

Обзор рынка серийных квартир Риги

ИЮЛЬ, 2024

Авторы

Мэрис Лаукалейс

Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис

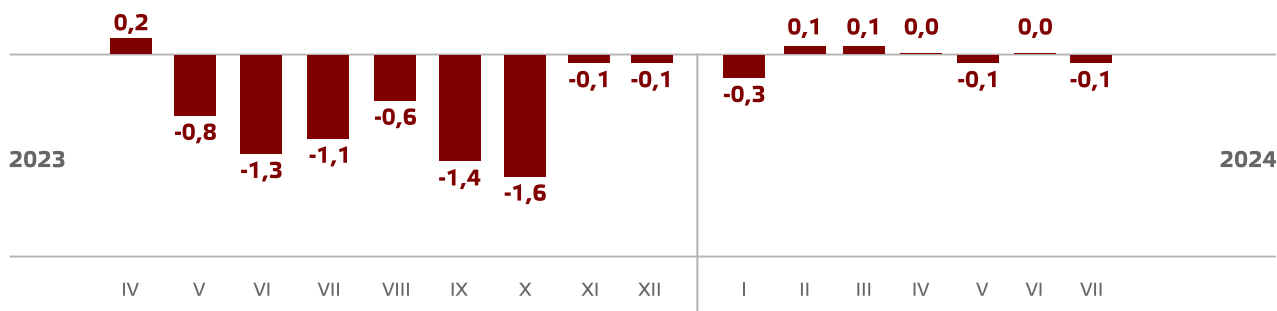
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 августа 2024 года

В июле 2024 года в рижских микрорайонах установлены минимальные изменения цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 1 EUR/м². Средняя цена серийных квартир в июле составляла 848 EUR/м². По сравнению с началом 2024 года цены на серийные квартиры в июле в целом были почти такими же.

Изменения цен на серийные квартиры, %

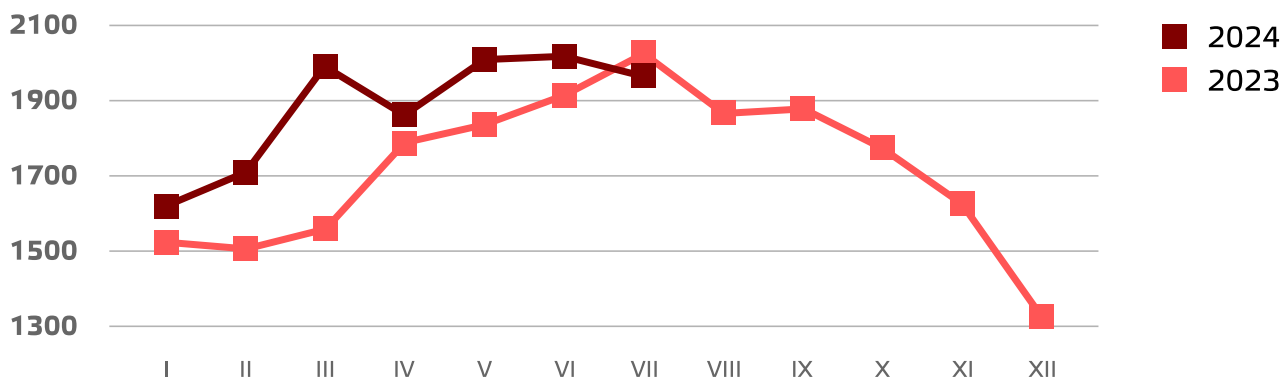


Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2024 года цены на квартиры можно считать стабильными. В целом в 2024 году на рынке серийных квартир не наблюдалось существенных колебаний цен. В качестве исключения можно упомянуть Вецмилгравис, где цены в этом году понизились на 3 %. В окрестностях Риги рынок серийных квартир также можно считать стабильным – существенных изменений цен не наблюдается.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в июле уменьшилось на 2 %. Уровень упал ниже показателя июля прошлого года – предложение квартир было на 3 % ниже, чем год назад.

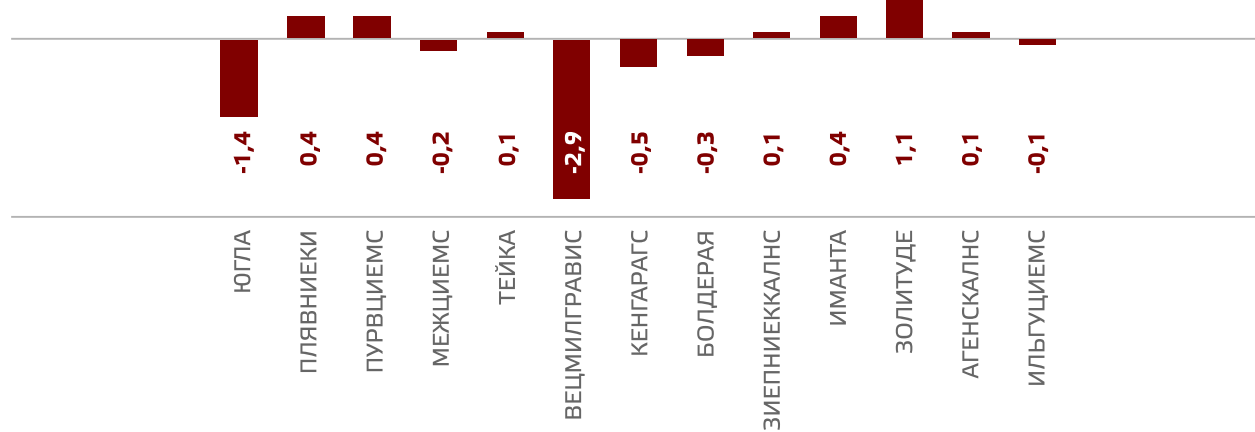
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2024 года как понижались, так и повышались. Изменения цен в этом году можно считать небольшими, за исключением Вецмилгрависа. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Вецмилгрависе (-2,9 %). На Югле в этом году также наблюдается достаточно значительное падение цен на квартиры. В свою очередь, в Золитуде в этом году констатирован наибольший рост цен (+1,1 %). В других микрорайонах изменения цен в этом году в основном не превышают 1 %.

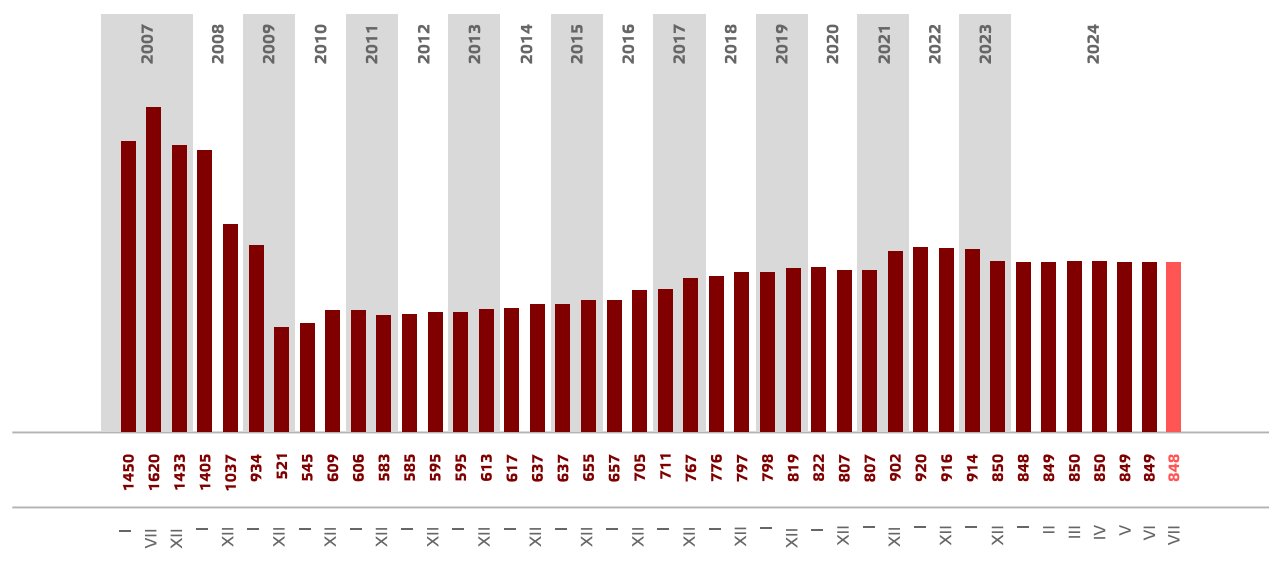
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

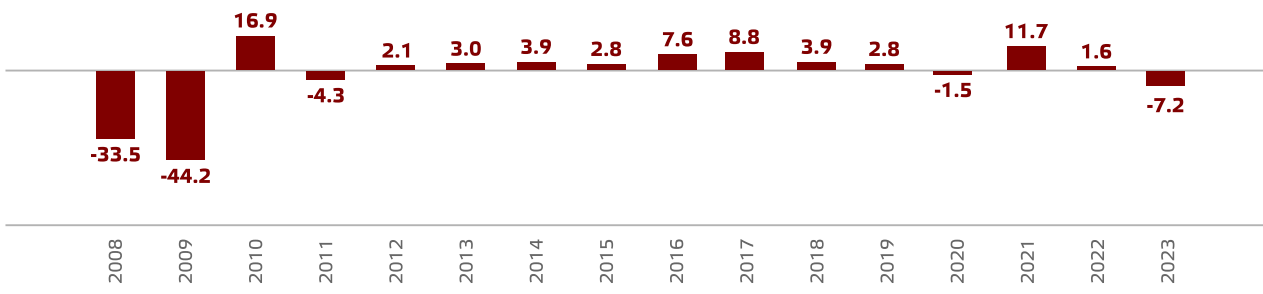
В июле средняя цена на серийные квартиры понизилась до 848 EUR/м². Цены в среднем были на 48% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 июле цены на квартиры по числу комнат почти не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась на однокомнатные и четырехкомнатные квартиры (-0,1 %). В свою очередь, средняя цена одного квадратного метра двух- и трехкомнатных квартир в июле не изменилась.

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

	2023												2024							
	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.
1 комн.	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922
2 комн.	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852
3 комн.	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816
4 комн.	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июле предложение квартир в Риге выросло на 1 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений уменьшилось на 2 %. По сравнению с июлем 2023 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 8 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 3 % меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

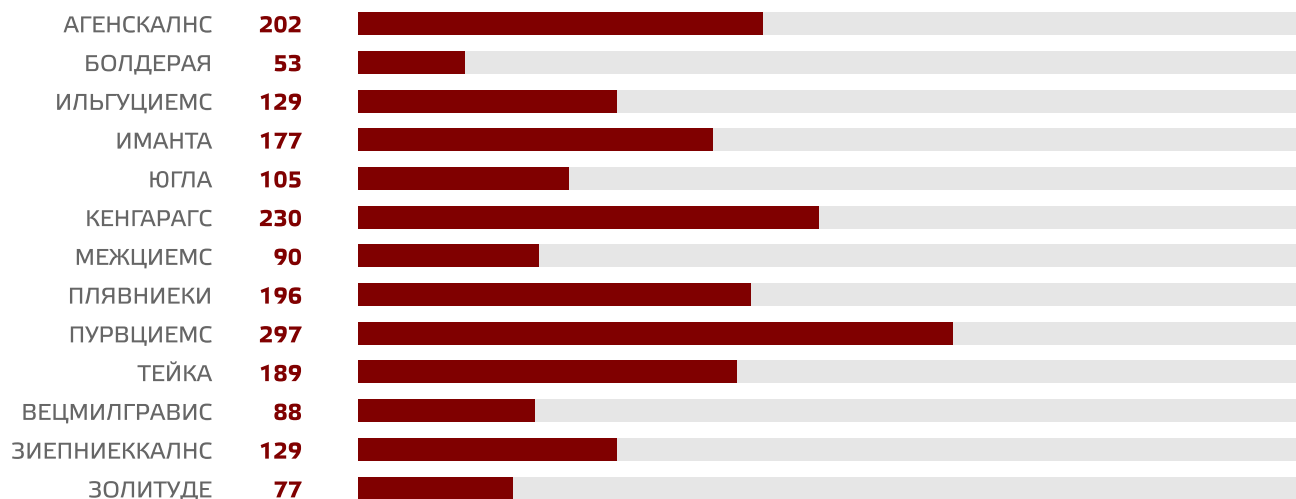
2024						
I	II	III	IV	V	VI	VII
1620	1712	1991	1856	1991	1996	1962
975	971	1107	1052	1093	1067	1098

■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгудиемс)
■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге на конец июля 2024 года

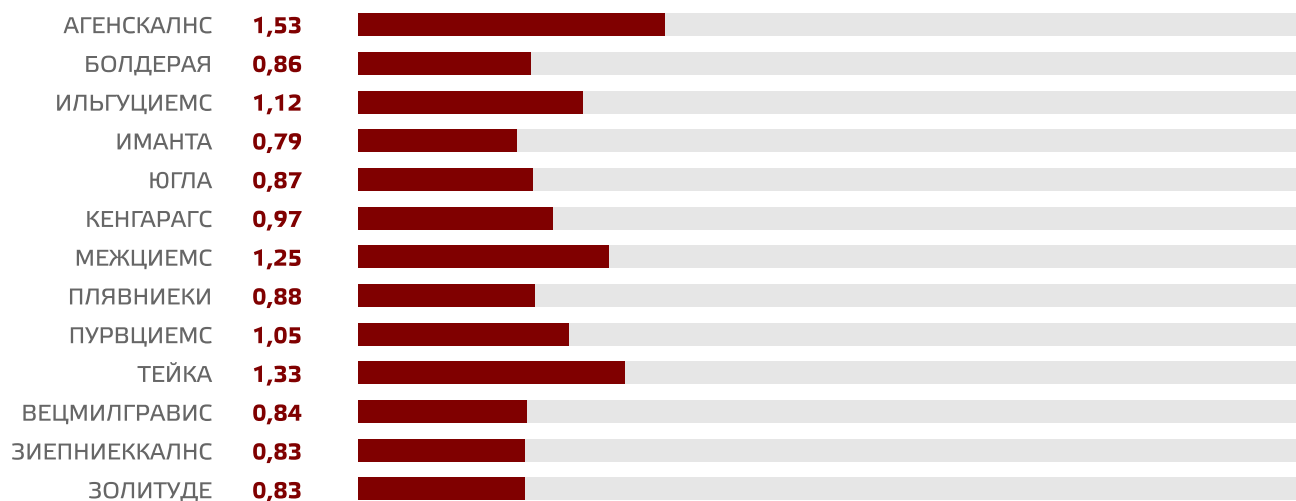


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти в половине крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Межциемсе (-16 %). В то же время во многих микрорайонах предложение квартир в июле выросло. Наибольший рост предложения квартир наблюдался в Вецмилгрависе, где в течение месяца оно выросло на 10 %.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июле 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 Вецмилгрависе, где цены в течение месяца понизились на 1,2 %. В свою очередь, цены на квартиры в июле минимально выросли только в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Зиепниекалнс – на 0,1-0,3 %. Почти в половине микрорайонов Риги изменений цен в июле не наблюдалось.

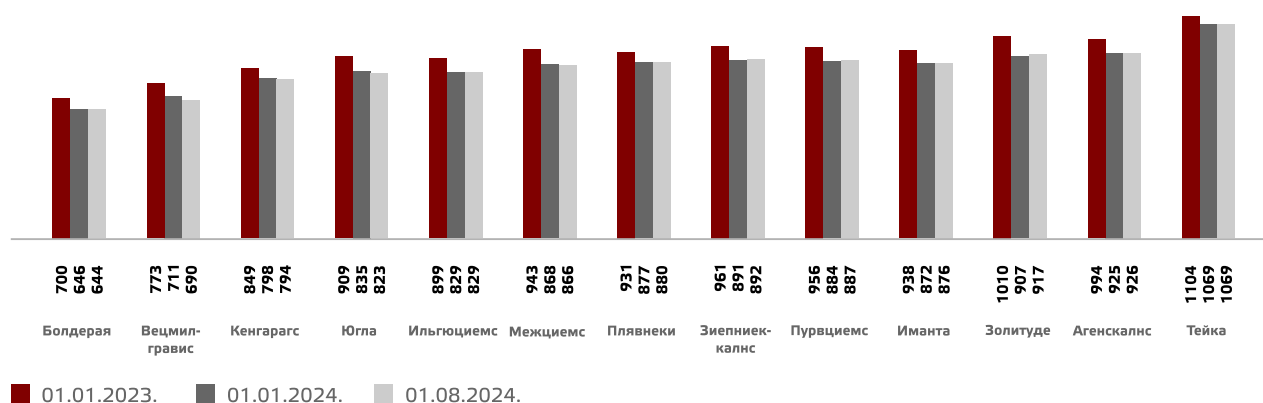
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2024.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	823	826	-0,3
ПЛЯВНЕКИ	880	878	0,2
ПУРВЦИЕМС	887	885	0,3
МЕЖЦИЕМС	866	866	0,0
ТЕЙКА	1069	1069	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	690	698	-1,2
КЕНГАРАГС	794	794	0,0
БОЛДЕРАЯ	644	644	0,0
ЗИЕПНИЕКАЛНС	892	891	0,1
ИМАНТА	876	875	0,1
ЗОЛИТУДЕ	917	917	0,0
АГЕНСКАЛНС	926	930	-0,5
ИЛЬГЮЦИЕМС	829	830	-0,2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 %.

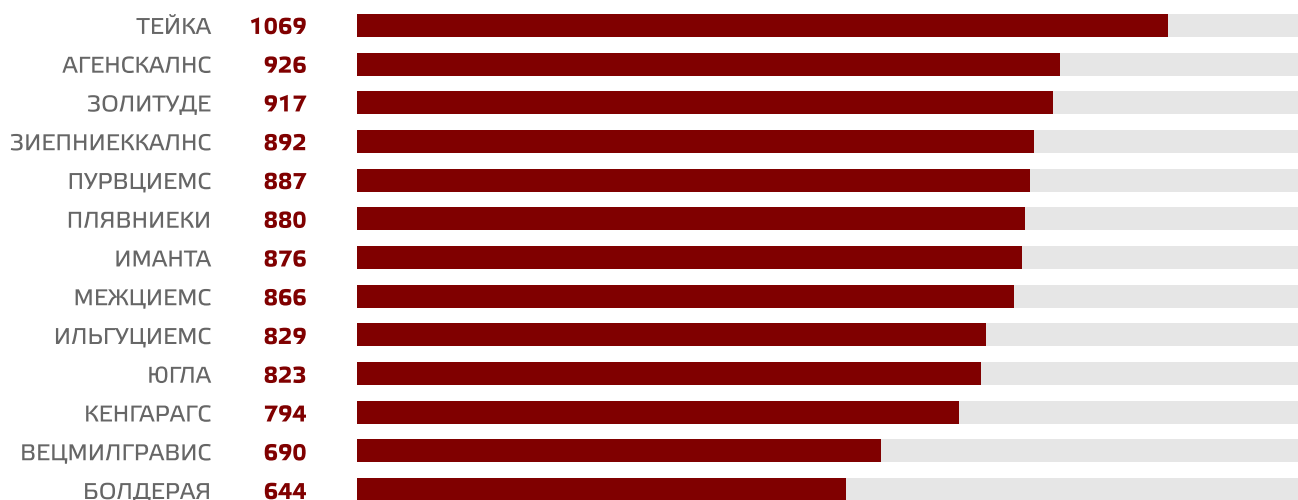
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр составляла 1 069 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле наблюдалась в Болдераяе – 644 EUR/м², то есть в июле она осталась без изменений.

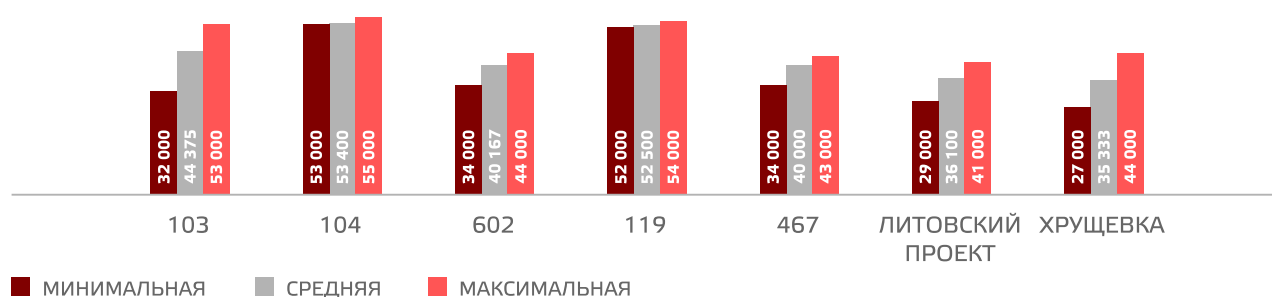
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2024 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 52 000 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 июле 2024 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В июле цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,3%. Средняя цена серийных квартир в июле составляла 838 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Огре выросли на 0,5 %.

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



2024

Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури

В Каугури в июле цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в июле составляла 775 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 2 %.

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



2024

Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в июле понизились на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир понизилась до 827 EUR/м². В июле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 2 % ниже, чем в начале года.

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



2024

Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры в июле выросли на 0,4 %. Средняя цена серийных квартир в июле достигла 730 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



2024

Источник: ARCO REAL ESTATE