

Обзор рынка серийных квартир Риги

АПРЕЛЬ, 2024

Авторы

Марис Лаукалейс

Член правления

Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис

Аналитик

Специалист по оценке недвижимости

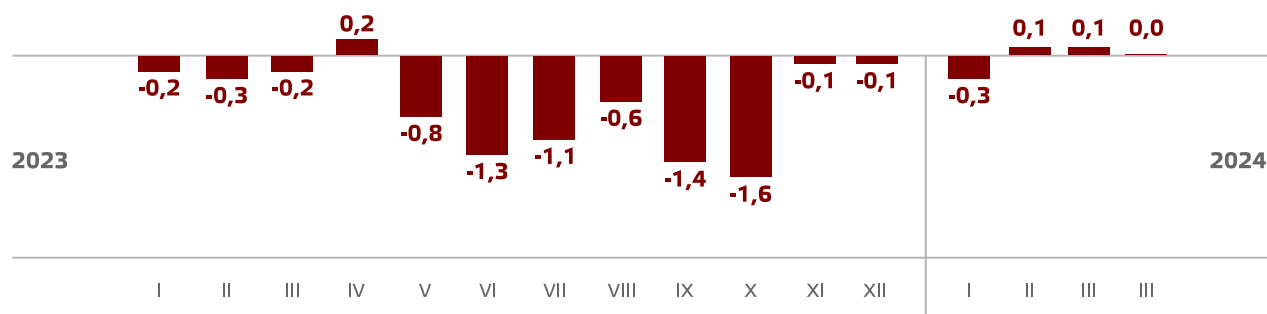
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых 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 мая 2024 года

В апреле 2024 года в рижских микрорайонах не наблюдалось изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир оставалась неизменной, а именно 850 EUR/м². По сравнению с началом 2024 года цены на квартиры в целом также оставались без изменений.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2024 года, %

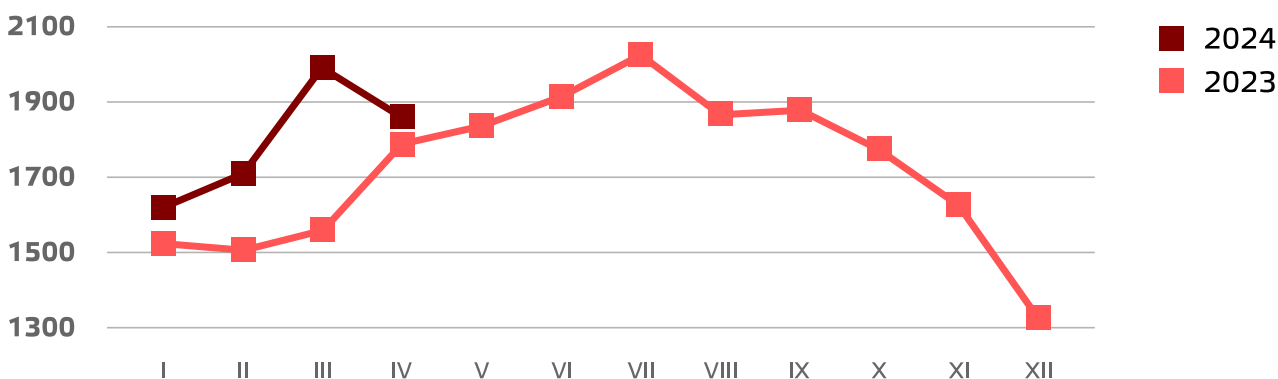


Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2024 года падение цен на серийные квартиры остановилось. В феврале и марте установлены небольшие положительные колебания цен, однако в целом в этом году цены можно считать стабильными. В крупнейших микрорайонах Риги в течение последнего месяца наблюдались как положительные, так и отрицательные колебания цен.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в апреле стремительно уменьшилось после значительного роста в первом квартале этого года. Таким образом, уровень предложения серийных квартир был лишь немного выше, чем год назад – на 4 %.

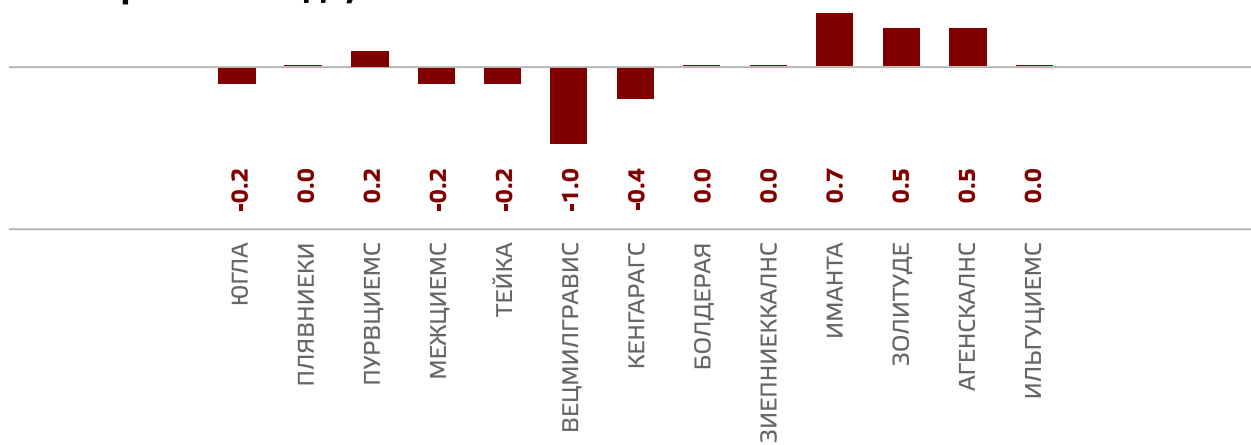
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2024 года как понижались, так и повышались. Тем не менее, изменения цен в первые месяцы года были небольшими и не превышали 1 %. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Вецмилгрависе (-1 %). В свою очередь, в Иманте в этом году констатирован наибольший рост цен (+0,7 %). В Зиепниекалнс, Болдерае, Ильгюциемсе и Плявниеках с начала года изменений цен не установлено.

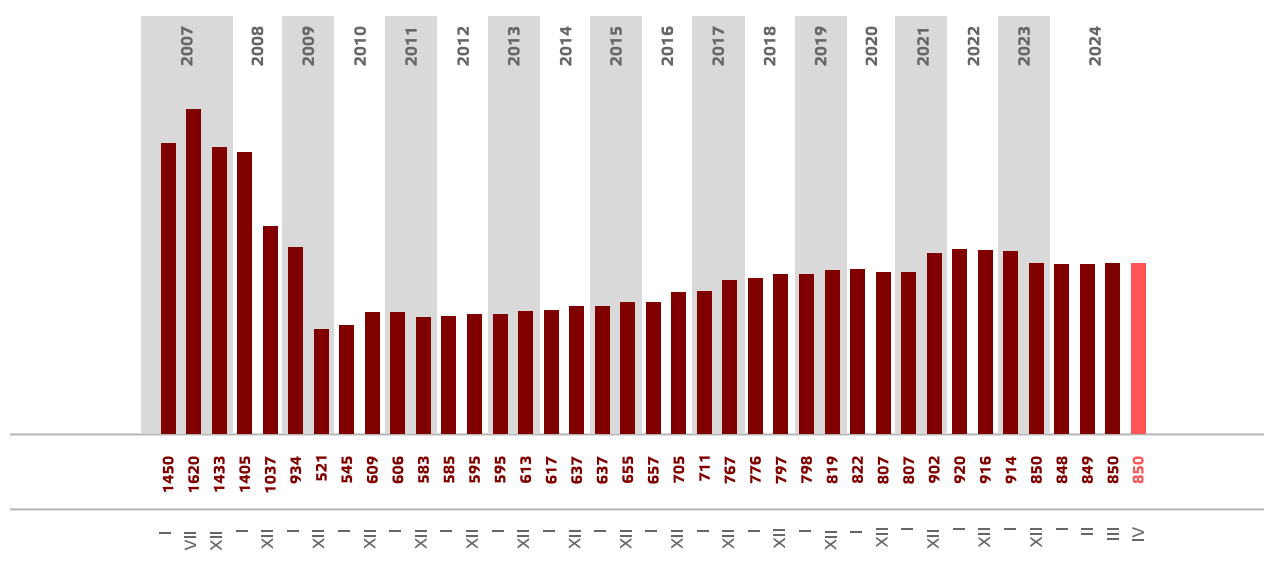
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

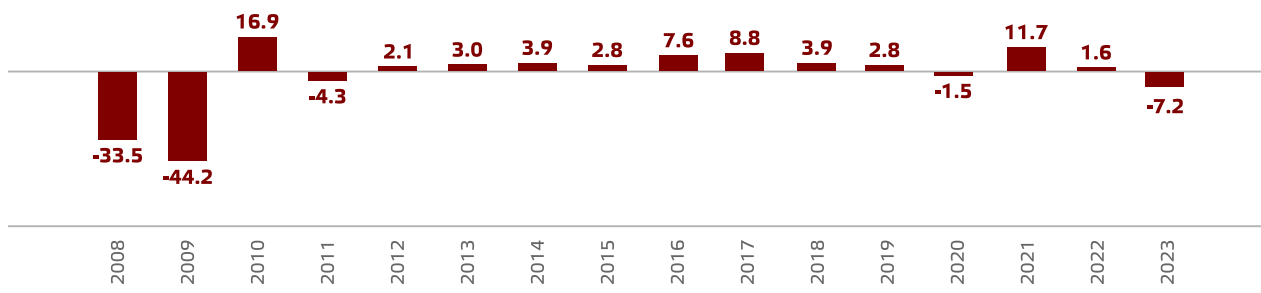
В апреле средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 850 EUR/м². Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 апреле цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на трехкомнатные (+0,2 %) и четырехкомнатные (+0,1 %) квартиры. Средняя цена одного квадратного метра однокомнатных и двухкомнатных квартир в апреле немного понизилась.

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

Число комнат	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.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.
1 комн.	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923
2 комн.	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857
3 комн.	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816
4 комн.	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в апреле предложение квартир в Риге сократилось на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений уменьшилось на 7 %. По сравнению с апрелем 2023 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 11 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 4 % больше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

2023						2024			
VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV
2026	1868	1881	1777	1627	1329	1620	1712	1991	1856
869	864	887	851	861	703	975	971	1107	1052

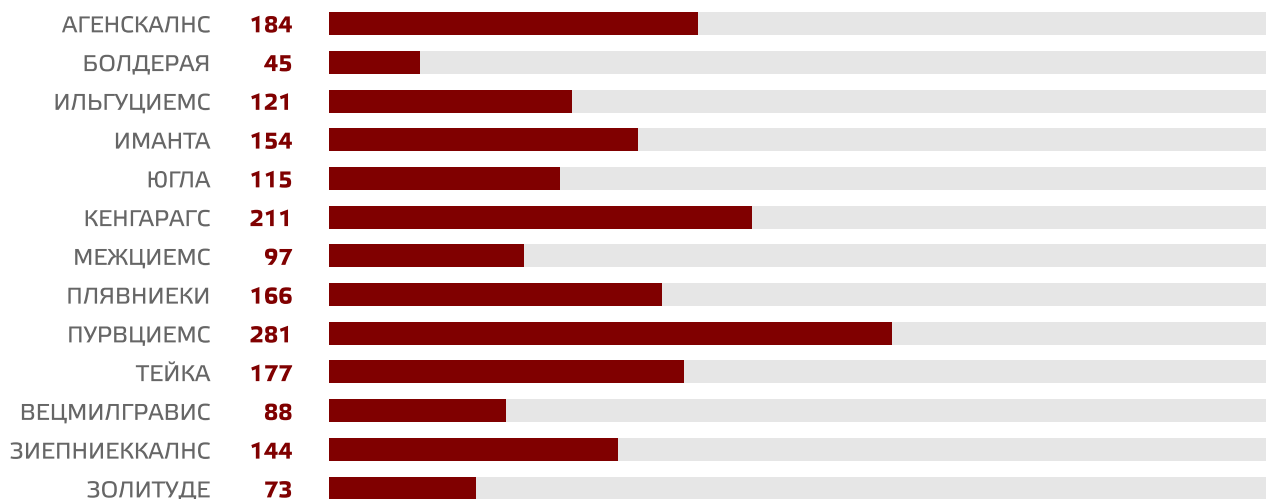
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарас, Болдерая, Зиепниккалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгуциемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге на конец апреля 2024 года

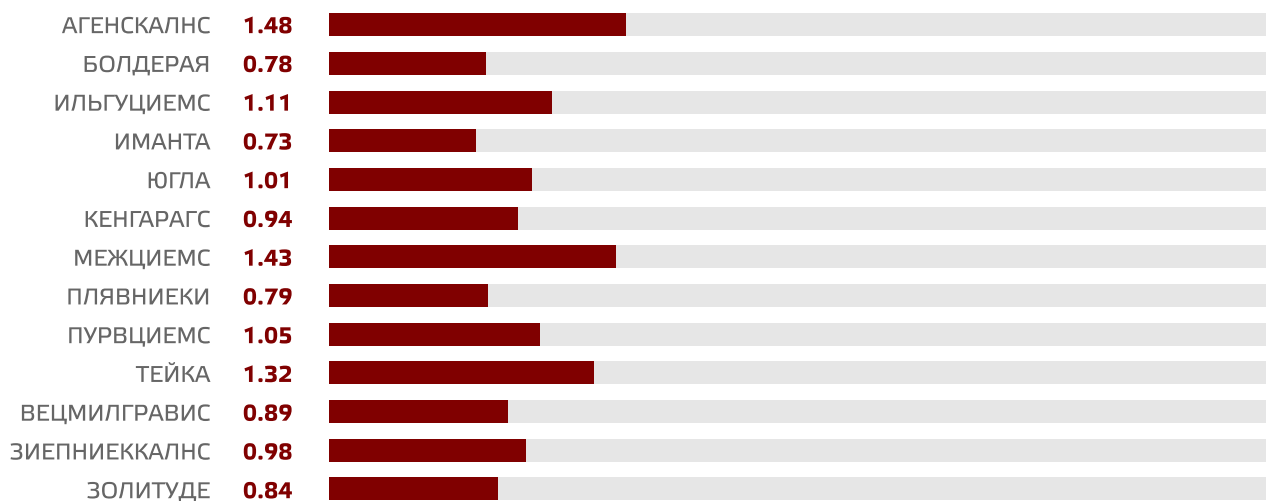


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Иманте (-19 %). В то же время в двух микрорайонах – Ильгюциемсе и Зиепниекалнсе – предложение квартир в апреле выросло.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в апреле 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле в рижских микрорайонах наблюдались минимальные изменения цен на серийные квартиры. В крупнейших микрорайонах Риги наблюдались как положительные, так и отрицательные колебания цен. Наиболее значительный рост цен наблюдался в Золитуде, где цены в течение месяца выросли на 0,5 %. В свою очередь, наиболее существенно цены на квартиры в апреле уменьшились в Вецмилгрависе – на 0,7 %. В нескольких микрорайонах в апреле изменений цен вообще не наблюдалось.

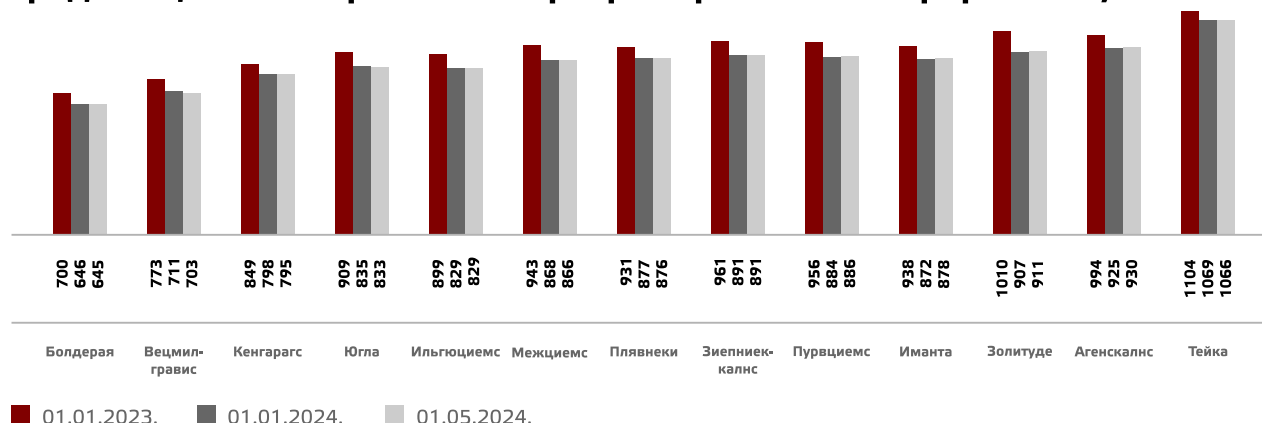
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2024.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	833	836	-0.3
ПЛЯВНЕКИ	876	876	0.0
ПУРВЦИЕМС	886	885	0.1
МЕЖЦИЕМС	866	866	0.0
ТЕЙКА	1066	1066	0.0
ВЕЦМИЛГРАВИС	703	708	-0.7
КЕНГАРАГС	795	795	-0.1
БОЛДЕРАЯ	645	647	-0.3
ЗИЕПНИЕККАЛНС	891	891	0.0
ИМАНТА	878	877	0.1
ЗОЛИТУДЕ	911	906	0.5
АГЕНСКАЛНС	930	928	0.2
ИЛЬГЮЦИЕМС	829	831	-0.1

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

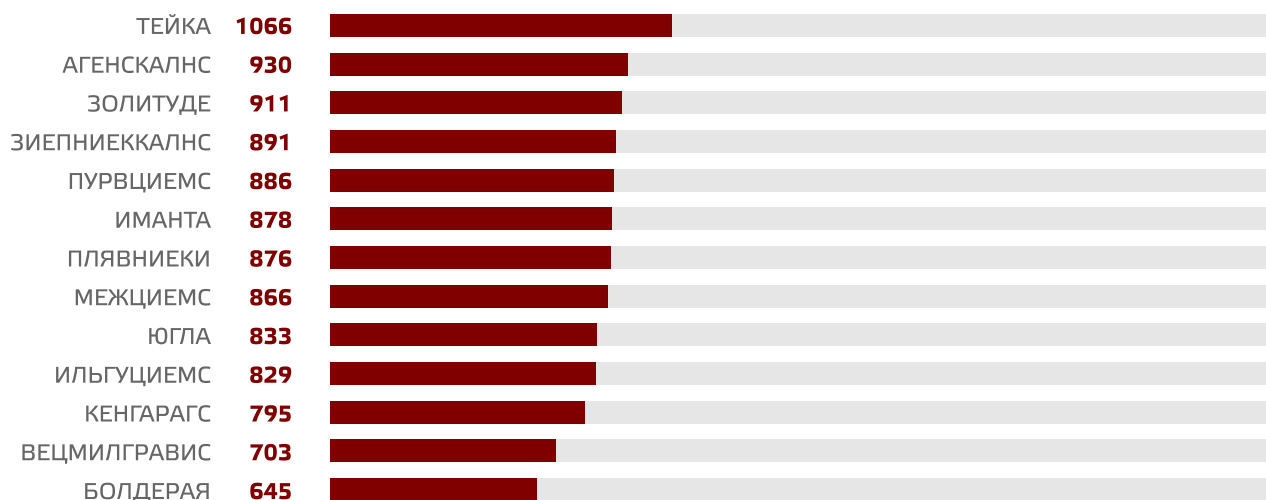
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 1 066 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле наблюдалась в Болдераяе – 645 EUR/м², то есть в апреле она немного понизилась.

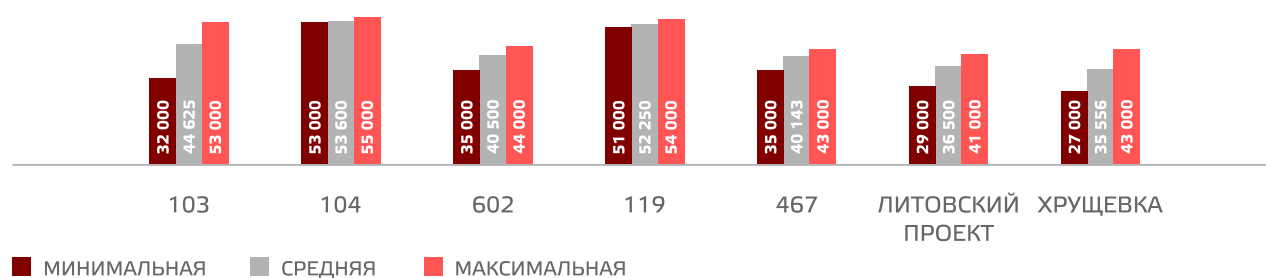
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2024 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 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 55 000 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 27 000 до 43 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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

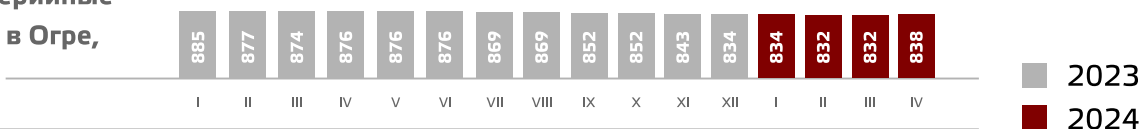


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В апреле цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,7 %. Средняя цена серийных квартир в апреле составляла 838 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Огре выросли на 0,4 %.

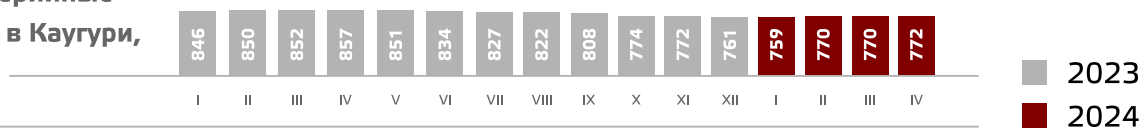
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в апреле цены на серийные квартиры выросли на 0,2%. Средняя цена серийных квартир достигла 772 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 1 %.

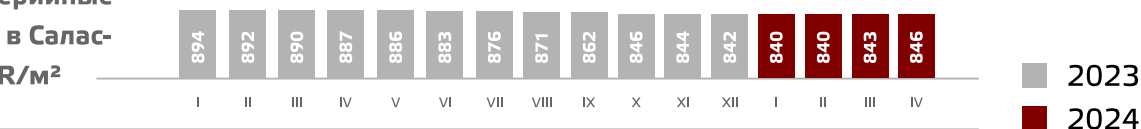
Динамика средней цены на серийные квартиры в Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в апреле выросли на 0,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир достигла 846 EUR/м². В апреле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,4 % выше, чем в начале года.

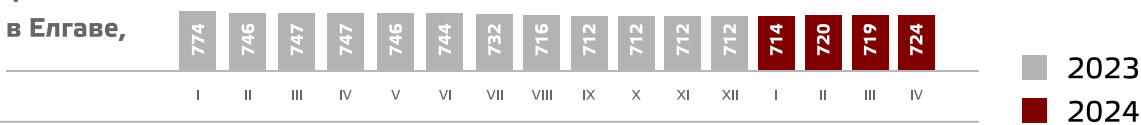
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в апреле выросли на 0,7 %. Средняя цена серийных квартир в апреле достигла 724 EUR/м². С начала 2024 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 2 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE