

Обзор рынка серийных квартир Риги

ЯНВАРЬ, 2025

Авторы Марис Лаукалейс

Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис

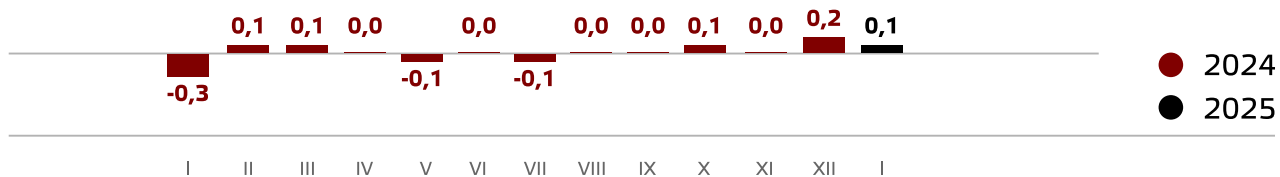
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 февраля 2025 года

В январе 2025 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,1%. Средняя цена серийных квартир в январе составляла 852 EUR/м². По сравнению с началом 2024 года цены на серийные квартиры в целом были аналогичными.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %

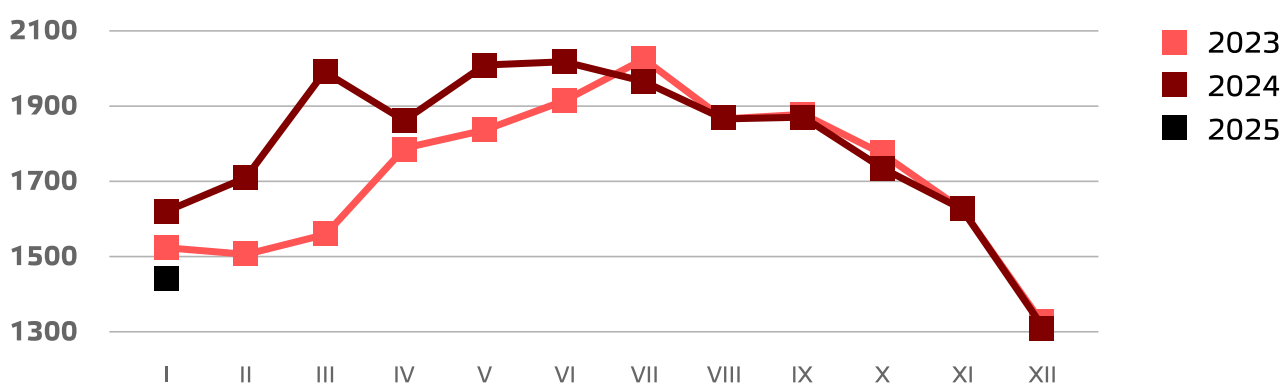


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в Риге в начале 2025 года можно считать стабильными. По-прежнему не наблюдается значительных положительных или отрицательных колебаний цен. В то же время в окрестностях Риги на рынке серийных квартир в начале 2025 года цены продолжали немного расти. В Огре, Елгаве и Юрмале, Каугури цены на квартиры в этом году выросли на 1%.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в январе немного восстановилось после падения в конце прошлого года. Уровень предложения был ниже, чем в январе прошлого года. В предыдущие годы для января был характерен очень стремительный рост предложения, чего в этом году не наблюдалось.

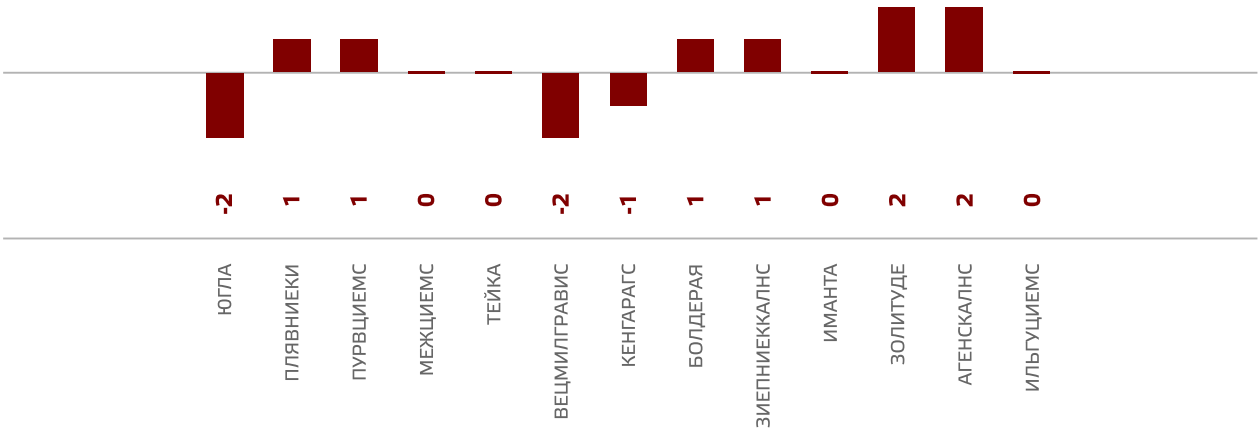
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2024 года как понижались, так и повышались. Изменения цен можно считать небольшими, за исключением Юглы, Вецмилгрависа, Золитуде и Агенскалнса, где изменения цен достигают 2%. На Югле и в Вецмилгрависе установлено падение цен (-2%), а в Золитуде и Агенскалнсе рост цен (+2%). В других микрорайонах колебания цен не превышают 1%.

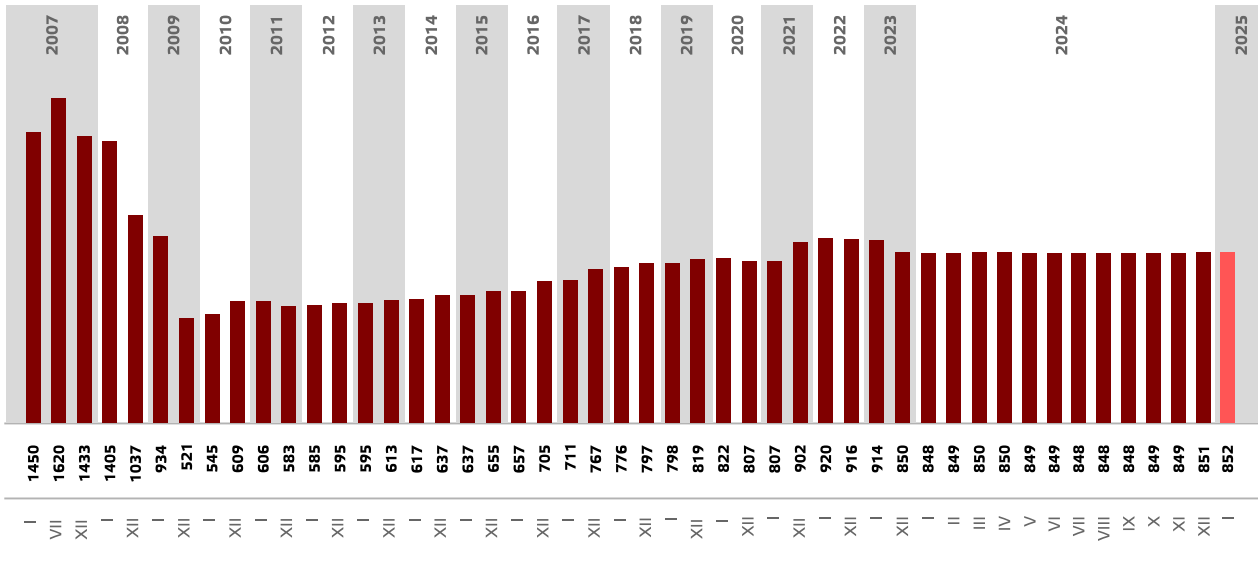
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

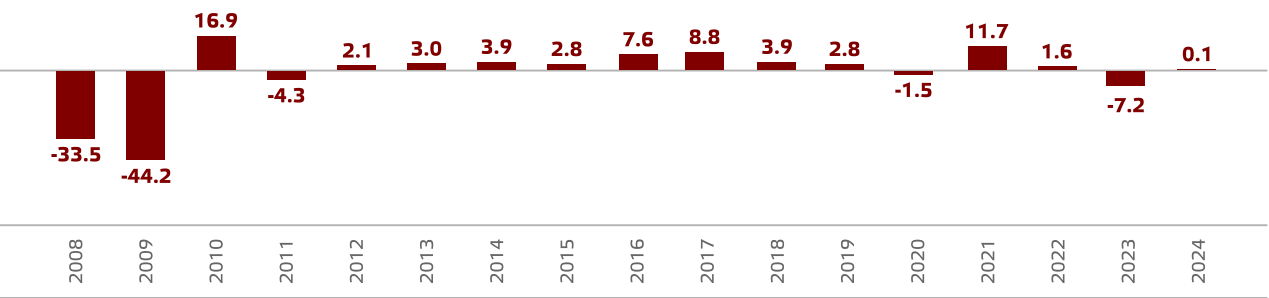
В январе средняя цена на серийные квартиры выросла до 852 EUR/м². Цены в среднем были на 47% ниже, чем 1 декабря 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 январе наблюдались небольшие изменения цен на квартиры по числу комнат были небольшими. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного повысилась на однокомнатные квартиры (+0,3%), двухкомнатные квартиры (+0,3%) и трехкомнатные квартиры (+0,1%). Средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир не изменилась.

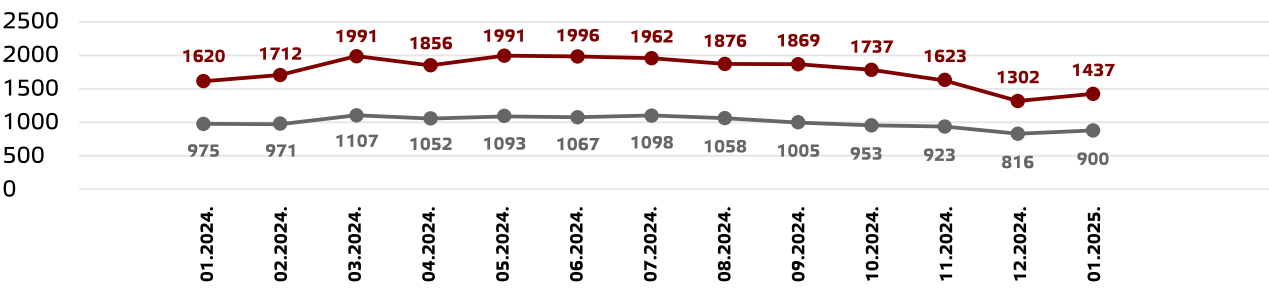
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2024												2025	
1 комн.	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в январе предложение квартир в Риге выросло на 10%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений выросло также на 10%. По сравнению с январем 2024 года число предложений квартир в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 8%, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 11% меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

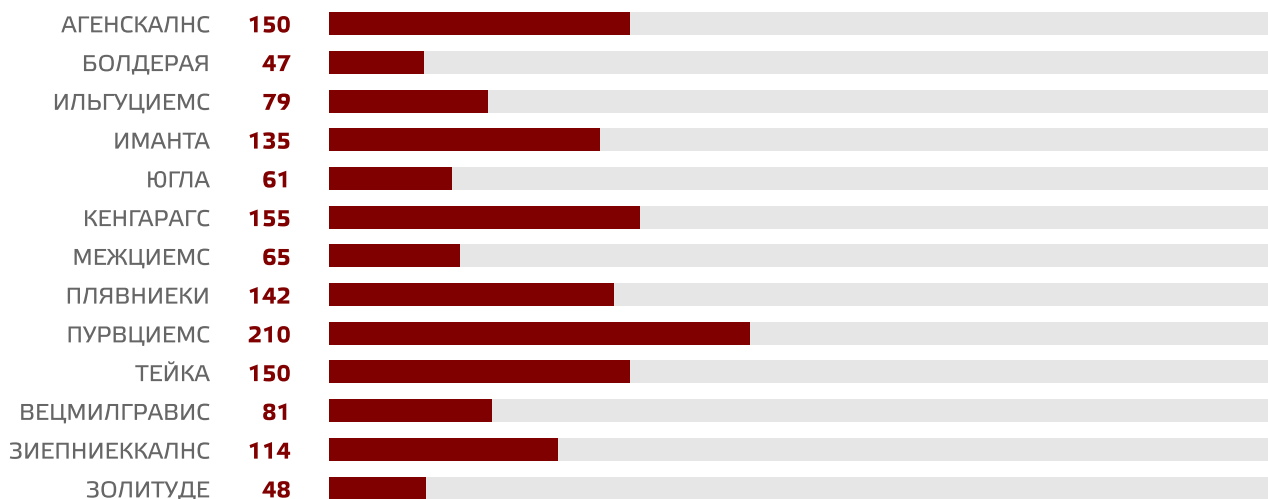


● КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ ● ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в январе было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдере.

Число предложений квартир в Риге на конец января 2025 года

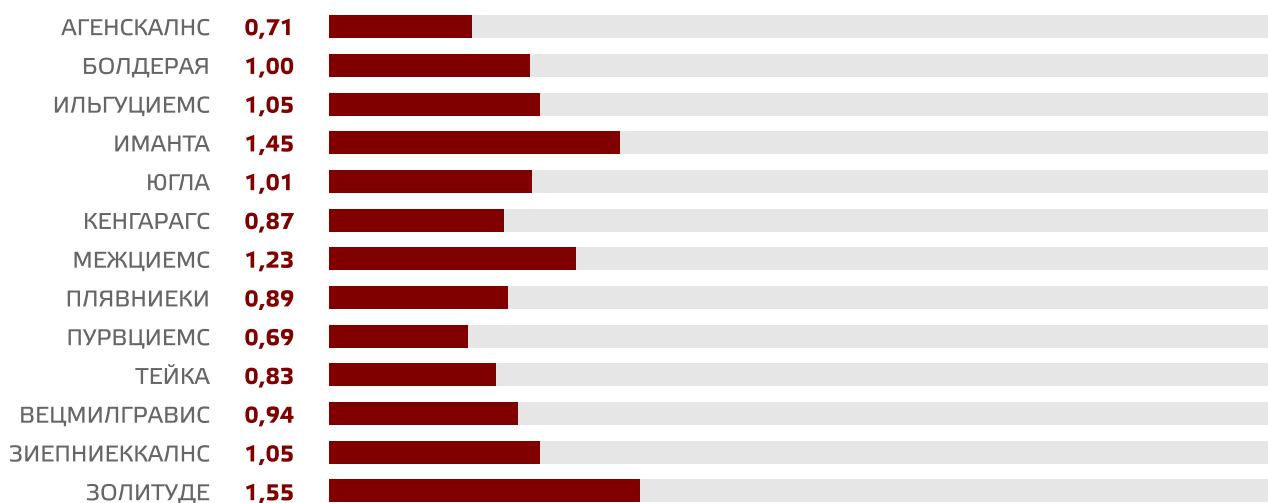


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений выросло в Вецмилгрависе (+37%). В свою очередь, наибольшее сокращение предложения наблюдалось в Золитуде (-14%).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в январе 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 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 1,2%. В нескольких микрорайонах изменений цен в январе не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными.

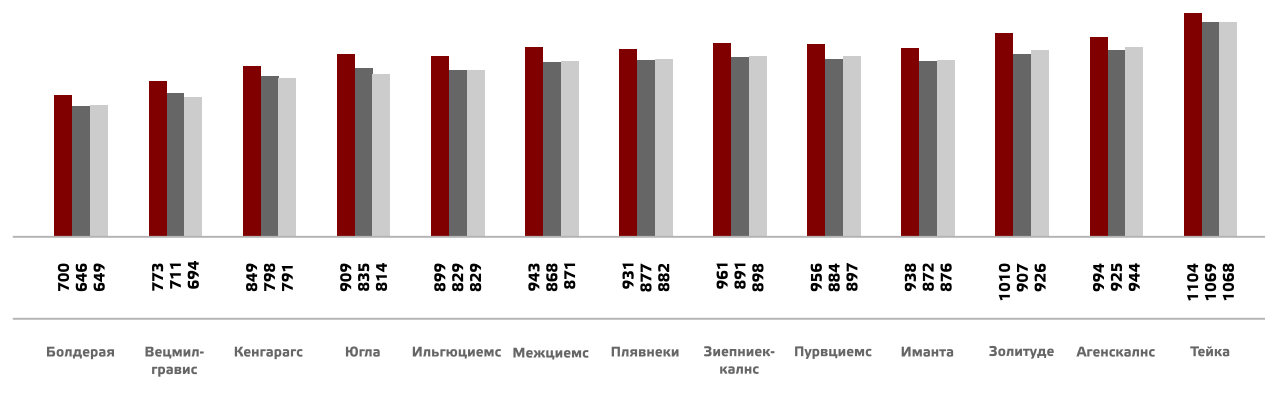
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	814	805	1,2
ПЛЯВНЕКИ	882	881	0,1
ПУРВЦИЕМС	897	896	0,1
МЕЖЦИЕМС	871	871	0,0
ТЕЙКА	1068	1068	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	694	692	0,4
КЕНГАРАГС	791	788	0,4
БОЛДЕРАЯ	649	650	-0,2
ЗИЕПНИЕККАЛНС	898	897	0,1
ИМАНТА	876	875	0,1
ЗОЛИТУДЕ	926	926	0,0
АГЕНСКАЛНС	944	942	0,2
ИЛЬГЮЦИЕМС	829	828	0,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2024 года были почти такими же. В свою очередь, по сравнению с началом 2023 года цены были ниже на 7%.

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

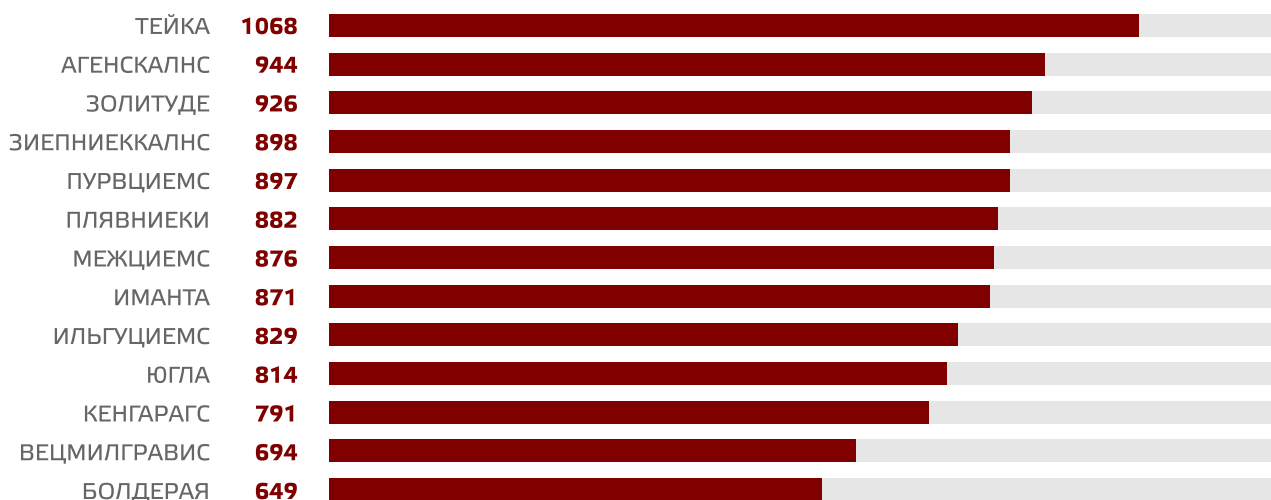


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.01.2025.

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе 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 декабре наблюдалась в Болдерае – 649 EUR/м², то есть в январе она немного понизилась.

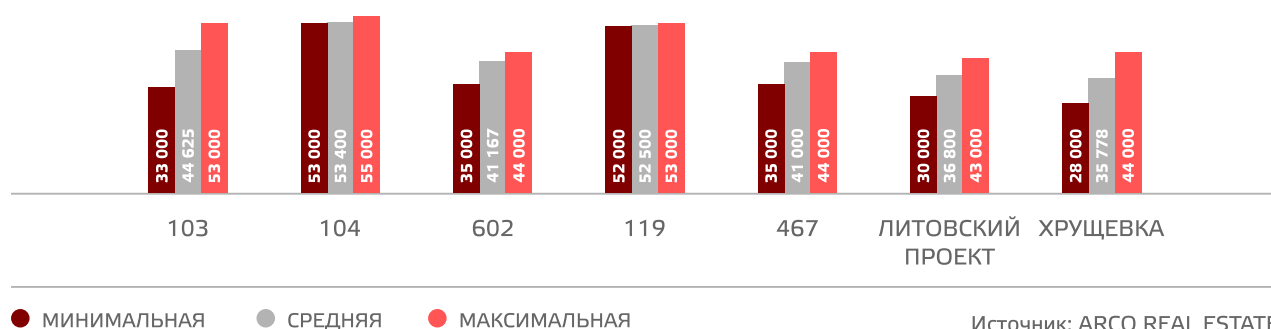
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 февраля 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 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 43 000 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 январе 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В январе 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,4%. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 861 EUR/м². В январе цены на квартиры в Огре были на 3% выше, чем в начале 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в январе цены на серийные квартиры выросли на 0,9%. Средняя цена серийных квартир в январе составляла 795 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 4%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в январе не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартир оставалась на уровне 830 EUR/м². В январе цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 1% ниже, чем в начале прошлого года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в январе выросли на 1,4%. Средняя цена серийных квартир в январе выросла до 754 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве были на 6% выше, чем в начале 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE