

ОБЗОР РЫНКА

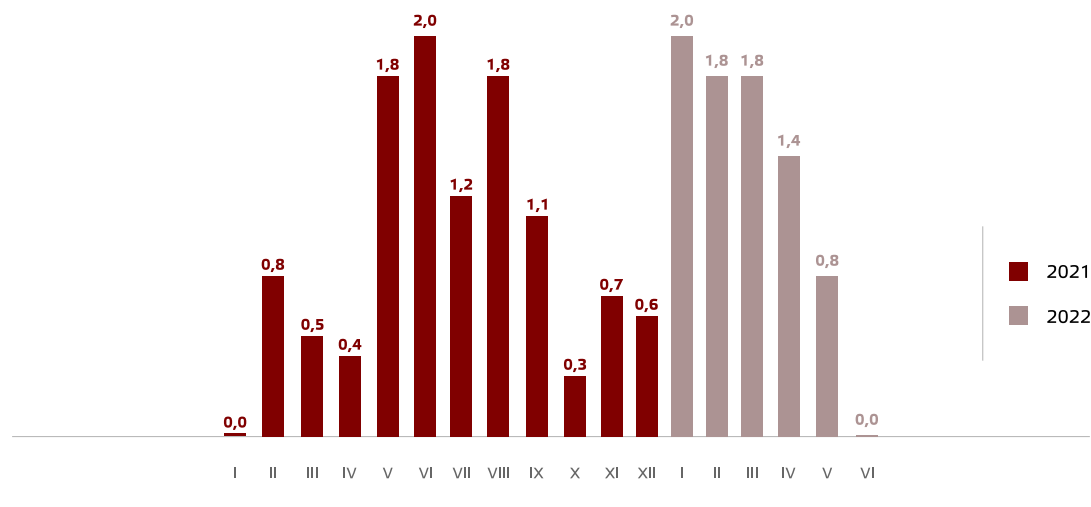
# Серийные квартиры ИЮНЬ

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.

# Серийные квартиры, 1 июля 2022 года

В июне 2022 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах не изменились – в течение месяца наблюдались лишь незначительные колебания. Средняя цена серийных квартир осталась на уровне 974 EUR/м<sup>2</sup>. За первое полугодие 2022 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 8 %.

## Изменения цен на серийные квартиры, %

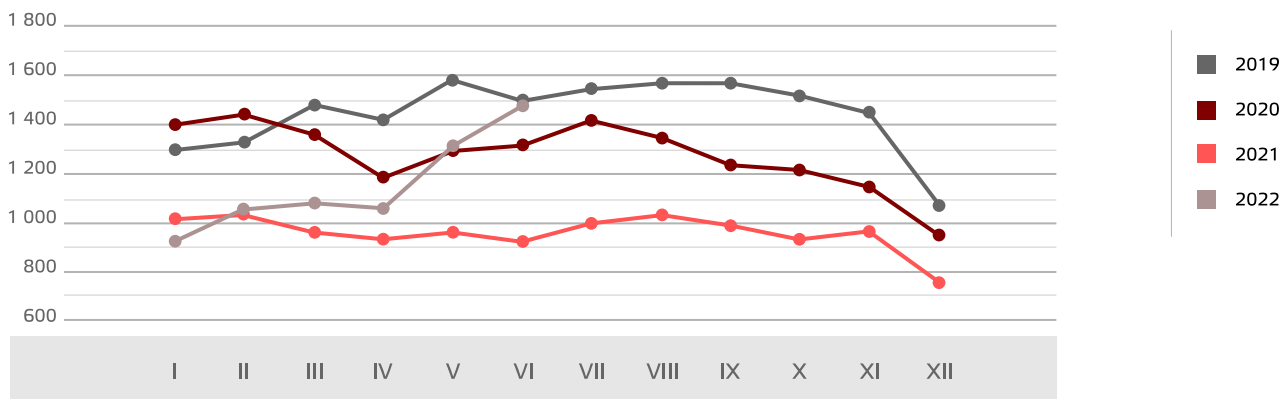


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в июне 2022 года рост цен на серийные квартиры остановился. Скорее всего, причиной стал существенный рост числа предложений серийных квартир. Во многих местах цены остались без изменений, а в отдельных микрорайонах были отрицательные колебания цен, которых не наблюдалось в течение последних лет. В окрестностях Риги рост цен на квартиры также был уже не столь выраженным, как ранее. Цены в некоторых местах продолжали немного расти.

В последние два месяца стремительно выросло число предложений в крупнейших микрорайонах Риги – в июне оно было на 60% больше, чем в тот же период прошлого года. В то же время в центральной части Риги не наблюдалось роста предложения.

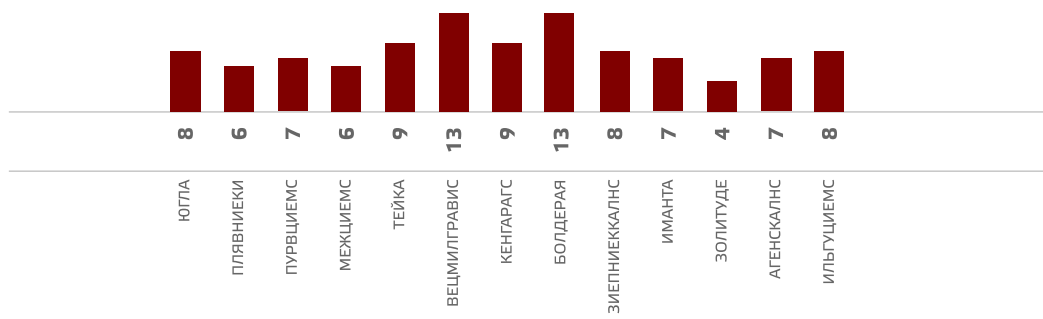
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2022 года во всех крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры в целом росли. Наибольший рост цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдался в Вецмилгрависе и Болдерае (+13 %).

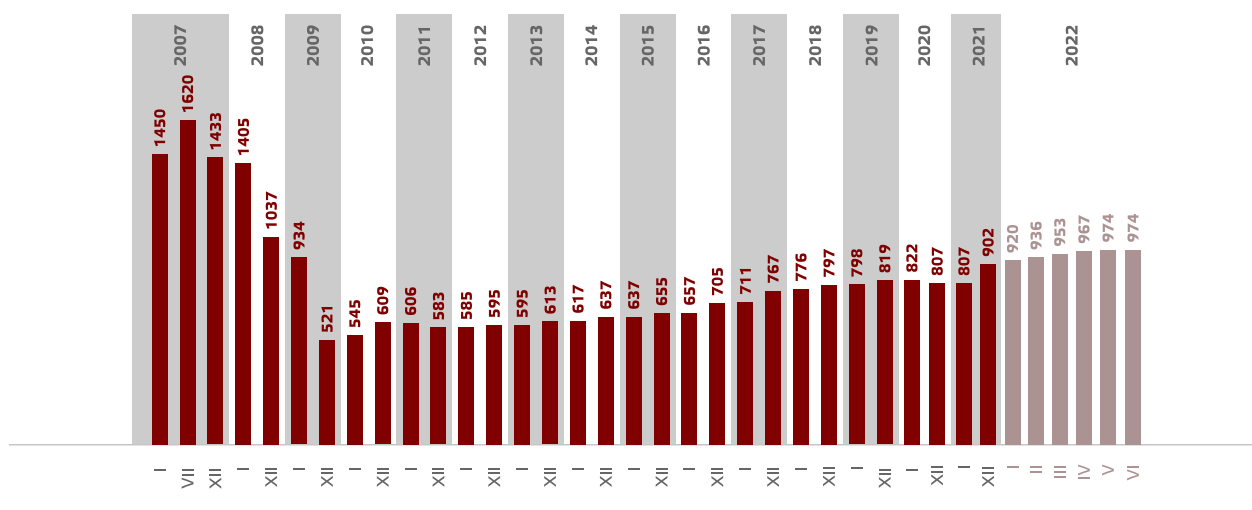
## Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

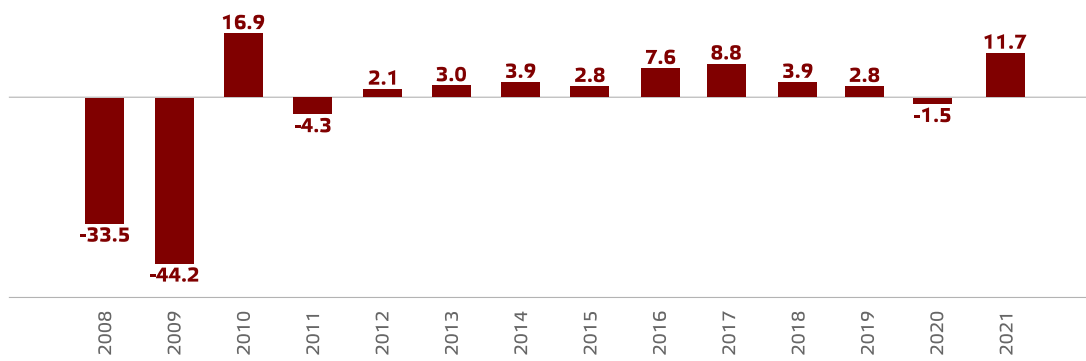
В июне средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 974 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 40% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на трехкомнатные (+0,1 %) квартиры. На остальные квартиры средняя цена не изменилась.

## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

|         | 2020   |        |        |        | 2021   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2022   |        |        |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 комн. | 872    | 869    | 869    | 871    | 872    | 873    | 877    | 881    | 887    | 903    | 925    | 937    | 955    | 964    | 967    | 976    | 980    | 1004   | 1024   | 1047   | 1059   | 1069   | 1069   |
| 2 комн. | 818    | 817    | 818    | 819    | 820    | 820    | 824    | 827    | 830    | 850    | 864    | 873    | 889    | 899    | 903    | 909    | 913    | 935    | 948    | 963    | 979    | 984    | 984    |
| 3 комн. | 775    | 773    | 772    | 772    | 773    | 773    | 780    | 785    | 787    | 797    | 811    | 822    | 838    | 850    | 854    | 860    | 865    | 879    | 896    | 906    | 920    | 927    | 927    |
| 4 комн. | 763    | 761    | 761    | 762    | 762    | 763    | 772    | 775    | 777    | 787    | 803    | 812    | 826    | 833    | 834    | 839    | 848    | 861    | 876    | 895    | 910    | 917    | 917    |
|         | 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. | 01.12. | 01.01. | 01.02. | 01.03. | 01.04. | 01.05. | 01.06. | 01.07. |

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июне предложение квартир в Риге в целом выросло на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 12 %. По сравнению с июнем 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 36 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 60 % выше, чем год назад.

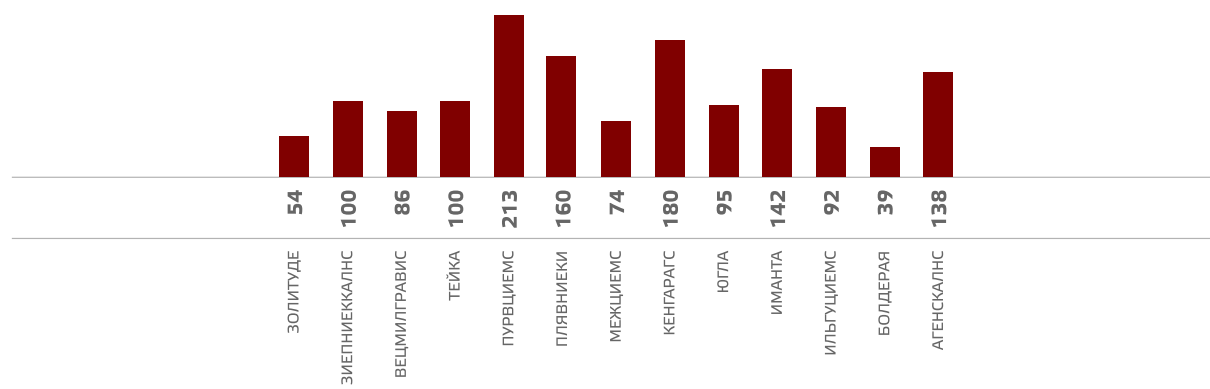
## Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в июне было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдераяе.

## Число предложений квартир в Риге в конце июня 2022 года

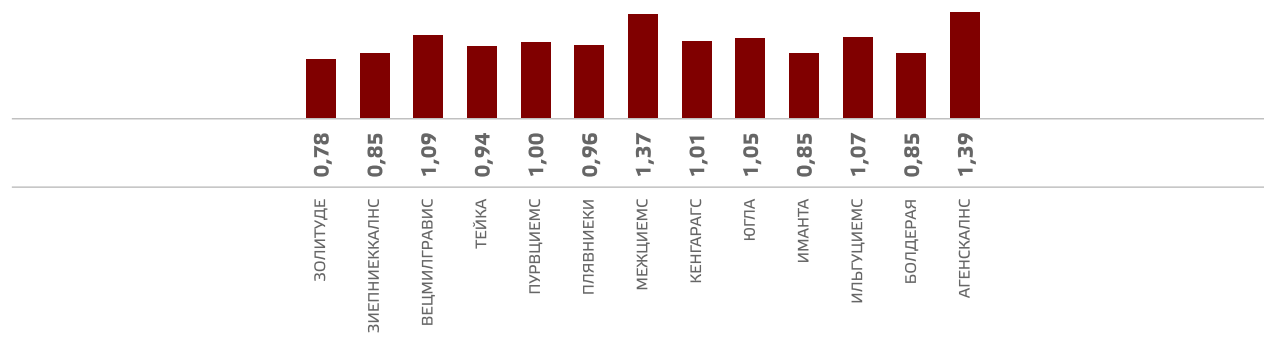


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Золитуде (+28 %), а сократилось только в Вецмилгрависе (-4 %).

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

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июне 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Во многих микрорайонах цены на квартиры продолжали расти, но в отдельных местах наблюдались отрицательные колебания цен. Наибольший рост цен наблюдался на Тейке, где цены в течение месяца выросли на 0,4 %. В Плявниеках и Вецмилгрависе средняя цена на серийные квартиры немного понизилась.

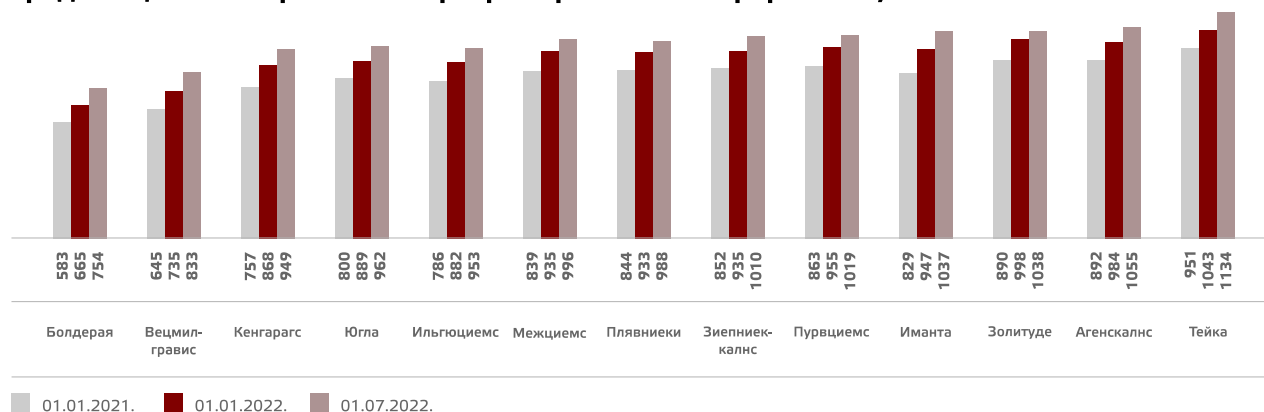
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

| Микрорайон   | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.07.2022. | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.06.2022. | Изменения, % |
|--------------|---|---|--------------|
| Югла         | 962   | 962   | 0,0 ▶        |
| Плявниеки    | 988   | 989   | -0,1 ▼       |
| Пурвциемс    | 1019  | 1019  | 0,0 ▶        |
| Межциемс     | 996   | 996   | 0,0 ▶        |
| Тейка        | 1134  | 1130  | 0,4 ▲        |
| Вецмилгравис | 833   | 835   | -0,2 ▼       |
| Кенгарагс    | 949   | 949   | 0,0 ▶        |
| Болдерая     | 754   | 754   | 0,0 ▶        |
| Зиепниекалнс | 1010  | 1010  | 0,0 ▶        |
| Иманта       | 1037  | 1037  | 0,0 ▶        |
| Золитуде     | 1038  | 1038  | 0,0 ▶        |
| Агенскалнс   | 1055  | 1054  | 0,1 ▲        |
| Ильгуюциемс  | 953   | 952   | 0,1 ▲        |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне этого года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 21 %. В свою очередь, с начала 2022 года цены были выше на 8 %.

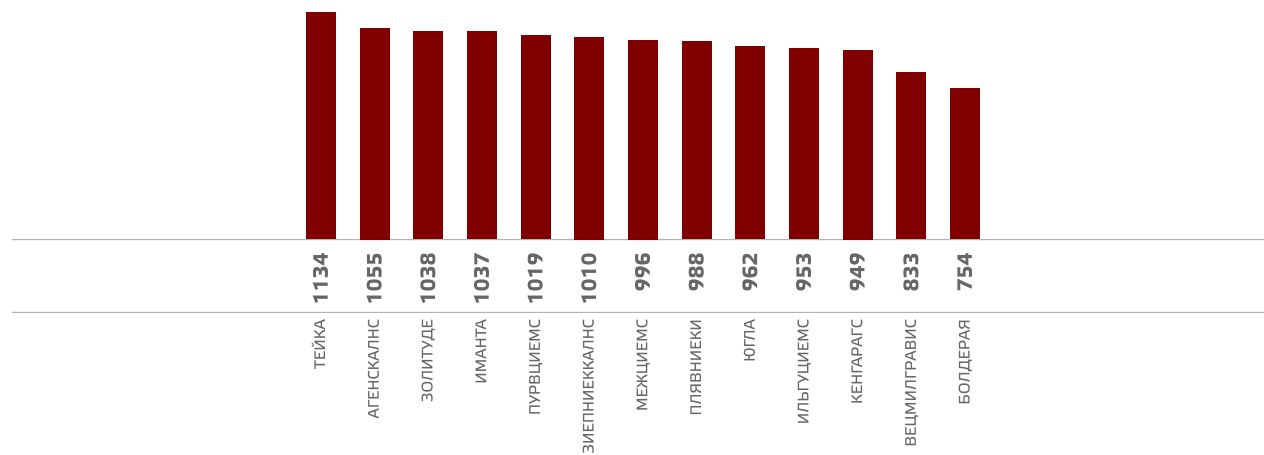
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1 134 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне наблюдалась в Болдерае – 754 EUR/м², где она в течение месяца не изменилась.

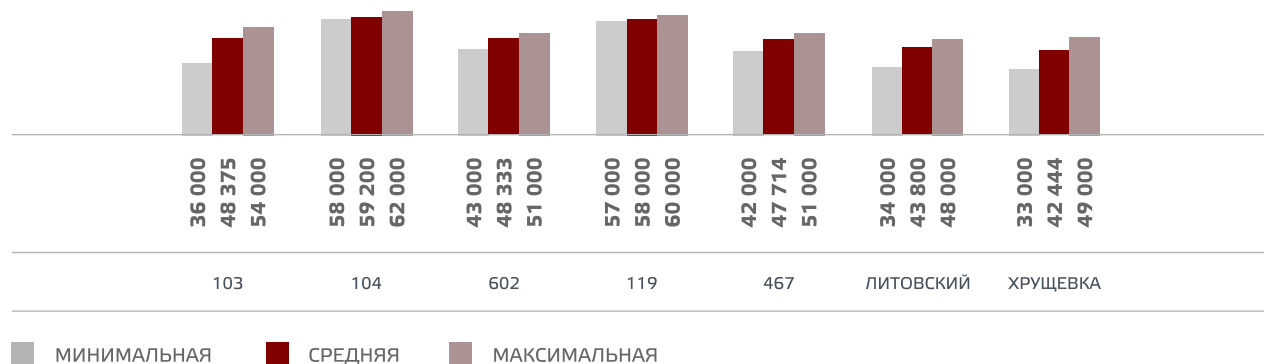
### Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 57 000 до 62 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 34 000 до 48 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 33 000 до 49 000 EUR в зависимости от микрорайона.

### Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в июне 2022 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

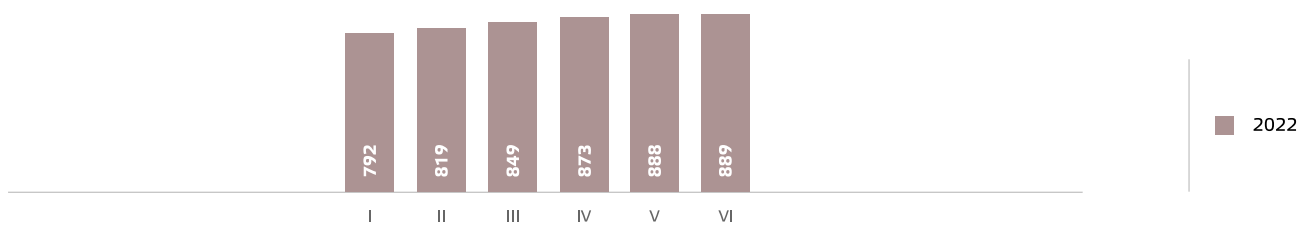
## Огре

В июне цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена квартир – 910 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 14 %.

## Каугури, Юрмала

В Каугури в июне цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры поднялась до 889 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 14 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Каугури, EUR/м<sup>2</sup>

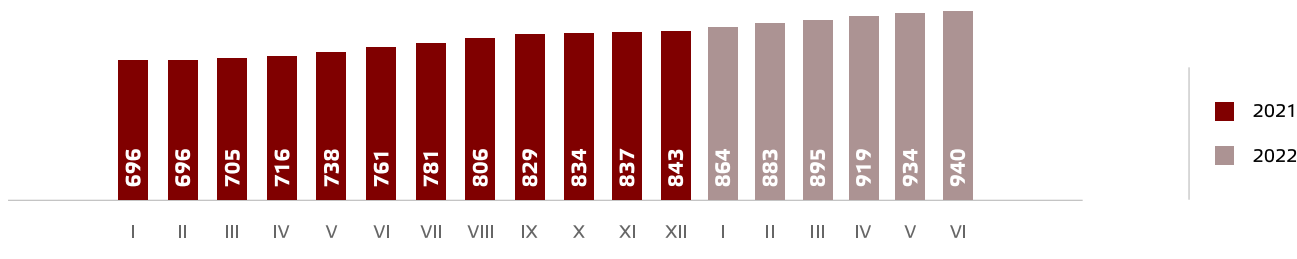


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в июне выросли на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр серийных квартир в Саласпилсе выросла до 940 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 12 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>

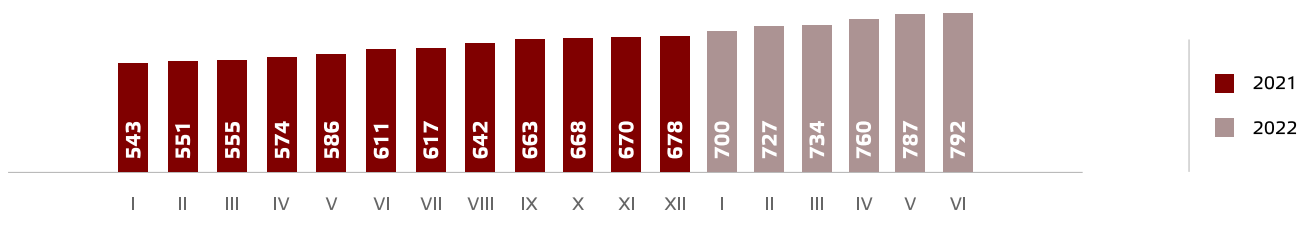


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Елгава

В Елгаве цены на квартиры в июне выросли на 1 %. Средняя цена серийных квартир достигла 792 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 17 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Авторы:  
Марис Лаукалейс  
Член правления  
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис  
Специалист по оценке  
недвижимости