

ОБЗОР РЫНКА

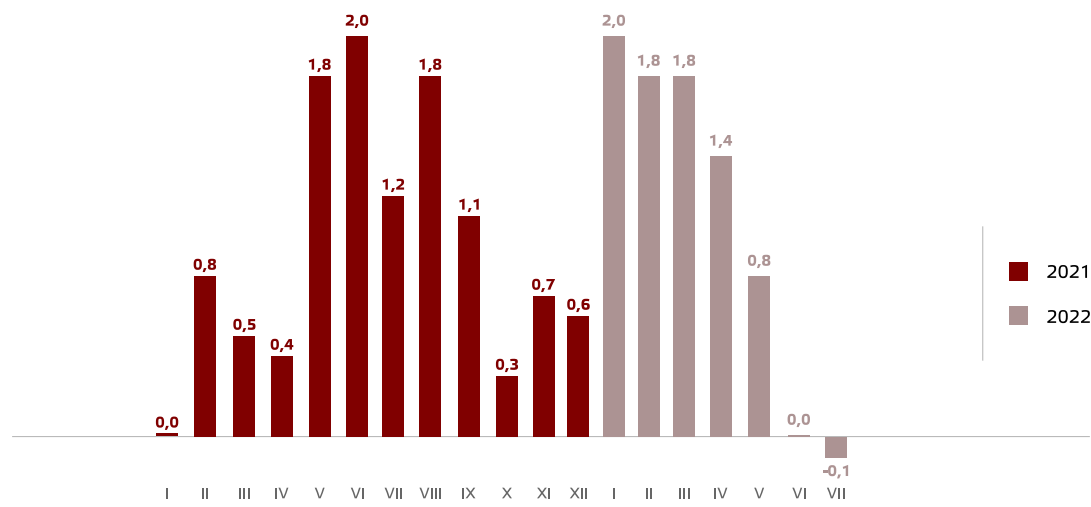
Серийные квартиры ИЮЛЬ

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 августа 2022 года

В июле 2022 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах изменились минимально – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,1 % и составляла 973 EUR/м². С начала 2022 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 8 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

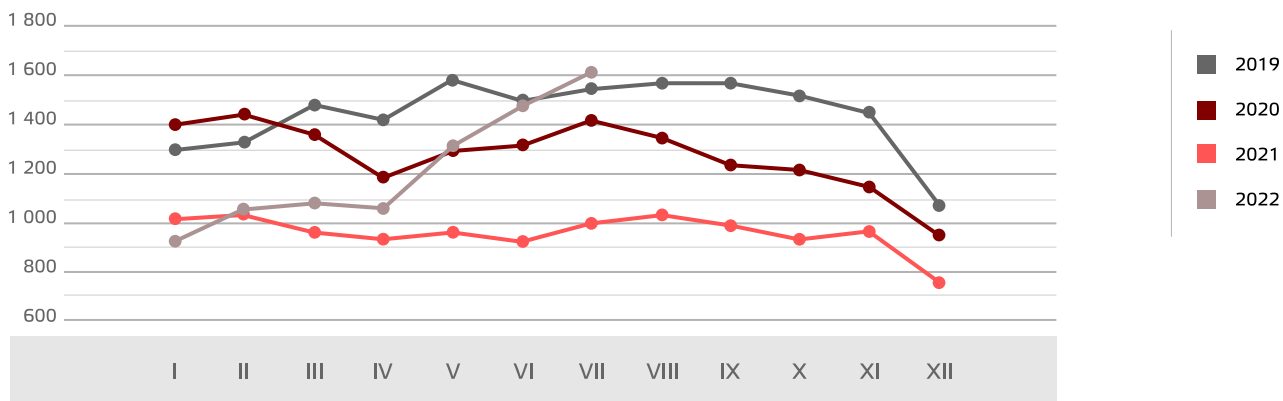


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в июле 2022 года наблюдались первые отрицательные изменения цен на серийные квартиры за долгое время. Скорее всего, причиной стал существенный рост числа предложений серийных квартир. Тем не менее, в целом изменения цен были ничтожными, и цены на квартиры сохраняли свою стабильность. В некоторых местах в окрестностях Риги также можно было наблюдать отрицательные колебания цен на квартиры.

В последние три месяца стремительно выросло число предложений в крупнейших микрорайонах Риги – в июле оно было на 62 % больше, чем в июле прошлого года. В целом в Риге уровень предложения был намного выше, чем год назад.

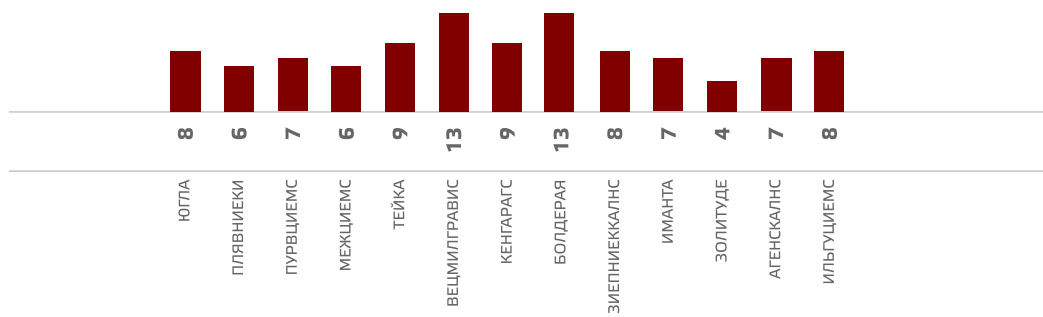
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 %).

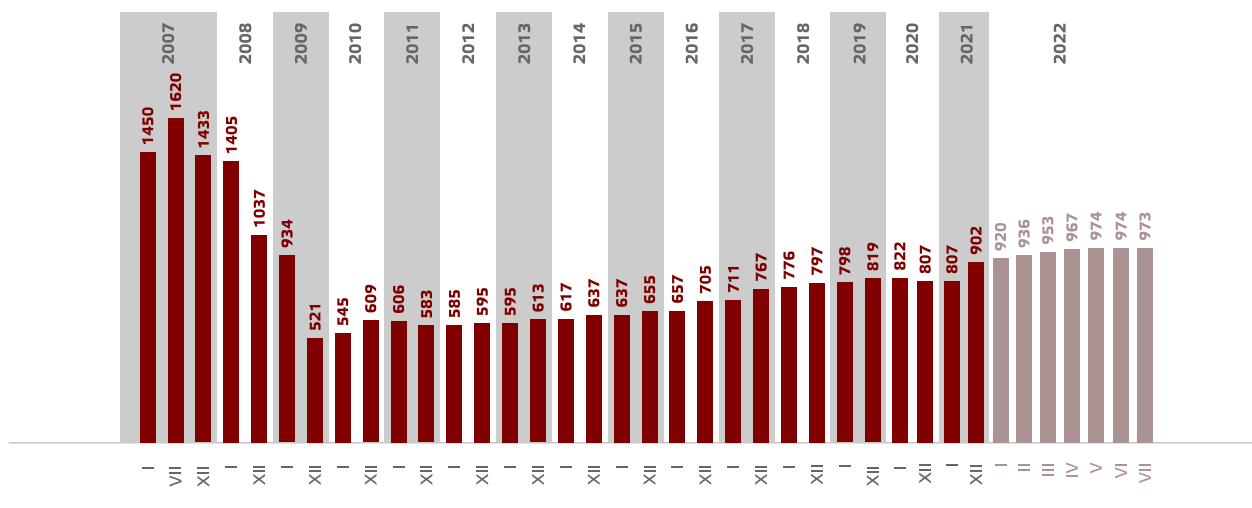
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

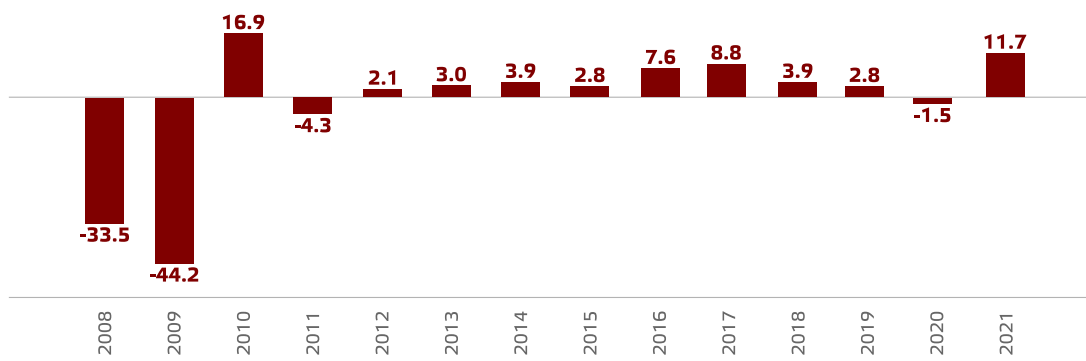
В июле средняя цена на серийные квартиры понизилась до 973 EUR/м². Цены в среднем были на 40 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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

В июле цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась на двухкомнатные (-0,2 %), трехкомнатные (-0,1 %) и четырехкомнатные (-0,2 %) квартиры. На однокомнатные квартиры средняя цена не изменилась.

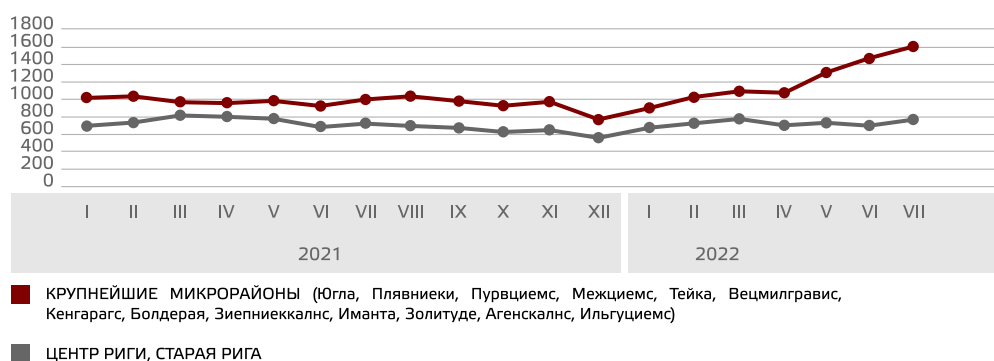
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

| | 2020 | | | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 комн. | 869 | 869 | 871 | 872 | 873 | 877 | 881 | 887 | 903 | 925 | 937 | 955 | 964 | 967 | 976 | 980 | 1004 | 1024 | 1047 | 1059 | 1069 | 1069 | 1069 |
| 2 комн. | 817 | 818 | 819 | 820 | 820 | 824 | 827 | 830 | 850 | 864 | 873 | 889 | 899 | 903 | 909 | 913 | 935 | 948 | 963 | 979 | 984 | 984 | 982 |
| 3 комн. | 773 | 772 | 772 | 773 | 773 | 780 | 785 | 787 | 797 | 811 | 822 | 838 | 850 | 854 | 860 | 865 | 879 | 896 | 906 | 920 | 927 | 927 | 927 |
| 4 комн. | 761 | 761 | 762 | 762 | 763 | 772 | 775 | 777 | 787 | 803 | 812 | 826 | 833 | 834 | 839 | 848 | 861 | 876 | 895 | 910 | 917 | 917 | 915 |
| | 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. | 01.08. |

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июле предложение квартир в Риге в целом выросло на 11 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 10 %. По сравнению с июлем 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 40%, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 62 % выше, чем год назад.

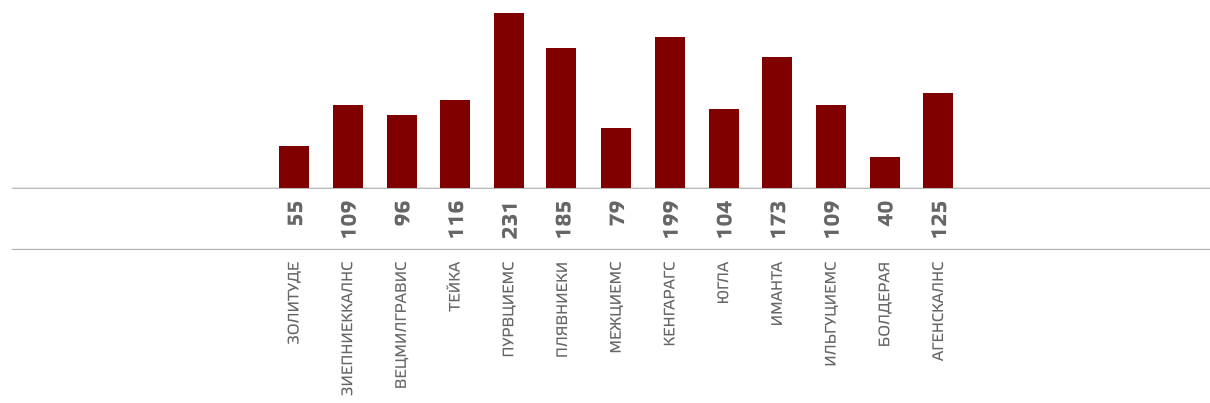
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце июля 2022 года

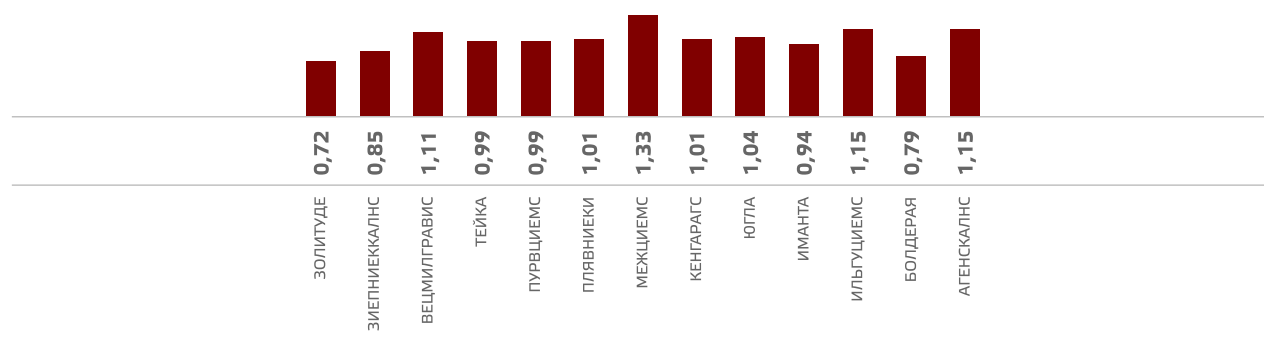


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Иманте (+22 %). Число предложений в течение месяца сократилось только в Агенскалнсе (-9 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июле 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле во многих рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Во отдельных крупнейших микрорайонах цены на квартиры продолжали расти, но во многих микрорайонах наблюдались отрицательные колебания цен. Рост цен наблюдался на Тейке и Югле, где цены в течение месяца выросли на 0,3 %. В пяти крупнейших микрорайонах Риги средняя цена на серийные квартиры немного понизилась.

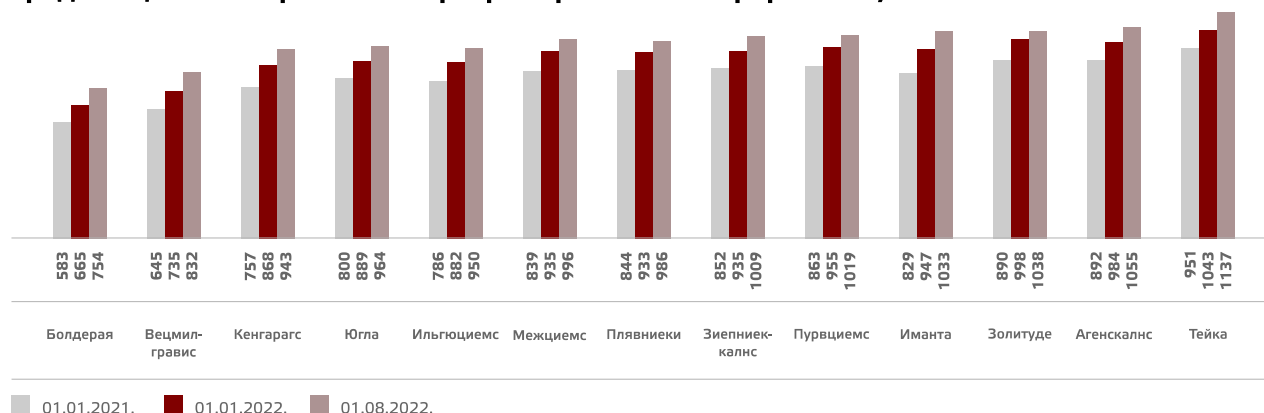
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

| Микрорайон | Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2022. | Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2022. | Изменения, % |
|--------------|---|---|--------------|
| Югла | 964 | 962 | 0,3 ▲ |
| Плявниеки | 986 | 988 | -0,2 ▼ |
| Пурвциемс | 1019 | 1019 | 0,0 ► |
| Межциемс | 996 | 996 | 0,0 ► |
| Тейка | 1137 | 1134 | 0,3 ▲ |
| Вецмилгравис | 832 | 833 | 0,0 ► |
| Кенгарагс | 943 | 949 | -0,6 ▼ |
| Болдерая | 754 | 754 | 0,0 ► |
| Зиепниекалнс | 1009 | 1010 | -0,1 ▼ |
| Иманта | 1033 | 1037 | -0,5 ▼ |
| Золитуде | 1038 | 1038 | 0,0 ► |
| Агенскалнс | 1055 | 1055 | 0,0 ► |
| Ильгюциемс | 950 | 953 | -0,2 ▼ |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 %.

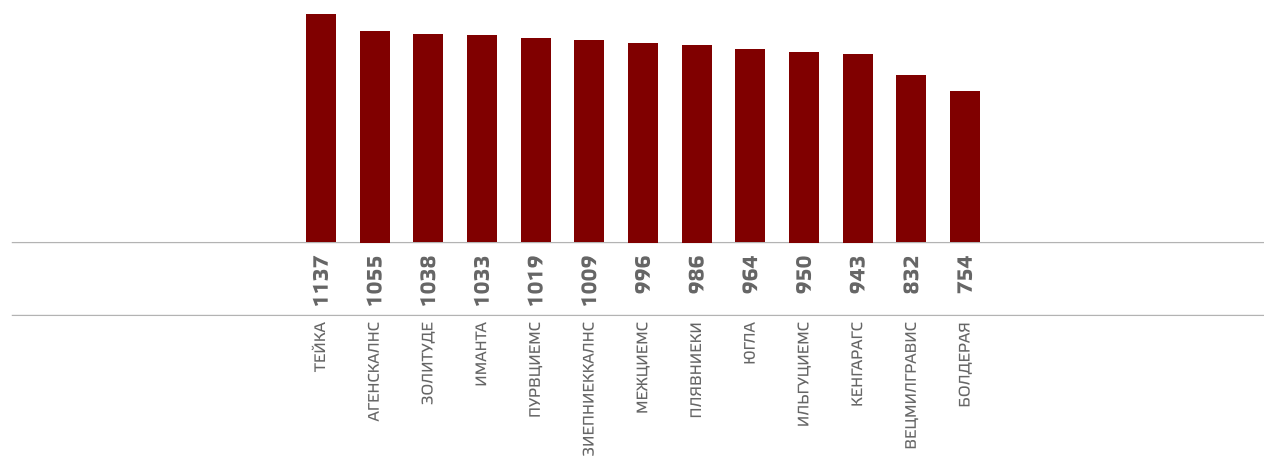
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1 137 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле наблюдалась в Болдерае – 754 EUR/м², где она в течение месяца не изменилась.

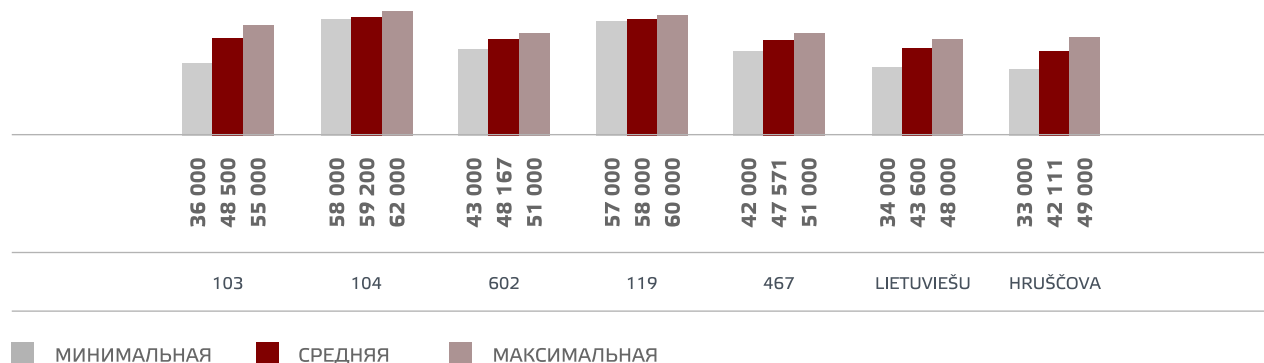
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2022 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 июле 2022 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

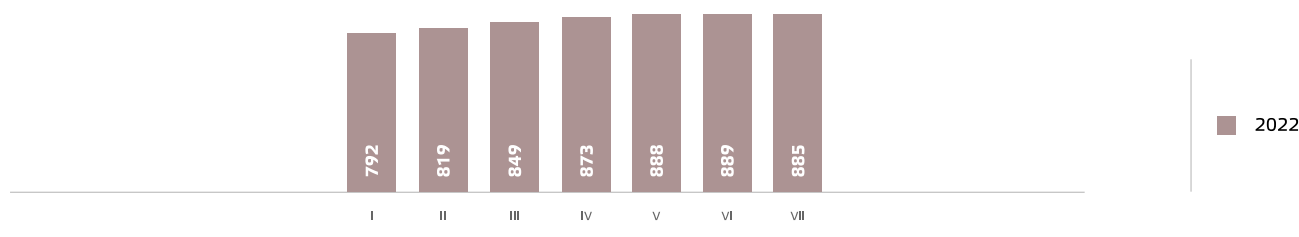
Огре

В июле цены на серийные квартиры понизились на 0,3 %, средняя цена квартир составляла 907 EUR/м². В 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 13 %.

Каугури, Юрмала

В Каугури в июле цены на серийные квартиры понизились на 0,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 885 EUR/м². В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 14 %.

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

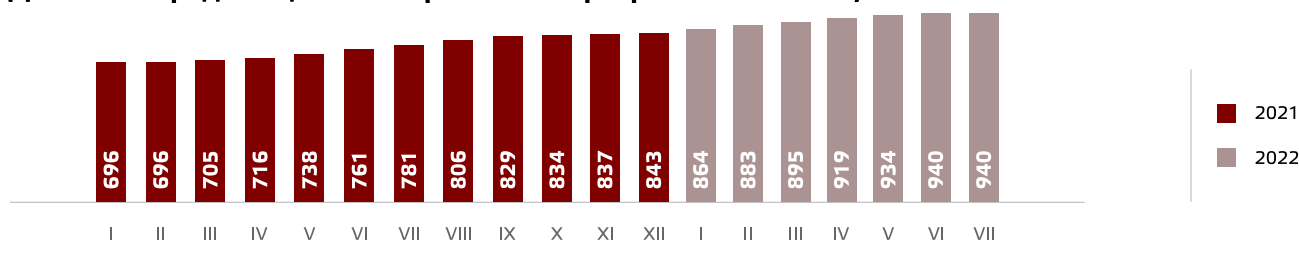


Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в июле не изменились. Средняя цена за один квадратный метр серийных квартир в Саласпилсе осталась на уровне 940 EUR/м². В 2022 году цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 12 %.

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

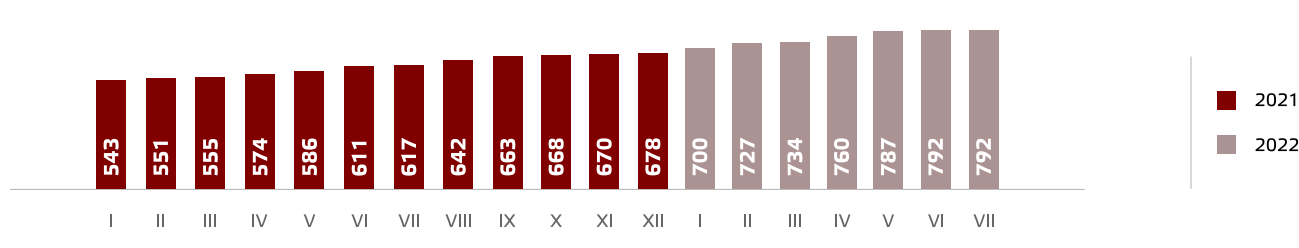


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры в июле не изменились. Средняя цена серийных квартир в июле составляла 792 EUR/м². В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 17 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Янис Дзедулис
Специалист по оценке
недвижимости