



ARCO REAL ESTATE

Обзор рынка

Серийные квартиры ОКТАБРЬ

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке движимости

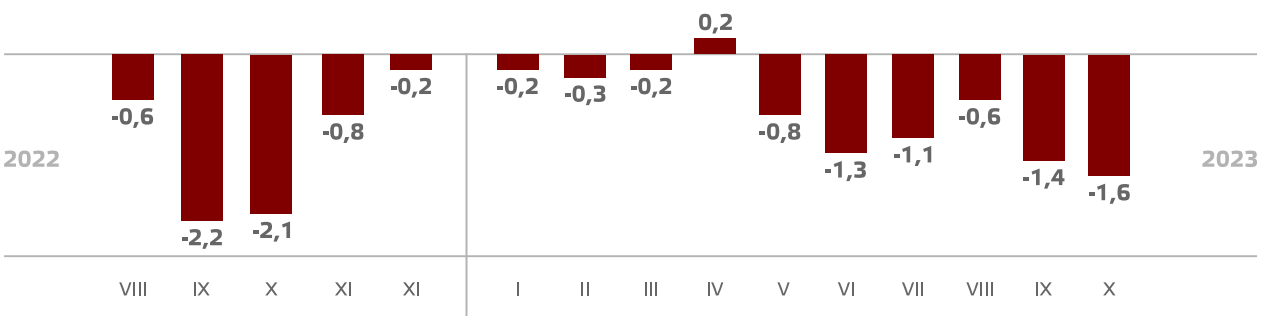
ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых услуг и становясь ведущим поставщиком услуг в своей отрасли. В настоящее время предприятия, в которой работает более 40 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 ноября 2023 года

В октябре 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 1,6 %, а именно до 852 EUR/м². В 2023 году цены на квартиры в целом понизились уже на 7 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

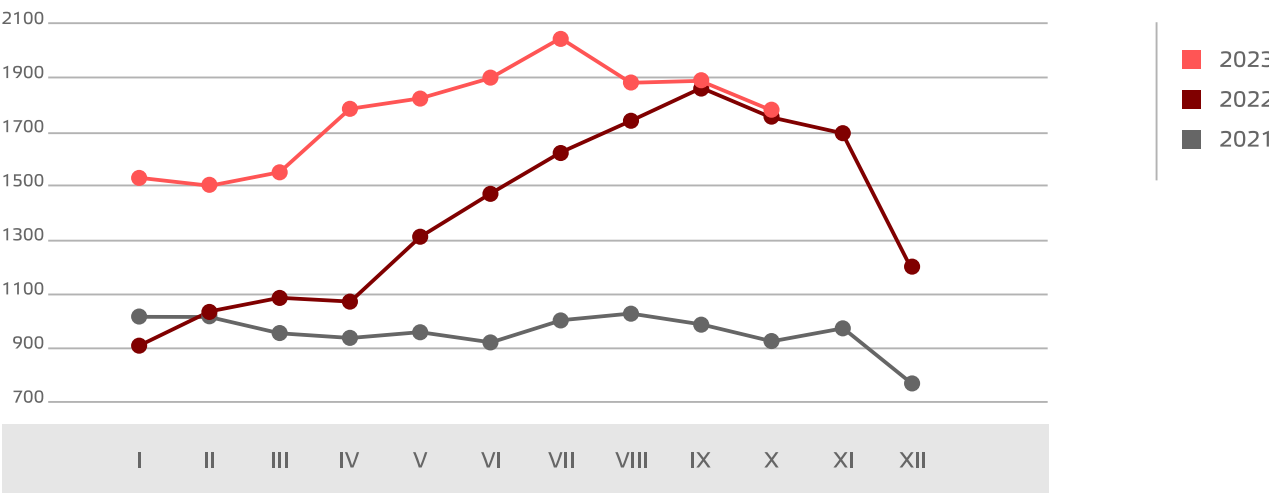


Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре во всех крупнейших микрорайонах наблюдалось выраженное падение цен, причем в отдельных микрорайонах цены понизились на 3 %. В октябре установлено также наибольшее среднее падение цены на квартиры в этом году.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в первой половине этого года было значительно больше, чем в прошлом году, однако в осенние месяцы оно сократилось до уровня прошлого года. В октябре число предложений квартир упало ниже отметки в 1800. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был всего лишь на 1 % выше, чем год назад.

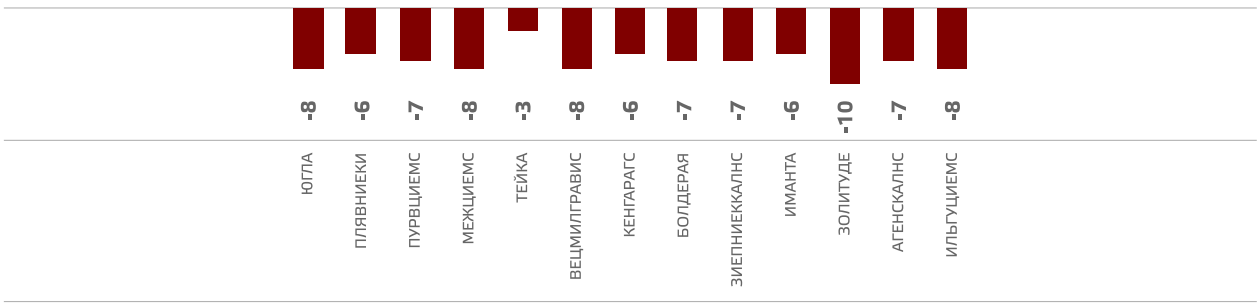
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 (-10 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году снизились в пределах 3-8 %.

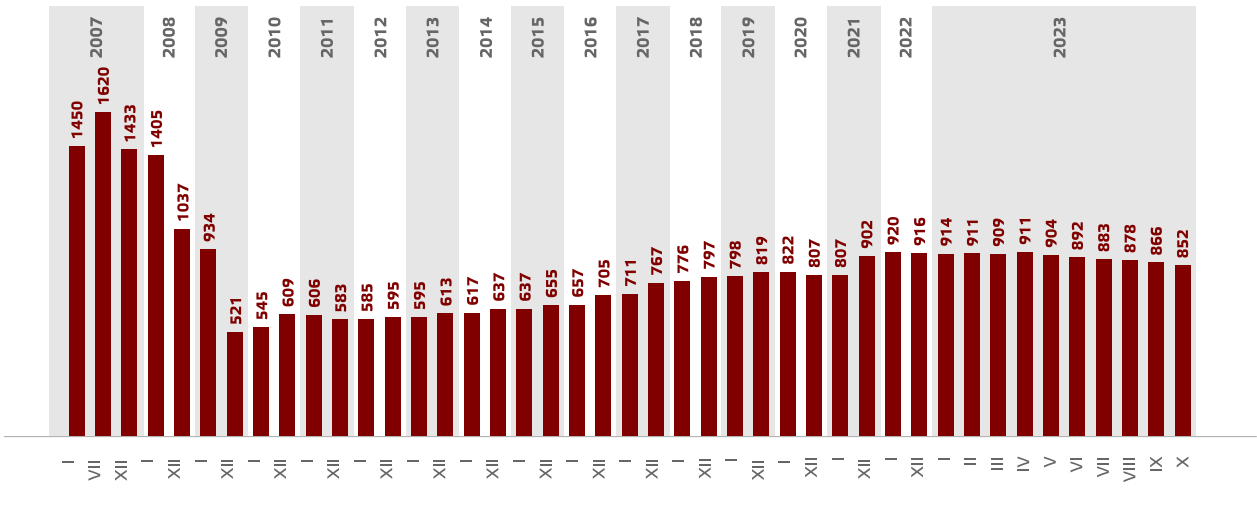
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

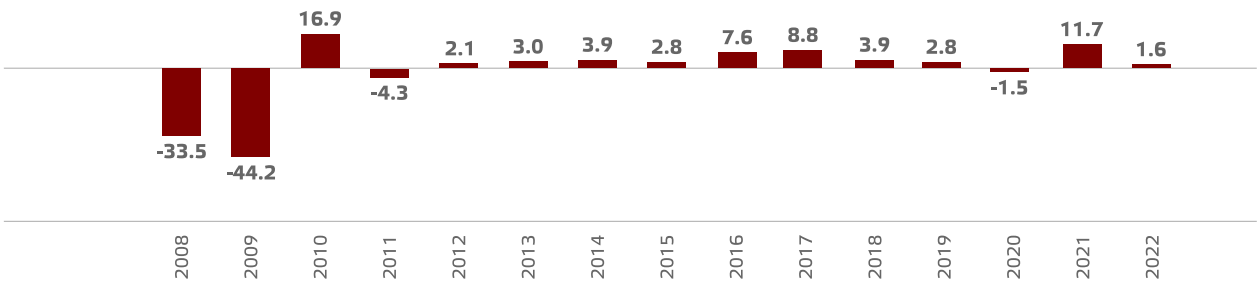
В октябре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 852 EUR/м². Цены в среднем были на 47 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 октябре цены на квартиры по числу комнат изменились следующим образом: средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-2 %), двухкомнатные (-1 %), трехкомнатные (-2 %) и четырехкомнатные квартиры (-2 %).

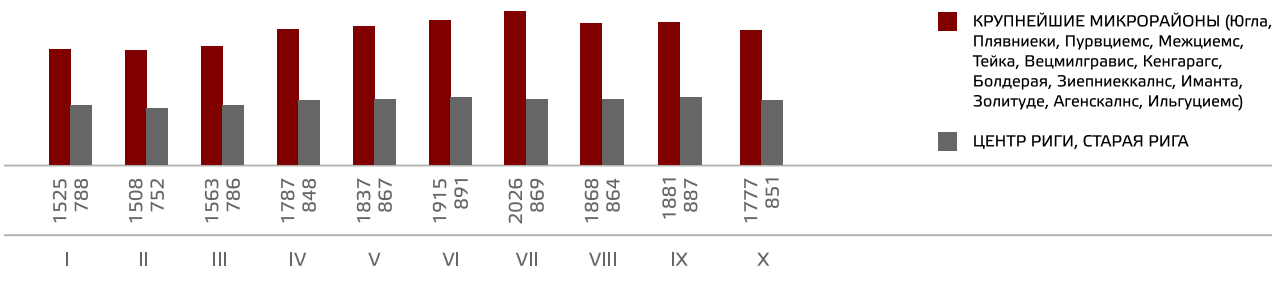
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2022										2023										
1 комн.	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928
2 комн.	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855
3 комн.	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817
4 комн.	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807
	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 5 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 6 %. По сравнению с октябрём 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.

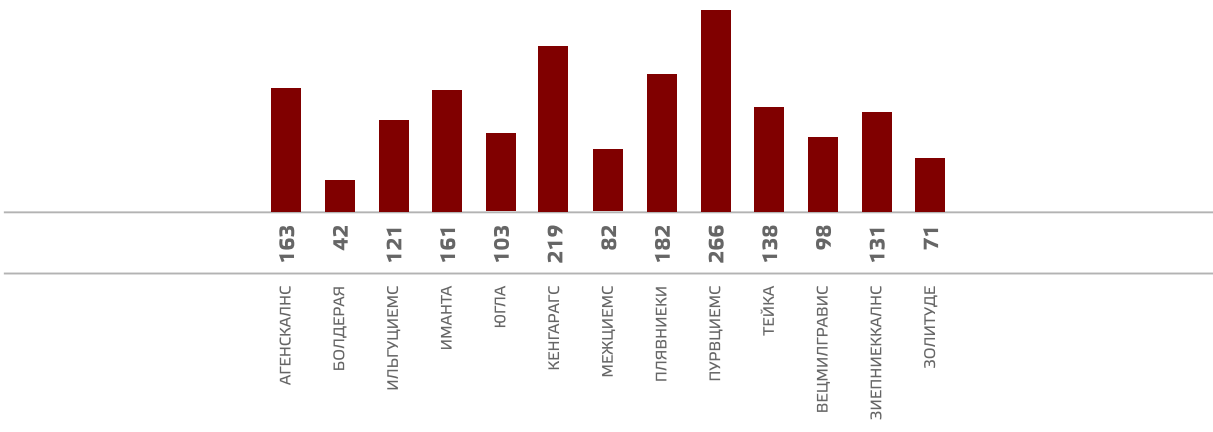
Динамика предложения квартир в Риге, 2023



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 2023 года

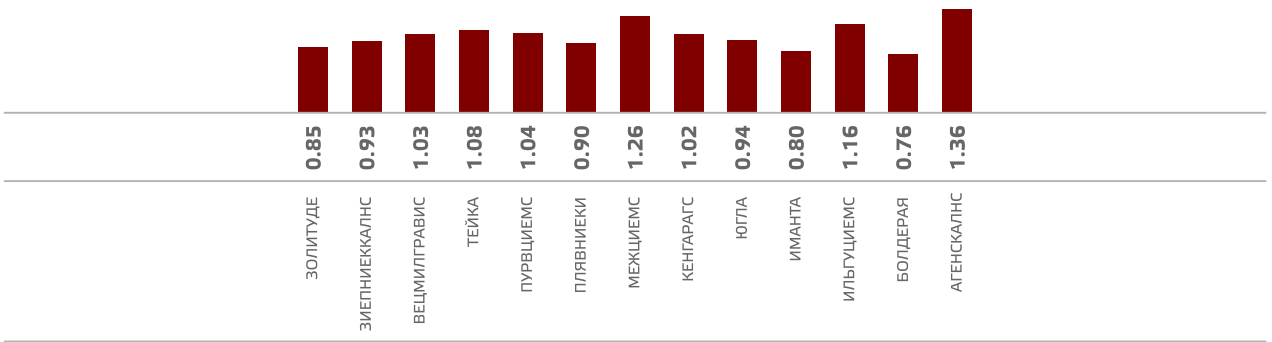


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир в основном уменьшалось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Вецмилгрависе (-16 %), а в Ильгучиемсе предложение квартир выросло наиболее значительно (+8 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в октябре 2023 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 значительное снижение цен установлено в Золитуде и Агенскалнсе, где цены в течение месяца снизились на 3 %. Наименьшее снижение цен в октябре наблюдалось в самом дорогом микрорайоне Риги – на Тейке. Там цены на серийные квартиры в течение последнего месяца уменьшились на 0,7 %.

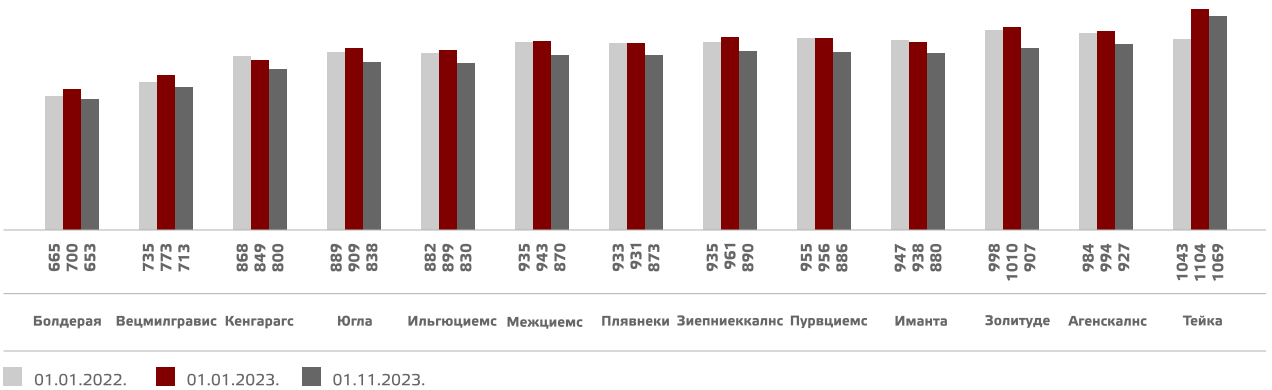
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.11.2023.	Средняя стоимость 1 м² на 01.10.2023.	Изменения, %
Югла	838	852	-1.7
Плявниеки	873	880	-0.8
Пурвциемс	886	894	-0.9
Межциемс	870	882	-1.3
Тейка	1069	1076	-0.7
Вецмилгравис	713	724	-1.5
Кенгарагс	800	809	-1.1
Болдерая	653	665	-1.8
Зиепниекалнс	890	908	-1.9
Иманта	880	899	-2.2
Золитуде	907	936	-3.1
Агенскалнс	927	955	-3.0
Ильгюциемс	830	840	-1.2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2023 года были ниже на 7 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были ниже на 6 %.

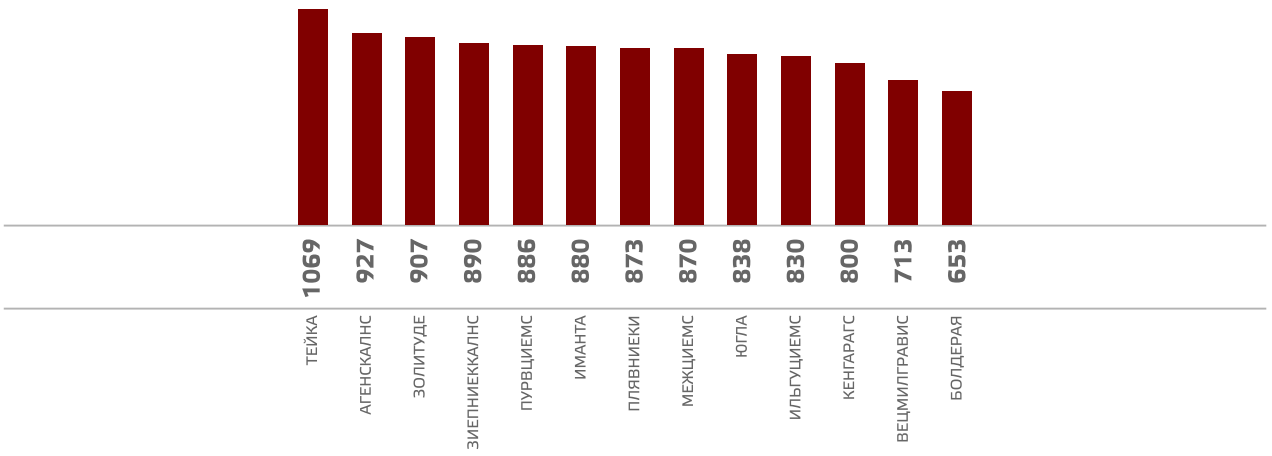
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр понизилась до 1 069 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре наблюдалась в Болдерае – 653 EUR/м², где она в октябре также понизилась.

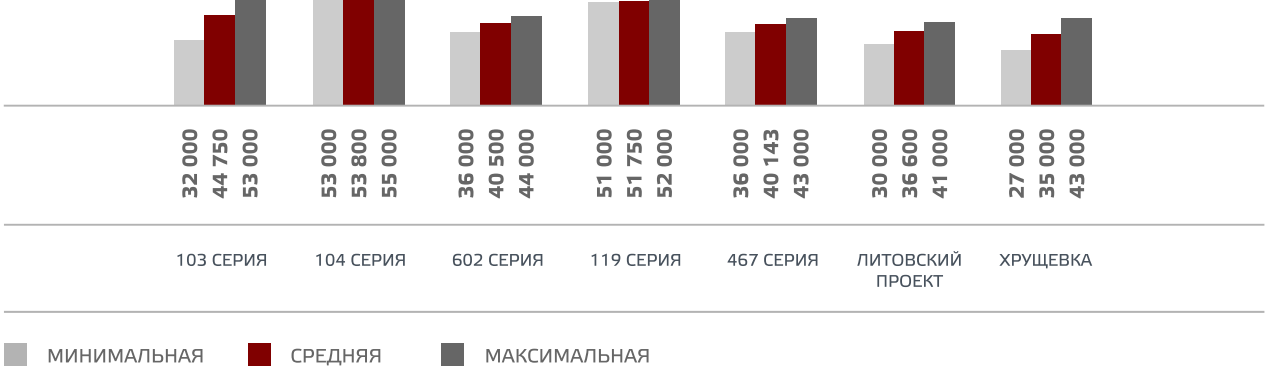
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 ноября 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 30 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 до 43 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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

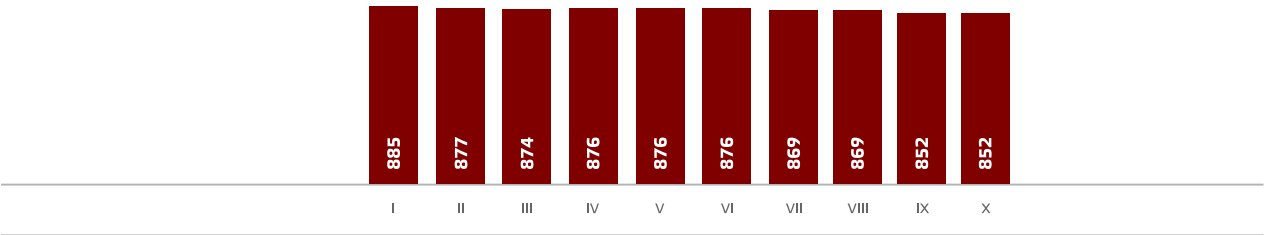


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В октябре цены на серийные квартиры в Огре не изменились, средняя цена осталась на уровне 852 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 4 %.

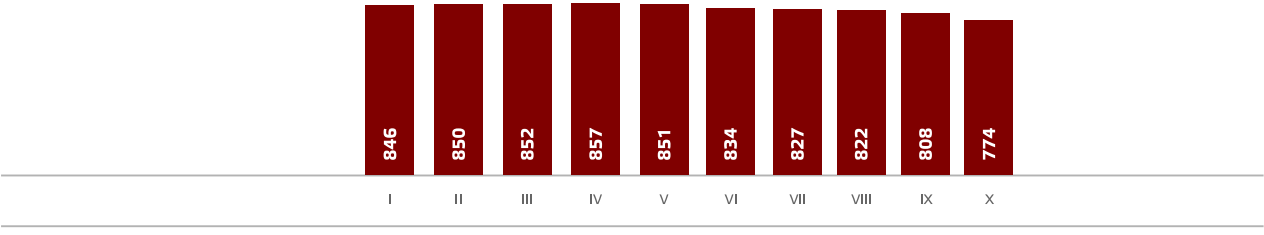
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в октябре цены на серийные квартиры немного понизились – на 4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 774 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом понизились на 9 %.

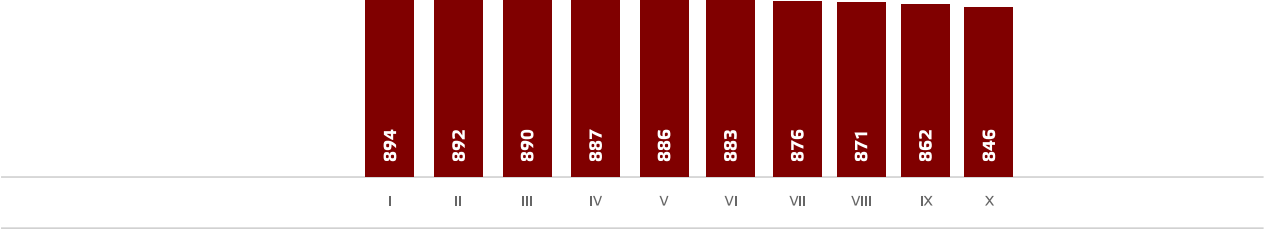
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в октябре понизились на 1,9 %, средняя цена составляла 846 EUR/м². В октябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 6 % ниже, чем в начале 2023 года.

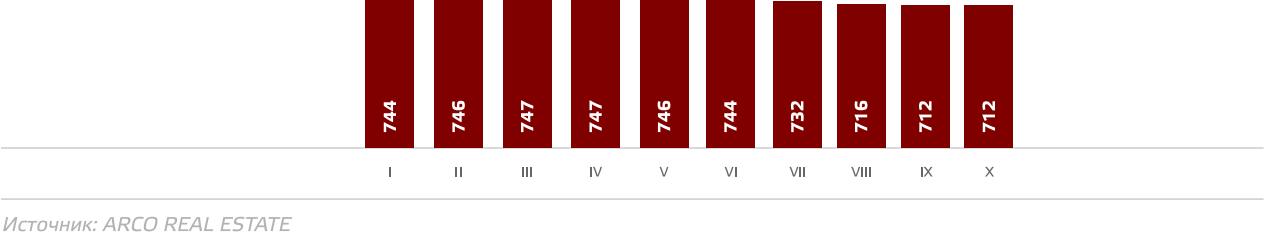
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в октябре не изменились. Средняя цена серийных квартир в сентябре осталась на уровне 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