

ОБЗОР РЫНКА

Частные дома в Риге
окрестности
1-е полугодие 2024 г.

Частные дома в Риге и окрестности

1-е полугодие 2024 г.

Одноквартирные частные дома

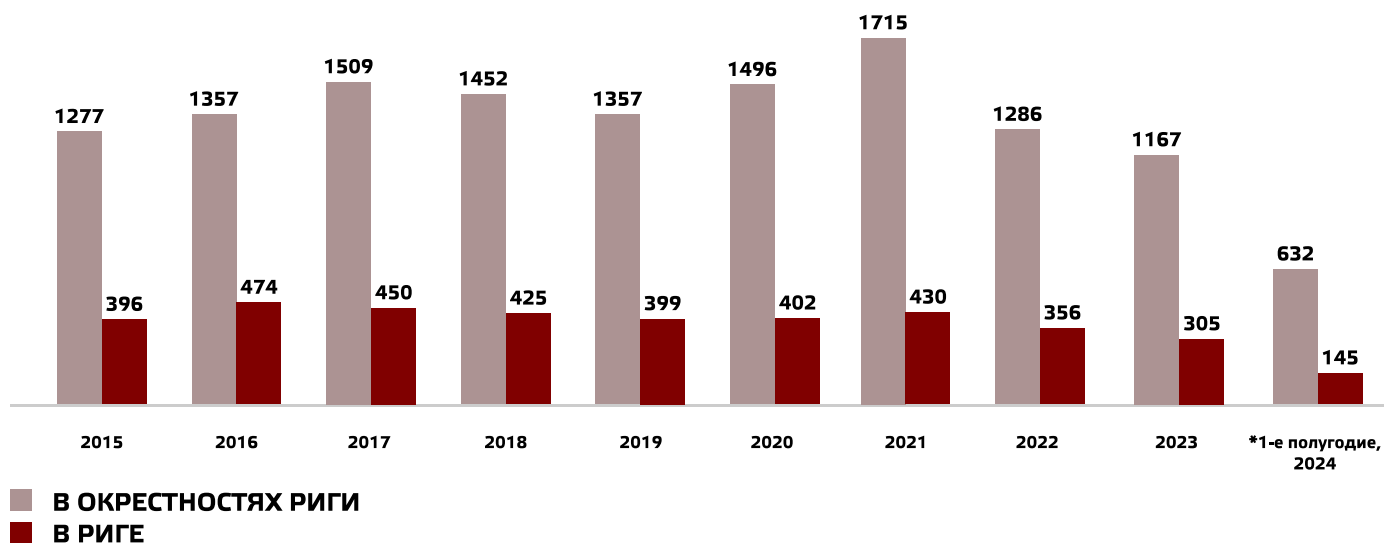
В 1-м полугодии 2024 года активность на рынке частных домов в Риге и ее окрестностях практически не изменилась: по сравнению со 2-м полугодием 2023 года общее число сделок с частными домами уменьшилось на 1 % (в 2023 году число сделок в целом уменьшилось на 10 %). Число сделок уменьшилось в городе Риге (-5 %), а в окрестностях Риги оно даже немного выросло (+1 %). Наибольшее число сделок с частными домами за последние десять лет зарегистрировано в 2021 году.

-1 %

В Риге цены на частные дома немного снизились – в первой половине 2024 года в половине сделок цены уменьшились в среднем на 2 %. Противоположные тенденции наблюдались в окрестностях Риги, где установлен небольшой рост цен на частные дома. В первом полугодии 2024 года цены на частные дома в окрестностях Риги выросли в среднем на 3 %. В 2024 году спрос на частные дома, требующие значительных вложений в их обновление, снизился как в Риге, так и в окрестностях Риги. Спрос на дорогие и эксклюзивные частные дома по цене выше 300 000 евро сохранялся и в 2024 году. Число подобных сделок с частными домами в Риге оставалось аналогичным, а в окрестностях Риги по сравнению с 2023 годом оно даже немного увеличилось.

-2 %

Число сделок с одноквартирными частными домами в Риге и ее окрестностях

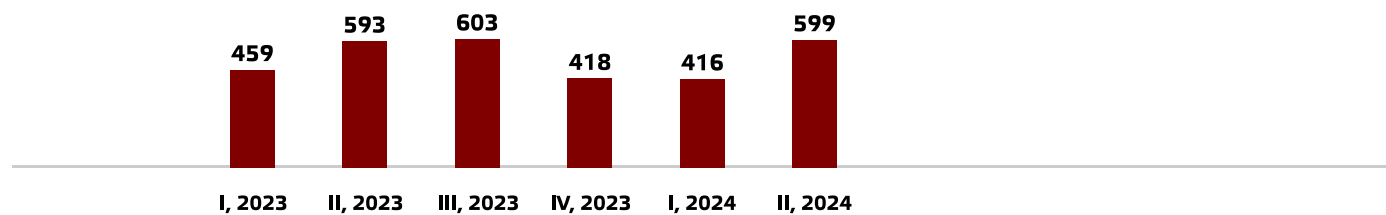


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Активность строительства новых частных домов за последние три года имела тенденцию к снижению по сравнению с 2021 годом, когда количество выданных разрешений на строительство было значительно выше, чем раньше. В 1-м полугодии 2024 года было выдано на 1% меньше разрешений на строительство, чем во 2-м полугодии 2023 года. В свою очередь, по сравнению с первым полугодием прошлого года количество выданных разрешений на строительство новых одноквартирных домов в этом году было меньше на 4%. Одноквартирные дома в 2024 году в основном по-прежнему строились для собственных нужд.

-1 %

Число выданных разрешений на строительство многоквартирных новостроек в Латвии

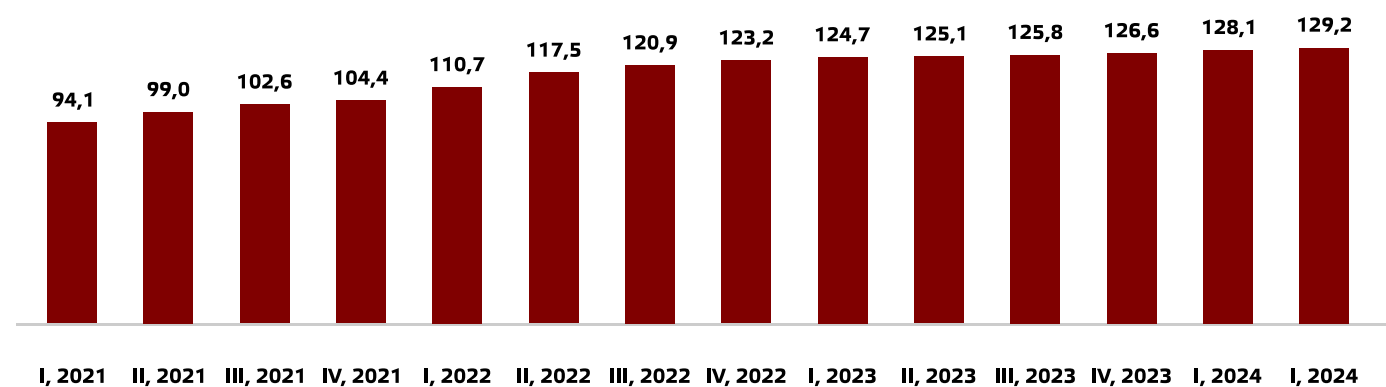


Источник: ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Согласно данным Главного статистического управления затраты на строительство жилых домов продолжали расти и в 2024 году. По сравнению с серединой 2023 года в середине этого года затраты на строительство жилых домов выросли на 3 %. С учетом роста затрат на строительство продолжали расти цены на частные дома в окрестностях Риги, где наблюдается наиболее активное строительство. В 2024 году рост цен в окрестностях Риги совпадает с ростом затрат на строительство. В начале 2023 года рост цен на частные дома в окрестностях Риги также не превышал роста затрат на строительство.

+3 %

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



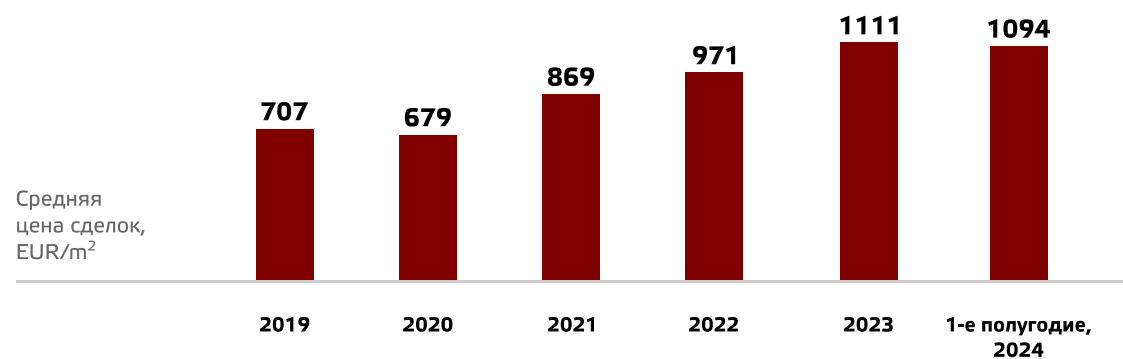
Источник: ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Одноквартирные частные дома в Риге

В 1-м полугодии 2024 года на рынке частных домов Риги наблюдались изменения: по сравнению с 1-м и 2-м полугодием 2023 года число сделок уменьшилось на 5 %. В 2024 году уменьшились и цены на частные дома в Риге – в первой половине этого года цены на частные дома в Риге уменьшились в среднем на 2 %.

-5 %

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

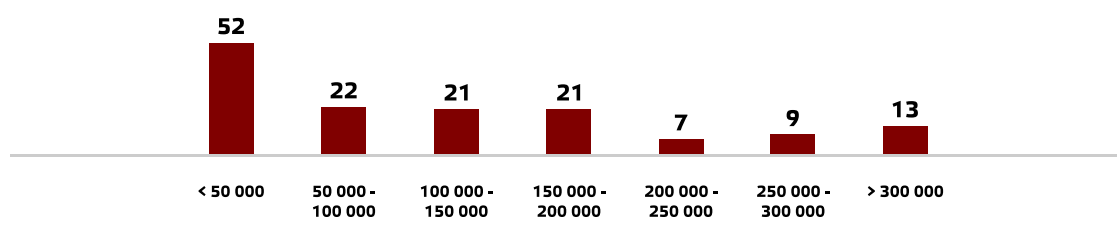


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В последние годы число сделок с новостройками частных домов в Риге по-прежнему было относительно небольшим – в первом полугодии 2024 года они составляли примерно 19 % от общего числа зарегистрированных сделок. По сравнению с предыдущими годами доля сделок с новостройками домов в Риге немного уменьшилась. Новые дома в Риге строились в основном для собственных нужд и редко предлагались на продажу. Примерно четверть всех сделок с частными домами приходилась на деревянные дома. Средняя площадь земли в сделках с частными домами в Риге составляет 906 м².

По-прежнему почти треть (36 %) сделок с частными домами в Риге совершалась в ценовом диапазоне до 50 000 евро – в этой ценовой категории большую долю составляли небольшие частные дома и садовые домики в Дарзини. Большая часть сделок (80 %) с частными домами в Риге совершалась в ценовом диапазоне до 200 000 евро. Число сделок на более крупные суммы было существенно меньше. Доля числа сделок с частными домами на сумму свыше 300 000 евро в 2024 году немного выросла по сравнению с 2023 годом. В свою очередь, за полгода было зарегистрировано всего три сделки с частными домами на сумму более 500 000 евро (в прошлом году – восемь сделок). Самая высокая цена сделок с частными домами в Риге в 1-м полугодии 2024 года была зарегистрирована в Межапарке (1 550 000 евро). По сравнению с предыдущими годами, в 2023 году самая высокая сумма сделки составила 4 000 000 евро, а в 2022 году – 964 000 евро.

Число сделок с одноквартирными домами по ценовым диапазонам в 1-м полугодии 2024 года

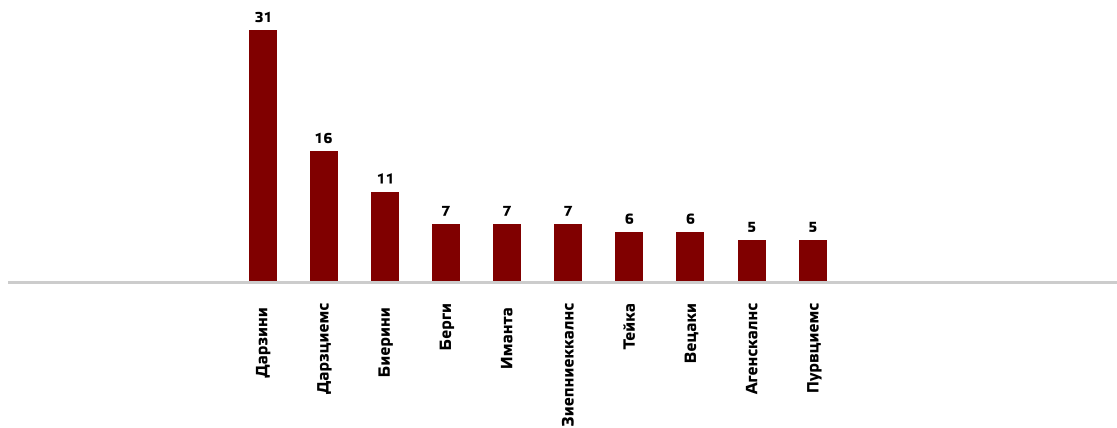


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самыми популярными районами частных домов Риги по числу сделок в 1-й половине 2024 года были Дарзини (31) и Дарзциемс (16). В этих районах заключена третья часть от общего числа сделок. Достаточно много сделок с частными домами зарегистрировано в Биерини. В других районах Риги в течение полугодия было совершено менее 10 сделок.

Самым дешевым и богатым по числу сделок районом частных домов Риги, как и в другие годы, были Дарзини. В этом районе много сделок было совершено с дачными или садовыми домами, к тому же суммы сделок там были относительно небольшими. В 2024 году средняя цена сделок в Дарзини уменьшилась (-12%). Число сделок с такими частными домами в Дарзини, в которых продажная цена превышала 100 000 евро (пять сделок), было таким же, как и в прошлые годы. В 2022 году таких сделок было восемь, в 2023 году – семь, а в 1-м полугодии 2024 года уже пять сделок. Самые дешевые частные дома в середине 2024 года в Дарзини стоили от 35 000 евро. В свою очередь, цены в предложении отдельных частных домов превышали 200 000 евро. По столь высоким ценам за последние годы зарегистрировано всего лишь две сделки, а именно в 2023 году. Во втором по популярности районе частных домов – Дарзциемсе – самый дорогой частный дом был продан за 470 000 евро.

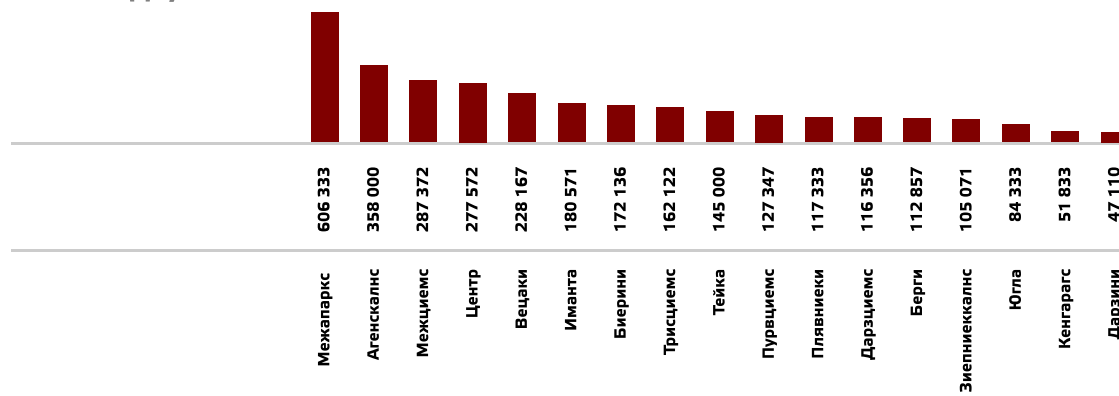
Число сделок с частными домами в районах Риги в 1-м полугодии 2024 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м полугодии 2024 года самая высокая средняя цена сделок с частными домами была в Межапарке (606 333 евро). По сравнению с 2023 годом она уменьшилась на 21%. Достаточно высокой была средняя цена сделок с частными домами в Агенскалнсе. В других районах частных домов Риги средняя цена сделки была ниже 300 000 евро. В нескольких относительно дорогих районах частных домов, таких как Тейка и Берги, 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 самой низкой (47 110 евро).

Средняя цена сделок с частными домами в районах Риги в 1-м полугодии 2024 года, EUR

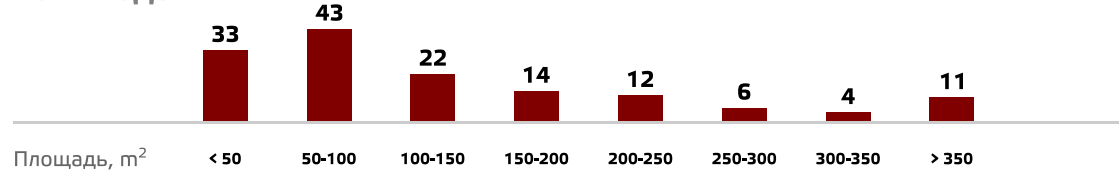


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя структуру сделок по площади частных домов, можно сделать вывод, что наибольшую долю по-прежнему составляли частные дома площадью от 50 до 100 м². В основном это были построенные в советское время дома в Дарциемсе, Зиепниекалнсе, а также в других районах частных домов Риги. Большая часть сделок совершалась с частными домами площадью до 50 м². Большинство из них составляли небольшие дома в Дарзини, которые можно использовать только в летний сезон. Более трети сделок (33 % от общего числа сделок) совершались с частными домами средней площади (100-250 м²). В первой половине 2024 года десять сделок зарегистрировано с частными домами большой площади (250-350 м²).

Самые востребованные частные дома площадью до 250 м² в целом составили 86 % от общего числа сделок. Жилые дома площадью более 350 м² составили 8 % от общего числа сделок, что примерно соответствует показателям прошлых лет. В свою очередь, объем сделок с домами очень большой площади, которая превышала 500 м², по сравнению с 2023 годом был меньше – три сделки (в 2023 году в целом зарегистрировано девять таких сделок). Сделки с домами такой большой площади совершались в центре, Агенскалнсе и Плявниеках. В первой половине 2024 года площадь одного проданного частного дома превышала 1000 м², однако здание используется для коммерческой деятельности.

Число сделок с многоквартирными домами в Риге по площади домов, 1-е полугодие 2024 года



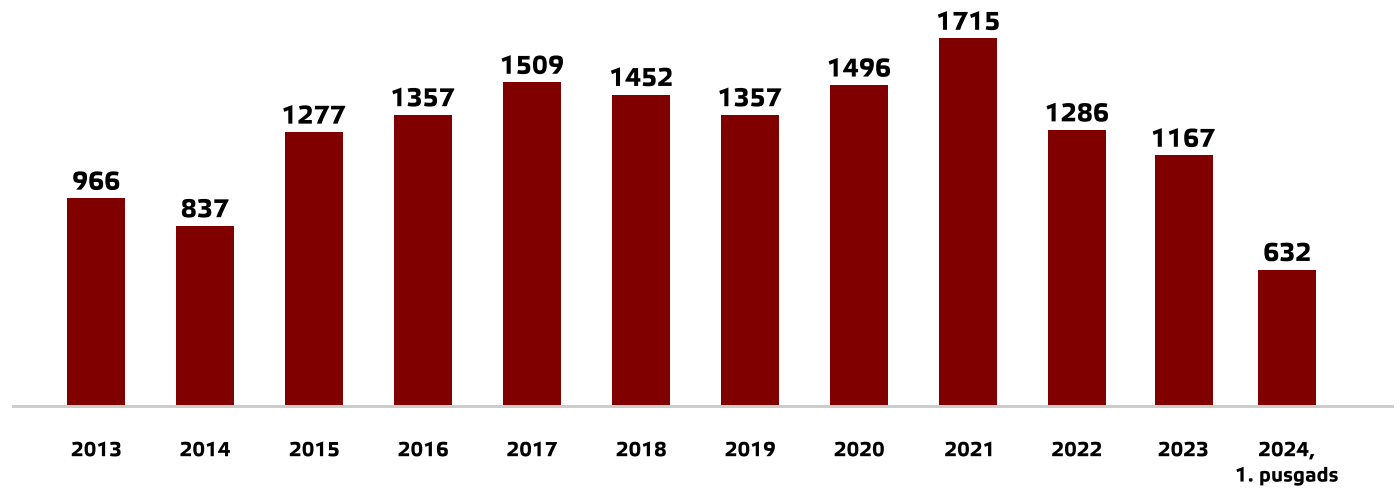
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Односемейные частные дома в окрестностях Риги

В 2024 году активность рынка частных домов в окрестностях Риги по сравнению с 2023 годом не снизилась. Согласно данным Государственной земельной службы в 2024 году в окрестностях Риги было зарегистрировано 632 сделки с частными домами. Этот показатель выше, чем половина общего числа сделок в 2023 году. Для сравнения – в первой половине 2023 года зарегистрировано 538 сделок, а в первом полугодии 2022 года – 561 сделка с частными домами.

632

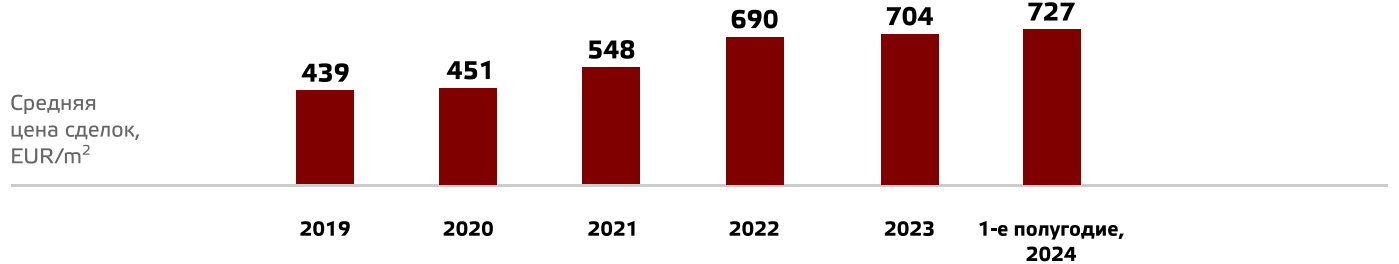
Число сделок с многоквартирными домами в окрестностях Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Основными факторами, повлиявшими на цену частных домов, были местонахождение, год постройки, коммуникации, площадь земельного участка, использованные строительные материалы и внутренняя отделка. Несмотря на дороговизну кредитных ресурсов и высокую ставку EURIBOR, в 2024 году цены на частные дома продолжали расти. В первом полугодии 2024 года цены на частные дома в окрестностях Риги выросли в среднем на 3 %. Средняя цена сделок выросла до 727 EUR/м².

Средняя цена за один квадратный метр в сделках с частными домами в окрестностях Риги

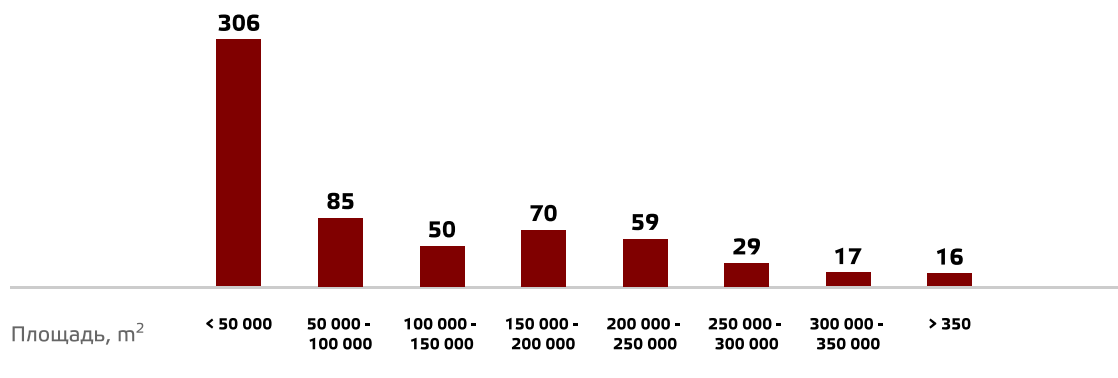


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2024 году большинство сделок с частными домами в окрестностях Риги по-прежнему совершалось на сумму до 50 000 евро. В 2023 году они составили почти половину или 48 % от общего числа сделок. В предыдущие годы 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 большим в ценовом диапазоне от 50 000 до 100 000 евро. В общей сложности 70 сделок было зарегистрировано в пределах от 150 000 до 200 000 евро. В этом ценовом диапазоне чаще всего сделки совершались в Ропажском крае.

Число сделок с частными домами, сумма которых превысила 350 000 евро, в 2024 году не уменьшилось. В этой ценовой категории за полгода в окрестностях Риги зарегистрировано 16 сделок, что является аналогичным показателем, что и в первой половине 2023 года. Сделки в основном совершались в Марупском и Ропажском крае. В предложении по-прежнему было много частных домов по столь высоким ценам. Число сделок с эксклюзивными частными домами (стоимостью более 500 000 евро) уменьшилось – в первой половине 2024 года было зарегистрировано только три такие сделки. Для сравнения – в предыдущие три года сделок, превышавших этот ценовой предел, было по 12 в год. В 2024 году две сделки превысили границу в 700 000 евро.

Число сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по ценовым диапазонам в 1-м полугодии 2024 года, EUR

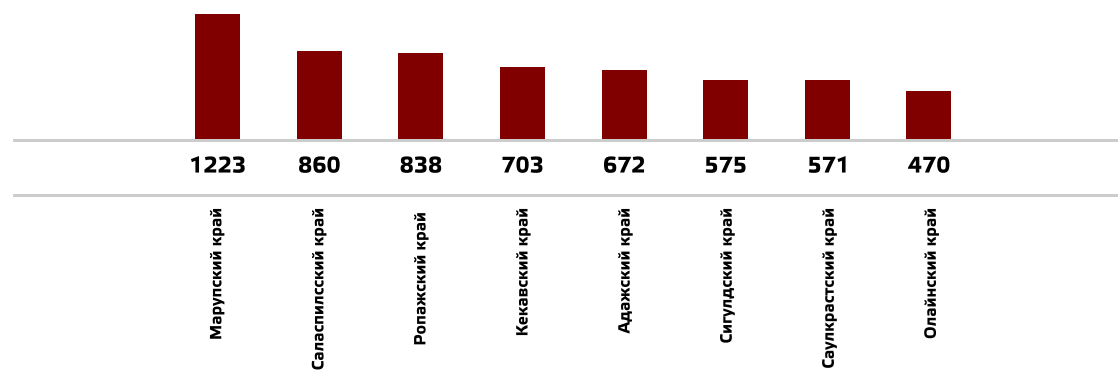


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самая высокая продажная цена частных домов в окрестностях Риги в 2024 году составляла 2 000 000 евро. Самая дорогая сделка зарегистрирована в Балтээерсе Адажской волости Адажского края, где продан частный дом на берегу озера Лиелайс Балтээерс. Для сравнения – в 2023 году самая дорогая сделка с частным домом была по цене 730 000 евро, а в 2022 году – 2 120 000 евро. В других сделках цены частных домов не превышали 750 000 евро. В сделках свыше 350 000 евро преобладали построенные в последние годы эксклюзивные частные дома с высококачественной отделкой помещений.

Самые высокие цены на частные дома в 2024 году были в Марупском крае, где средняя цена сделок с частными домами достигала 1223 EUR/м². Средняя цена сделок по сравнению с 2023 годом в Марупском крае существенно выросла (+23 %).

Средняя цена за квадратный метр индивидуальных жилых домов с земельным участком в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2024 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Цены сделок с частными домами в Марупском крае в основном не превышали 450 000 евро. В других краях в окрестностях Риги цены сделок были ниже 400 000 евро, за исключением отдельных сделок. Самые низкие цены на частные дома были в Олайнском и Саулкрастском крае.

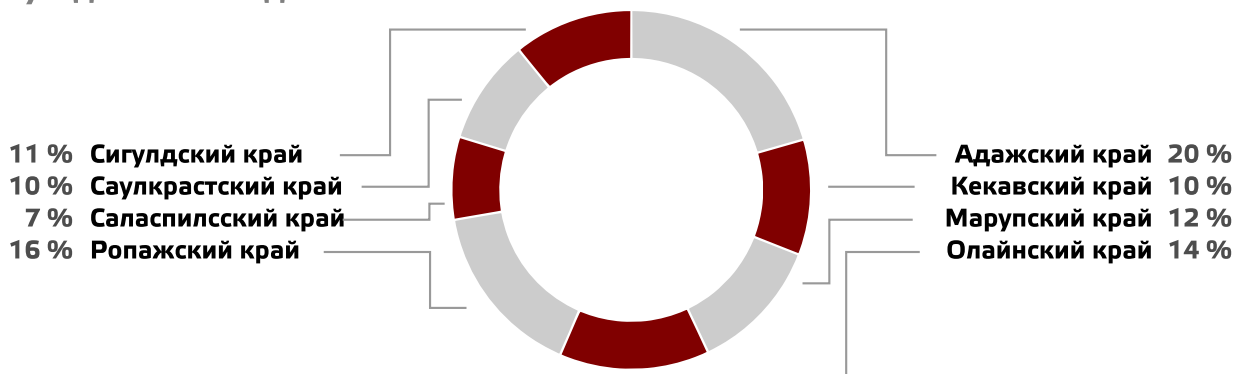
Цены на частные дома в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2024 года

Окрестности	Самая низкая цена, EUR	Самая высокая цена, EUR
Адажский край	40 000	390 000
Кекавский край	25 000	290 000
Марупский край	150 000	450 000
Олайнский край	20 000	225 000
Ропажский край	40 000	385 000
Саласпилсский край	45 000	240 000
Саулкрастский край	35 000	215 000
Сигулдский край	25 000	340 000

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА; ARCO REAL ESTATE

Число сделок в краях в окрестностях Риги в 2024 году было разным. Пропорционально наибольшее число сделок было совершено в Адажском крае (20 %), где сделки в основном заключались в Царникавской волости с жилыми домами, расположенными в бывших садоводческих кооперативах, а в Адажской волости – как с построенными давно, так и с новыми частными домами на территориях поселков волости. Достаточно много сделок совершалось в Ропажском крае (16 %). Здесь большинство сделок зарегистрировано в поселках Стопиньской волости, в районах частной застройки. В самом дорогом крае в окрестностях Риги – Марупском крае – состоялось 12 % сделок от общего числа. В свою очередь, пропорционально наименьшее число сделок среди краев в окрестностях Риги было заключено в Саласпилском крае – 7 % от общего числа сделок.

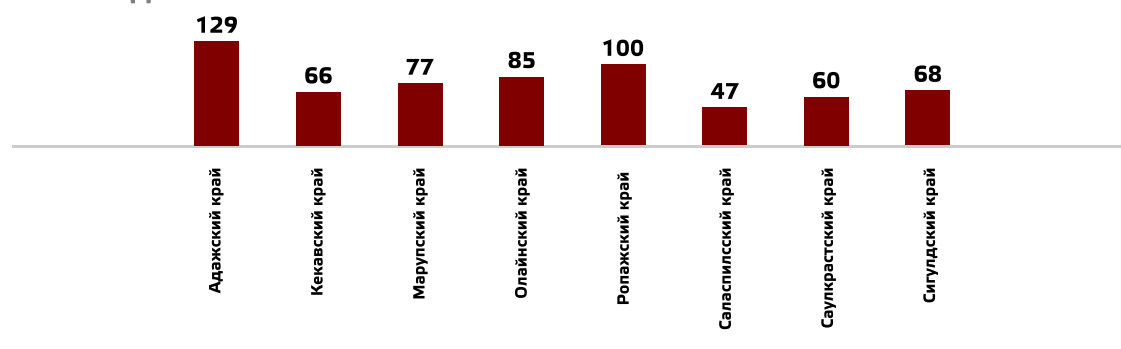
Соотношение сделок с частными домами в крупнейших краях в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2024 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м полугодии 2024 года самым богатым по числу сделок был Адажский край, где в течение полугодия было совершено 129 сделок. Меньше всего сделок было совершено в Саласпилском крае – за полгода там зарегистрировано 47 сделок с частными домами. Сравнительно мало сделок было зарегистрировано в Саулкрастском, Сигулдском и Кекавском краях. В 1-м полугодии 2024 года число сделок с частными домами было почти таким же, как во 2-м полугодии 2023 года, но существенно выше, чем в первом полугодии прошлого года. В самых богатых по числу сделок краях окрестностей Риги – Адажском и Ропажском – число сделок в этом году было больше, чем в первой половине прошлого года.

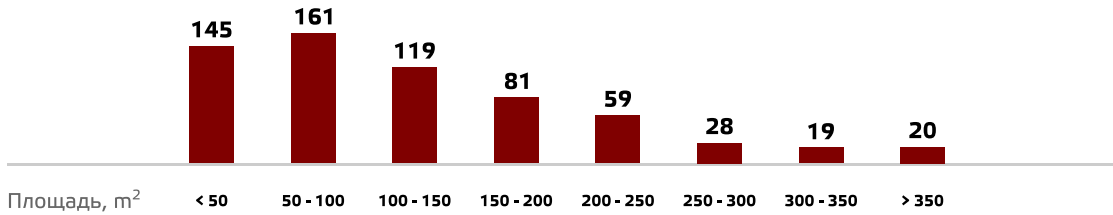
Число сделок с частными домами в краях в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2024 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2024 году больше всего сделок было совершено с частными домами небольшой площади (50 – 100 м²) – число таких сделок в первом полугодии составило 25 % от общего числа. Наибольшее число или примерно одна пятая часть сделок с домами этой площади приходится на Олайнский край, на территориях созданных в советское время садово-огородных кооперативов. В окрестностях Риги частные дома площадью до 50 м² также составили большую часть (23 %) от общего числа сделок. По картине сделок можно сделать вывод, что самыми популярными частными домами в окрестностях Риги по-прежнему были частные дома площадью до 150 м². Число сделок с частными домами площадью более 250 м² стремительно уменьшилось. Частных домов эксклюзивной площадью более 350 м² в окрестностях Риги было продано меньше, чем в прошлом году – в первом полугодии 2024 года число сделок с такими домами составляло 3 % от общего числа. В предыдущие два года доля частных домов такой площади составляла 4 %. В 2024 году больше всего сделок с частными домами такой площади было в Ропажском крае (семь сделок).

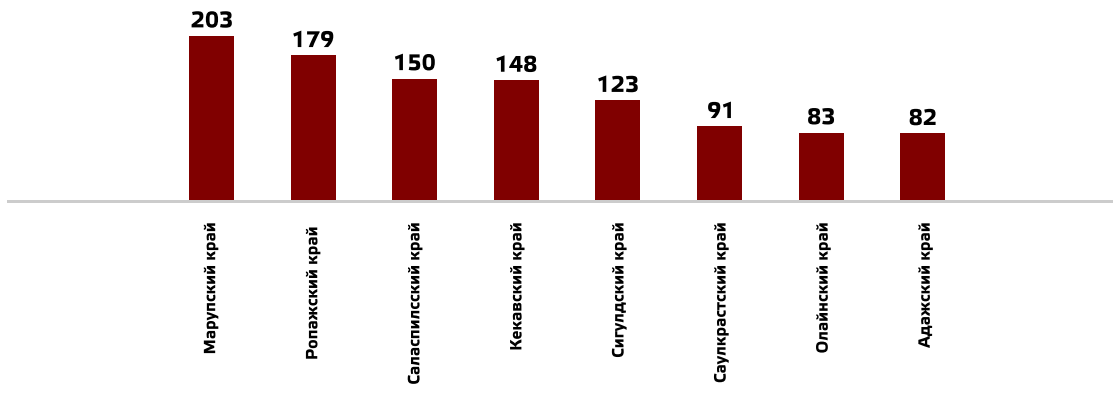
Число сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по площади домов в 2023 году



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя рынок частных домов по средней площади жилых помещений, можно сделать вывод, что самые большие по площади дома продавались в Марупском и Ропажском крае, а дома с наименьшей площадью – в Адажском, Олайнском и Саулкрастском крае, где в сделках большую долю составляют дачи и садовые домики.

Средняя площадь сделок с индивидуальными жилыми домами с земельным участком в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2024 года, м²



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 40 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
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, Latvija, LV-1011
Tāl. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv