

Svarīgākais

1. Reģistrētais darījumu skaits jūlijā bija otrais augstākais šogad.
2. Nepilnīgie 2026.Q3 dati rāda, ka vidējās cenas Sērijām ārpus C+ ir pārsniegušas 2022. gada rekordu, sasniedzot 1 175 eiro par kvadrātmētru un 57 670 eiro par dzīvokli. Arī pārdošanas sludinājumos kvadrātmētra cenas stabili aug.
3. Augustā reģistrēts lielākais dzīvokļa darījums pēdējā gada laikā, kas pārsniedza 1 miljonu eiro. Tika pārdots dzīvoklis jaunbūvē – *Heart of Hanza* par 4 080 EUR/m².

Darījumu skaita izmaiņas

2026. 2. cet.

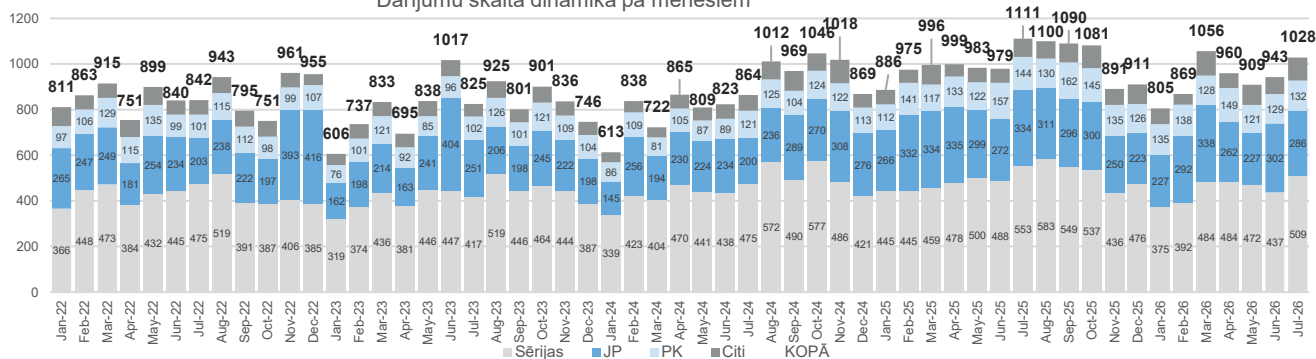
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-5%
Sērijas	+11%	-5%
JP	-8%	-13%
PK	0%	-3%

Jūlijs

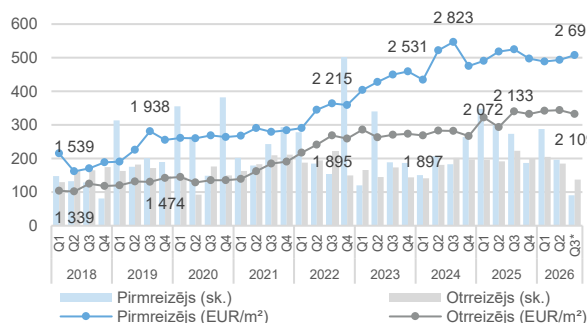
	m/m	y/y
Kopā	+9%	-7%
Sērijas	+16%	-8%

Darījumu dati

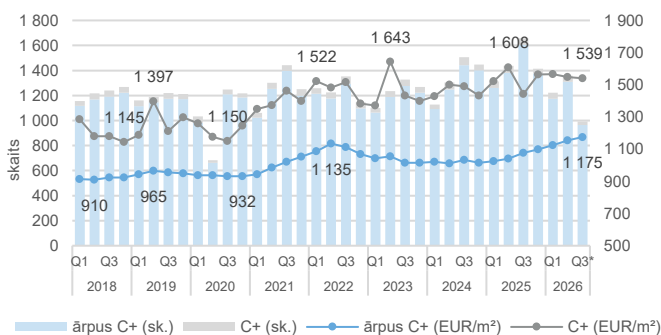
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



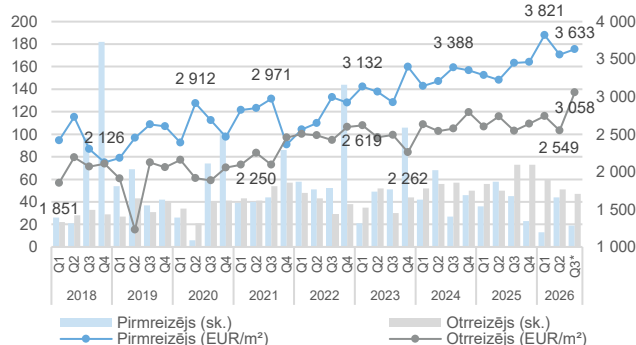
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



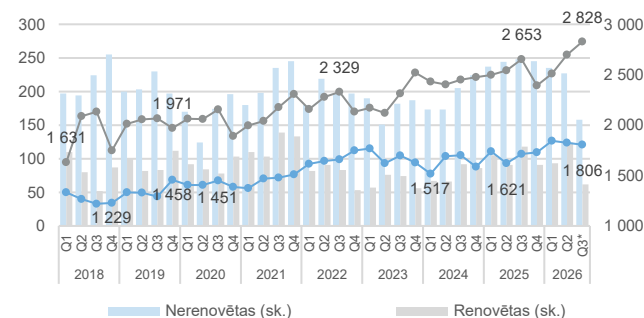
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



Augusta dati ir nepilnīgi, iztrūkst dati par septembri.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

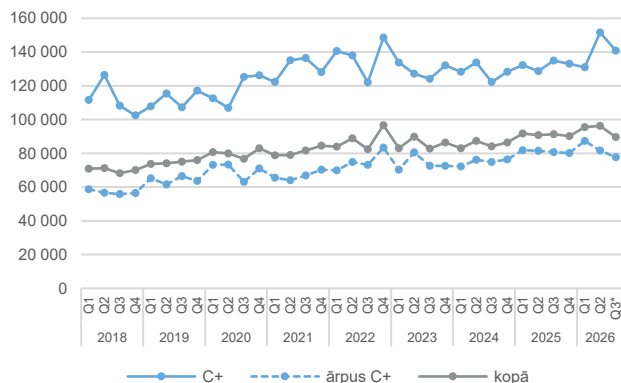
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. jūnijs – 2026. augusts

Lielākie augustā reģistrētie darījumi**

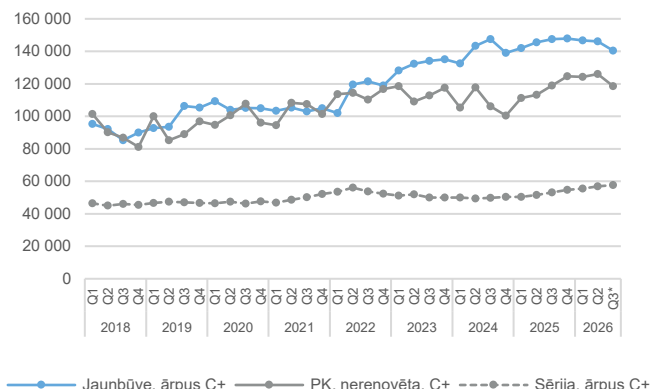
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Šampētera kvartāls	Šampēteris	35	4.9	2 690	52	Hanzas 3B	1 225 749	300	4 080
Hartmaņa kvartāls	Torņakalns	34	4.8	2 770	51	K. Valdemāra 41A	640 000	149	4 310
Heart of Hanza	Centrs	26	8.3	3 580	91	Balasta dambis 70C	540 000	135	4 010
Šefela Nams	Centrs	16	1.7	3 220	34	Mežezera 6	415 900	109	3 820
Pīlādžu mājas	Ziepiņkalns	15	2.2	2 600	56	Hanzas 3B	399 280	111	3 590

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

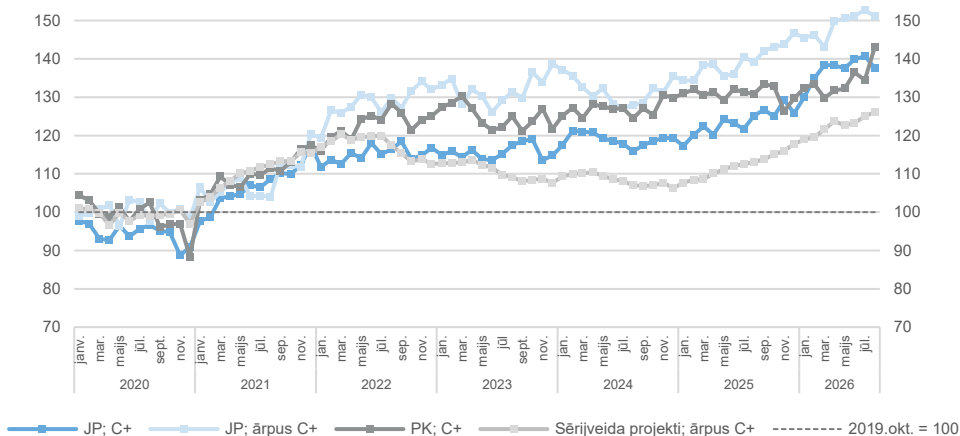


Augusta dati ir nepilnīgi, iztrūkst dati par septembri.

Avots: VZD, CB

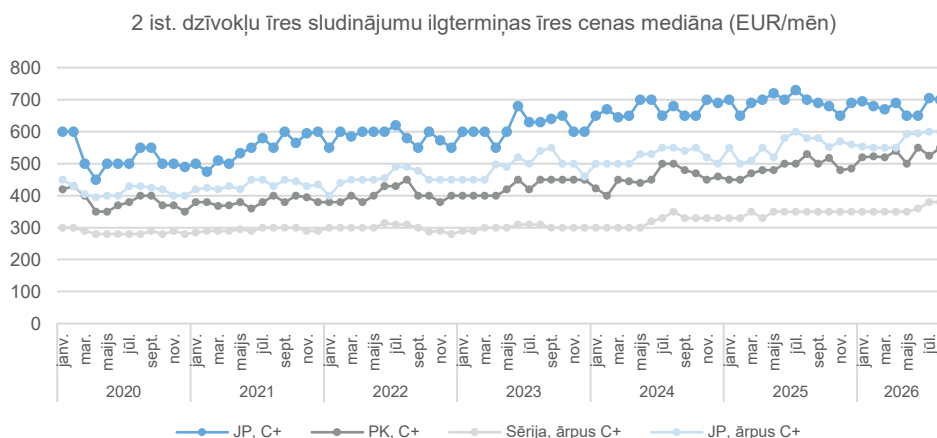
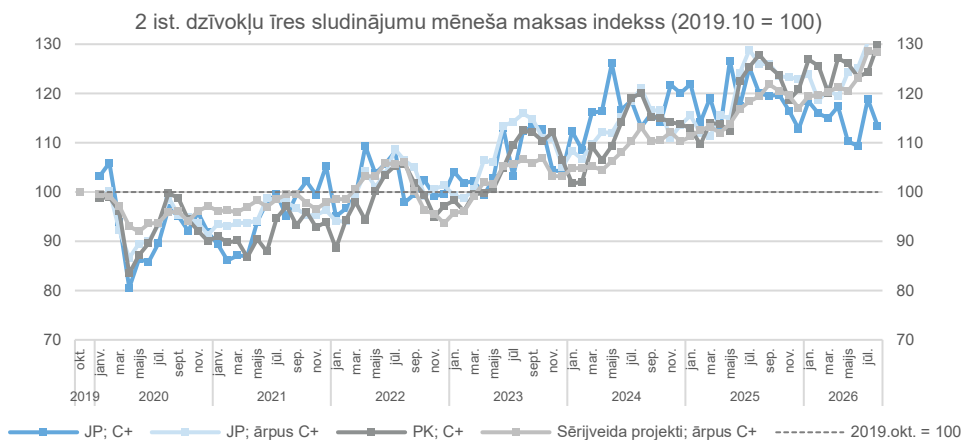
Sludinājumu dati

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			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	465	450	-3%	-2%	730	700	-4%	-5%
	JP					760	765	1%	-1%
Āgenskalns	Sērīja	315	355	13%	11%	465	435	-6%	1%
Ilūciems	Sērīja	305	330	8%	20%	375	395	5%	4%
	JP					635	615	-3%	10%
Imanta	Sērīja	315	305	-3%	2%	385	385	0%	12%
Jugla	Sērīja	320	295	-8%	7%	390	355	-9%	4%
Kengarags	Sērīja	285	290	2%	2%	355	350	-1%	4%
Mežciems	Sērīja	300	300	0%	5%	345	370	7%	14%
	JP					620	560	-10%	10%
Pļavnieki	Sērīja	290	300	3%	0%	400	390	-3%	8%
	JP					595	565	-5%	0%
Purciems	Sērīja	295	325	10%	10%	375	385	3%	8%
Sarkandaugava	Sērīja	320	295	-8%	-3%	385	370	-4%	3%
	JP					650	685	5%	8%
Teika	Sērīja	305	315	3%	5%	425	405	-5%	-2%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	270	270	0%	20%	315	325	3%	3%
Ziepniekkalns	Sērīja	325	305	-6%	7%	400	400	0%	3%
	JP					625	650	4%	9%
Zolitūde	Sērīja	320	340	6%	5%	430	375	-13%	9%
Rīga	JP	425	435	2%	4%	660	655	-1%	-1%
Rīga	Sērīja	305	310	2%	7%	390	390	0%	8%

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

City24, SIA

E-pasts: info@cenubanka.lv

Mājas lapa: www.cenubanka.lv