

ОБЗОР РЫНКА

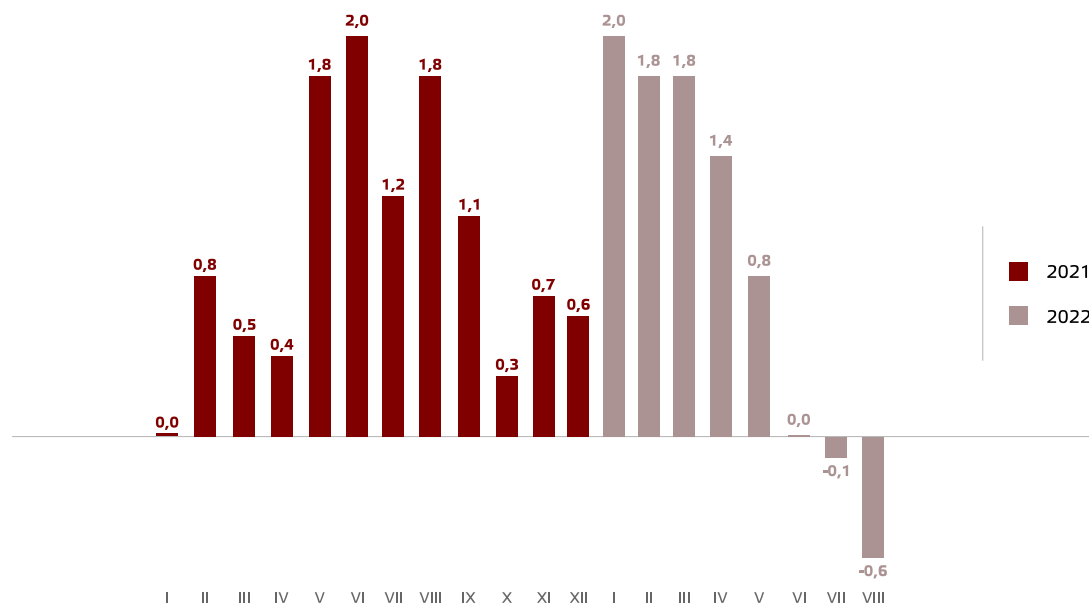
# Серийные квартиры АВГУСТ

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 сентября 2022 года

В августе 2022 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах изменились минимально – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,6 % и составляла 967 EUR/м<sup>2</sup>. Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в августе были на 7 % выше.

## Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

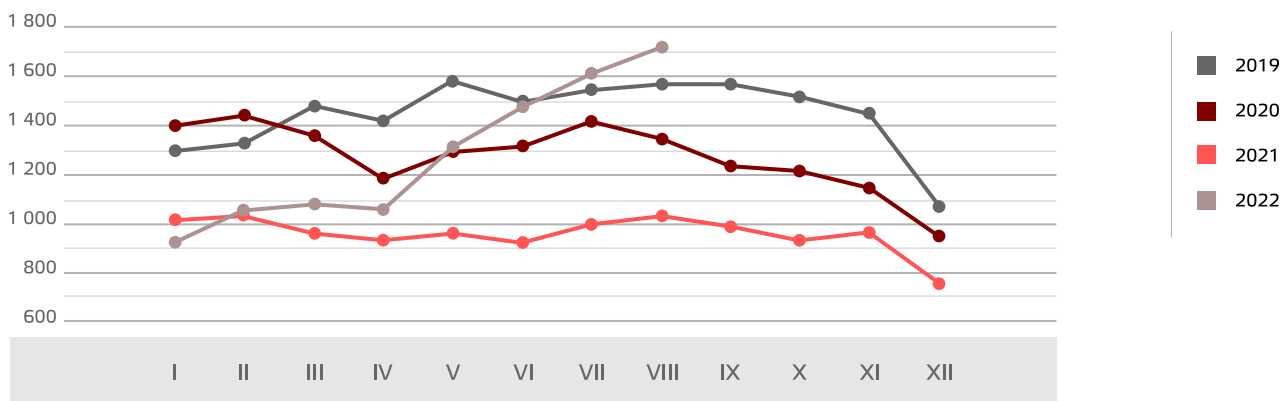


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в июле и августе 2022 года наблюдались отрицательные колебания цен. В августе снижение цен было еще более выраженным, чем в июле – в отдельных микрорайонах цены на квартиры в течение месяца снизились на 1–2 %. В окрестностях Риги местами также можно было наблюдать все более выраженные отрицательные колебания цен на серийные квартиры.

Уже четвертый месяц подряд стремительно увеличивается число предложений в крупнейших микрорайонах Риги – в августе оно было на 69 % выше, чем за тот же период прошлого года. В августе количество предложений превысило отметку в 1 700 – в последний раз эта отметка была превышена в 2018 году. В целом в Риге уровень предложения был намного выше, чем год назад (+46 %).

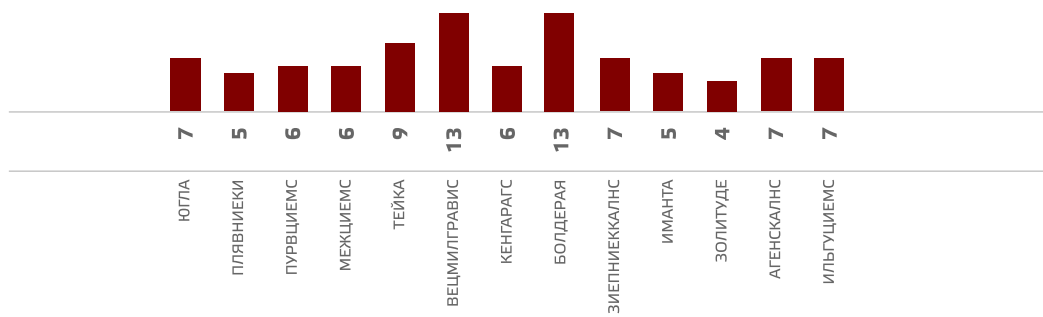
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 Вецмилгриве и Болдерае (+13 %).

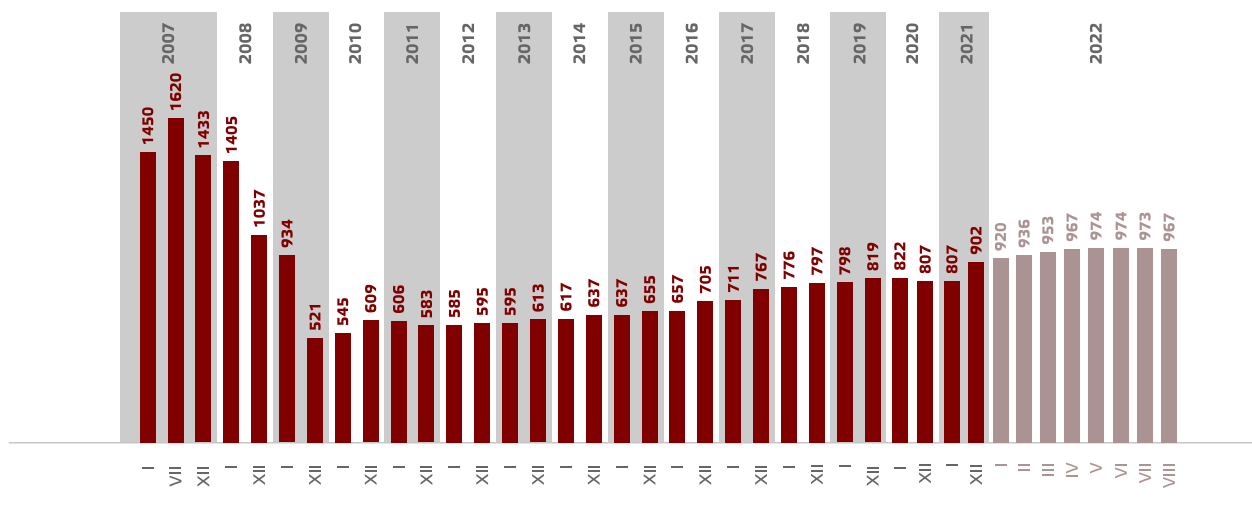
## Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

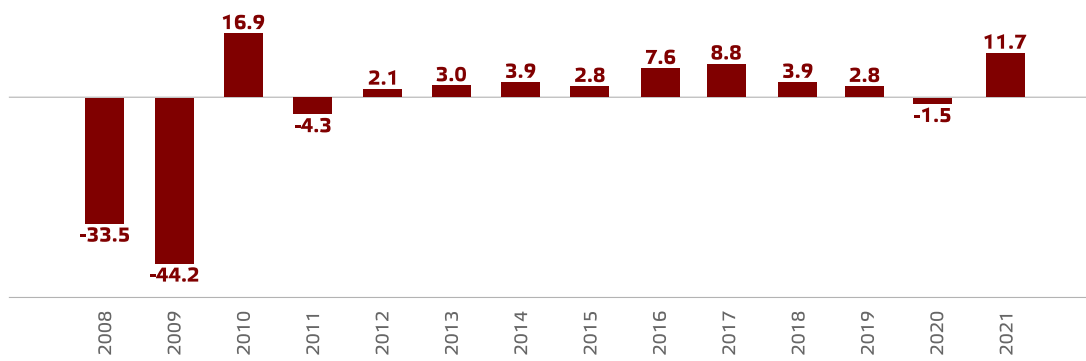
В августе средняя цена на серийные квартиры понизилась до 967 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 40 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## 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 августе цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась на однокомнатные (-0,7 %), двухкомнатные (-0,6 %), трехкомнатные (-0,8 %) и четырехкомнатные (-0,4 %) квартиры.

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

	2020		2021												2022								
1 комн.	869	871	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062
2 комн.	818	819	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976
3 комн.	772	772	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920
4 комн.	761	762	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911
	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.	01.09.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с июлем в августе предложение квартир в Риге в целом выросло на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 8 %. По сравнению с августом 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 46 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 69 % выше, чем год назад.

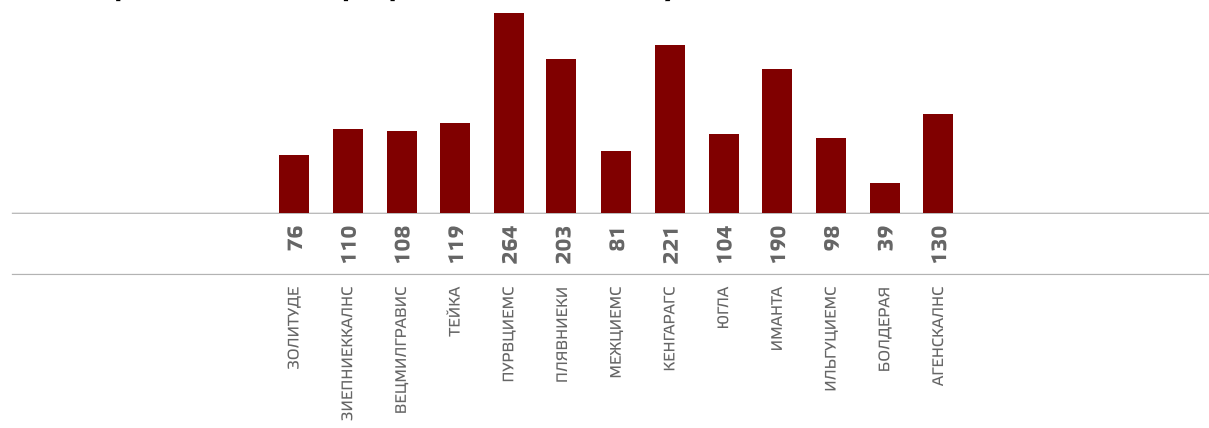
### Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

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

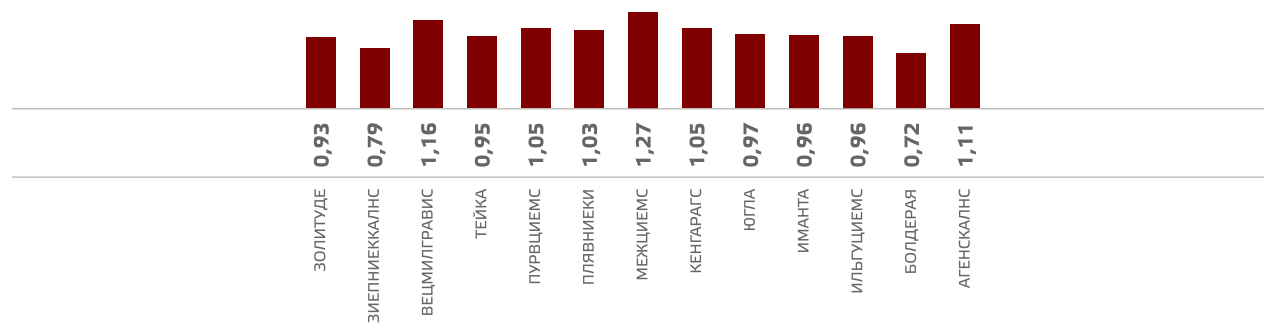


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Золитуде (+38 %). Число предложений в течение месяца сократилось только в Ильгучиемсе (-10 %).

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

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе во многих рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. В отдельных крупнейших микрорайонах цены на квартиры остались без изменений, но в большинстве микрорайонов наблюдались отрицательные колебания цен. Цены на квартиры не изменились на Тейке и в Золитуде, а в Вецмилгрависе они в течение месяца даже немного выросли – на 0,1 %. Во всех остальных крупнейших микрорайонах Риги средняя цена на серийные квартиры немного понизилась. Наиболее значительное падение цен установлено в Кенгарагсе, где цены в течение месяца снизились на 2,2 %.

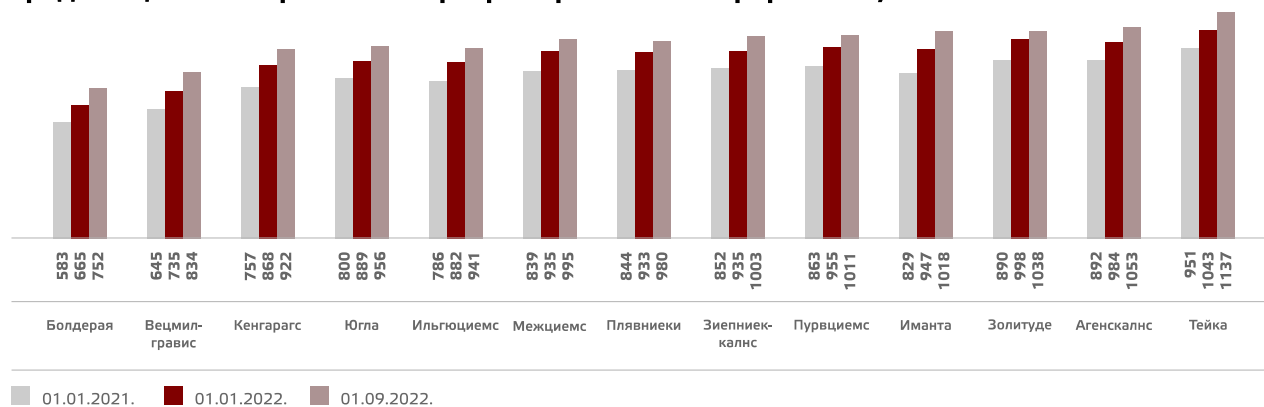
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.09.2022.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.08.2022.	Изменения, %
Югла	956	964	-0,9 ▼
Плявниеки	980	986	-0,7 ▼
Пурвциемс	1011	1019	-0,7 ▼
Межциемс	995	996	-0,1 ▼
Тейка	1137	1137	0,0 ►
Вецмилгравис	834	832	0,1 ▲
Кенгарагс	922	943	-2,2 ▼
Болдерая	752	754	-0,3 ▼
Зиепниекалнс	1003	1009	-0,6 ▼
Иманта	1018	1033	-1,4 ▼
Золитуде	1038	1038	0,0 ►
Агенскалнс	1053	1055	-0,2 ▼
Ильгюциемс	941	950	-1,0 ▼

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе этого года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 20 %. В свою очередь, с начала 2022 года цены были выше на 7 %.

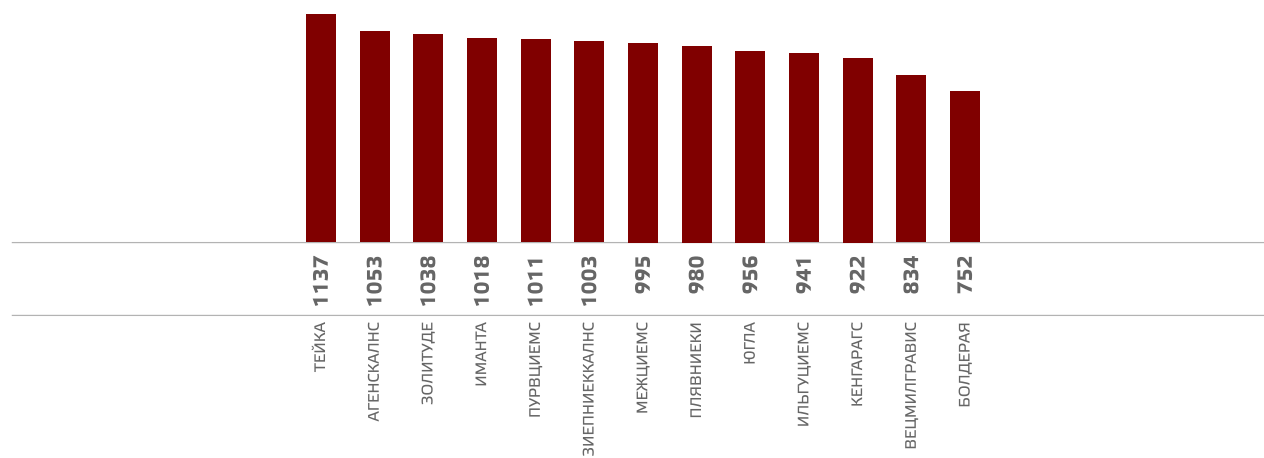
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в августе сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр составляла 1 137 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в августе наблюдалась в Болдерае – 752 EUR/м², где она в течение месяца немного понизилась.

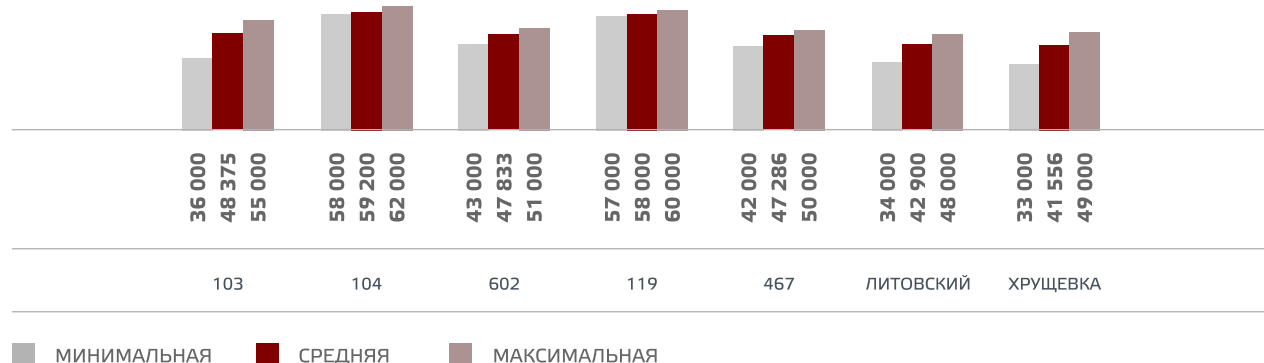
### Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 сентября 2022 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 августе 2022 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

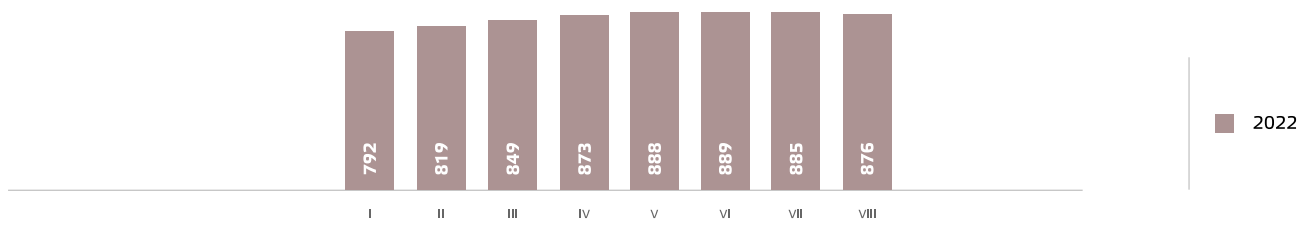
## Огре

В августе цены на серийные квартиры не изменились, средняя цена квартир составляла 907 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 13 %.

## Каугури, Юрмала

В Каугури в августе цены на серийные квартиры понизились на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 876 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 13 %.

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

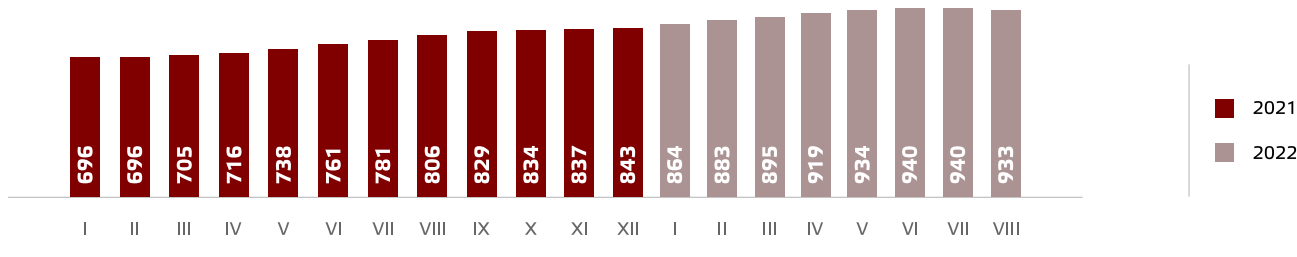


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в августе понизились на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр серийных квартир в Саласпилсе упала до 933 EUR/м<sup>2</sup>. В августе цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 11 % выше, чем в начале года.

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

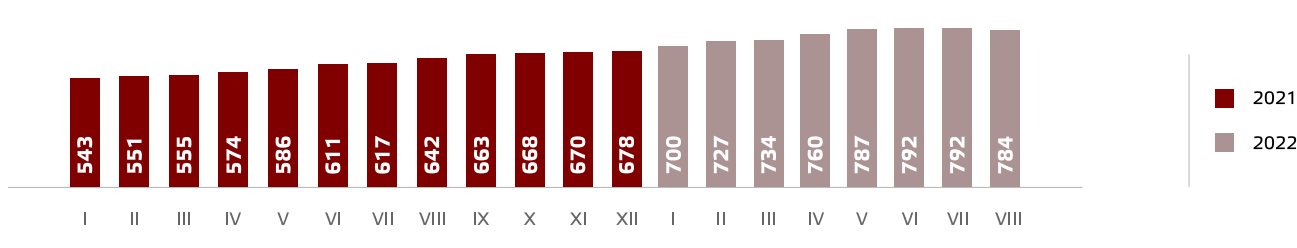


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Елгава

В Елгаве цены на квартиры в августе понизились на 1 %. Средняя цена серийных квартир в августе составляла 784 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 16 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Авторы:

Марис Лаукалеис  
Член правления  
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис  
Специалист по оценке  
недвижимости