

Обзор рынка серийных квартир Риги

ДЕКАБРЬ, 2024

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

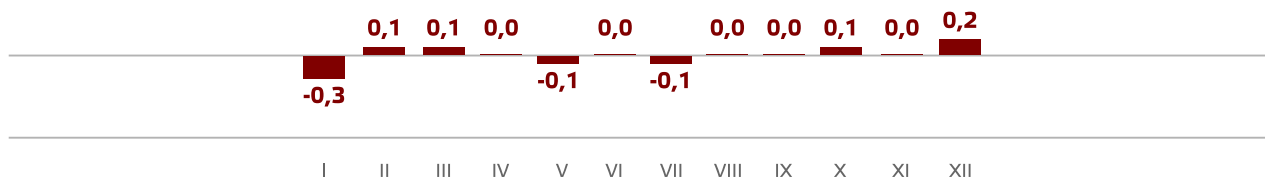
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 января 2025 года

В декабре 2024 года в рижских микрорайонах по-прежнему не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в декабре составляла 851 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, %

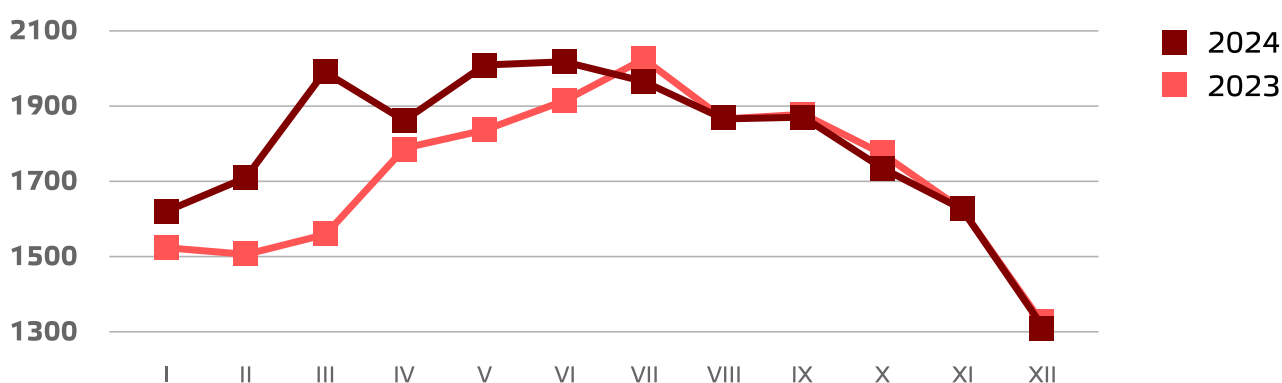


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в Риге в 2024 году можно считать стабильными. Наибольшее снижение цен установлено в январе, а наибольший рост – в декабре. В окрестностях Риги – в Огре, Елгаве и Каугури – на рынке серийных квартир в 2024 году цены на квартиры выросли на 2-4 %. В то же время в Саласпилсе цены на квартиры в течение года понизились на 1 %.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в декабре продолжало уменьшаться. Уровень предложения был аналогичным уровню декабря прошлого года, причем он каждый год в декабре имеет тенденцию к падению до самого низкого уровня.

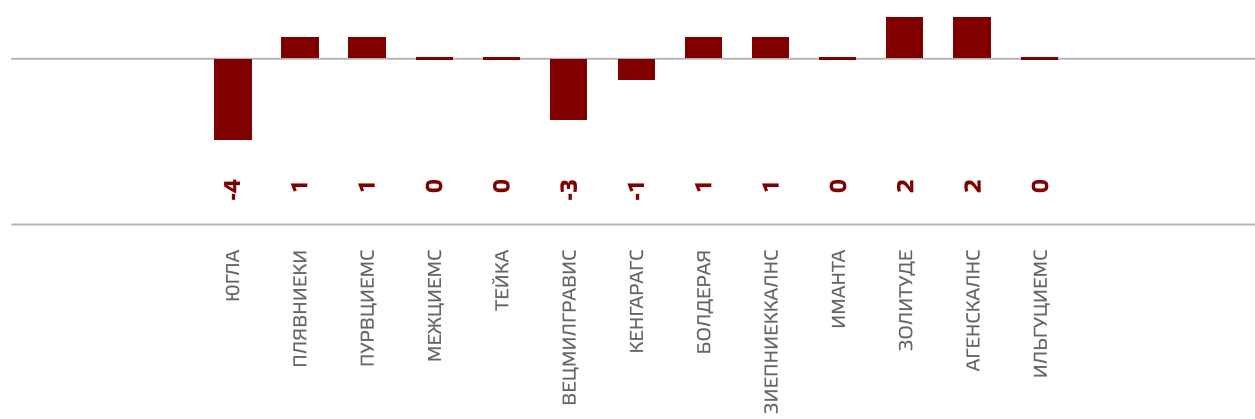
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 (-4%). В Вецмилгрависе в этом году также наблюдается достаточно значительное падение цен на квартиры. В свою очередь, в Золитуде и Агенскалнсе в этом году констатирован наибольший рост цен (+2%). В других микрорайонах в 2024 году наблюдались как положительные, так и отрицательные колебания цен.

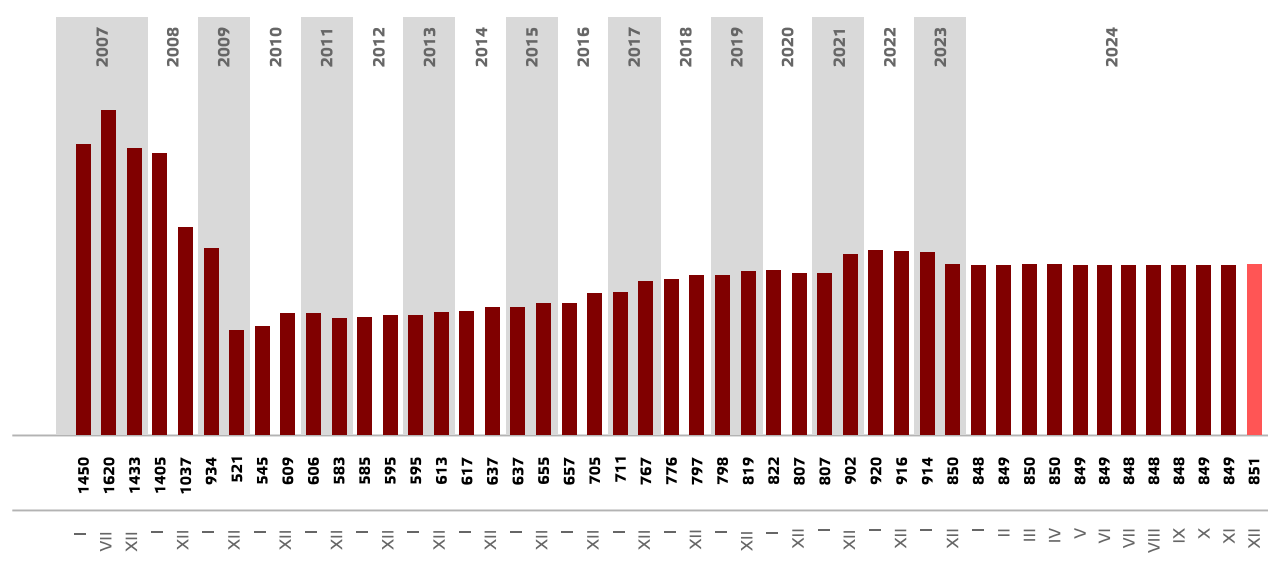
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

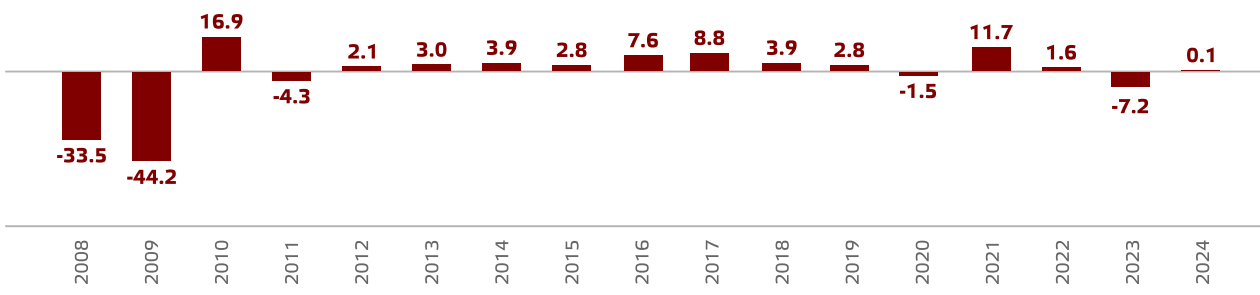
В декабре средняя цена на серийные квартиры выросла до 851 EUR/м². Цены в среднем были на 47% ниже, чем 1 декабря 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 декабре изменения цен на квартиры по числу комнат были небольшими. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир немного повысилась на однокомнатные квартиры (+0,2 %), двухкомнатные квартиры (+0,4 %) и трехкомнатные квартиры (+0,1 %). Средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир не изменилась.

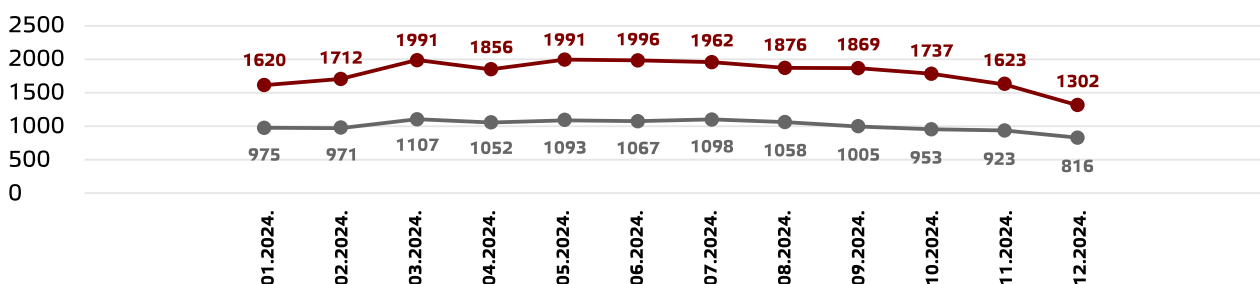
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2024												2025
	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.
1 комн.	924	923	925	925	923	923	922	922	921	920	918		920
2 комн.	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858
3 комн.	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819
4 комн.	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в декабре предложение квартир в Риге сократилось на 17 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных «ARCO REAL ESTATE», число предложений сократилось на 20 %. По сравнению с декабрем 2023 года число предложений квартир в декабре этого года в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 3 %, чем год назад, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – меньше (-2 %), чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

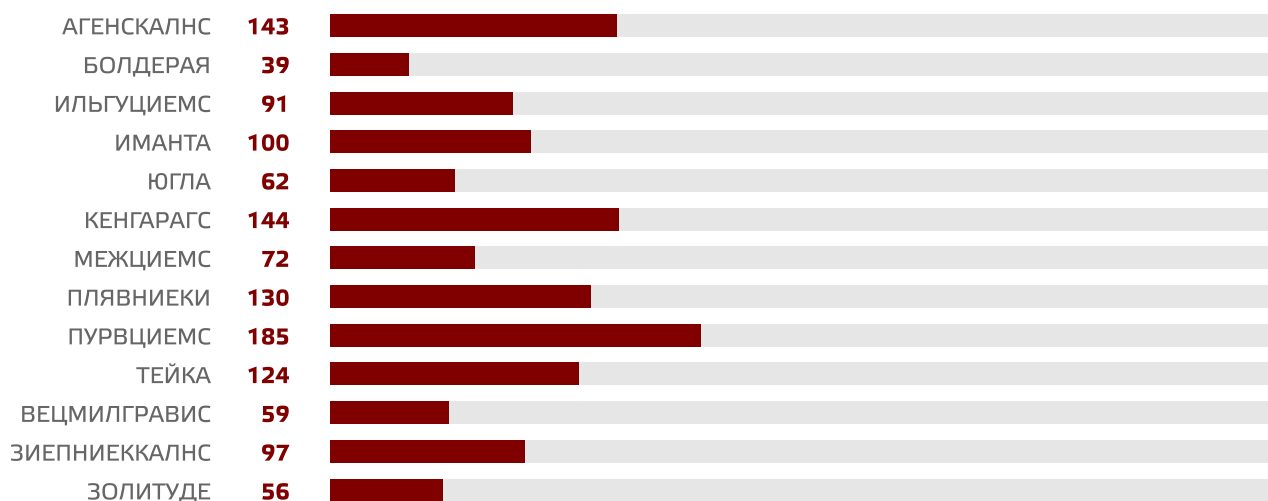


● КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ ● ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге на конец декабря 2024 года

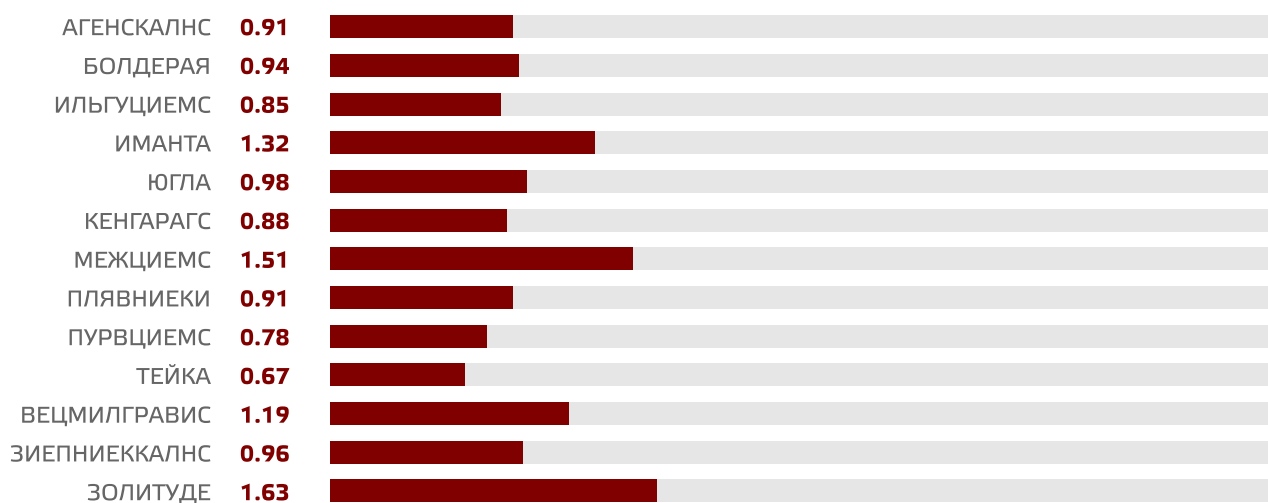


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось на Югле и в Иманте (-30 %). Лишь в одном микрорайоне предложение квартир в декабре осталось неизменным – в Болдере.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в декабре 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре в рижских микрорайонах установлены небольшие изменения цен на серийные квартиры. В крупнейших микрорайонах Риги наблюдались в основном положительные колебания цен. Наиболее существенный рост цен наблюдался в Иманте, где цены в течение месяца выросли на 0,5 %. В нескольких микрорайонах изменений цен в декабре не наблюдалось вообще, либо они были ничтожными.

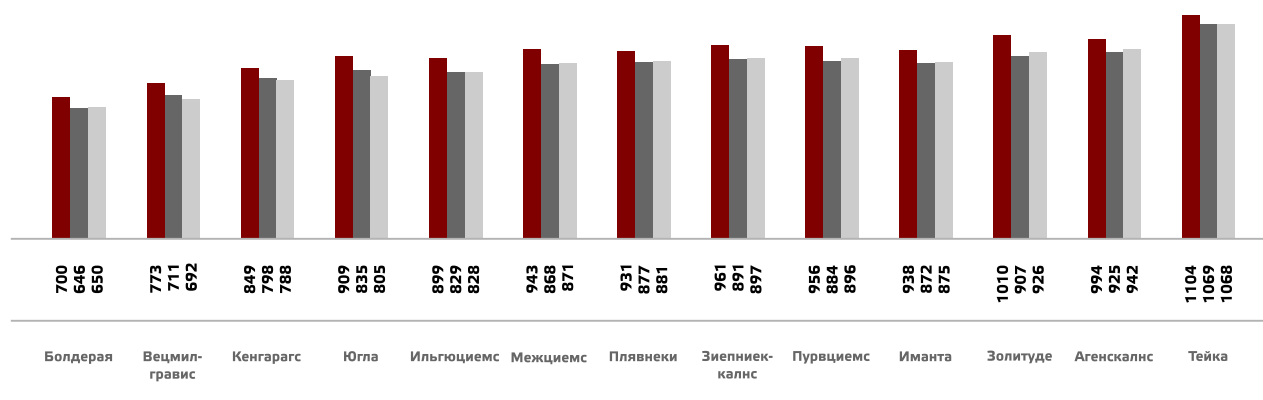
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2025.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	805	805	0,0
ПЛЯВНЕКИ	881	879	0,2
ПУРВЦИЕМС	896	893	0,4
МЕЖЦИЕМС	871	871	0,0
ТЕЙКА	1068	1068	0,0
ВЕЦМИЛГРАВИС	692	691	0,1
КЕНГАРАГС	788	789	-0,1
БОЛДЕРАЯ	650	650	0,0
ЗИЕПНИЕККАЛНС	897	894	0,3
ИМАНТА	875	870	0,5
ЗОЛИТУДЕ	926	924	0,2
АГЕНСКАЛНС	942	938	0,5
ИЛЬГЮЦИЕМС	828	826	0,2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 декабре были ниже на 7 %.

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

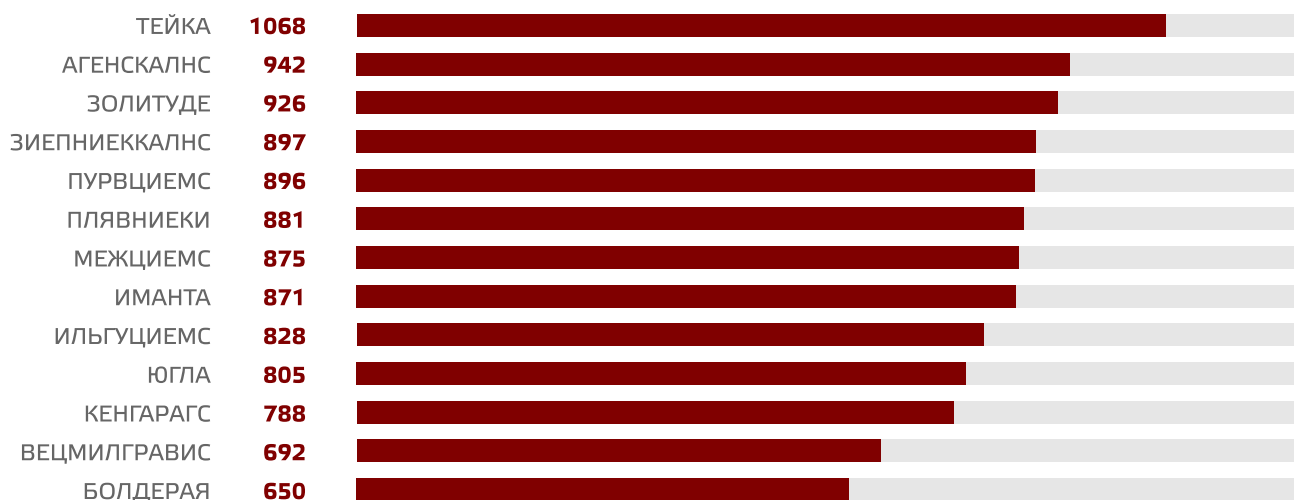


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.01.2025.

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

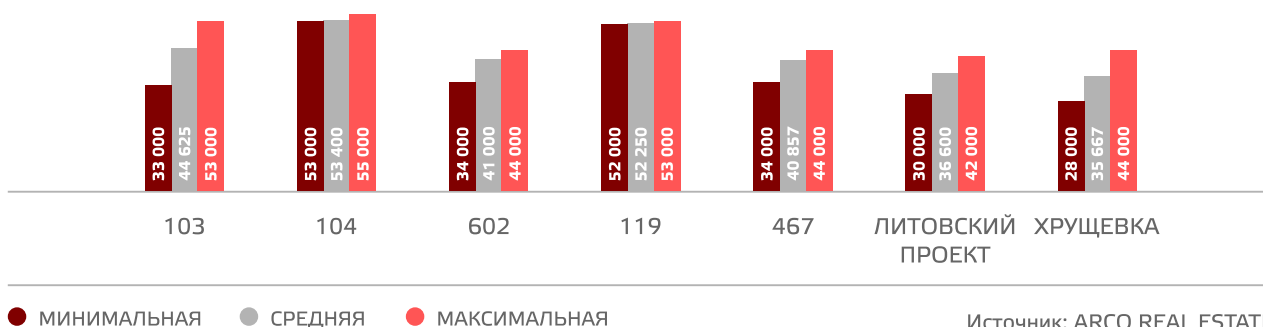
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 января 2025 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 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 декабре 2024 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В декабре цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена одного квадратного метра квартир составляла 848 EUR/м². В декабре 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 декабре цены на серийные квартиры выросли на 0,7 %. Средняя цена серийных квартир в декабре составляла 788 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 4 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в декабре выросли на 0,3%. Средняя цена за один квадратный метр квартир составляла 830 EUR/м². В декабре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 1% 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 декабре выросли на 0,3 %. Средняя цена серийных квартир в декабре выросла до 743 EUR/м². В декабре 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