



ARCO REAL ESTATE

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры АПРЕЛЬ

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

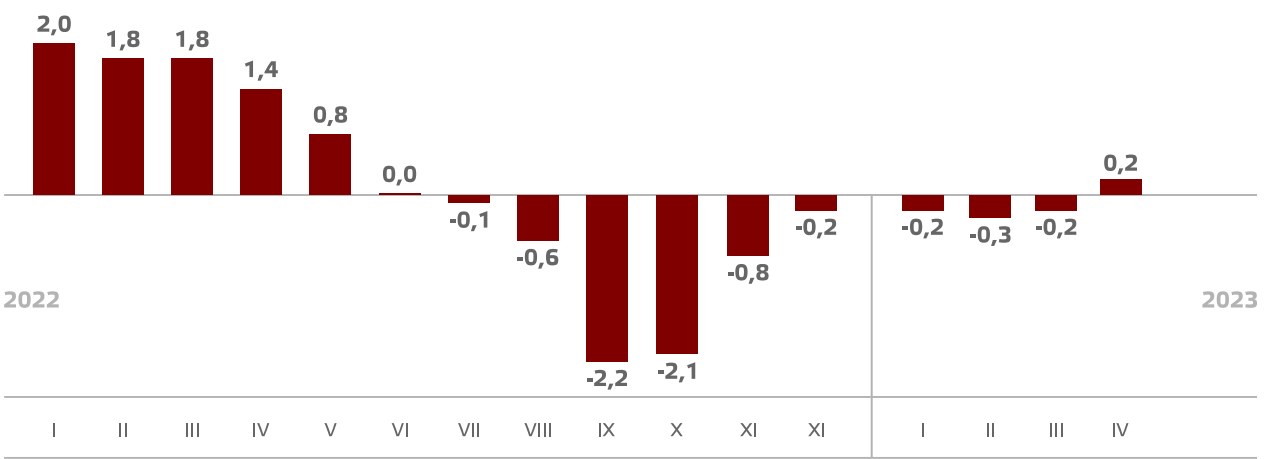
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых 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 мая 2023 года

В апреле 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир повысилась на 0,2 %, а именно до 911 EUR/м². За первые месяцы 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 0,6 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2023 года, %

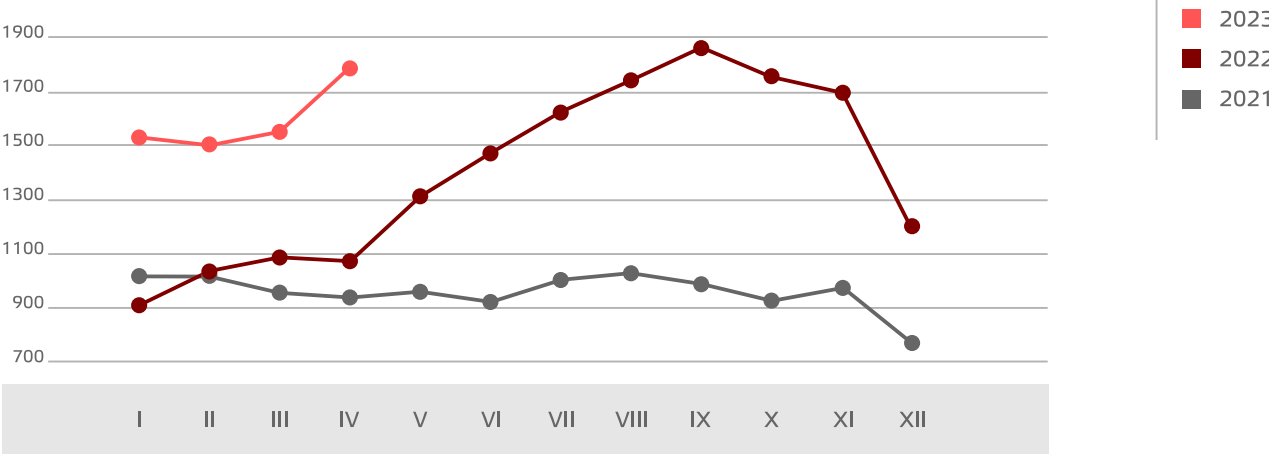


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в апреле наблюдались положительные колебания цен. Во многих местах цены на квартиры в апреле оставались стабильными. Прежнее снижение цен на квартиры, продолжавшееся с середины прошлого года, остановилось, однако в некоторых микрорайонах в апреле еще можно было наблюдать отрицательную динамику цен.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в этом году было значительно больше, чем в тот же период прошлого года. В этом году число предложений уже превысило отметку в 1 700, а в 2022 году эта отметка была превышена лишь в августе. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был намного выше, чем год назад (+66 %).

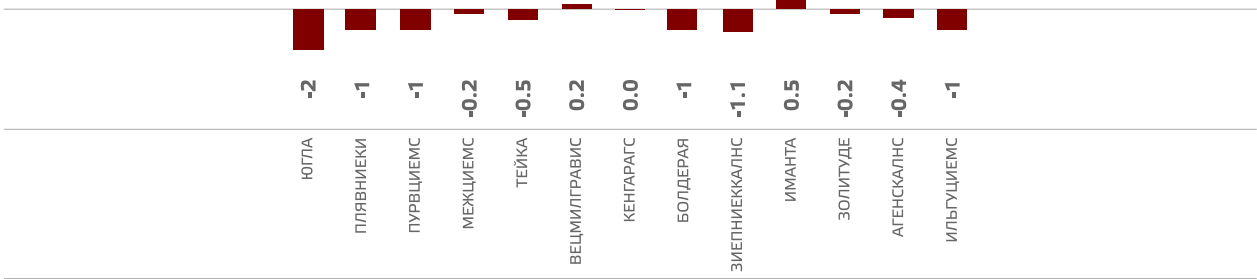
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Почти во всех крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры в первые четыре месяца 2023 года снижались. Наибольшее падение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось на Югле (-2 %). В крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 0,2-1 %. Единственным исключением был Кенгарагс, где в конце прошлого года наблюдалось наибольшее падение цен, а в этом году цены на квартиры остаются стабильными. В Иманте и Вецмилгрависе в этом году установлено небольшое повышение цен.

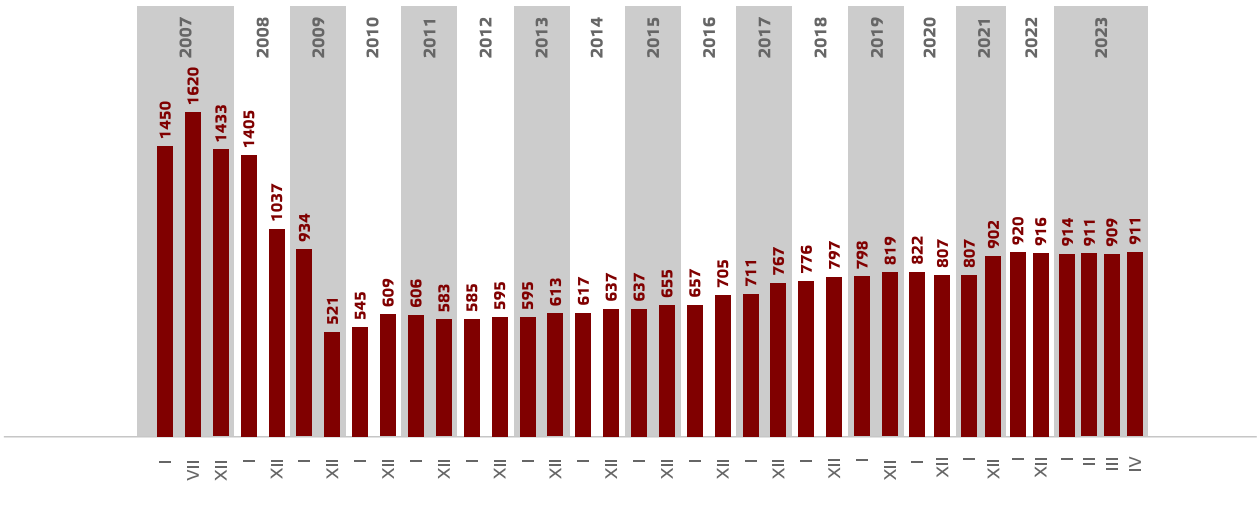
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

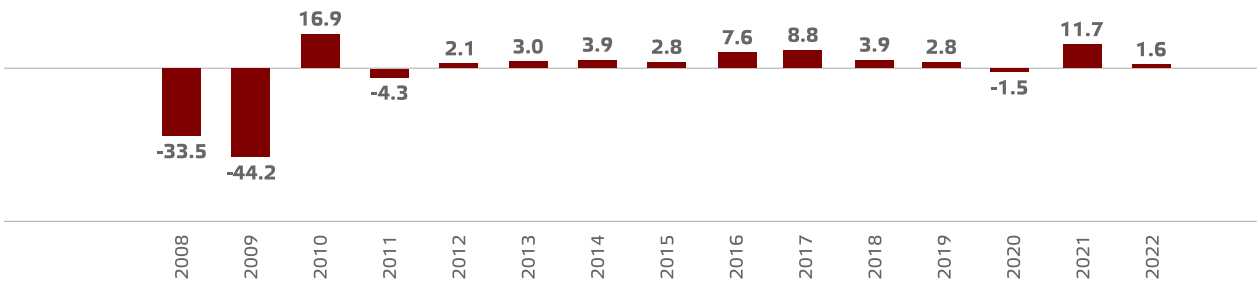
В апреле средняя цена на серийные квартиры поднялась до 911 EUR/м². Цены в среднем были на 44 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 апреле цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+0,2 %), двухкомнатные (+0,1 %), трехкомнатные (+0,1 %) и четырехкомнатные квартиры (+0,1 %).

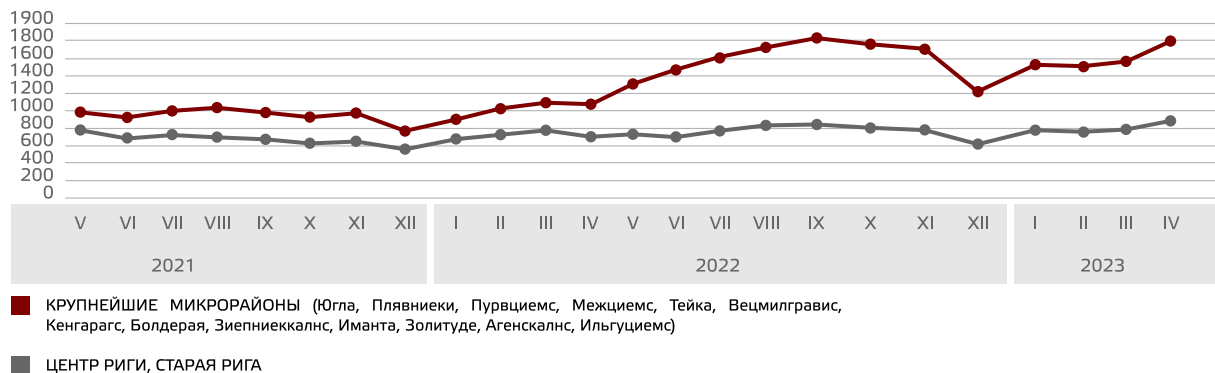
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

2021					2022												2023					
1 комн.	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995
2 комн.	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920
3 комн.	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870
4 комн.	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в апреле предложение квартир в Риге выросло на 11 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 14 %. По сравнению с апрелем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 50 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 66 % выше, чем год назад.

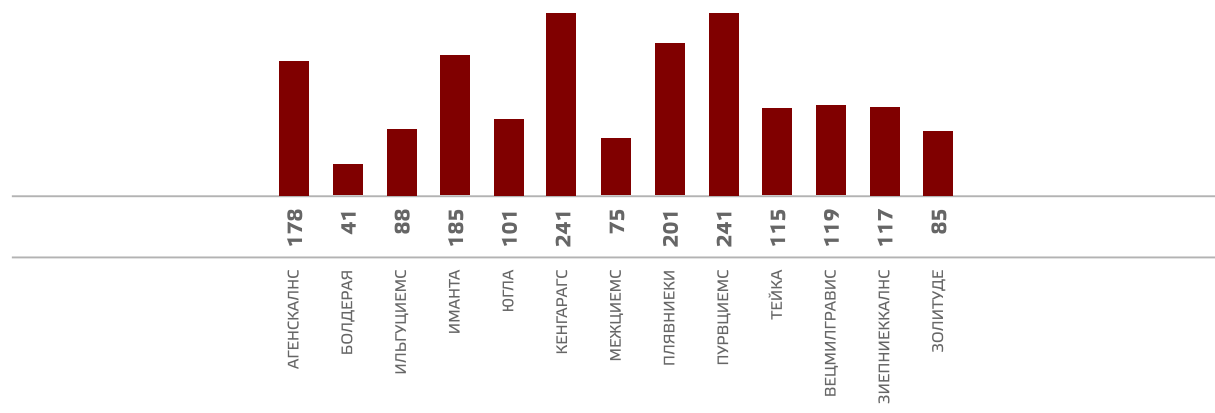
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

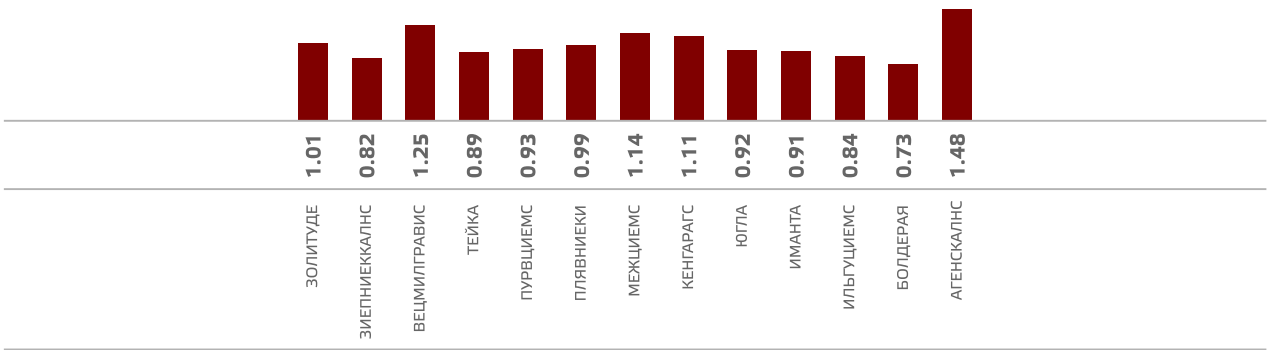
Число предложений квартир в Риге в конце апреля 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Зиепниекалнс (+36 %). Число предложений в отдельных микрорайонах также имело отрицательные тенденции – в апреле оно сократилось в Ильгюциемс (-1 %) и в Межциемс (-10 %). При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в апреле установлено в Агенскалнс, а в Болдерае число предложений было пропорционально наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в апреле 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги наблюдались положительные колебания цен или цены оставались неизменными. Наиболее существенный рост цен установлен в Иманте, где они в течение месяца выросли на 0,7 %. В Зиепниекалнсе и Агенскалнсе в апреле установлены небольшие отрицательные колебания цен.

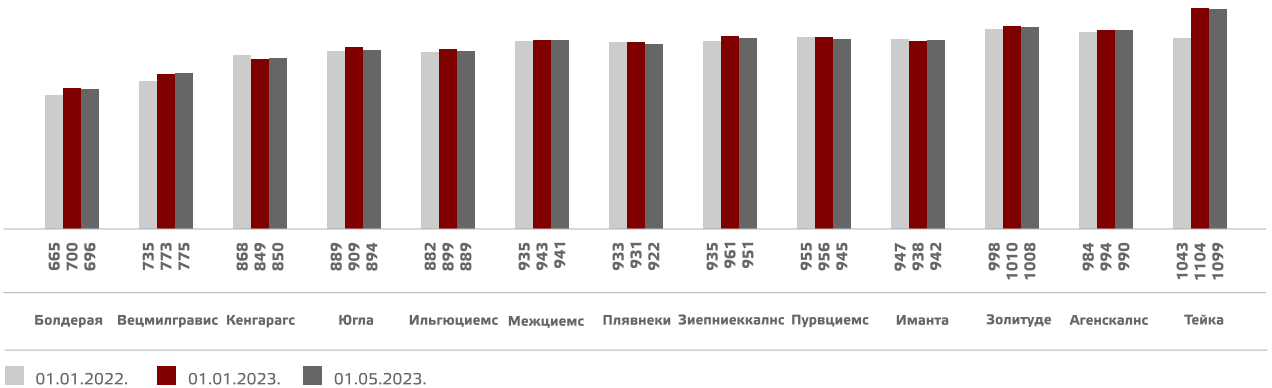
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.05.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.04.2023.	Изменения, %
Югла	894	894	0.0
Плявниеки	922	922	0.0
Пурвциемс	945	941	0.4
Межциемс	941	941	0.0
Тейка	1099	1099	0.0
Вецмилгравис	775	772	0.4
Кенгарагс	850	849	0.0
Болдерая	696	694	0.3
Зиепниекалнс	951	952	-0.1
Иманта	942	936	0.7
Золитуде	1008	1005	0.3
Агенскалнс	990	991	-0.2
Ильгучиемс	889	887	0.2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 0,6 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 1 %.

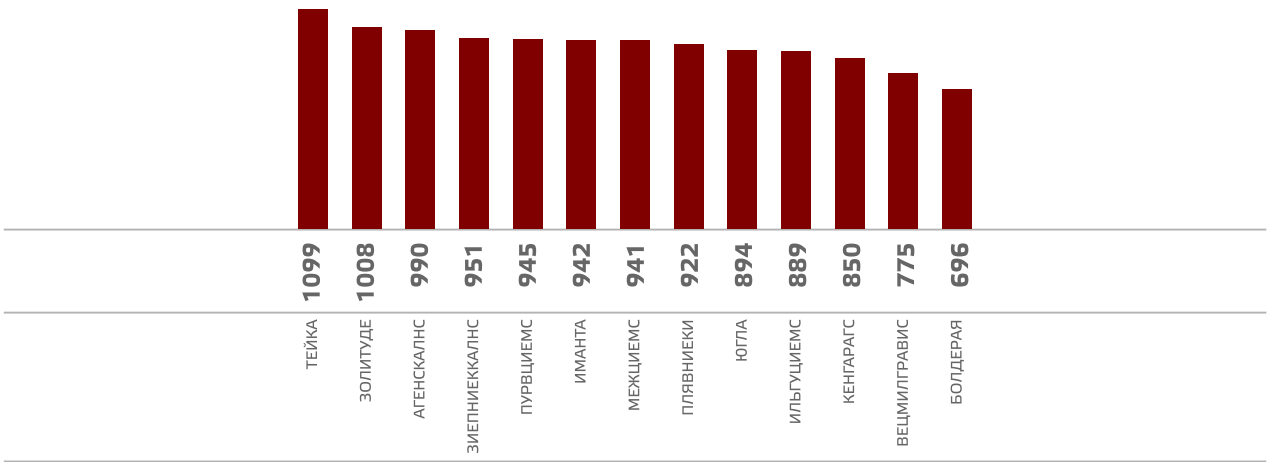
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 1 099 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле наблюдалась в Болдерае – 696 EUR/м², где она в апреле немного выросла.

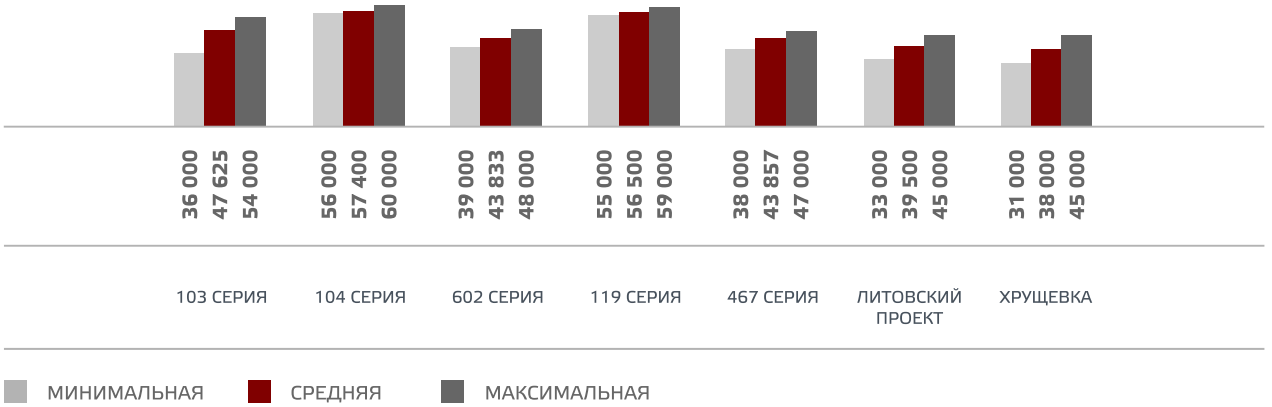
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 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 31 000 до 45 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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

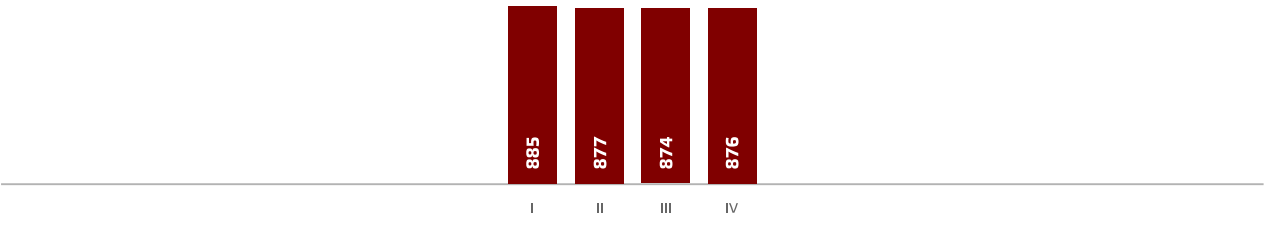


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В апреле цены на серийные квартиры в Огре немного выросли – на 0,2 %. Средняя цена выросла до 876 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 1,5 %.

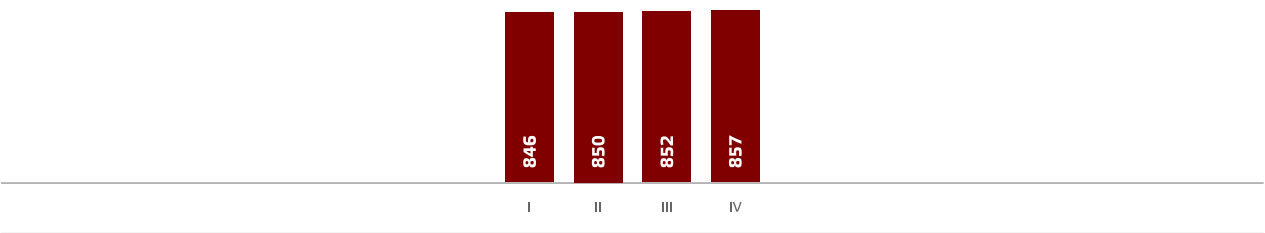
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в апреле цены на серийные квартиры немного выросли – на 0,5 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 857 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 1 %.

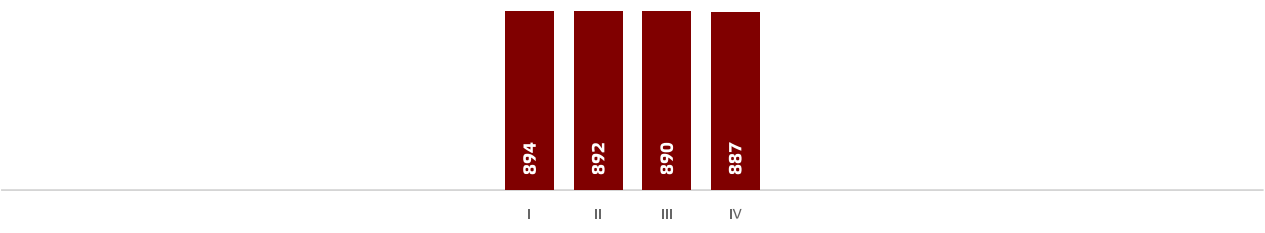
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в апреле понизились на 0,3 % и составляли в среднем 887 EUR/м². В апреле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 1 % ниже, чем в начале 2023 года.

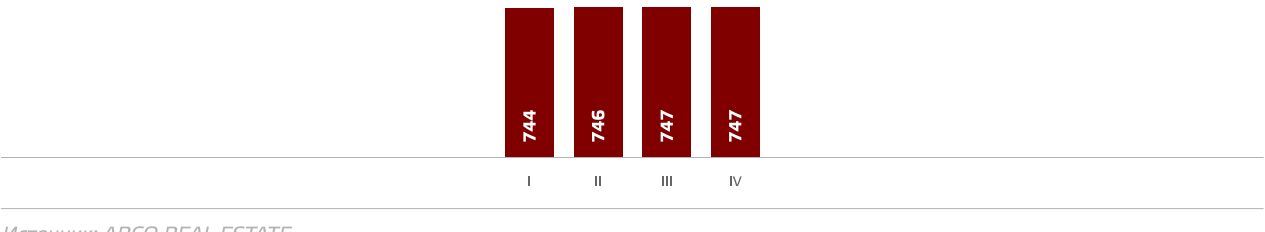
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в апреле не изменились. Средняя цена серийных квартир в апреле 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