

ОБЗОР РЫНКА

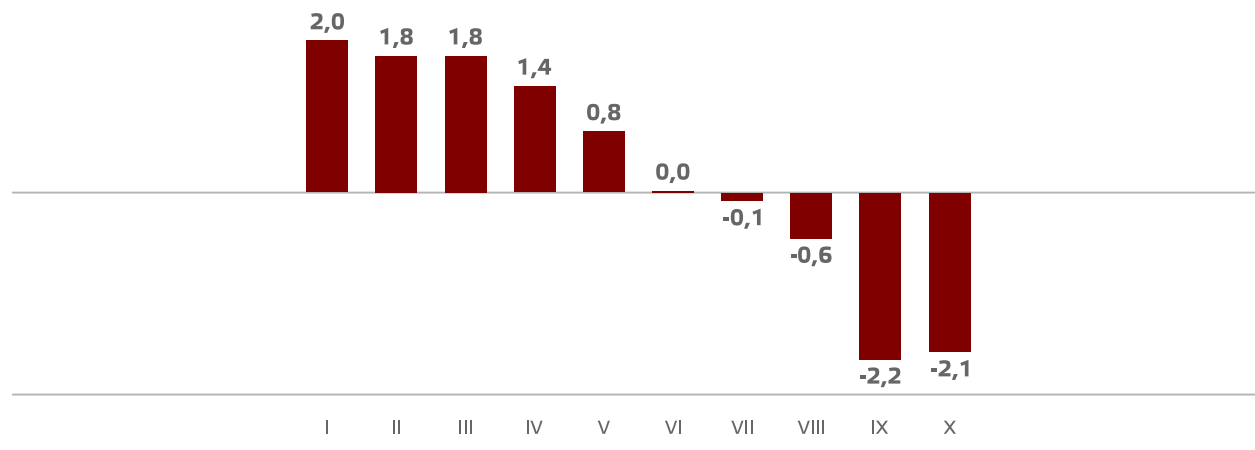
Серийные квартиры ОКТЯБРЬ

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.

Серийные квартиры, 1 ноября 2022 года

В октябре 2022 года произошли существенные изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 2 %, а именно до 926 EUR/м². Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в октябре были на 3 % выше.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

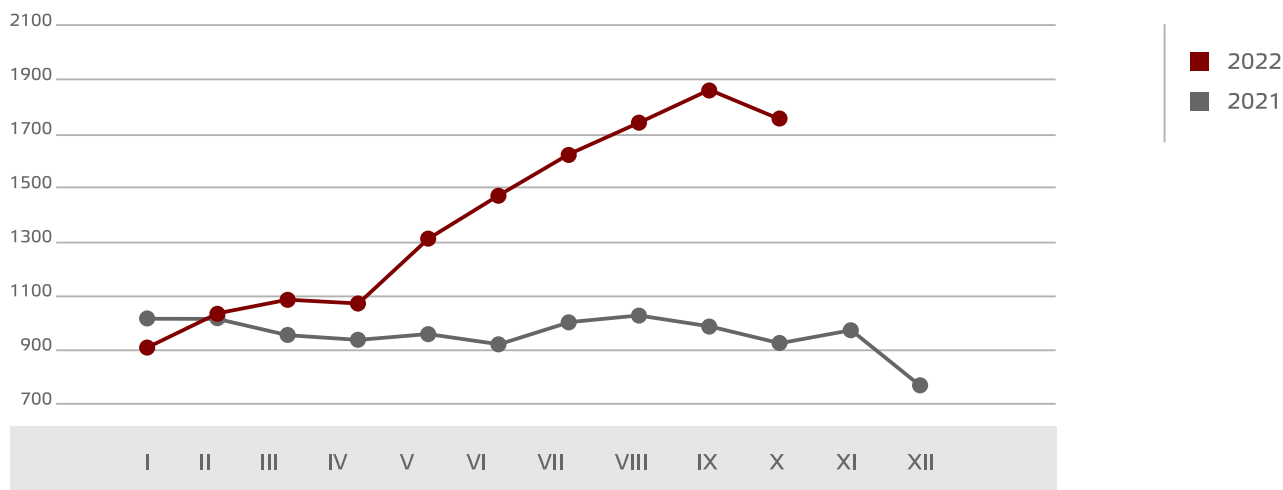


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в октябре наблюдались отрицательные колебания цен. В октябре падение цен было примерно таким же, как и в сентябре. Во многих микрорайонах цены на квартиры в течение месяца снизились более чем на 4 %. В окрестностях Риги уровень цен на серийные квартиры также понизился.

В предыдущие месяцы стремительно росло число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, однако в октябре рост остановился. В прошлом месяце число предложений упало ниже отметки в 1 800. Тем не менее, уровень предложения в крупнейших рижских микрорайонах по-прежнему был намного выше, чем год назад (+90 %).

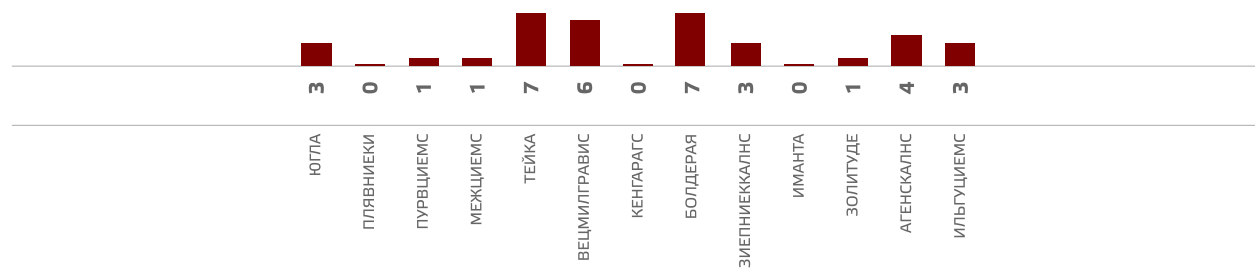
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2022 года во всех крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры росли. Наибольший рост цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдался в Болдерае и на Тейке (+7 %). По сравнению с началом года в таких микрорайонах как Плявниеки, Кенгаргс и Иманта цены были такими же.

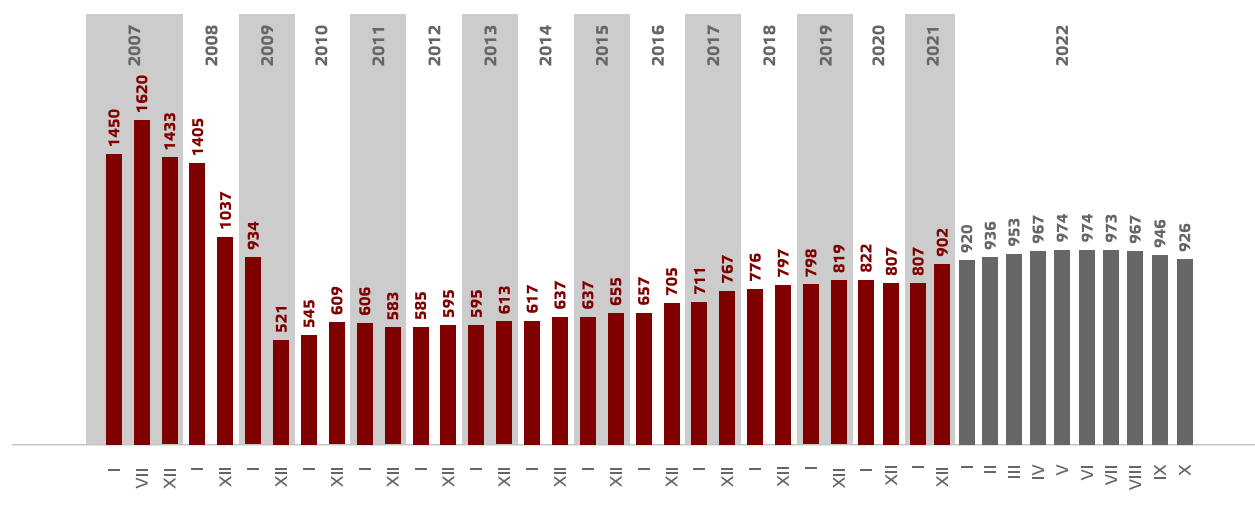
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

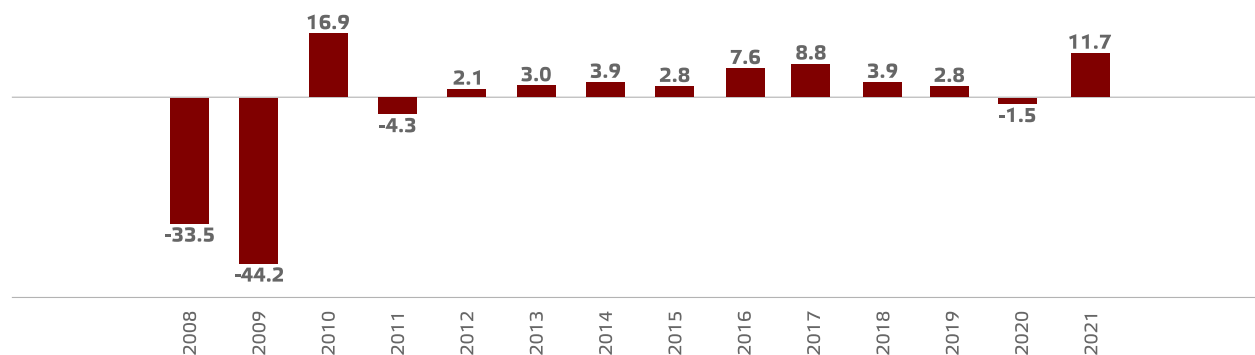
В октябре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 926 EUR/м². Цены в среднем были на 43 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 октябре цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-2,5 %), двухкомнатные (-2 %) и трехкомнатные (-2,1 %) квартиры. Средняя цена одного квадратного метра четырехкомнатных квартир не изменилась.

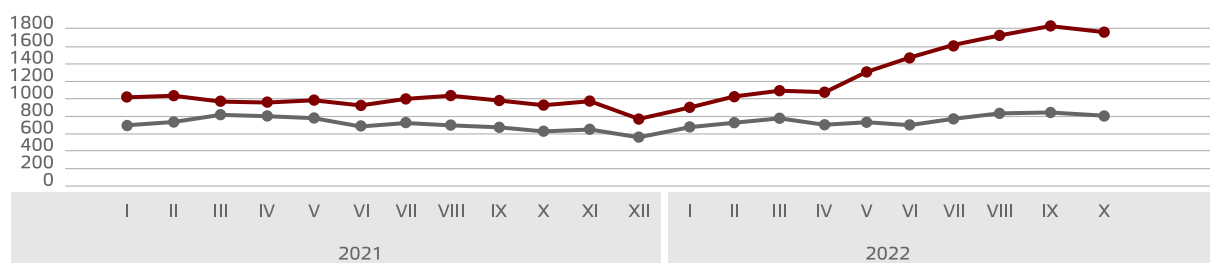
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021												2022										
1 комн.	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017
2 комн.	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935
3 комн.	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881
4 комн.	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871
	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.	01.09.	01.10.	01.11.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в октябре предложение квартир в Риге сократилось на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 6 %. По сравнению с октябрём 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 65 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 90 % выше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



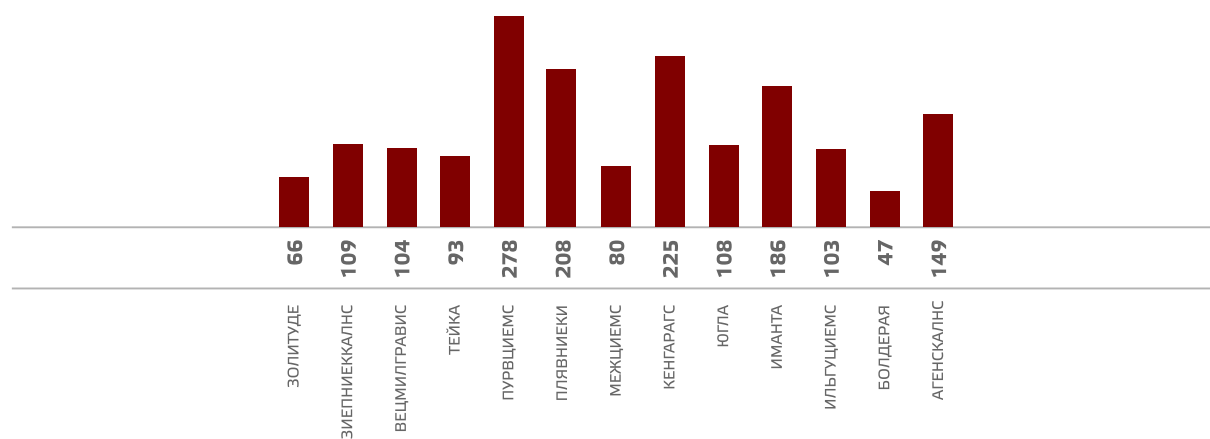
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгаратс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгудиемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

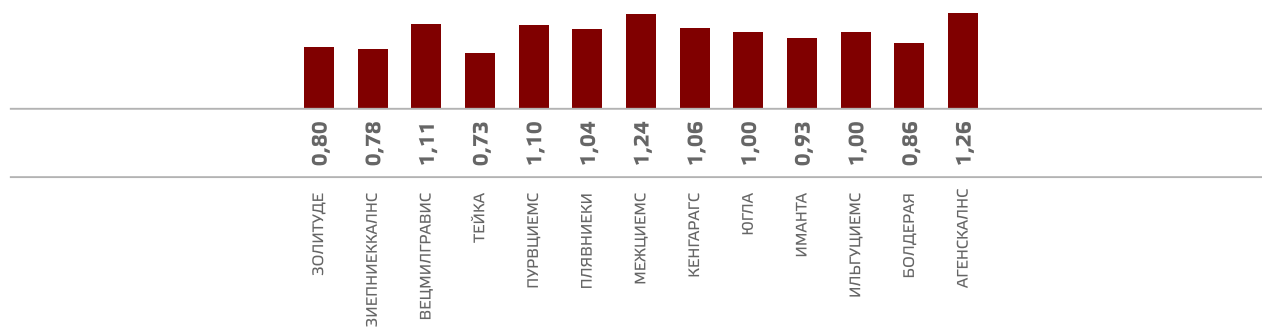
Число предложений квартир в Риге в конце октября 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшалось. Наиболее значительно число предложений сократилось в Золитуде (-18 %). Число предложений в октябре выросло только в Болдерае (+4 %) и Ильгудиемсе (+1 %). При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в октябре установлено в Агенскалнсе, а на Тейке число предложений было пропорционально наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в октябре 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Болдерае, где они в течение месяца уменьшились на 4,7 %. Меньше всего падение цен на квартиры затронуло Золитуде – там в течение месяца цены уменьшились на 0,5 %.

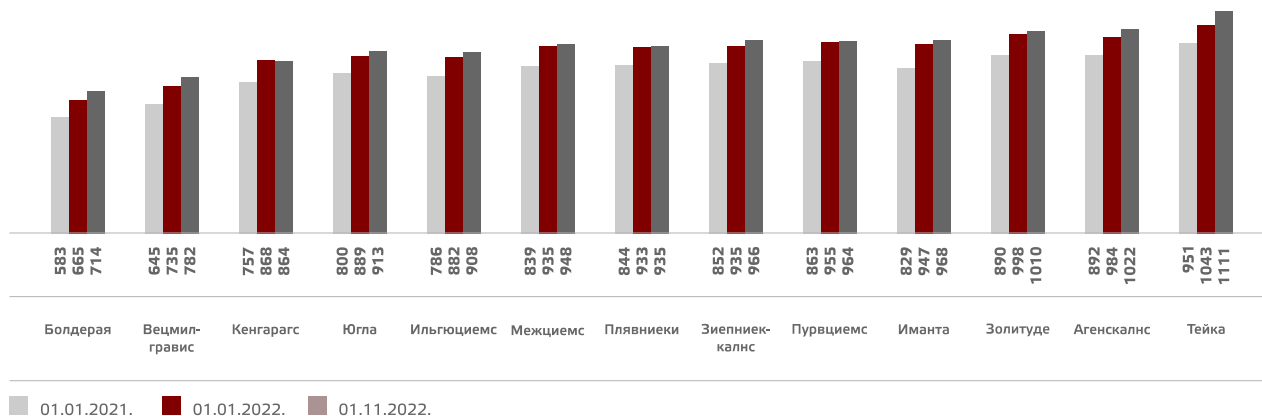
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2022.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2022.	Изменения, %
Югла	913	935	-2,3
Плявниеки	935	953	-1,9
Пурвциемс	964	979	-1,6
Межциемс	948	969	-2,1
Тейка	1111	1131	-1,8
Вецмилгравис	782	818	-4,4
Кенгарагс	864	901	-4,2
Болдерая	714	749	-4,7
Зиепниекалнс	966	983	-1,7
Иманта	968	987	-1,9
Золитуде	1010	1015	-0,5
Агенскалнс	1022	1032	-0,9
Ильгюциемс	908	919	-1,2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 15 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 3 %.

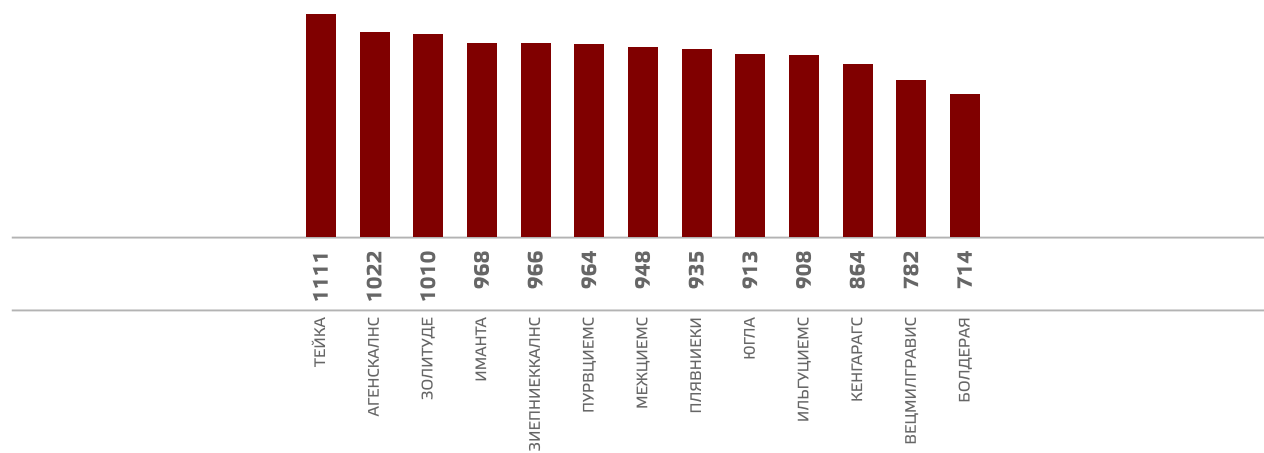
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр уменьшилась до 1 111 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре наблюдалась в Болдерае – 714 EUR/м², где она в течение месяца также понизилась.

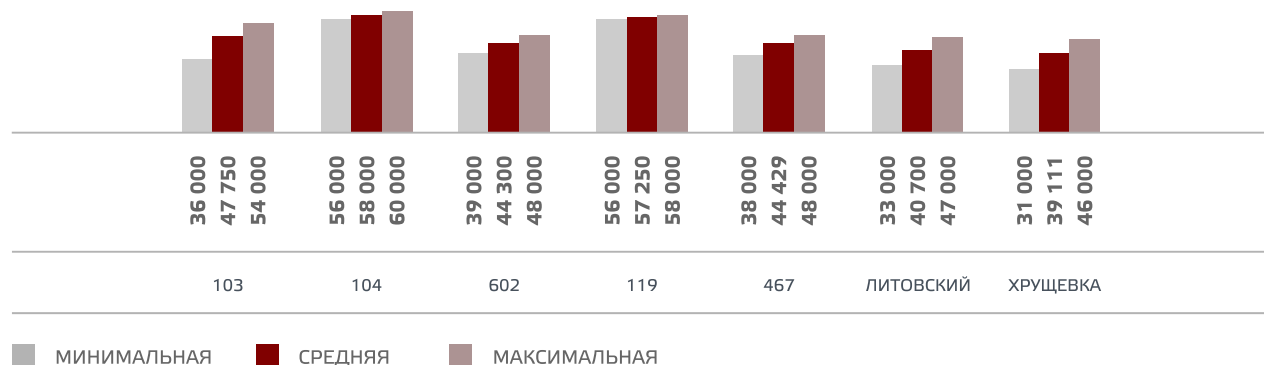
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 ноября 2022 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 56 000 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 47 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 31 000 до 46 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в октябре 2022 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

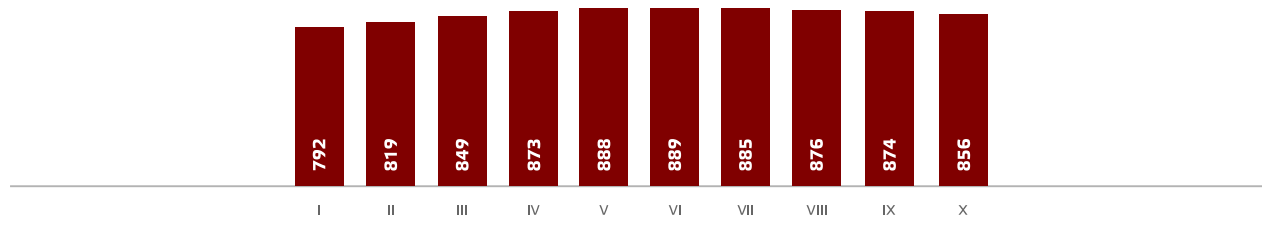
Огре

В октябре цены на серийные квартиры в Огре понизились на 0,4 %, средняя цена составляла 898 EUR/м². В целом в 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 12 %.

Каугури, Юрмала

В Каугури в октябре цены на серийные квартиры понизились на 2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 856 EUR/м². В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 10 %.

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

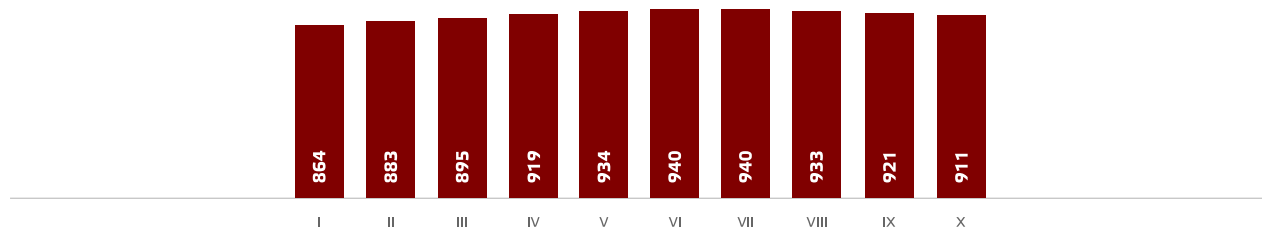


Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в октябре понизились на 1 %. Средняя цена составляла 911 EUR/м². В октябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 8 % выше, чем в начале года.

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

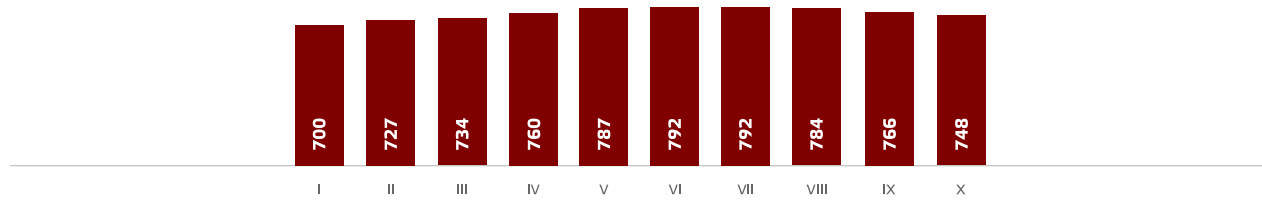


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры понизились на 2 %. Средняя цена серийных квартир в октябре составляла 748 EUR/м². В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 10 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Авторы:

Марис Лаукалеис
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Специалист по оценке
недвижимости