

Обзор рынка серийных квартир Риги

АВГУСТ, 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 сентября 2025 года

В августе 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%. В августе средняя цена серийных квартир составляла 863 EUR за квадратный метр.

За первые восемь месяцев 2025 года цены на серийные квартиры в Риге выросли на 1,4 %. В отдельных микрорайонах рост цен на серийные квартиры в этом году достиг 3–4 %. Наибольший рост цен на серийные квартиры в этом году наблюдался в апреле.

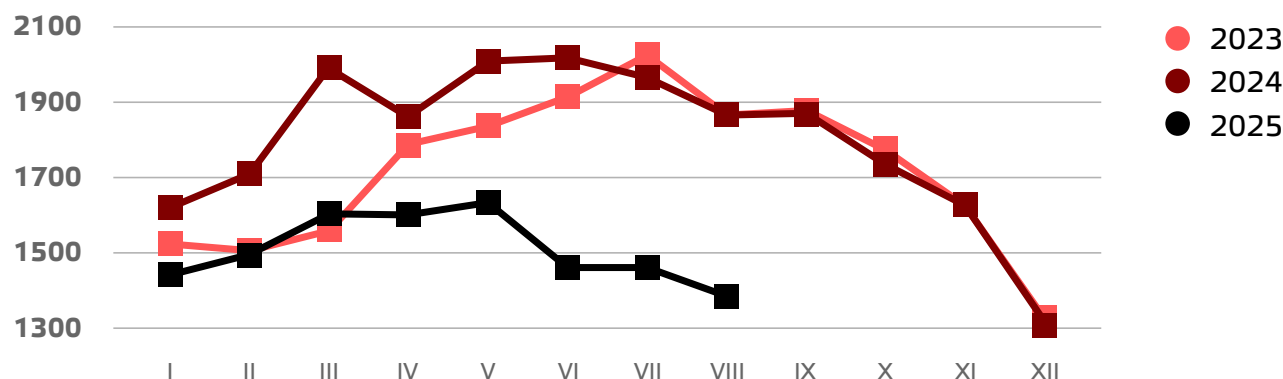
Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в августе продолжало уменьшаться и достигло самой низкой отметки в этом году – 1380. В августе предложение серийных квартир можно считать низким и по сравнению с 2024 годом. Уровень предложения квартир в августе 2024 года также понизился.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

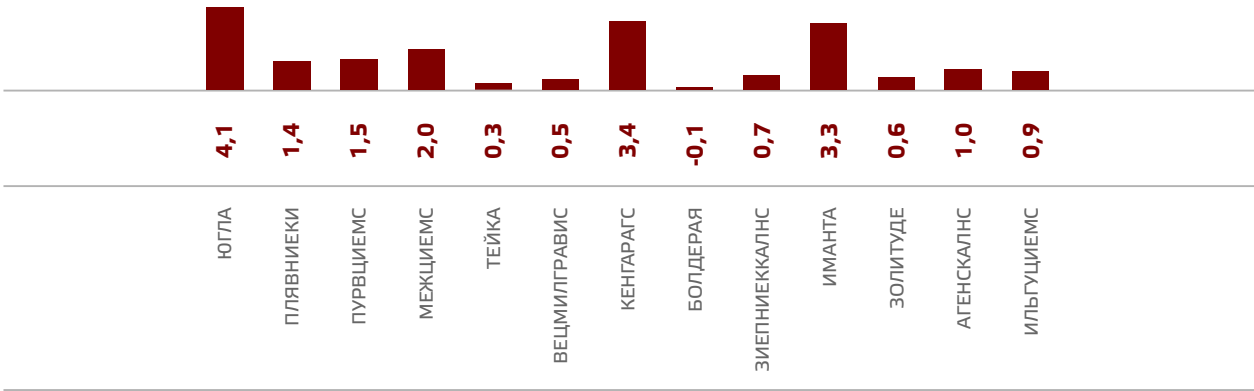


Источник: ARCO REAL ESTATE

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 2 %. Наименьшие изменения цен на квартиры наблюдались как в самом дорогом, так и в самом дешевом районах — на Тейке и в Болдерае соответственно. В Болдерае средняя цена в этом году даже немного понизилась.

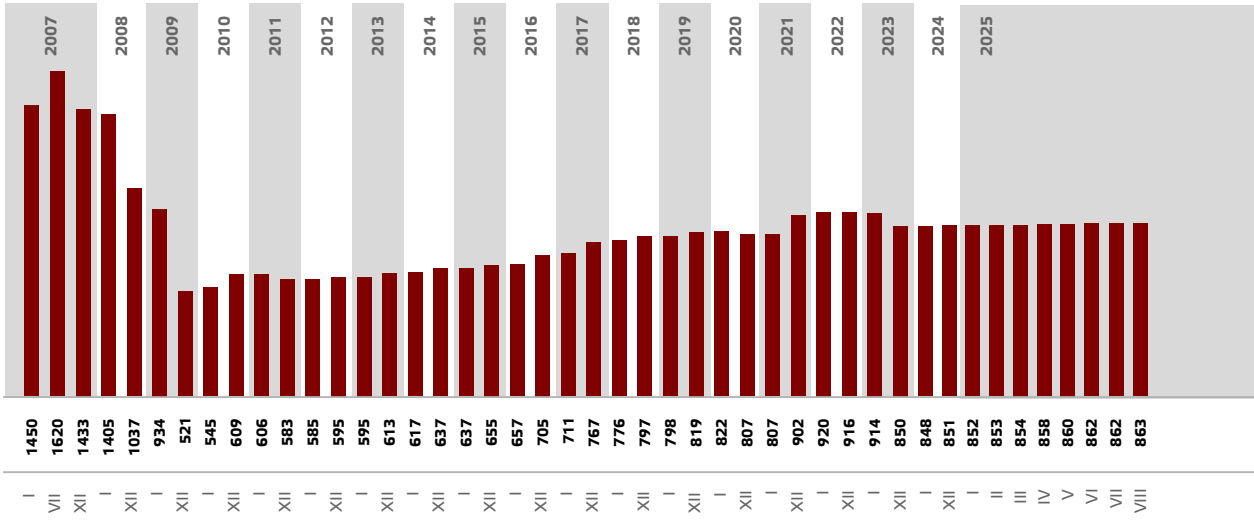
В августе средняя цена на серийные квартиры выросла до 863 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 августа 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 августе не наблюдалось изменений цен на трехкомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+0,1 %), двухкомнатные (+0,1 %) и четырехкомнатные квартиры (+0,1 %). С начала года наиболее значительно выросли цены на двухкомнатные квартиры (+1,9 %).

По сравнению с предыдущим месяцем в августе предложение квартир в Риге сократилось на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений уменьшилось на 5 %. По сравнению с августом 2024 года число предложений квартир в августе этого года в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 24 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 26 % меньше, чем год назад.



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²																					
2024												2025									
1 комн.	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933	934	
2 комн.	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873	874	
3 комн.	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831	831	
4 комн.	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813	814	
	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.	01.09.	

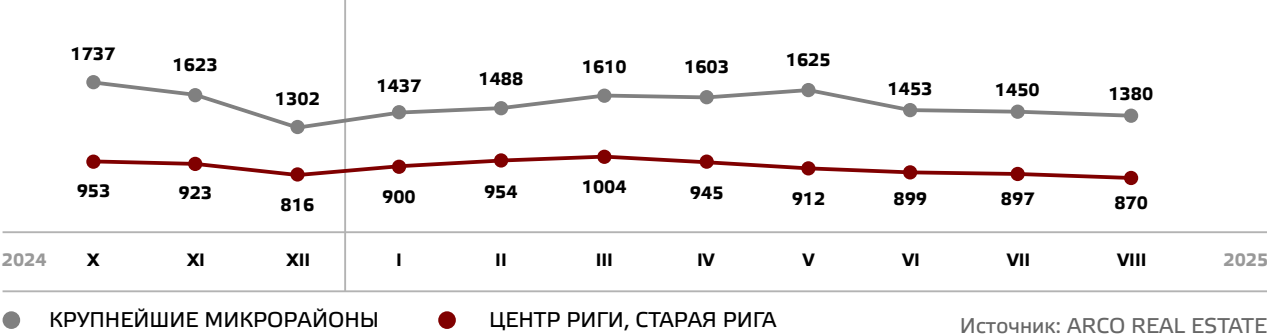
Источник: ARCO REAL ESTATE

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

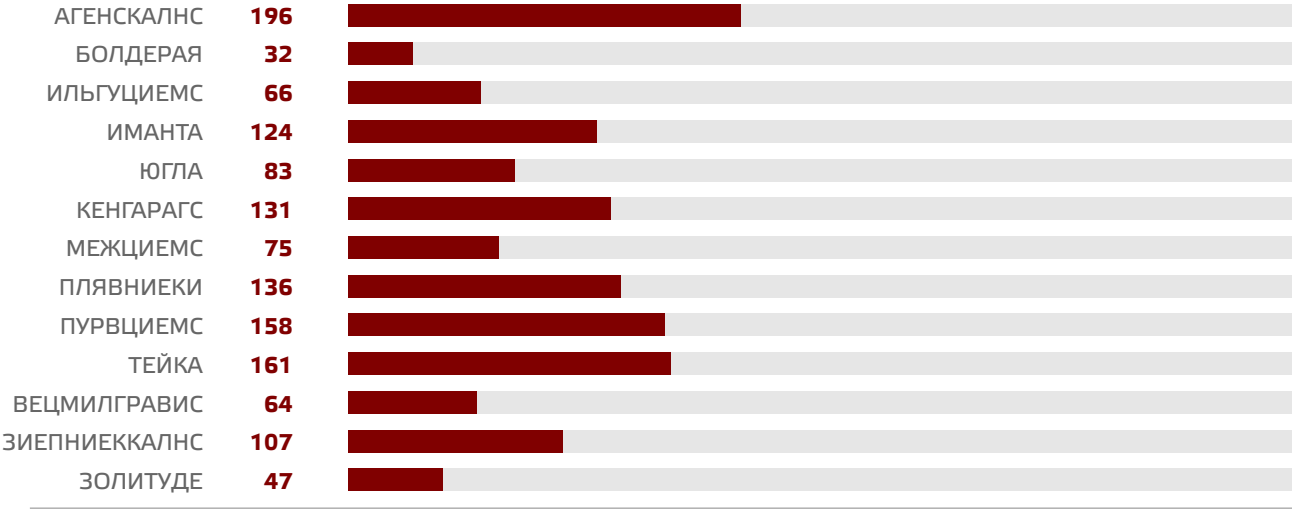
В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Плявниеках (-19 %). Только в Агенскалнсе в августе наблюдался рост предложения квартир (+7 %). На Тейке в августе число предложений осталось на уровне июля.

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

Динамика предложения квартир в Риге

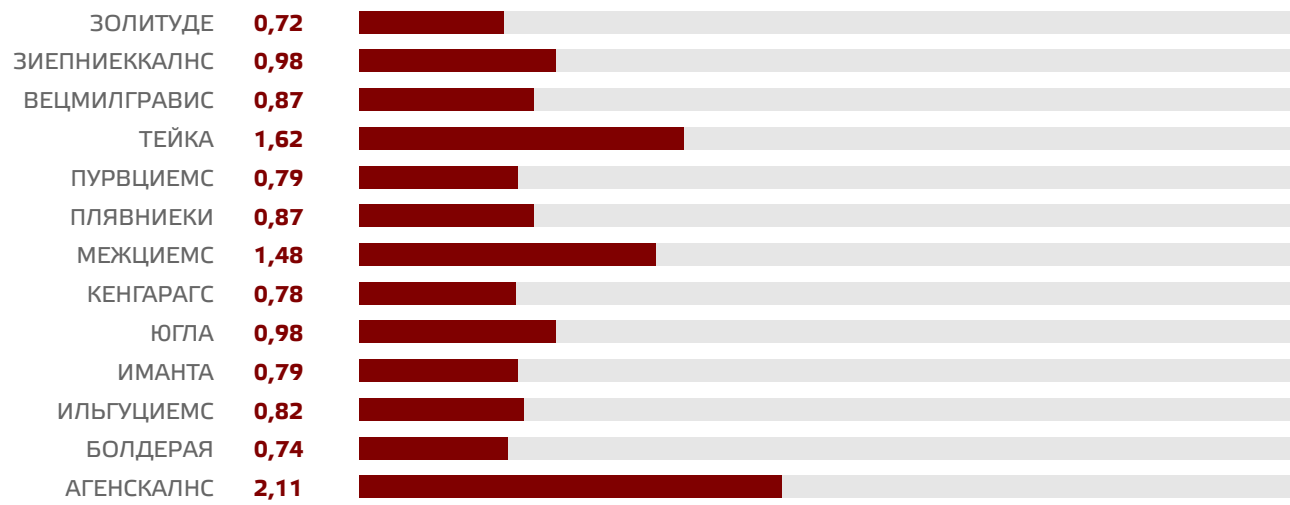


Число предложений квартир в Риге на конец августа 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в августе 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

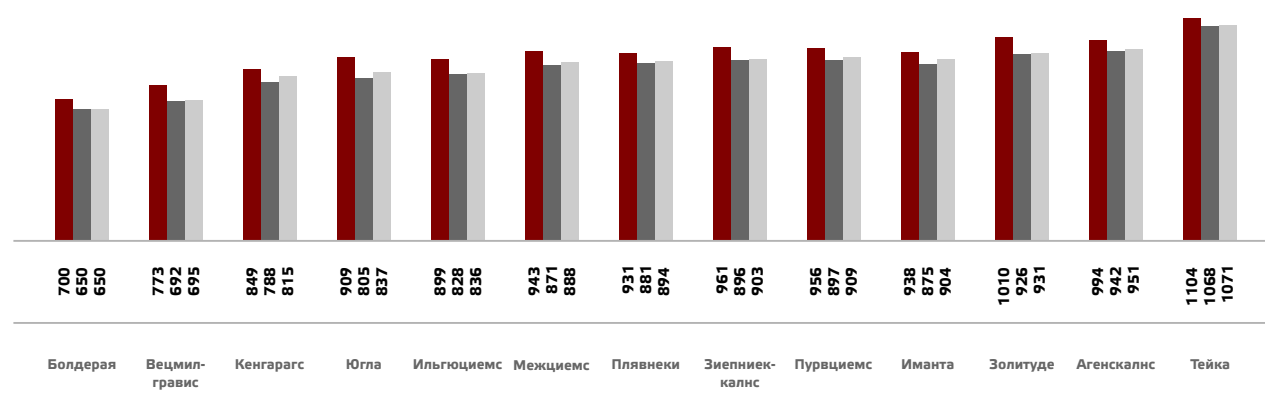
	Средняя стоимость 1 м ² на 01.09.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	837	837	0,0
ПЛЯВНИЕКИ	894	892	0,3
ПУРВЦИЕМС	909	909	0,1
МЕЖЦИЕМС	888	884	0,5
ТЕЙКА	1071	1071	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	695	695	0,0
КЕНГАРАГС	815	816	-0,2
БОЛДЕРАЯ	650	652	-0,3
ЗИЕПНИЕККАЛНС	903	902	0,2
ИМАНТА	904	902	0,3
ЗОЛИТУДЕ	931	931	0,0
АГЕНСКАЛНС	951	951	0,0
ИЛЬГУЦИЕМС	836	834	0,2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе в рижских микрорайонах не было существенных изменений цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги наблюдались как отрицательные, так и положительные колебания цен. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Межциемсе, где цены в течение месяца выросли на 0,5 %. В нескольких микрорайонах изменений цен в августе не наблюдалось вообще. Отрицательные колебания цен в августе установлены в Кенгарагсе и Болдерае.

В августе 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2025 года немного выросли во всех крупнейших микрорайонах Риги, за исключением Болдераи. По сравнению с началом 2024 года также установлены лишь небольшие изменения цен на квартиры. <

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

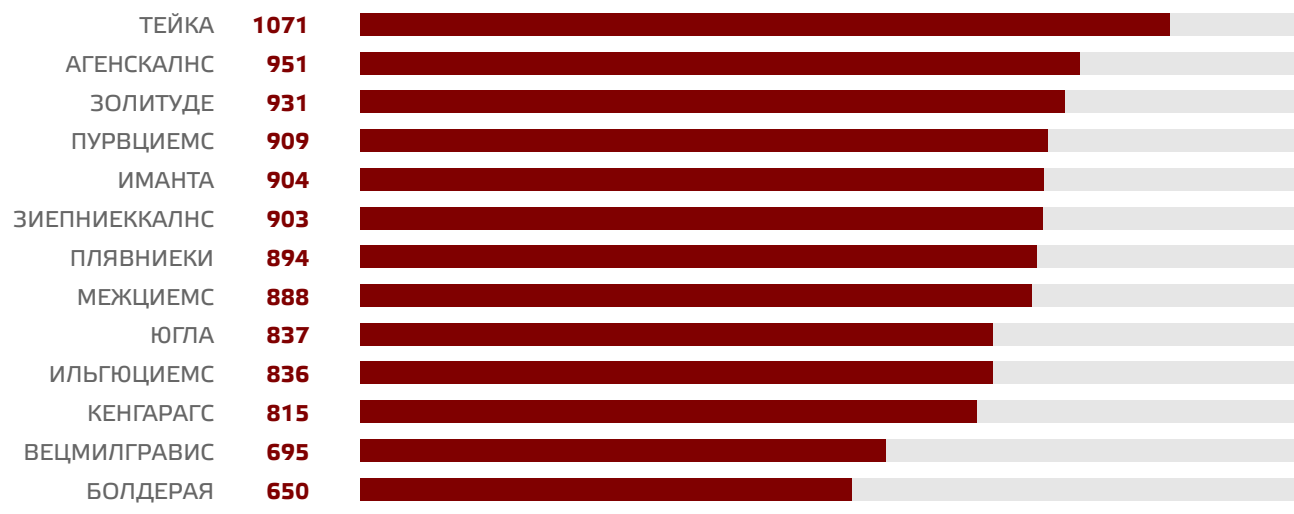


Самые высокие цены на серийные квартиры в августе сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр не изменилась – 1071 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в августе наблюдалась в Болдерае – 650 EUR/м², где в августе она немного уменьшилась.

● 01.01.2023. ● 01.01.2025. ● 01.09.2025.

Источник: ARCO REAL ESTATE

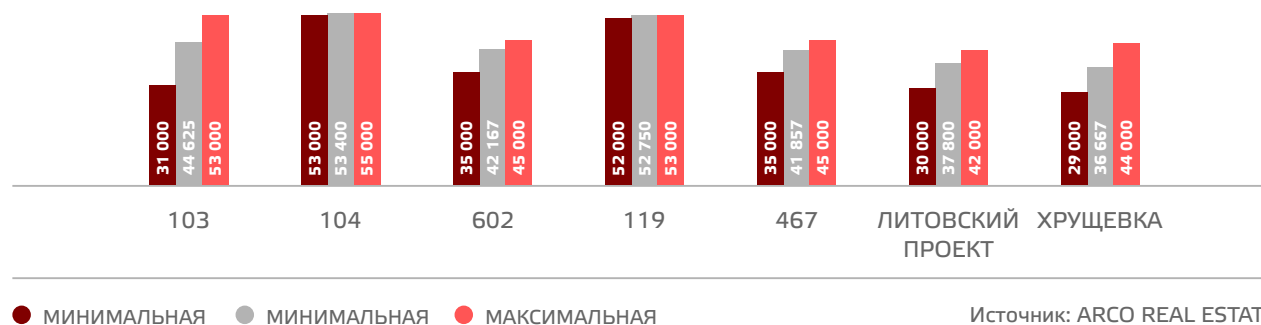
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 сентября 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 августе 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

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

Каугури, Юрмала. В Каугури в августе цены на серийные квартиры остались без изменений. Средняя цена серийных квартир в августе составляла 812 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 3 %.

Саласпилс. В Саласпилсе цены на квартиры в августе уменьшились на 0,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир упала до 835 EUR/м². В августе цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,6 % выше, чем в начале года.

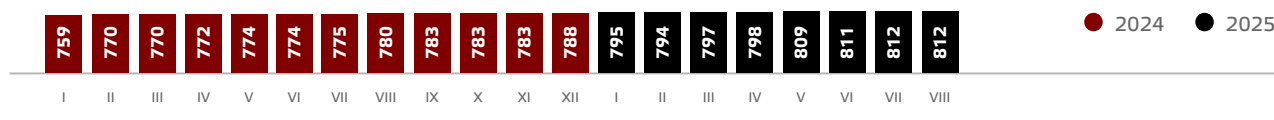
Елгава. В Елгаве цены на квартиры в августе выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в августе в Елгаве составляла 758 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в августе были на 2 % выше, чем в начале 2025 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



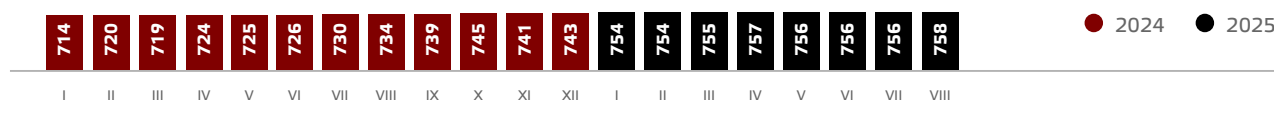
Источник: ARCO REAL ESTATE

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