

ОБЗОР РЫНКА

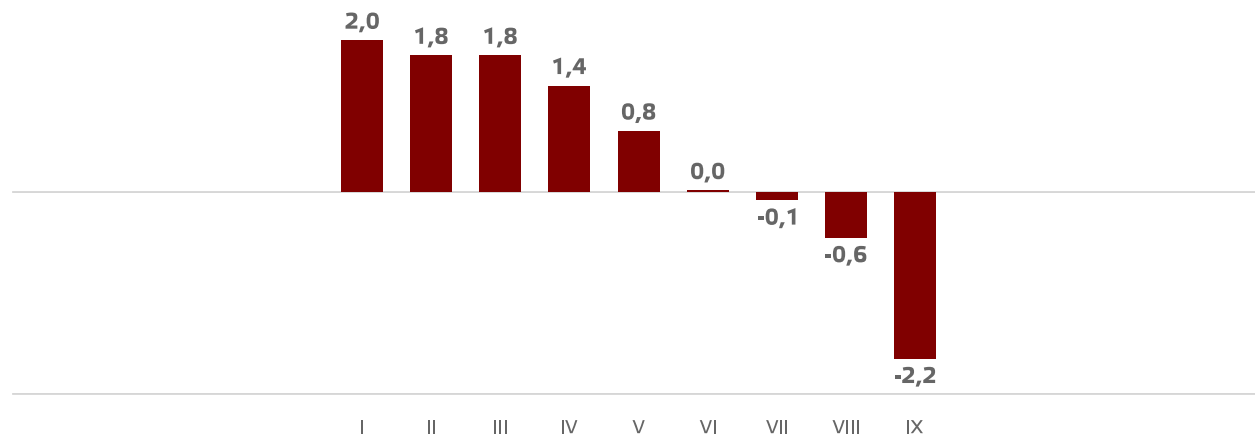
Серийные квартиры СЕНТЯБРЬ

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 октября 2022 года

В сентябре 2022 года произошли значительные изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 2 %, а именно до 946 EUR/м². Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в сентябре были на 5 % выше.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

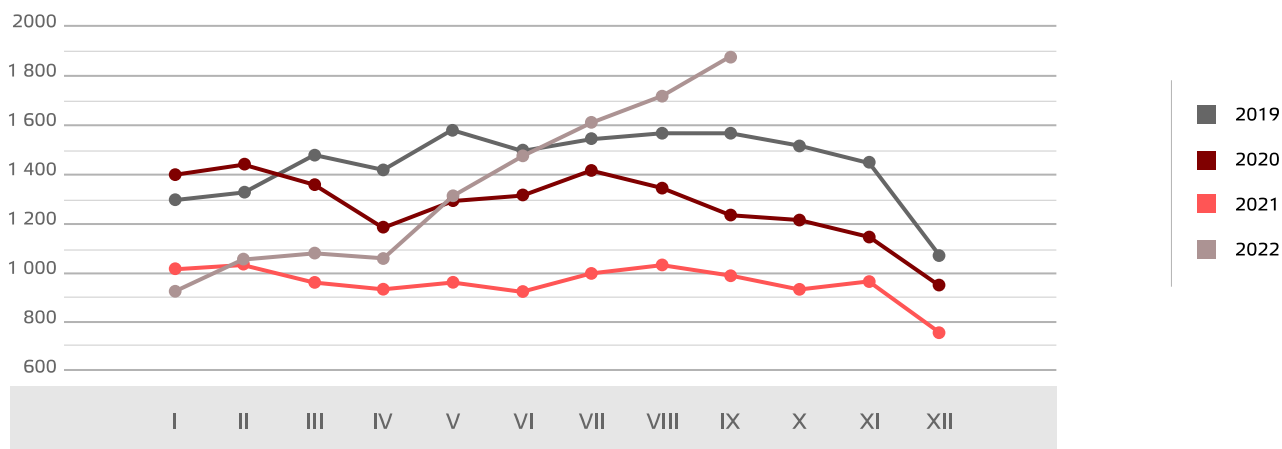


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в 3-м квартале 2022 года наблюдались отрицательные колебания цен. В сентябре падение цен было еще стремительнее, чем в предыдущие месяцы. Во многих микрорайонах цены на квартиры в течение месяца снизились на 3 %. В окрестностях Риги уровень цен также продолжал снижаться.

Уже пятый месяц подряд стремительно растет число предложений в крупнейших микрорайонах Риги – в сентябре оно было на 88 % выше, чем за тот же период прошлого года. В сентябре число предложений превысило отметку в 1 800 – в последний раз эта отметка была превышена в 2016 году. В целом в Риге уровень предложения был также намного выше, чем год назад (+62 %).

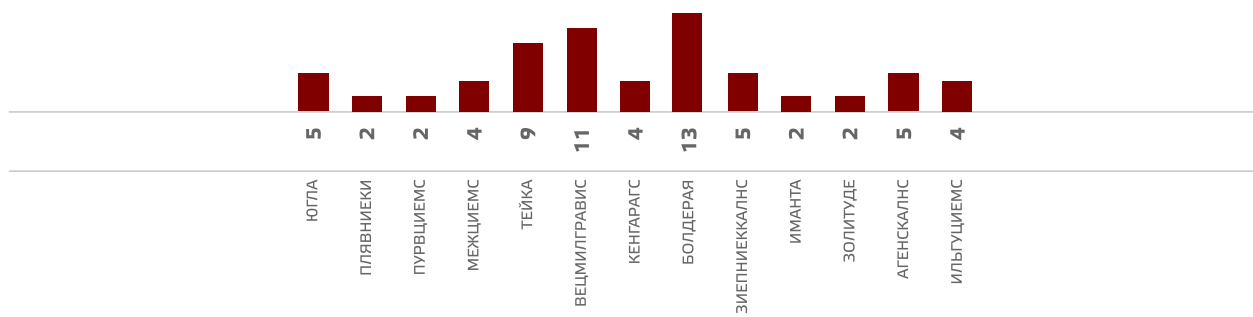
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

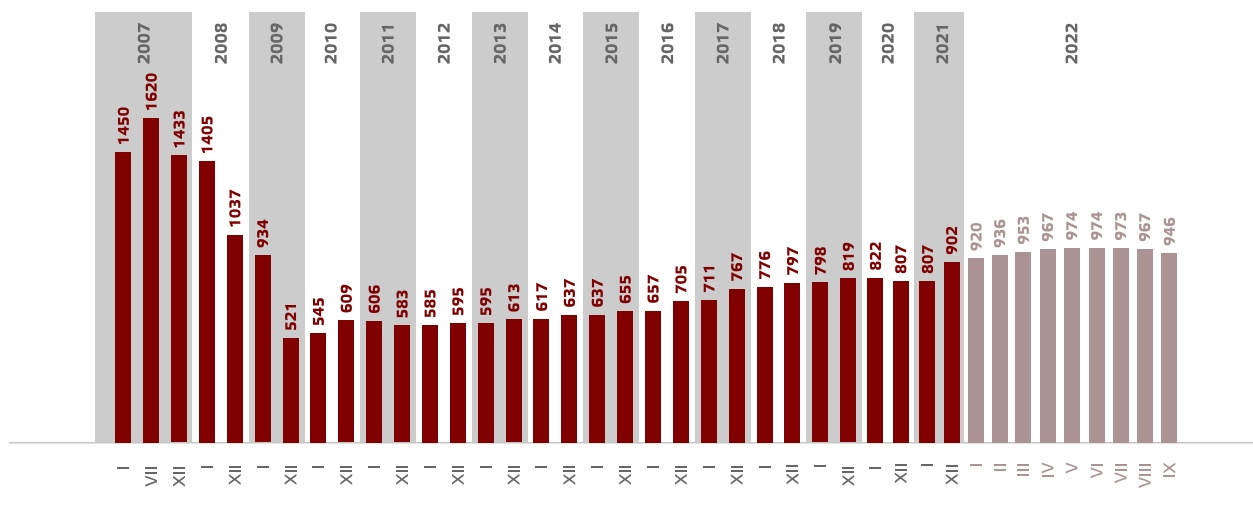
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

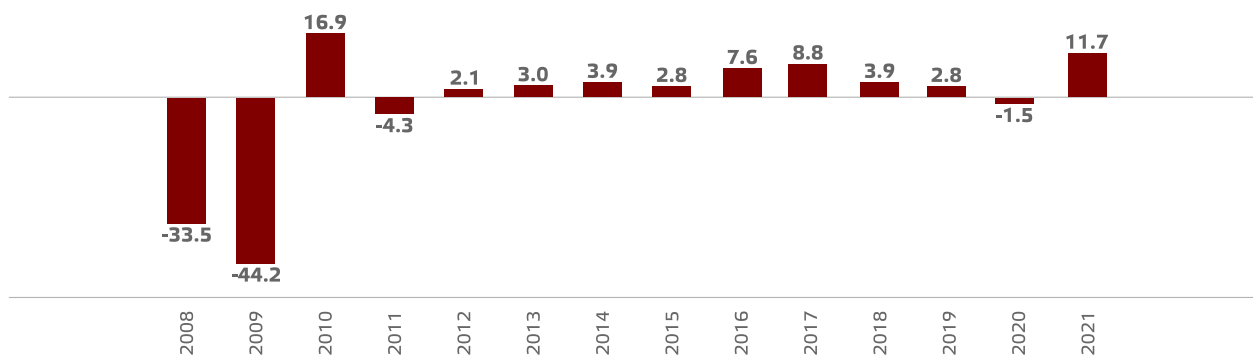
В сентябре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 946 EUR/м². Цены в среднем были на 42 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 сентябре цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-1,8 %), двухкомнатные (-2,3 %), трехкомнатные (-2,2 %) и четырехкомнатные (-2,9 %) квартиры.

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

	2021												2022									
1 комн.	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043
2 комн.	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954
3 комн.	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900
4 комн.	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885
	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.	01.10.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в сентябре предложение квартир в Риге выросло на 5 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 7 %. По сравнению с сентябрем 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 62 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 88 % выше, чем год назад.

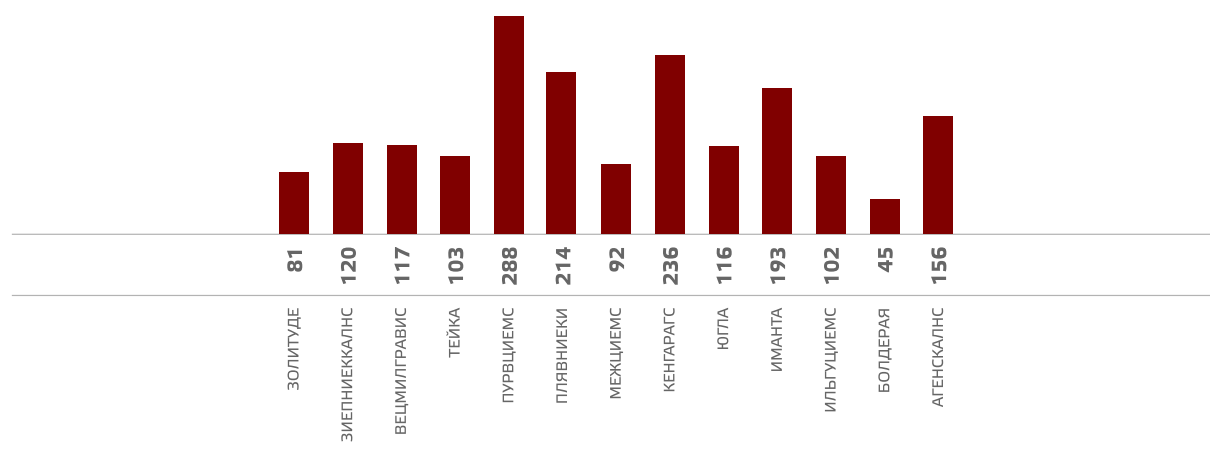
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце сентября 2022 года

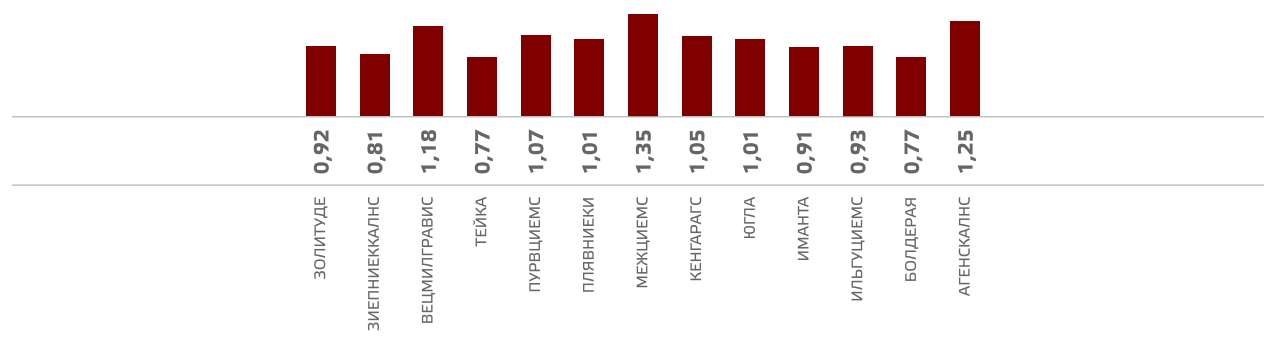


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Агенскалнсе (+20 %). Число предложений в течение месяца сократилось только на Тейке (-13 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Пурвциемсе, где они в течение месяца уменьшились на 3,2 %. Меньше всего падение цен на квартиры затронуло Болдераю – там в течение месяца цены уменьшились на 0,4 %.

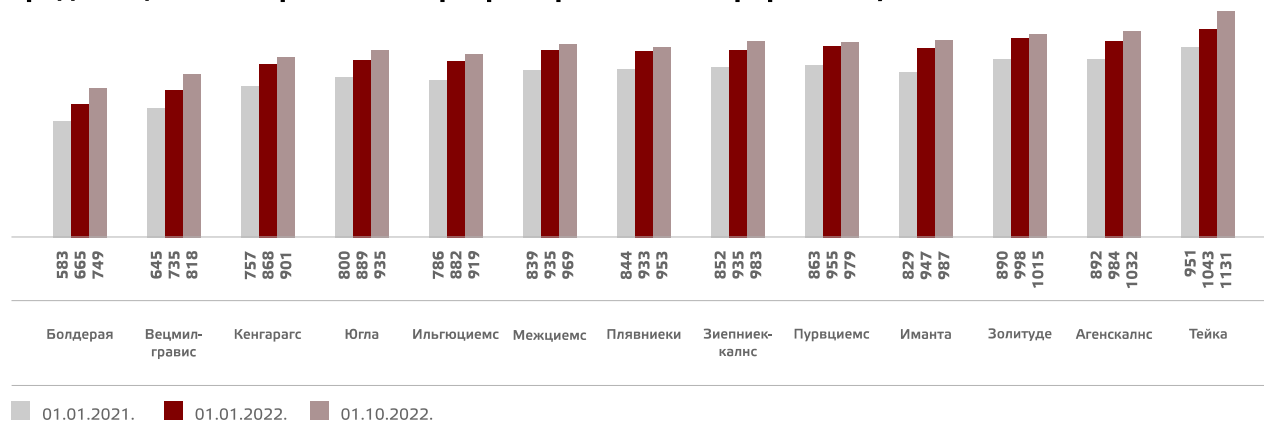
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м² на 01.10.2022.	Средняя стоимость 1 м² на 01.09.2022.	Изменения, %
Югла	935	956	-2,2
Плявиеки	953	980	-2,7
Пурвциемс	979	1011	-3,2
Межциемс	969	995	-2,6
Тейка	1131	1137	-0,5
Вецмилгравис	818	834	-1,9
Кенгарагс	901	922	-2,3
Болдерая	749	752	-0,4
Зиепниекалнс	983	1003	-2,0
Иманта	987	1018	-3,1
Золитуде	1015	1038	-2,2
Агенскалнс	1032	1053	-2,1
Ильгюциемс	919	941	-2,3

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре этого года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 17%. В свою очередь, с начала 2022 года цены были выше на 5 %.

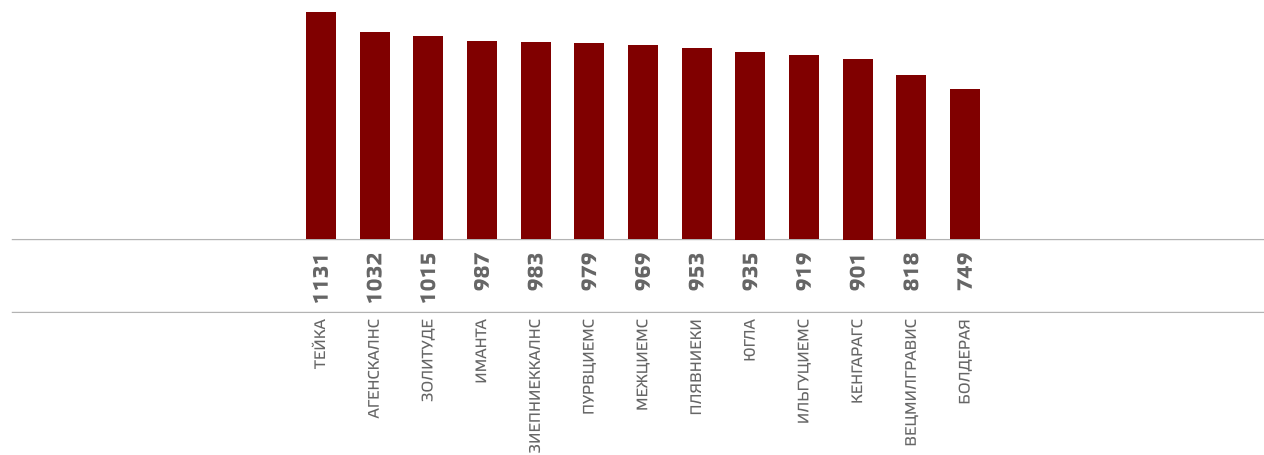
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр уменьшилась до 1 131 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре наблюдалась в Болдерае – 749 EUR/м², где она в течение месяца также немного понизилась.

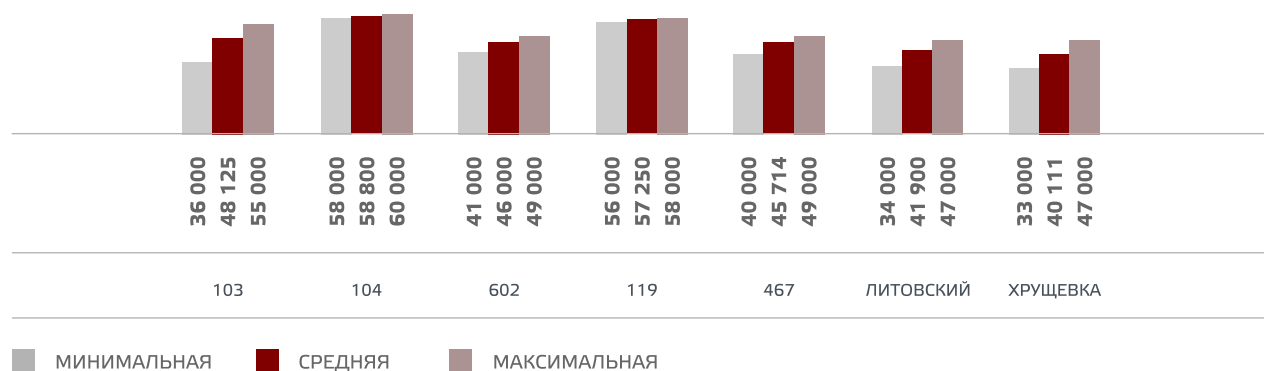
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 октября 2022 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 56 000 до 60 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 34 000 до 47 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 33 000 до 47 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

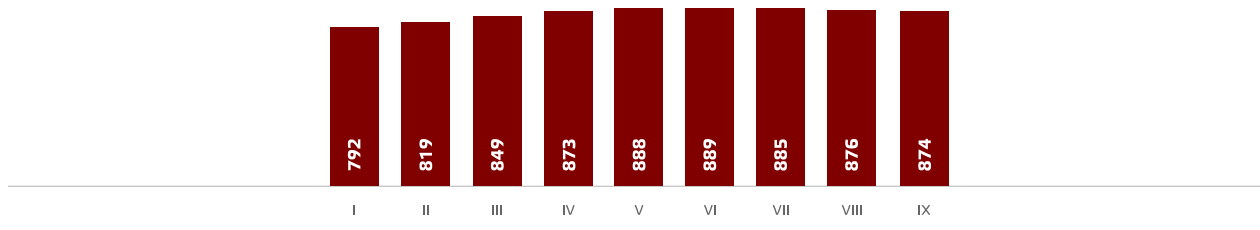
Огре

В сентябре цены на серийные квартиры в Огре понизились на 1 %, средняя цена составляла 901 EUR/м². В 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 12 %.

Каугури, Юрмала

В Каугури в сентябре цены на серийные квартиры понизились на 0,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 874 EUR/м². В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 12 %.

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

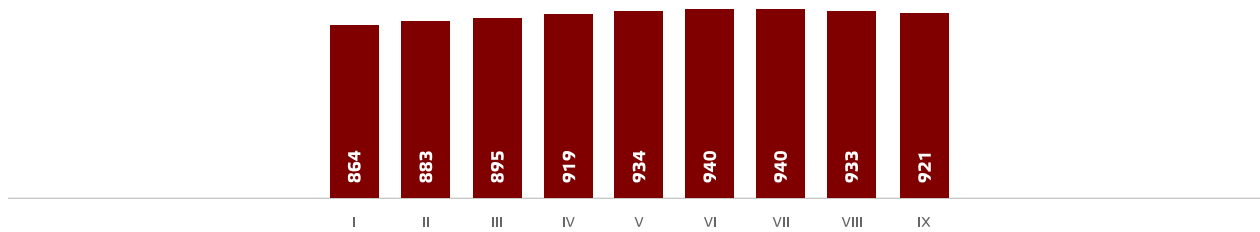


Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в сентябре понизились на 1 %. Средняя цена составляла 921 EUR/м². В сентябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 9 % выше, чем в начале года.

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

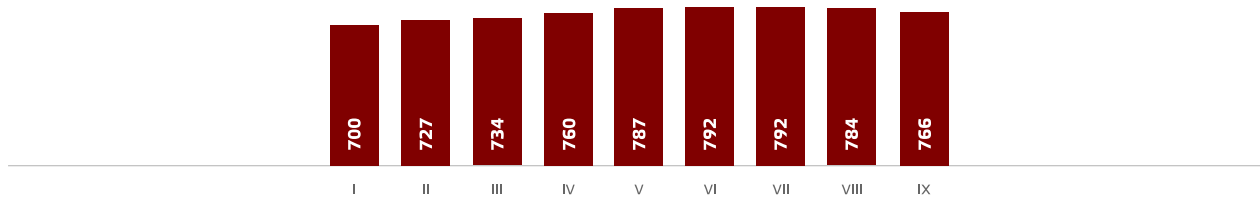


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры понизились на 2 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 766 EUR/м². В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 13 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Авторы:

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Специалист по оценке
недвижимости