

Обзор рынка серийных квартир Риги

МАРТ, 2024

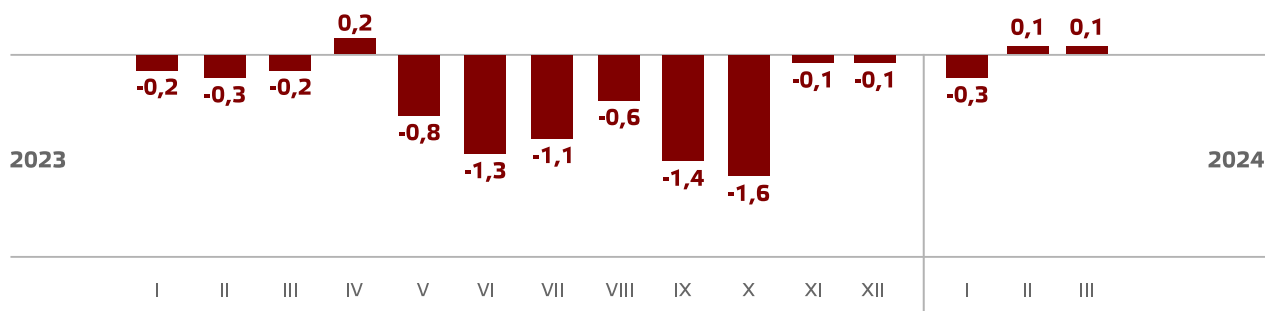
Авторы
Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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 40 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.

Серийные квартиры, 1 апреля 2024 года

В марте 2024 года наблюдались минимальные изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир выросла на 0,1%, а именно до 850 EUR/м². В первом квартале 2024 года цены на квартиры в целом сохраняли свою стабильность.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2023 года, %

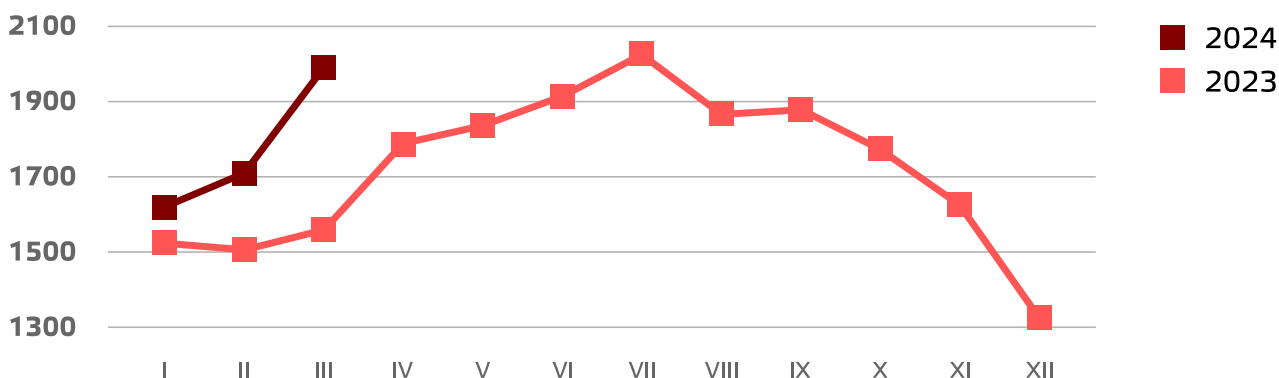


Источник: ARCO REAL ESTATE

В начале 2024 года падение цен на серийные квартиры остановилось. В феврале и марте установлены небольшие положительные колебания цен, однако в целом в этом году цены можно считать стабильными. В большинстве микрорайонов Риги уже второй месяц подряд цены на квартиры немного растут.

Число предложений квартир в крупнейших микрорайонах Риги в первые месяцы этого года увеличилось. В марте наблюдалось выраженное увеличение числа предложений. Уровень предложения был выше, чем в аналогичный период прошлого года – в марте он почти достиг отметки в 2000 единиц. Таким образом, в крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был на 27 % выше, чем год назад.

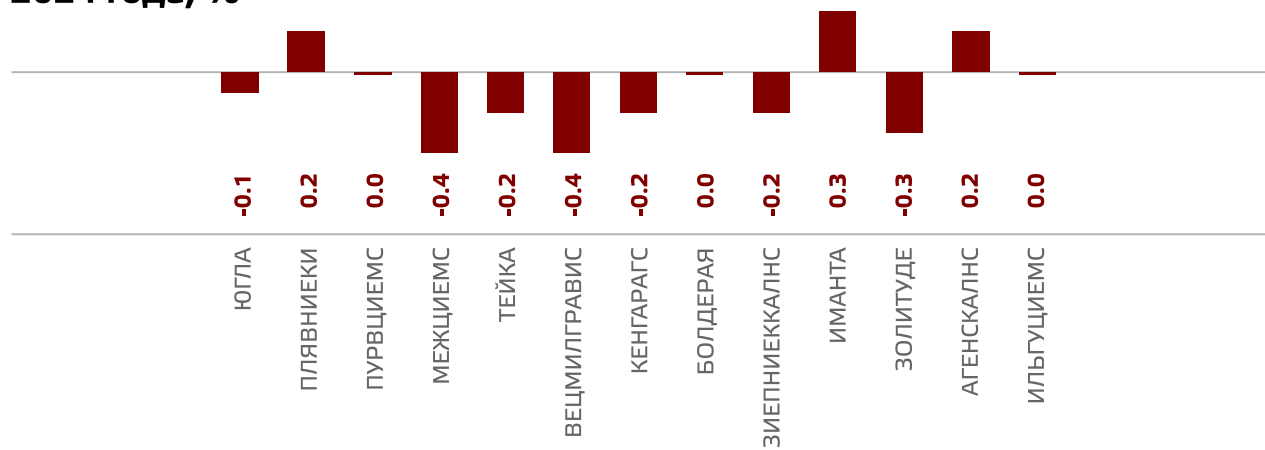
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2024 года как понижались, так и повышались. Тем не менее, изменения цен в первом квартале были небольшими и не превышали 0,6 %. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала прошлого года наблюдалось в Вецмилгрависе (-0,4 %). В свою очередь, в Иманте в этом году констатирован наибольший рост цен (+0,6 %). В Зиепниекалнсе и Плявниеках в первом квартале изменений цен не установлено.

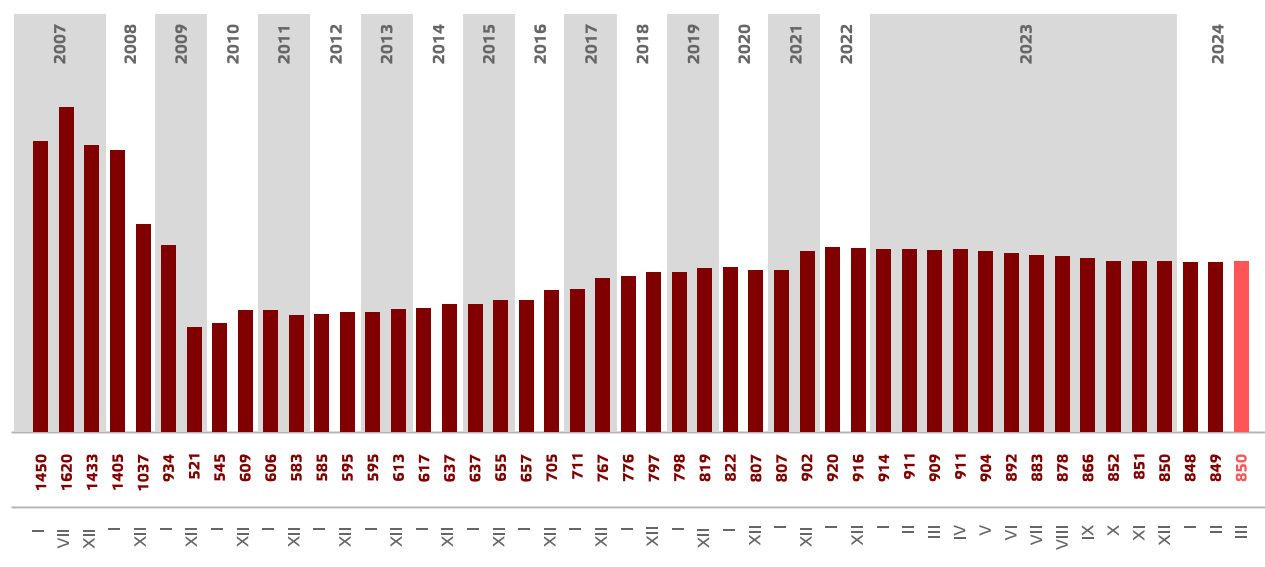
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2024 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

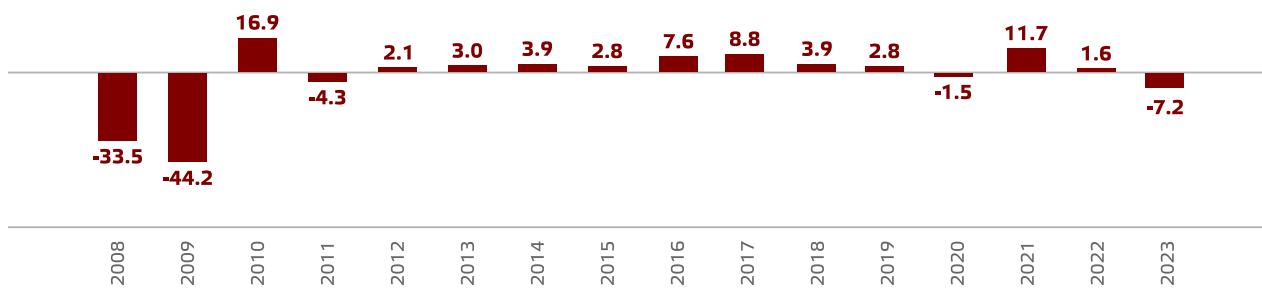
В марте средняя цена на серийные квартиры выросла до 850 EUR/м². Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 выросла на двухкомнатные (+0,1 %) и трехкомнатные (+0,4 %) квартиры. Средняя цена одного квадратного метра однокомнатных и четырехкомнатных квартир в марте не изменилась.

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

Число комнат	2008					2009					2010					2011					
	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.
1 комн.	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925
2 комн.	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858
3 комн.	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814
4 комн.	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в марте предложение квартир в Риге выросло на 14%. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 16 %. По сравнению с мартом 2023 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 31 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 27% больше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

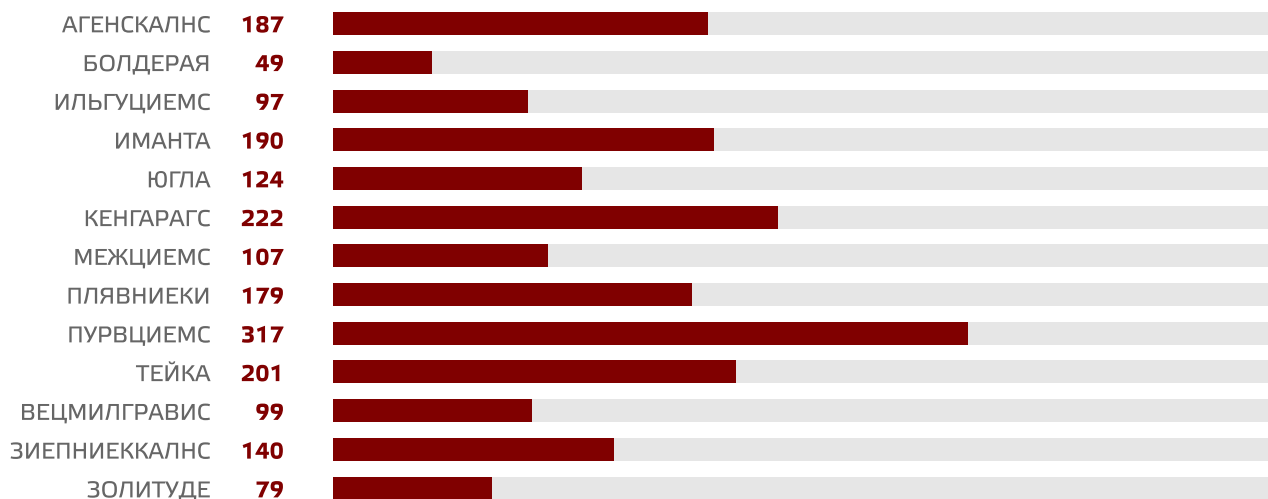
2023							2024		
VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III
1915	2026	1868	1881	1777	1627	1329	1620	1712	1991
891	869	864	887	851	861	703	975	971	1107

■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, 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 марте было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдерае.

Число предложений квартир в Риге на конец марта 2024 года

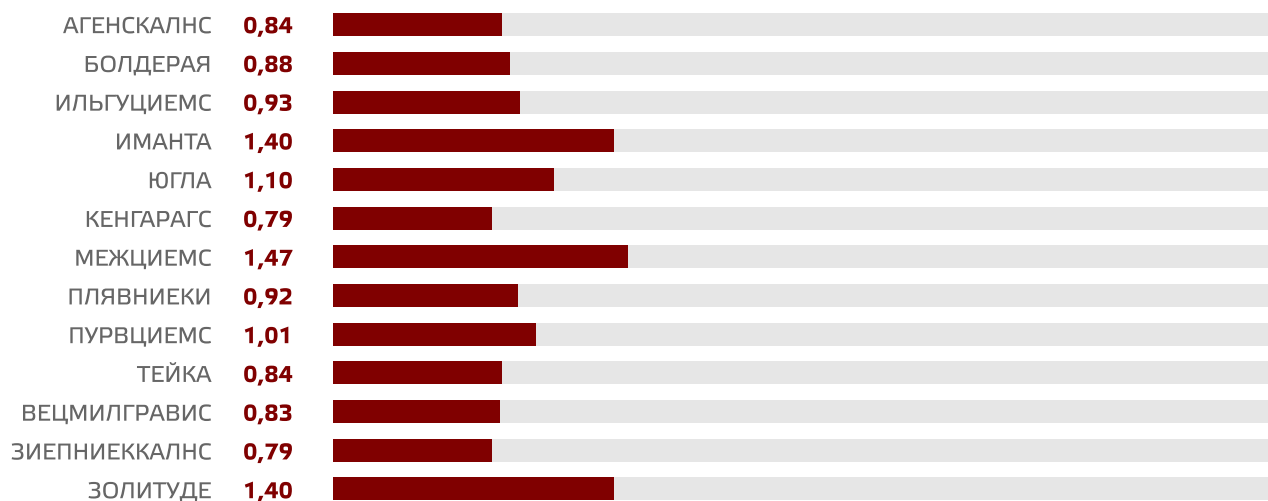


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. Наиболее значительно число предложений увеличилось в Иманте (+37 %). В то же время в нескольких наиболее дешевых в плане цены микрорайонах – Ильгюциемсе, Кенгарагсе и Вецмилгрависе – предложение квартир в марте выросло незначительно, а именно в пределах 2-4 %.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в марте 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте в рижских микрорайонах наблюдались минимальные изменения цен на серийные квартиры. В основном в крупнейших микрорайонах Риги наблюдались небольшие положительные колебания цен. Наиболее значительный рост цен наблюдался на Югле, в Иманте и Золитуде, где цены в течение месяца выросли на 0,3 %. В отдельных микрорайонах – Плявниеках и Кенгарагсе – наблюдались отрицательные колебания цен. Также в нескольких микрорайонах в марте изменений цен вообще не наблюдалось.

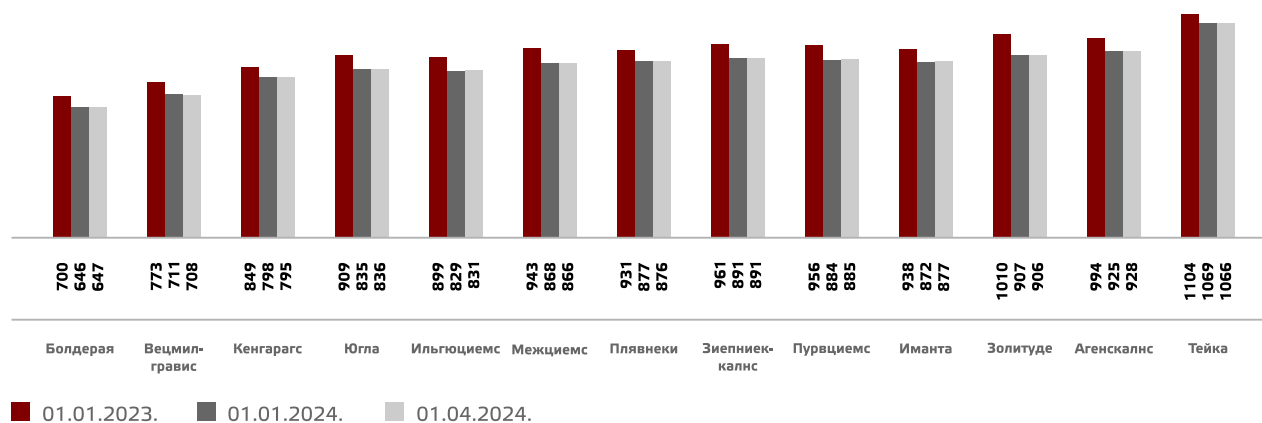
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2024.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.03.2024.	Изменения, %
ЮГЛА	836	834	0.3
ПЛЯВНЕКИ	876	878	-0.2
ПУРВЦИЕМС	885	884	0.1
МЕЖЦИЕМС	866	865	0.2
ТЕЙКА	1066	1066	0.0
ВЕЦМИЛГРАВИС	708	708	0.0
КЕНГАРАГС	795	796	-0.1
БОЛДЕРАЯ	647	646	0.2
ЗИЕПНИЕККАЛНС	891	889	0.2
ИМАНТА	877	875	0.3
ЗОЛИТУДЕ	906	904	0.3
АГЕНСКАЛНС	928	927	0.1
ИЛЬГЮЦИЕМС	831	829	0.1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2024 года были почти такими же. В свою очередь, по сравнению с началом 2023 года цены были ниже на 7 %.

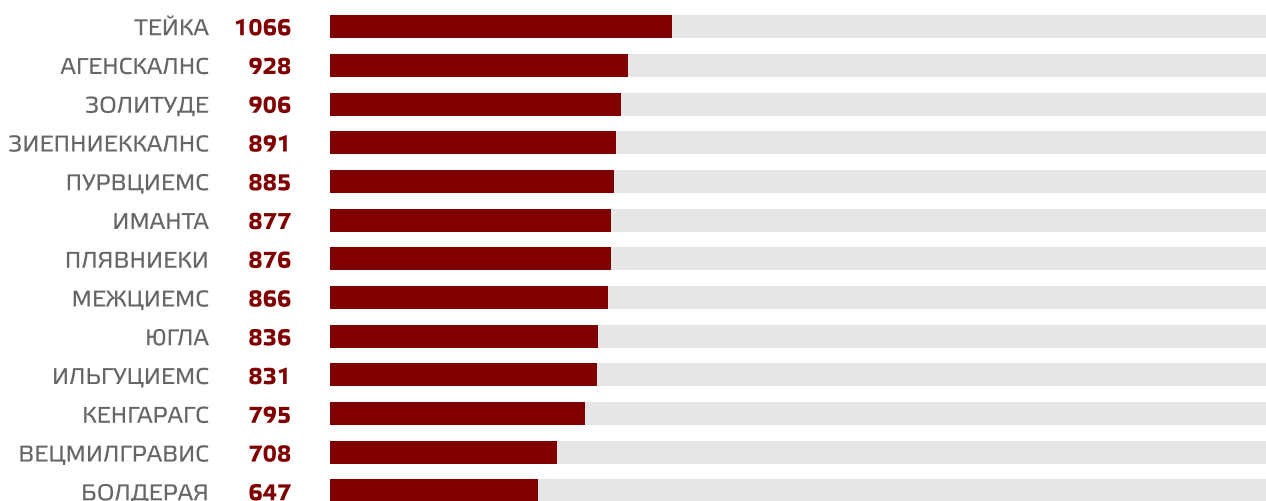
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 1 066 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в марте наблюдалась в Болдерее – 647 EUR/м², то есть в марте она немного выросла.

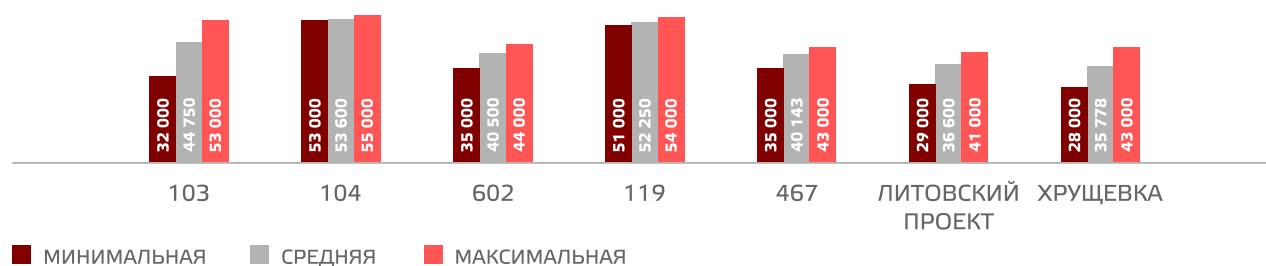
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 апреля 2024 года, EUR/м²



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 51 000 до 55 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 29 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 28 000 до 43 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в марте 2024 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В марте цены на серийные квартиры в Огре оставались стабильными. Средняя цена серийных квартир в марте не изменилась и составляла 832 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Огре понизились на 0,2 %.

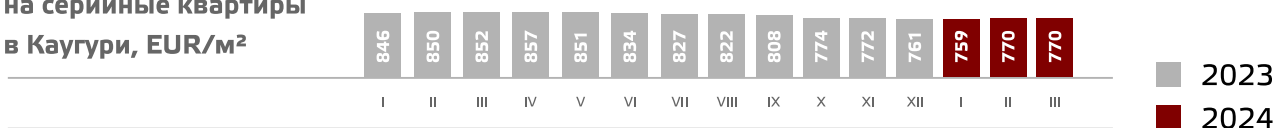
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури В Каугури в марте цены на серийные квартиры не изменились – средняя цена осталась на уровне 770 EUR/м². С начала 2024 года цены на квартиры в Каугури выросли на 1 %.

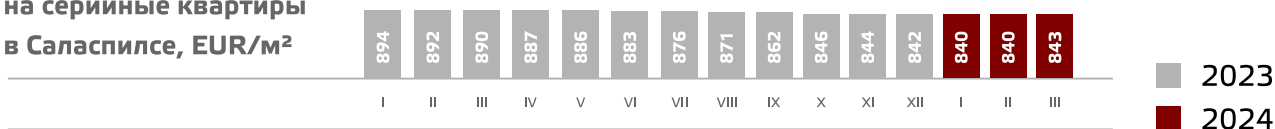
Динамика средней цены на серийные квартиры в Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в марте выросли на 0,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартир выросла до 843 EUR/м². В марте цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на уровне конца 2023 года.

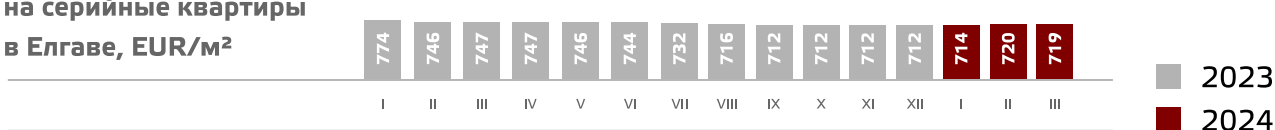
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в марте уменьшились на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в марте составляла 719 EUR/м². С начала 2024 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 1 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE