

Обзор рынка серийных квартир Риги

СЕНТЯБРЬ, 2024

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

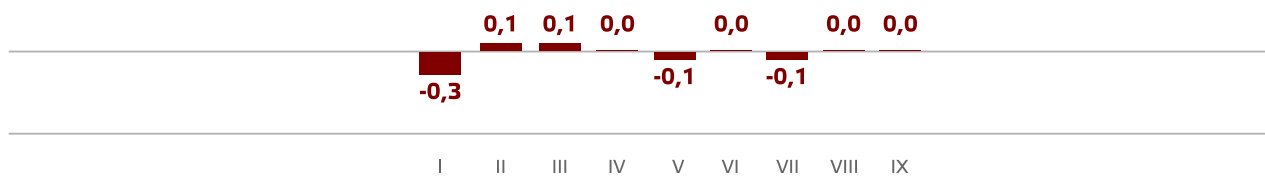
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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.

Серийные квартиры, 1 октября 2024 года

В сентябре 2024 года в рижских микрорайонах не установлено изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир оставалась неизменной. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 848 EUR/м². По сравнению с началом 2024 года цены на серийные квартиры в целом были аналогичными.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %

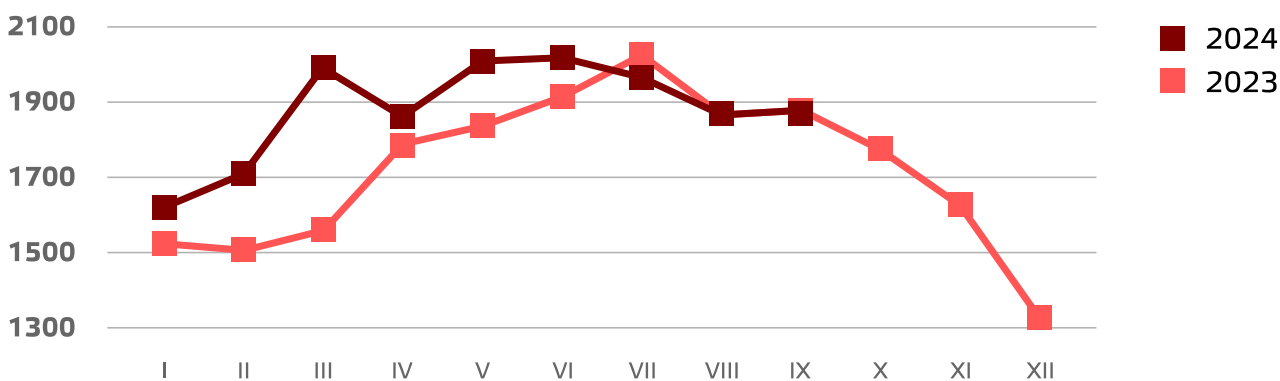


Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на небольшие колебания цен на квартиры в некоторых микрорайонах, в этом году цены на квартиры можно считать стабильными. В качестве исключения можно упомянуть Вецмилгравис, где цены на квартиры в этом году имеют тенденцию к падению. В окрестностях Риги на рынке серийных квартир в этом году цены уменьшились в Саласпилсе. В то же время в таких городах как Огре и Елгава цены на квартиры имели тенденцию к росту.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в сентябре осталось неизменным. Уровень предложения в сентябре совпадал с уровнем сентября прошлого года.

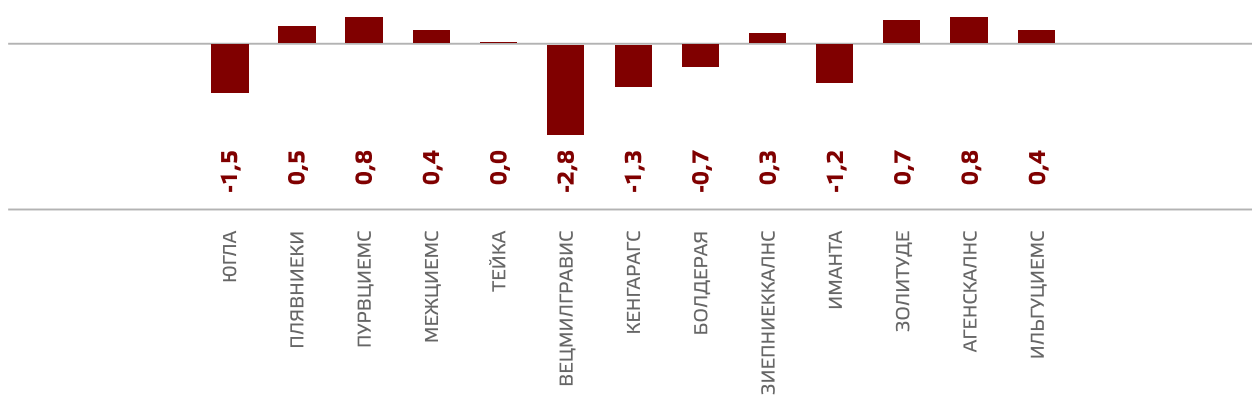
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2024 года как понижались, так и повышались. Изменения цен в этом году можно считать небольшими, за исключением Вецмилгрависа, где наблюдается наибольшее снижение цен с начала года (-2,8 %). На Югле в этом году также наблюдается достаточно значительное падение цен на квартиры. В свою очередь, в Пурвциемсе и Агенскалнсе в этом году констатирован наибольший рост цен (+0,8 %). В других микрорайонах в этом году наблюдаются как положительные, так и отрицательные колебания цен.

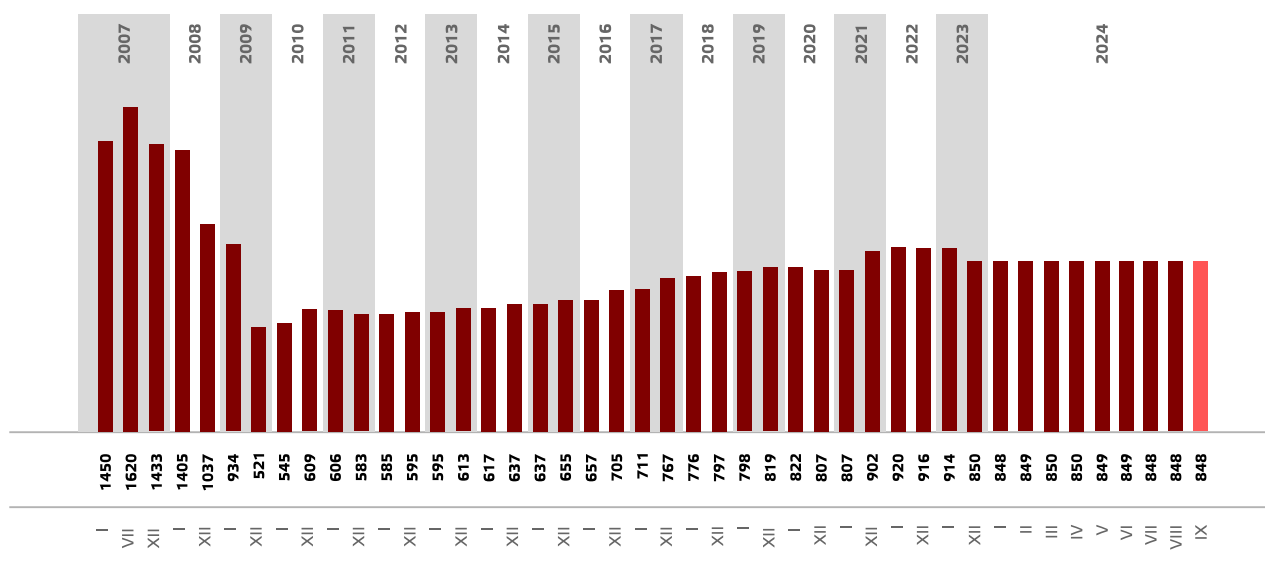
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

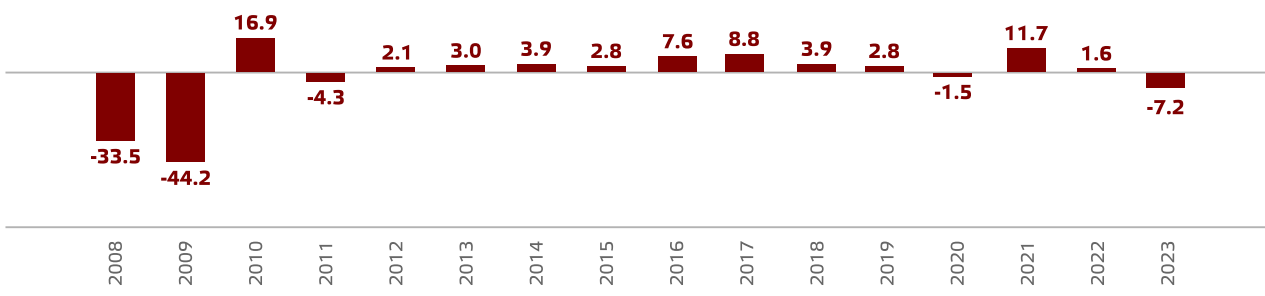
В сентябре средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 848 EUR/м². Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 почти не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась на однокомнатные и двухкомнатные квартиры (-0,1 %). В свою очередь, средняя цена одного квадратного метра трех- и четырехкомнатных квартир в сентябре немного выросла (+0,1 %).

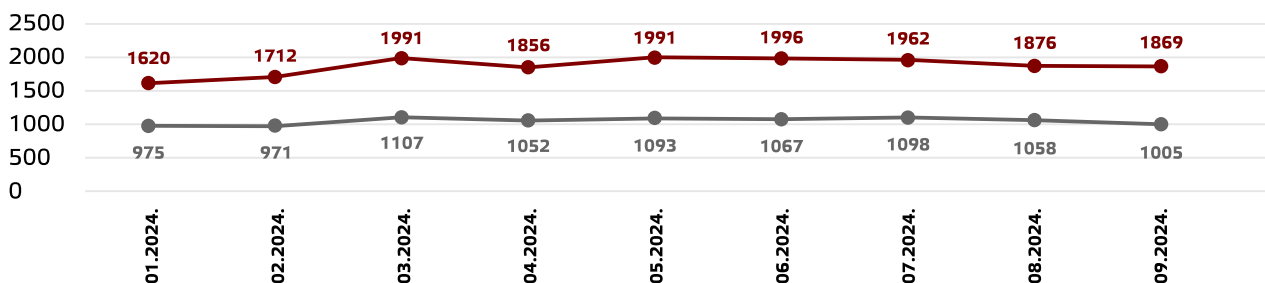
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2023												2024									
	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.	
1 комн.	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	
2 комн.	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	
3 комн.	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	
4 комн.	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в сентябре предложение квартир в Риге сократилось на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений не изменилось. По сравнению с сентябрем 2023 года число предложений квартир в сентябре этого года в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 2 %, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 1 % меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

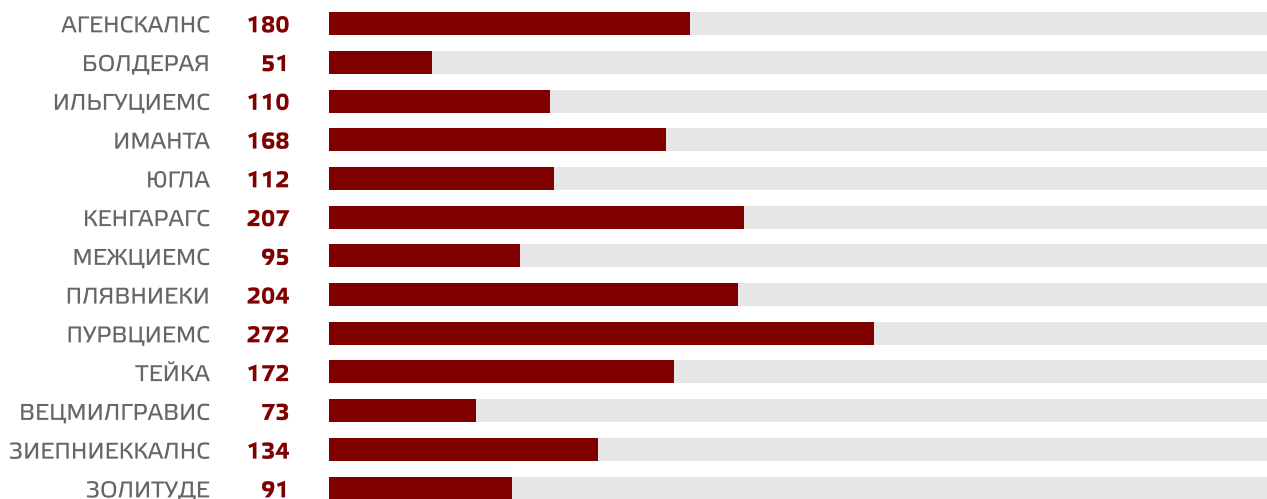


● КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ ● ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

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 на конец сентября 2024 года

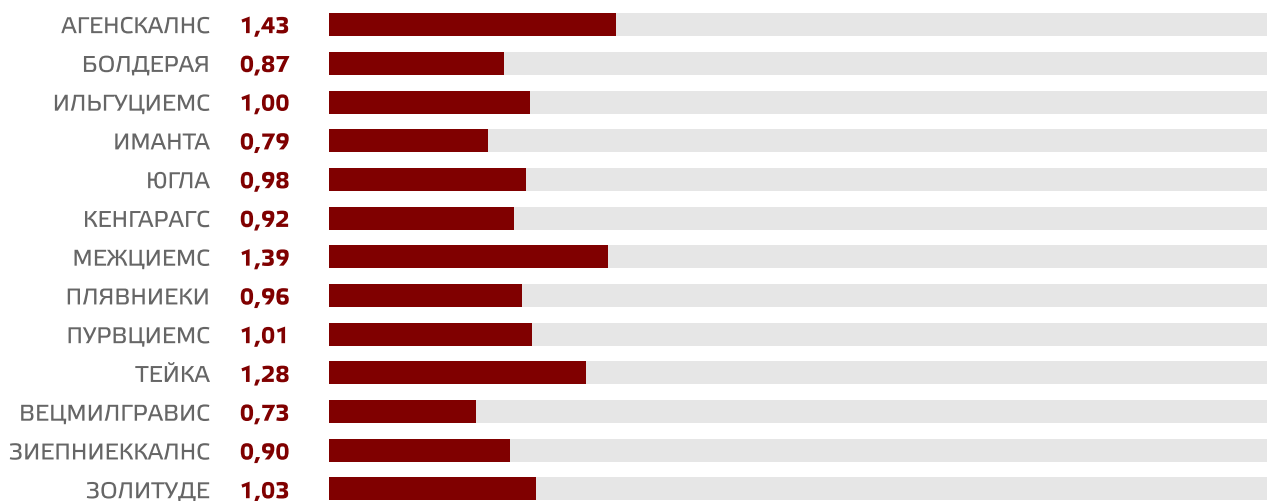


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Кенгарагсе (-10 %). В то же время во многих микрорайонах предложение квартир в сентябре выросло. Наибольший рост предложения квартир наблюдался в Золитуде, где в течение месяца оно выросло на 14 %.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре в рижских микрорайонах установлены минимальные изменения цен на серийные квартиры. В крупнейших микрорайонах Риги наблюдались как положительные, так и отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен наблюдалось в Иманте, где цены в течение месяца понизились на 1 %. В свою очередь, цены на квартиры в сентябре наиболее существенно выросли в Агенскалнсе – на 0,8 %. В Плявниеках и Золитуде изменений цен в сентябре не наблюдалось.

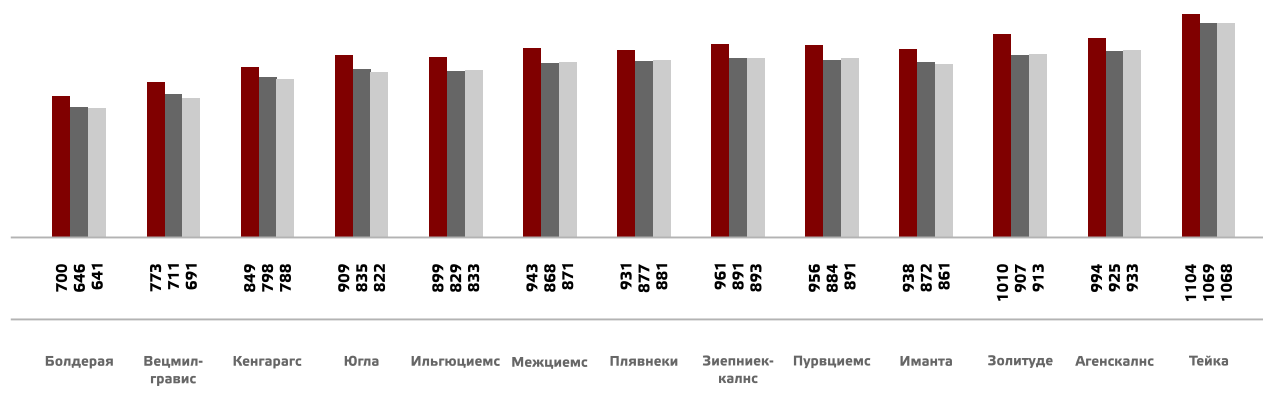
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2024.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.09.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	822	823	-0,1
ПЛЯВНЕКИ	881	881	0,0
ПУРВЦИЕМС	891	888	0,3
МЕЖЦИЕМС	871	869	0,2
ТЕЙКА	1068	1069	-0,1
ВЕЦМИЛГРАВИС	691	690	0,1
КЕНГАРАГС	788	792	-0,5
БОЛДЕРАЯ	641	640	0,3
ЗИЕПНИЕККАЛНС	893	892	0,2
ИМАНТА	861	871	-1,0
ЗОЛИТУДЕ	913	912	0,0
АГЕНСКАЛНС	933	926	0,8
ИЛЬГЮЦИЕМС	833	829	0,5

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2024 года были почти такими же. В свою очередь, по сравнению с началом 2023 года цены в сентябре этого года были ниже на 7 %.

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

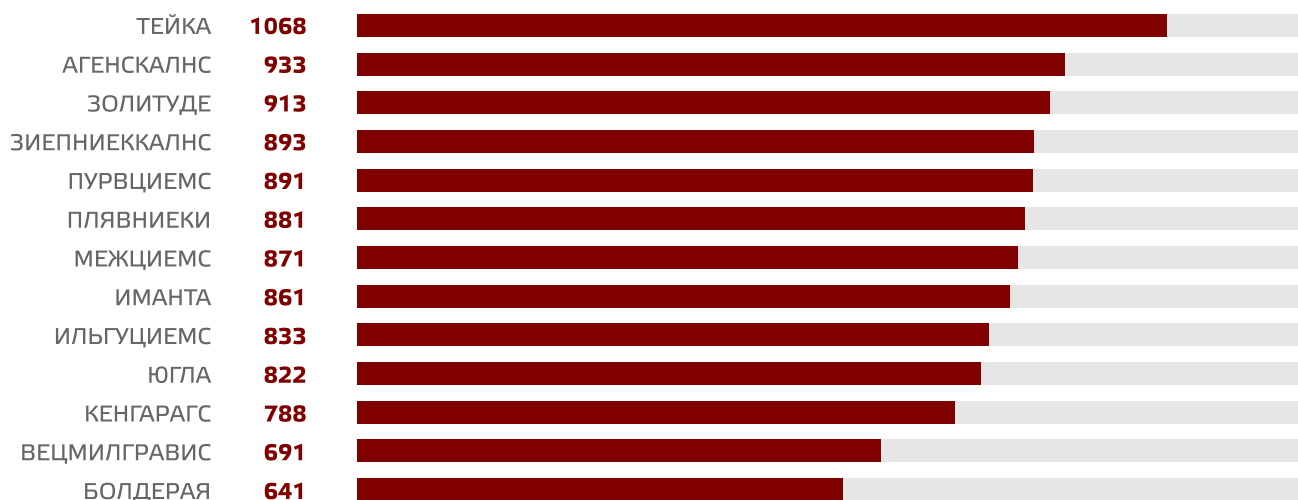


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.10.2024.

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1068 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре наблюдалась в Болдераяе – 641 EUR/м², то есть в сентябре она немного выросла.

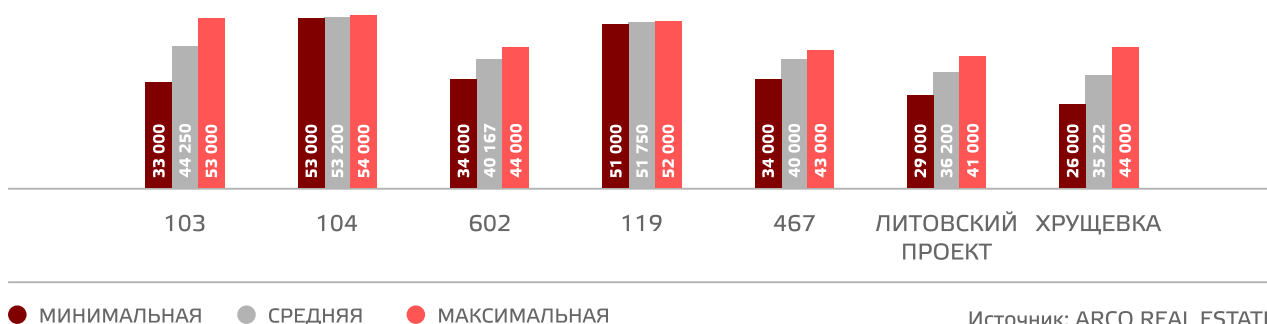
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 октября 2024 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 51 000 до 54 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 29 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 26 000 до 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в сентябре 2024 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В сентябре цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,8 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 851 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Огре выросли на 2 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в сентябре цены на серийные квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 783 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 3 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в сентябре не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартир осталась на уровне 827 EUR/м². В сентябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 2 % ниже, чем в начале года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в сентябре выросли на 0,7 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре достигла 739 EUR/м². С начала 2024 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 4 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE