



ARCO REAL ESTATE

Обзор рынка

Серийные квартиры СЕНТЯБРЬ

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке движимости

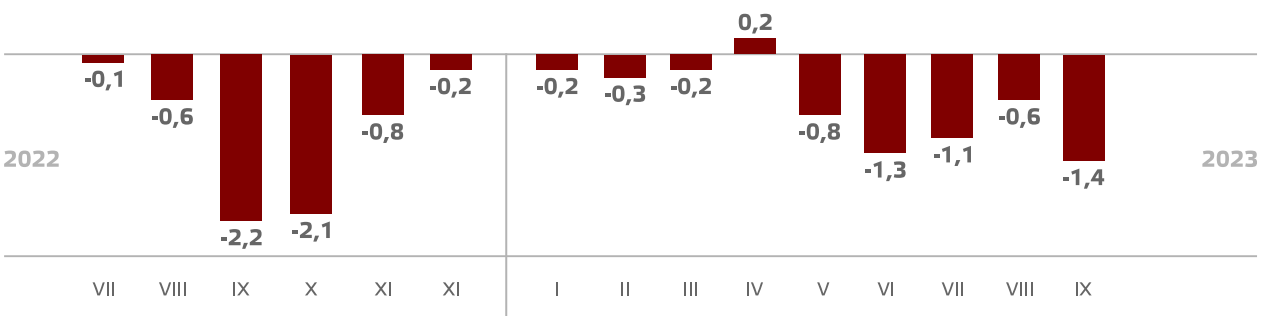
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых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

В сентябре 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир снизилась на 1,4 %, а именно до 866 EUR/м². За первые девять месяцев 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 5,5 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

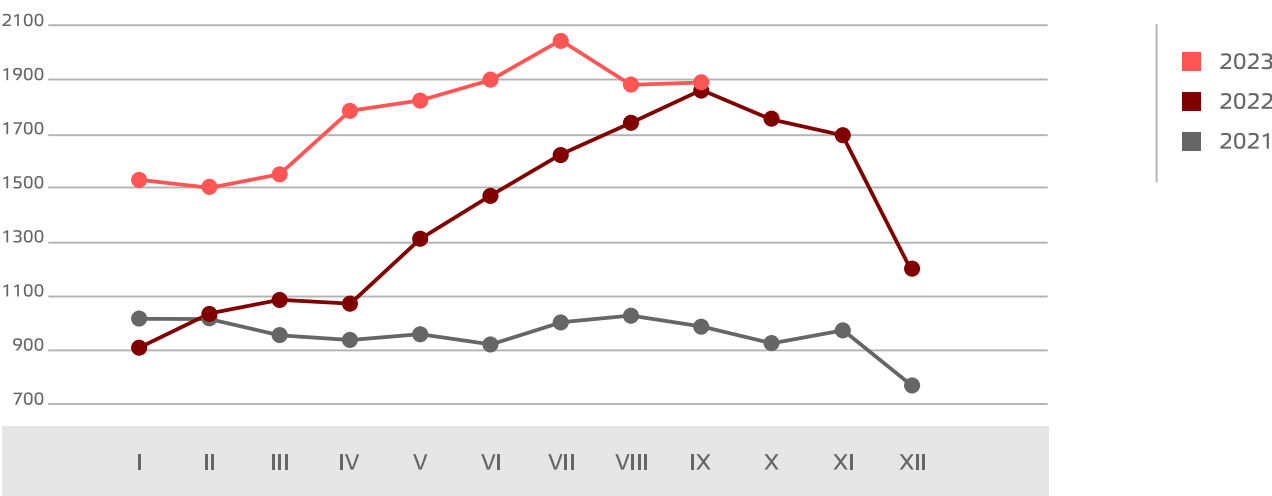


Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре во всех крупнейших микрорайонах наблюдалось выраженное падение цен, причем именно в сентябре падение цен было самым значительным с начала этого года.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в первой половине 2023 года было значительно больше, чем в прошлом году, однако в сентябре оно уменьшилось до уровня прошлого года. В сентябре число предложений квартир было ниже отметки в 1900. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был всего лишь на 1% выше, чем год назад.

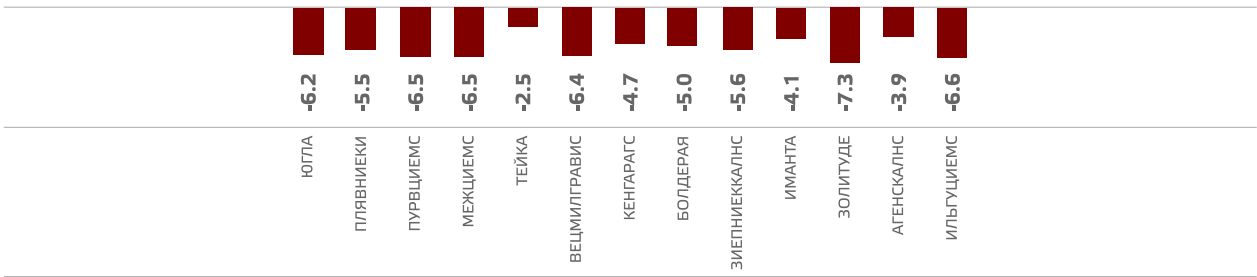
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 (-7,3 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снижались в пределах 2-7 %.

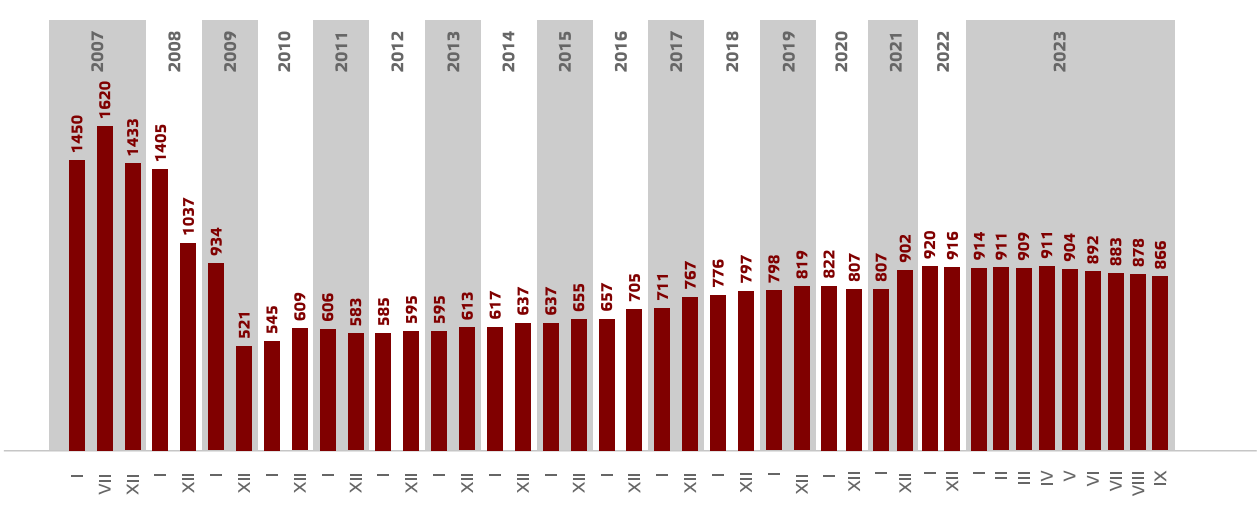
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

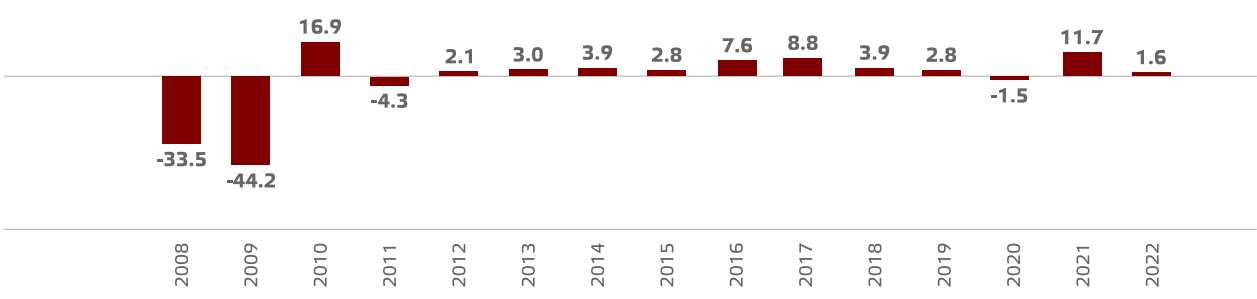
В сентябре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 866 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 сентябре цены на квартиры по числу комнат изменились следующим образом: средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-1,5 %), двухкомнатные (-1,7 %), трехкомнатные (-1,3 %) и четырехкомнатные квартиры (-1 %).

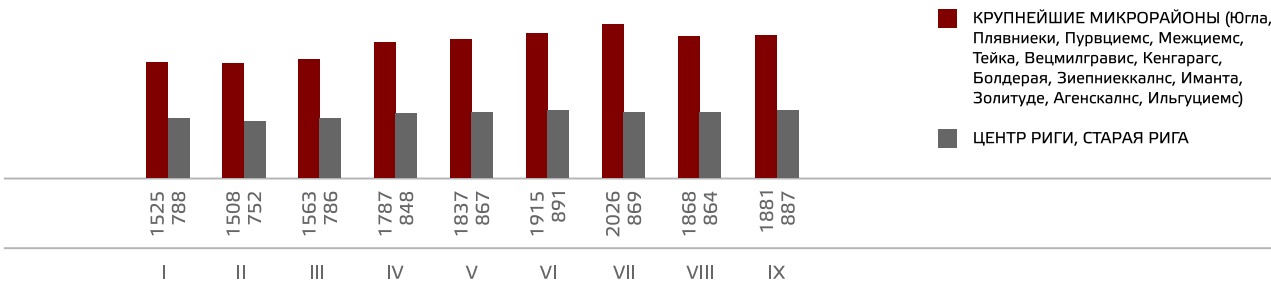
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2022												2023											
1 комн.	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008		1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946		
2 комн.	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925		923	920	920	919	920	912	896	887	880	865		
3 комн.	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876		874	873	871	869	870	862	854	844	841	830		
4 комн.	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865		863	860	858	856	857	850	841	835	830	822		
	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.	01.09.	01.10.		

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в сентябре предложение квартир в Риге сократилось на 2 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений увеличилось на 1 %. По сравнению с сентябрем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 5 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 1 % выше, чем год назад.

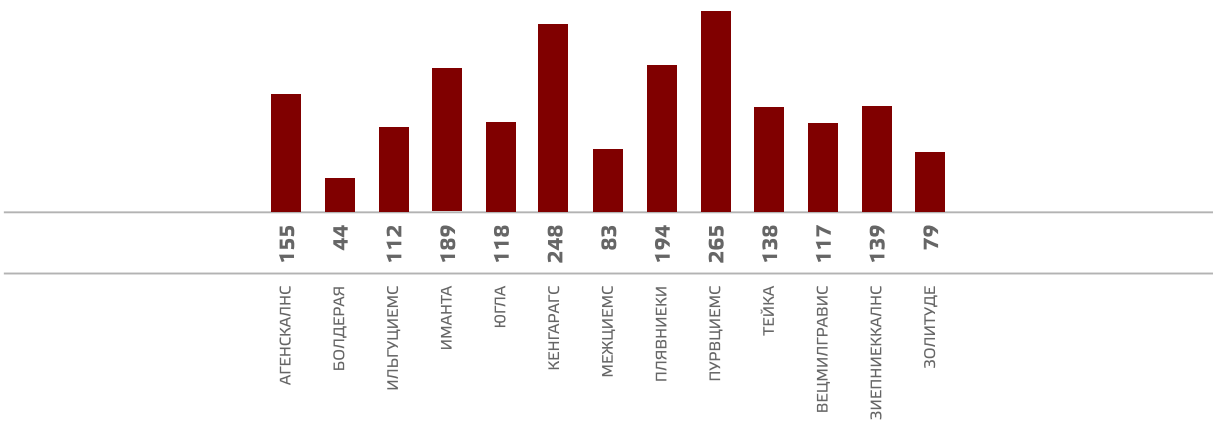
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце сентября 2023 года

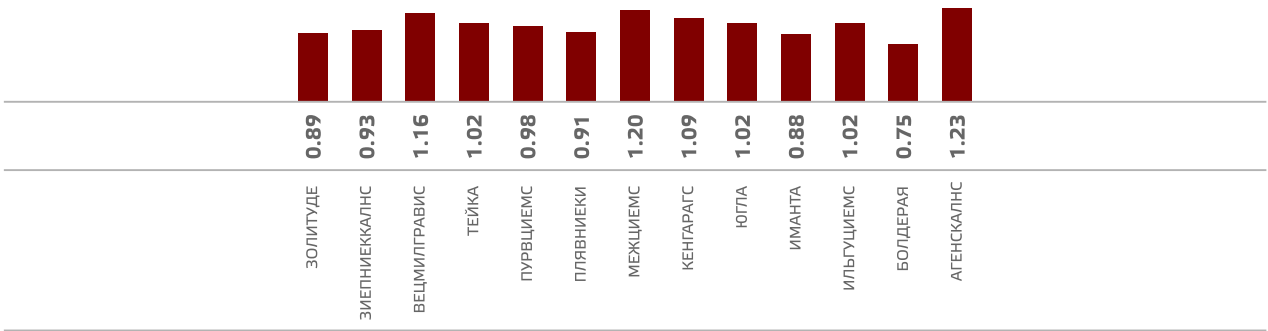


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир в основном уменьшалось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Болдерае (-10 %). На Югле в сентябре предложение квартир выросло наиболее значительно (+18 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 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 цены в течение месяца снизились на 2,8 %. Наименьшее снижение цен в сентябре наблюдалось в самом дорогом микрорайоне Риги – на Тейке. Там цены на серийные квартиры в течение последнего месяца уменьшились на 0,6 %.

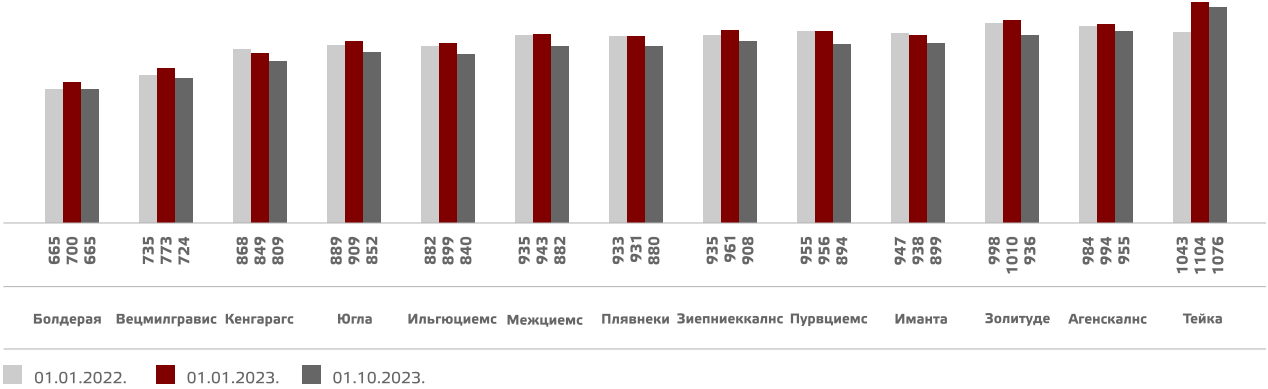
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за кв.м, %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.10.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.09.2023.	Изменения, %
Югла	852	866	-1,3
Плявниеки	880	890	-1,1
Пурвциемс	894	912	-2,0
Межциемс	882	907	-2,8
Тейка	1076	1082	-0,6
Вецмилгравис	724	735	-1,6
Кенгарагс	809	819	-1,2
Болдерая	665	678	-1,9
Зиепниекалнс	908	914	-0,7
Иманта	899	906	-0,7
Золитуде	936	944	-0,8
Агенскалнс	955	961	-0,7
Ильгюциемс	840	861	-2,4

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 5 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были ниже на 4 %.

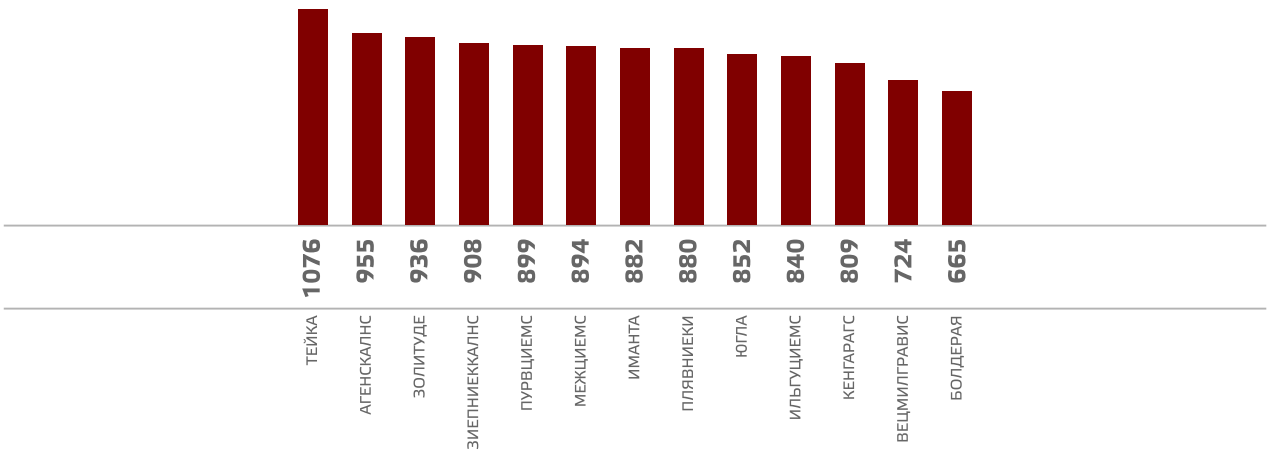
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 076 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре наблюдалась в Болдерае – 655 EUR/м², где она в сентябре также понизилась.

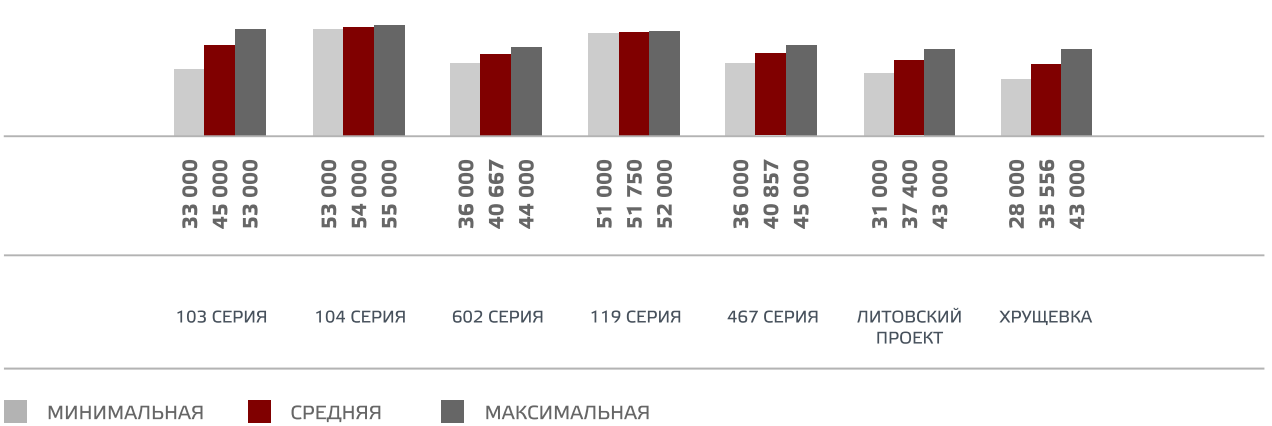
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 октября 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 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 31 000 до 43 000 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 сентябре 2023 года, EUR

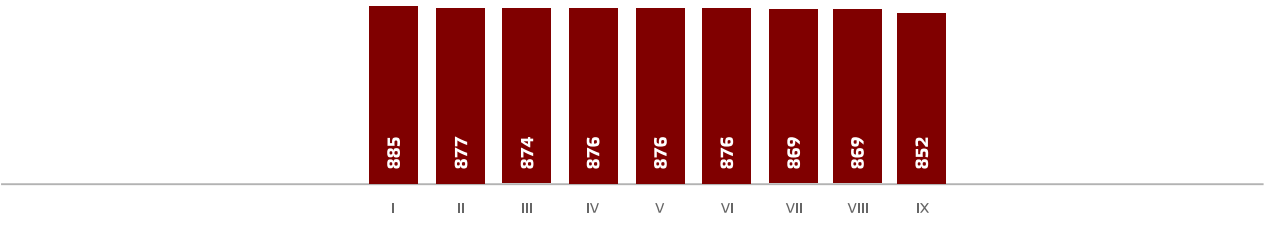


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В сентябре цены на серийные квартиры в Огре понизились на 1,9 %, средняя цена составляла 852 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 4 %.

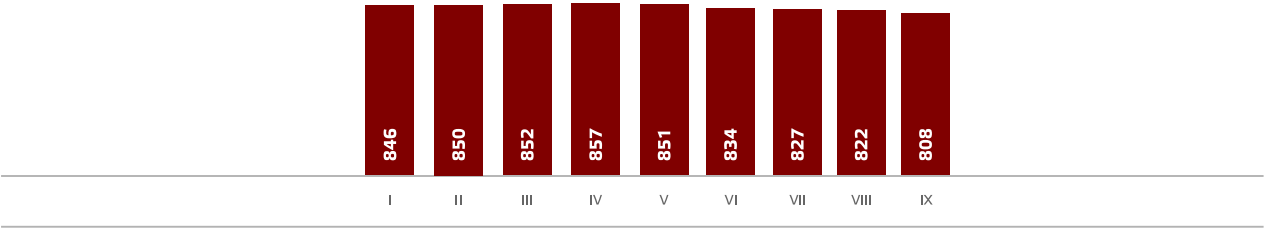
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в сентябре цены на серийные квартиры немного понизились – на 1,8 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 808 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом понизились на 4 %.

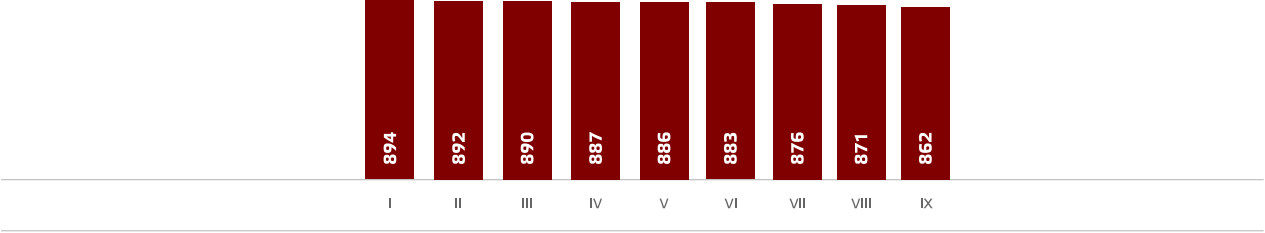
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в сентябре понизились на 0,9 %, средняя цена составляла 862 EUR/м². В сентябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 4 % ниже, чем в начале 2023 года.

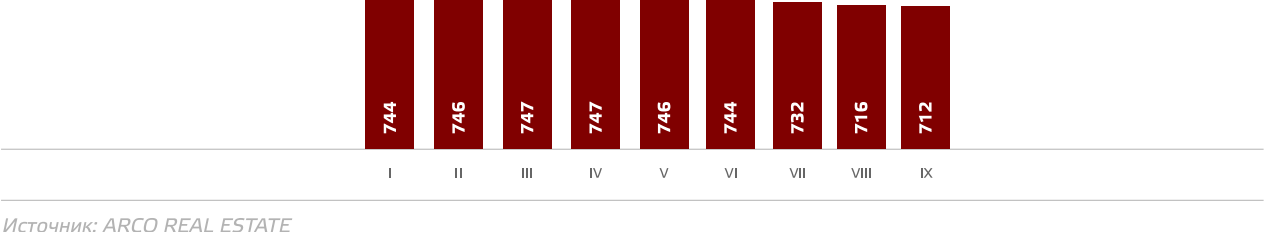
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в сентябре понизились на 0,6%. Средняя цена серийных квартир в сентябре составляла 712 EUR/м². С начала 2023 года цены на серийные квартиры в Елгаве понизились на 3 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE