

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры ЯНВАРЬ

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 50 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.

Авторы:

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го
отдела оценки

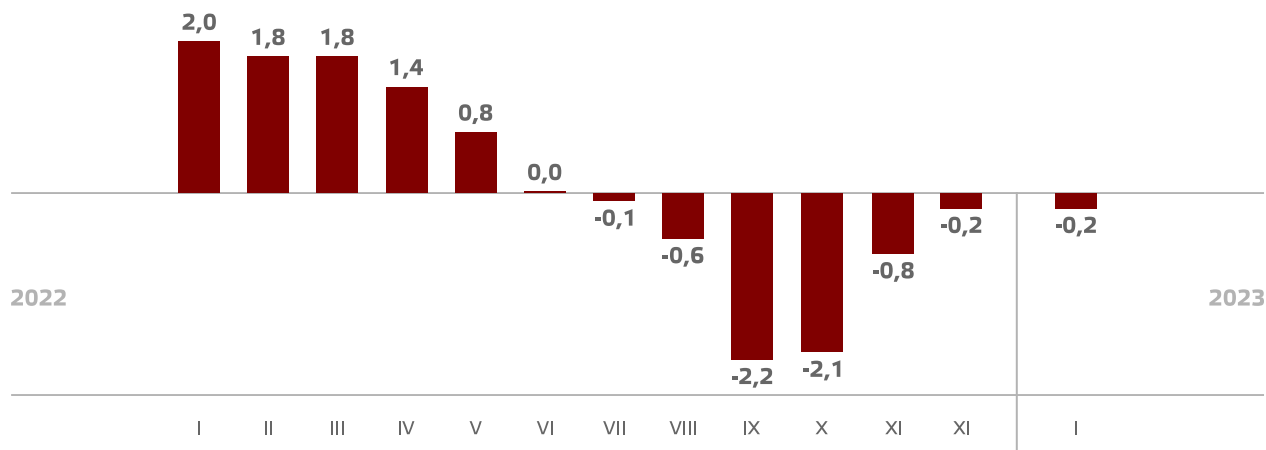
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по
оценке движимости

РИГА
2022

Серийные квартиры, 1 февраля 2023 года

В январе 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,2 %, а именно до 914 EUR/м². Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в январе были на 1,3 % выше.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

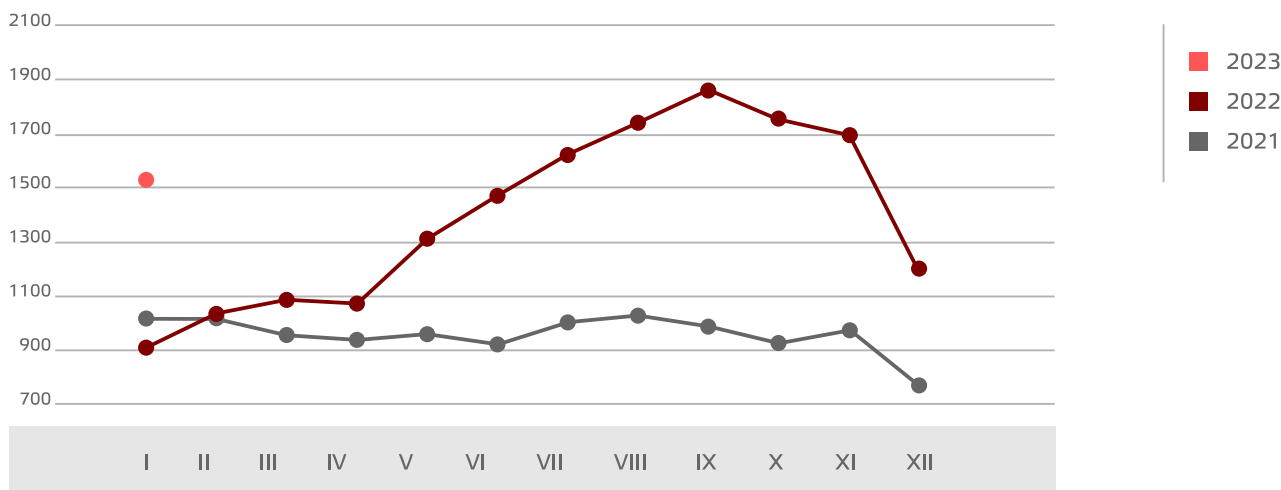


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в январе наблюдались отрицательные колебания цен. В последние два месяца падение цен было совсем незначительным. Во многих микрорайонах Риги в январе не было установлено никаких изменений цен на квартиры. В то же время в отдельных микрорайонах установлен небольшой рост цен на квартиры.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в последнем квартале прошлого года имело тенденцию к уменьшению. Тем не менее, как это обычно бывает в начале года, число предложений в январе стремительно росло и поднялось выше отметки в 1 500. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был намного выше, чем год назад (+67 %).

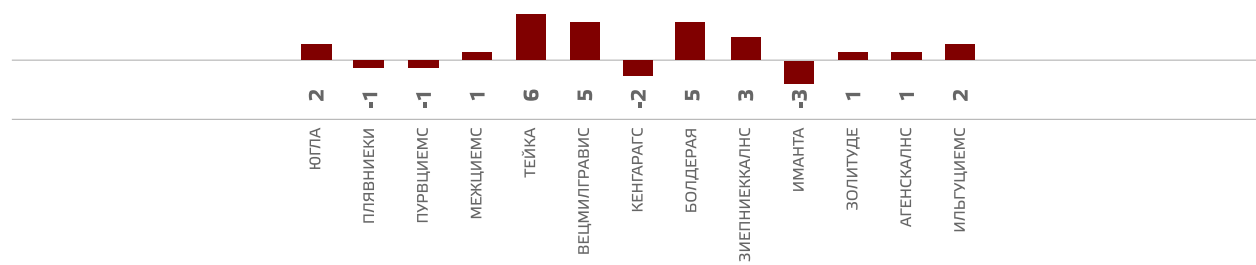
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В основном цены на квартиры в крупнейших рижских микрорайонах по-прежнему были выше, чем в начале 2022 года. Наибольший рост цен в рижских микрорайонах с начала прошлого года наблюдался на Тейке (+6 %). По сравнению с началом 2022 года в отдельных микрорайонах, например, в Кенгаргасе, Иманте, Пурвциемсе и Плявниеках цены понизились.

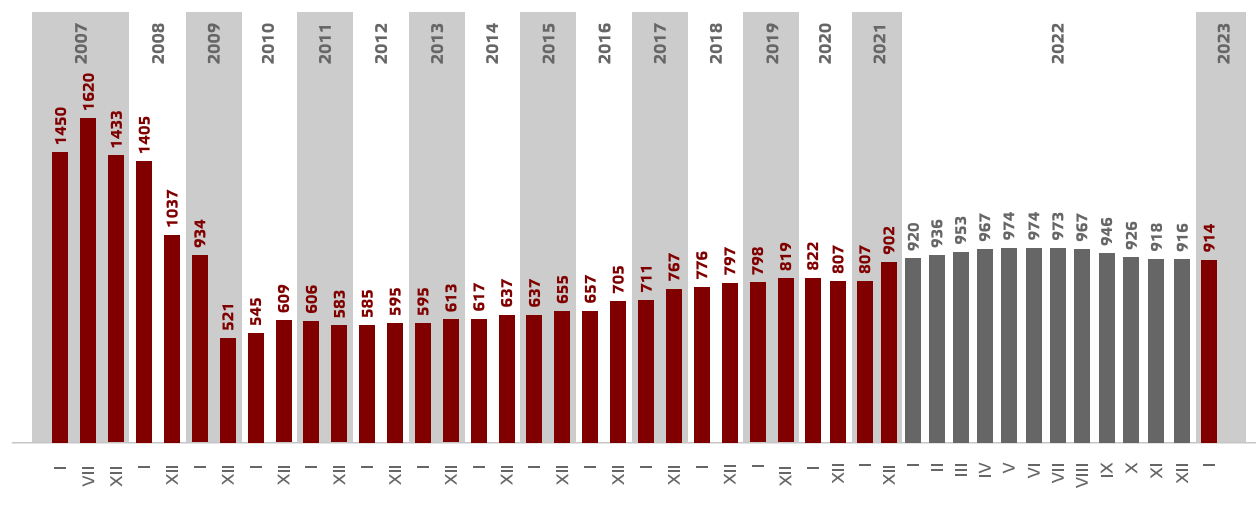
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

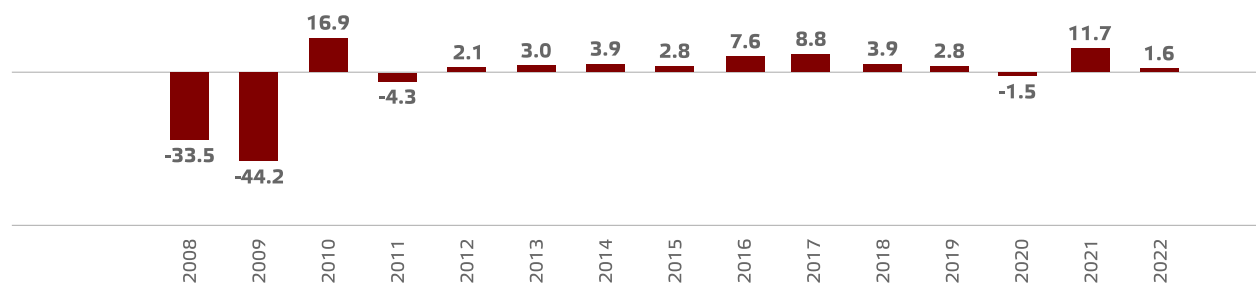
В январе средняя цена на серийные квартиры понизилась до 914 EUR/м². Цены в среднем были на 44 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 январе цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на двухкомнатные (-0,3 %), трехкомнатные (-0,1 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,3 %). Только на однокомнатные квартиры средняя цена оставалась стабильной.

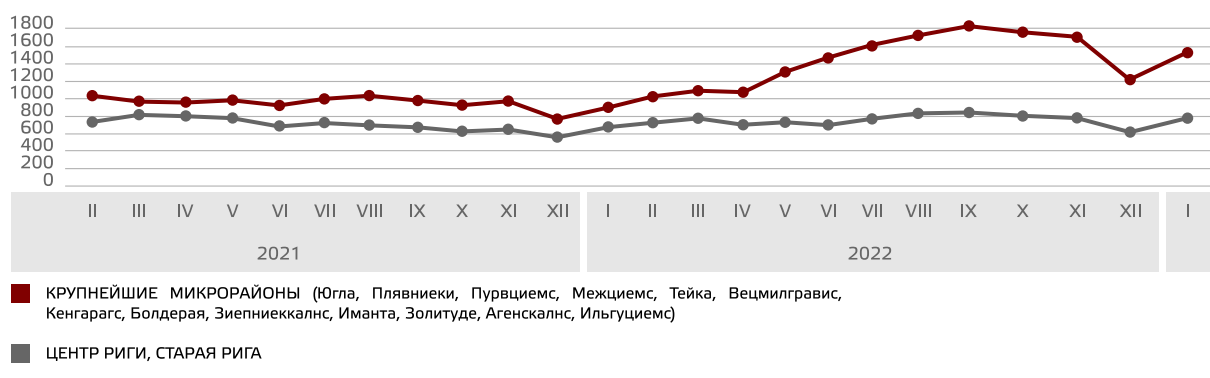
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021								2022								2023					
1 комн.	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	
2 комн.	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	976	954	935	925	923	920	
3 комн.	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	920	900	881	876	874	873	
4 комн.	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в январе предложение квартир в Риге выросло на 26%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений также выросло на 26%. По сравнению с январем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 45%, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 67% выше, чем год назад.

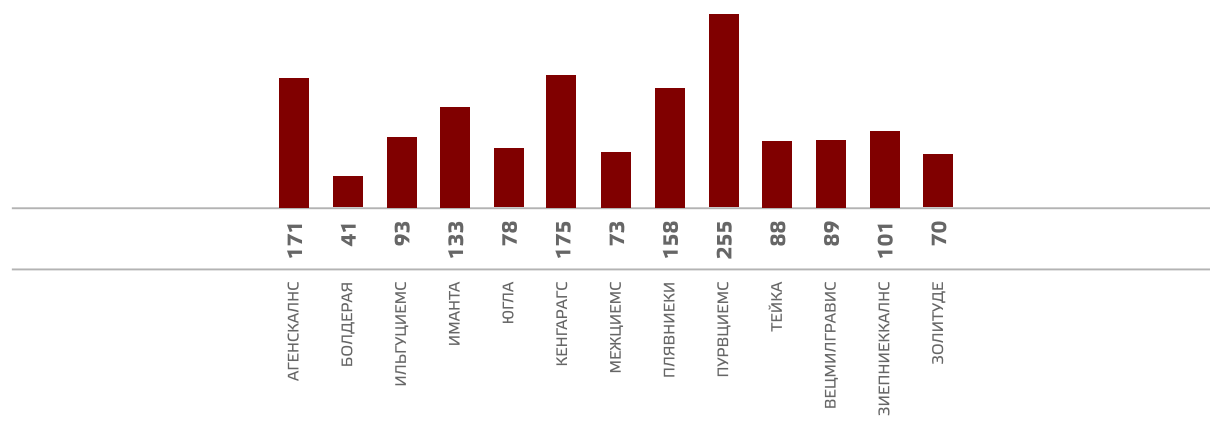
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце января 2023 года

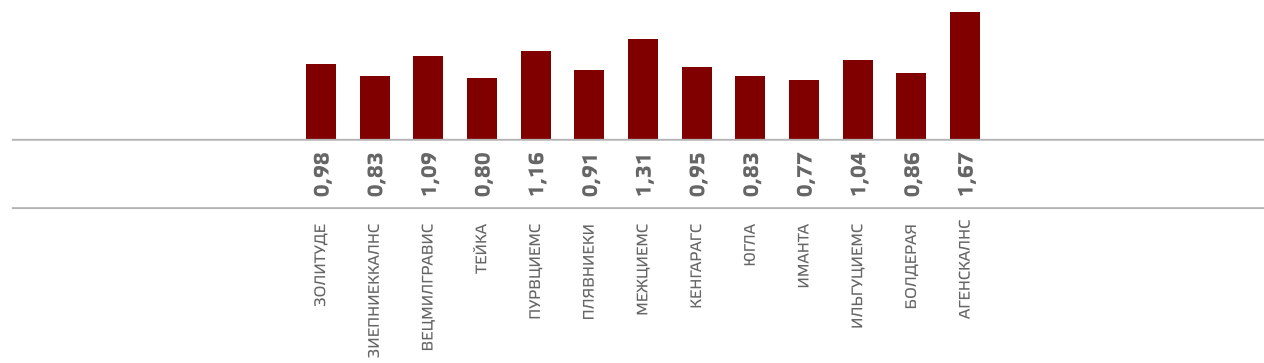


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Агенскалнсе (+69%). Число предложений в январе оставалось стабильным в Иманте.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в январе 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Пурвциемсе, где они в течение месяца уменьшились на 1,2 %. В свою очередь, в Кенгарагсе и Вецмилгрависе в январе установлены небольшие положительные колебания цен.

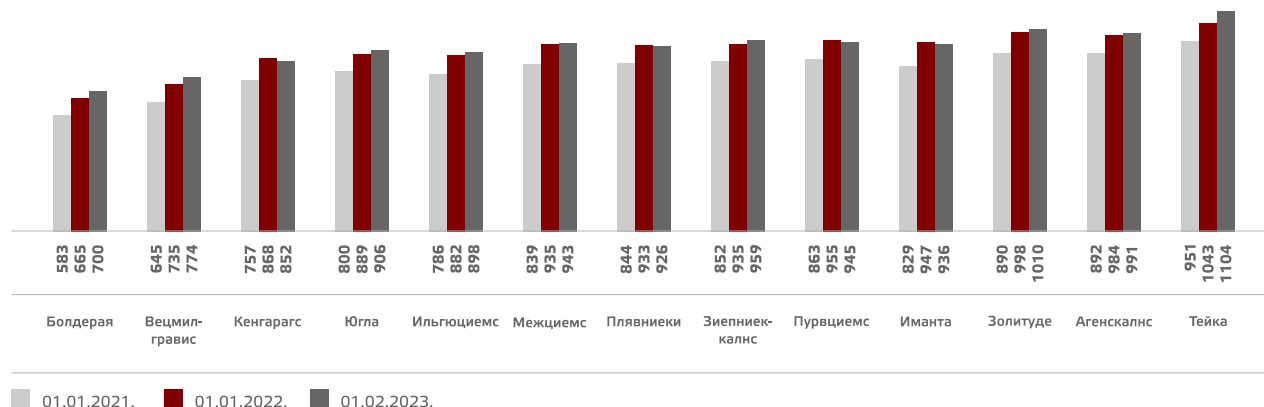
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2023.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2023.	Изменения, %
Югла	906	909	-0,3
Плявниеки	926	931	-0,5
Пурвциемс	945	956	-1,2
Межциемс	943	943	0,0
Тейка	1104	1104	0,0
Вецмилгравис	774	773	0,1
Кенгарагс	852	849	0,3
Болдерая	700	700	0,0
Зиепниекалнс	959	961	-0,2
Иманта	936	938	-0,2
Золитуде	1010	1010	0,0
Агенскалнс	991	994	-0,2
Ильгюциемс	898	899	-0,1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 13%. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 1 %.

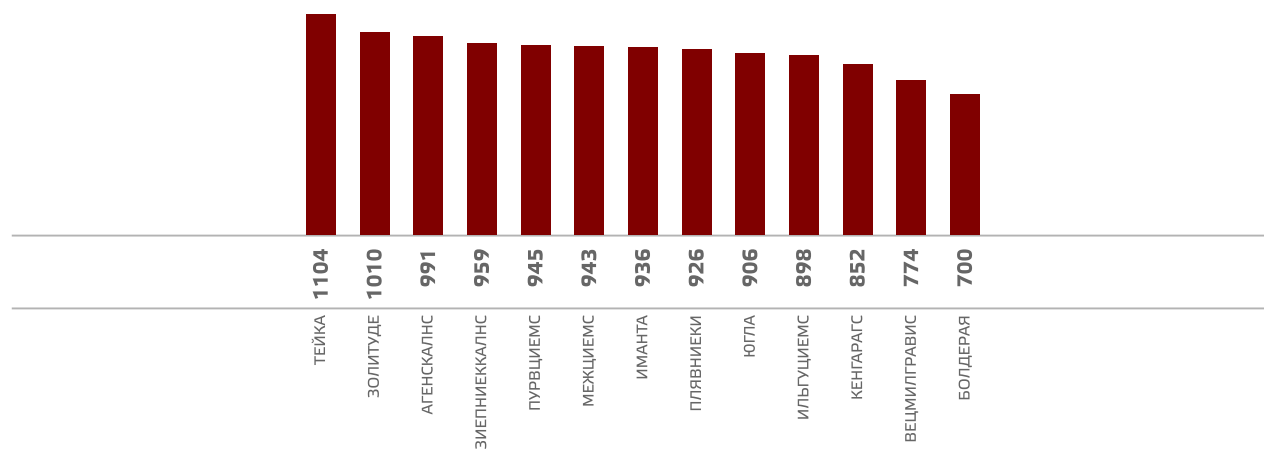
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр не изменилась – 1 104 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в январе наблюдалась в Болдерае – 700 EUR/м², где она в январе также не изменилась.

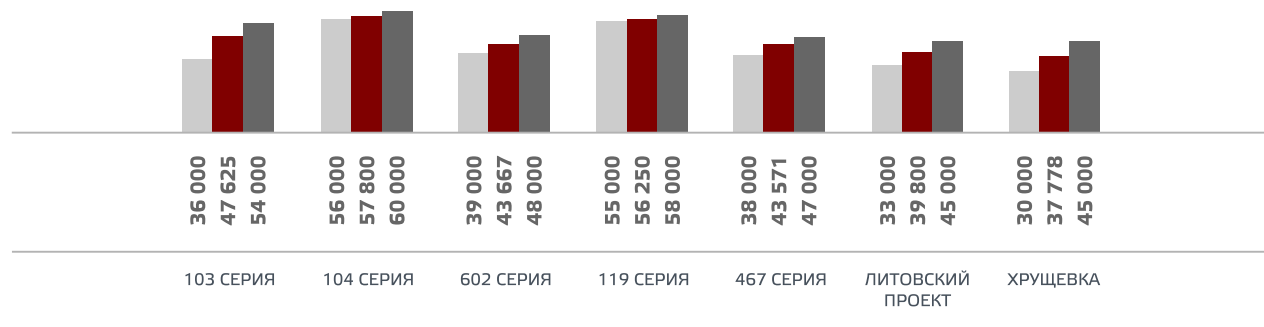
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 февраля 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 55 000 до 60 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 33 000 до 45 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 45 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в январе 2023 года, EUR



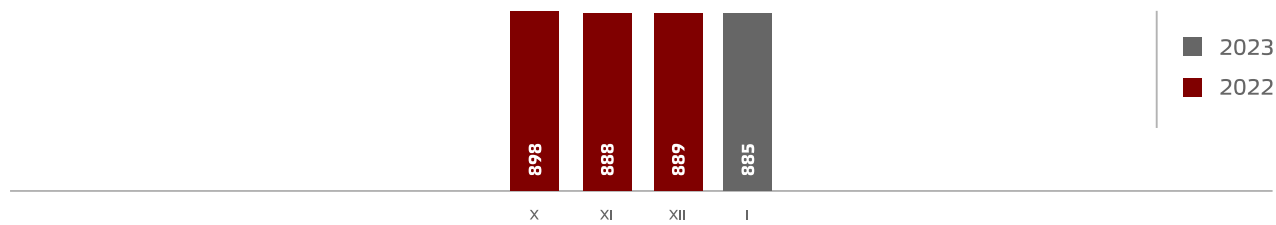
■ МИНИМАЛЬНАЯ ■ СРЕДНЯЯ ■ МАКСИМАЛЬНАЯ

Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В январе цены на серийные квартиры в Огре немного уменьшились – на 0,5 %, средняя цена составляла 885 EUR/м². С начала 2022 года цены на квартиры в Огре выросли на 10 %.

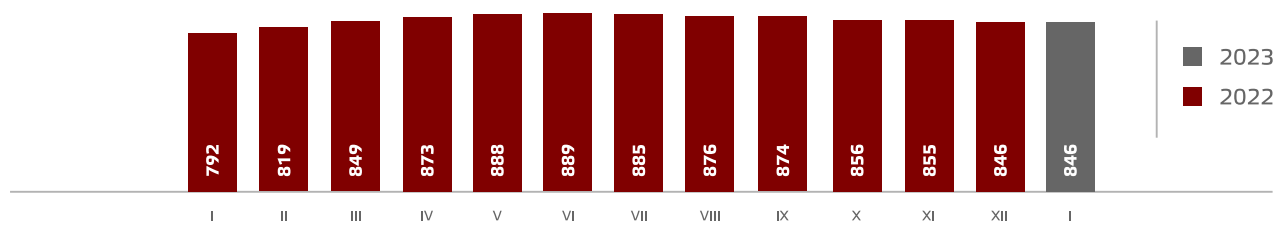
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в январе цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 846 EUR/м². С начала 2022 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 9 %.

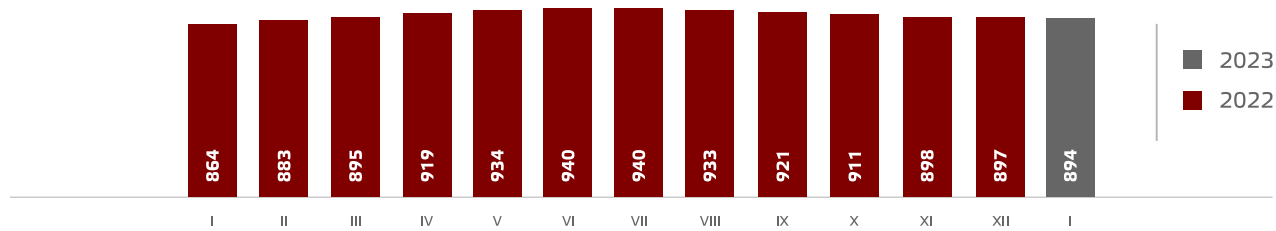
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в январе понизились на 0,3 % и составляли в среднем 894 EUR/м². В январе цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 6 % выше, чем в начале 2022 года.

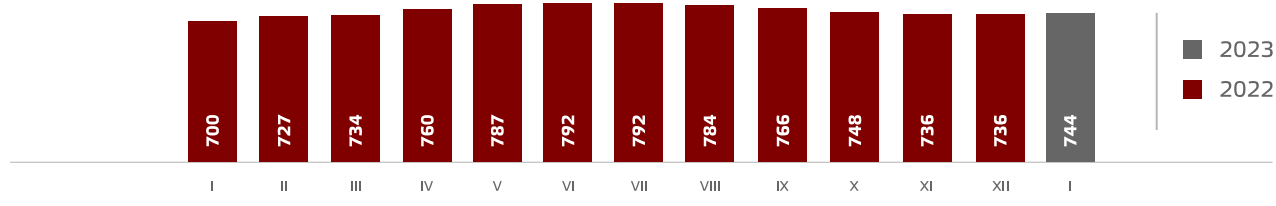
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в январе выросли на 1 %. Средняя цена серийных квартир в январе составляла 744 EUR/м². С начала 2022 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 9 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE