

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры ФЕВРАЛЬ

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:

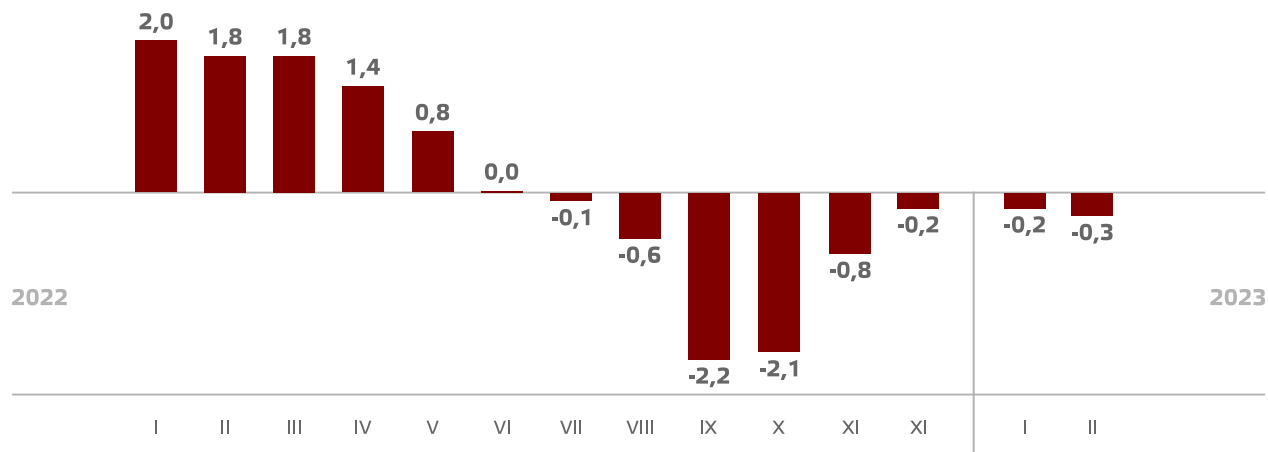
Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го
отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по
оценке недвижимости

Серийные квартиры, 1 марта 2023 года

В феврале 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,3%, а именно до 911 EUR/м². В первые два месяца 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 0,5 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

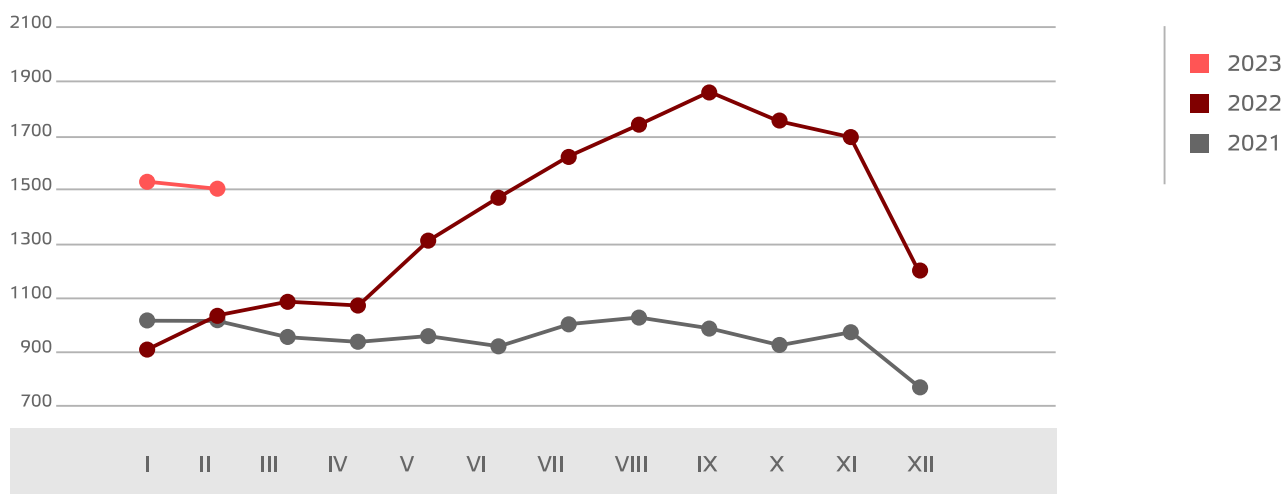


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в феврале наблюдались в основном отрицательные колебания цен. Цены на серийные квартиры понижались уже восьмой месяц подряд. Тем не менее, можно было наблюдать, что во многих микрорайонах Риги в феврале в предложении уже не было дешевых квартир. В окрестностях Риги в феврале можно было наблюдать как положительные, так и отрицательные изменения цен.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в первые два месяца года было намного больше, чем в тот же период прошлого года. Тем не менее, после стремительного роста в январе число предложений в феврале немного уменьшилось. Число предложений в феврале все же оставалось выше отметки в 1 500. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был намного выше, чем год назад (+46 %).

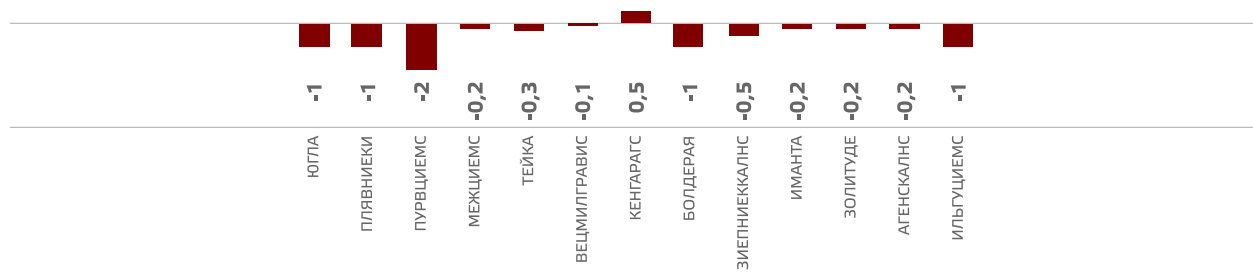
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В основном цены на квартиры в крупнейших рижских микрорайонах в последние два месяца снижались. Исключением является Кенгарагс, где в конце прошлого года было наибольшее падение цен, а в этом году наблюдаются положительные колебания цен. Наибольшее падение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Пурвциемсе (-2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 0,1-1 %.

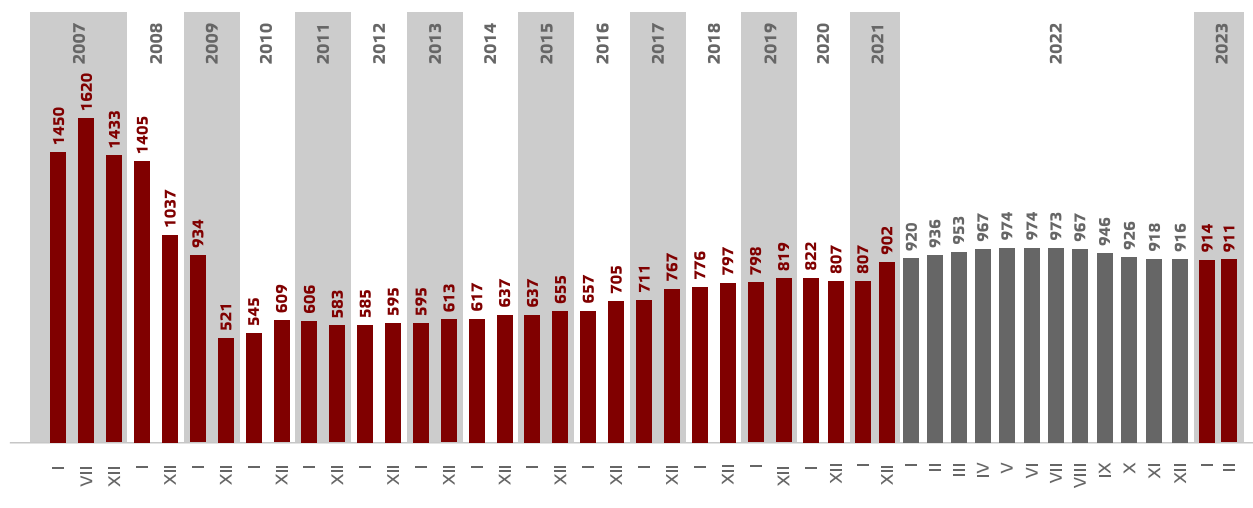
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

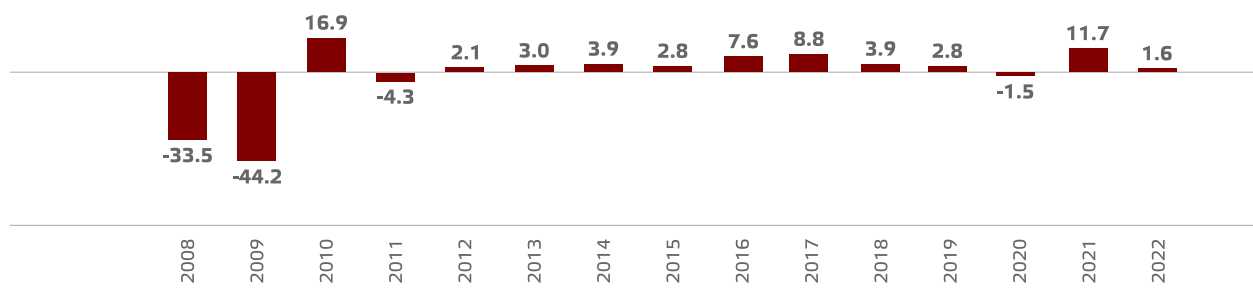
В феврале средняя цена на серийные квартиры понизилась до 911 EUR/м². Цены в среднем были на 44 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 феврале цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-0,6 %), трехкомнатные (-0,2 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,3 %). Только на двухкомнатные квартиры средняя цена оставалась стабильной.

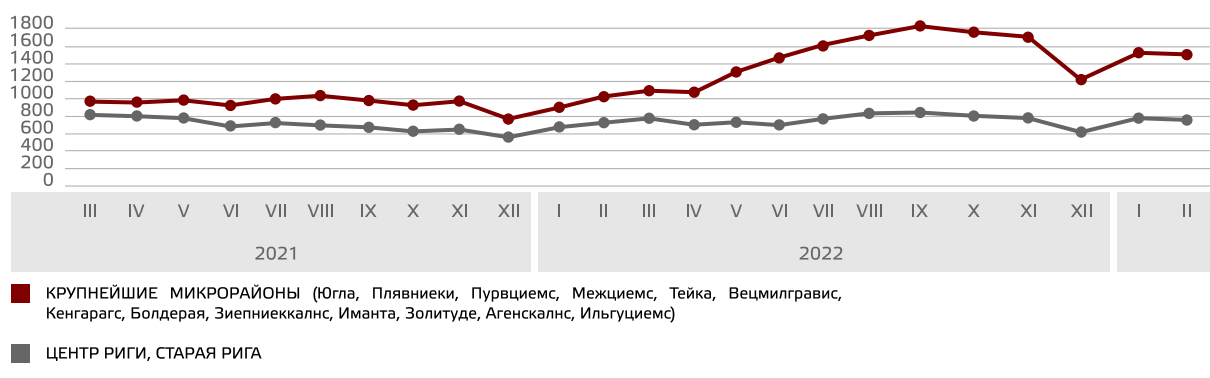
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021							2022							2023							
1 комн.	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997
2 комн.	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920
3 комн.	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871
4 комн.	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в феврале предложение квартир в Риге сократилось на 1 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений также сократилось на 1 %. По сравнению с февралем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 32 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 46 % выше, чем год назад.

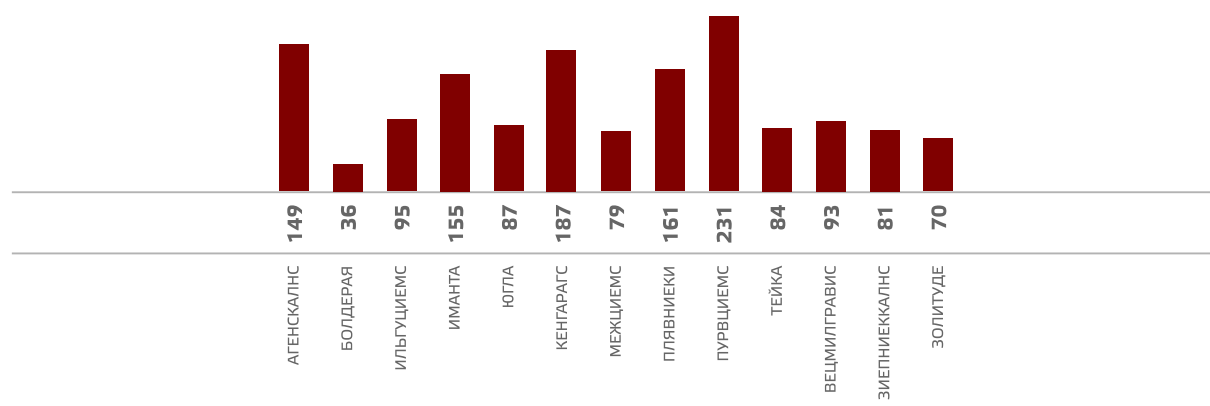
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце февраля 2023 года

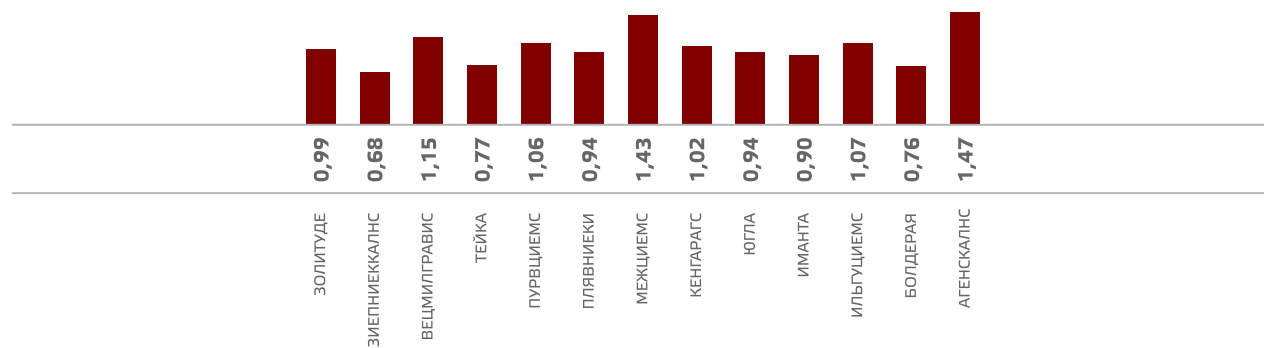


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце во многих крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Иманте (+16 %). Число предложений в феврале во многих местах также уменьшалось – наибольшее сокращение предложения установлено в Зиепниекалнсе (-20 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в феврале 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Ильгюциемсе, где они в течение месяца уменьшились на 1 %. В свою очередь, в Иманте и Агенскалнсе в феврале не было установлено изменений цен.

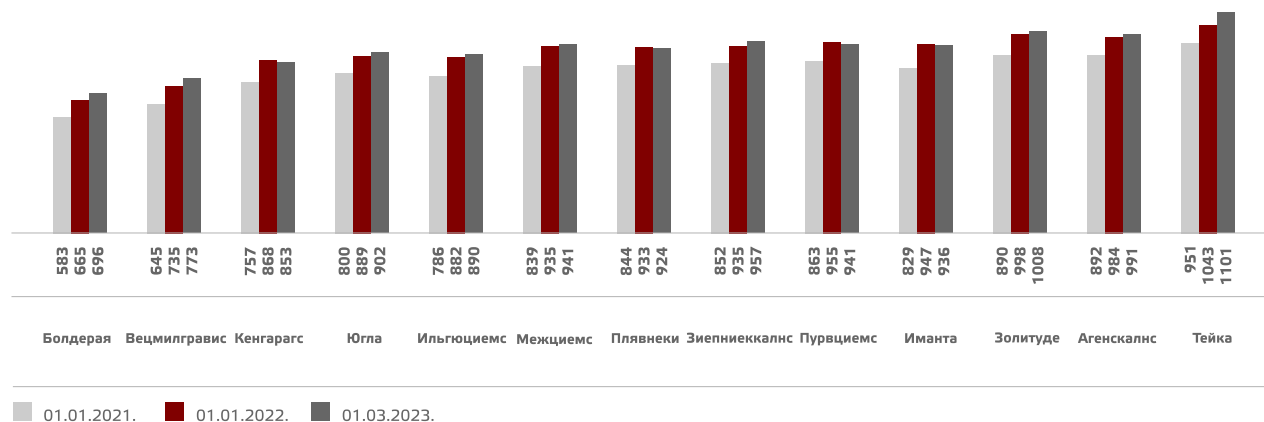
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м² на 01.02.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.02.2023.	Изменения, %
Югла	902	906	-0,5
Плявниеки	924	926	-0,2
Пурвциемс	941	945	-0,3
Межциемс	941	943	-0,2
Тейка	1101	1104	-0,3
Вецмилгравис	773	774	-0,1
Кенгарагс	853	852	0,1
Болдерая	696	700	-0,6
Зиепниекалнс	957	959	-0,3
Иманта	936	936	0,0
Золитуде	1008	1010	-0,2
Агенскалнс	991	991	0,0
Ильгюциемс	890	898	-1,0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были выше на 0,5 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 1 %.

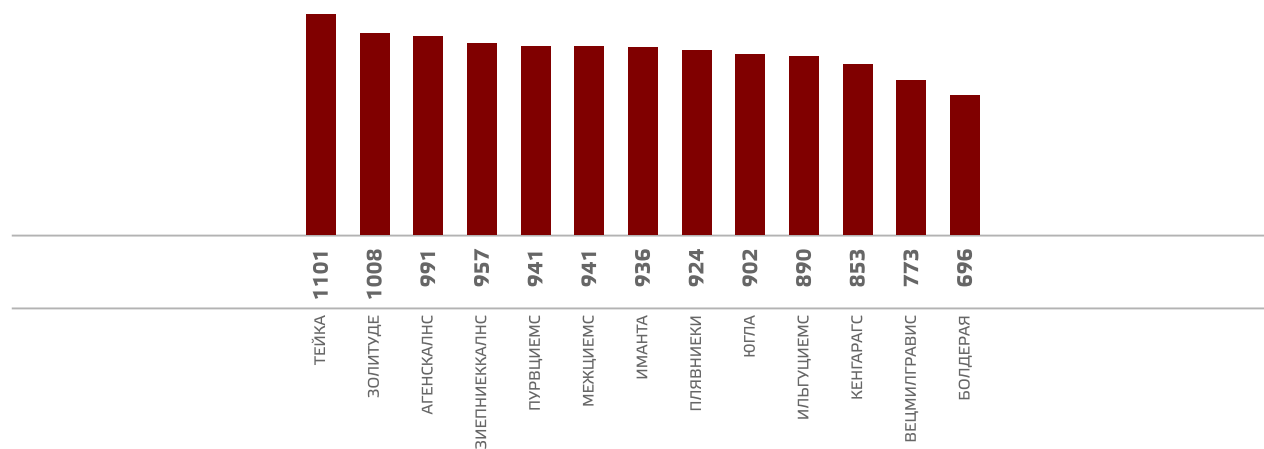
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в феврале сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 101 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в феврале наблюдалась в Болдерае – 696 EUR/м², где она в феврале также немного понизилась.

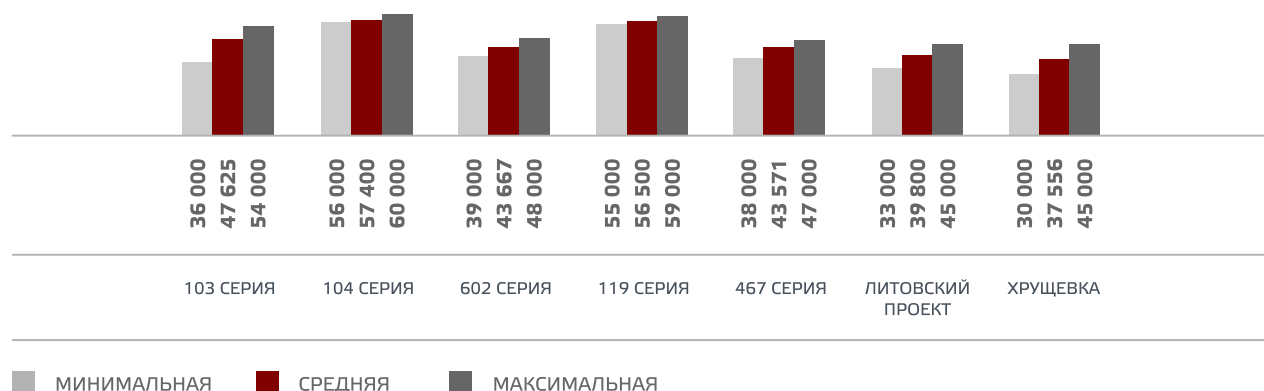
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 марта 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 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 феврале 2023 года, EUR

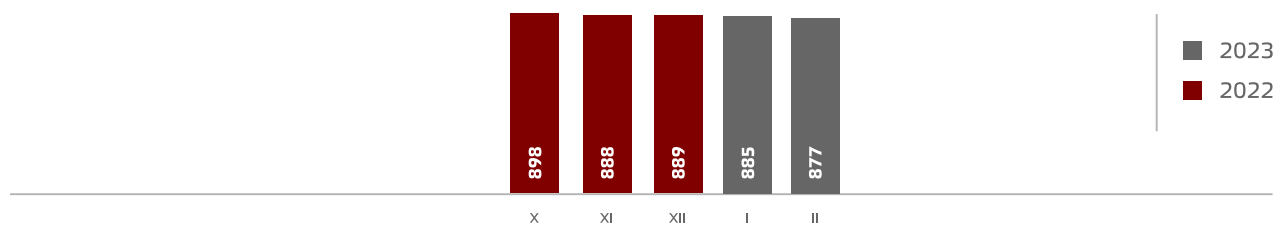


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В феврале цены на серийные квартиры в Огре немного уменьшились – на 1 %, средняя цена составляла 877 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре уменьшились на 1 %.

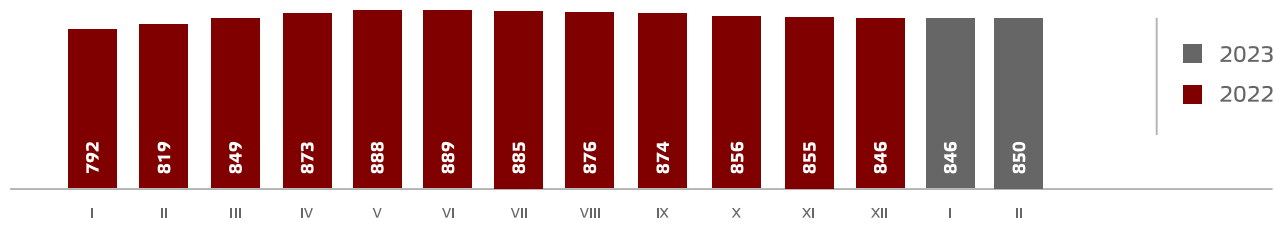
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в феврале цены на серийные квартиры выросли минимально – на 0,5 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 850 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 0,5 %.

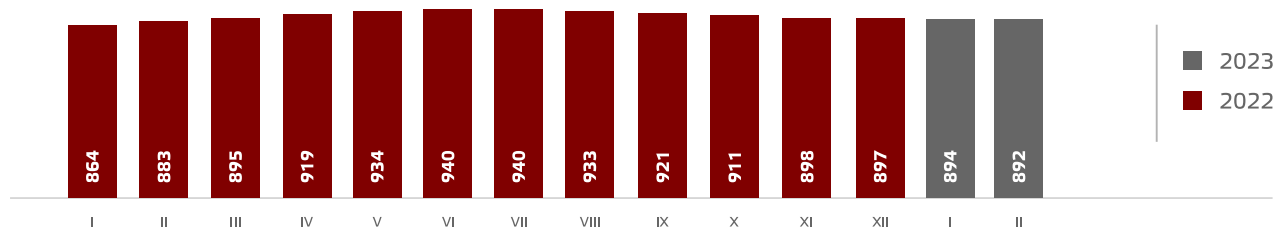
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в феврале понизились на 0,2 % и составляли в среднем 892 EUR/м². В феврале цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,5 % ниже, чем в начале 2023 года.

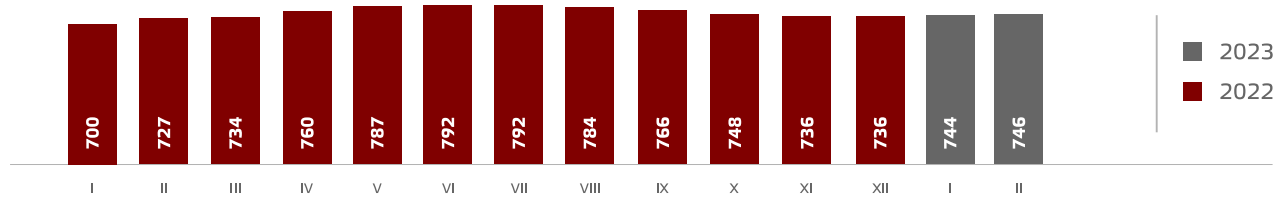
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в феврале выросли минимально – на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в феврале составляла 746 EUR/м². С начала 2023 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 1 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE