



ARCO REAL ESTATE

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры МАРТ

Авторы:

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела
оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке
движимости

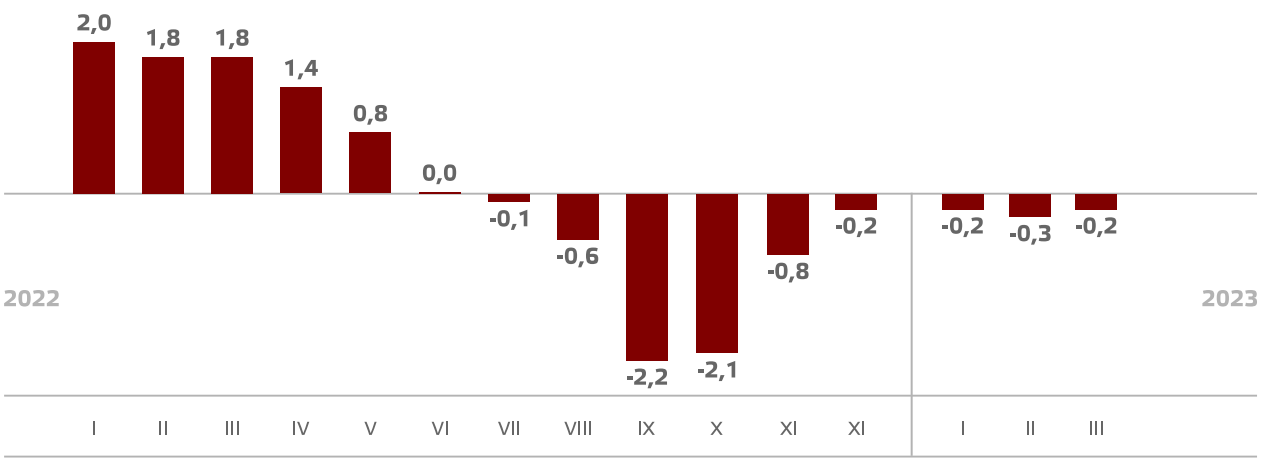
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых 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.

РИГА
2023

Серийные квартиры, 1 апреля 2023 года

В марте 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 909 EUR/м². За первый квартал 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 0,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

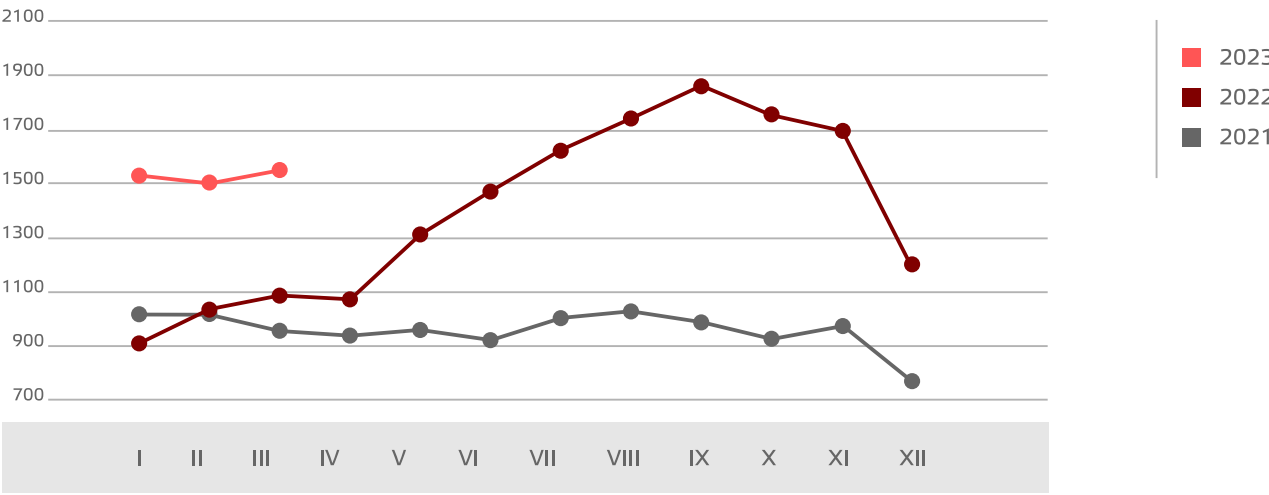


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в марте наблюдались в основном отрицательные колебания цен. Цены на серийные квартиры понижаются с середины прошлого года – уже девятый месяц подряд. В окрестностях Риги в марте можно было наблюдать как положительные, так и отрицательные изменения цен.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в первом квартале было значительно больше, чем в тот же период прошлого года. В этом году число предложений держится выше отметки в 1 500. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был намного выше, чем год назад (+44 %).

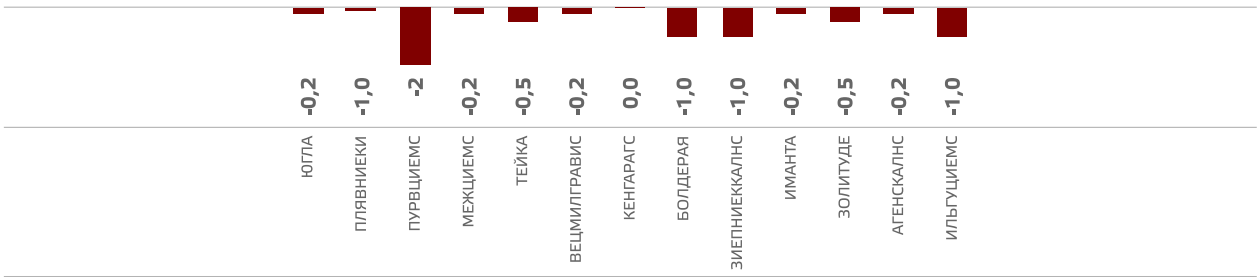
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Почти во всех крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры в первом квартале 2023 года снижались. Единственным исключением был Кенгарагс, где в конце прошлого года наблюдалось наибольшее падение цен, а в этом году цены на квартиры остаются стабильными. Наибольшее падение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Пурвциемсе и на Югле (-2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 0,2-1 %.

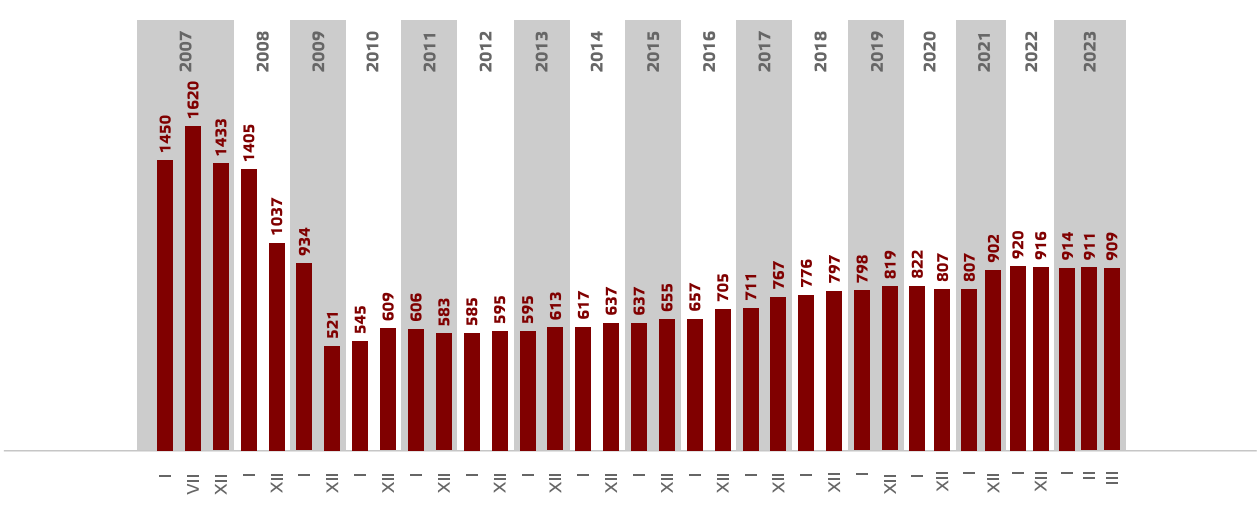
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

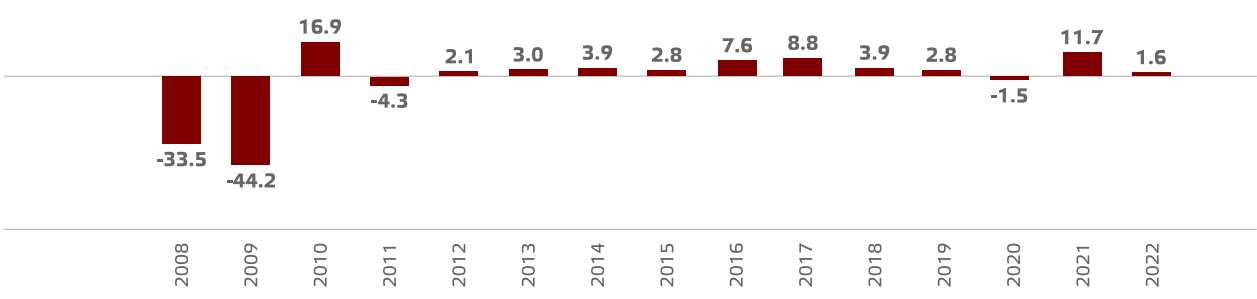
В марте средняя цена на серийные квартиры понизилась до 909 EUR/м². Цены в среднем были на 44 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 марте цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-0,4 %), двухкомнатные (-0,1 %), трехкомнатные (-0,2 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,2 %).

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

	2021						2022												2023			
1 комн.	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1062	1043	1017	1008		1003	1003	997	993
2 комн.	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	982	976	954	935	925		923	920	920	919
3 комн.	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	920	900	881	876		874	873	871	869
4 комн.	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в марте предложение квартир в Риге выросло на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений также выросло на 4 %. По сравнению с мартом 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 30 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 44 % выше, чем год назад.

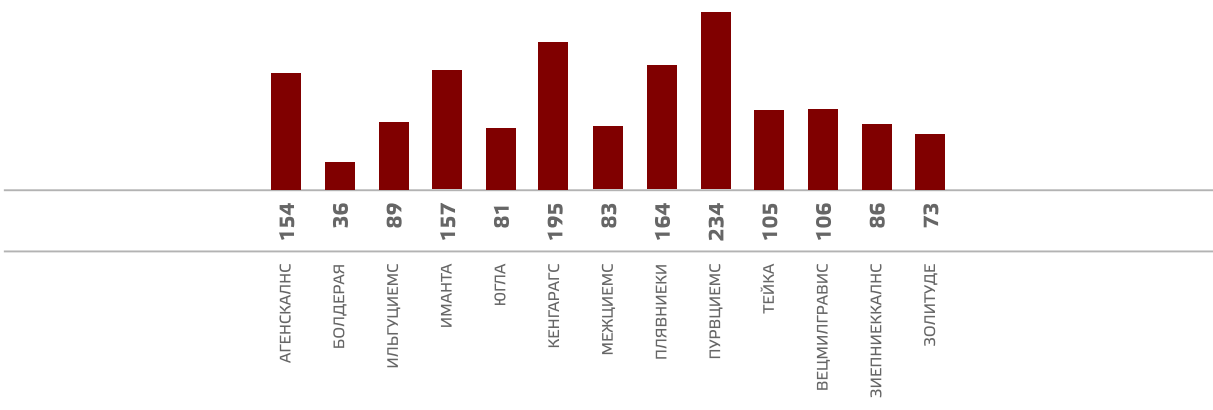
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце марта 2023 года

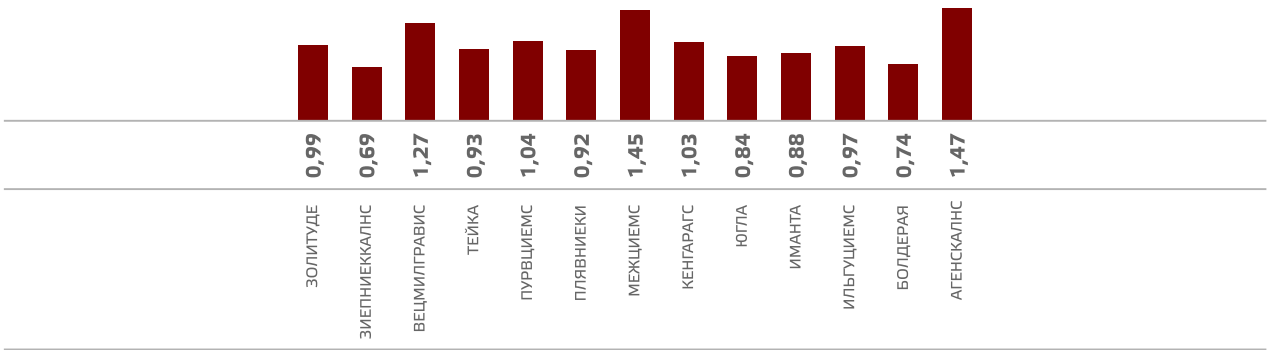


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло на Тейке (+25 %). Число предложений в отдельных микрорайонах также уменьшалось – в марте оно сократилось в Ильгюциемсе (-6 %) и на Югле (-7 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в марте 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 на Югле, где они в течение месяца уменьшились на 1 %. В Пурвциемсе, Межциемсе, Вецмилгрависе, Иманте и Агенскалнсе в марте не было установлено изменений цен.

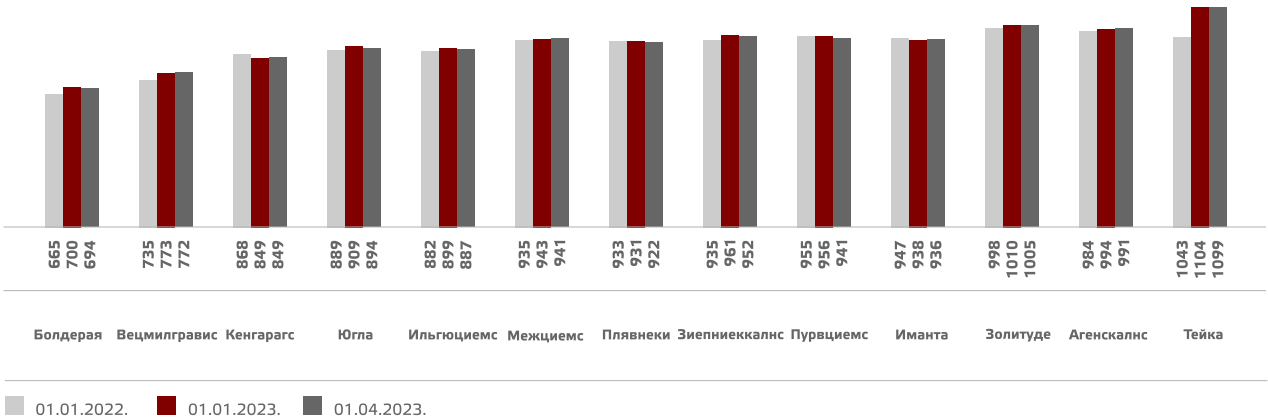
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.04.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.03.2023.	Изменения, %
Югла	894	902	-0,9
Плявниеки	922	924	-0,2
Пурвциемс	941	941	0,0
Межциемс	941	941	0,0
Тейка	1099	1101	-0,2
Вецмилгравис	772	773	0,0
Кенгарагс	849	853	-0,5
Болдерая	694	696	-0,3
Зиепниекалнс	952	957	-0,5
Иманта	936	936	0,0
Золитуде	1005	1008	-0,3
Агенскалнс	991	991	0,0
Ильгюциемс	887	890	-0,3

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 0,7 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 1 %.

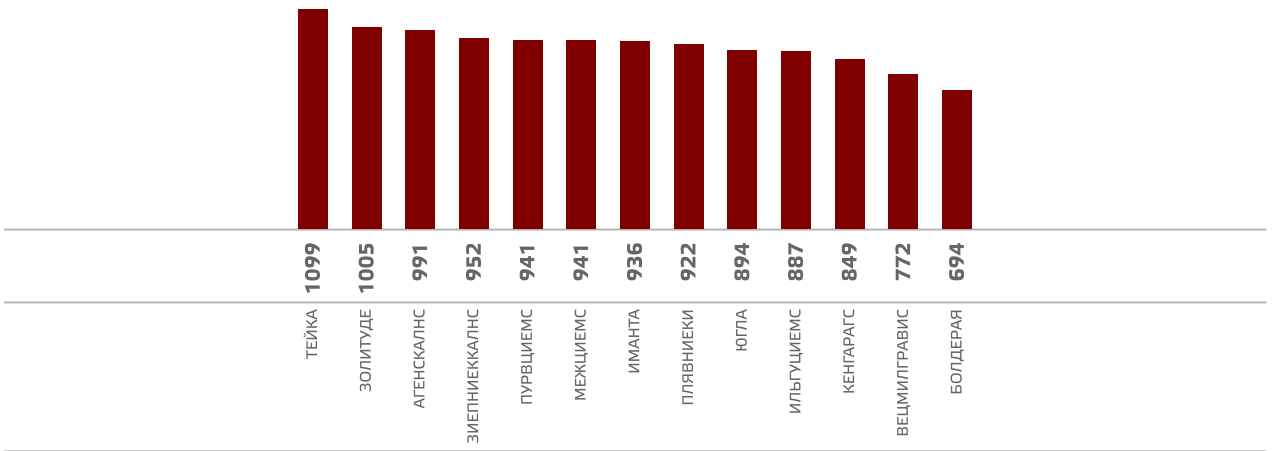
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 099 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в марте наблюдалась в Болдерае – 694 EUR/м², где она в марте также немного понизилась.

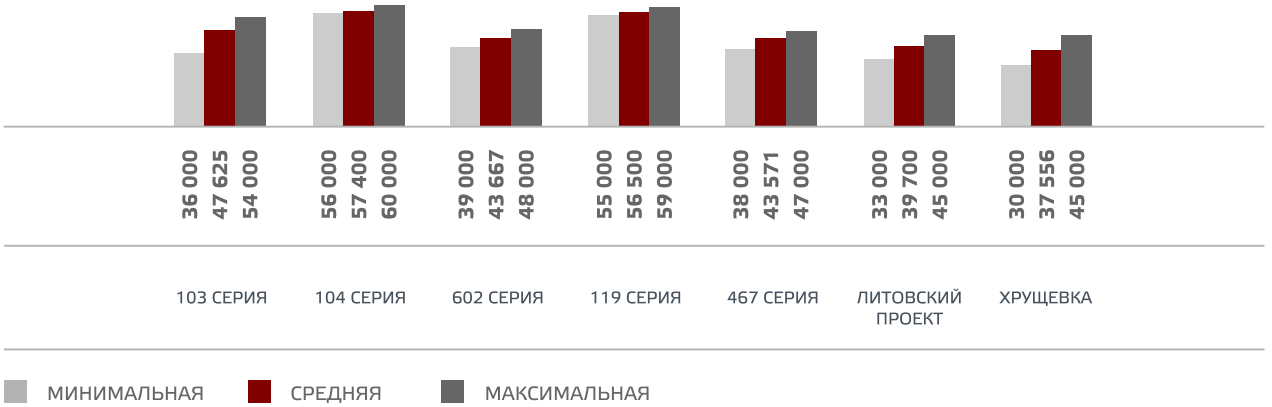
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 апреля 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 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 марте 2023 года, EUR

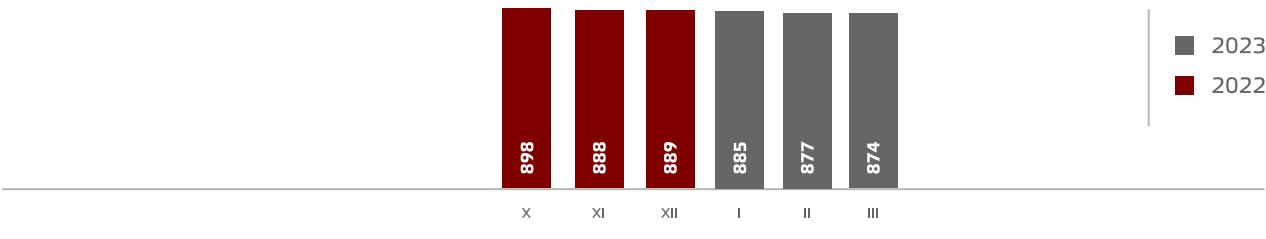


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В марте цены на серийные квартиры в Огре немного уменьшились – на 0,3 %, средняя цена составляла 874 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 1,7 %.

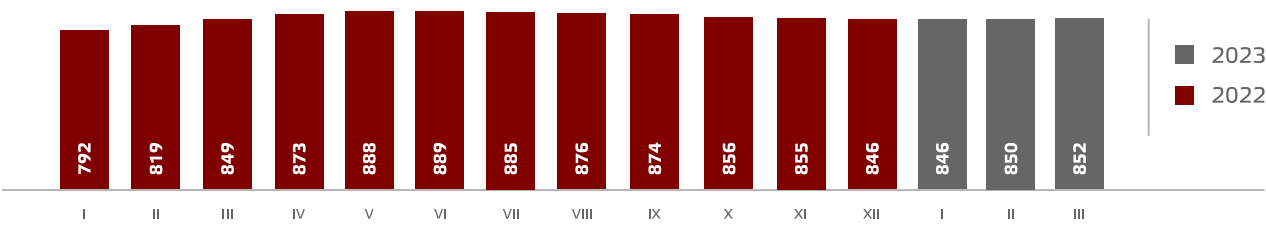
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в марте цены на серийные квартиры выросли минимально – на 0,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 852 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 0,7 %.

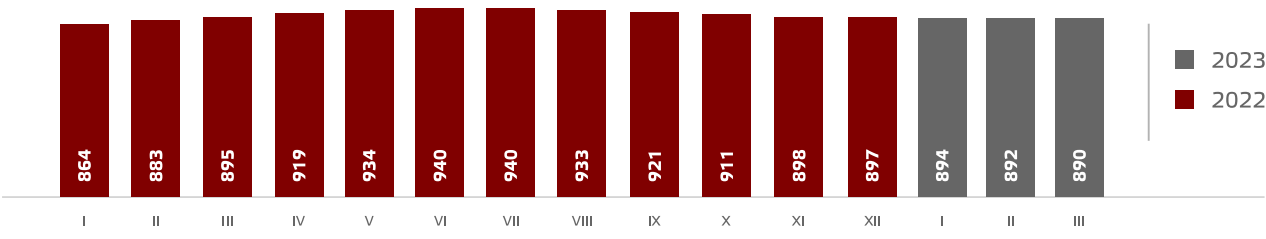
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в марте понизились на 0,3 % и составляли в среднем 890 EUR/м². В марте цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 0,8 % ниже, чем в начале 2023 года.

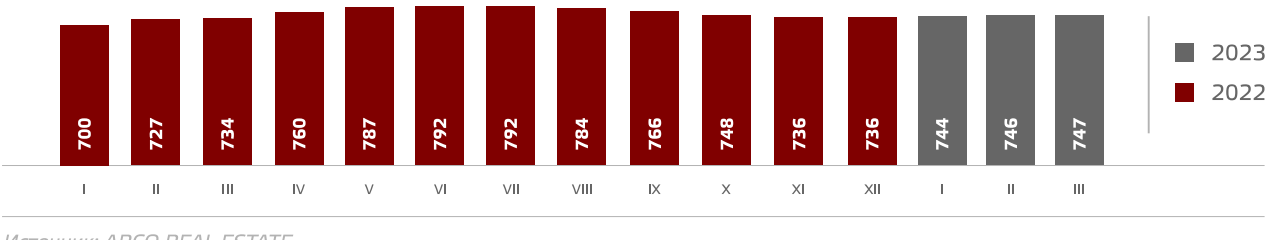
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в марте выросли минимально – на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в марте составляла 747 EUR/м². С начала 2023 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 1,5 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE