

Обзор рынка серийных квартир Риги

МАЙ, 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.

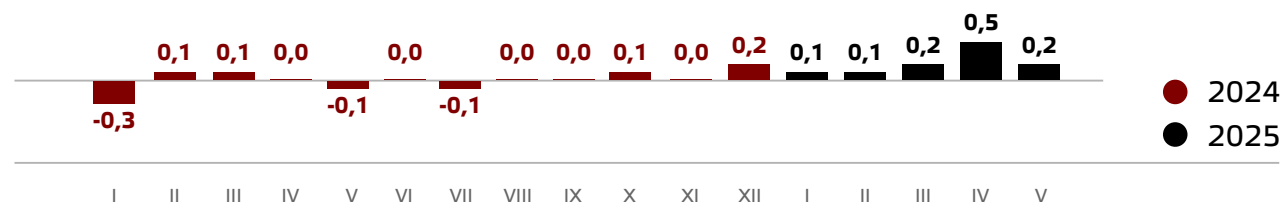
Серийные квартиры, 1 июня 2025 года

В мае 2025 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на ничтожные 0,2 %. В мае средняя цена серийных квартир выросла до 860 EUR за квадратный метр.

В первые месяцы 2025 года не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры в Риге. В отдельных микрорайонах установлены положительные тенденции роста цен, а именно на Югле и в Иманте, где в этом году цены выросли на 3-4 %. В окрестностях Риги на рынке серийных квартир в первые месяцы 2025 года цены наиболее значительно выросли в Огре и Юрмале, Каугури – на 3 %.

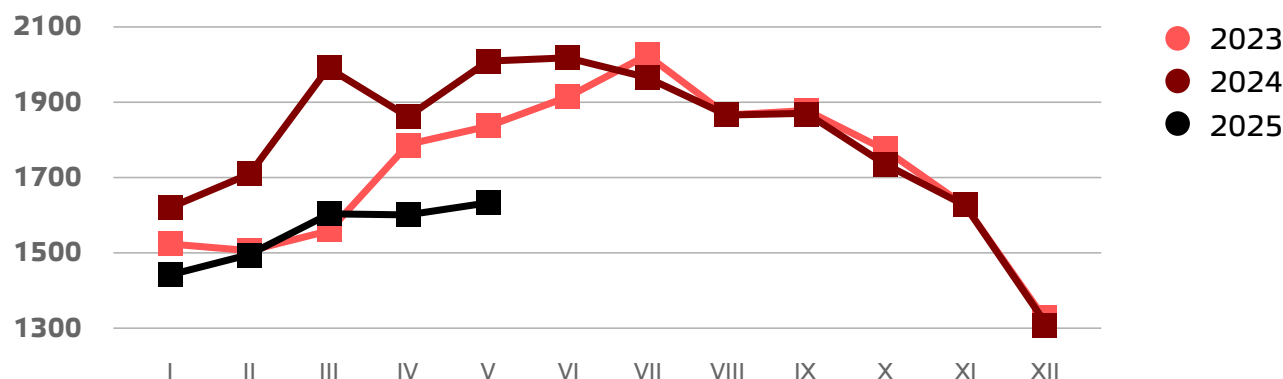
Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в мае продолжало расти и в этом году достигло наивысшей отметки – 1625. Уровень предложения по-прежнему был ниже, чем в 2024 году.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

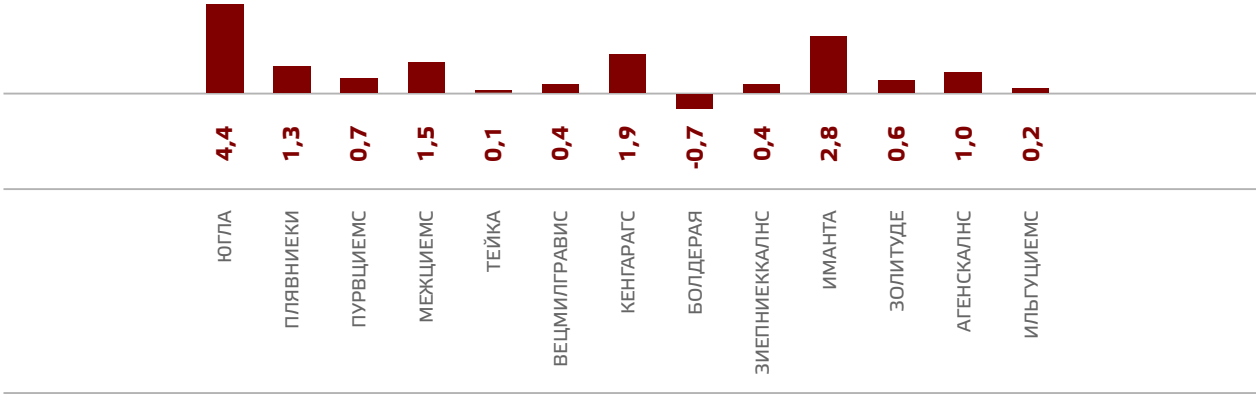


Источник: ARCO REAL ESTATE

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 более чем на 4 %. В Иманте в первые месяцы этого года цены на серийные квартиры выросли почти на 3%. В других микрорайонах колебания цен в этом году не достигали 2 %.

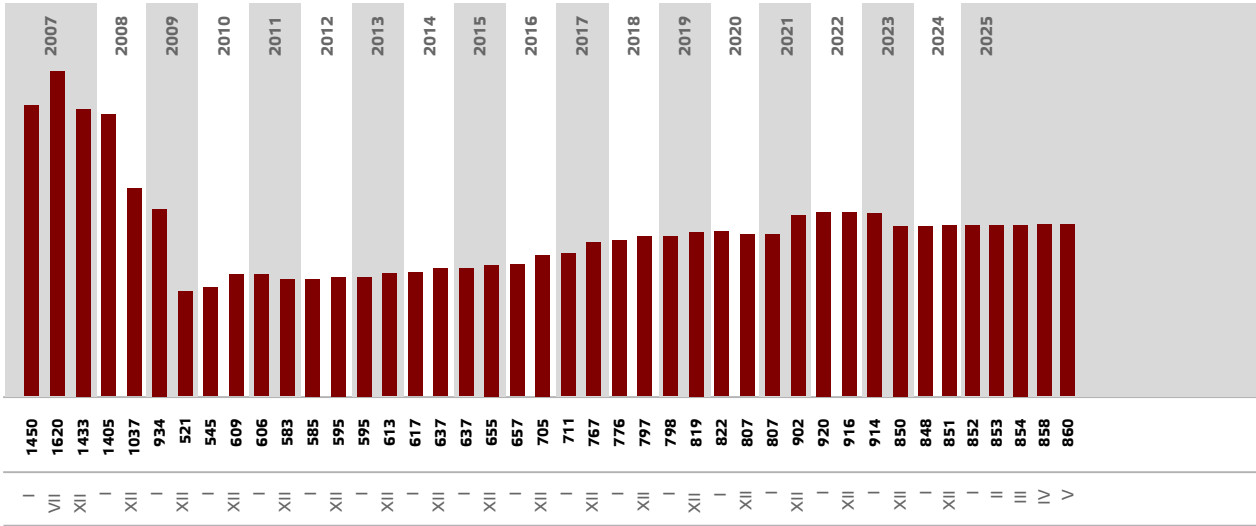
В мае средняя цена на серийные квартиры выросла до 860 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 мая 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

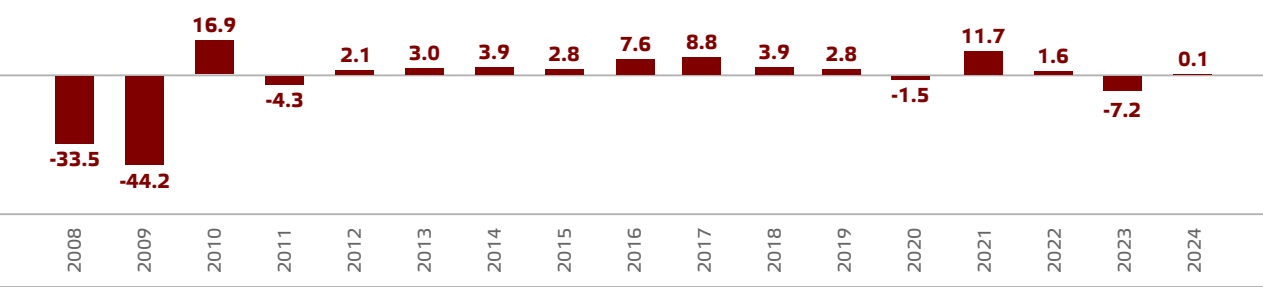


Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае наблюдались небольшие изменения цен на квартиры по числу комнат. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного повысилась на однокомнатные квартиры (+0,1 %), двухкомнатные квартиры (+0,2 %), и трехкомнатные квартиры (+0,5 %). Средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир также минимально выросла (+0,1 %).

По сравнению с предыдущим месяцем в мае предложение квартир в Риге сократилось на 2%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений выросло на 1%. По сравнению с маем 2024 года число предложений квартир в целом было меньше: как общее число предложений квартир, так и предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 18 %, чем год назад.

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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	928
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812
	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.	01.06.

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

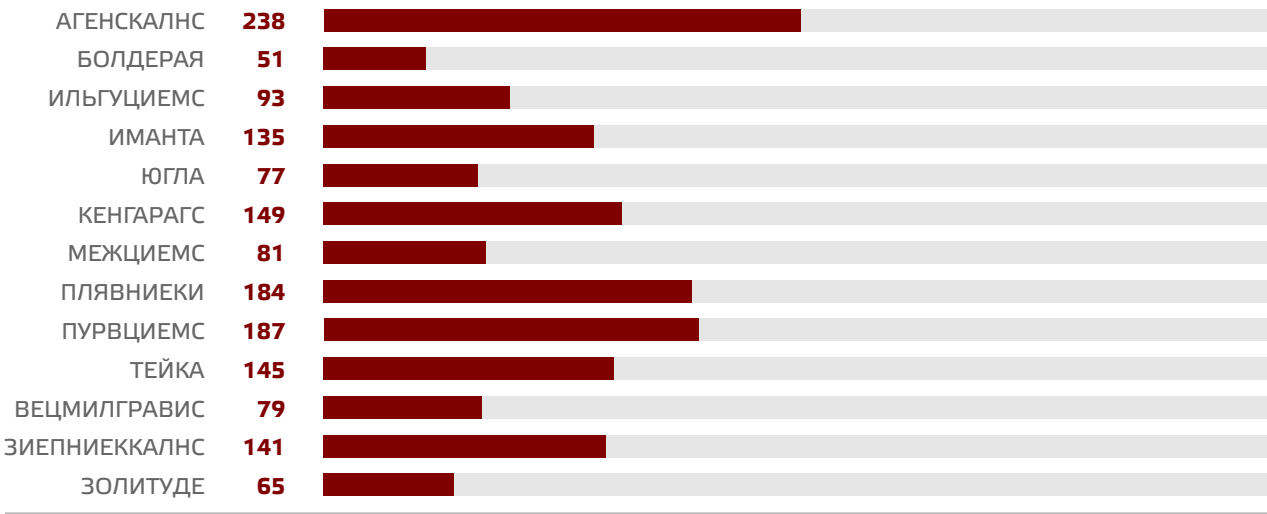
В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений выросло в Агенскалнсе (+19 %). В свою очередь, на Тейке в мае наблюдалось наибольшее падение предложения (-13 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микро-района, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в мае установлено в Агенскалнсе, а в Иманте число предложений было пропорционально наименьшим.

Динамика предложения квартир в Риге



Число предложений квартир в Риге на конец мая 2025 года

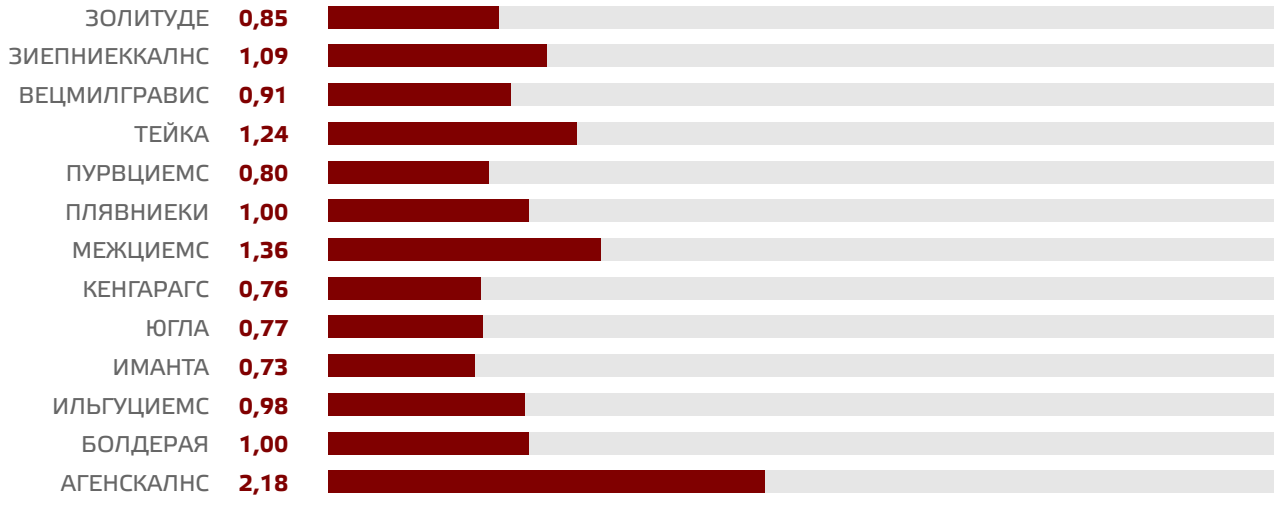


Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 на Югле, где цены в течение месяца выросли на 1,1 %. В нескольких микрорайонах изменений цен в мае не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными. Отрицательных колебаний цен в мае не установлено ни в одном из микрорайонов.

В мае 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2025 года немного выросли почти во всех крупнейших микрорайонах Риги. По сравнению с началом 2024 года также установлены лишь небольшие изменения цен на квартиры.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в мае 2025 года



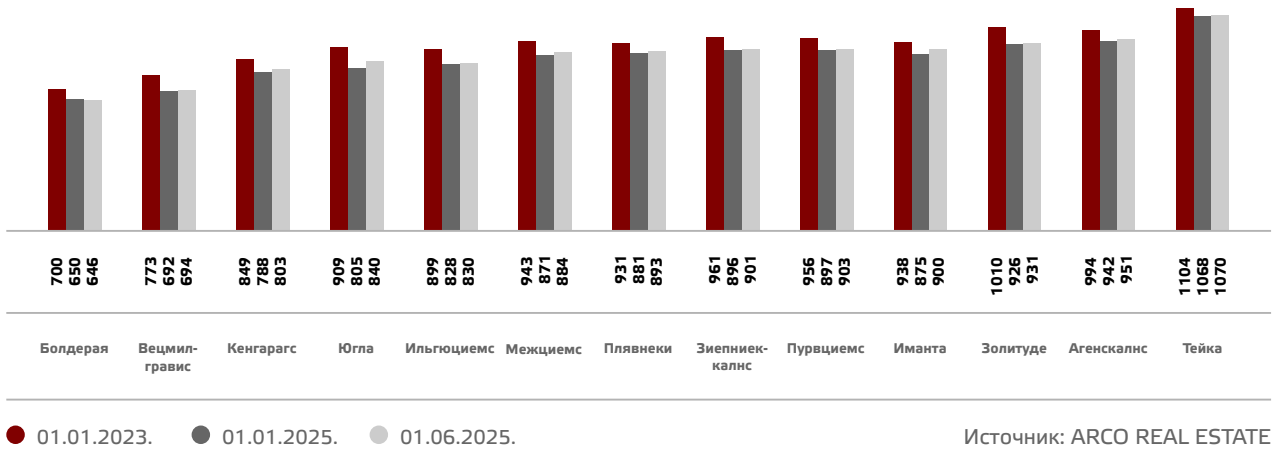
Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	840	831	1,1
ПЛЯВНЕКИ	893	894	0,0
ПУРВЦИЕМС	903	900	0,3
МЕЖЦИЕМС	884	880	0,5
ТЕЙКА	1070	1068	0,1
ВЕЦМИЛГРАВИС	694	694	0,0
КЕНГАРАГС	803	803	0,0
БОЛДЕРАЯ	646	646	0,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	901	899	0,2
ИМАНТА	900	894	0,6
ЗОЛИТУДЕ	931	931	0,0
АГЕНСКАЛНС	951	951	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	830	826	0,5

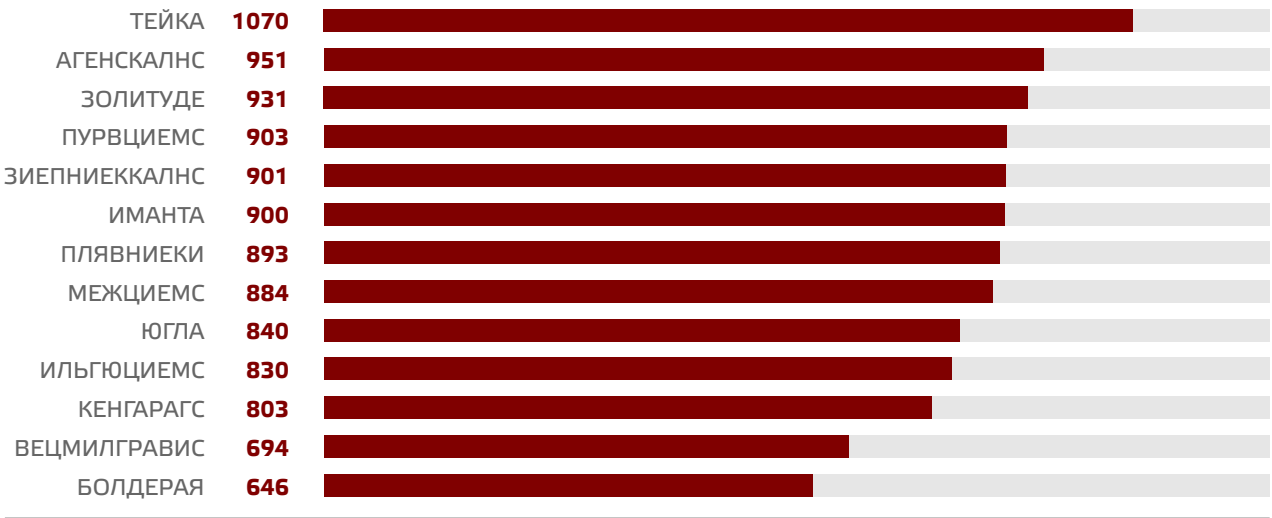
Самые высокие цены на серийные квартиры в мае сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1070 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в мае наблюдалась в Болдерае – 646 EUR/м², в мае она не изменилась.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

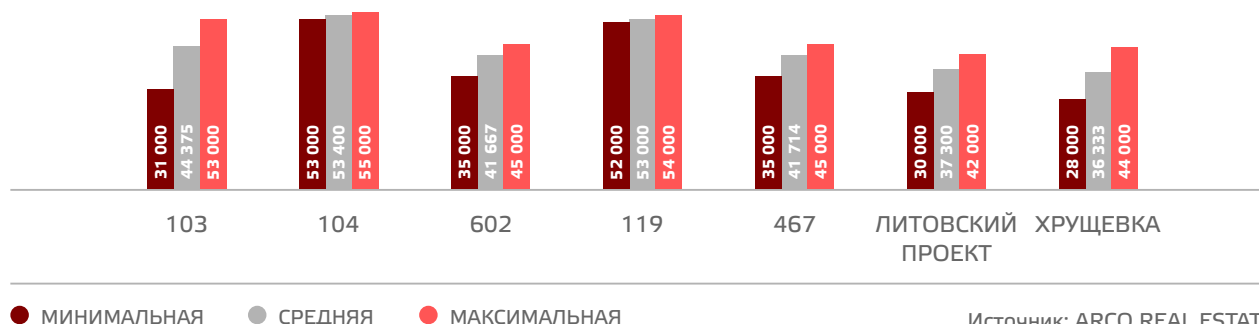
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июня 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 мае 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

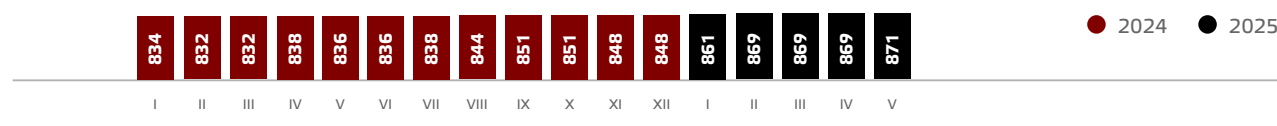
Огре. В мае 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,3 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 871 EUR/м². В мае цены на квартиры в Огре были на 3 % выше, чем в конце 2024 года.

Каугури, Юрмала. В Каугури в мае цены на серийные квартиры выросли на 1,3 %. Средняя цена серийных квартир в мае составляла 809 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 3 %.

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

Елгава. В Елгаве цены на квартиры в мае понизились на 0,1 %. Средняя цена серийных квартир в мае составляла 756 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в мае были на 2 % выше, чем в конце 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE