

Обзор рынка серийных квартир Риги

СЕНТЯБРЬ, 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.

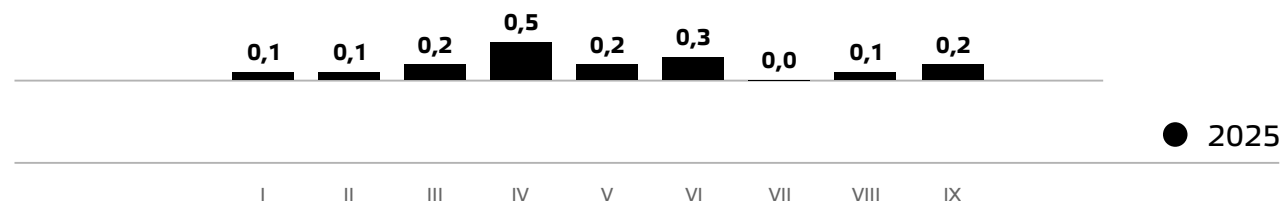
Серийные квартиры, 1 октября 2025 года

В сентябре 2025 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось значительных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,2%. В сентябре средняя цена серийных квартир выросла до 865 EUR за квадратный метр.

За первые девять месяцев 2025 года цены на серийные квартиры в Риге выросли на 1,6 %. В отдельных микрорайонах рост цен на серийные квартиры в этом году достиг 4-5 %. Наибольший рост цен на серийные квартиры в этом году установлен в апреле.

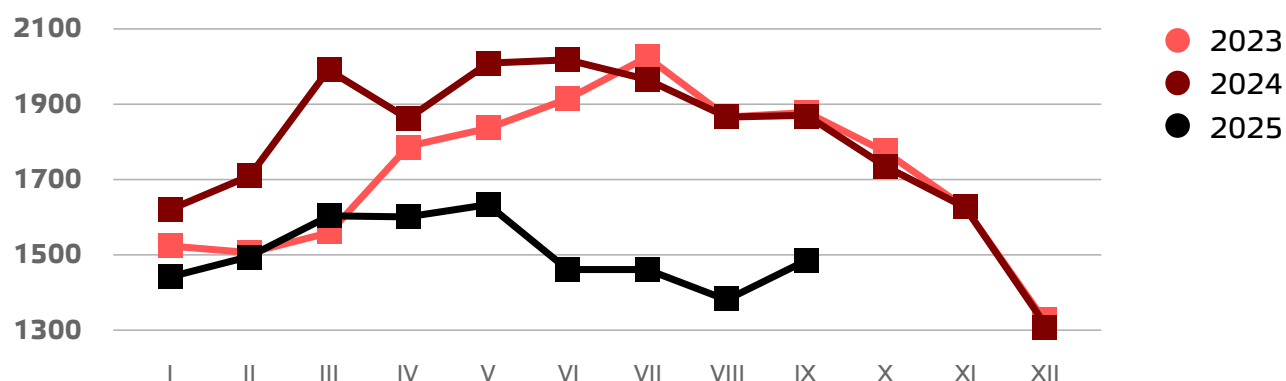
После спада в летние месяцы число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в сентябре вновь выросло и достигло отметки почти в 1500 единиц. Однако и в сентябре предложение серийных квартир также можно считать низким по сравнению с 2024 годом. В сентябре прошлого года предложение квартир продолжало уменьшаться.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

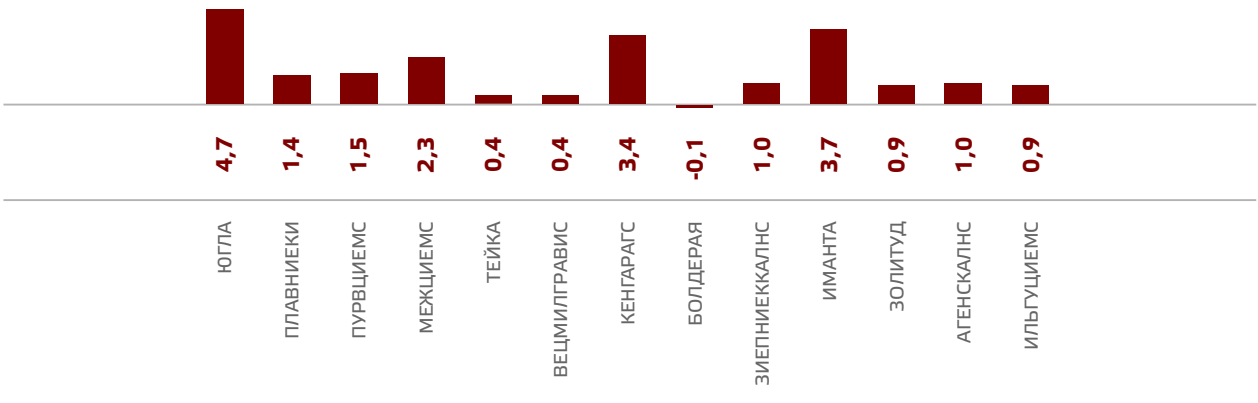


Источник: ARCO REAL ESTATE

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 почти на 5 %. В Иманте и в Кенгарагсе в этом году цены на серийные квартиры выросли на 3-4 %. В других микрорайонах изменения цен в этом году в основном не превышают 2 %. Наименьшие изменения цен на квартиры наблюдались в самом дорогом микрорайоне – на Тейке. В свою очередь, в Болдерае, где цены на квартиры являются самыми низкими, средняя цена в этом году даже немного понизилась.

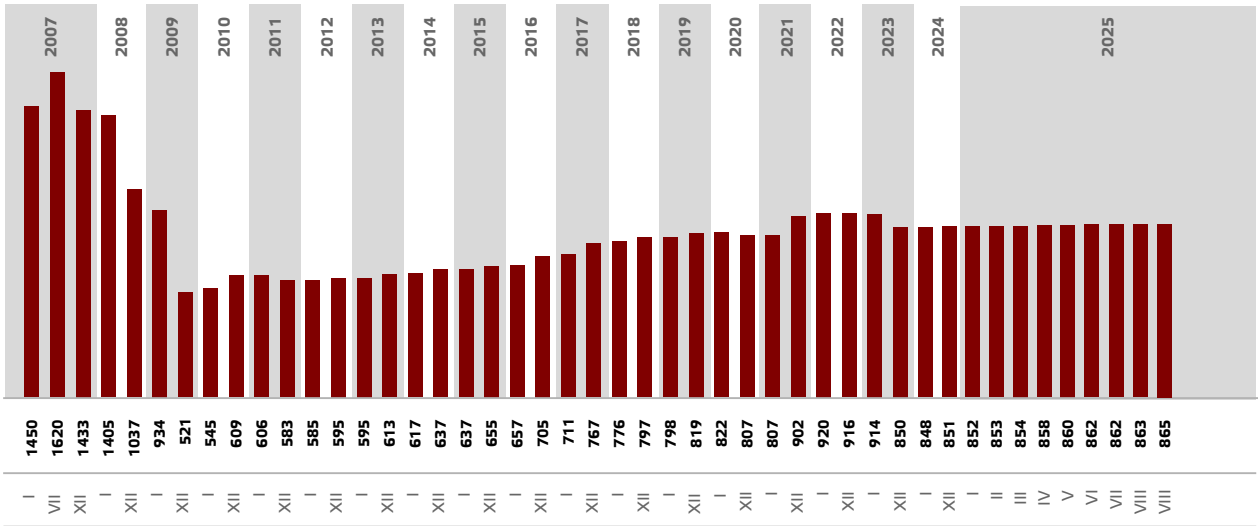
В сентябре средняя цена на серийные квартиры выросла до 865 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 сентября 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1620 EUR/м².

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



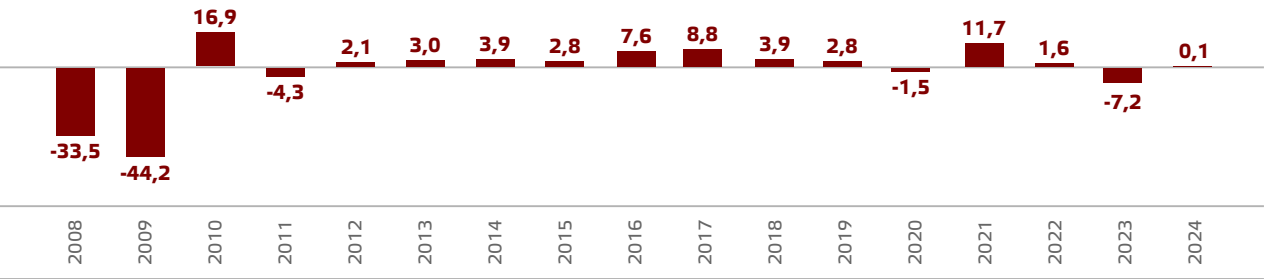
Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

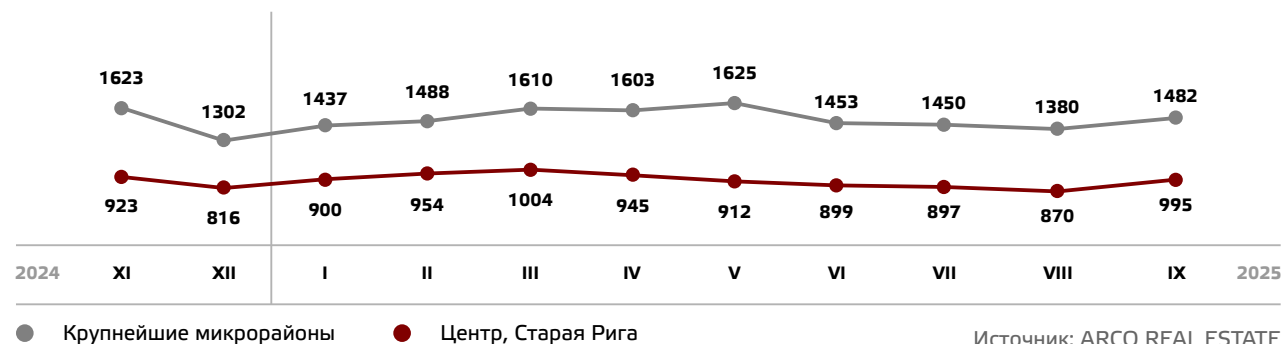
2024												2025											
1 КОМН.	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933	934	935		
2 КОМН.	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873	874	876		
3 КОМН.	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831	831	832		
4 КОМН.	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813	814	816		
	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.	01.10.		

Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+0,1 %), двухкомнатные (+0,2 %), трехкомнатные (+0,3 %) и четырехкомнатные квартиры (+0,2 %). С начала года наиболее значительно выросли цены на двухкомнатные квартиры (+2,1 %).

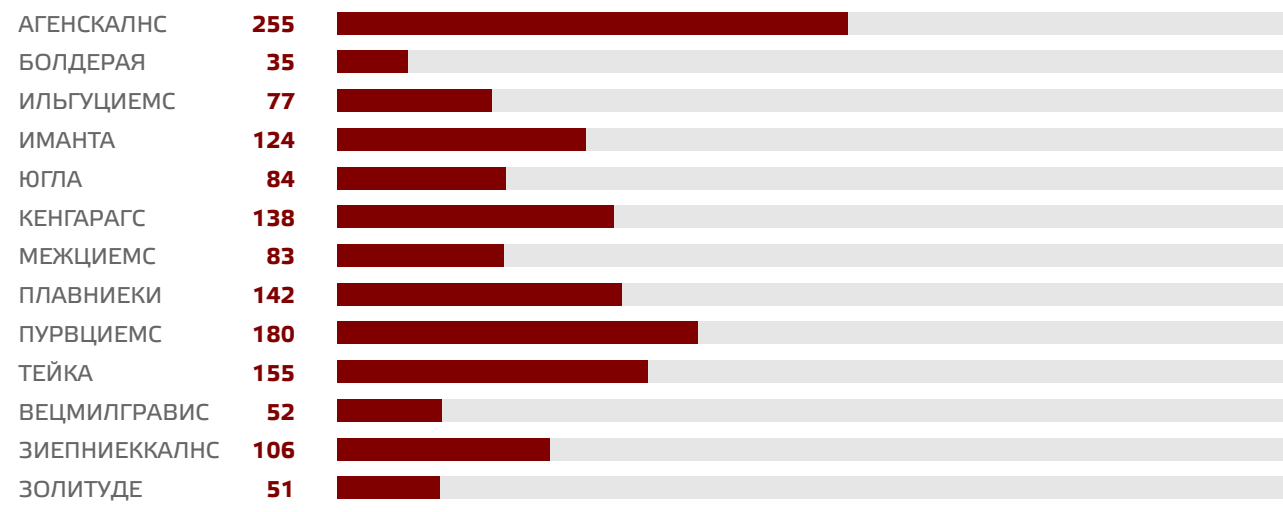
По сравнению с предыдущим месяцем в сентябре предложение квартир в Риге выросло на 12 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 7 %. По сравнению с сентябрем 2024 года число предложений квартир в сентябре этого года в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 12 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 7 % больше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



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

Число предложений квартир в Риге на конец сентября 2025 года

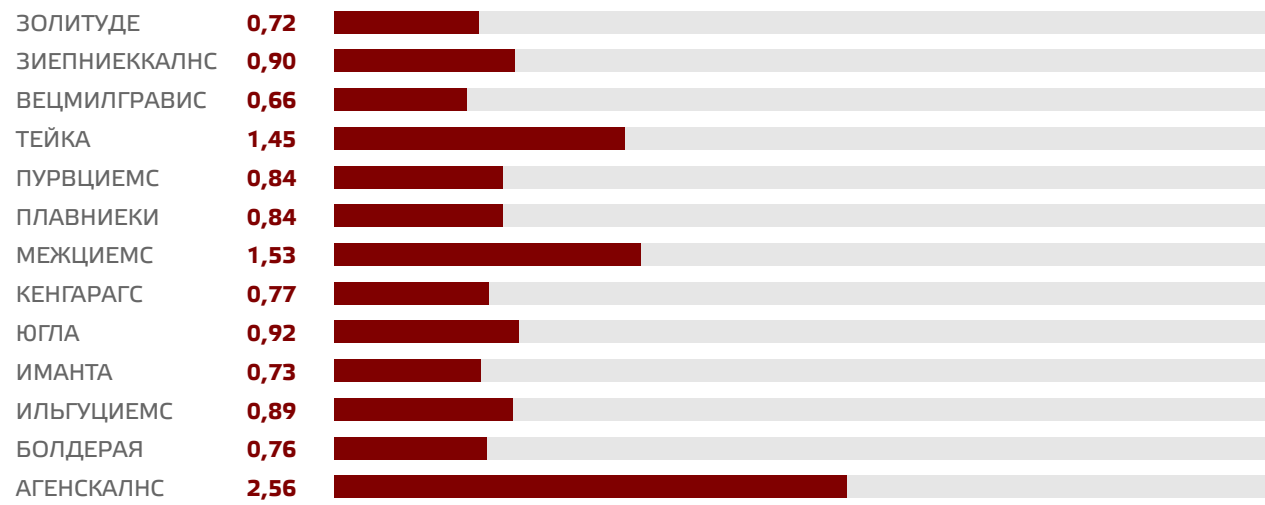


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир увеличилось. Наиболее значительно число предложений увеличилось в Агенскалнсе (+30 %). В предыдущем месяце, когда во всех микрорайонах наблюдалось сокращение предложения, в Агенскалнсе наблюдался рост предложения. Число предложений квартир в сентябре наиболее значительно уменьшилось в Вецмилгрависе (-19 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

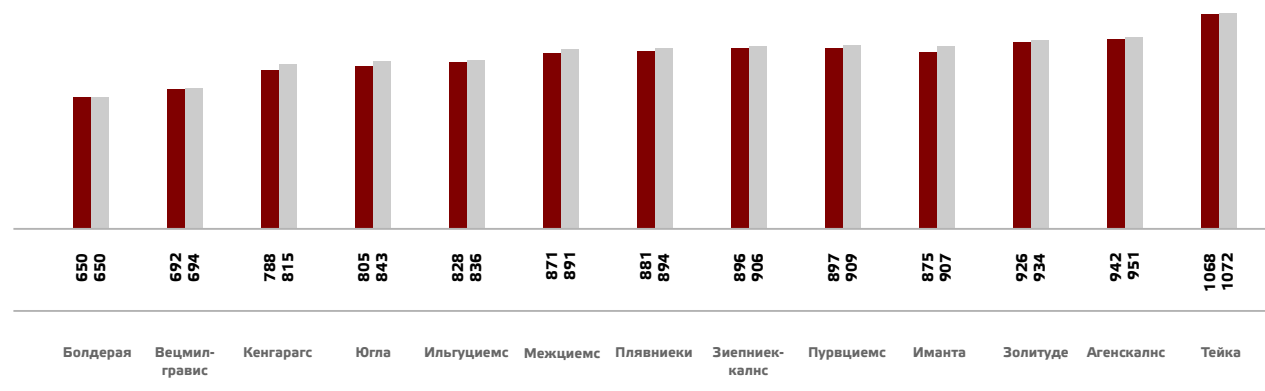
	Средняя цена за 1 м ² 01.10.2025.	Средняя цена за 1 м ² 01.09.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	843	837	0,6
ПЛАВНИЕКИ	894	894	0,0
ПУРВЦИЕМС	909	909	0,0
МЕЖЦИЕМС	891	888	0,4
ТЕЙКА	1072	1071	0,1
ВЕЦМИЛГРАВИС	694	695	-0,2
КЕНГАРАГС	815	815	0,0
БОЛДЕРАЯ	650	650	0,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	906	903	0,4
ИМАНТА	907	904	0,3
ЗОЛИТУД	934	931	0,2
АГЕНСКАЛНС	951	951	0,0
ИЛЬГУЦИЕМС	836	836	0,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре в рижских микрорайонах не было существенных изменений цен на серийные квартиры. Примерно в половине крупнейших микрорайонов Риги наблюдались положительные колебания цен. Наиболее существенный рост цен наблюдался на Югле, где цены в течение месяца выросли на 0,6 %. В нескольких микрорайонах изменений цен в сентябре не наблюдалось вообще. Отрицательные колебания цен в сентябре установлены только в Вецмилгрависе.

В сентябре 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

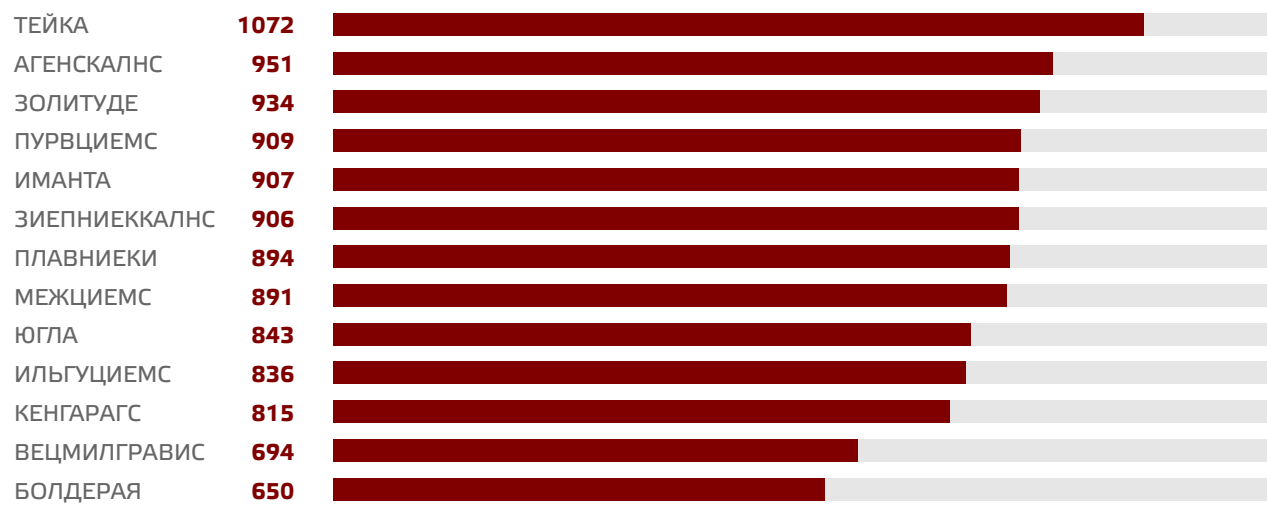


Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1072 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре наблюдалась в Болдерае – 650 EUR/м², где в сентябре она осталась такой же, как в предыдущем месяце.

● 01.01.2025. ● 01.10.2025.

Источник: ARCO REAL ESTATE

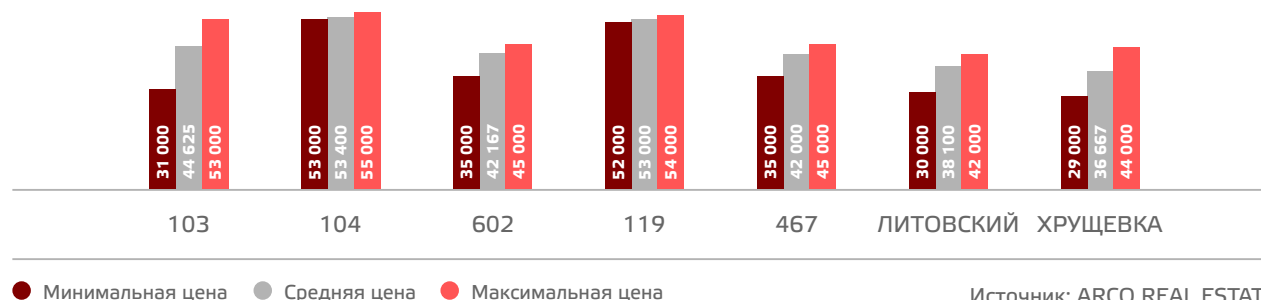
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 октября 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 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 сентябре 2025 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В сентябре 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,2 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 873 EUR/м². В сентябре цены на квартиры в Огре были на 3 % выше, чем в начале 2025 года.

Каугури, Юрмала. В Каугури в сентябре цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 817 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 4 %.

Саласпилс. В Саласпилсе цены на квартиры в сентябре выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир выросла до 838 EUR/м². В сентябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 1 % выше, чем в начале года.

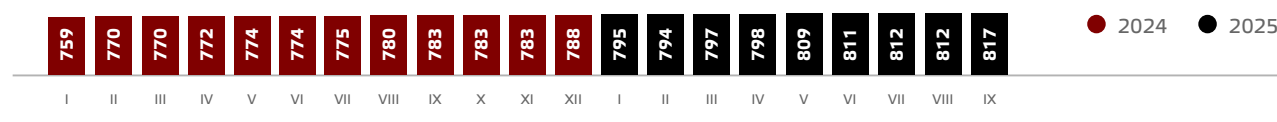
Елгава. В Елгаве цены на квартиры в сентябре остались без изменений. Средняя цена серийных квартир в сентябре в Елгаве составляла 758 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в сентябре были на 2 % выше, чем в начале 2025 года.

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



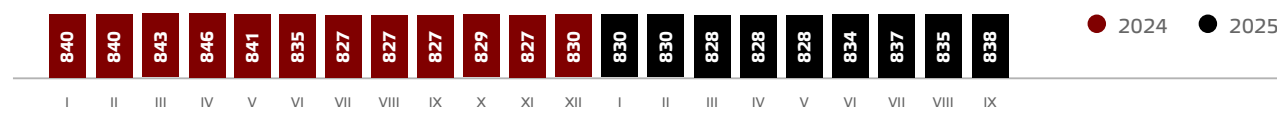
Источник: ARCO REAL ESTATE

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