

Обзор рынка серийных квартир Риги

ОКТАБРЬ, 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.

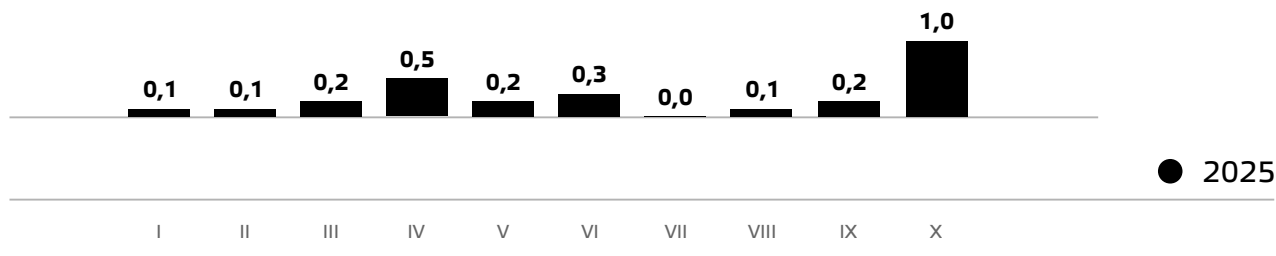
Серийные квартиры, 1 ноября 2025 года

В октябре 2025 года в рижских микрорайонах наблюдалось самое значительное повышение цен на серийные квартиры в этом году – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 1%. В октябре средняя цена серийных квартир выросла до 874 EUR за квадратный метр.

На рост средней цены на серийные квартиры повлияло значительное сокращение предложения в октябре. За первые десять месяцев 2025 года цены на серийные квартиры в Риге выросли на 2,7 %. В отдельных микрорайонах рост цен на серийные квартиры в этом году достигал 5-6 %.

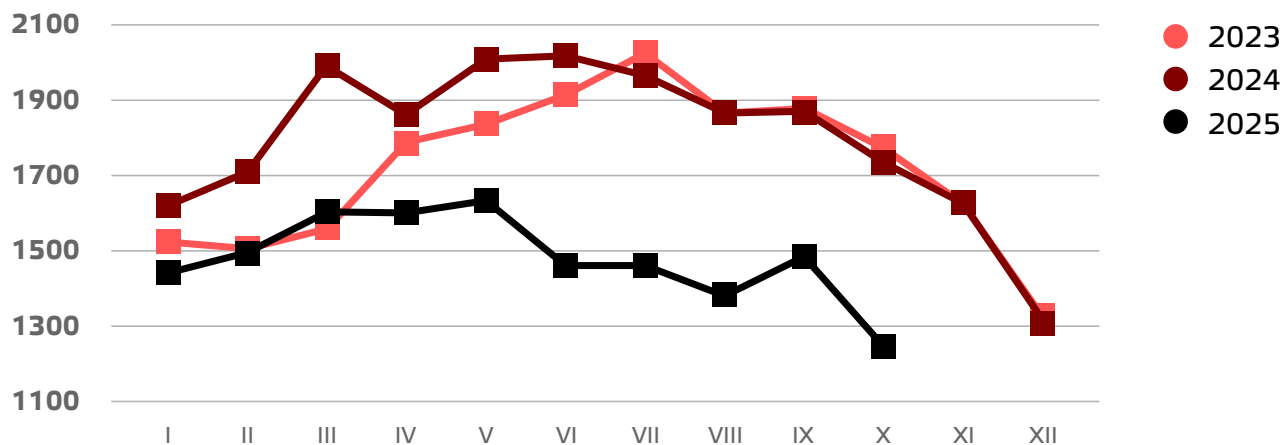
Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в октябре резко сократилось и опустилось ниже отметки в 1300. В октябре предложение серийных квартир было самым низким за последние два года. Предложение серийных квартир также было значительно ниже по сравнению с октябрём 2024 года.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2025 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

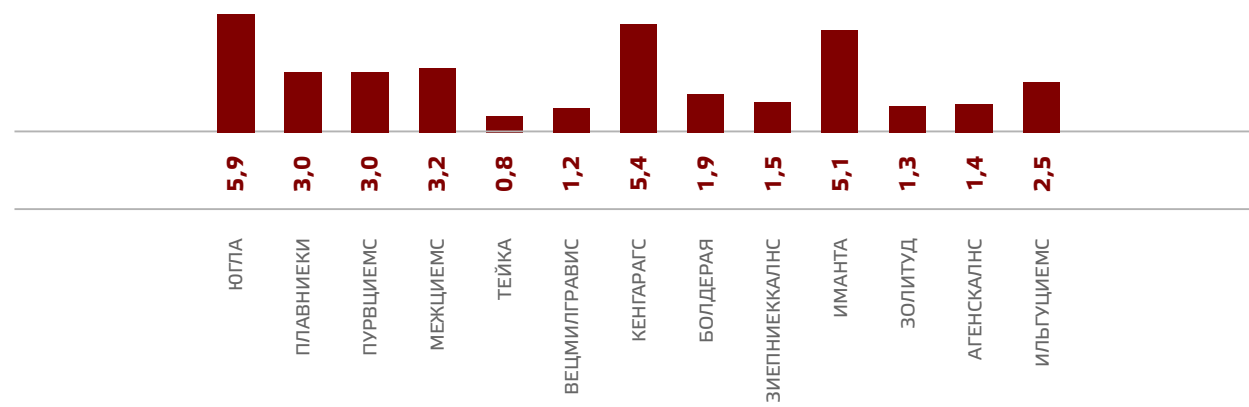


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги с начала 2025 года цены на квартиры выросли на 0,8-5,9 %. Наибольшие изменения цен на квартиры наблюдались на Югле, где они в этом году выросли почти на 6 %. В Иманте и в Кенгарагсе в этом году цены на серийные квартиры также выросли более чем на 5 %. В других микрорайонах Риги изменения цен в этом году в основном не превышают 3 %. Наименьшие изменения цен на квартиры наблюдались в самом дорогом микрорайоне – на Тейке.

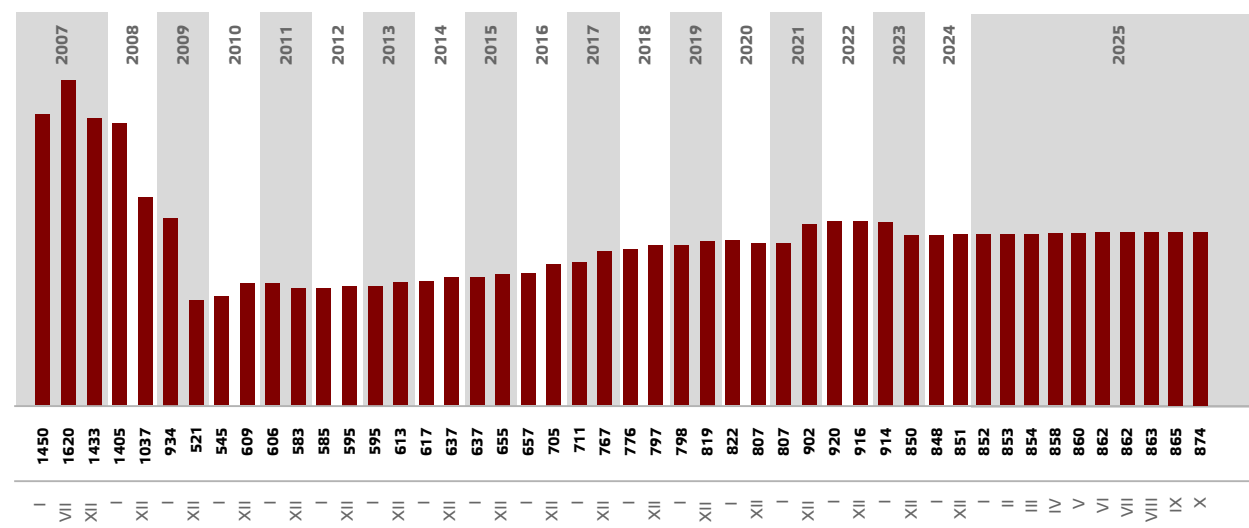
В октябре средняя цена на серийные квартиры выросла до 874 EUR/м². Цены в среднем были на 46 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1620 EUR/м².

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



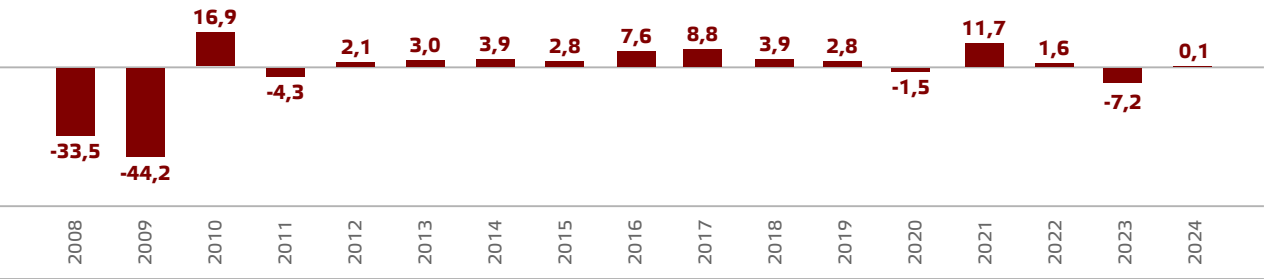
Источник: ARCO REAL ESTATE

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

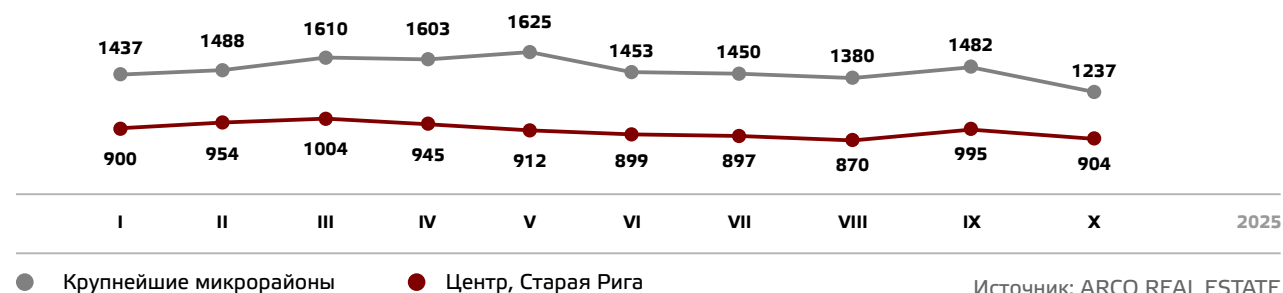
2024											2025										
1 КОМН.	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933	934	935	944
2 КОМН.	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873	874	876	888
3 КОМН.	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831	831	832	840
4 КОМН.	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813	814	816	825
	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.	01.11.

Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+1 %), двухкомнатные (+1,4 %), трехкомнатные (+1 %) и четырехкомнатные квартиры (+1,1 %). С начала года наиболее значительно выросли цены на двухкомнатные квартиры (+3,5 %).

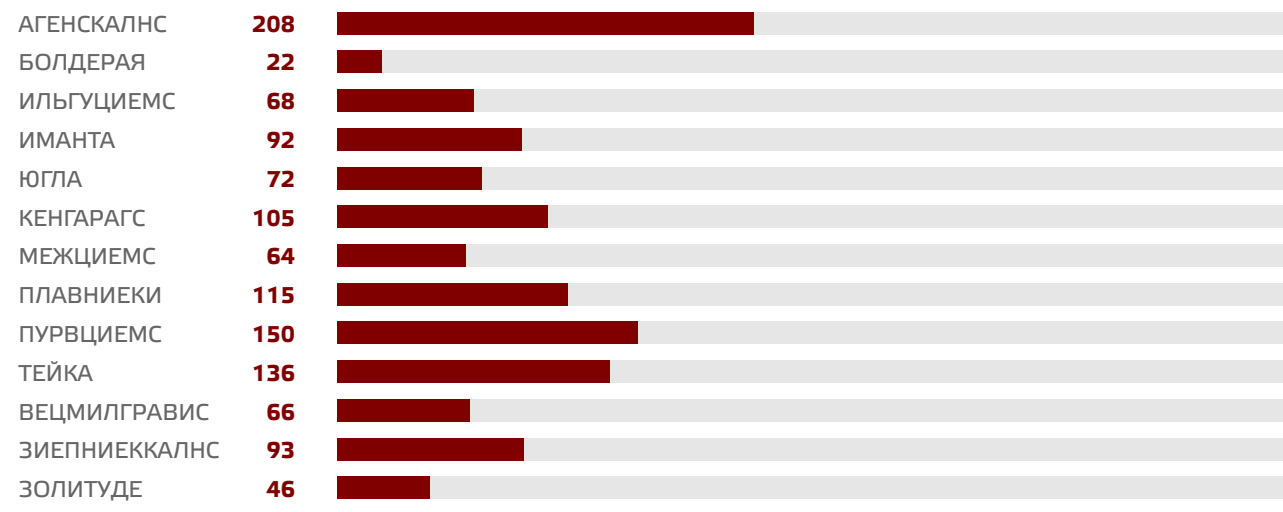
По сравнению с предыдущим месяцем в октябре предложение квартир в Риге сократилось на 14 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений уменьшилось на 17 %. По сравнению с октябрём 2024 года число предложений квартир в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 20 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 29 % больше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



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

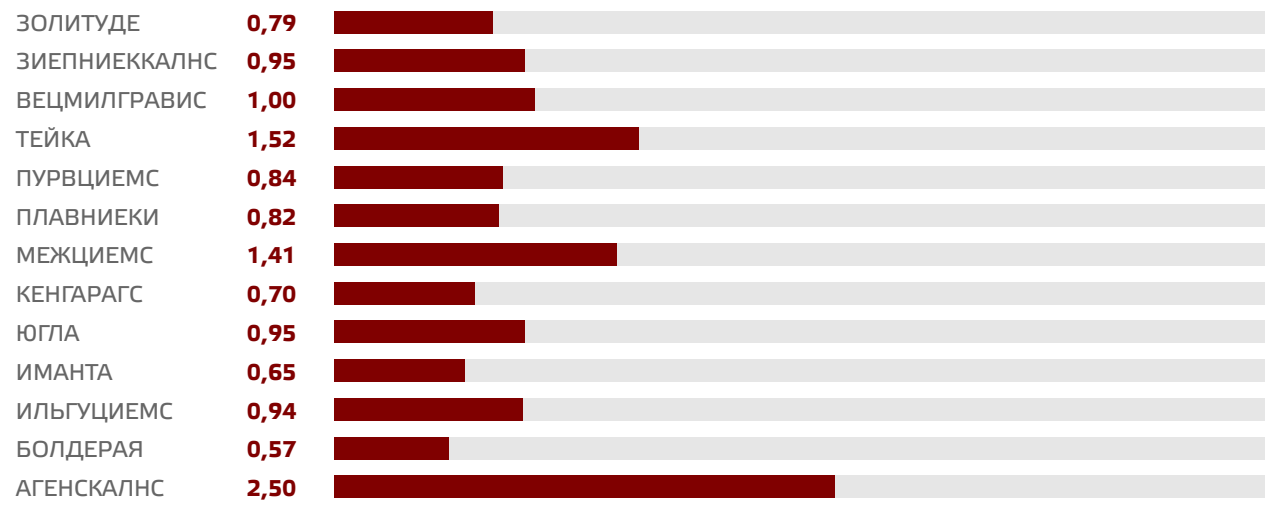
Число предложений квартир в Риге на конец октября 2025 года



В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. В предыдущем месяце наблюдался рост предложения квартир. Наиболее значительно число предложений в октябре уменьшилось в Болдерае (-37 %). Число предложений квартир в октябре увеличилось только в одном микрорайоне – в Вецмилгрависе (+27 %). Это объясняется тем фактом, что в сентябре в Вецмилгрависе наблюдалось наибольшее сокращение предложения.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в октябре 2025 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

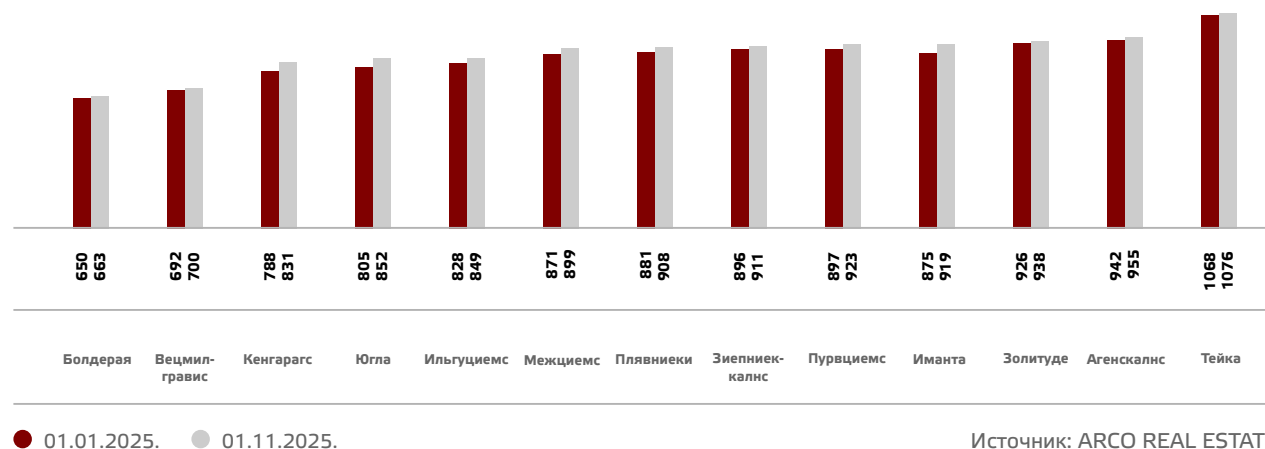
	Средняя цена за 1 м ² 01.11.2025.	Средняя цена за 1 м ² 01.10.2025.	Изменения, %
ЮГЛА	852	843	1,1
ПЛАВНИЕКИ	908	894	1,5
ПУРВЦИЕМС	923	909	1,5
МЕЖЦИЕМС	899	891	0,8
ТЕЙКА	1076	1072	0,4
ВЕЦМИЛГРАВИС	700	694	0,8
КЕНГАРАГС	831	815	2,0
БОЛДЕРАЯ	663	650	2,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	911	906	0,5
ИМАНТА	919	907	1,4
ЗОЛИТУД	938	934	0,5
АГЕНСКАЛНС	955	951	0,4
ИЛЬГУЦИЕМС	849	836	1,6

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре в рижских микрорайонах можно было наблюдать изменения цен на серийные квартиры. Во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдался рост средней цены на квартиры. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Кенгарагсе и Болдерае, где цены в течение месяца выросли на 2 %. Наименьшие изменения цен установлены в самых дорогих микрорайонах Риги – на Тейке и в Агенскалнсе, где средняя цена выросла всего лишь на 0,4 %.

В октябре 2025 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2025 года немного выросли во всех крупнейших микрорайонах Риги. Самая высокая средняя цена за квадратный метр квартиры была на Тейке, а самая низкая – по-прежнему в Болдерае.

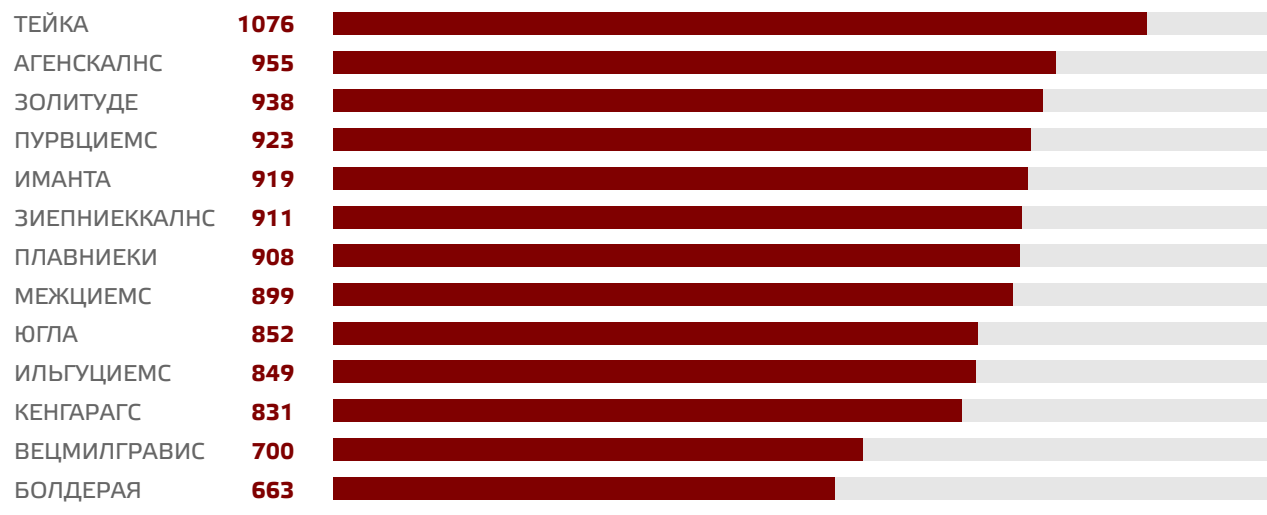
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1076 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре наблюдалась в Болдерае – 663 EUR/м², где она также выросла по сравнению с предыдущим месяцем.

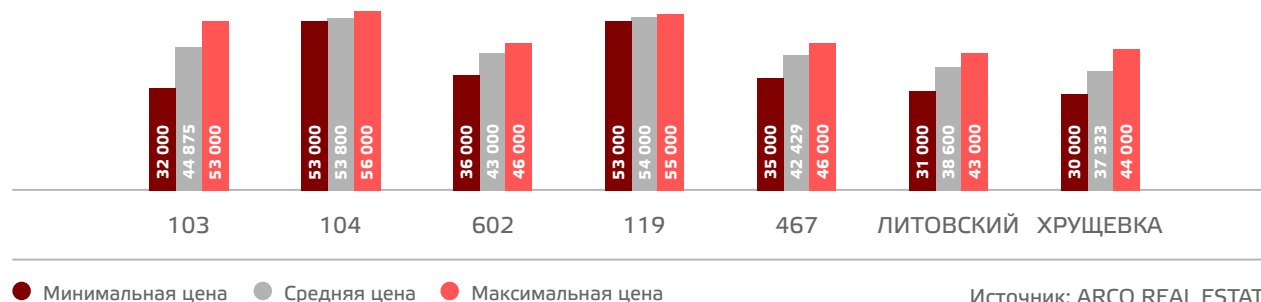
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 ноября 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 53 000 до 56 000 евро в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 31 000 до 43 000 евро, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 44 000 евро в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

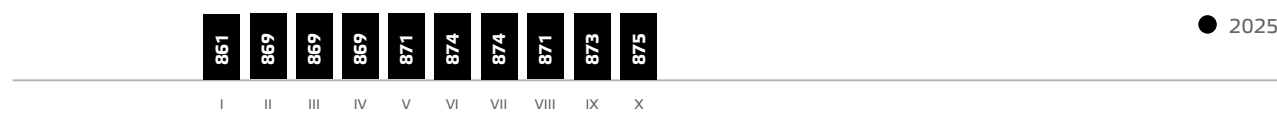
Огре. В октябре 2025 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,2 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 875 EUR/м². В октябре цены на квартиры в Огре были на 3% выше, чем в начале 2025 года.

Каугури, Юрмала. В Каугури в октябре цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена серийных квартир в октябре составляла 822 EUR/м². С начала 2025 года цены на квартиры в Каугури выросли на 4 %.

Саласпилс. В Саласпилсе цены на квартиры в октябре выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир выросла до 841 EUR/м². В октябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 1 % выше, чем в начале года.

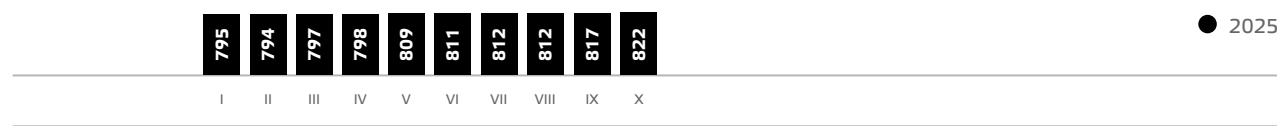
Елгава. В Елгаве цены на квартиры в октябре выросли на 0,8 %. Средняя цена серийных квартир в октябре в Елгаве составляла 764 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве в октябре были на 3 % выше, чем в начале 2025 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



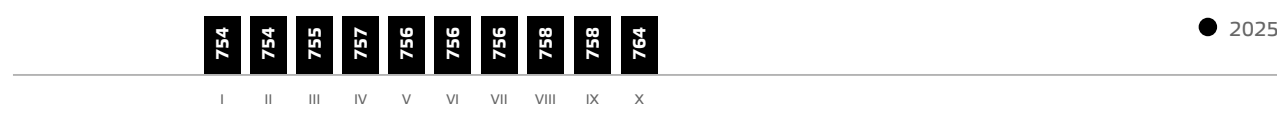
Источник: ARCO REAL ESTATE

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