

ОБЗОР РЫНКА

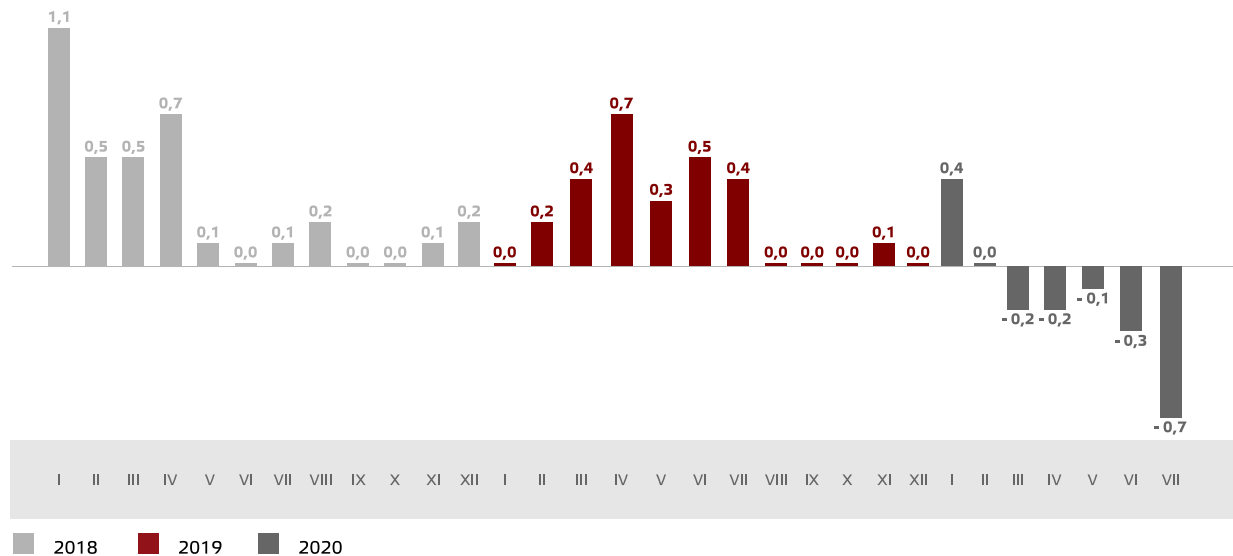
Серийные квартиры ИЮЛЬ

РИГА
2020

Серийные квартиры, 1 августа 2020 года

В июле 2020 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах продолжали снижаться, причем средняя цена понизилась на 0,7 % и составила 809 EUR/м². В 2020 году цены на серийные квартиры в целом понизились на 1,2 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

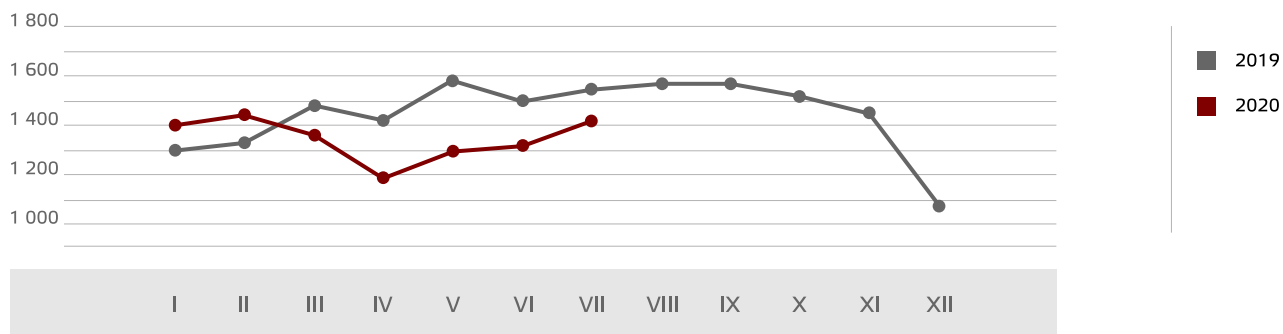


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры продолжают снижаться уже пятый месяц подряд. Падение цен до сих пор было небольшим – от 0,1 до 0,3 % в месяц. Однако установленное в июле падение цен было самым большим с 2011 года. В июле почти во всех микрорайонах Риги наблюдалось падение цен на квартиры. Наибольшее падение цен установлено в наиболее дорогих микрорайонах серийных квартир – в Иманте, Межциемсе, Пурвциемсе, Золитуде и других.

После наблюдавшегося в апреле 2020 года стремительного падения уровня предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги в последующие месяцы число предложений имело тенденцию к росту. Именно в июле рост числа предложений был наибольшим – число предложений серийных квартир в крупнейших микрорайонах в июле выросло на 8 %. Однако оно все еще намного ниже, чем в прошлом году. Общее число предложений квартир в течение последнего месяца также выросло (+ 7 %).

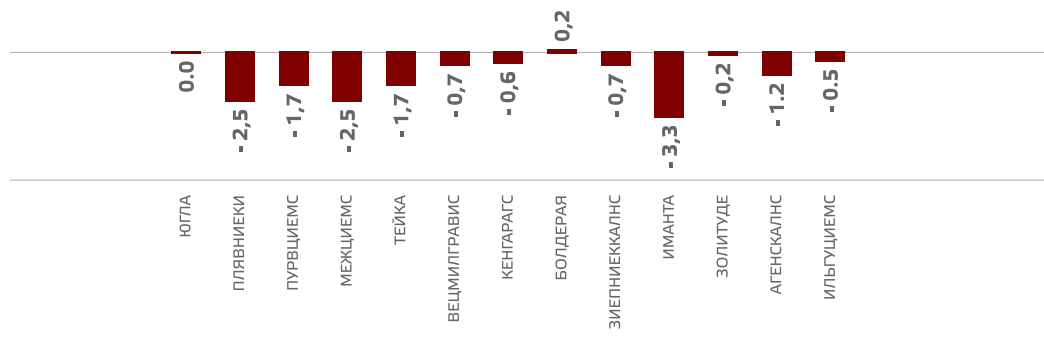
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2020 года наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах наблюдался в Болдерае (+ 0,2 %), а во всех остальных крупнейших рижских микрорайонах, учитывая падение последних месяцев, цены в целом понизились. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Иманте (- 3,3 %).

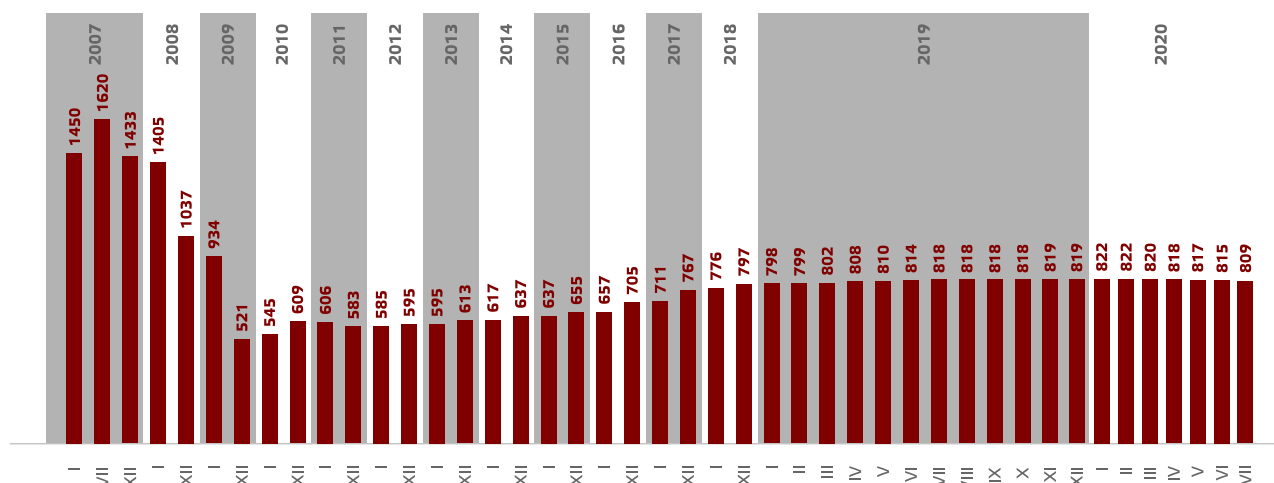
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2020 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

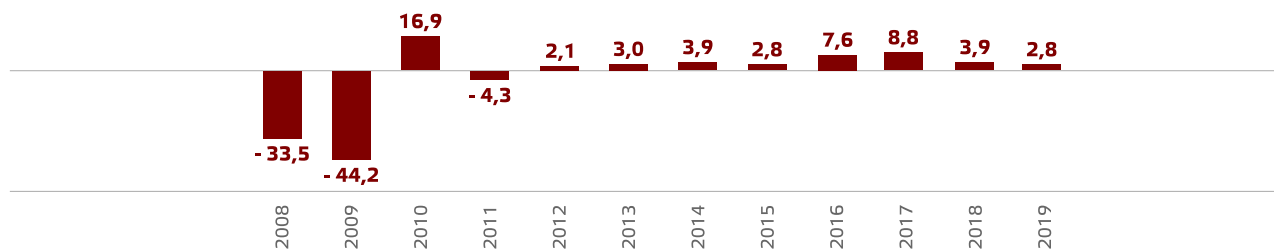
В июле 2020 года средняя цена на серийные квартиры уменьшилась до 809 EUR/м². Цены в среднем были на 50% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 июле цены на квартиры по числу комнат уменьшились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир уменьшилась на однокомнатные (- 0,5 %), двухкомнатные (- 0,8 %), трехкомнатные (- 0,8 %) и четырехкомнатные квартиры (- 0,6 %).

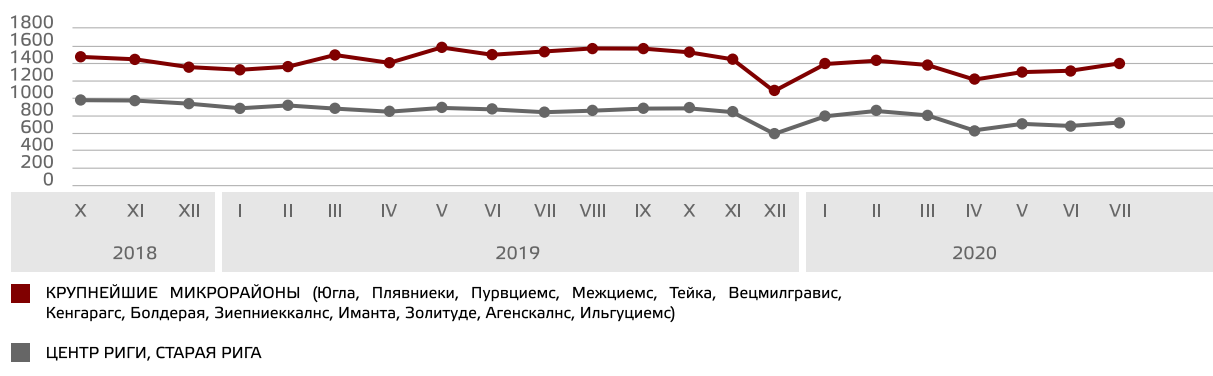
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018						2019						2020													
1 комн.	865	866	867	868	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	890	889	888	888	888	890	890	888	884	883	879	875
2 комн.	815	815	817	817	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835	835	835	835	836	836	833	830	829	826	819
3 комн.	750	750	752	752	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	785	786	786	786	789	789	787	786	785	782	776
4 комн.	735	736	738	738	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763	764	766	768	774	774	774	773	773	771	766
	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.	01.06.	01.07.	01.08.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2020 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом выросло на 7 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений выросло на 8 %. По сравнению с июлем 2019 года число предложений квартир в соответствующий период этого года в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 10 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 8 % меньше, чем год назад.

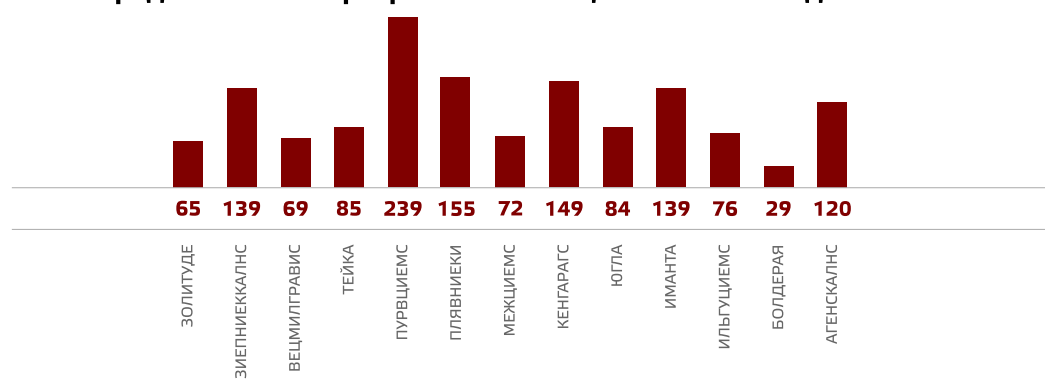
Динамика предложения квартир в Риге



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 в конце июля 2020 года

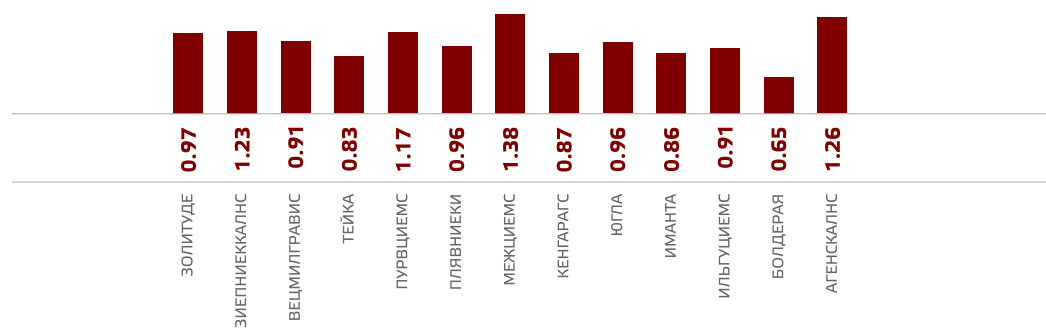


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир в основном росло. Наиболее стремительно предложение выросло в Болдерае, а именно на 38 %. Число предложений в июле сократилось в Вецмилгрависе (- 3 %) и в Золитуде (- 7 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июле 2020 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле в крупнейших рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Почти во всех микрорайонах цены немного понизились. Наибольшее падение цен установлено в Иманте, где цены в течение месяца уменьшились на 1,6 %. В свою очередь, в Болдерая изменений цен в июле не было установлено.

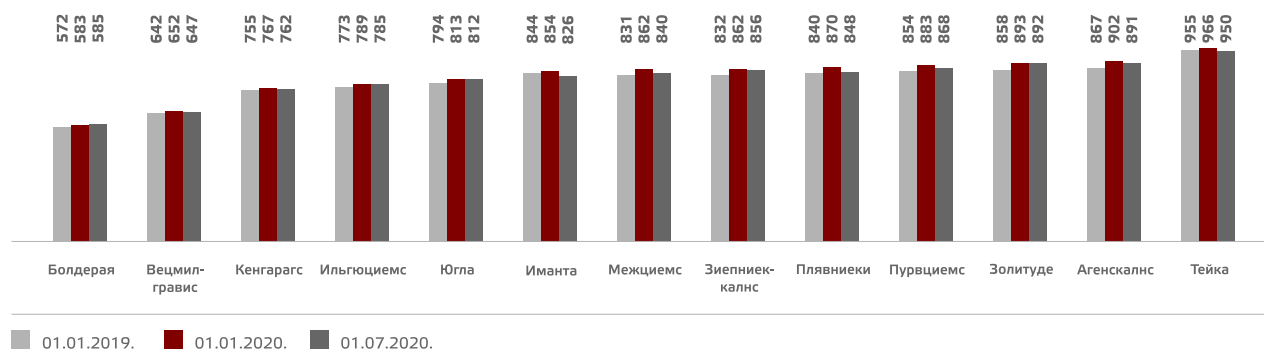
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2020.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2020.	Изменения, %
Югла	812	816	-0.4
Плявниеки	848	855	-0.8
Пурвциемс	868	876	-0.9
Межциемс	840	853	-1.5
Тейка	950	957	-0.7
Вецмилгравис	647	648	-0.2
Кенгарагс	762	763	-0.2
Болдерая	585	585	0.0
Зиепниекалнс	856	859	-0.3
Иманта	826	839	-1.6
Золитуде	892	900	-0.9
Агенскалнс	891	892	-0.2
Ильгюциемс	785	788	-0.4

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2019 года были выше на 1,5 %. В свою очередь, с начала 2020 года цены уменьшились на 1,2 %.

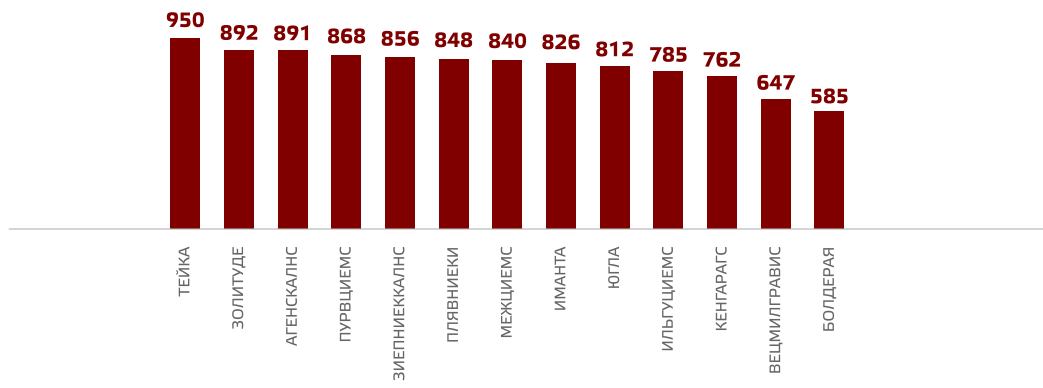
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2020 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр упала до 950 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле наблюдалась в Болдерае – 585 EUR/м².

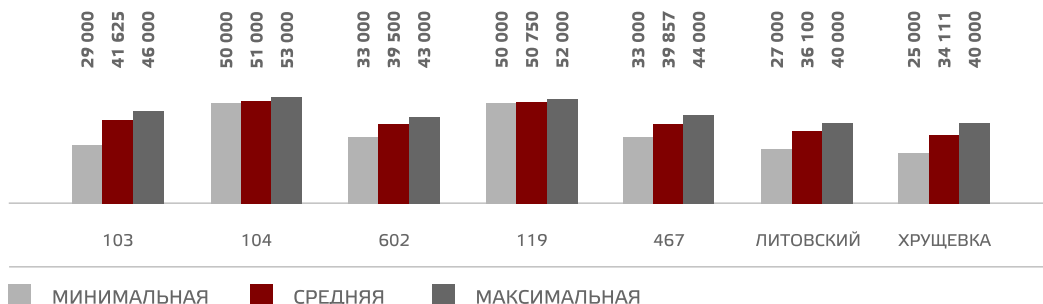
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2020 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 53 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 до 40 000 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 июле 2020 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В июле 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 с начала 2020 года изменений цен не установлено.

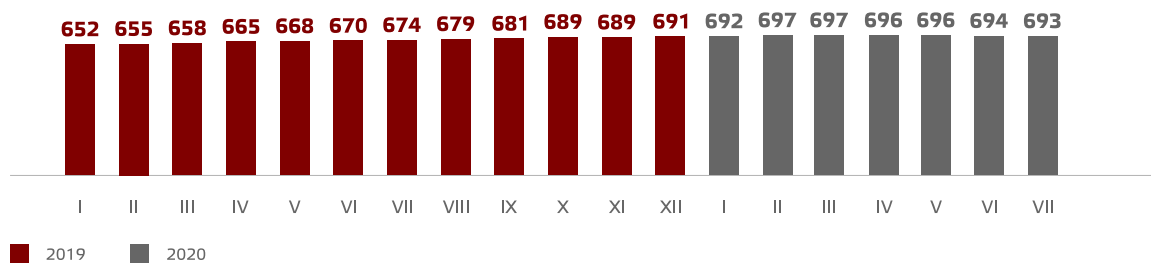
Каугури, Юрмала

В Каугури в июле 2020 года цены на серийные квартиры также не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартиры осталась на уровне 617 EUR/м². С начала 2020 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 1,2 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в июле 2020 года цены на квартиры снизились на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе уменьшилась до 693 EUR/м². С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 0,3 %.

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

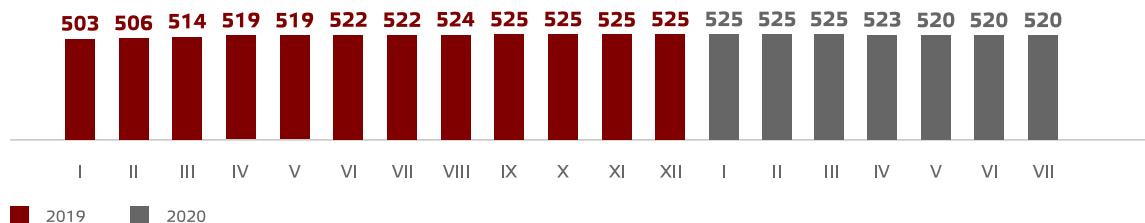


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в июле 2020 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир осталась на уровне двух предыдущих месяцев – 520 EUR/м². С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Елгаве понизились на 0,9 %.

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