

Обзор рынка серийных квартир Риги

07.2025

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 августа 2025 года

В июле 2025 года в рижских микрорайонах не наблюдалось изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир оставалась такой же, как в июне. В июле средняя цена серийных квартир составляла 862 EUR за квадратный метр.

В первом полугодии 2025 года цены на серийные квартиры в Риге выросли на 1,3 %. В отдельных микрорайонах рост цен на серийные квартиры в этом году достиг 3-4 %. Июль был первым месяцем в этом году, когда средняя цена за квадратный метр квартиры вообще не изменилась.

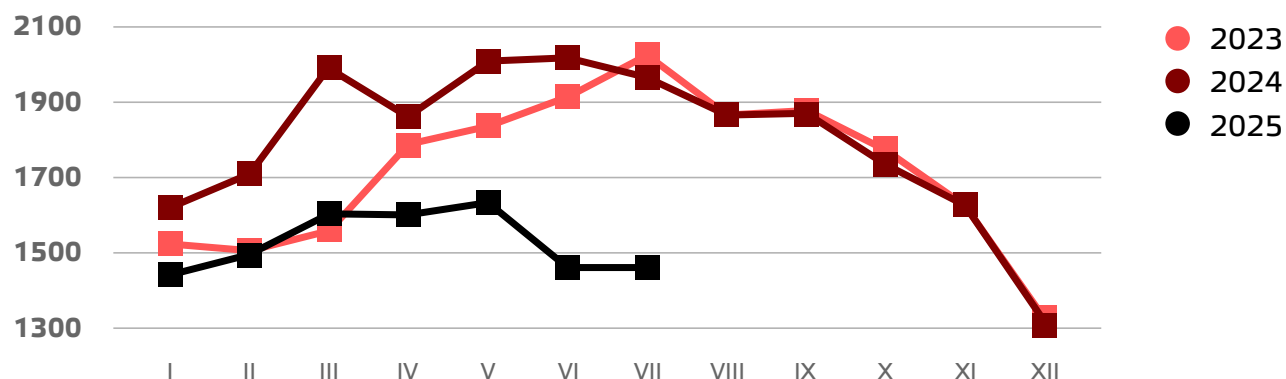
Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в июле стремительно уменьшилось и достигло одной из самых низких отметок в этом году – 1453. В июле предложение серийных квартир оставалось стабильным и расценивается как низкое. Уровень предложения в июле был по-прежнему значительно ниже, чем в 2024 году.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

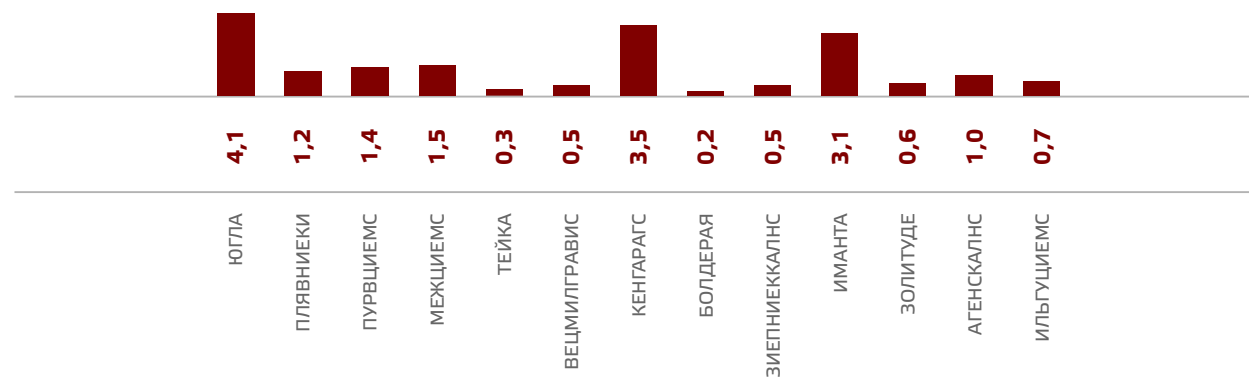


Источник: ARCO REAL ESTATE

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 превышали 1,5 %. Наименьшие изменения цен на квартиры наблюдались как в самом дорогом, так и в самом дешевом районах — на Тейке и в Болдерае соответственно.

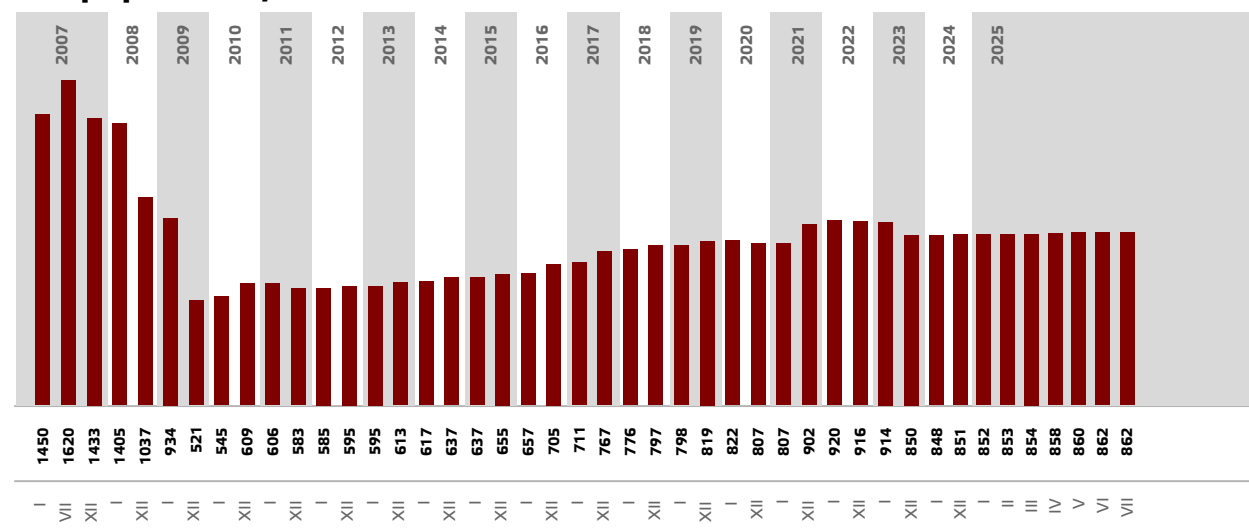
В июле средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 862 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 июня 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 июле практически не наблюдалось изменений цен на квартиры по числу комнат, за исключением двухкомнатных квартир, средняя цена одного квадратного метра которых выросла на 0,1 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир остальных площадей осталась такой же, как в предыдущем месяце.



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

	2024												2025							
	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.	01.08.
1 комн.	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июле предложение квартир в Риге выросло на 1 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений не изменилось. По сравнению с июлем 2024 года число предложений квартир в июле этого года в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 23 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 26 % меньше, чем год назад.

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

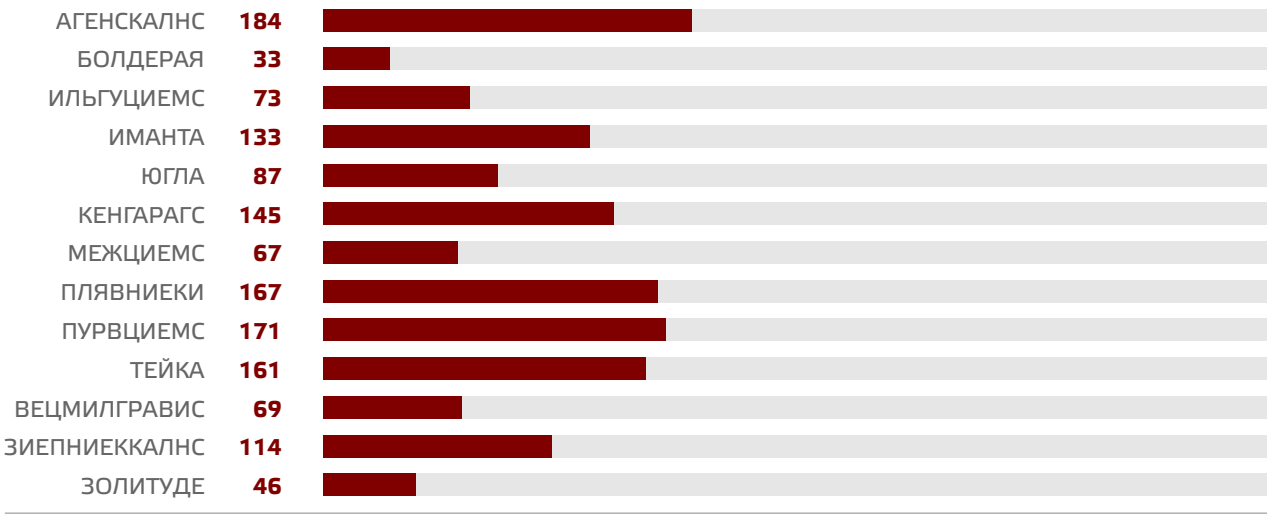
В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Болдерае (-21 %), а в Кенгарагсе в июле наблюдался наибольший рост предложения (+20 %).

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

Динамика предложения квартир в Риге



Число предложений квартир в Риге на конец июля 2025 года

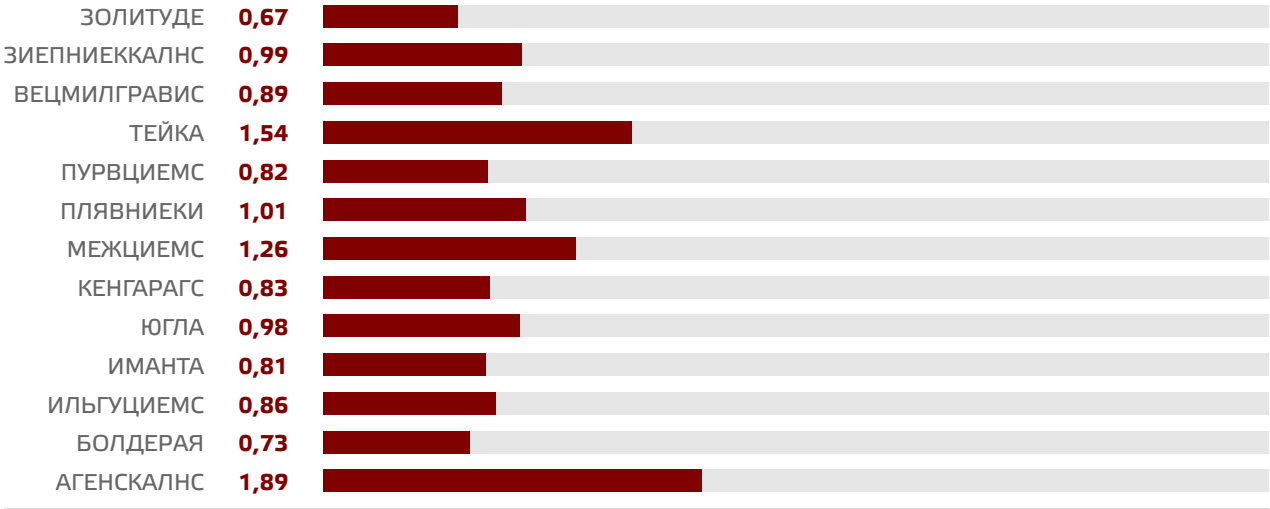


Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле в рижских микрорайонах не было существенных изменений цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги колебаний цен не наблюдалось. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Ильгюциемсе, где цены в течение месяца выросли на 0,4 %. Почти в половине микрорайонов изменений цен в июле не наблюдалось вообще. Отрицательные колебания цен в июле установлены на Югле, в Плявниеках и в Вецмилгрависе.

В июле 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 также установлены лишь небольшие изменения цен на квартиры.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июле 2025 года



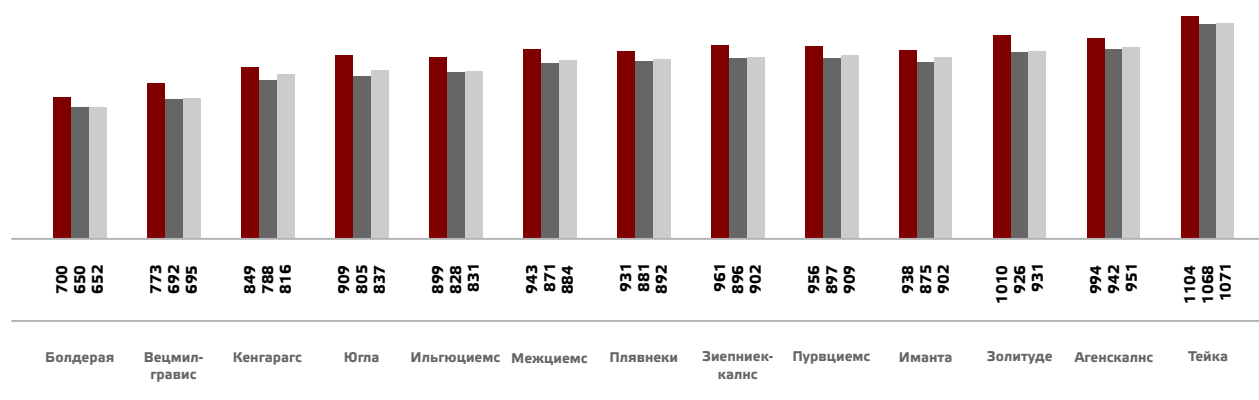
Источник: ARCO REAL ESTATE

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	837	840	-0,3
ПЛЯВНЕКИ	892	893	-0,2
ПУРВЦИЕМС	909	908	0,1
МЕЖЦИЕМС	884	884	0,0
ТЕЙКА	1071	1071	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	695	696	-0,1
КЕНГАРАГС	816	815	0,1
БОЛДЕРАЯ	652	652	0,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	902	902	0,0
ИМАНТА	902	902	0,0
ЗОЛИТУДЕ	931	931	0,0
АГЕНСКАЛНС	951	951	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	834	831	0,4

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

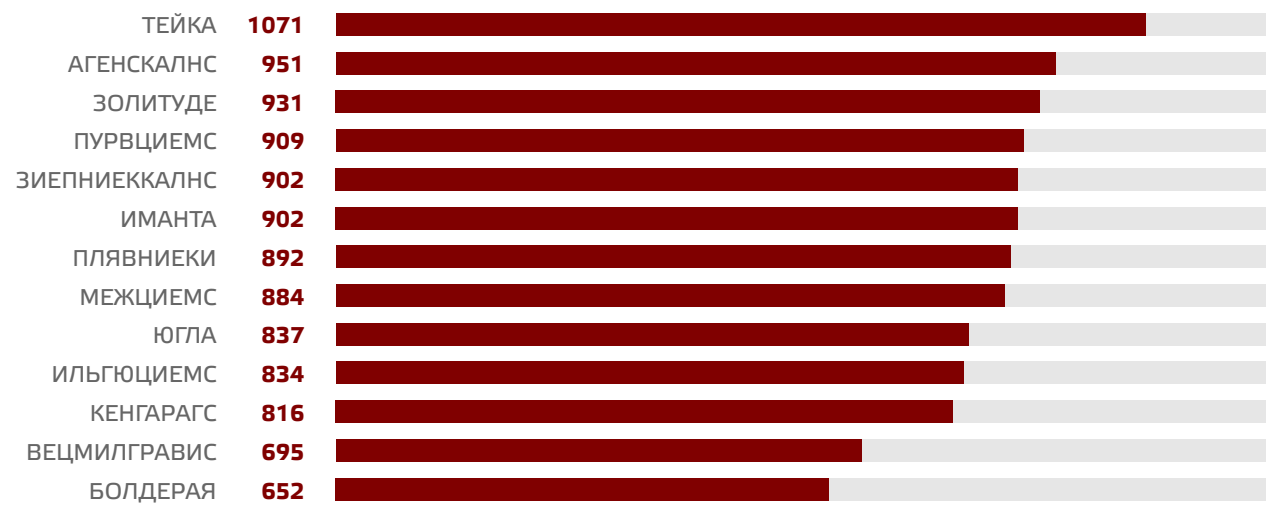
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



● 01.01.2023. ● 01.01.2025. ● 01.08.2025.

Источник: ARCO REAL ESTATE

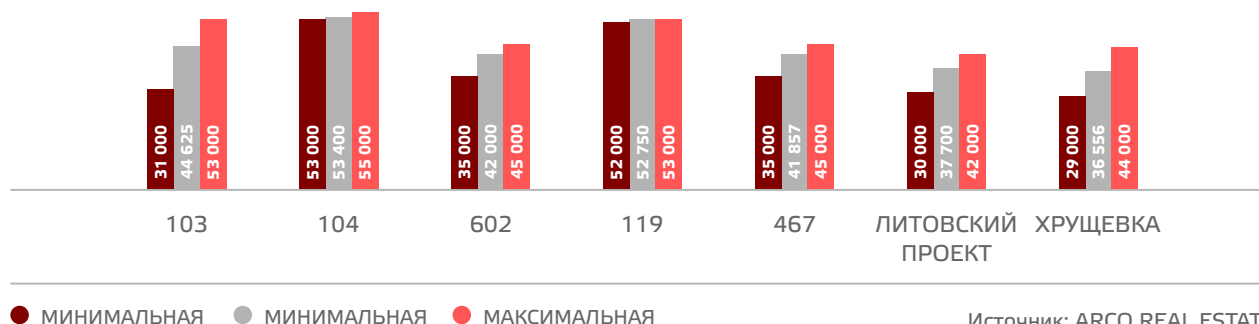
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 июле 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

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

Каугури, Юрмала. В Каугури в июле цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в июле составляла 812 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 3 %.

Саласпилс. В Саласпилсе цены на квартиры в июле выросли на 0,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир достигла 837 EUR/м². В июле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,8 % выше, чем в начале года.

Елгава. В Елгаве цены на квартиры в июле не изменились. Средняя цена серийных квартир в июле в Елгаве составляла 756 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в июне были на 2 % выше, чем в начале 2025 года.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, 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