

Обзор рынка

**Частные дома в Риге и  
ее окрестностях**  
1-е полугодие 2022 года

# Частные дома в Риге и ее окрестностях

## 1-е полугодие 2022 года

### Односемейные частные дома

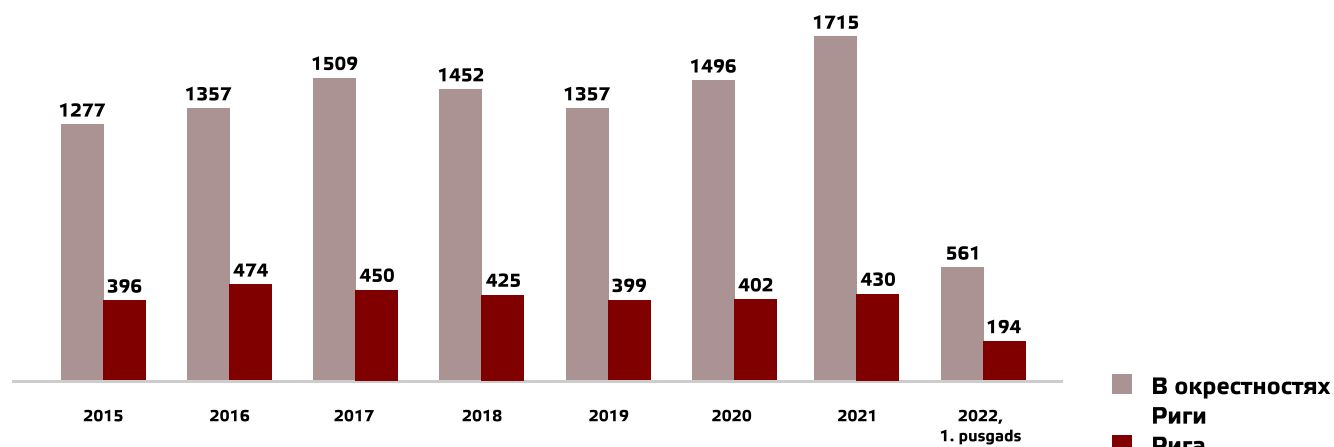
В 1-м полугодии 2022 года активность на рынке частных домов в Риге и ее окрестностях снизилась: по сравнению со 2-м полугодием 2021 года общее число сделок с частными домами уменьшилось на 21 % (в 2021 году число сделок в целом увеличилось на 13 %). С свою очередь, по сравнению с 1-м полугодием 2021 года в первой половине этого года было зарегистрировано на 37 % меньше сделок с частными домами. Больше всего число сделок сократилось в окрестностях Риги.

В Риге цены на частные дома выросли – в 1-м полугодии цены сделок выросли в среднем на 7 %. Цены на частные дома в окрестностях Риги также имели тенденцию к росту. В 1-м полугодии цены на частные дома в окрестностях Риги выросли в среднем на 20 %. В 2022 году спрос на все виды частных домов в окрестностях Риги вырос во всех ценовых диапазонах. Исключение составили дорогие и эксклюзивные частные дома стоимостью выше 300 000 евро. По сравнению с 2021 годом число сделок с такими домами как в Риге, так и в окрестностях Риги уменьшилось. Самая высокая цена сделок с частными домами в 1-м полугодии 2022 года также снизилась в Риге и ее окрестностях.

-21 %

+7 %

### Число сделок с одноквартирными частными домами в Риге и ее окрестностях



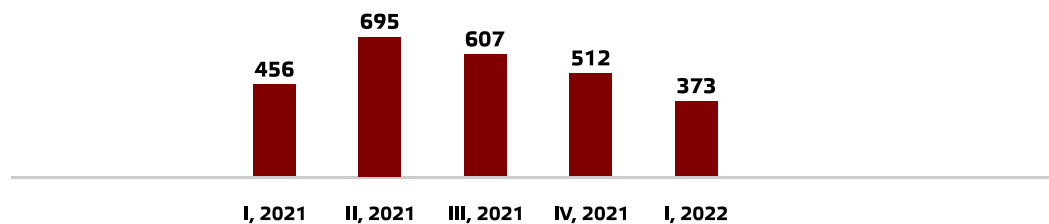
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с 2021 годом в этом году снизилась активность строительства новых частных домов. Количество выданных разрешений на строительство в прошлом году было значительно выше, чем в предыдущие годы. По сравнению с 1-м кварталом 2021 года количество разрешений на строительство новостроек одноквартирных частных домов, выданных в 1-м квартале этого года, уменьшилось на 18 %.

В 2022 году односемейные жилые дома в основном строились для собственных нужд, а строительство частных домов с целью их последующей продажи в этом году значительно сократилось из-за удорожания затрат на строительство.

-18 %

## Число выданных разрешений на строительство многоквартирных новостроек в Латвии



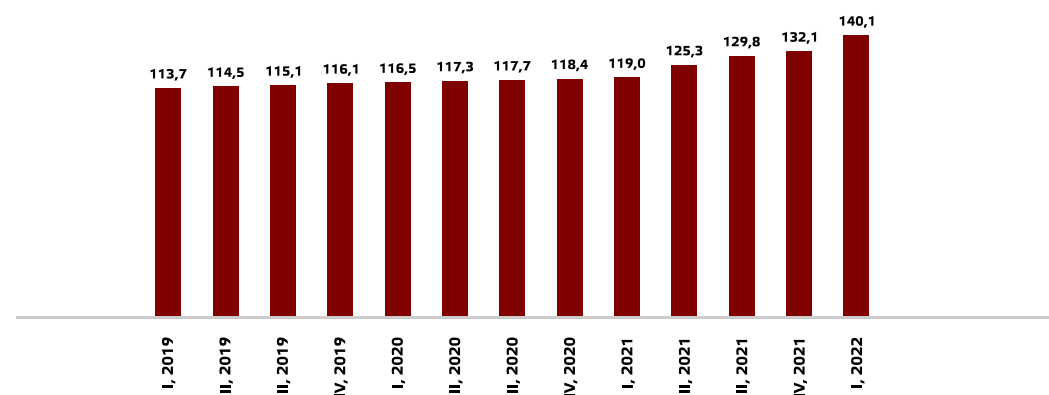
Источник: ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Согласно данным Главного статистического управления затраты на строительство жилых домов продолжали расти и в 2022 году. По сравнению с 1-м кварталом 2021 года в этом году за аналогичный период затраты на строительство выросли на 18 %.

С учетом роста затрат на строительство выросли цены на частные дома. Это можно было отчетливо наблюдать в Рижском регионе. Рост цен на частные дома в окрестностях Риги в 2021 и 2022 годах превысил рост затрат на строительство.

+18 %

## Индекс затрат на строительство новых жилых домов (2015 = 100)



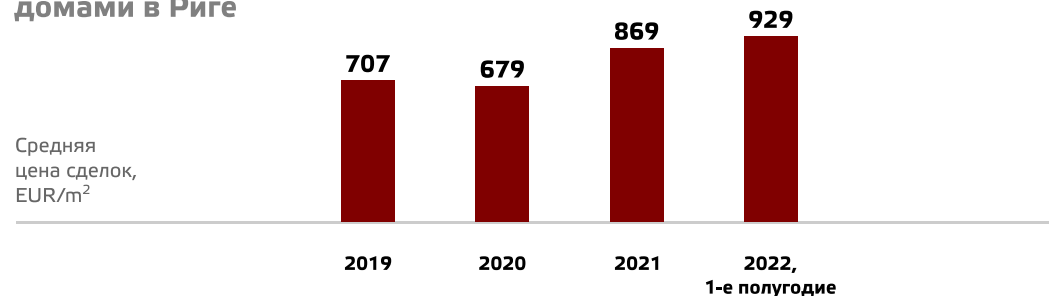
Источник: ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## Частные дома в Риге

В 1-м полугодии 2022 года на рынке частных домов Риги наблюдались изменения: по сравнению со 2-м полугодием 2021 года число сделок уменьшилось на 5 %, а по сравнению с 1-м полугодием прошлого года число было на 14% меньше. Между тем, цены на частные дома в первой половине 2022 года выросли. В первой половине этого года цены на частные дома в Риге выросли в среднем на 7 %.

-5 %

## Средняя цена одного квадратного метра в сделках с частными домами в Риге



Средняя  
цена сделок,  
EUR/м<sup>2</sup>

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

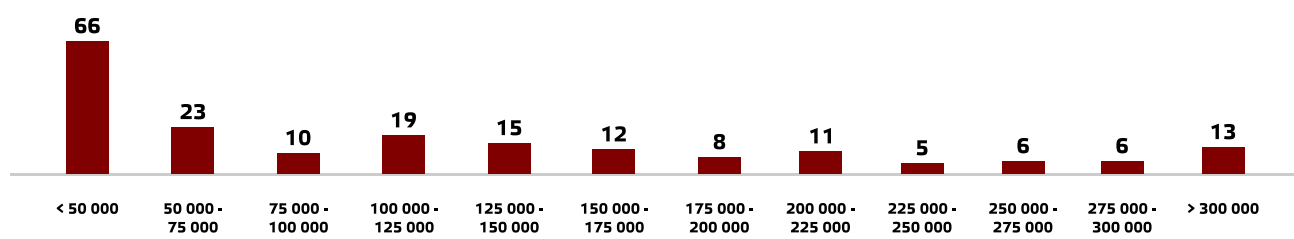
В последние годы число сделок с новостройками частных домов в Риге по-прежнему было достаточно небольшим – примерно 24 % от общего числа зарегистрированных сделок. По сравнению с 2021 годом в Риге несколько увеличилось число сделок с новостройками частных домов. Новостройки в Риге строились в основном для собственных нужд и редко предлагались на продажу.

34 % сделок с частными домами в Риге по-прежнему приходилось на ценовой диапазон до 50 000 евро – в этой ценовой категории большую долю составляли небольшие частные дома и садовые домики в Дарзини. Большинство сделок (85 %) с частными домами в Риге было в ценовом диапазоне до 225 000 евро. За более высокие суммы число сделок было значительно меньше.

Число сделок с частными домами, продажная сумма которых превышала 250 000 евро (минимальная покупная стоимость для получения вида на жительство), в 2022 году не увеличилось: если в 2021 году таких сделок было 49, то в 1-м полугодии 2022 года зарегистрировано 25 сделок. В свою очередь, по сравнению с 2021 годом в этом году уменьшилось число сделок с частными домами на сумму более 300 000 евро.

В течение первого полугодия была зарегистрирована только одна сделка с частным домом на сумму более 700 000 евро (в предыдущие годы от двух до шести сделок в год). Самая высокая цена сделок с частными домами в Риге в первом полугодии была зафиксирована в Межапарке (830 000 евро). Следует добавить, что в 2021 году наибольшая сумма сделки составила 1 473 650 евро, а в 2020 году – 1 000 000 евро.

## Число сделок с одноквартирными домами по ценовым диапазонам, 1-е полугодие, 2022



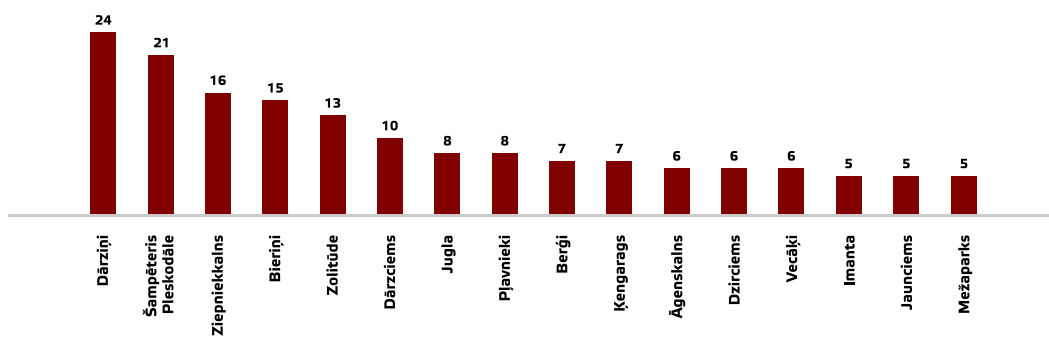
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самыми популярными районами частных домов Риги по числу сделок в 1-й половине 2022 года были Дарзини (24), Шампетерис – Плескодале (21), Зиепниекалнс (16) и Биерини (15). В этих районах было совершено 39 % от общего числа сделок. В других районах Риги в течение года было совершено менее 15 сделок.

Самым дешевым и богатым по числу сделок районом частных домов Риги, как и в предыдущие годы, были Дарзини. В этом районе много сделок было совершено с дачными или садовыми домами, и суммы сделок были относительно небольшими. В 1-м полугодии 2022 года средняя цена сделок в Дарзини значительно выросла (+121 %). Также увеличилось число сделок с такими частными домами в Дарзини, в которых продажная цена превысила 100 000 евро. Если в 2021 году таких сделок было всего шесть, то в 2022 году такое же количество было достигнуто уже в 1-м полугодии. В середине 2022 года самые дешевые частные дома в Дарзини стоили от 40 000 евро, тогда как цены на предлагаемые частные дома превышали 200 000 евро.

В наиболее популярных по сделкам районах частных домов Риги, таких как Шампетерис – Плескодале, Зиепниекалнс и Иманта, средние цены сделок составляли от 90 000 до 165 000 евро.

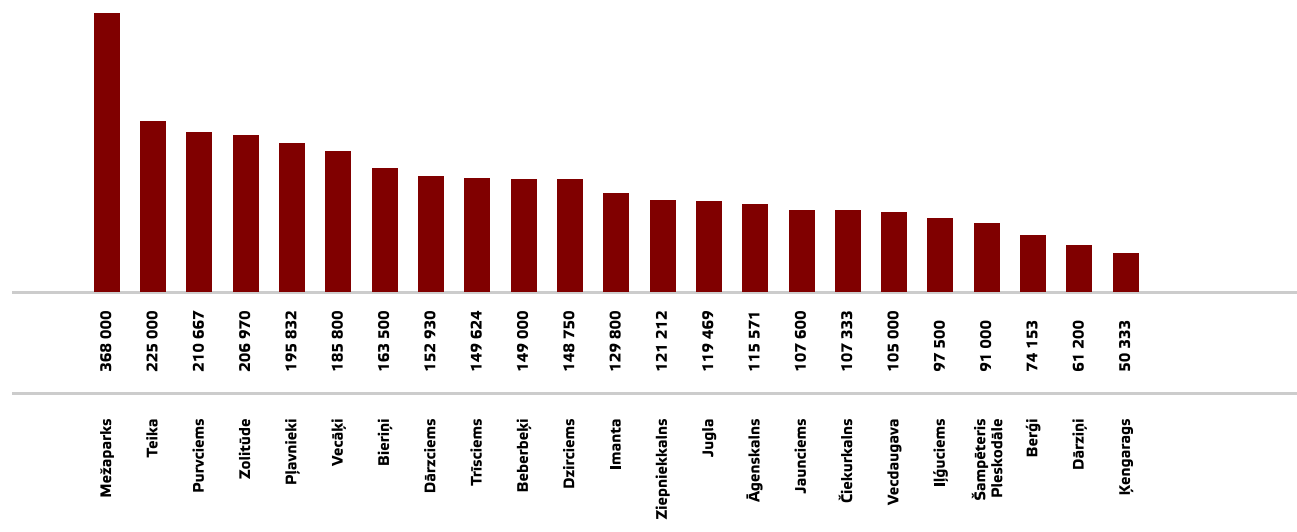
## Число сделок с частными домами в районах Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2022 году самая высокая (средняя) цена сделок с частными домами была в Межапарке (368 000 евро). Средняя цена сделок с частными домами была относительно высокой на Тейке, в Пурвциемсе и Золитуде. В других районах частных домов Риги средняя цена сделки была ниже 200 000 евро. В нескольких относительно дорогих районах частных домов, таких как ерги, зарегистрированные цены сделок были низкими, а средняя цена сделок не отражала истинный уровень цен в этих районах. В самом богатом по числу сделок районе частных домов Риги – Дарзини – средняя цена сделок была одной из самых низких (61 200 евро).

## Средняя цена сделок с частными домами в районах Риги, EUR

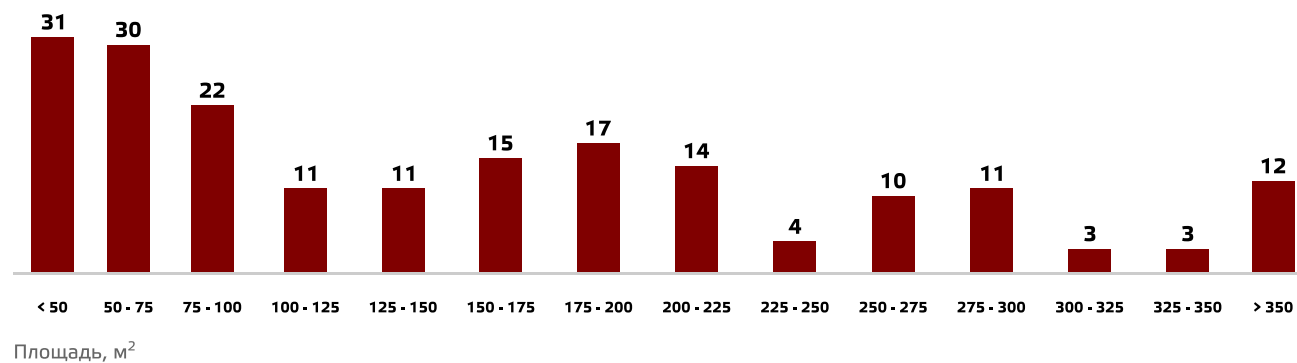


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя структуру сделок по площади частных домов, можно сделать вывод, что наибольшую долю по-прежнему составляли частные дома площадью до 75 м<sup>2</sup>. Большую часть из них составляли небольшие домики в Дарзини, которые используются только в летний сезон. Число сделок с частными домами в категории площади от 75 до 100 м<sup>2</sup> также было большим (11% от общего числа сделок). В основном это были построенные в советское время дома в Дарзини, Дарзциемсе, а также в других районах частных домов Риги. Достаточно много сделок также было совершено с частными домами площадью от 175 до 200 м<sup>2</sup>. В этой категории площадей больше всего сделок произошло в Зиепниекалнсе и Золитуде.

Самые востребованные частные дома площадью до 225 м<sup>2</sup> в целом составили 78 % от общего числа сделок. Жилые дома площадью более 225 м<sup>2</sup> составили значительно меньшую долю, а именно 22%, что примерно соответствует показателям прошлых лет. В свою очередь, объем сделок с домами, площадь которых превышала 350 м<sup>2</sup>, был сопоставим с 2021 годом (всего в 2021 году было зарегистрировано 30 таких сделок). Сделки с домами такой большой площади совершались в Межапарке, Золитуде, Плявниеках, а также в других районах. В 1-м полугодии был продан только один частный дом, площадь которого превышала 500 м<sup>2</sup> (в Биерини). Для сравнения: в 2021 году было зарегистрировано 11 таких сделок.

## Число сделок с многоквартирными домами в Риге по площади домов, 1-е полугодие 2022 года



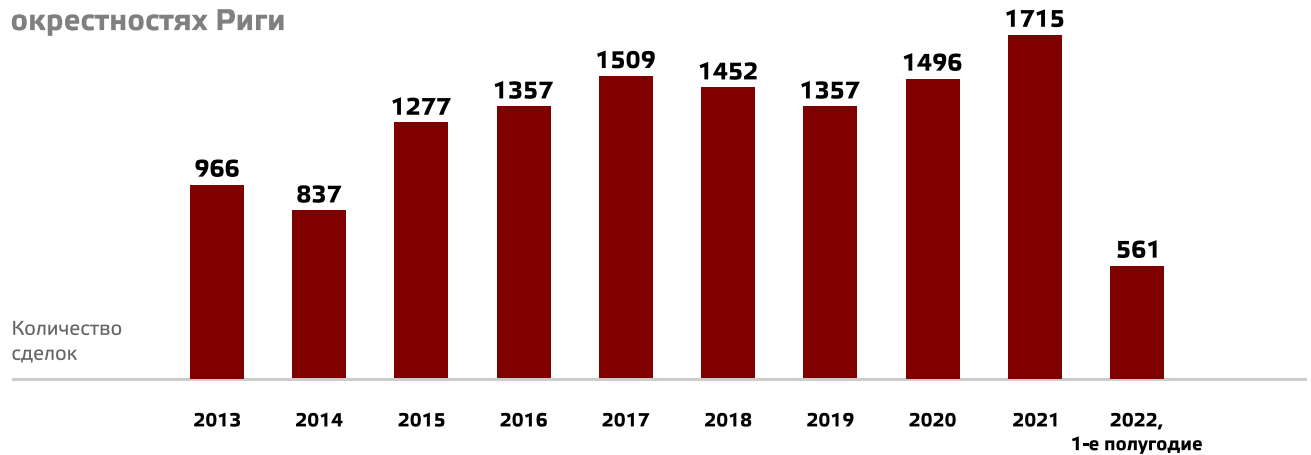
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

## Частные дома в окрестностях Риги

В 2022 году активность рынка частных домов в окрестностях Риги снизилась. Согласно данным о сделках Государственной земельной службы число сделок в 1-м полугодии 2022 года было на 25 % меньше, чем во 2-м полугодии 2021 года, и на 42 % меньше, чем в 1-м полугодии прошлого года. Таким образом, число сделок с частными домами в этом году, вероятно, будет самым низким за последние годы.

-25 %

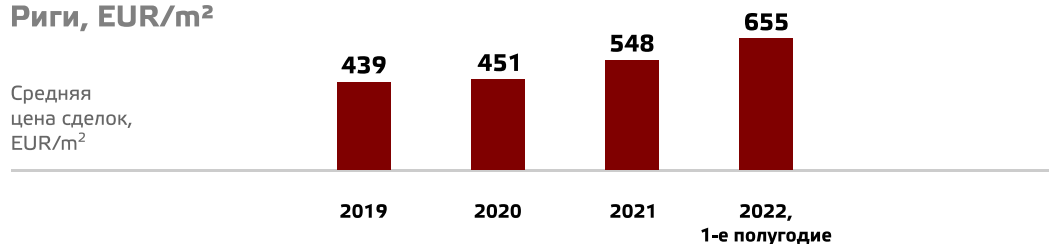
### Число сделок с одноквартирными частными домами в окрестностях Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Основными факторами, влиявшими на цену частных домов, были местонахождение, коммуникации, доступность общественного транспорта, использованные строительные материалы и внутренняя отделка. В связи с быстрорастущим спросом цены на частные дома в 1-м полугодии имели тенденцию к росту. Влияние оказали как инфляция, так и рост затрат на строительство. В первой половине 2022 года цены на частные дома выросли в среднем на 20 %. Средняя цена сделок выросла до 655 EUR/м<sup>2</sup>.

### Средняя цена за один квадратный метр в сделках с частными домами в окрестностях Риги, EUR/м<sup>2</sup>



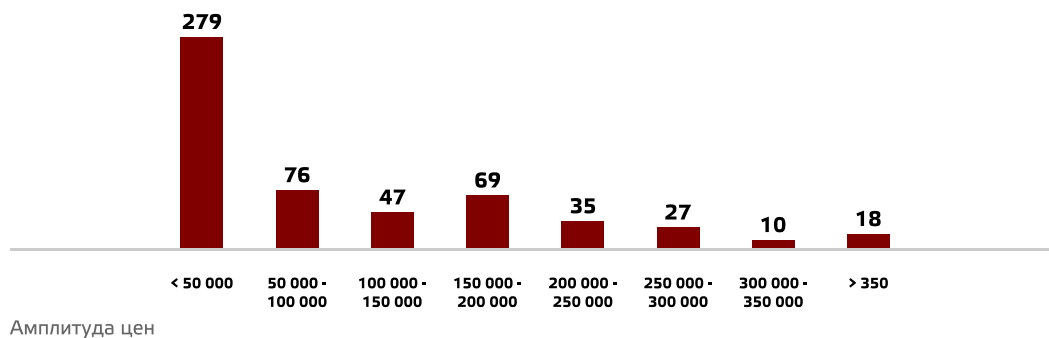
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По-прежнему большинство сделок с частными домами в окрестностях Риги совершалось на сумму до 50 000 евро. В первой половине 2022 года они составили 50% от общего числа сделок. В 2021 году в эту ценовую категорию также входило около половины сделок. В основном это были небольшие частные дома и садовые домики в бывших садоводческих кооперативах в Олайнском, Ропажском, Кекавском и Саулкрастском краях. Число сделок с частными домами было также достаточно высоким в ценовом диапазоне от 50 000 до 100 000 евро. В этом ценовом диапазоне больше всего сделок было заключено в Саласпилском крае.

Достаточно много сделок было зарегистрировано в ценовом диапазоне от 150 000 до 200 000 евро. В этой ценовой категории больше всего сделок произошло в Ропажском и Олайнском краях. Изменения числа сделок наблюдались для частных домов, покупная стоимость которых соответствовала минимальному порогу для получения вида на жительство, то есть 250 000 евро и выше. В первой половине 2022 года таких сделок с частными домами было 55, что меньше, чем в 2021 году. С другой стороны, в 2022 году увеличилось число сделок с частными домами, сумма которых превысила 350 000 евро. В этой ценовой категории в окрестностях Риги зарегистрировано 18 сделок. По столь высоким ценам было много предложений домов, и именно в течение последнего года такие дома покупались все чаще и чаще.

Число сделок с эксклюзивными частными домами (стоимостью более 500 000 евро) в первом полугодии уменьшилось. В прошлом году было зарегистрировано 12 таких сделок, а в первом полугодии этого года – только три. В свою очередь, только одна сделка в этом году превысила границу в 700 000 евро.

## Число сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по ценовым диапазонам в 1-м полугодии 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самая высокая цена в сделках по продаже частных домов в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2022 года достигла 725 000 евро. Сделка состоялась в Ропажском крае, Гаркалнской волости, Букулты, однако это была довольно низкая цена по сравнению с 2020 и 2021 годами (ранее она превышала один миллион евро). За последнее десятилетие самая высокая цена сделки с частным домом была зарегистрирована в 2020 году (1 950 000 евро). Другие самые дорогие сделки с частными домами в 2022 году были совершены в основном в Бабитской волости Марупского края. В сделках свыше 400 000 евро преобладали эксклюзивные частные дома, построенные в последние годы, с высококачественной внутренней отделкой.

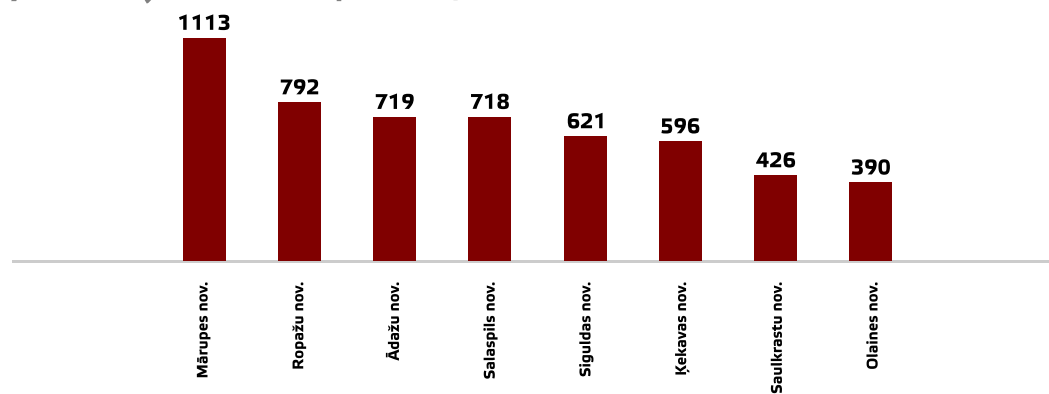
Самые высокие цены на частные дома в 2022 году были в Марупском крае, где цены сделок достигали 600 000 евро. Вторым самым дорогим по стоимости сделок местом в окрестностях Риги был Ропажский край, где цены на частные дома достигали 470 000 евро. В свою очередь, самые низкие цены были в Саулкрастском крае, где они достигали 175 000 евро.

## Цены на частные дома в окрестностях Риги

Окрестность	Самая низкая цена, EUR	Самая высокая цена, EUR
Ādažu novads	100 000	340 000
Ķekavas novads	30 000	300 000
Mārupes novads	150 000	600 000
Olaines novads	12 000	220 000
Ropažu novads	40 000	470 000
Salaspils novads	40 000	250 000
Saulkrastu novads	30 000	175 000
Siguldas novads	25 000	235 000

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА; ARCO REAL ESTATE

## Средняя цена одного квадратного метра в сделках с частными домами (с земельным участком) в Рижском регионе, EUR/m<sup>2</sup>

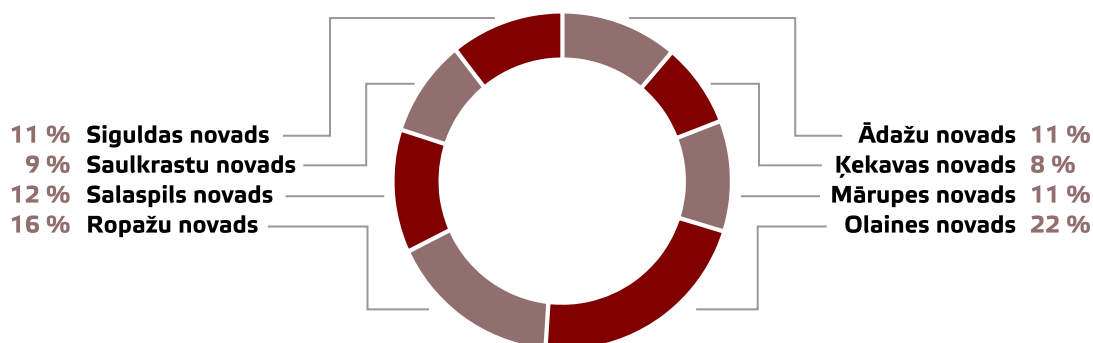


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Число сделок в крупнейших краях в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2022 года было разным. Пропорционально наибольшее число сделок было совершено в Олайнском крае (22 %), где сделки в основном заключались с жилыми домами, расположенными в бывших садоводческих кооперативах.

Относительно много сделок произошло в Ропажском крае (16 %). В этом крае меньше доля садовых и дачных домов. Несколько сделок было зарегистрировано в Гаркалнской волости. 11 % сделок было совершено в самом дорогом крае в окрестностях Риги – Марупе. В свою очередь, пропорционально наименьшее число сделок среди крупнейших краев в окрестностях Риги было заключено в Кекавском крае – 8 % от общего числа сделок.

## Соотношение сделок с частными домами в крупнейших краях в окрестностях Риги

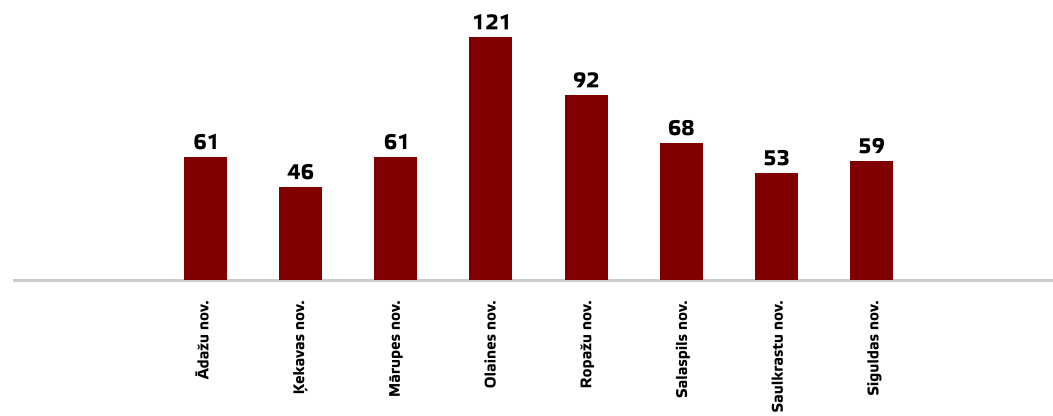


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м полугодии 2022 года число сделок с частными домами в целом сократилось. По сравнению с 2021 годом число сделок уменьшилось во всех краях в окрестностях Риги, кроме Саласпилского края.

Больше всего число сделок сократилось в Адажском крае. В свою очередь, положительные изменения числа сделок констатированы в Саласпилском крае, где число сделок в этом году уже превысило показатели полугодия 2021 года. В 2022 году самым богатым по числу сделок был Олайнский край, где за первое полугодие была совершена 121 сделка. Меньше всего сделок было совершено в Кекавском крае – за полгода там было зарегистрировано 46 сделок с частными домами.

## Число сделок с частными домами в окрестностях Риги в крупнейших краях



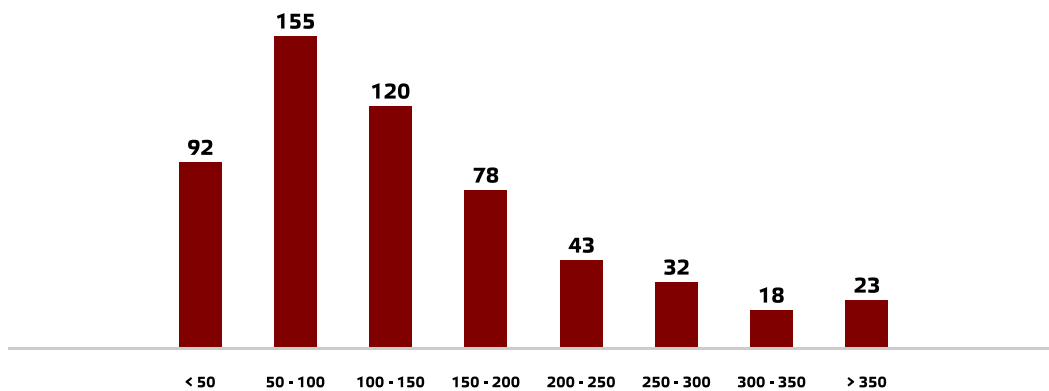
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2022 году больше всего сделок было совершено с частными домами небольшой площади (50-100 м²) – число сделок составило 28% от общего числа. Наибольшее число сделок с домами этой площади было совершено в Олайнском районе, на территориях созданных в советское время садово-огородных кооперативов. В окрестностях Риги частные дома площадью от 100 до 150 м² также составили большую часть (21 %) от общего числа сделок. Таким образом, можно сделать вывод, что самыми популярными частными домами в окрестностях Риги по-прежнему были площадью от 50 до 150 м².

Число сделок с частными домами площадью более 200 м² стремительно сократилось. Эксклюзивных по площади (более 350 м²) частных домов в окрестностях Риги было продано меньше, чем в 2021 году. Доля сделок с такими домами в 2022 году составила около 4 % от общего числа сделок (в прошлом году – 6 %). В 1-м полугодии больше всего сделок с частными домами этой площади состоялось в Ропажском крае.



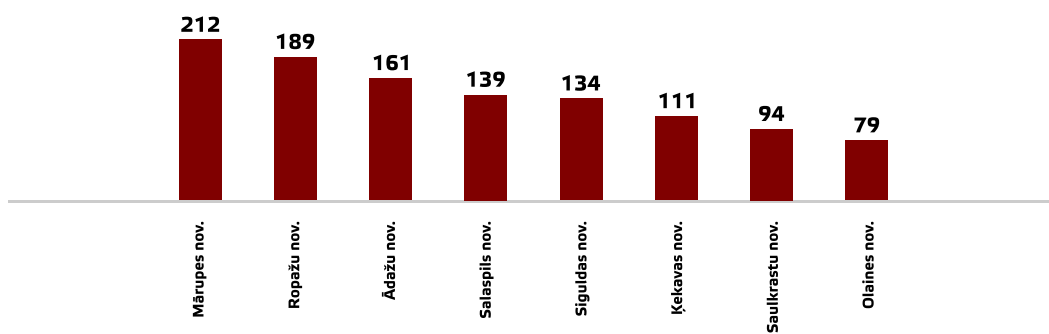
## Число сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по площади домов



Площадь, м<sup>2</sup>

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

## Средняя площадь домов в сделках с частными домами (с земельным участком) в Рижском регионе, м<sup>2</sup>



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

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 50 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.

Марис Лаукалеис | Член правления | Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига, Латвия, LV-1011  
Тел. +371 6736 5555  
www.arcoreal.lv