

Обзор рынка серийных квартир Риги

АПРЕЛЬ, 2025

Авторы Марис Лаукалейс

Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис

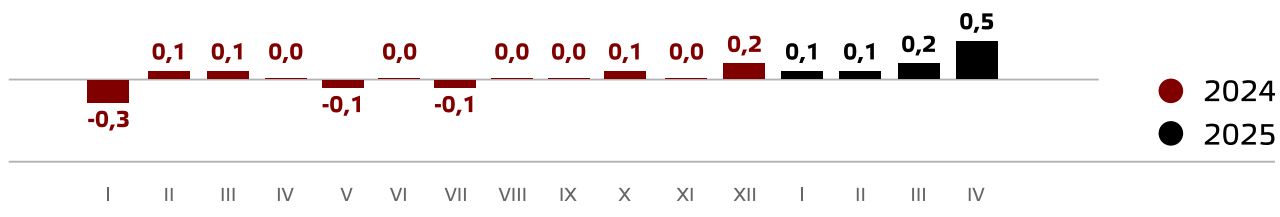
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых услуг и становясь ведущим поставщиком услуг в своей отрасли. В настоящее время предприятия, в которой работает более 40 квалифицированных специалистов, оказывает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасты, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и других городах Латвии, предлагая клиентам посреднические, консультационные услуги и услуги по оценке в сфере недвижимости.

Серийные квартиры, 1 мая 2025 года

В апреле 2025 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,5%, достигнув 858 EUR за квадратный метр. Хотя изменения цен являются несущественными, они являются наиболее значительными с октября 2023 года.

Изменения цен на серийные квартиры с середины 2024 года, %

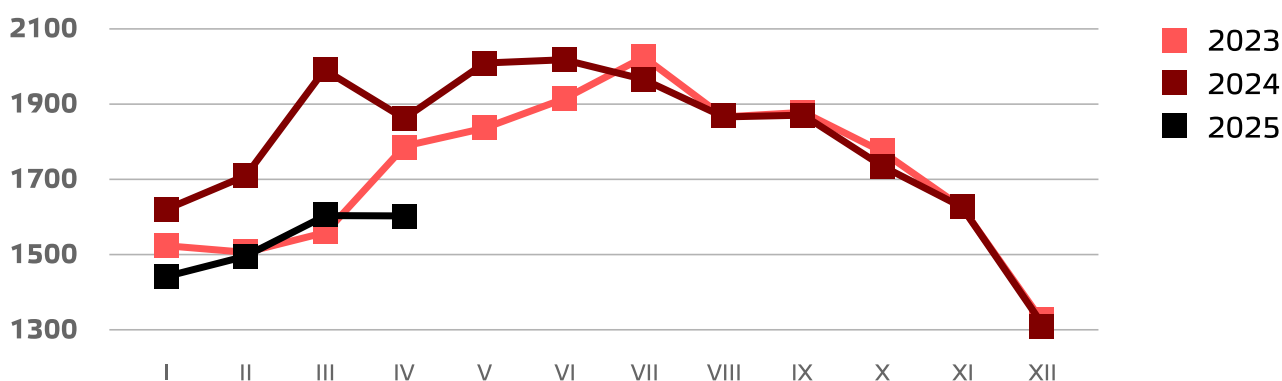


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в Риге в первые месяцы 2025 года по-прежнему можно считать стабильными. Есть отдельные микрорайоны, в которых цены на квартиры в 2025 году имели тенденцию к росту. В Кенгарагсе, Иманте и на Югле цены в этом году выросли уже на 2-3%. В окрестностях Риги на рынке серийных квартир в первые месяцы 2025 года цены наиболее значительно выросли в Огре и Елгаве – на 2%.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в апреле больше не увеличивалось, оставаясь на уровне прошлого месяца, и по-прежнему меньше, чем в 2024 году, когда предложение серийных квартир в апреле пережило стремительное падение.

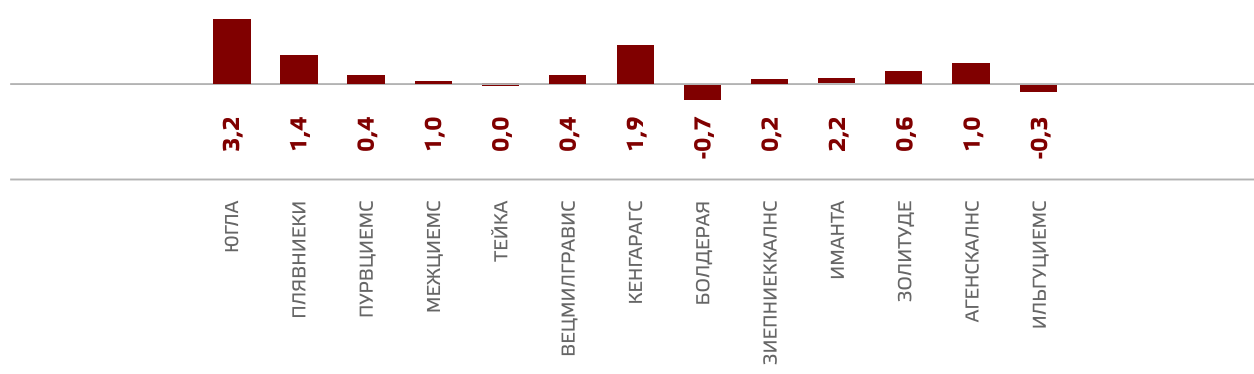
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги с начала 2025 года в основном наблюдались небольшие колебания цен на квартиры. Наибольшие изменения цен на квартиры наблюдались на Югле, где они в этом году выросли почти на 3%. В Кенгарагсе и Иманте в первые месяцы этого года цены на серийные квартиры также выросли на 2%. В других микрорайонах колебания цен не превышали 1%.

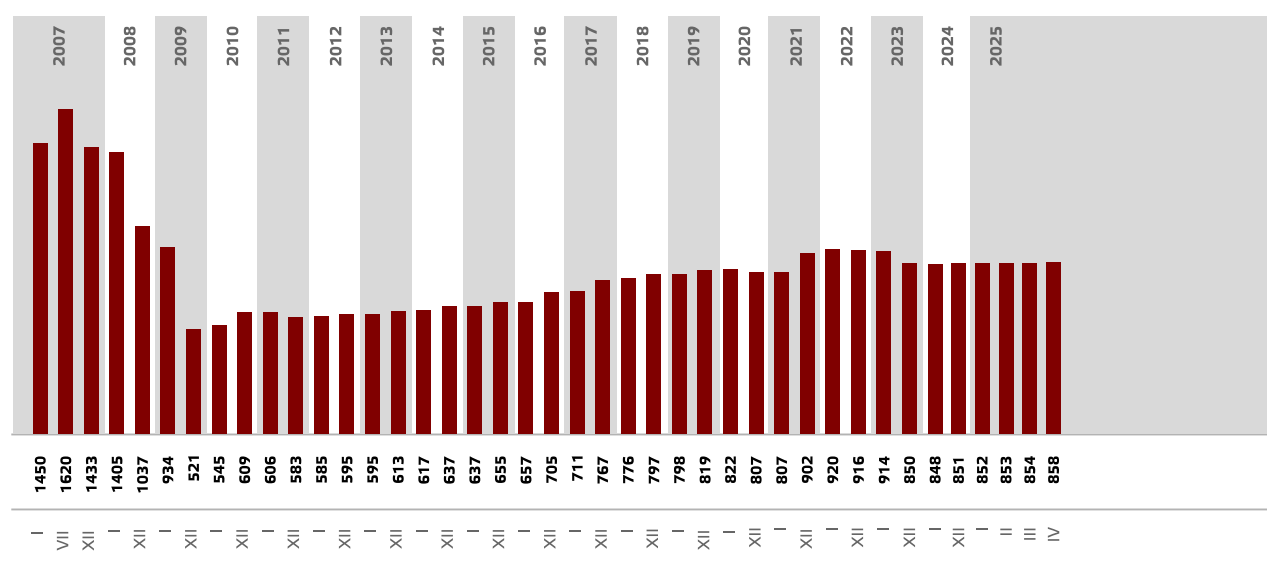
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

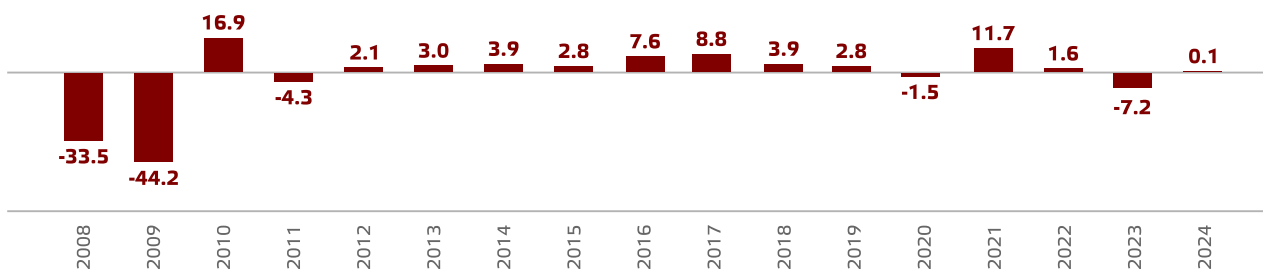
В апреле средняя цена на серийные квартиры выросла до 858 EUR/м². Цены в среднем были на 47% ниже, чем 1 апреля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле наблюдались небольшие изменения цен на квартиры по числу комнат. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного повысилась на однокомнатные квартиры (+0,2%), двухкомнатные квартиры (+0,5%), и трехкомнатные квартиры (+0,4%). Наиболее значительно выросла средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир (+0,6%).

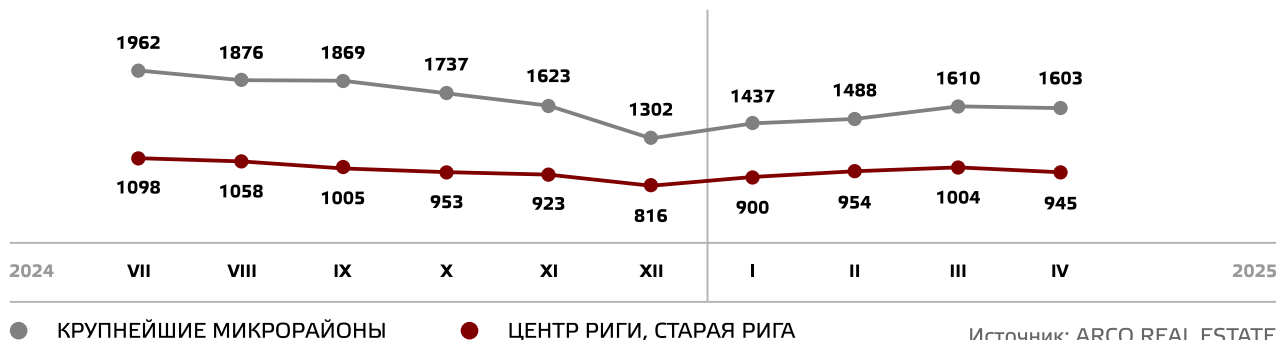
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2024												2025				
1 комн.	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в апреле предложение квартир в Риге сократилось на 2%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений фактически не изменилось. По сравнению с апрелем 2024 года число предложений квартир в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 11%, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – меньше на 14%.

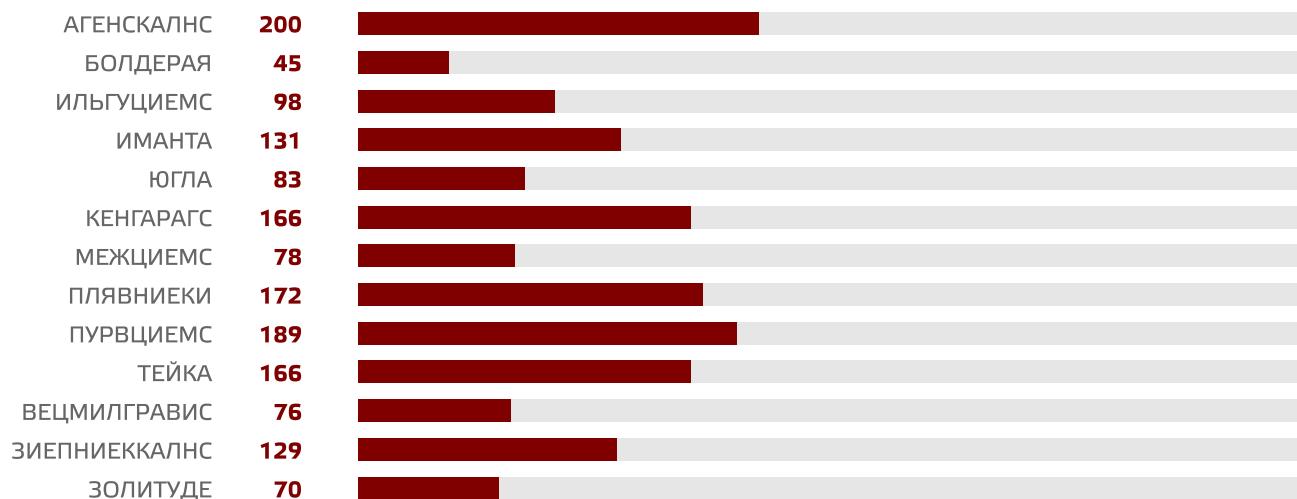
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в апреле было в Агенскалнсе, а меньше всего – в Болдерае.

Число предложений квартир в Риге на конец апреля 2025 года

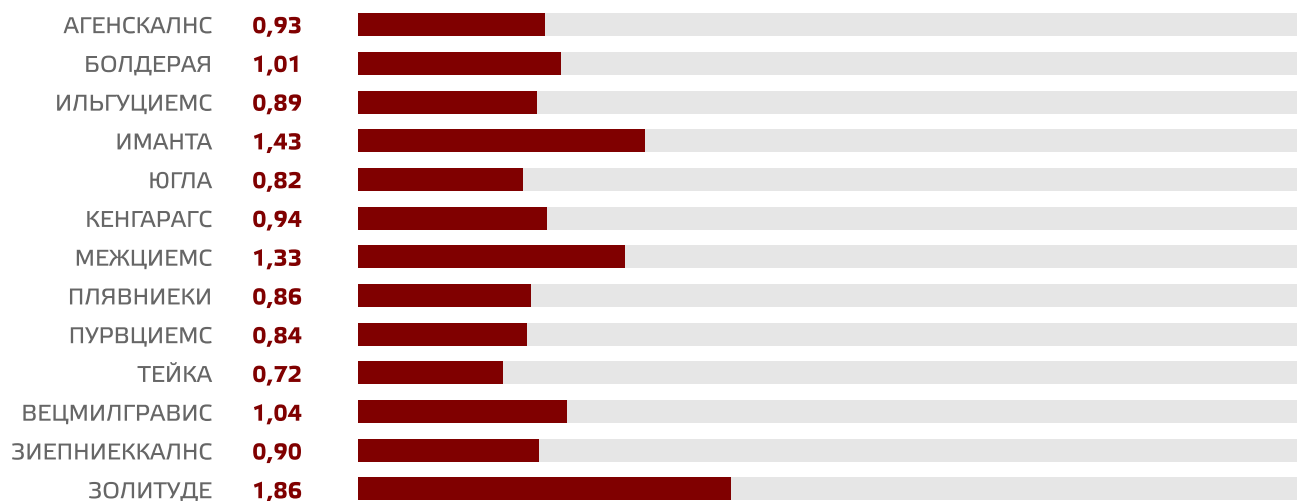


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений выросло в Золитуде (+17%). В свою очередь, наибольшее сокращение предложения в апреле наблюдалось в Пурвциемсе и Вецмилгрависе (-13%).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в апреле установлено в Агенскалнсе, а в Иманте число предложений было пропорционально наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в апреле 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле в рижских микрорайонах установлены небольшие изменения цен на серийные квартиры. В крупнейших микрорайонах Риги наблюдались в основном положительные колебания цен. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Иманте, где цены в течение месяца выросли на 1,7%. В нескольких микрорайонах изменений цен в апреле не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными. В Болдерае в апреле установлены небольшие отрицательные колебания цен.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за кв.м, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	831	826	0,6
ПЛЯВНЕКИ	894	890	0,4
ПУРВЦИЕМС	900	897	0,3
МЕЖЦИЕМС	880	876	0,4
ТЕЙКА	1068	1068	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	694	694	0,0
КЕНГАРАГС	803	799	0,4
БОЛДЕРАЯ	646	648	-0,3
ЗИЕПНИЕККАЛНС	899	898	0,1
ИМАНТА	894	879	1,7
ЗОЛИТУДЕ	931	926	0,6
АГЕНСКАЛНС	951	948	0,3
ИЛЬГЮЦИЕМС	826	826	0,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2025 года были почти такими же. По сравнению с началом 2024 года также не установлено существенных отличий в ценах на квартиры.

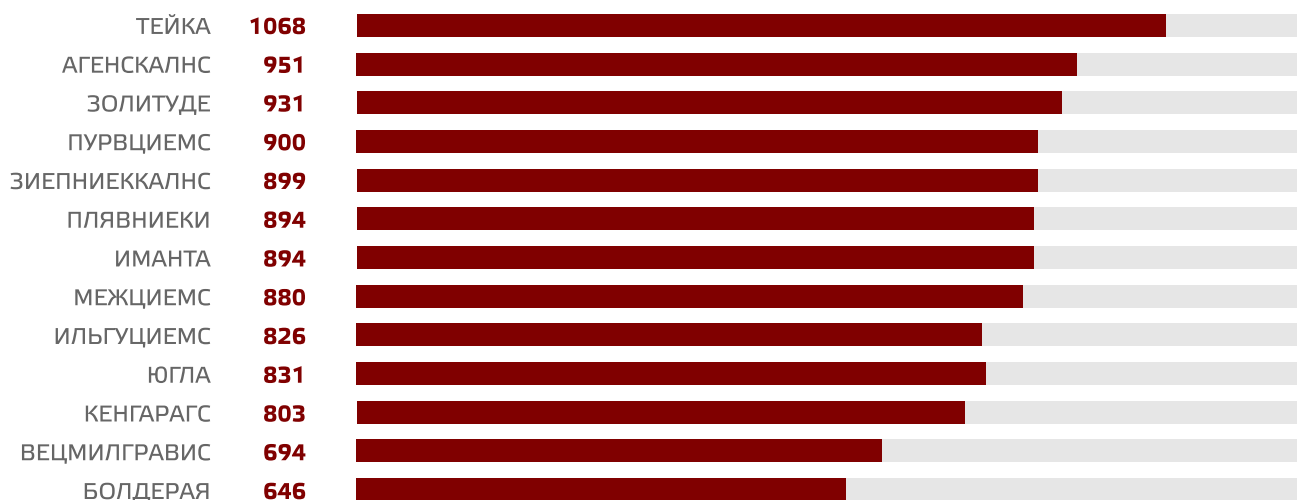
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр по-прежнему составляла 1068 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле наблюдалась в Болдерае – 646 EUR/м², в апреле она немного понизилась.

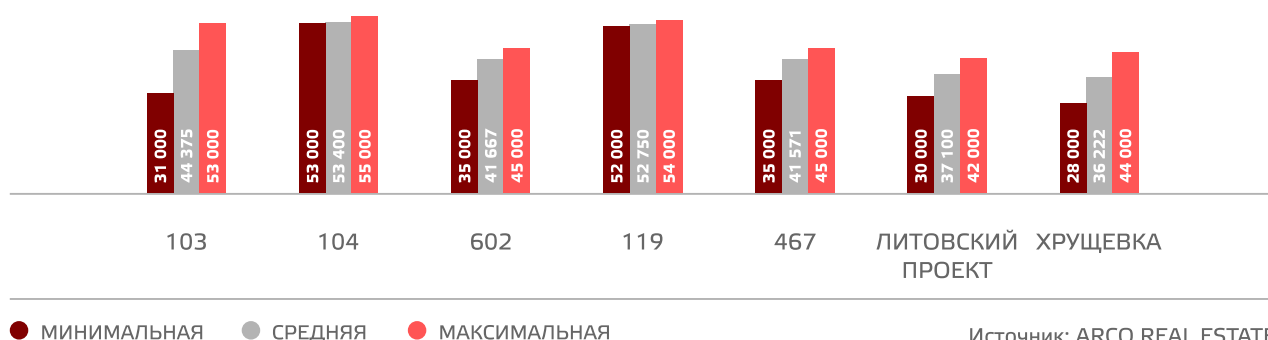
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 52 000 до 55 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 42 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 28 000 до 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в апреле 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В апреле 2025 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 869 EUR/м². В апреле цены на квартиры в Огре были на 2% выше, чем в конце 2024 года.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури

В Каугури в апреле цены на серийные квартиры выросли на 0,2%. Средняя цена серийных квартир в апреле составляла 798 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 1%.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в апреле не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартир осталась на уровне 828 EUR/м². В апреле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,2% ниже, чем в конце прошлого года.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры в апреле выросли на 0,2%. Средняя цена серийных квартир в апреле составляла 756 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в апреле были на 2% выше, чем в конце 2024 года.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE