



ARCO REAL ESTATE

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры ИЮЛЬ

Авторы:

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

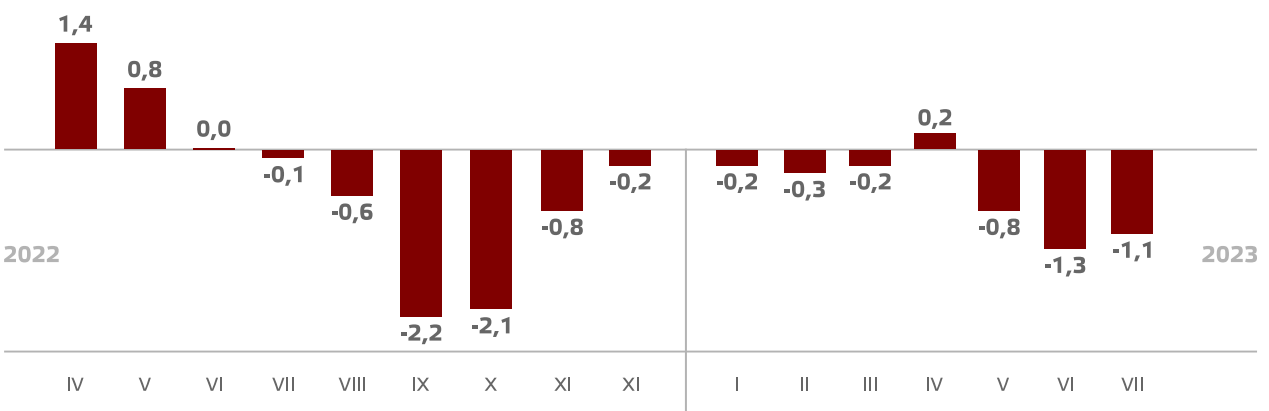
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых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

В июле 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир снизилась на 1,1 %, а именно до 883 EUR/м². За первые полгода 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 3,6 %.

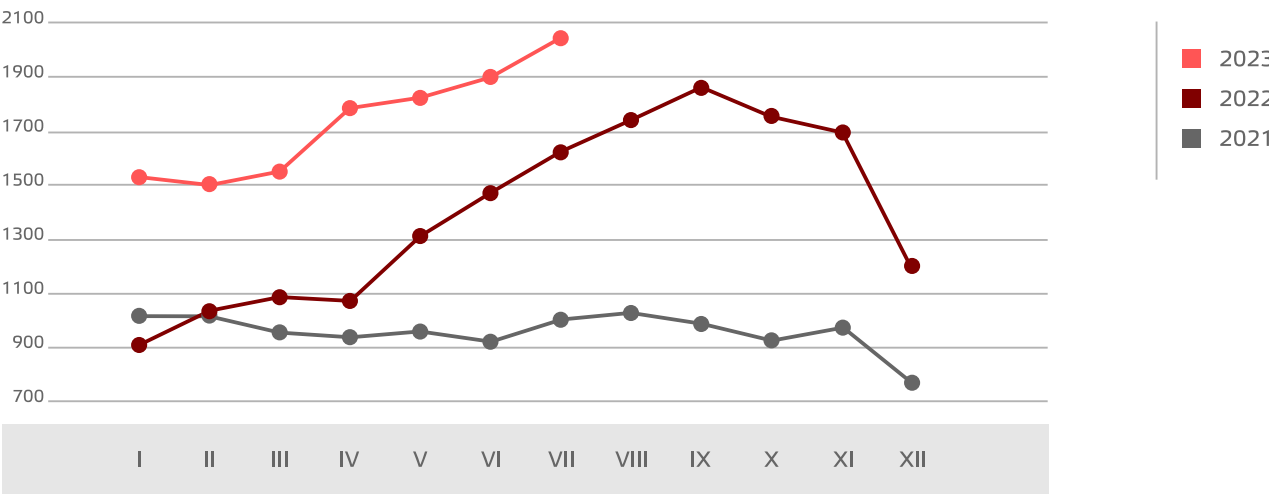
Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на положительные колебания цен в апреле, цены на квартиры в серийных домах в Риге падают уже третий месяц подряд. Цены в последние месяцы снижались в среднем на 1 % в месяц. Падение цен продолжается, и в некоторых микрорайонах в Задвинье цены в течение месяца упали даже 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 квартир в июле уже превысило отметку в 2000, которая не достигалась за последние семь лет. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был значительно выше, чем год назад (+25 %).

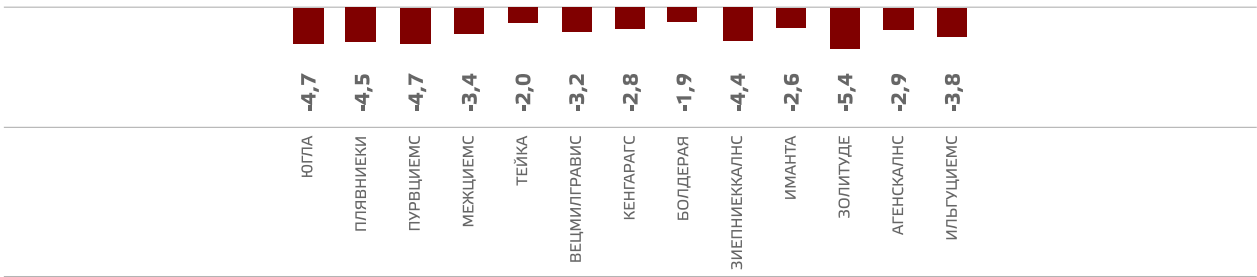
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры с начала 2023 года снижались. Наибольшее падение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Золитуде (- 5,4%). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 2 – 5%.

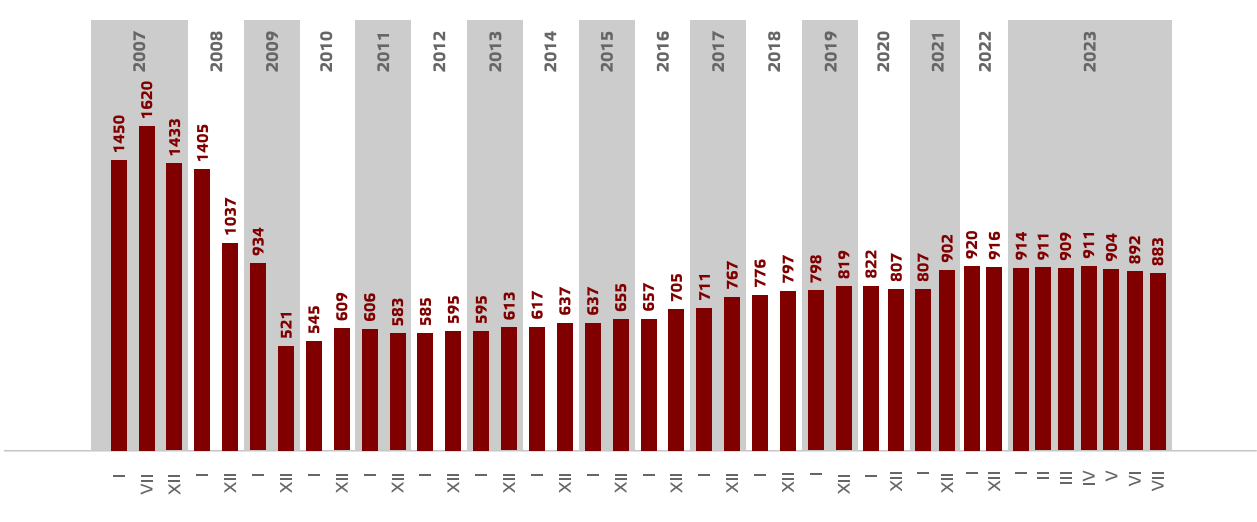
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

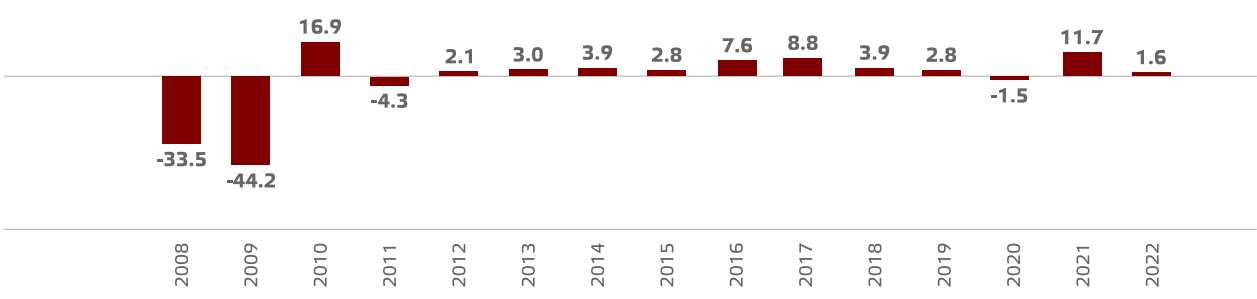
В июле средняя цена на серийные квартиры понизилась до 883 EUR/м². Цены в среднем были на 46 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 июле цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-1,2 %), двухкомнатные (-1 %), трехкомнатные (-1,2 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,7 %).

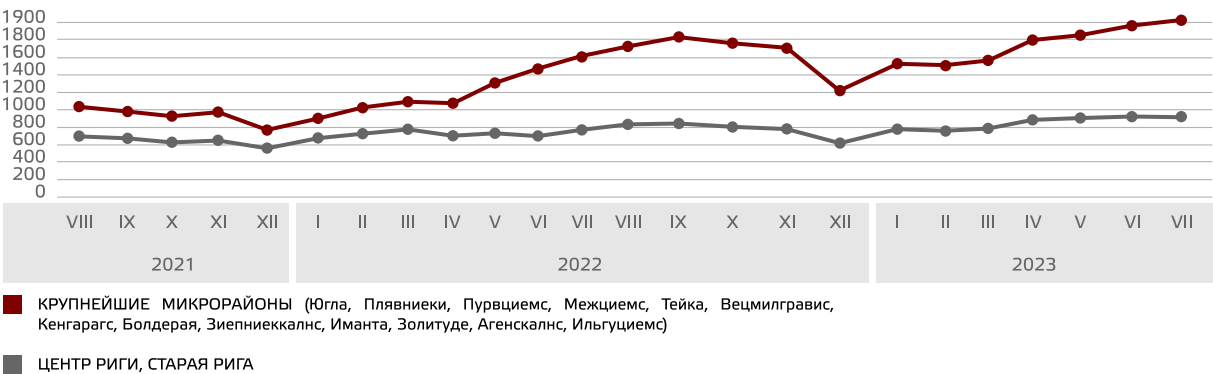
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021		2022												2023							
1 комн.	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964
2 комн.	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887
3 комн.	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844
4 комн.	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835
	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.	01.08.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в июле предложение квартир в Риге выросло на 3 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений выросло на 6 %. По сравнению с июлем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 20 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 25 % выше, чем год назад.

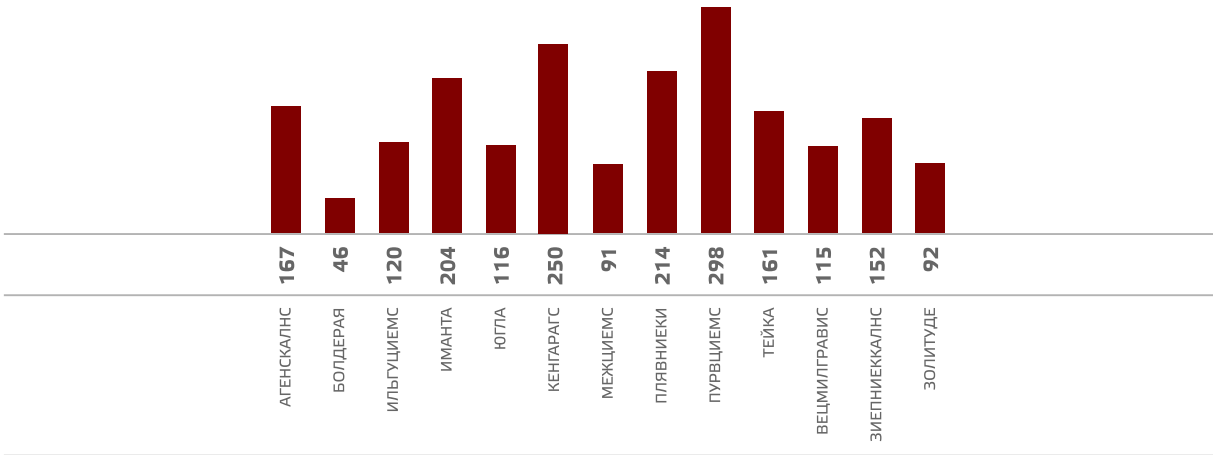
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

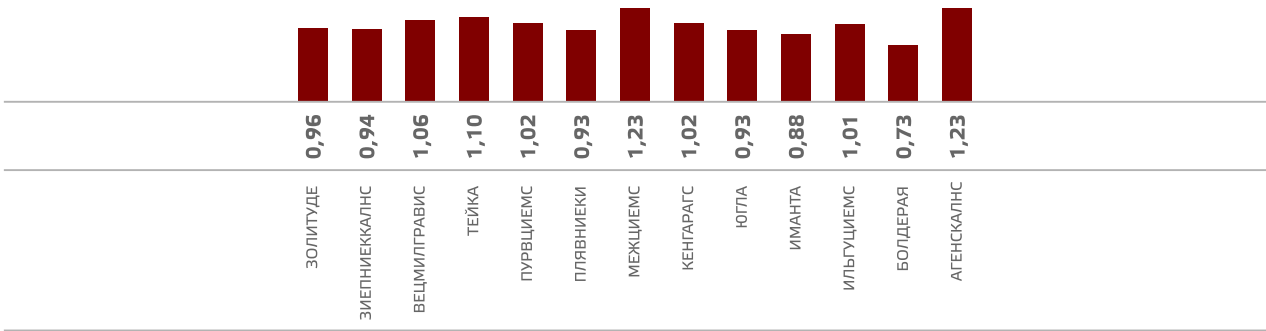
Число предложений квартир в Риге в конце июля 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир росло. Наиболее значительно число предложений выросло в Зиепниекалнсе и Болдерае (+15 %). Только в Плявниеках и Агенскалнсе в июле число предложений не изменилось. При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в июле установлено в Межциемсе и Агенскалнсе, а в Болдерае число предложений было наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в июле 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры – почти во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее значительное снижение цен установлено в Золитуде, где цены в течение месяца снизились на 2,3 %. Только в Межциемсе цены на серийные квартиры в июле остались неизменными.

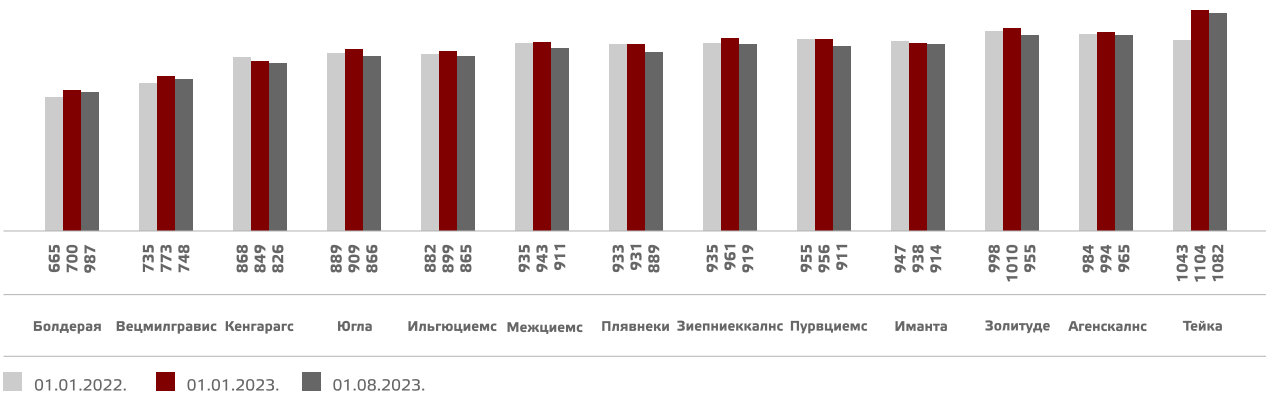
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.08.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.07.2023.	Изменения, %
Югла	866	873	-0,8
Плявниеки	889	892	-0,3
Пурвциемс	911	920	-1,0
Межциемс	911	911	0,0
Тейка	1082	1085	-0,3
Вецмилгравис	748	757	-1,2
Кенгарагс	826	837	-1,4
Болдерая	687	691	-0,6
Зиепниекалнс	919	934	-1,6
Иманта	914	930	-1,7
Золитуде	955	978	-2,3
Агенскалнс	965	976	-1,1
Ильгюциемс	865	874	-1,1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 4 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были ниже на 2 %.

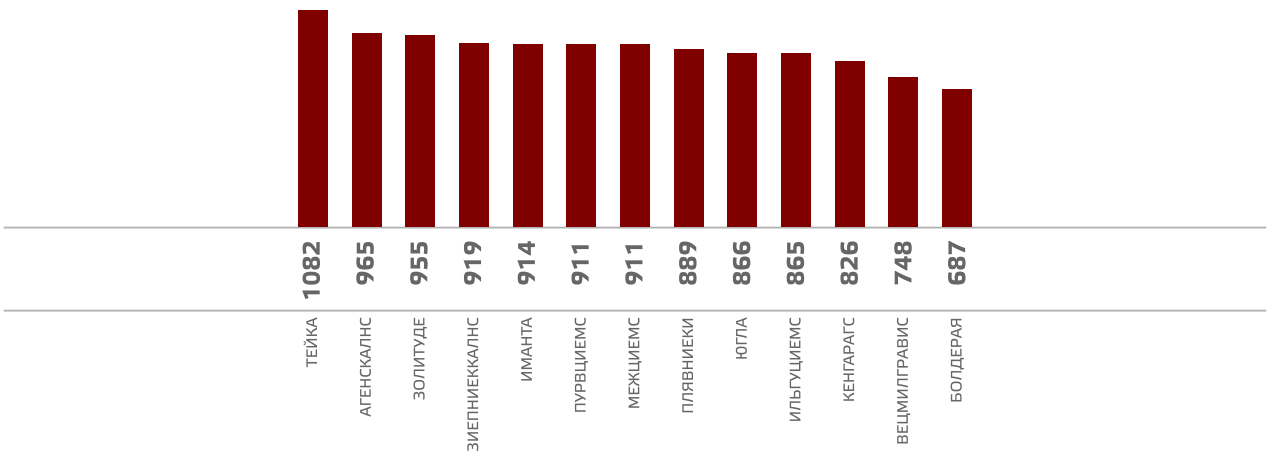
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 082 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле наблюдалась в Болдерае – 687 EUR/м², где она в июле также немного понизилась.

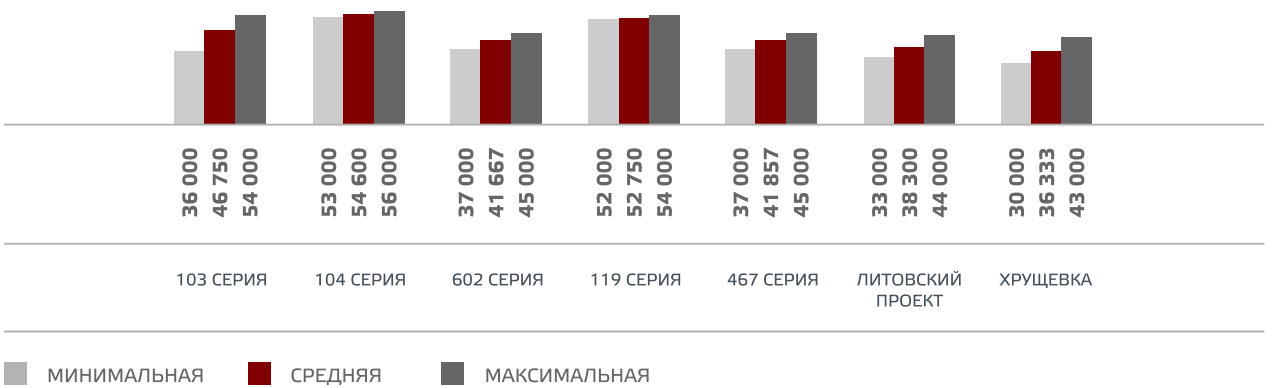
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 56 000 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 июле 2023 года, EUR

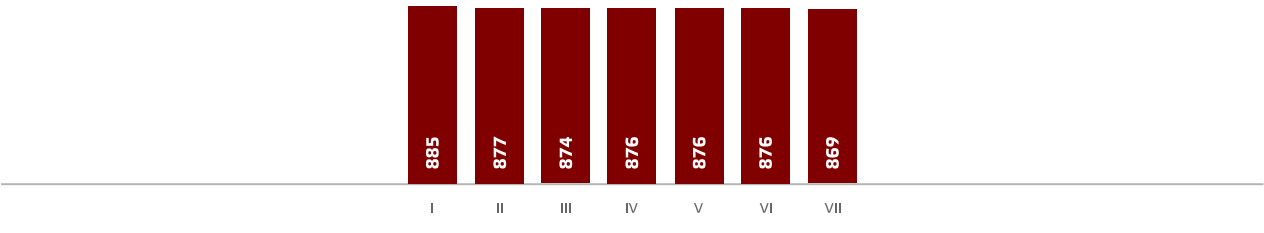


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В июле цены на серийные квартиры в Огре понизились на 0,8 %, а именно средняя цена составляла 869 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 2 %.

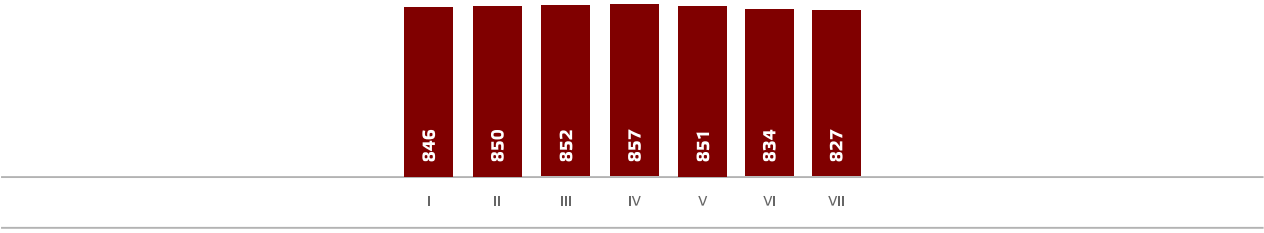
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в июле цены на серийные квартиры немного понизились – на 0,9 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 827 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом понизились на 2 %.

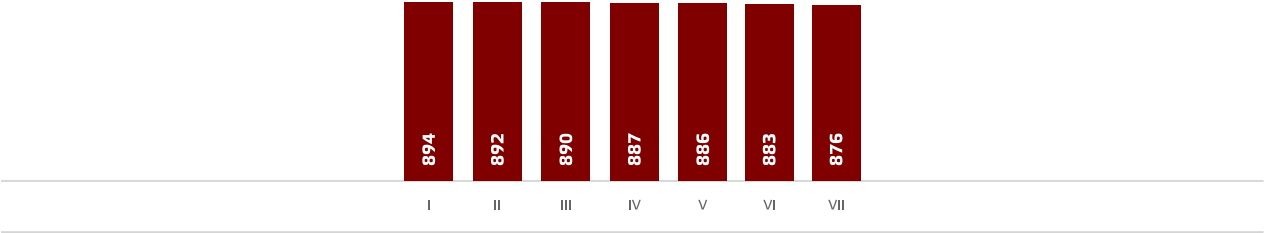
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в июле понизились на 0,8 % и составляли в среднем 876 EUR/м². В июле цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 2 % ниже, чем в начале 2023 года.

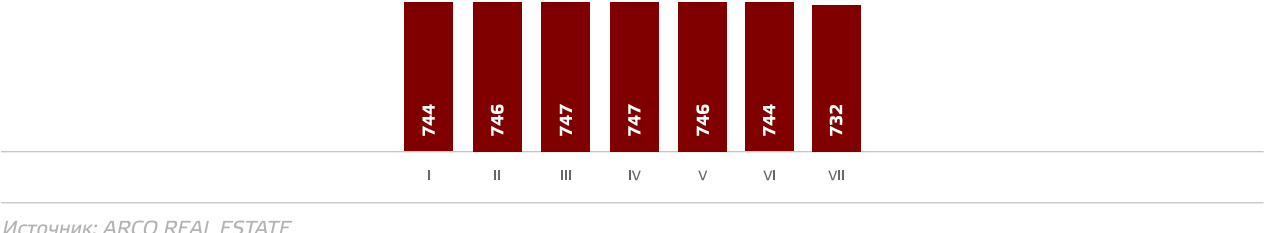
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в июле понизились на 1,6 %. Средняя цена серийных квартир в июле составляла 732 EUR/м². С начала 2023 года цены на серийные квартиры в Елгаве понизились на 1 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE