

# Обзор рынка серийных квартир Риги

АВГУСТ, 2024

Авторы

**Марис Лаукалейс**

Член правления

Руководитель 1-го отдела оценки

**Янис Дзедулис**

Аналитик

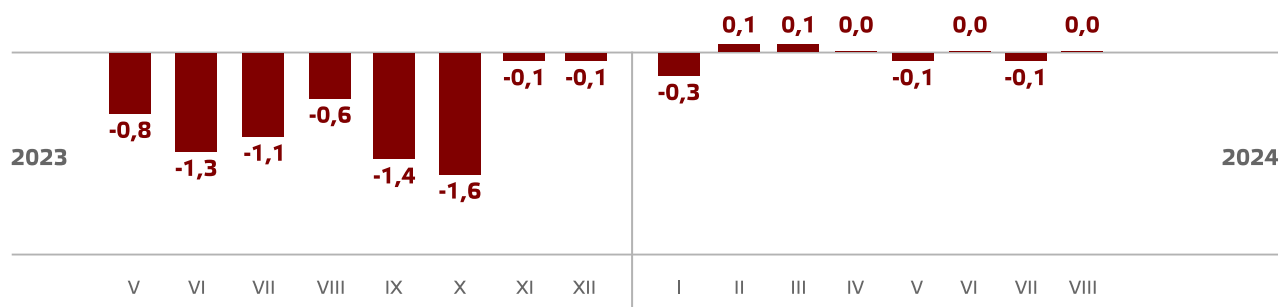
Специалист по оценке недвижимости

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 сентября 2024 года

В августе 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 августе составляла 848 EUR/м<sup>2</sup>. По сравнению с началом 2024 года цены на серийные квартиры в целом были аналогичными.

## Изменения цен на серийные квартиры, %

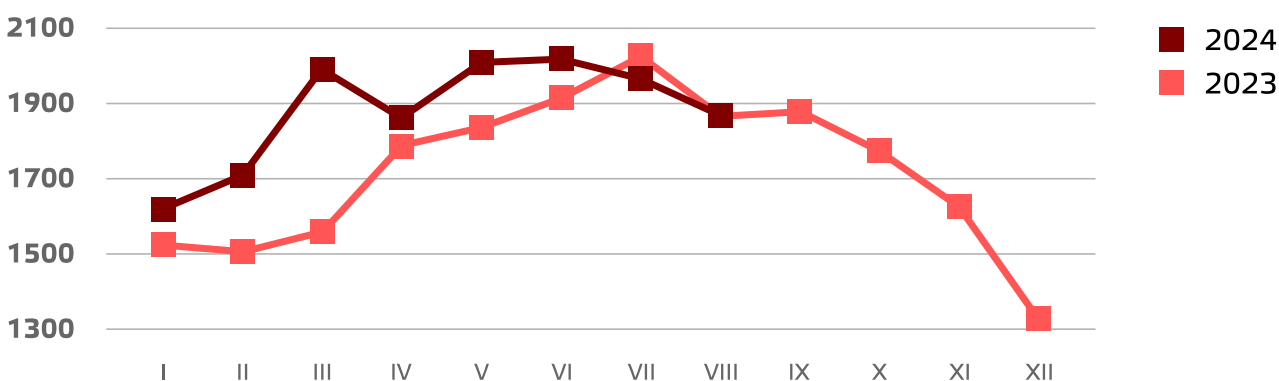


Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на небольшие колебания цен на квартиры в некоторых микрорайонах, в августе 2024 года цены на квартиры можно считать стабильными. В то же время во многих городах в окрестностях Риги в этом году наблюдаются положительные изменения цен на серийные квартиры. В Елгаве цены в этом году выросли уже на 3 %, в Каугури – на 2 %, а в Огре – на 1 %. Противоположные тенденции в этом году наблюдаются в Саласпилсе, где цены на квартиры в этом году упали на 2 %.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в августе уменьшилось на 4 %. Уровень упал до показателя августа прошлого года.

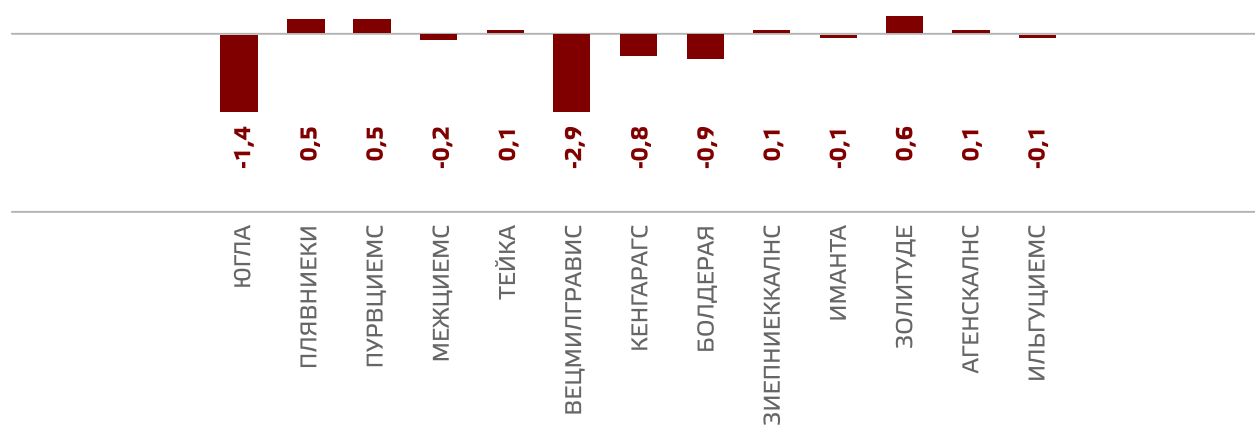
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 (-2,9 %). 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 (+0,6 %). В других микрорайонах изменения цен в этом году в основном не превышают 1 %.

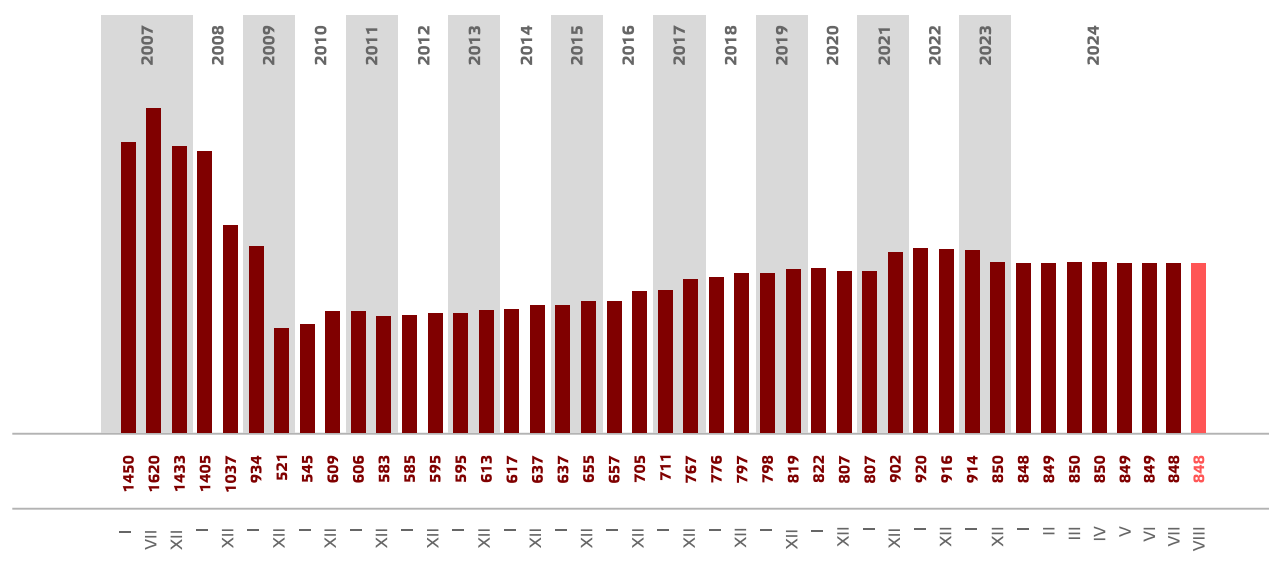
### Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

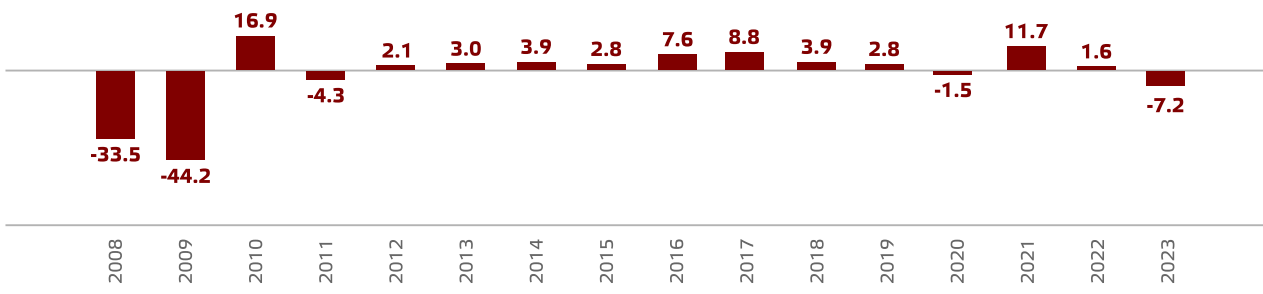
В августе средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 848 EUR/м². Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

### 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 августе цены на квартиры по числу комнат почти не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась только на двухкомнатные квартиры (0,2 %). В свою очередь, средняя цена одного квадратного метра одно-, трех- и четырехкомнатных квартир в августе не изменилась.

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

	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.	01.09.
1 комн.	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922	922
2 комн.	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852	850
3 комн.	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816	816
4 комн.	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804	804

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в августе предложение квартир в Риге сократилось на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений уменьшилось на 4 %. По сравнению с августом 2023 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 7 %, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – таким же, как и год назад.

## Динамика предложения квартир в Риге

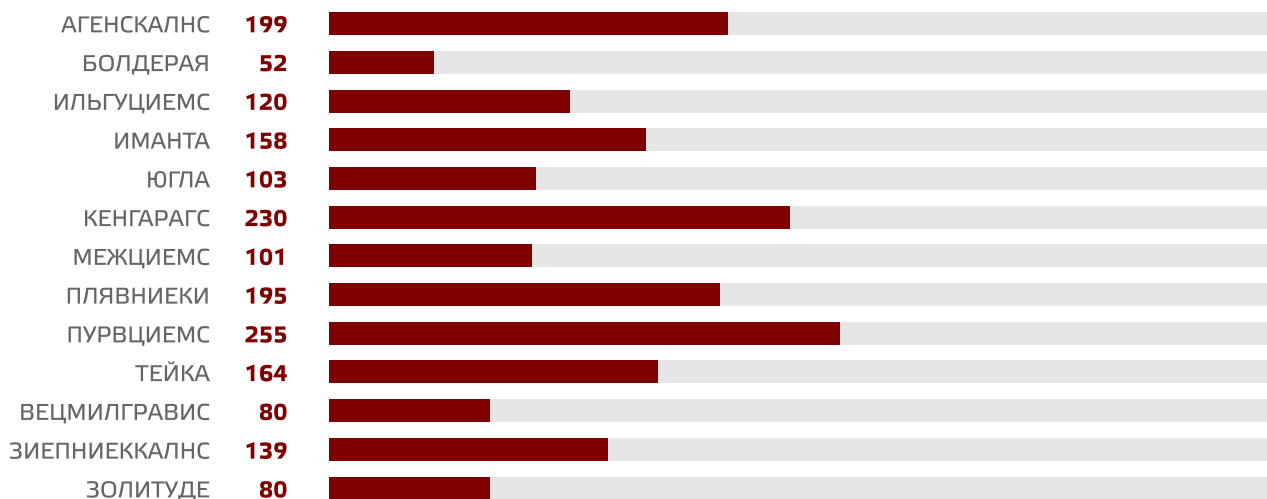
2024							
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1620	1712	1991	1856	1991	1996	1962	1876
975	971	1107	1052	1093	1067	1098	1058

■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниeki, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгаргс, Болдерая, Зиепниеккалнс, 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 августе было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдерае.

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

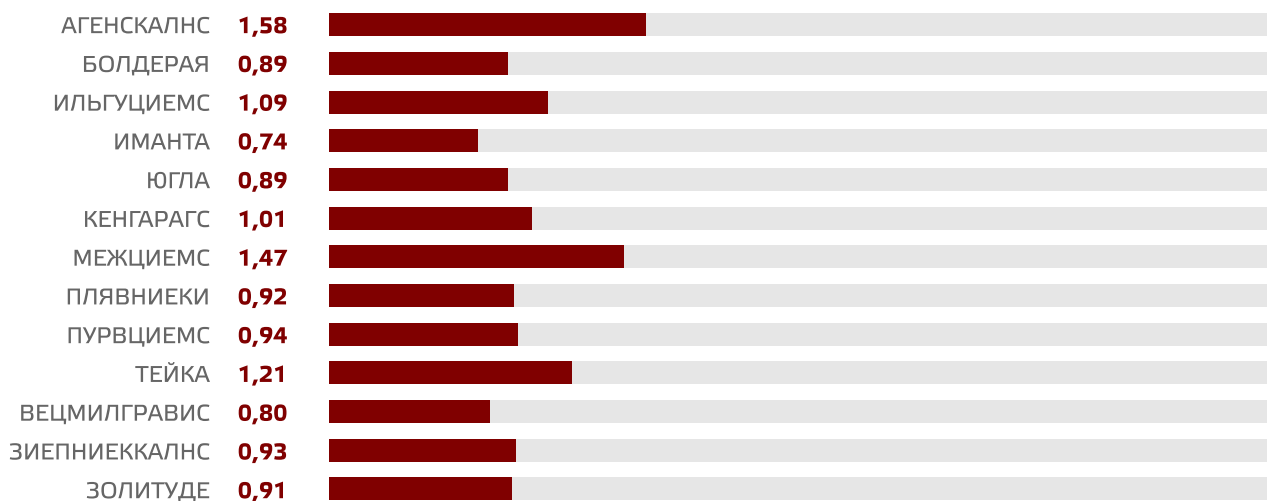


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Пурвциемсе (-14 %). В то же время во многих микрорайонах предложение квартир в августе выросло. Наибольший рост предложения квартир наблюдался в Межциемсе, где в течение месяца оно выросло на 12 %.

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

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 Болдерае и Иманте, где цены в течение месяца понизились на 0,6 %. В свою очередь, цены на квартиры в августе минимально выросли только в Пурвциемсе, Плявниеках и Межциемсе – на 0,1-0,4 %. Почти в половине микрорайонов Риги изменений цен в августе не наблюдалось.

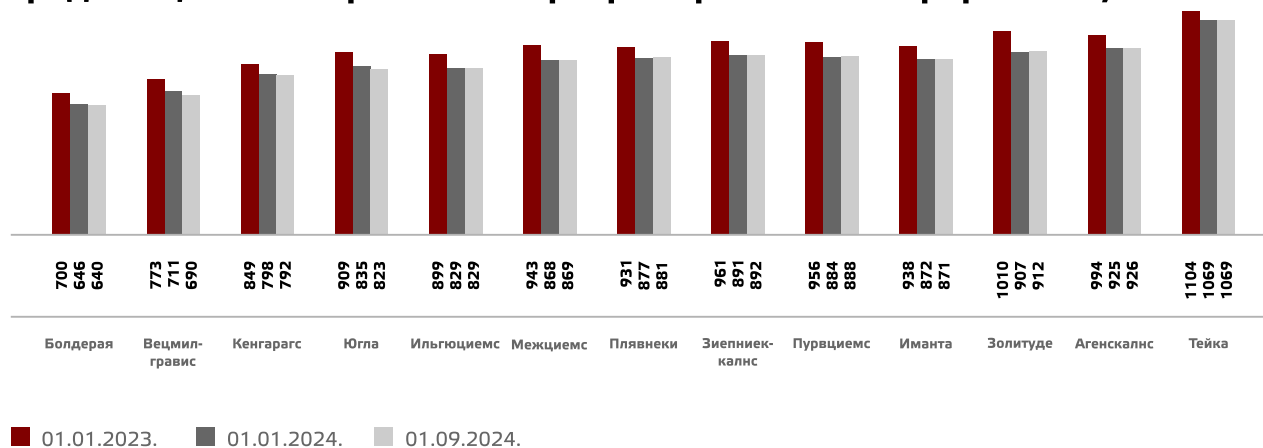
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.09.2024.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.08.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	<b>823</b>	823	0,0
ПЛЯВНИЕКИ	<b>881</b>	880	0,1
ПУРВЦИЕМС	<b>888</b>	887	0,1
МЕЖЦИЕМС	<b>869</b>	866	0,4
ТЕЙКА	<b>1069</b>	1069	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	<b>690</b>	690	0,0
КЕНГАРАГС	<b>792</b>	794	-0,3
БОЛДЕРАЯ	<b>640</b>	644	-0,6
ЗИЕПНИЕККАЛНС	<b>892</b>	892	0,0
ИМАНТА	<b>871</b>	876	-0,6
ЗОЛИТУДЕ	<b>912</b>	917	-0,5
АГЕНСКАЛНС	<b>926</b>	926	0,0
ИЛЬГЮЦИЕМС	<b>829</b>	829	0,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 августе этого года были ниже на 7 %.

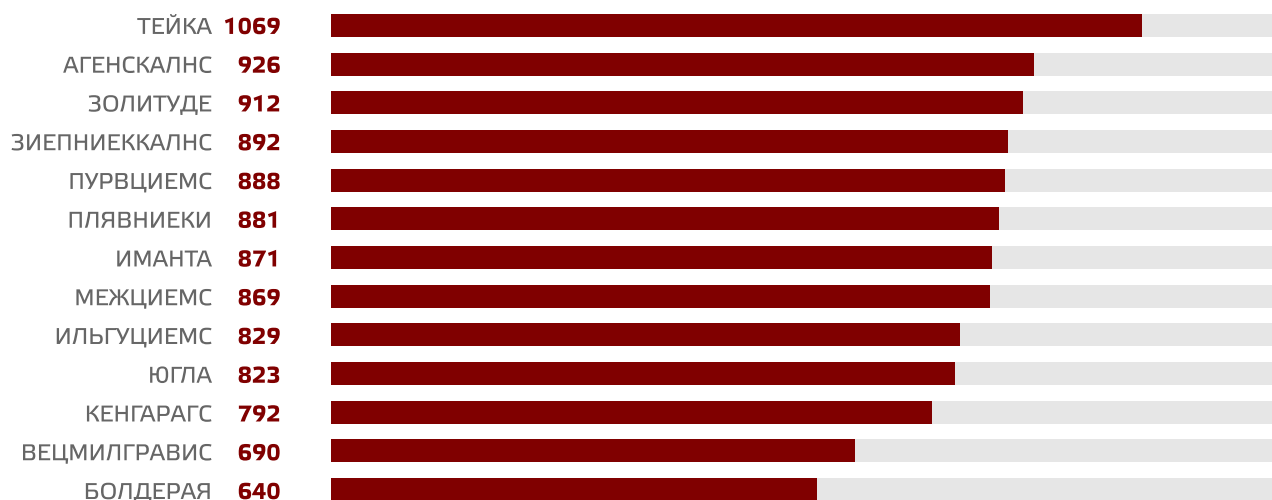
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в августе сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр по-прежнему составляла 1 069 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле наблюдалась в Болдерае – 640 EUR/м<sup>2</sup>, то есть в августе она немного понизилась.

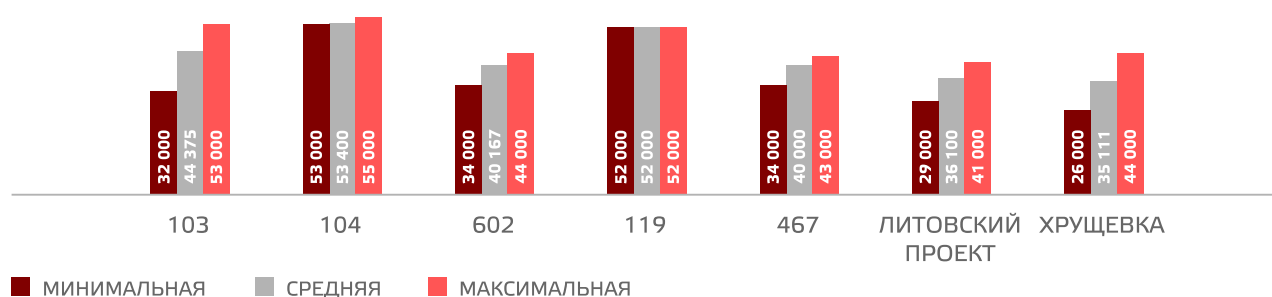
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 сентября 2024 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 26 000 до 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре** В августе цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,7 %. Средняя цена серийных квартир в августе составляла 844 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на квартиры в Огре выросли на 1 %.



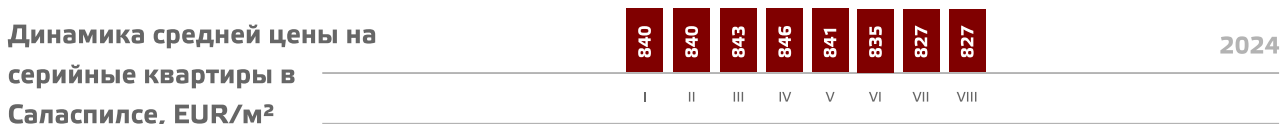
Источник: ARCO REAL ESTATE

**Каугури, Юрмала** В Каугури в августе цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена серийных квартир в августе составляла 780 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 2 %.



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Саласпилс** В Саласпилсе цены на квартиры в августе не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартир осталась на уровне 827 EUR/м<sup>2</sup>. В августе цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 2 % ниже, чем в начале года.



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава** В Елгаве цены на квартиры в августе выросли на 0,6 %. Средняя цена серийных квартир в августе достигла 734 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2024 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 3 %.



Источник: ARCO REAL ESTATE