



ARCO REAL ESTATE

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры ИЮНЬ

Авторы:

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

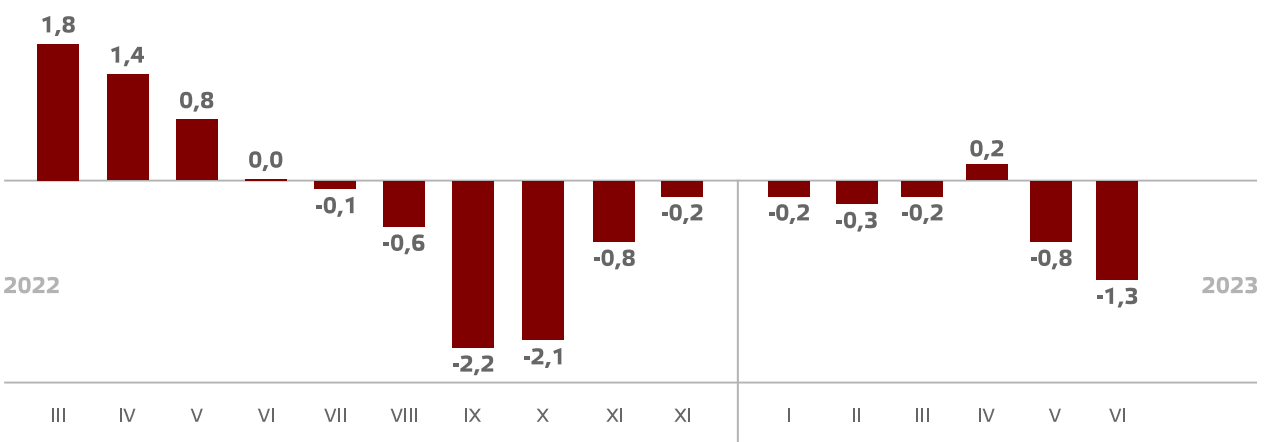
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых услуг и становясь ведущим поставщиком услуг в своей отрасли. В настоящее время предприятия, в которой работает более 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 июля 2023 года

В июне 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир снизилась на 1,3 %, а именно до 892 EUR/м². За первые полгода 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 2,6 %.

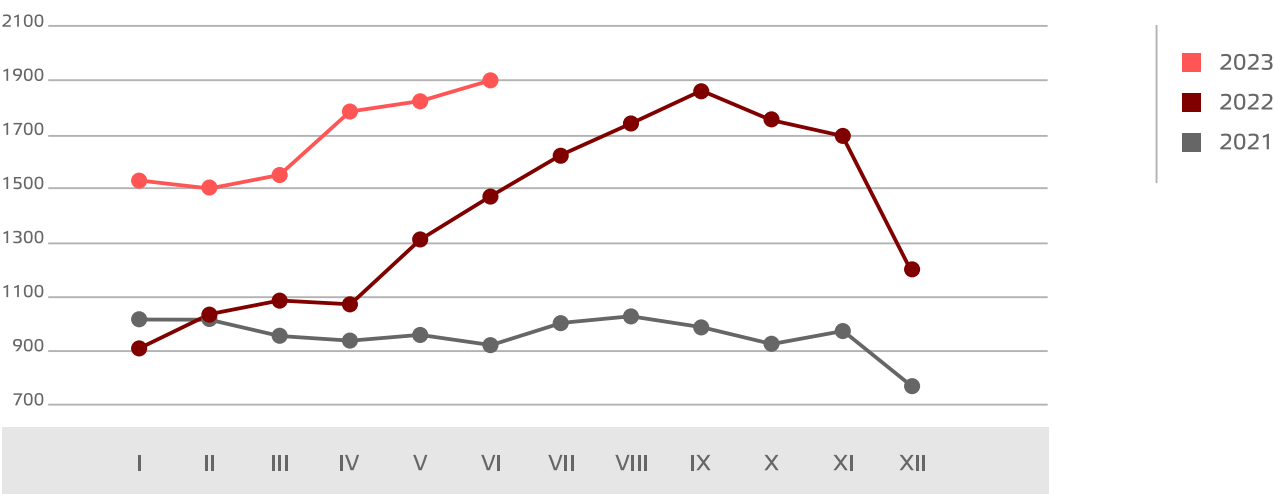
Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на положительные колебания цен в апреле, цены на квартиры в серийных домах в Риге падают уже второй месяц подряд. В июне падение цен было самым значительным с октября прошлого года. В июне цены на серийные квартиры продолжали снижаться, и во многих микрорайонах цены в течение месяца упали более чем на 2 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в этом году было значительно больше, чем в первом полугодии прошлого года. В этом году число предложений в июне уже превысило отметку в 1900, которая не достигалась за последние семь лет. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был значительно выше, чем год назад (+30 %).

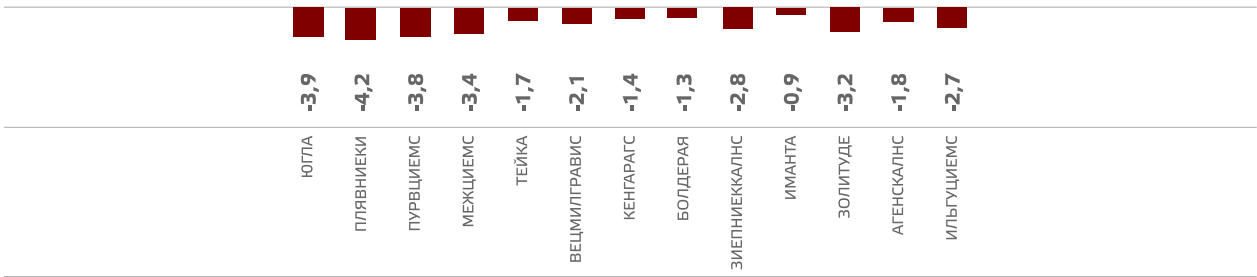
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры в первом полугодии 2023 года снижались. Наибольшее падение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Плявниеках (-4,2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 1-4 %.

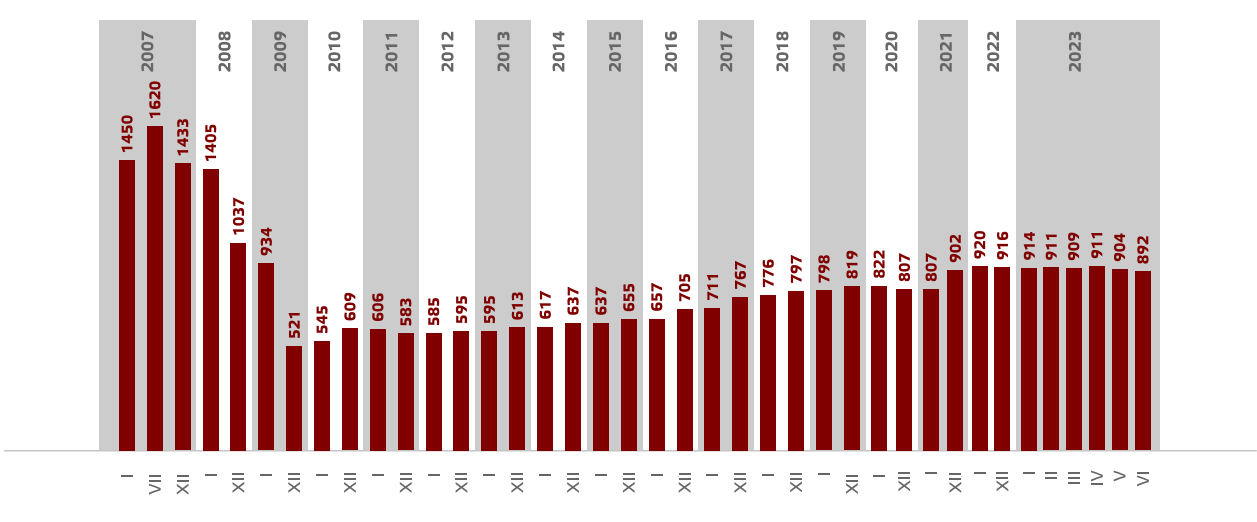
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

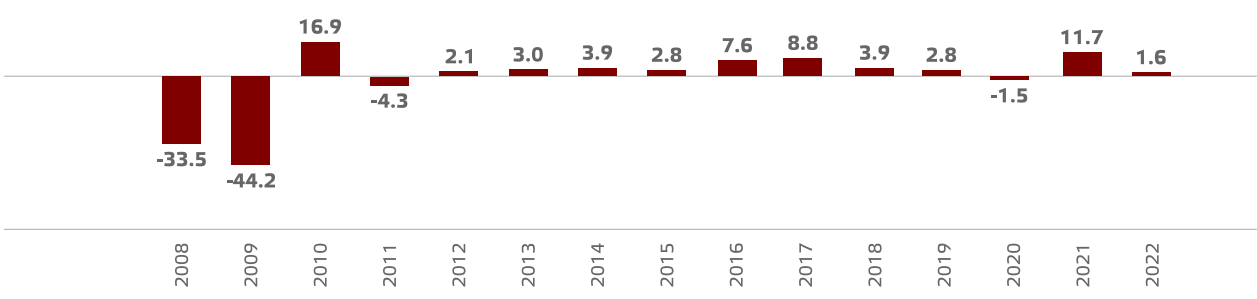
В июне средняя цена на серийные квартиры понизилась до 892 EUR/м². Цены в среднем были на 45% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 июне цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-1,3 %), двухкомнатные (-1,8 %), трехкомнатные (-0,9 %) и четырехкомнатные квартиры (-1,1 %).

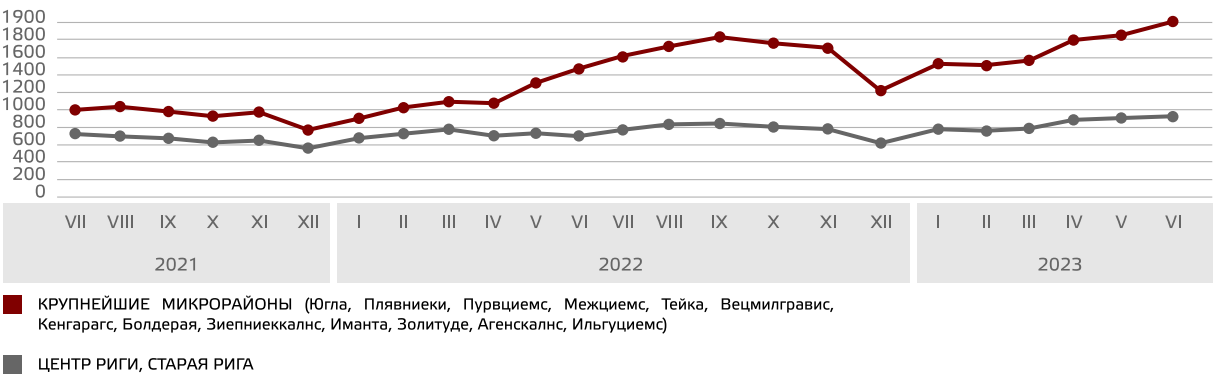
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021			2022												2023						
1 комн.	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976
2 комн.	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896
3 комн.	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854
4 комн.	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841
	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.	01.06.	01.07.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июне предложение квартир в Риге выросло на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 4 %. По сравнению с июнем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 29 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 30 % выше, чем год назад.

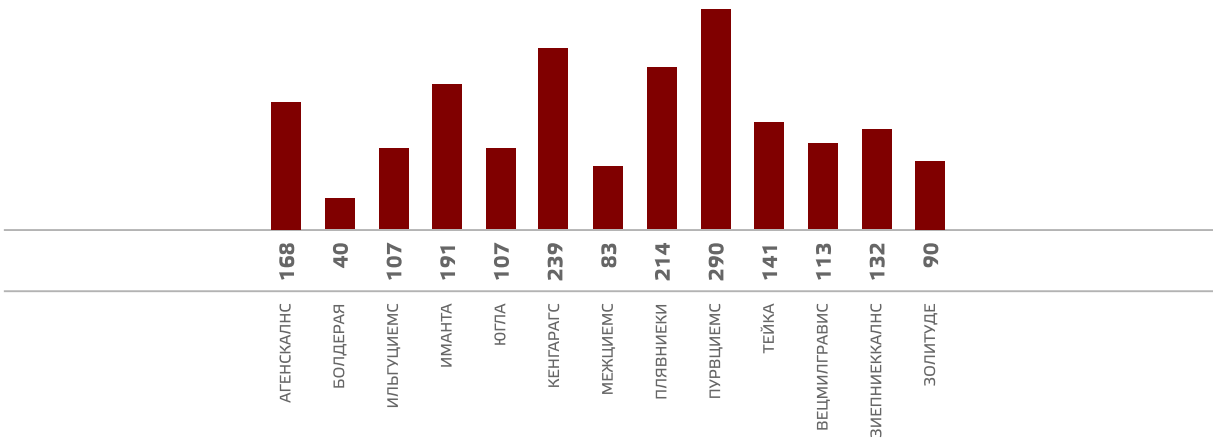
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

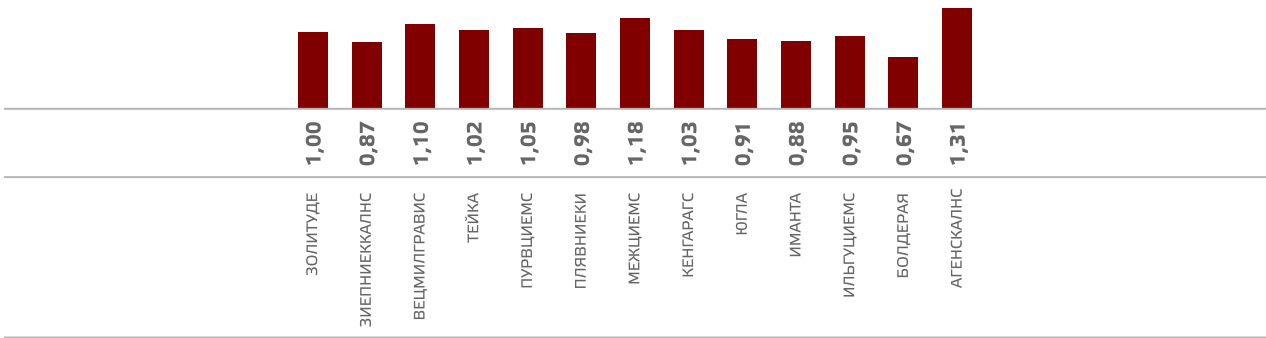
Число предложений квартир в Риге в конце июня 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло на Тейке (+16 %). Только в одном микрорайоне в июне число предложений уменьшилось, а именно в Межциемсе (-5 %). При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в июне установлено в Агенскалнсе, а в Болдерае число предложений было пропорционально наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июне 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее значительное снижение цен установлено в Межциемсе, где они в течение месяца снизились на 2,8 %. В отдельных микрорайонах – Зиепниекалнсе, Агенскалнсе, Болдерае и Ильгюциемсе – в июне установлены минимальные изменения цен.

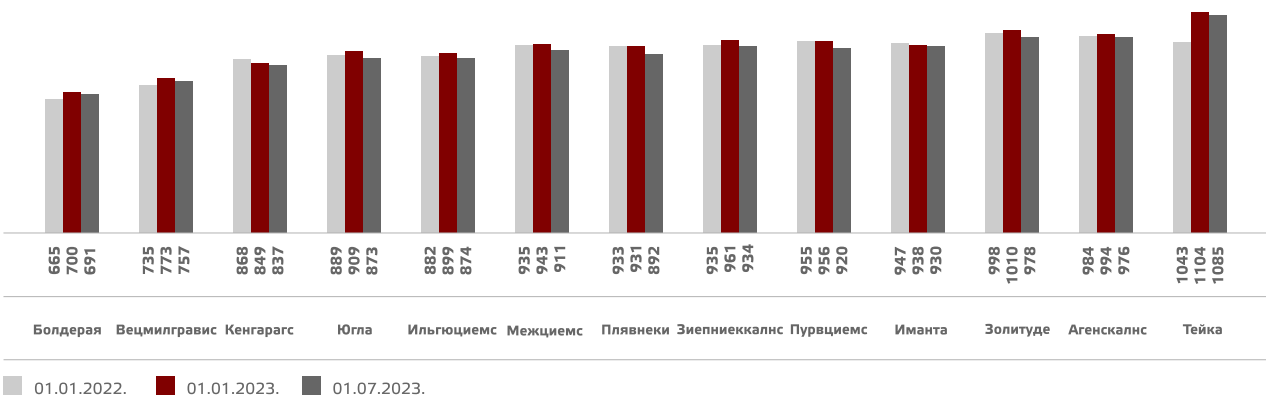
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.07.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.06.2023.	Изменения, %
Югла	873	889	-1,8
Плявниеки	892	909	-1,8
Пурвциемс	920	936	-1,7
Межциемс	911	937	-2,8
Тейка	1085	1097	-1,0
Вецмилгравис	757	764	-0,9
Кенгарагс	837	850	-1,4
Болдерай	691	696	-0,7
Зиепниекалнс	934	938	-0,4
Иманта	930	936	-0,7
Золитуде	978	999	-2,2
Агенскалнс	976	982	-0,6
Ильгюциемс	874	881	-0,7

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 3 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были ниже на 1 %.

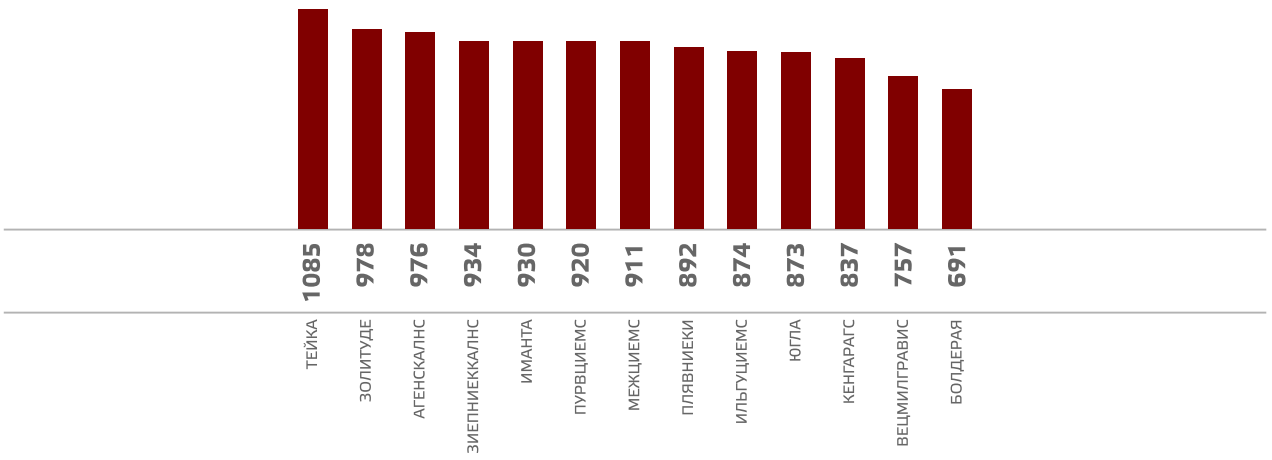
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 085 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне наблюдалась в Болдерае – 691 EUR/м², где она в июне также немного понизилась.

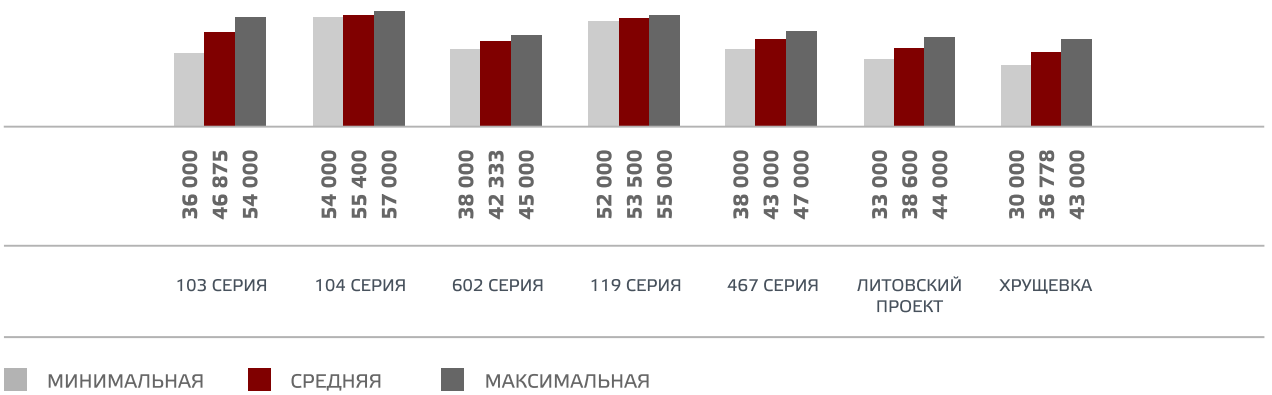
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июля 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне самыми дорогими по-прежнему были квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 52 000 до 57 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 33 000 до 44 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 43 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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

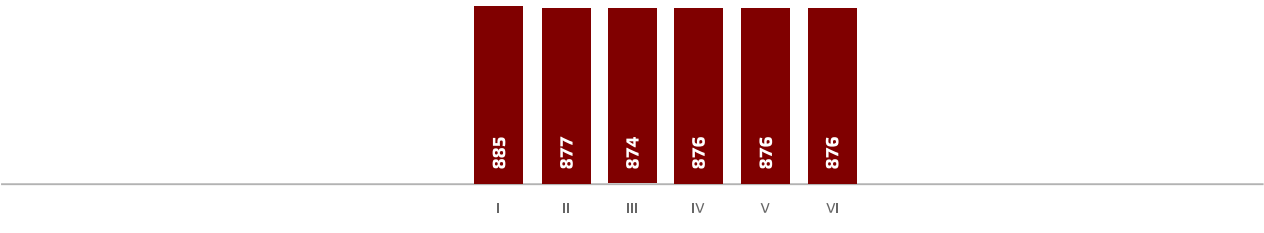


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В июне цены на серийные квартиры в Огре оставались стабильными. Средняя цена осталась на уровне 876 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 2 %.

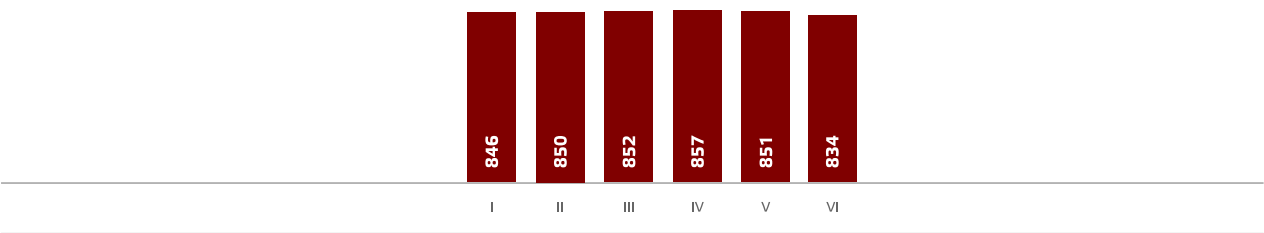
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в июне цены на серийные квартиры немного понизились – на 2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 834 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом понизились на 1 %.

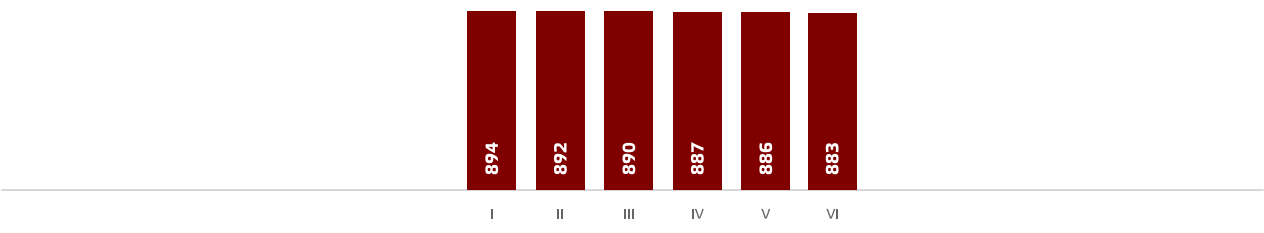
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в июне понизились на 0,3 % и составляли в среднем 883 EUR/м². В июне цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 2 % ниже, чем в начале 2023 года.

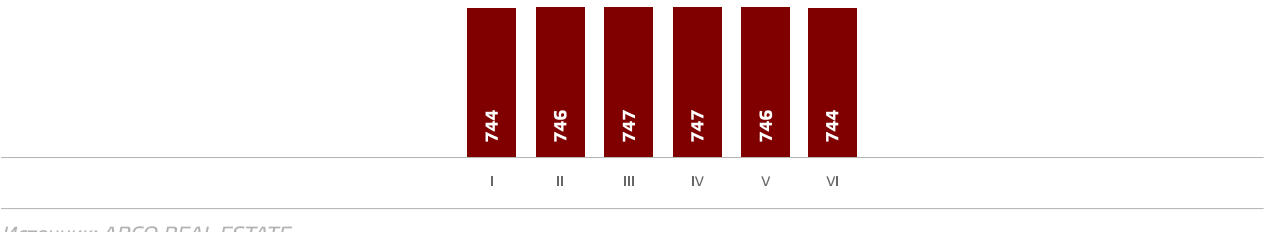
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры понизились на 0,2%. Средняя цена серийных квартир в июне составляла 744 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