

Обзор рынка серийных квартир Риги

ИЮНЬ, 2025

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке движимости

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.

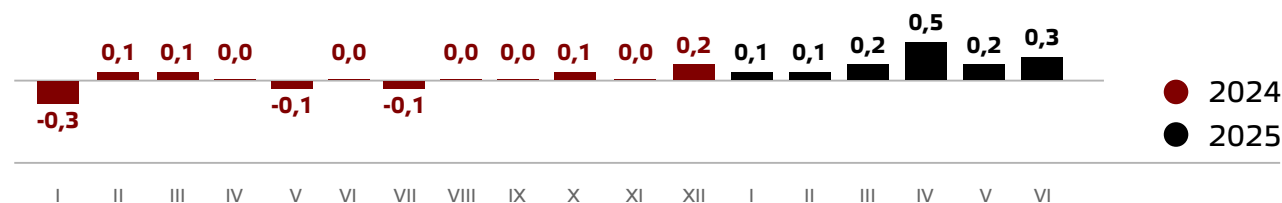
Серийные квартиры, 1 июля 2025 года

В июне 2025 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,3 %. В июне средняя цена серийных квартир выросла до 862 EUR за квадратный метр.

В первом полугодии 2025 года цены на серийные квартиры в Риге выросли на 1,3 %. Во многих микрорайонах рост цен на серийные квартиры достиг 3-4 %. В окрестностях Риги на рынке серийных квартир в первом полугодии 2025 года цены наиболее значительно выросли в Огре и Юрмале, Каугури – на 3 %.

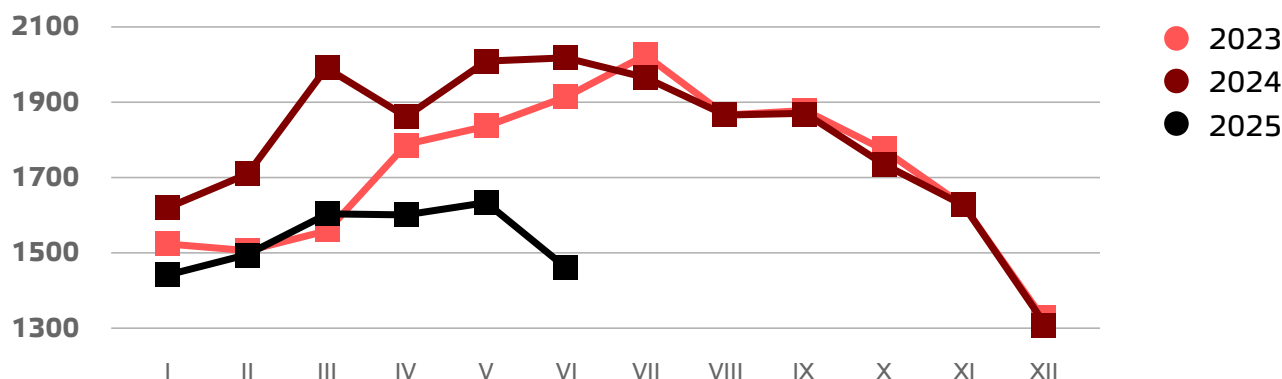
Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в июне стремительно уменьшилось и достигло одной из самых низких отметок в этом году – 1173. Столь низким уровень предложения был лишь в январе. Уровень предложения по-прежнему ниже, чем в 2024 году.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

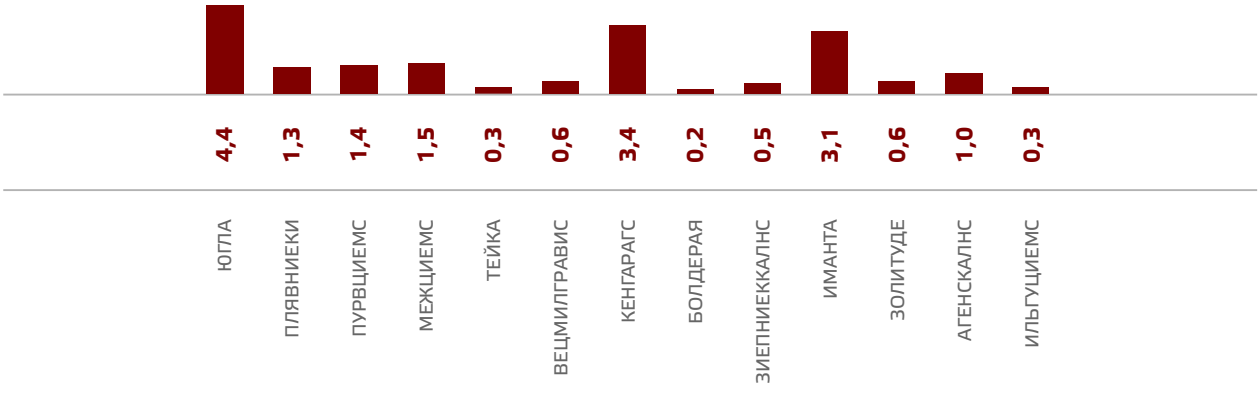


Источник: ARCO REAL ESTATE

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 и в Кенгарагсе в первом полугодии цены на серийные квартиры выросли более чем на 3 %. В других микрорайонах изменения цен в этом году не достигали 2 %.

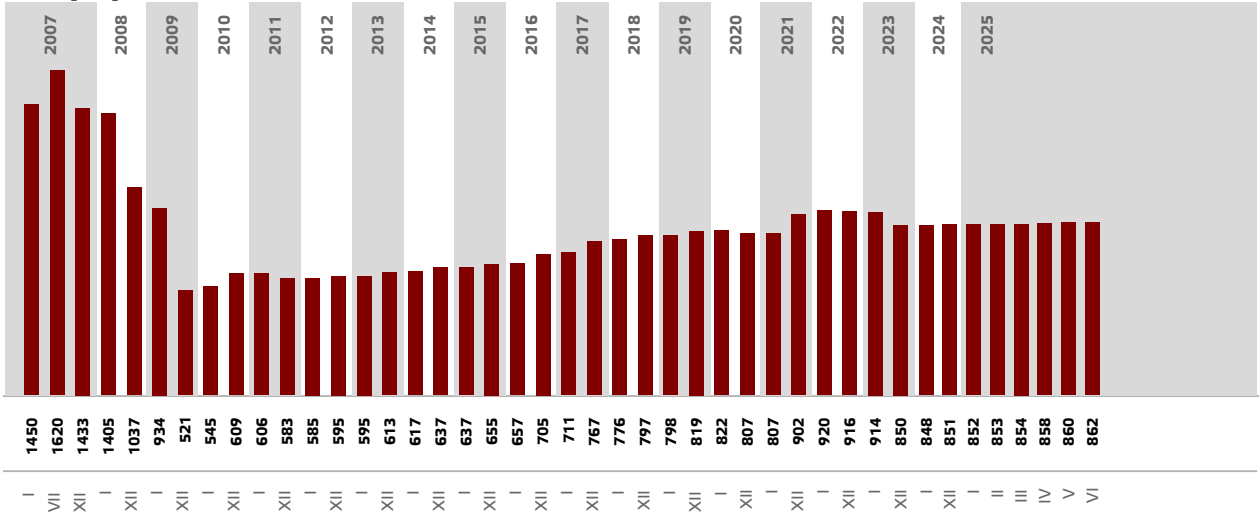
В июне средняя цена на серийные квартиры выросла до 862 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 июня 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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



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	933
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813
	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.	01.07.

Источник: ARCO REAL ESTATE

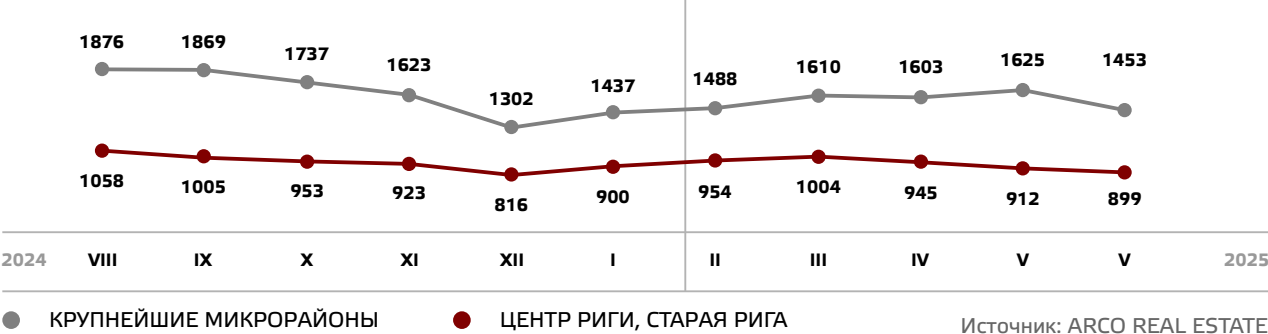
По сравнению с предыдущим месяцем в июне предложение квартир в Риге сократилось на 7 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений сократилось на 11 %. По сравнению с июнем 2024 года число предложений квартир в июне этого года в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 23 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 27 % меньше, чем год назад.

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

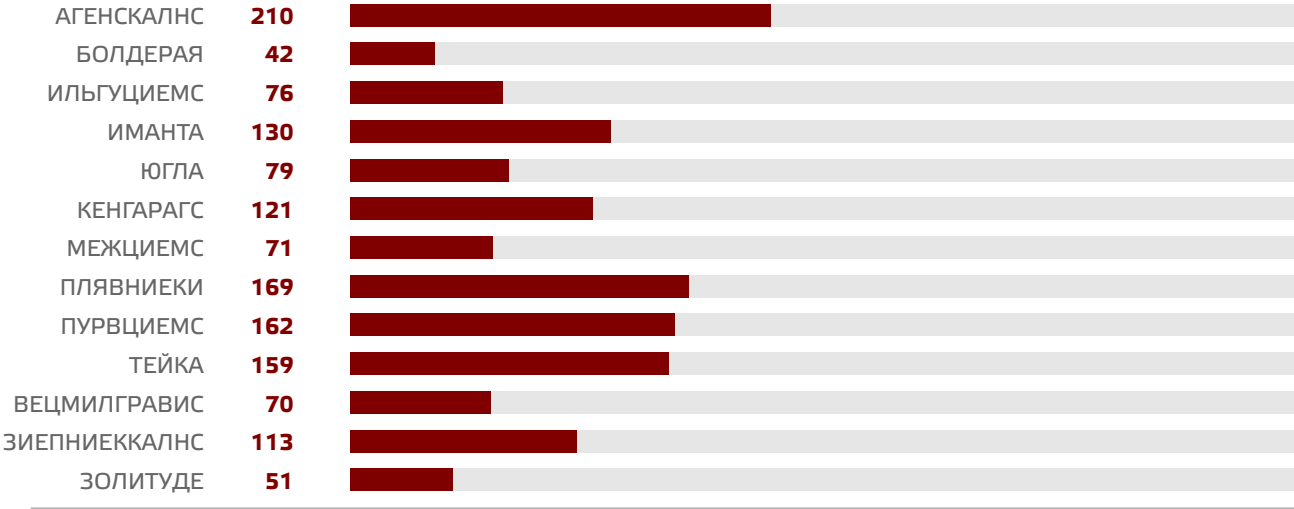
В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Золитуде (-22 %). В свою очередь, на Тейке в июне наблюдался наибольший рост предложения (+10 %).

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

Динамика предложения квартир в Риге



Число предложений квартир в Риге на конец июня 2025 года

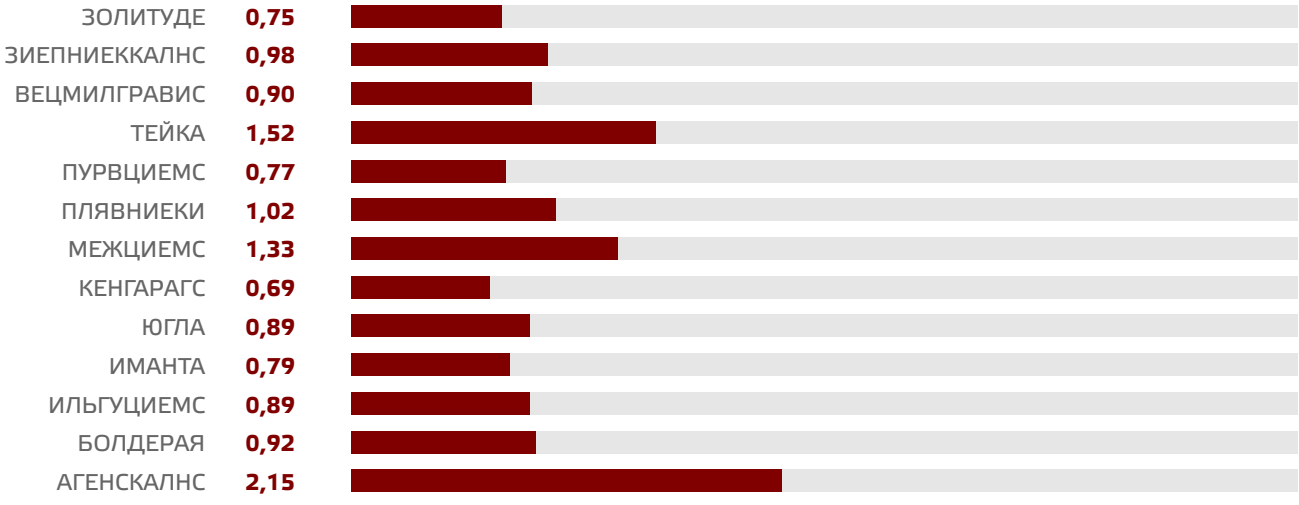


Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне в рижских микрорайонах не было существенных изменений цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги наблюдались положительные колебания цен. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Кенгарагсе, где цены в течение месяца выросли на 1,5 %. В нескольких микрорайонах изменений цен в июне не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными. Отрицательных колебаний цен в июне не установлено ни в одном из микрорайонов.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июне 2025 года



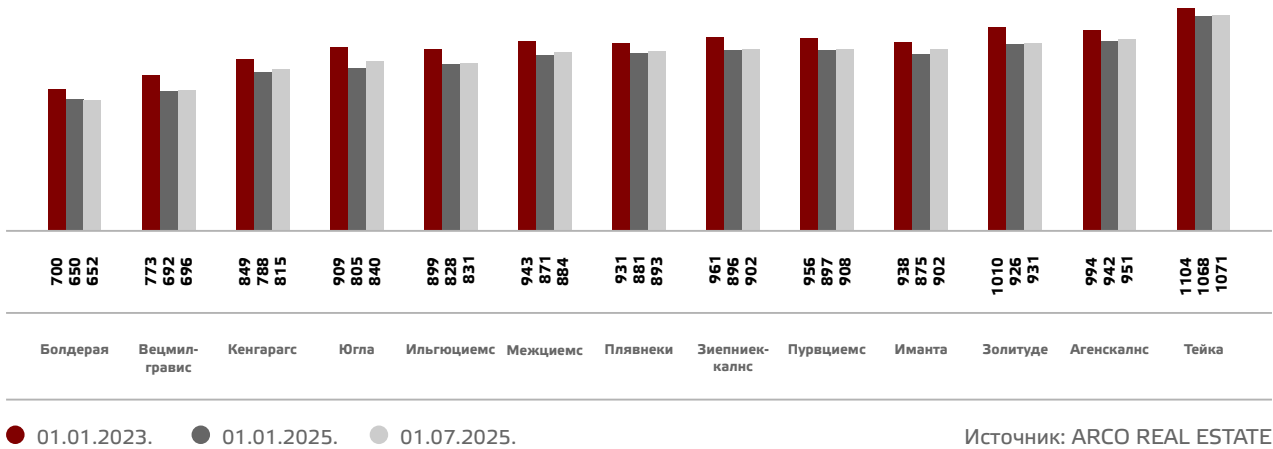
Источник: ARCO REAL ESTATE

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

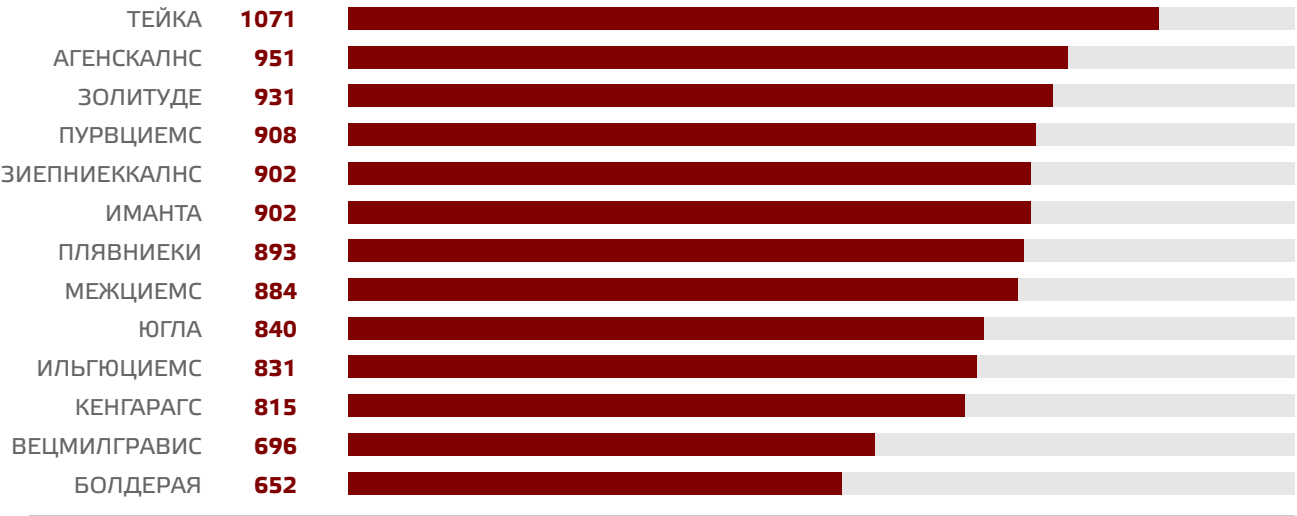
	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	840	840	0,0
ПЛЯВНЕКИ	893	893	0,0
ПУРВЦИЕМС	908	903	0,6
МЕЖЦИЕМС	884	884	0,0
ТЕЙКА	1071	1070	0,1
ВЕЦМИЛГРАВИС	696	694	0,2
КЕНГАРАГС	815	803	1,5
БОЛДЕРАЯ	652	646	0,9
ЗИЕПНИЕКАЛНС	902	901	0,1
ИМАНТА	902	900	0,2
ЗОЛИТУДЕ	931	931	0,0
АГЕНСКАЛНС	951	951	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	831	830	0,1

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1071 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне наблюдалась в Болдерае – 652 EUR/м², где в июне она также немного выросла.

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



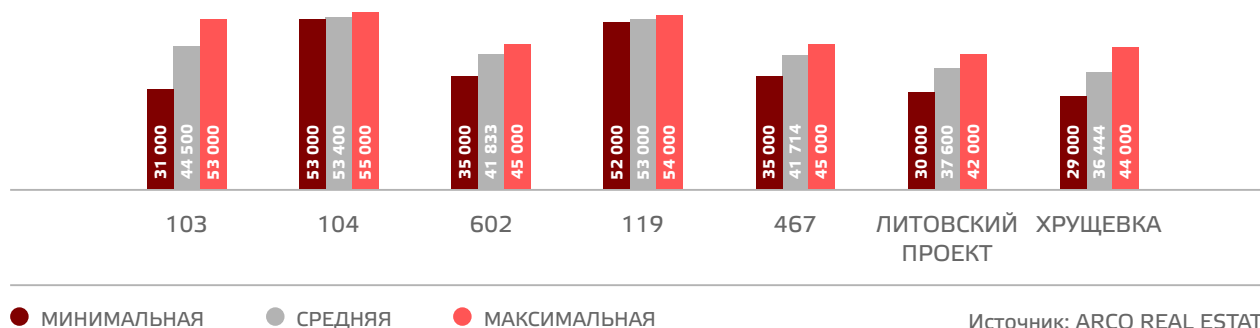
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июля 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 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 29 000 до 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В июне 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,3 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 874 EUR/м². В июне цены на квартиры в Огре были на 3 % выше, чем в начале 2025 года.

Каугури, Юрмала. В Каугури в июне цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в июне составляла 811 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 3 %.

Саласпилс. В Саласпилсе цены на квартиры в июне выросли на 0,6%. Средняя цена за один квадратный метр квартир достигла 834 EUR/м². В июне цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,5% выше, чем в начале года.

Елгава. В Елгаве цены на квартиры в июне выросли на 0,1%. Средняя цена серийных квартир в июне в Елгаве составляла 756 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в июне были на 2% выше, чем в начале 2025 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