

ОБЗОР РЫНКА

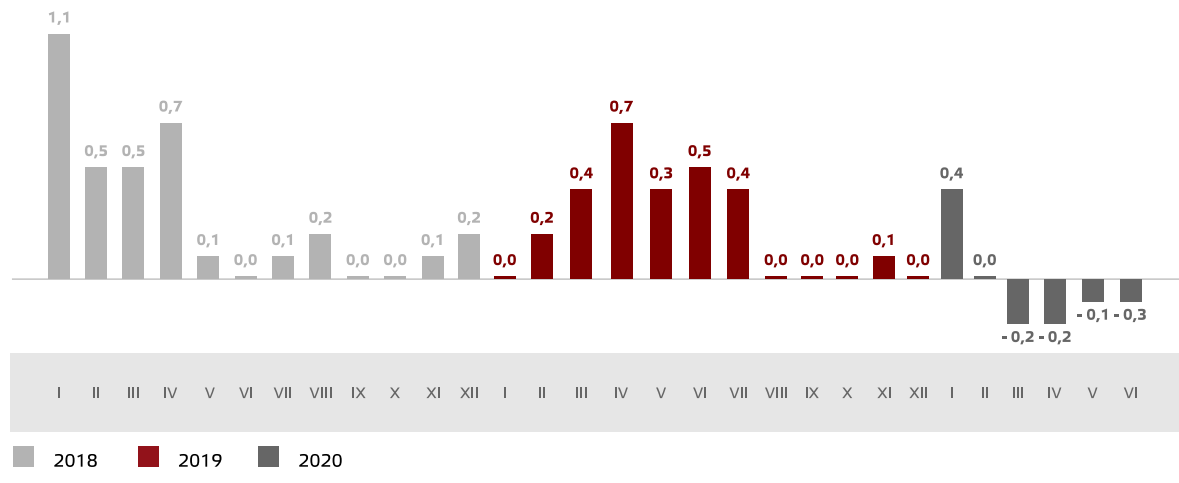
# Серийные квартиры ИЮНЬ

РИГА  
2020

# Серийные квартиры, 1 июля 2020 года

В июне 2020 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах немного снизились, средняя цена уменьшилась на 0,3 % и составила 817 EUR/м². В 2020 году цены на серийные квартиры в целом понизились на 0,5 %.

## Изменения цен на серийные квартиры с начала 2019 года, %

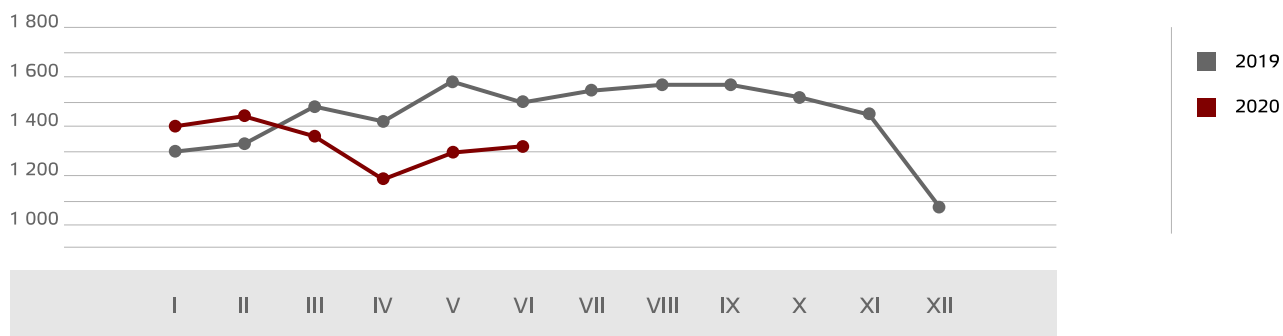


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры снижаются уже четвертый 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.

Наибольшее падение цен в июне установлено в наиболее дорогих микрорайонах – в Плявниеках и в Межциемсе. После наблюдавшегося в апреле 2020 года стремительного падения уровня предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги в мае и июне число предложений снова выросло, однако по-прежнему меньше прошлогоднего. Общее число предложений квартир в течение последнего месяца не изменилось. Наиболее существенное сокращение предложения наблюдалось в центральной части Риги, а именно на 7 %.

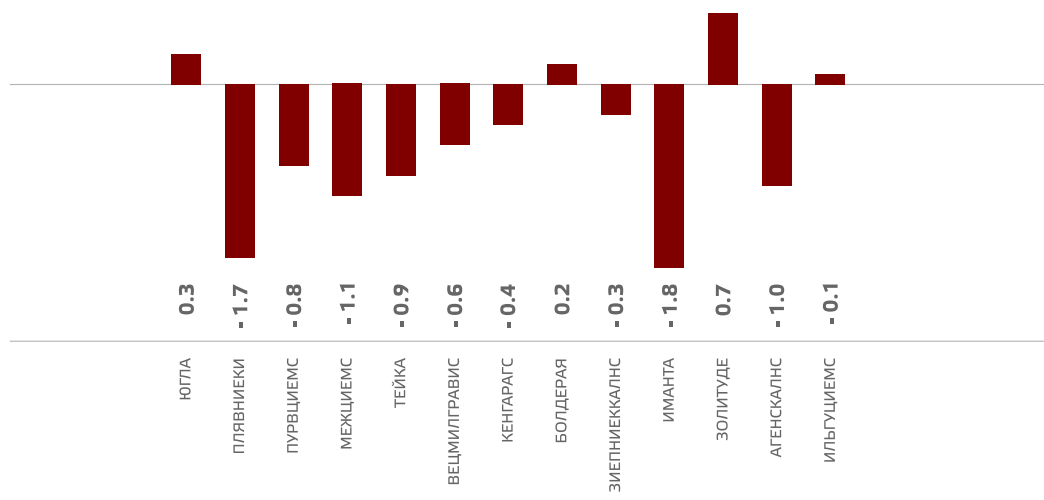
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2020 года наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах наблюдался в Золитуде (+ 0,7 %). На Югле и в Болдерае в этом году также наблюдались положительные изменения цен. Тем не менее, в большинстве крупнейших рижских микрорайонов цены с начала года уменьшались. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Иманте (- 1,8 %).

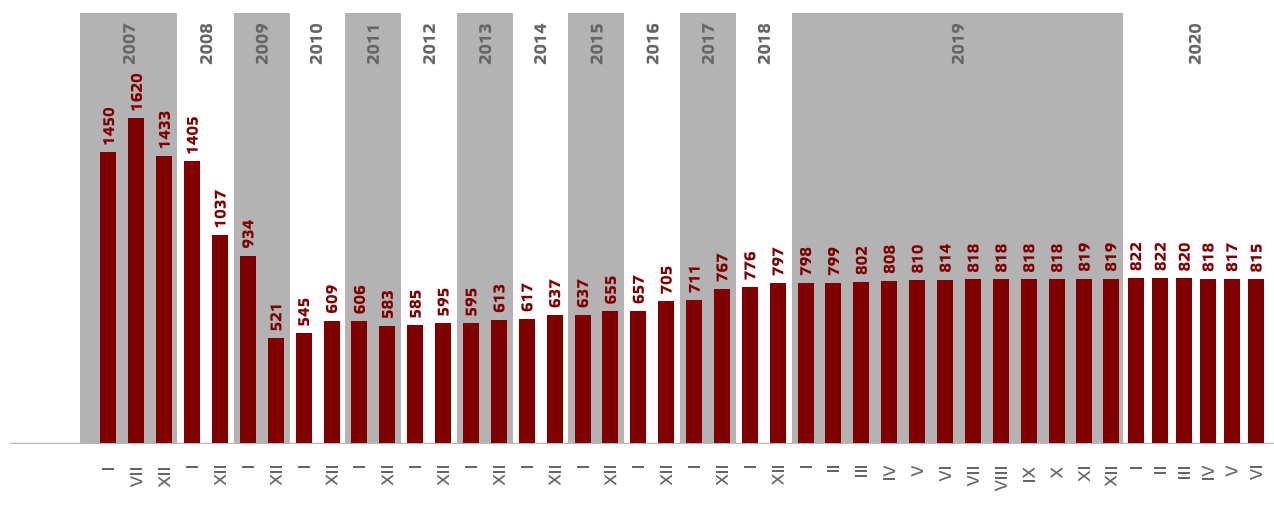
## Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2020 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

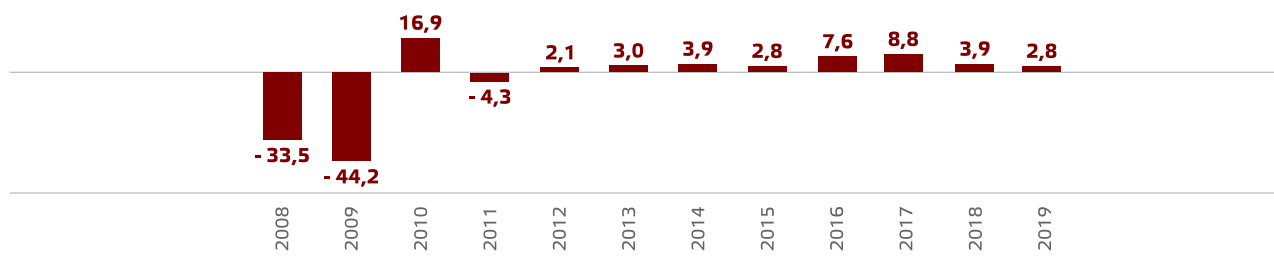
В июне 2020 года средняя цена на серийные квартиры уменьшилась до 815 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 50% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне цены на квартиры по числу комнат немного уменьшились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир уменьшилась на однокомнатные (- 0,5 %), двухкомнатные (- 0,4 %), трехкомнатные (- 0,4 %) и четырехкомнатные квартиры (- 0,3 %).

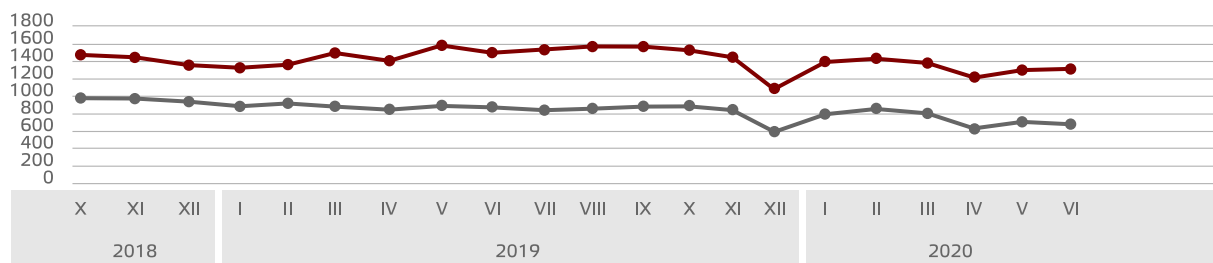
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

|         | 2018   |        |        |        |        |        |        |     | 2019   |        |        |        |        |        |        |        | 2020   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         | 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. | 01.06. |
| 1 комн. | 865    | 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    |
| 2 комн. | 814    | 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    |
| 3 комн. | 749    | 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    |
| 4 комн. | 735    | 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    |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем не изменилось. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений выросло на 2%. По сравнению с июнем 2019 года число предложений квартир в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 16%, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 12% меньше, чем год назад.

### Динамика предложения квартир в Риге



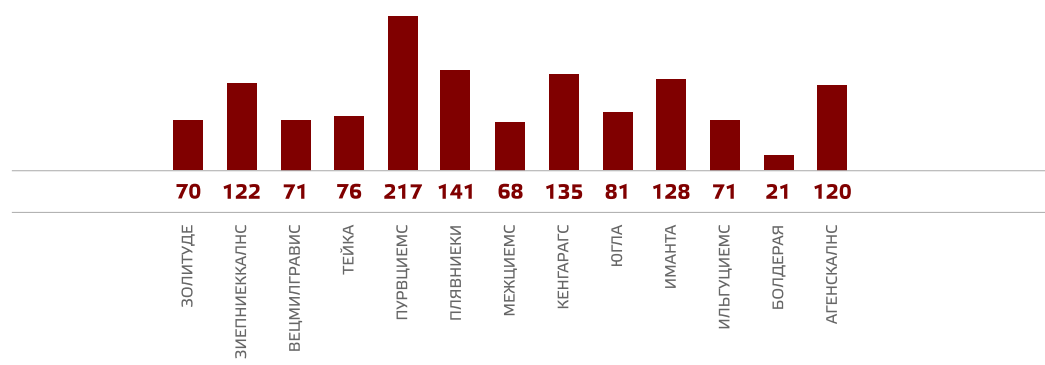
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгаратс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгуциемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

### Число предложений квартир в Риге в конце июня 2020 года

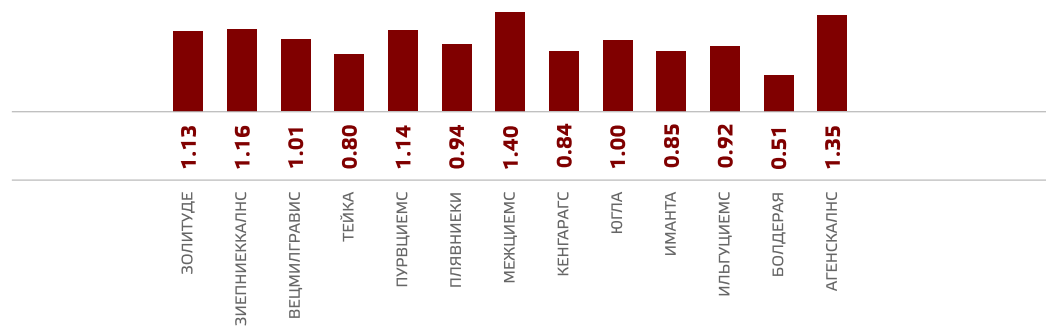


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир как росло, так и сокращалось. Наиболее существенно предложение выросло в Плявниеках, а именно на 27%. Число предложений больше всего сократилось в Болдерае (- 22%).

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

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июне 2020 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

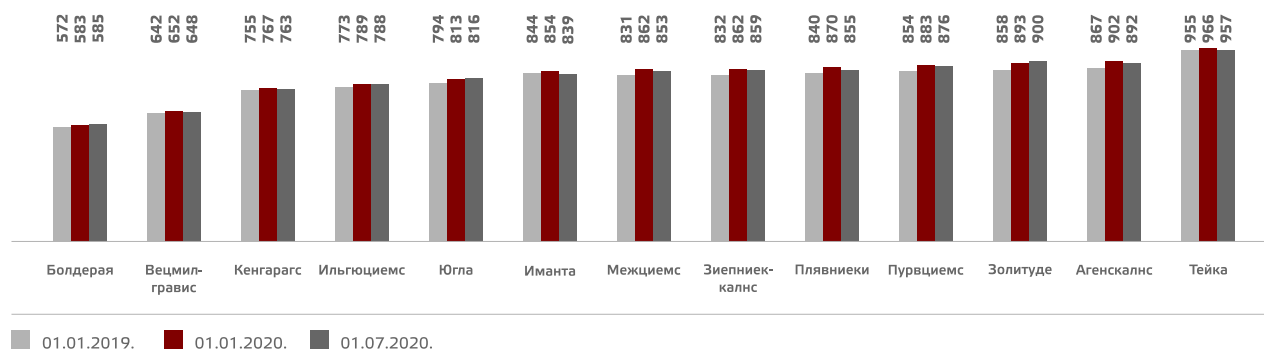
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

| Микрорайон   | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.07.2020. | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.06.2020. | Изменения, % |
|--------------|---|---|--------------|
| Югла         | 816   | 816   | 0.0          |
| Плявниеки    | 855   | 863   | -0.9         |
| Пурвциемс    | 876   | 880   | -0.5         |
| Межциемс     | 853   | 860   | -0.8         |
| Тейка        | 957   | 957   | 0.0          |
| Вецмилгравис | 648   | 650   | -0.3         |
| Кенгарагс    | 763   | 764   | -0.1         |
| Болдерая     | 585   | 585   | 0.0          |
| Зиепниекалнс | 859   | 865   | -0.7         |
| Иманта       | 839   | 843   | -0.5         |
| Золитуде     | 900   | 900   | 0.0          |
| Агенскалнс   | 892   | 894   | -0.2         |
| Ильгучиемс   | 788   | 789   | -0.1         |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2019 года были выше на 2,2 %. В свою очередь, с начала 2020 года цены уменьшились на 0,5 %.

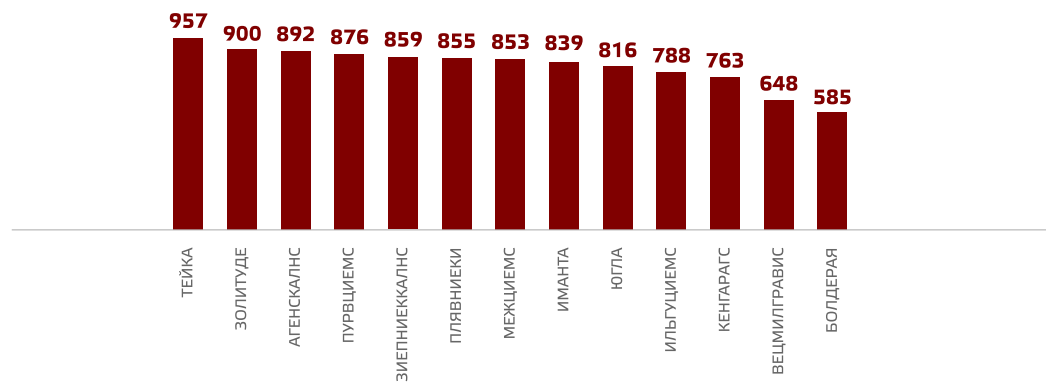
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 957 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне наблюдалась в Болдерае – 585 EUR/м².

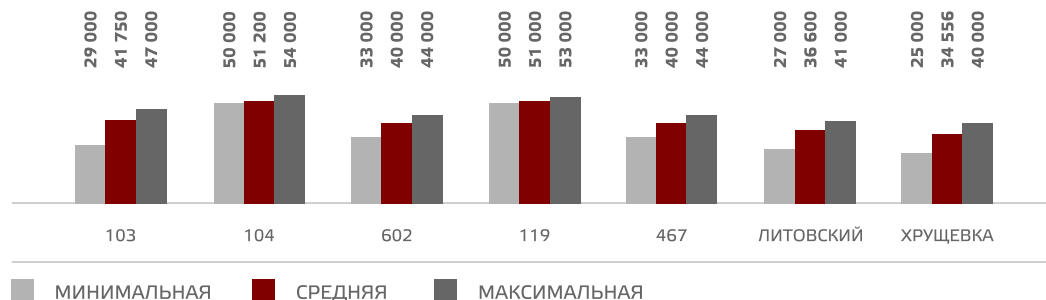
### Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июля 2020 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 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 июне 2020 года, EUR



■ МИНИМАЛЬНАЯ ■ СРЕДНЯЯ ■ МАКСИМАЛЬНАЯ

Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

## Огре

В июне цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир осталась на уровне 644 EUR/м<sup>2</sup>. За 2019 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %, а в первой половине этого года изменений цен не установлено.

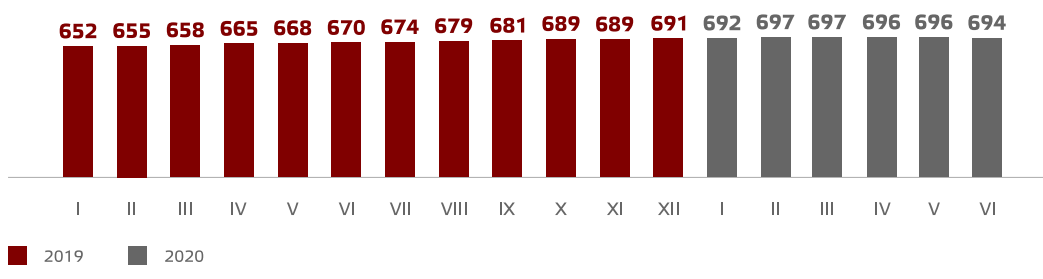
## Каугури, Юрмала

В Каугури в июне 2020 года цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 617 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2020 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 1,2 %.

## Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры снизились на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе сократилась до 694 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 0,5 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>

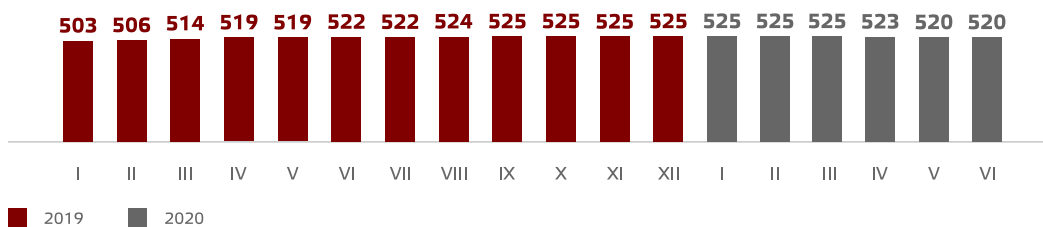


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Елгава

В Елгаве цены на квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир в июне составляла 520 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Елгаве понизились на 0,9 %. Цены на квартиры в Елгаве в июне этого года были точно на таком же уровне, как и год назад.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



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