

ОБЗОР РЫНКА

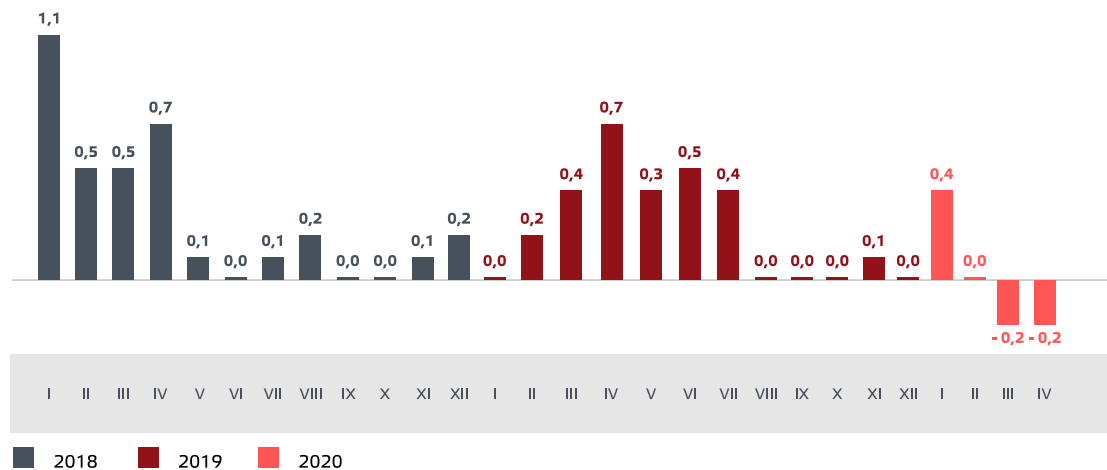
Серийные квартиры АПРЕЛЬ

РИГА
2020

Серийные квартиры, 1 мая 2020 года

В апреле 2020 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах немного снизились, средняя цена уменьшилась на 0,2 % и составила 818 EUR/м². В 2020 году цены на серийные квартиры в целом понизились на 0,1 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2019 года, %

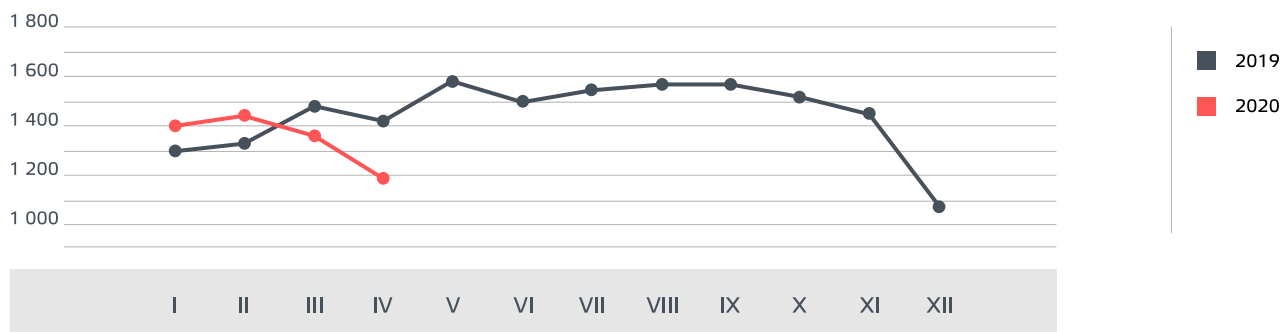


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры снижаются уже второй месяц подряд. Падение цен было небольшим – в среднем около 0,2 % в месяц. В отдельных крупнейших микрорайонах Риги отрицательные колебания цен наблюдались и в предыдущие месяцы. Во многих крупнейших микрорайонах Риги, а также в ее окрестностях цены оставались неизменными.

В начале 2020 года число предложений стремительно росло, однако в марте и апреле оно упало ниже уровня прошлого года. Общее число предложений квартир в течение последнего месяца также существенно сократилось – на 20 %. Наиболее существенное сокращение предложения наблюдалось в центральной части Риги, а именно на 27 %.

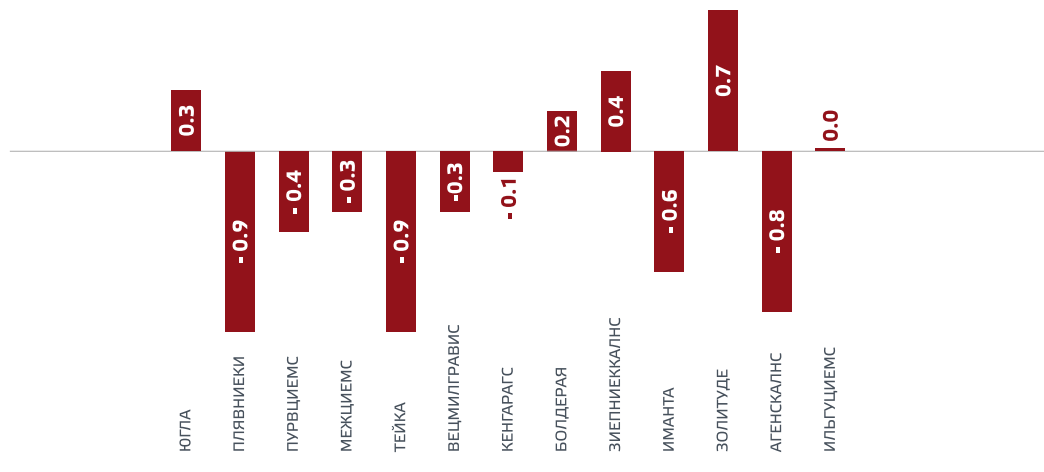
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2020 года наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах наблюдался в Золитуде (+0,7 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены с начала года как росли, так и падали. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось на Тейке (-0,9 %).

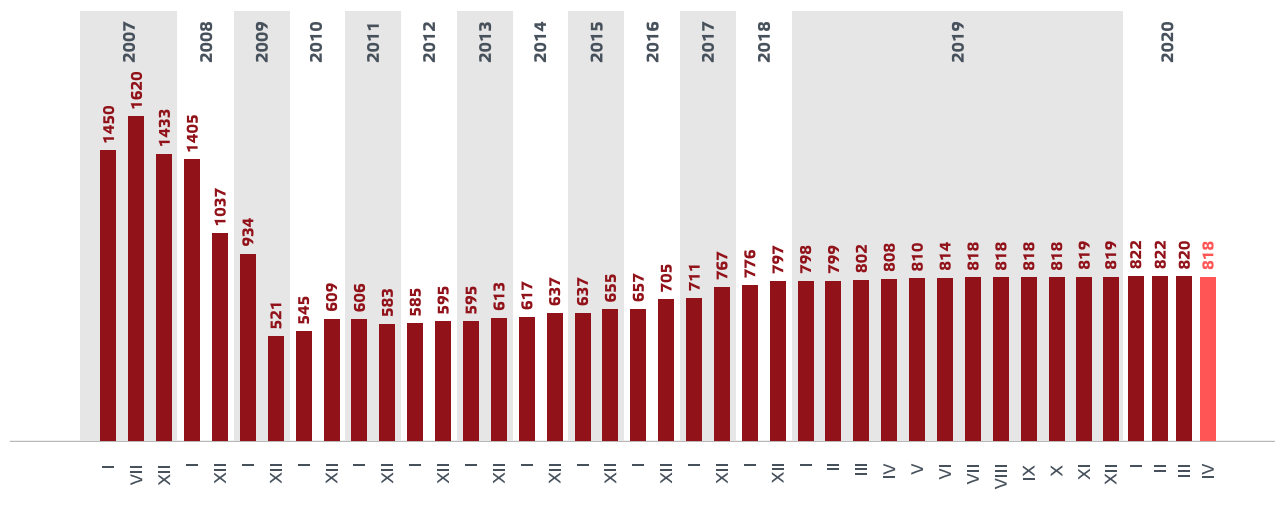
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2019 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

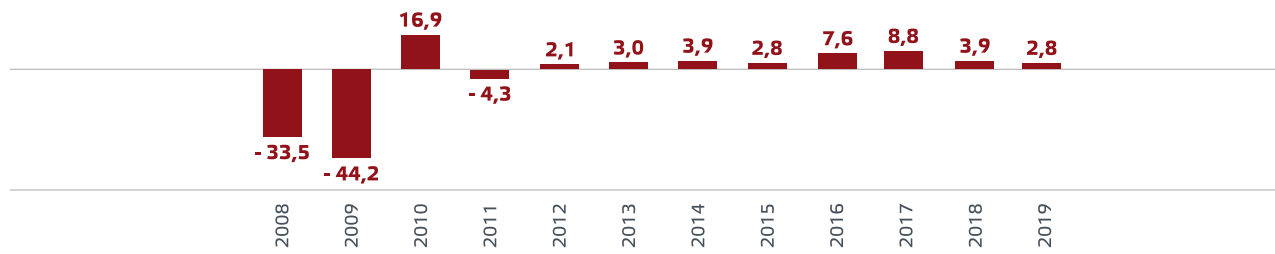
В апреле 2020 года средняя цена на серийные квартиры упала до 818 EUR/м². Цены в среднем были на 49 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 апреле цены на квартиры по числу комнат немного уменьшились. Средняя цена одного квадратного метра уменьшилась на однокомнатные (- 0,5 %), двухкомнатные (- 0,4 %), трехкомнатные (- 0,1 %) и четырехкомнатные квартиры (- 0,1 %).

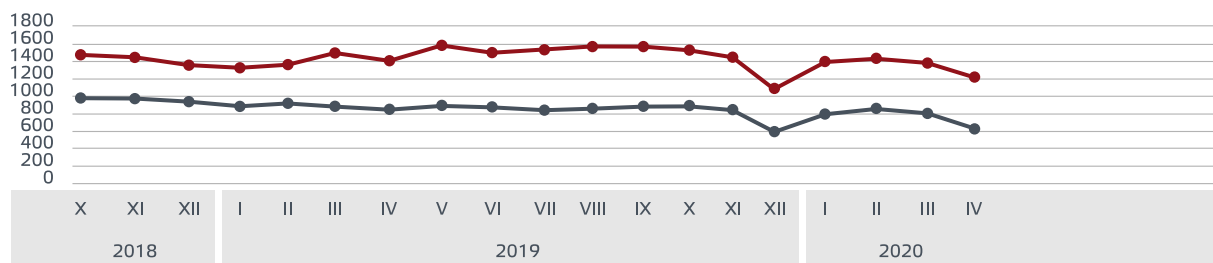
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018												2019												2020				
1 комн.	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	890	889	888	888	888	890	890	888	884			
2 комн.	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835	835	835	835	836	836	833	830			
3 комн.	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	785	786	786	786	789	789	787	786			
4 комн.	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763	764	766	768	774	774	774	773			
	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.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.			

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2020 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 20 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений сократилось на 14 %. По сравнению с апрелем 2019 года число предложений квартир в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 23 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 17 % меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



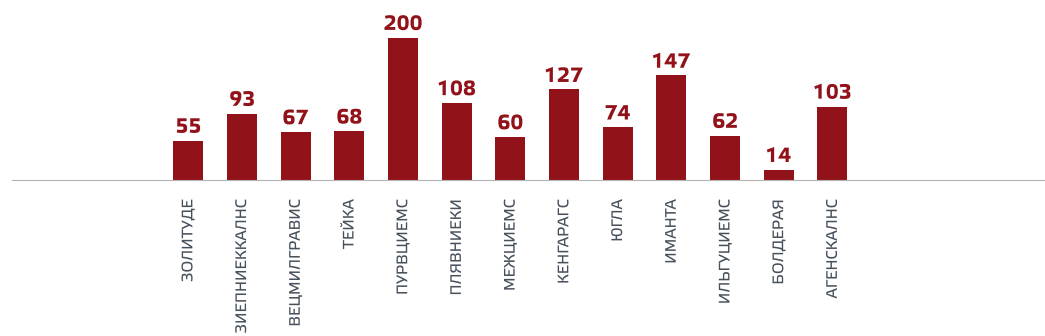
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгаргс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгуциемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце апреля 2020 года

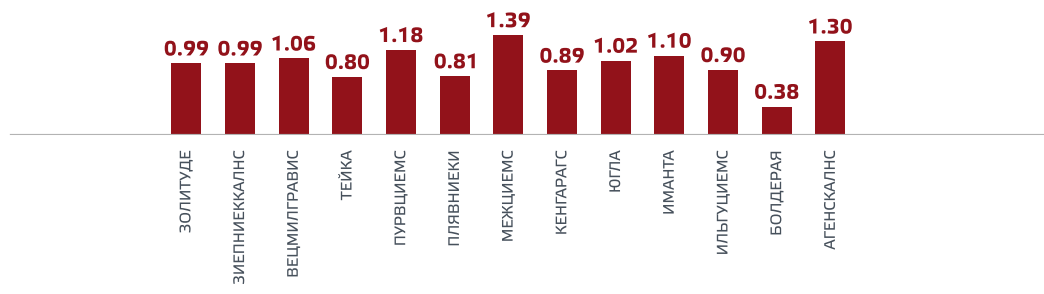


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир сократилось. Наиболее существенно предложение сократилось в Болдерае (- 44 %). Число предложений выросло только в Иманте (+ 2 %), а в Золитуде в течение последнего месяца число предложений осталось неизменным.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в апреле 2020 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2020 года в крупнейших рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. В большинстве микрорайонов цены немного понизились, причем наибольшее падение цен установлено на Тейке, где цены в течение месяца уменьшились на 0,9 %. В свою очередь, во многих микрорайонах изменений цен в апреле не было установлено.

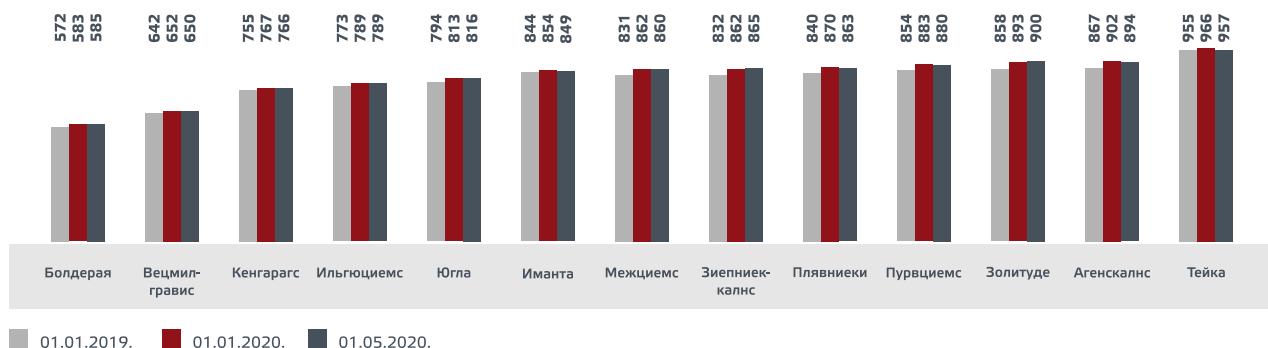
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м² на 01.05.2020.	Средняя стоимость 1 м² на 01.04.2020.	Изменения, %
Югла	816	820	-0.5
Плявниеки	863	869	-0.7
Пурвциемс	880	883	-0.4
Межциемс	860	860	0.0
Тейка	957	966	-0.9
Вецмилгравис	650	652	-0.3
Кенгарагс	766	770	-0.5
Болдерая	585	585	0.0
Зиепниекалнс	865	865	0.0
Иманта	849	849	0.0
Золитуде	900	900	0.0
Агенскалнс	894	901	-0.7
Ильгюциемс	789	789	0.0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2020 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2019 года были выше на 2,6 %. В свою очередь, с начала 2020 года цены выросли на 0,1 %.

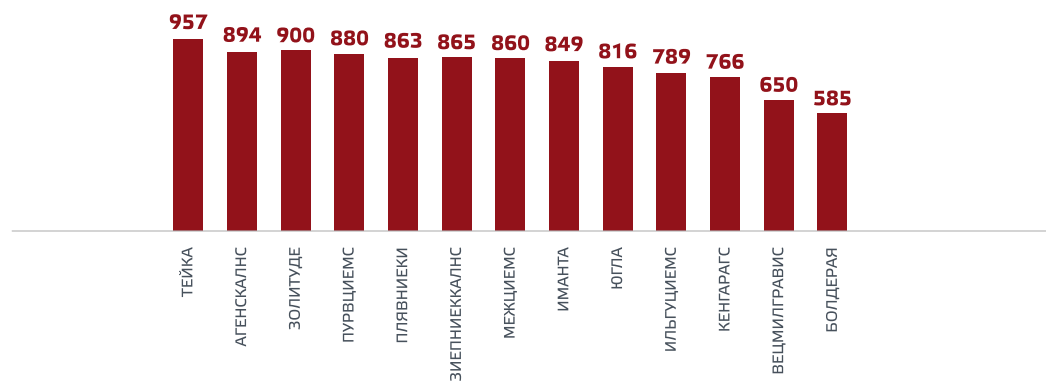
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле 2020 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 957 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле наблюдалась в Болдерае – 585 EUR/м².

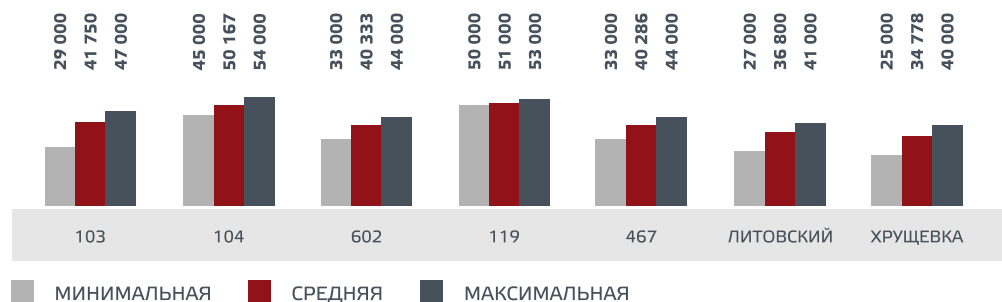
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2020 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2020 года самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 50 000 до 54 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 40 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в апреле 2020 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В апреле 2020 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир осталась на уровне 644 EUR/м². За 2019 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %, а в первые месяцы этого года изменений цен не установлено.

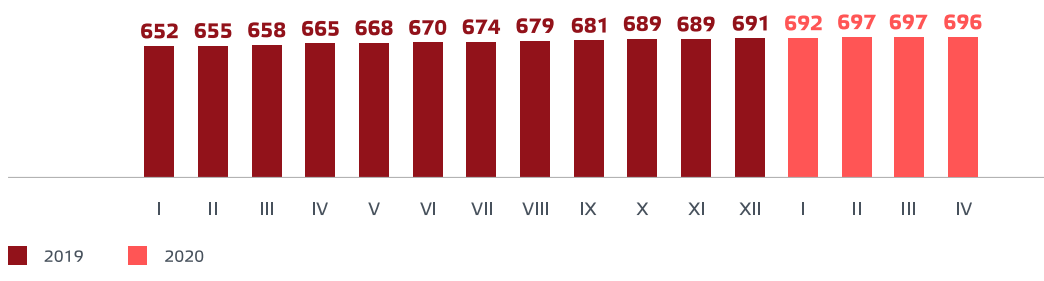
Каугури, Юрмала

В Каугури в апреле 2020 года цены на серийные квартиры понизились на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир понизилась до 615 EUR/м². С начала 2020 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 0,9 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в апреле 2020 года цены на квартиры понизились на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе понизилась до 696 EUR/м². С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 0,7 %.

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

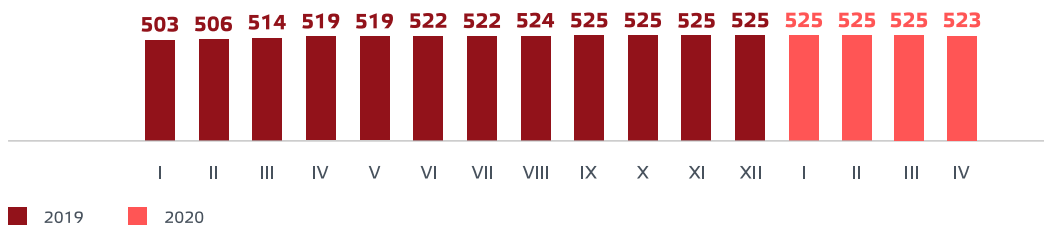


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в апреле 2020 года цены на квартиры понизились на 0,3 %. Средняя цена серийных квартир в апреле составляла 523 EUR/м². С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Елгаве понизились на 0,3 %. Уровень цен на квартиры в Елгаве остается неизменным уже с сентября 2019 года.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE - ведущая компания по недвижимости в странах Балтии, которая свою деятельность в Латвии начала в 1997 году. В настоящее время компания, в которой работают более 70 квалифицированных специалистов, предоставляет услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасты, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и в других местах в Латвии, предлагая своим клиентам брокерские услуги и услуги по оценке недвижимости.

Марис Лаукалеис | Член правления | Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига, Латвия, LV-1011
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv