

# Обзор рынка серийных квартир Риги

МАЙ, 2024

Авторы

**Марис Лаукалейс**

Член правления

Руководитель 1-го отдела оценки

**Янис Дзедулис**

Аналитик

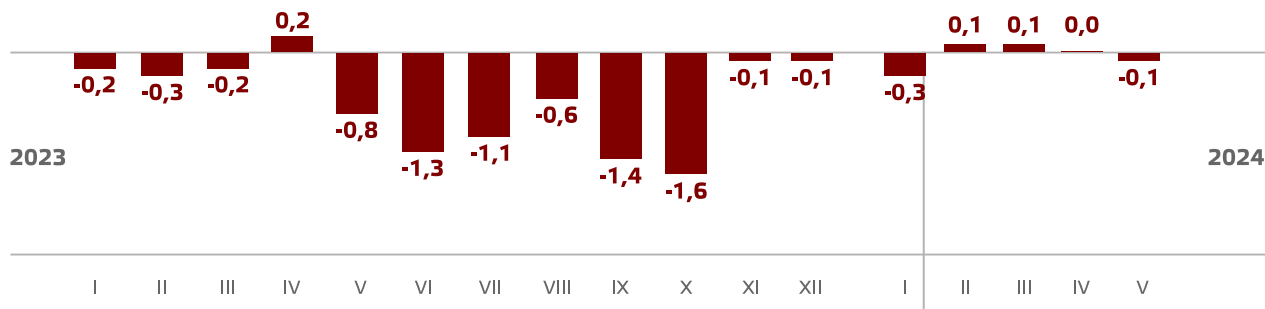
Специалист по оценке недвижимости

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 мае 2024 года в рижских микрорайонах не наблюдалось изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир немного уменьшилась. Средняя цена серийных квартир в мае понизилась до 849 EUR/м<sup>2</sup>. По сравнению с началом 2024 года цены на квартиры в целом почти не изменились.

## Изменения цен на серийные квартиры, %

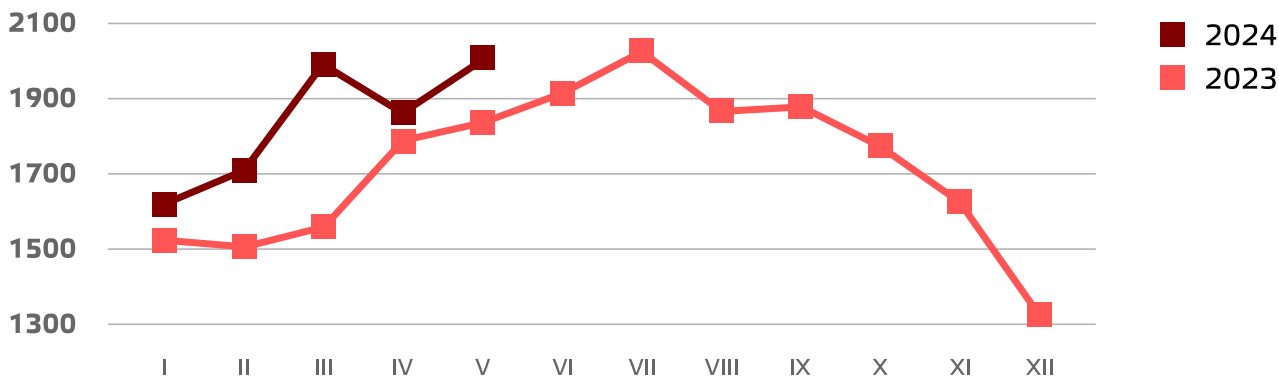


Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2024 года рост числа предложений квартир привел к небольшому падению средней цены на серийные квартиры. Тем не менее, цены можно считать стабильными, поскольку в отдельных микрорайонах не было установлено колебаний цен, а в некоторых микрорайонах цены даже выросли.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги после стремительного падения в апреле вновь выросло и достигло уровня марта. Таким образом, предложение серийных квартир было на 8 % выше, чем год назад.

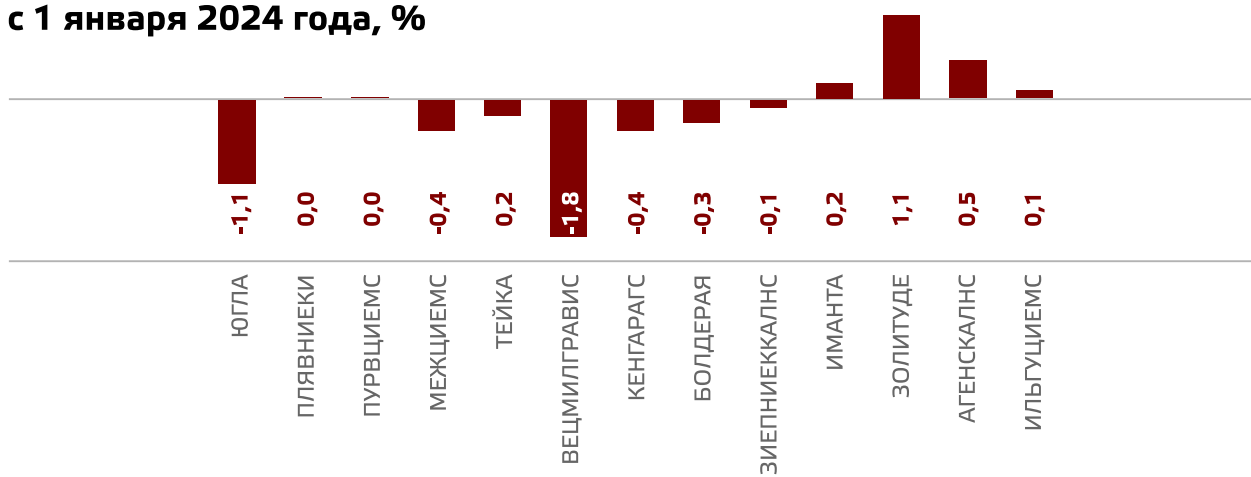
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 2 %. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Вецмилгрависе (-1,8 %). В свою очередь, в Золитуде в этом году констатирован наибольший рост цен (+1,1 %). В Пурвциемсе и Плявниеках с начала года изменений цен не установлено.

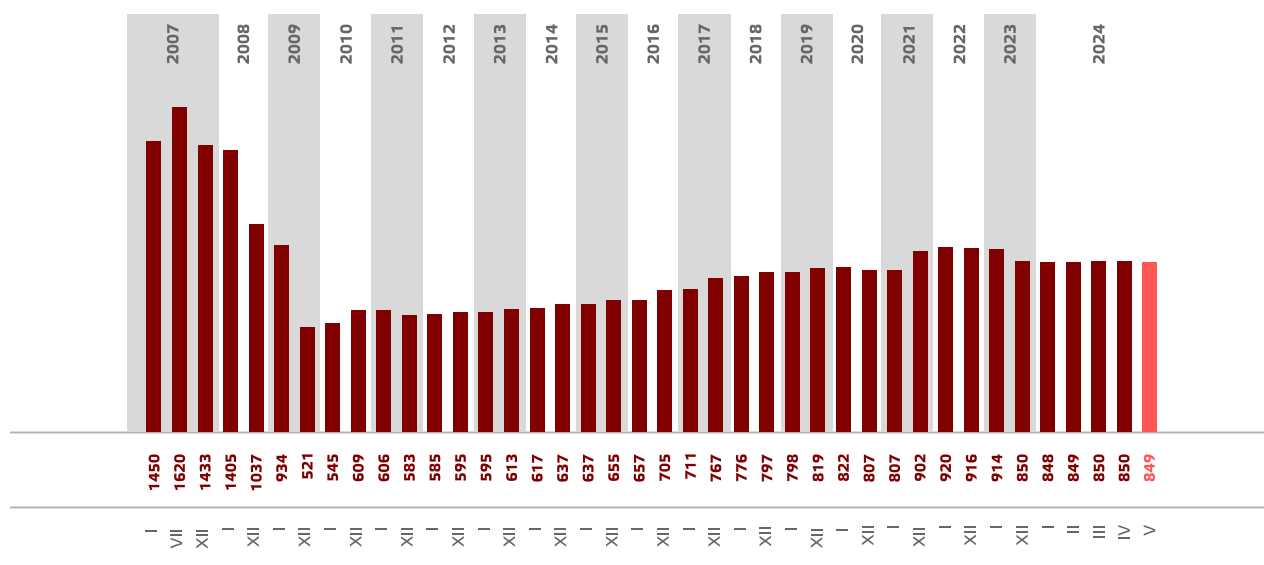
### Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

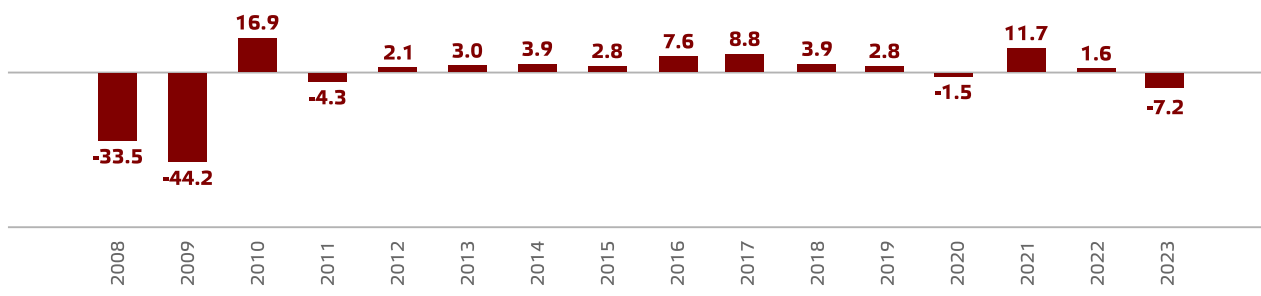
В мае средняя цена на серийные квартиры понизилась до 849 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

### 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 мае цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на двухкомнатные (-0,5 %) и трехкомнатные (-0,1 %) квартиры. Средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир в мае немного понизилась, а цена однокомнатных квартир не изменилась.

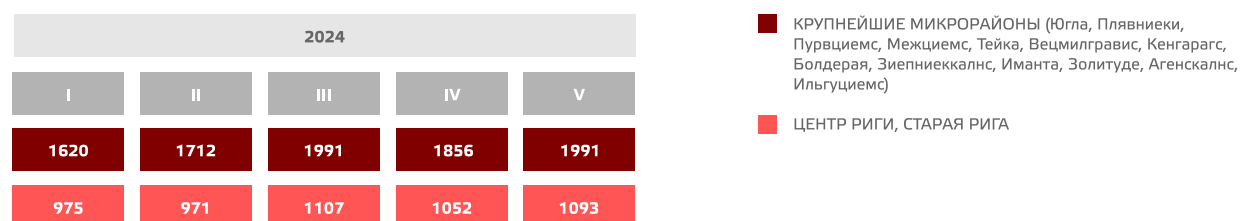
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

Число комнат	2024												2023								
	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.	01.06.
1 комн.	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923
2 комн.	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853
3 комн.	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815
4 комн.	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в мае предложение квартир в Риге выросло на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений выросло на 7 %. По сравнению с маем 2023 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 17 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 8 % больше, чем год назад.

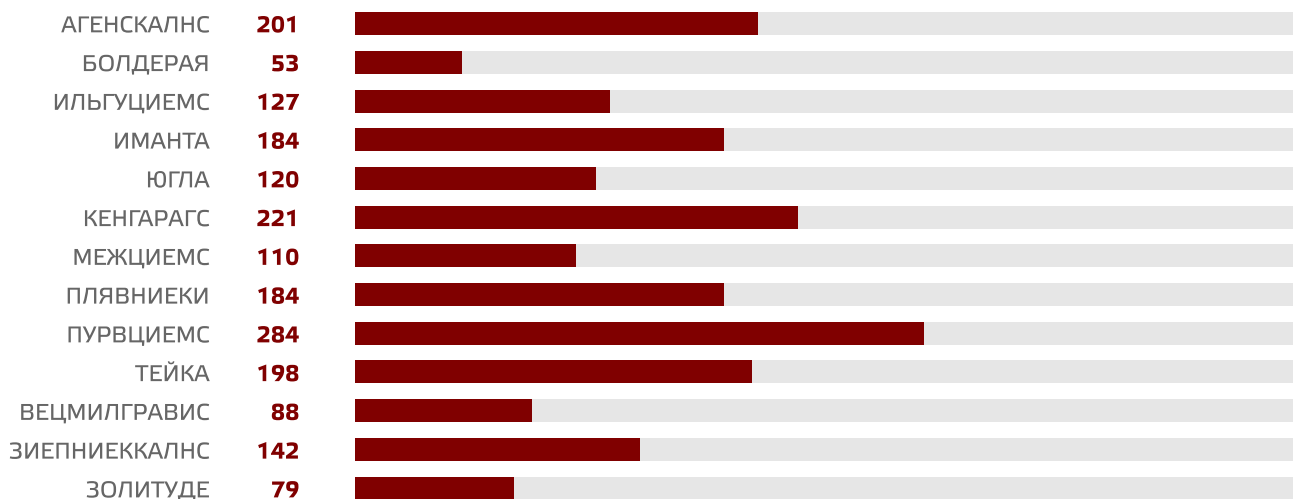
## Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

## Число предложений квартир в Риге на конец мая 2024 года

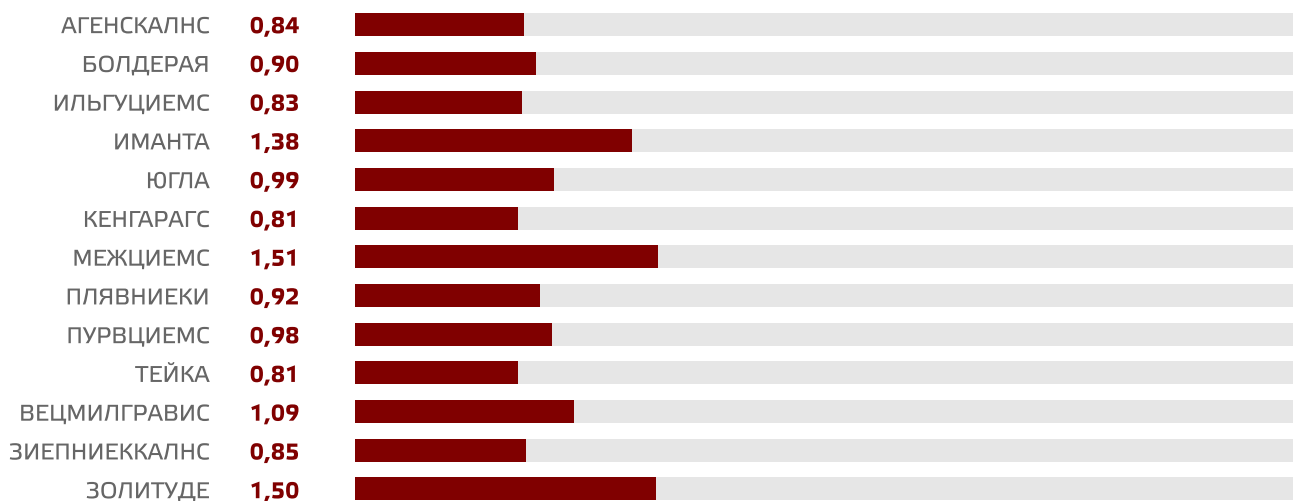


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений выросло в Иманте (+19 %). В то же время в Зиепниекалнсе предложение квартир в мае немного сократилось.

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

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в мае 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 0,7 %. В свою очередь, наиболее существенно цены на квартиры в мае уменьшились на Югле – на 0,9 %. В отдельных микрорайонах в мае изменений цен не наблюдалось.

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

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.06.2024.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.05.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	<b>826</b>	833	-0,9
ПЛЯВНЕКИ	<b>876</b>	876	0,0
ПУРВЦИЕМС	<b>884</b>	886	-0,2
МЕЖЦИЕМС	<b>864</b>	866	-0,2
ТЕЙКА	<b>1071</b>	1066	0,5
ВЕЦМИЛГРАВИС	<b>698</b>	703	-0,7
КЕНГАРАГС	<b>795</b>	795	0,0
БОЛДЕРАЯ	<b>644</b>	645	-0,3
ЗИЕПНИЕККАЛНС	<b>890</b>	891	-0,1
ИМАНТА	<b>874</b>	878	-0,5
ЗОЛИТУДЕ	<b>917</b>	911	0,7
АГЕНСКАЛНС	<b>930</b>	930	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	<b>830</b>	829	0,1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 %.

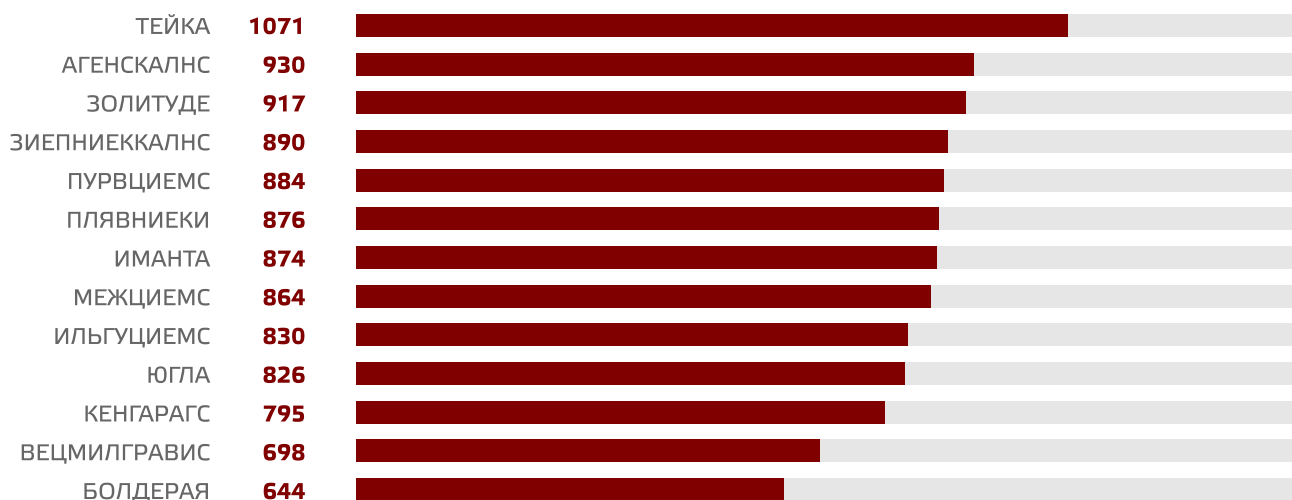
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 1 071 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в мае наблюдалась в Болдераяе – 644 EUR/м<sup>2</sup>, то есть в мае она немного понизилась.

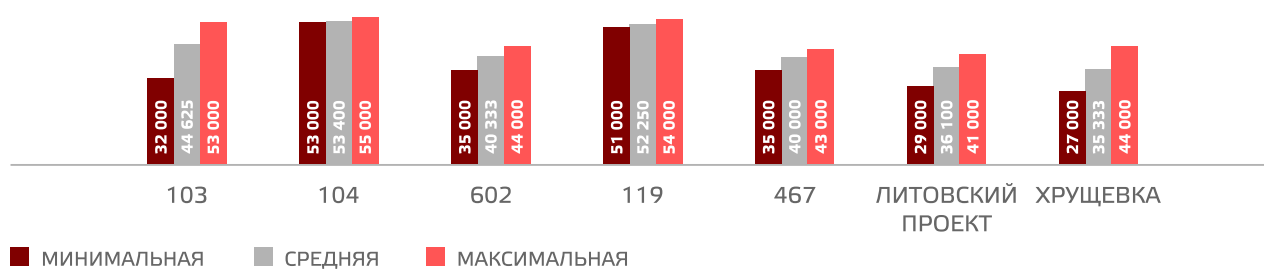
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июня 2024 года, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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

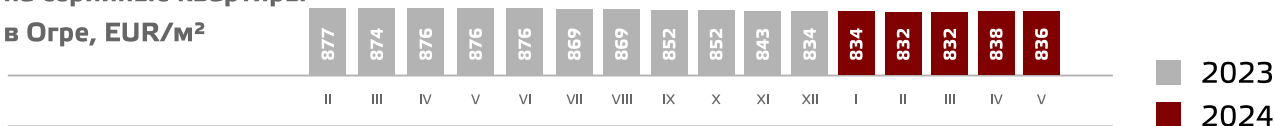


Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре** В мае цены на серийные квартиры в Огре понизились на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в мае составляла 836 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на квартиры в Огре выросли на 0,2 %.

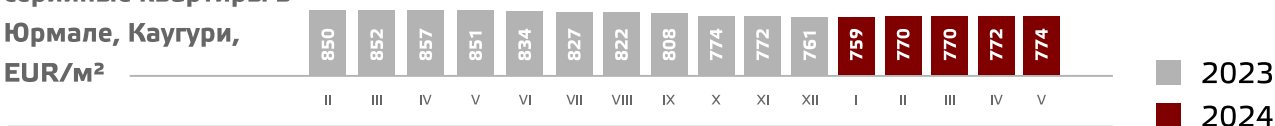
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Каугури** В Каугури в мае цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена серийных квартир достигла 774 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 2 %.

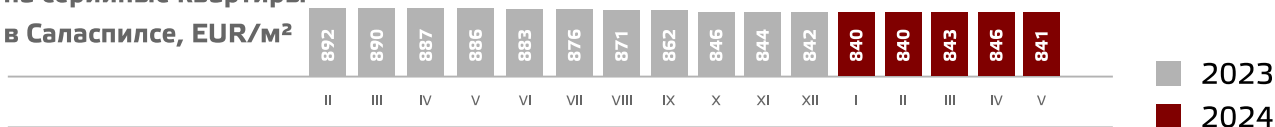
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Саласпилс** В Саласпилсе цены на квартиры в мае понизились на 0,6 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир составляла 841 EUR/м<sup>2</sup>. В мае цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,2 % ниже, чем в начале года.

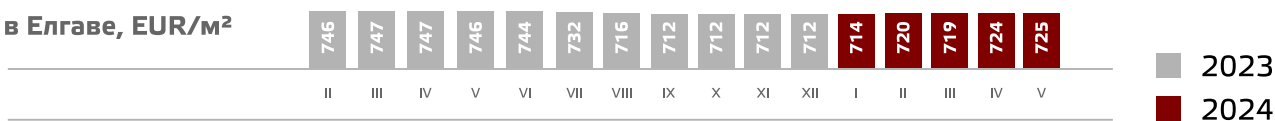
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава** В Елгаве цены на квартиры в мае выросли на 0,1 %. Средняя цена серийных квартир в мае достигла 725 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 2 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE