

Обзор рынка серийных квартир Риги

ФЕВРАЛЬ, 2025

Авторы Марис Лаукалейс

Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис

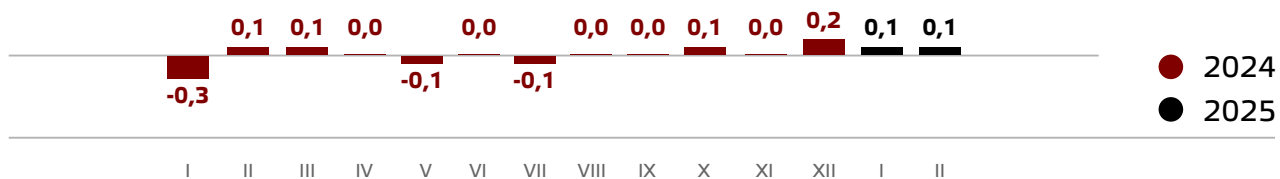
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 марта 2025 года

В феврале 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%, достигнув 853 EUR за квадратный метр. По сравнению с началом 2024 года цены на серийные квартиры в целом также были аналогичными.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %

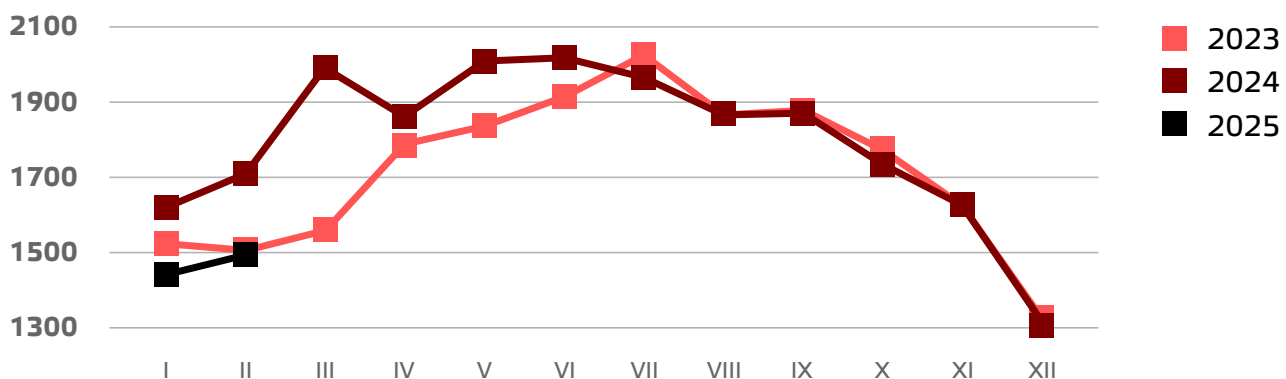


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в Риге в первые два месяца 2025 года можно считать стабильными. По-прежнему не наблюдается значительных колебаний цен – ни положительных, ни отрицательных. В окрестностях Риги на рынке серийных квартир в начале 2025 года цены также оставались стабильными. В качестве исключения можно назвать Огре, где цены на квартиры продолжали немного расти. В Огре цены за этот год выросли на 2%.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в январе и феврале немного восстановилось после падения в конце прошлого года, однако уровень предложения в феврале был ниже, чем в первые месяцы прошлого года. В 2023 году наибольший рост предложения наблюдался в марте.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

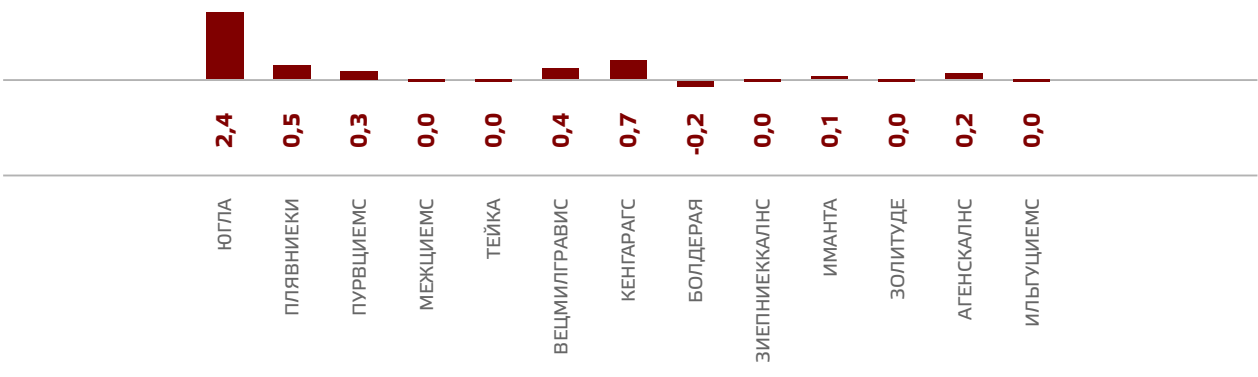


ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации
ссылка на ARCO REAL ESTATE обязательна.

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2025 года в основном оставались неизменными, колебания цен были минимальными. Наибольшие изменения цен на квартиры наблюдались на Югле, где они в этом году выросли более чем на 2%. В Кенгарагсе в первые месяцы этого года цены на серийные квартиры выросли минимально. В других микрорайонах колебания цен не превышают 0,5%.

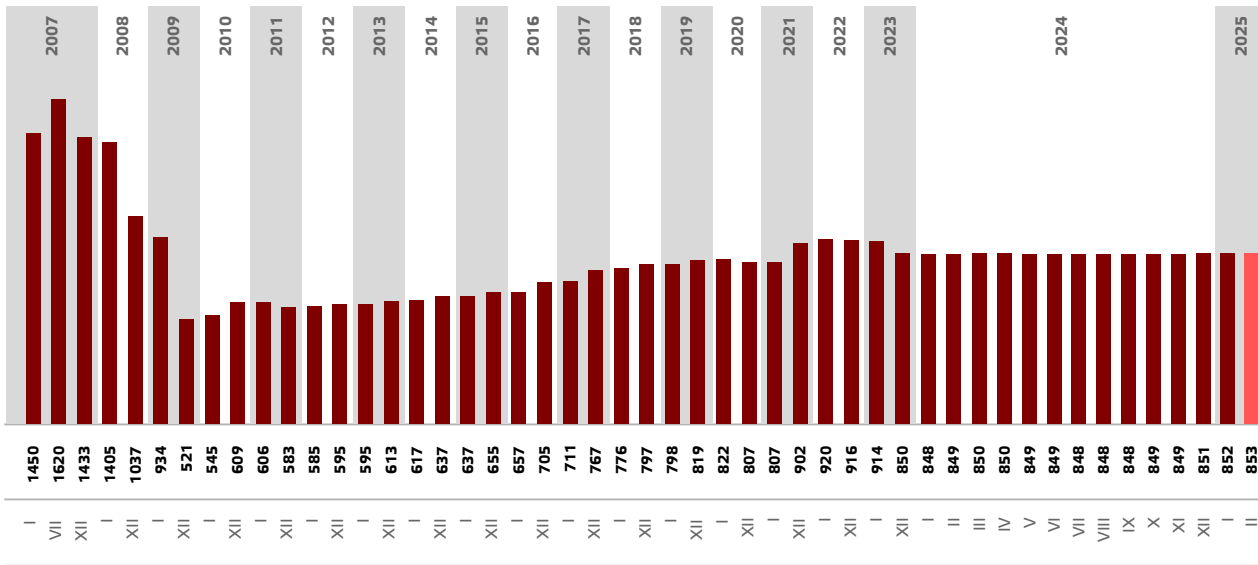
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

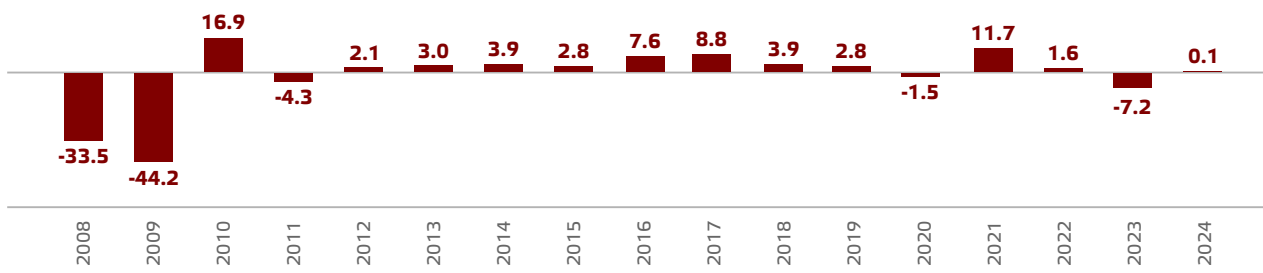
В феврале средняя цена на серийные квартиры выросла до 853 EUR/м². Цены в среднем были на 47% ниже, чем 1 декабря 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 феврале наблюдались небольшие изменения цен на квартиры по числу комнат были небольшими. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного повысилась на однокомнатные квартиры (+0,1%), двухкомнатные квартиры (+0,2%) и четырехкомнатные квартиры (+0,1%). Средняя цена одного квадратного метра трехкомнатных 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	924
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в феврале предложение квартир в Риге выросло на 5%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений выросло также на 4%. По сравнению с февралем 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 13% меньше, чем год назад.

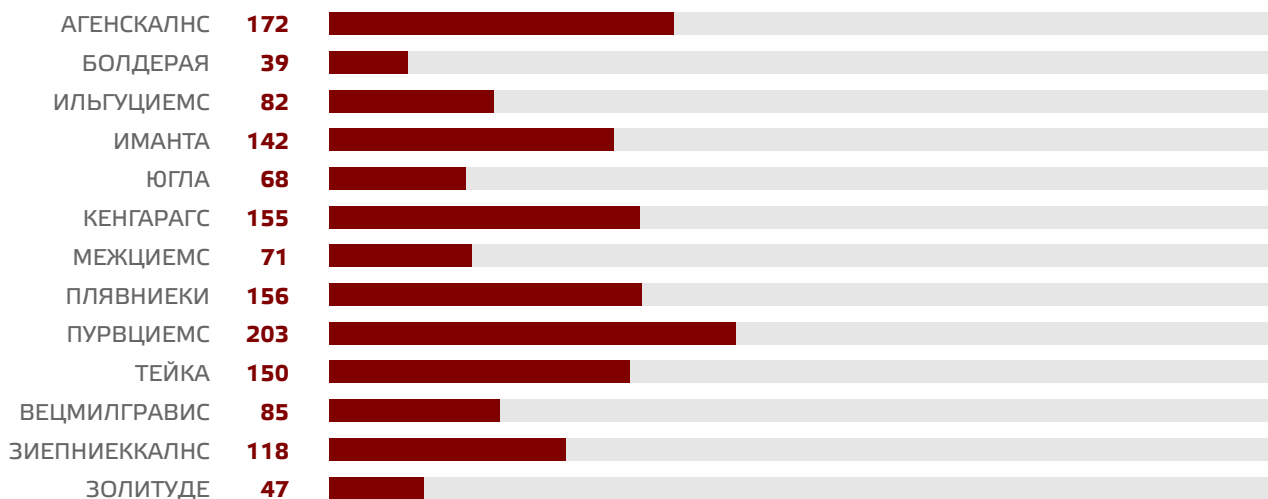
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге на конец февраля 2025 года

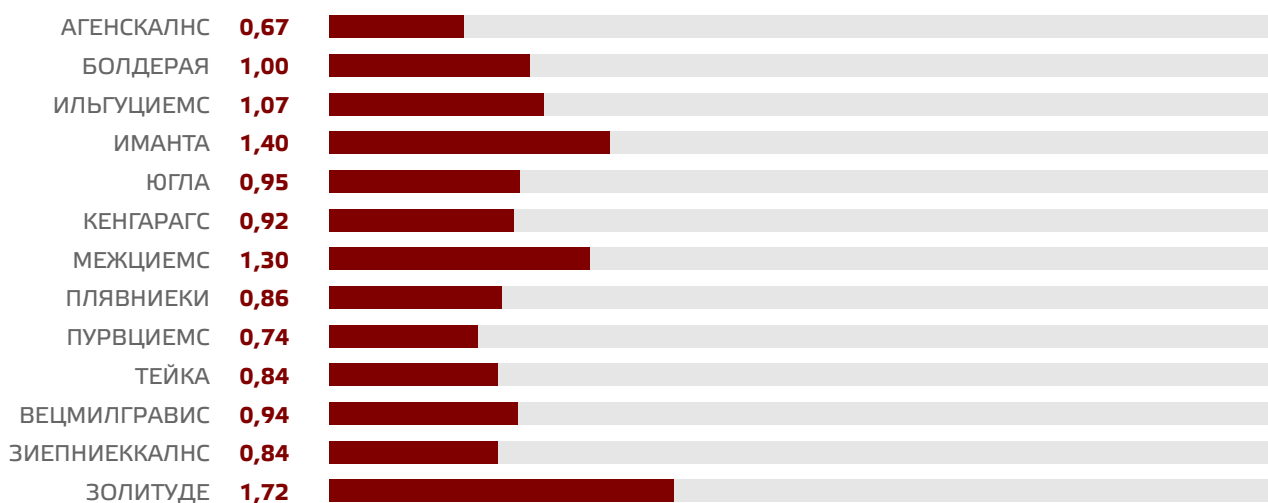


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений выросло в Агенскалнсе (+15%). В свою очередь, наибольшее сокращение предложения наблюдалось в Болдерае (-17%).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в феврале 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE



ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации
ссылка на ARCO REAL ESTATE обязательна.

В феврале 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 феврале 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 01.03.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	824	814	1,2
ПЛЯВНЕКИ	885	882	0,4
ПУРВЦИЕМС	898	897	0,2
МЕЖЦИЕМС	871	871	0,0
ТЕЙКА	1068	1068	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	694	694	0,0
КЕНГАРАГС	793	791	0,3
БОЛДЕРАЯ	649	649	0,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	897	898	-0,1
ИМАНТА	876	876	0,0
ЗОЛИТУДЕ	926	926	0,0
АГЕНСКАЛНС	944	944	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	829	829	0,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2025 года были почти такими же. В свою очередь, по сравнению с началом 2024 года цены были выше на 0,4%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в феврале 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 феврале наблюдалась в Болдерее – 649 EUR/м², она также не изменилась.

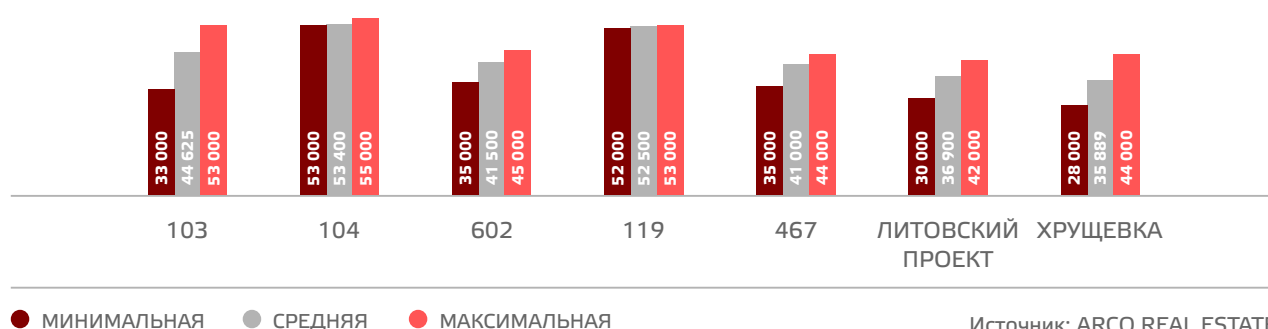
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 марта 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 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 феврале 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В феврале 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1%. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 869 EUR/м². В феврале цены на квартиры в Огре были на 4% выше, чем в начале 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в феврале цены на серийные квартиры понизились на 0,2%. Средняя цена серийных квартир в феврале составляла 794 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 феврале не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартир оставалась на уровне 830 EUR/м². В феврале 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 феврале не изменились. Средняя цена серийных квартир в феврале осталась на уровне 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