

Обзор рынка серийных квартир Риги

НОЯБРЬ, 2024

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

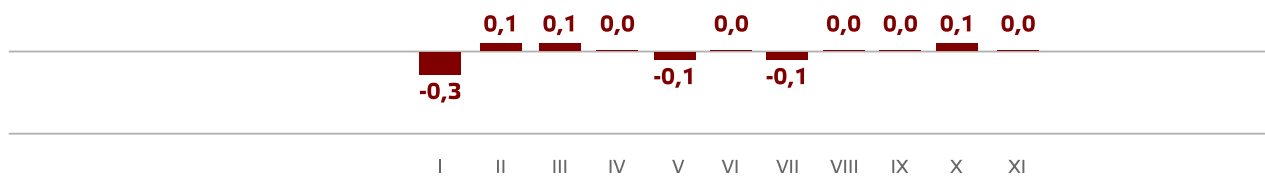
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 декабря 2024 года

В ноябре 2024 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир не изменилась. Средняя цена серийных квартир в ноябре составляла 849 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, %

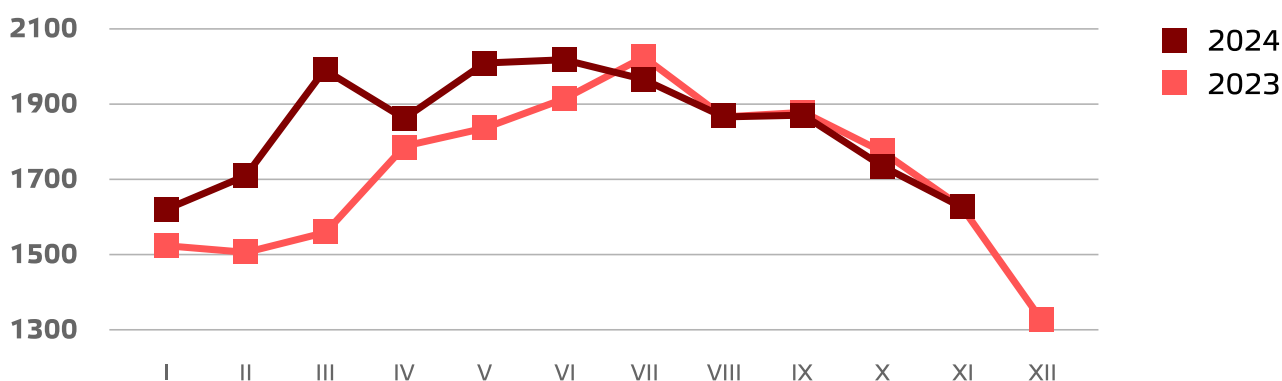


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в Риге в 2024 году можно считать стабильными. В качестве исключения можно упомянуть Вецмилгравис и Юглу – в этих микрорайонах цены на серийные квартиры в этом году понизились на 3-4%. В окрестностях Риги – в Огре, Елгаве и Каугури – на рынке серийных квартир в этом году цены на квартиры выросли на 2-4%. В то же время в Саласпилсе цены на квартиры в этом году понизились на 2%.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в ноябре продолжало уменьшаться. Уровень предложения был аналогичным уровню ноября прошлого года, причем он каждый год имеет тенденцию к падению в последнем квартале.

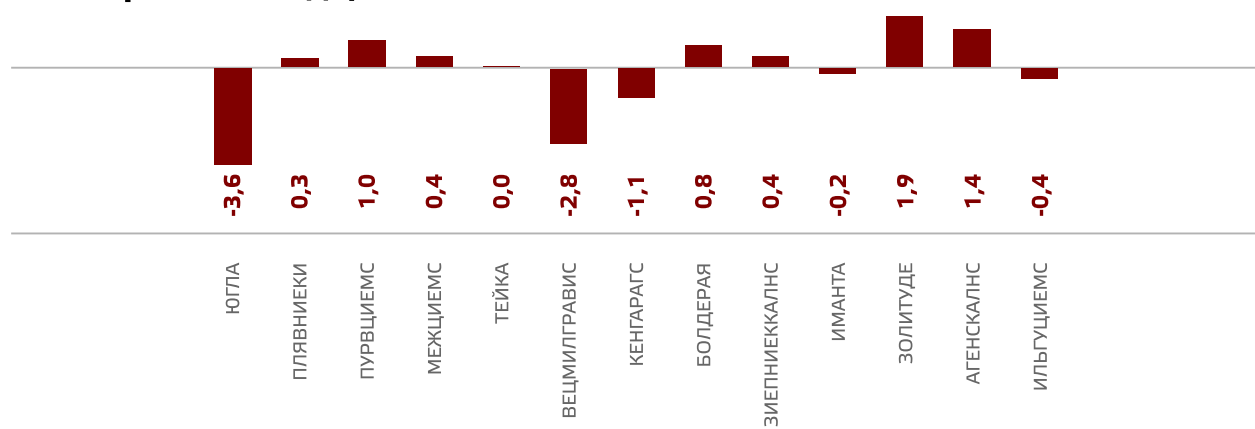
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 и Юглы. Наибольшее снижение цен с начала года среди рижских микрорайонов наблюдалось на Югле (-3,6%). В Вецмилгрависе в этом году также наблюдается достаточно значительное падение цен на квартиры. В свою очередь, в Золитуде в этом году констатирован наибольший рост цен (+1,9%). В других микрорайонах в этом году наблюдаются как положительные, так и отрицательные колебания цен.

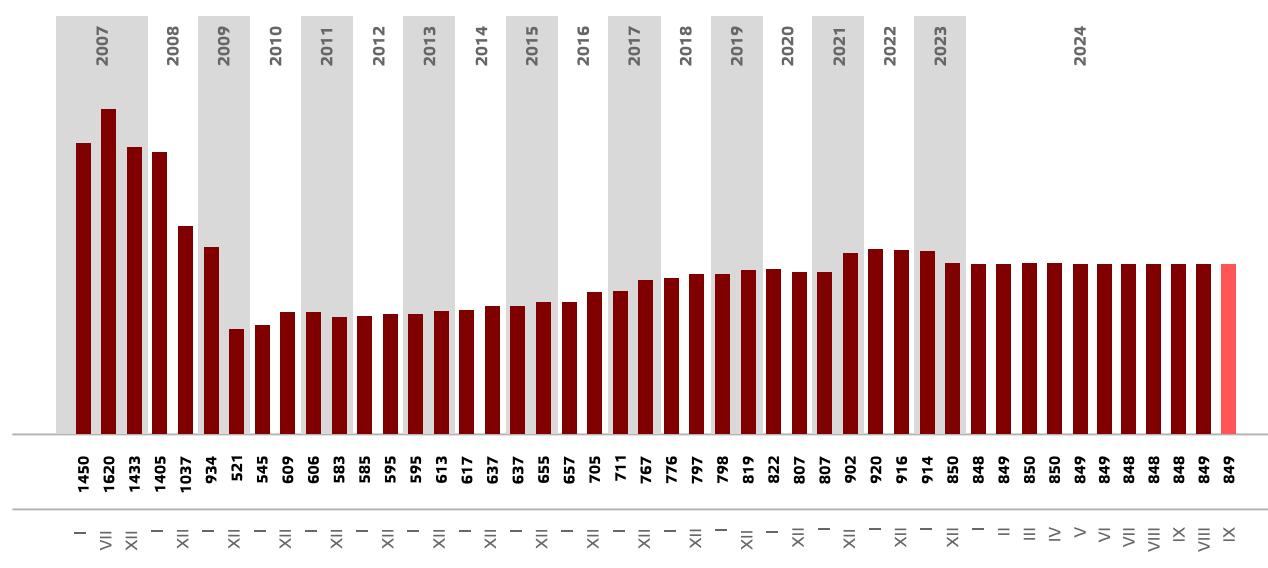
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

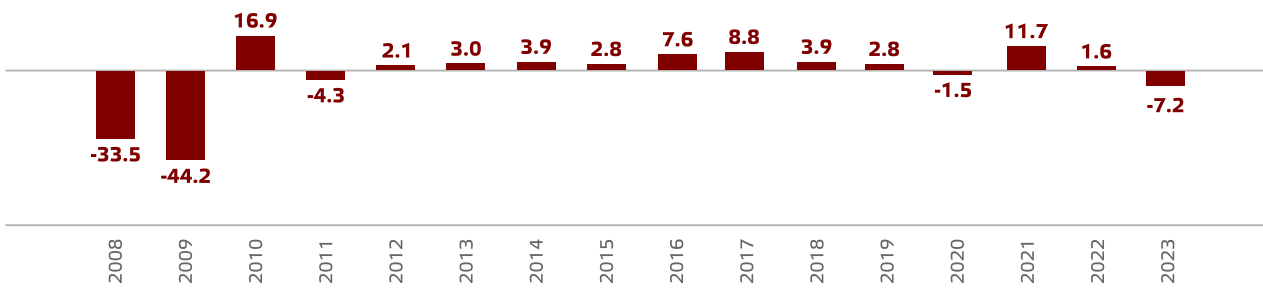
В ноябре средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 849 EUR/м². Цены в среднем были на 48% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 ноябре изменения цен на квартиры по числу комнат были ничтожными. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного понизилась на однокомнатные квартиры (-0,2%). В свою очередь, средняя цена одного квадратного метра двухкомнатных квартир в ноябре немного выросла (+0,4 %). Средняя цена одного квадратного метра трех- и четырехкомнатных квартир не изменилась.

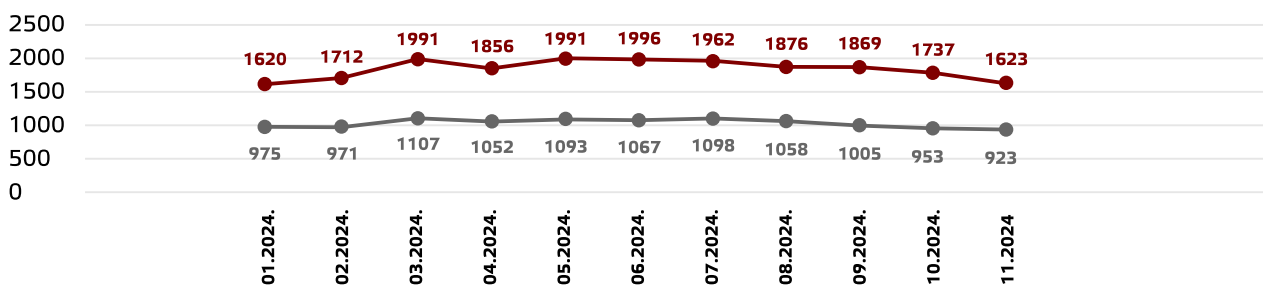
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2023											2024										
	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.	01.11.	01.12.
1 комн.	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918
2 комн.	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855
3 комн.	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818
4 комн.	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в ноябре предложение квартир в Риге сократилось на 6%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений сократилось на 7%. По сравнению с ноябрем 2023 года число предложений квартир в ноябре этого года в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 4%, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – точно таким же, как и год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



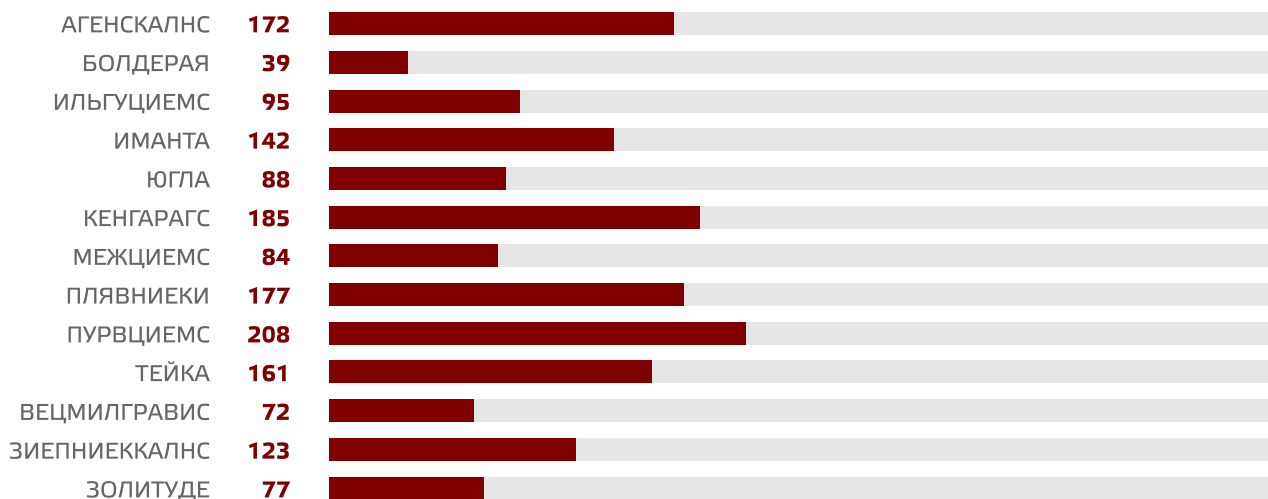
● КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ

● ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге на конец ноября 2024 года

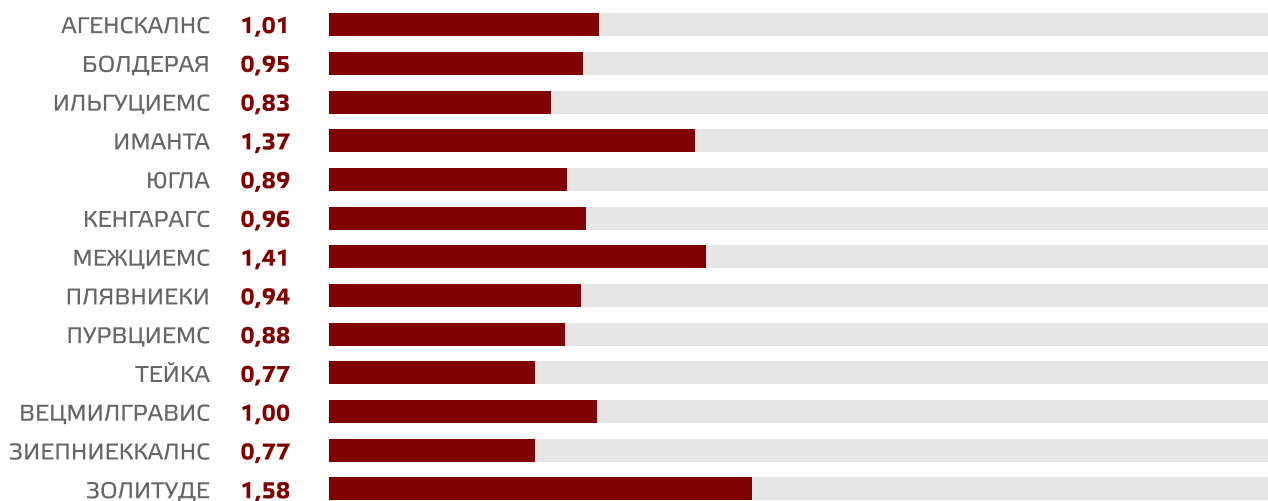


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в большинстве крупнейших рижских микрорайонов число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Межциемсе (-13%). Лишь в одном микрорайоне предложение квартир в ноябре выросло. Наибольший рост предложения квартир наблюдался на Тейке, где в течение месяца оно выросло на 18%.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в ноябре 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре в рижских микрорайонах установлены небольшие изменения цен на серийные квартиры. В крупнейших микрорайонах Риги наблюдались как положительные, так и отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен наблюдалось в Ильгюциемсе, где цены в течение месяца понизились на 0,6%. В свою очередь, цены на квартиры в ноябре наиболее существенно выросли в Иманте – на 0,7%. В большинстве микрорайонов изменений цен в ноябре не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными.

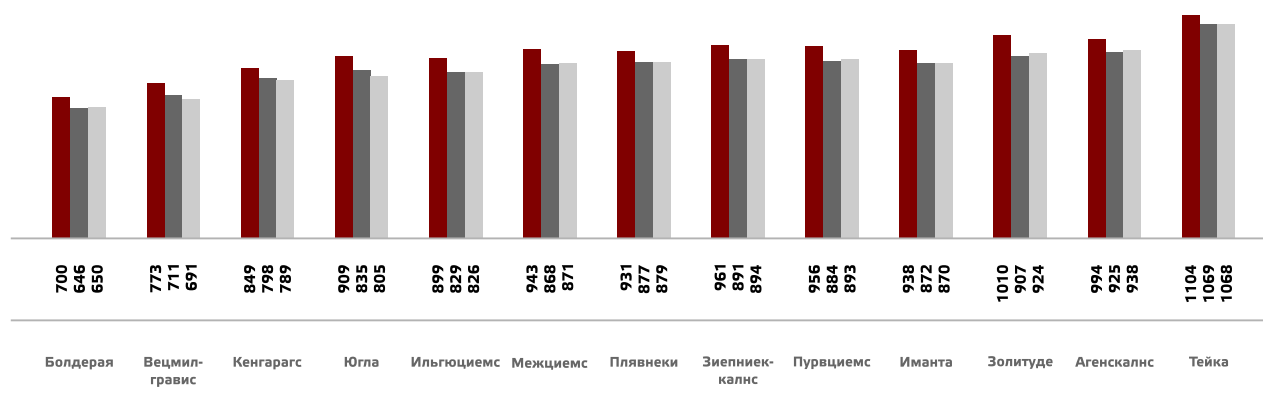
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2024.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	805	807	-0,3
ПЛЯВНЕКИ	879	878	0,1
ПУРВЦИЕМС	893	892	0,1
МЕЖЦИЕМС	871	871	0,0
ТЕЙКА	1068	1068	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	691	691	0,0
КЕНГАРАГС	789	789	0,0
БОЛДЕРАЯ	650	647	0,6
ЗИЕПНИЕККАЛНС	894	894	0,0
ИМАНТА	870	864	0,7
ЗОЛИТУДЕ	924	921	0,2
АГЕНСКАЛНС	938	936	0,1
ИЛЬГЮЦИЕМС	826	831	-0,6

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 ноябре были ниже на 7%.

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



● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.12.2024.

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр составляла – 1068 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в ноябре наблюдалась в Болдере – 650 EUR/м², то есть в ноябре она немного выросла.

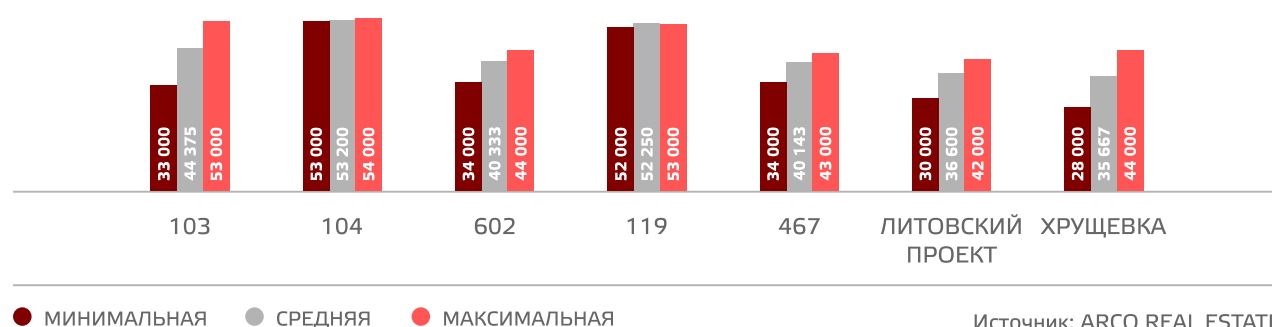
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 декабря 2024 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 54 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 42 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 28 000 до 44 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В ноябре цены на серийные квартиры в Огре немного понизились – на 0,3%. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 848 EUR/м². В ноябре этого года цены на квартиры в Огре были на 2% выше, чем в начале 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в ноябре цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир в ноябре 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 ноябре понизились на 0,2%. Средняя цена за один квадратный метр квартир составляла 827 EUR/м². В ноябре 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 ноябре понизились на 0,6%. Средняя цена серийных квартир в ноябре упала до 741 EUR/м². В ноябре этого года цены на квартиры в Елгаве были на 4% выше, чем в начале 2024 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE