500,000	214	2,330
Lāčplēša 36	Centrs	11	1.5	3,550	42				

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

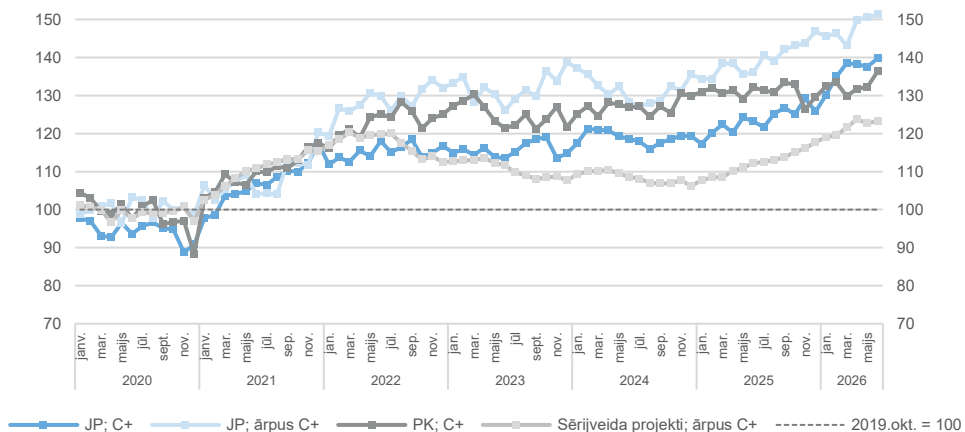


*Dati par jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

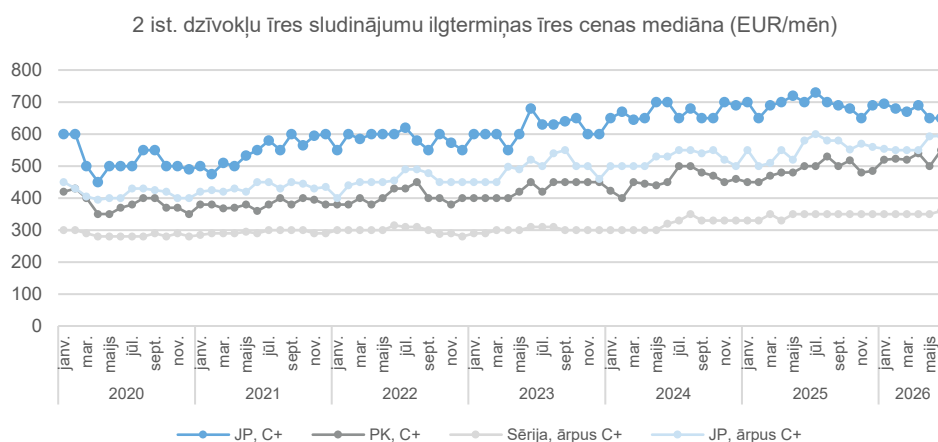
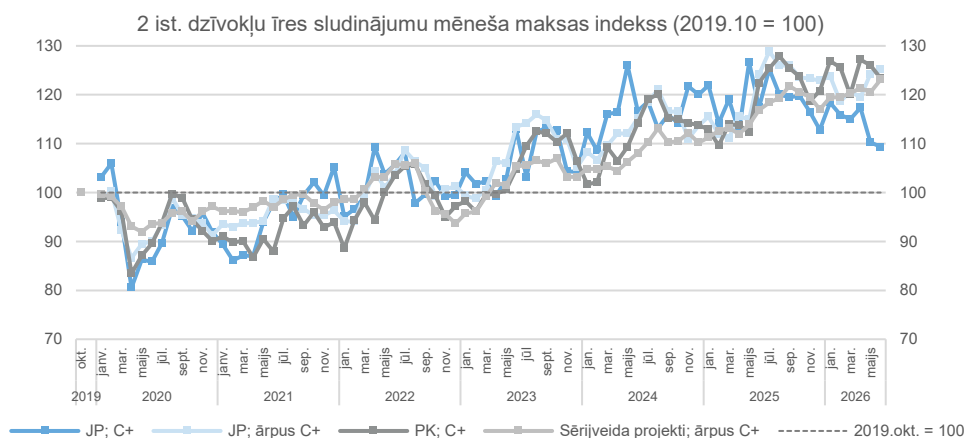
Sludinājumu dati

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			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	440	435	-1%	-2%	680	675	-1%	-6%
	JP					655	730	11%	0%
Āgenskalns	Sērīja	305	345	13%	5%	465	425	-9%	6%
Ilūciems	Sērīja	310	315	2%	21%	355	375	6%	19%
	JP					560	575	3%	3%
Imanta	Sērīja	295	295	0%	0%	335	365	9%	6%
Jugla	Sērīja	300	310	3%	9%	355	385	8%	8%
Kengarags	Sērīja	290	300	3%	9%	330	335	2%	10%
Mežciems	Sērīja	295	290	-2%	4%	410	400	-2%	25%
	JP					560	560	0%	15%
Pļavnieki	Sērīja	295	295	0%	9%	360	400	11%	16%
	JP					580	565	-3%	1%
Purvciems	Sērīja	315	305	-3%	9%	370	375	1%	-1%
Sarkandaugava	Sērīja	290	320	10%	16%	325	345	6%	5%
	JP					665	630	-5%	6%
Teika	Sērīja	305	315	3%	7%	410	375	-9%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	290	260	-10%	4%	310	335	8%	24%
Ziepniekkalns	Sērīja	300	295	-2%	-3%	390	360	-8%	-8%
	JP					590	540	-8%	11%
Zolitūde	Sērīja	340	325	-4%	10%	395	415	5%	11%
Rīga	JP	400	405	1%	4%	620	620	0%	-2%
Rīga	Sērīja	300	305	2%	9%	370	375	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 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

RE Data, SIA

E-pasts: info@cenubanka.lv

Mājas lapa: www.cenubanka.lv