

ОБЗОР РЫНКА

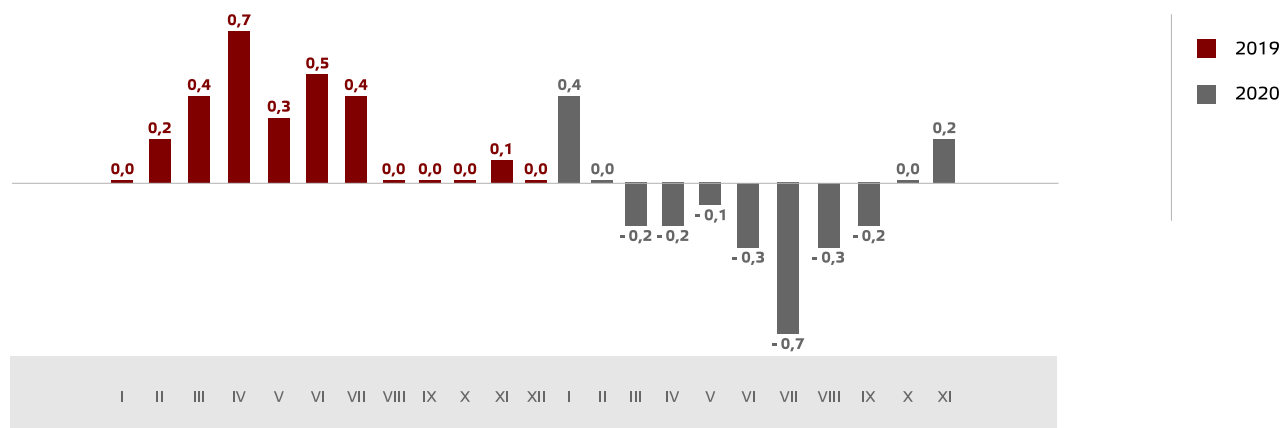
Серийные квартиры **НОЯБРЬ**

РИГА
2020

Серийные квартиры, 1 декабря 2020 года

В ноябре 2020 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах немного выросли – в течение месяца они выросли на 0,2 %. Средняя цена выросла до 806 EUR/м², а в целом в 2020 году цены на серийные квартиры понизились на 1,6 %.

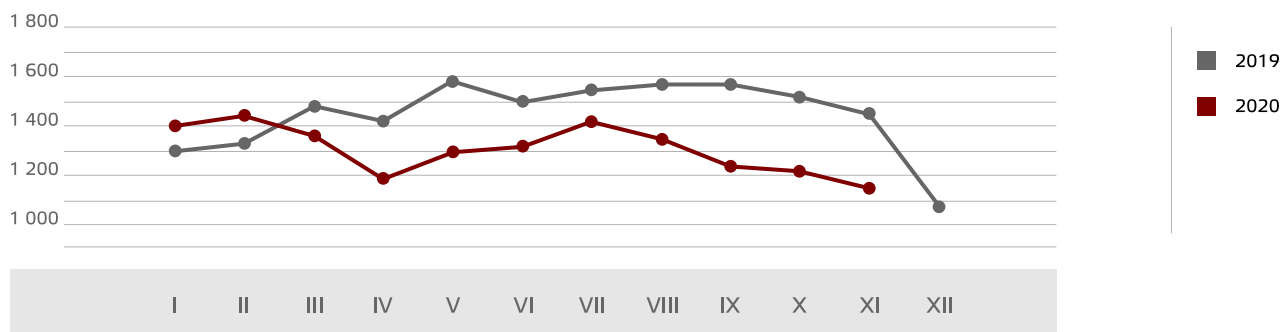
Изменения цен на серийные квартиры с начала 2019 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Падение цен на серийные квартиры, которое продолжалось семь месяцев подряд, в октябре остановилось, а в ноябре наблюдались небольшие положительные колебания цен – в большинстве крупнейших микрорайонов Риги уровень цен немного вырос. Предложение также по-прежнему было существенно меньше, чем в прошлом году, и предложение относительно дешевых квартир упало до минимума. После наблюдавшегося в июле 2020 года самого стремительного роста предложения во второй половине года наблюдалось стремительное падение предложения. Число предложений серийных квартир в крупнейших микрорайонах в ноябре сократилось еще на 5 %. Общее число предложений квартир в течение последнего месяца также сократилось (- 7 %).

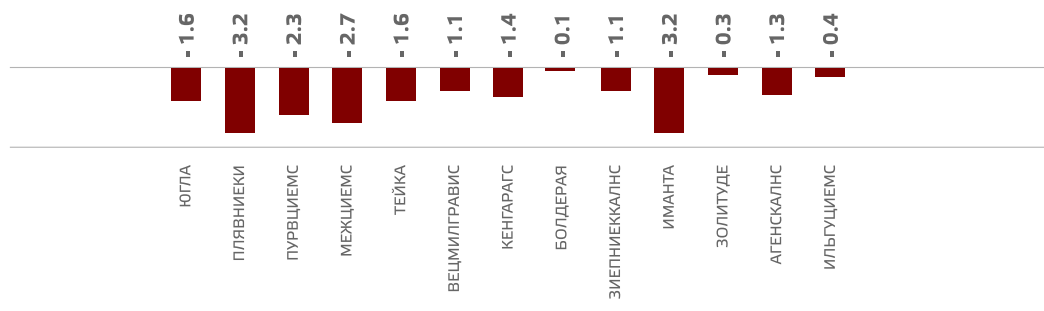
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2020 года во всех крупнейших рижских микрорайонах, учитывая падение цен последних месяцев, цены в целом снижались. Наибольшее снижение цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдалось в Плявниеках и Иманте (- 3,2 %).

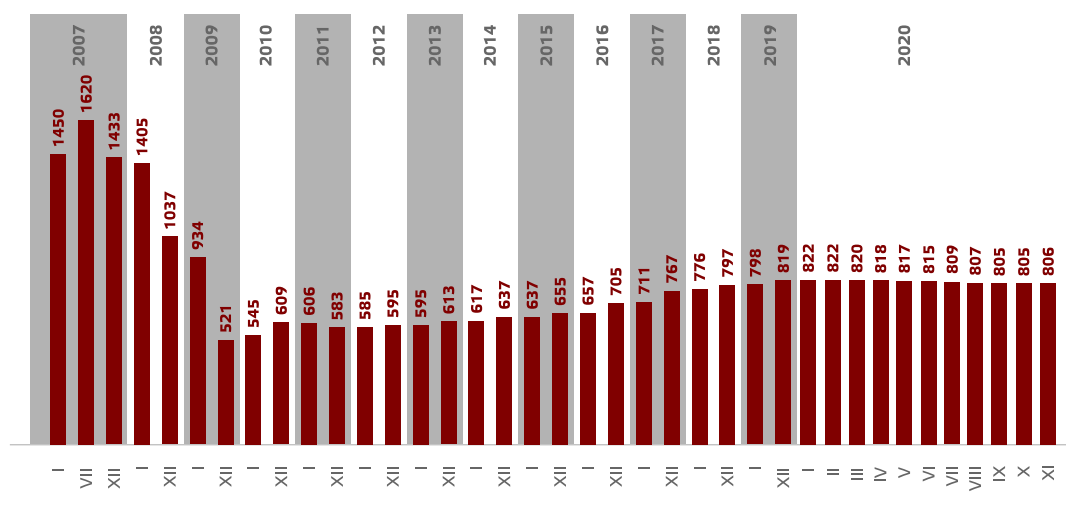
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2020 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

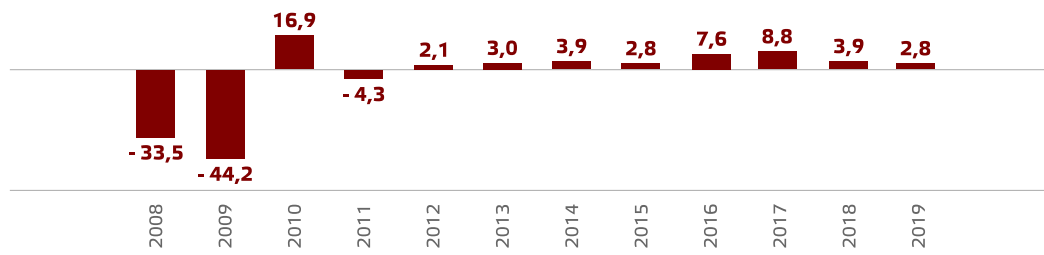
В ноябре средняя цена на серийные квартиры выросла до 806 EUR/м². Цены в среднем были на 50 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 ноябре цены на квартиры по числу комнат изменились незначительно. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,2 %), двухкомнатные (+ 0,1 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 0,1%), а на трехкомнатные квартиры цены не изменились.

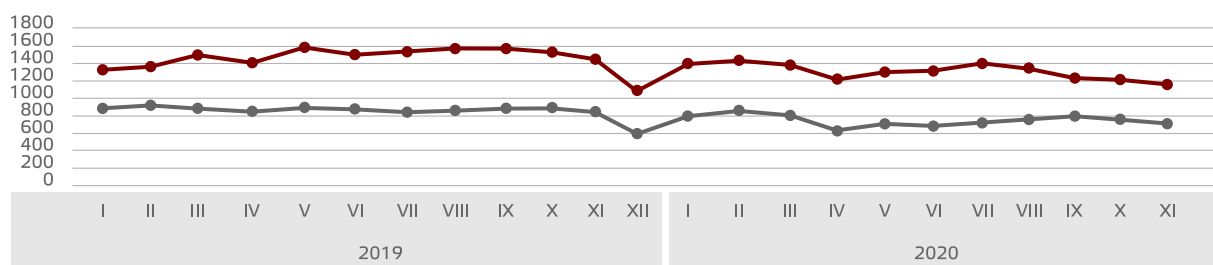
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018		2019												2020											
1 комн.	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	889	888	888	888	890	888	884	883	879	875	872	869	869	871		
2 комн.	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835	835	835	835	836	833	830	829	826	819	818	817	818	819	
3 комн.	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	785	786	786	786	789	789	787	786	785	782	776	775	773	772	
4 комн.	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763	764	766	768	774	774	773	773	771	766	763	761	761	762	
	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.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось на 7 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений сократилось на 5 %. По сравнению с ноябрем 2019 года число предложений квартир в соответствующий период этого года в целом было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 19 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 21 % меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



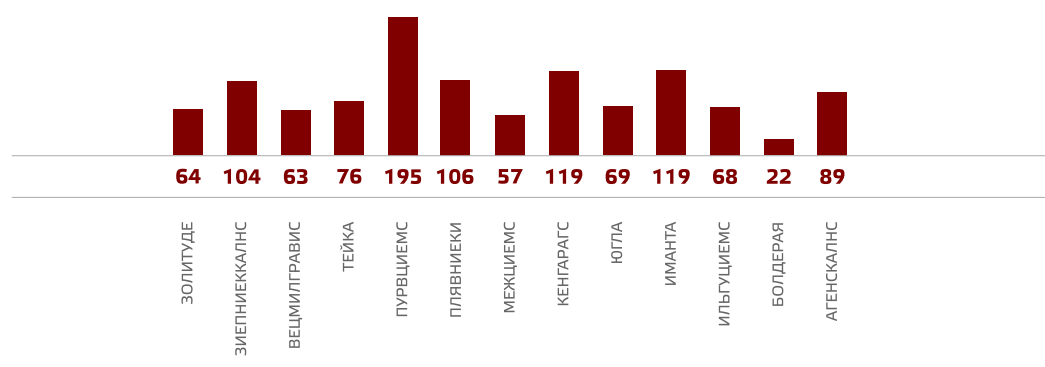
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгуциемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

Число предложений квартир в Риге в конце ноября 2020 года

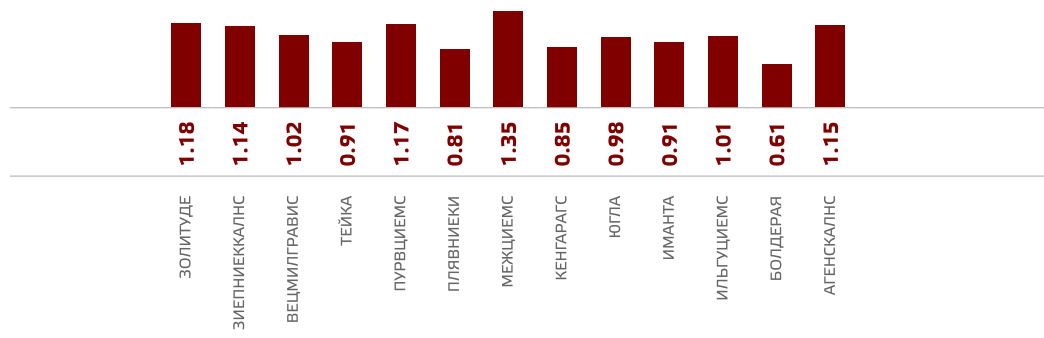


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир в основном росло или оставалось без изменений. Наиболее значительно предложение выросло на Тейке – на 12 %. В свою очередь, больше всего число предложений в ноябре сократилось в Плявниеках (- 19 %).

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в ноябре 2020 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце в крупнейших рижских микрорайонах наблюдались небольшие изменения цен на серийные квартиры. Наибольший рост цен наблюдался в Плявниеки, где цены в течение месяца выросли на 0,8 %, а небольшое падение цен наблюдалось в Болдерае, где средняя цена упала на 0,3 %.

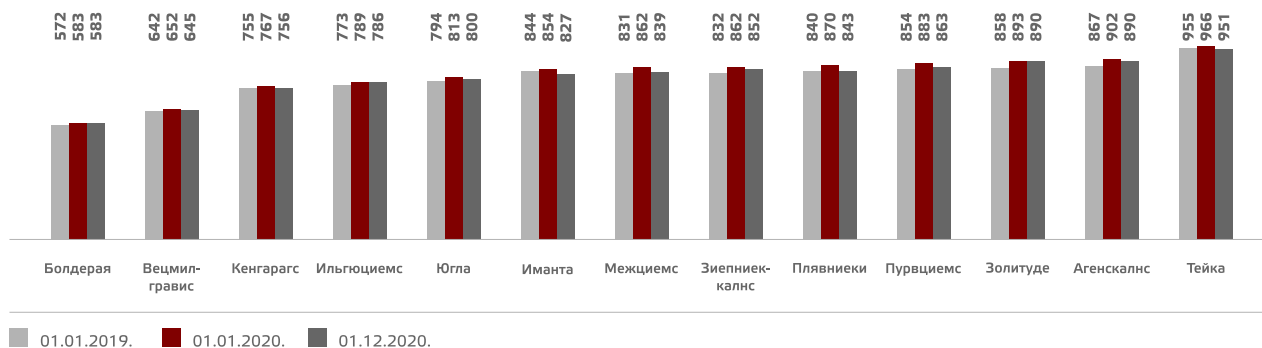
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2020.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2020.	Изменения, %
Югла	800	798	0.3
Плявниеки	843	836	0.8
Пурвциемс	863	861	0.2
Межциемс	839	839	0.0
Тейка	951	949	0.2
Вецмилгравис	645	645	0.0
Кенгарагс	756	755	0.1
Болдерая	583	585	-0.3
Зиепниекалнс	852	852	0.0
Иманта	827	826	0.2
Золитуде	890	890	0.0
Агенскалнс	890	887	0.3
Ильгюциемс	786	786	0.0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2019 года были выше на 1,2 %. В свою очередь, с начала 2020 года цены уменьшились на 1,6 %.

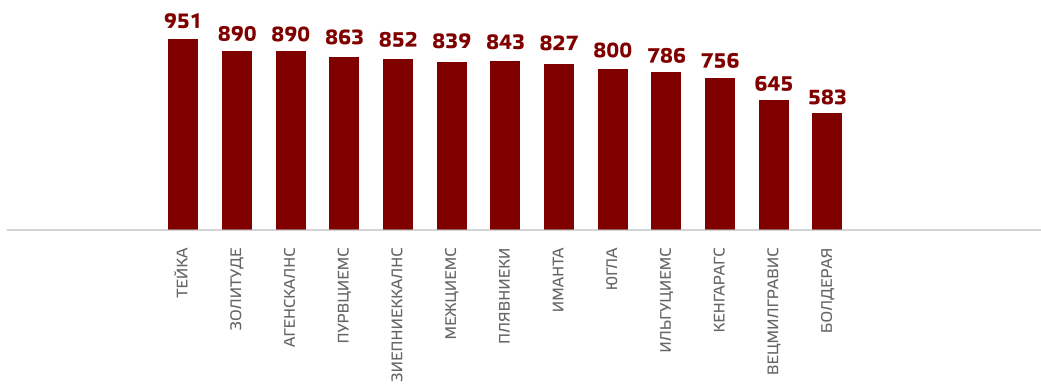
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2020 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 951 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в ноябре наблюдалась в Болдерае – 583 EUR/м².

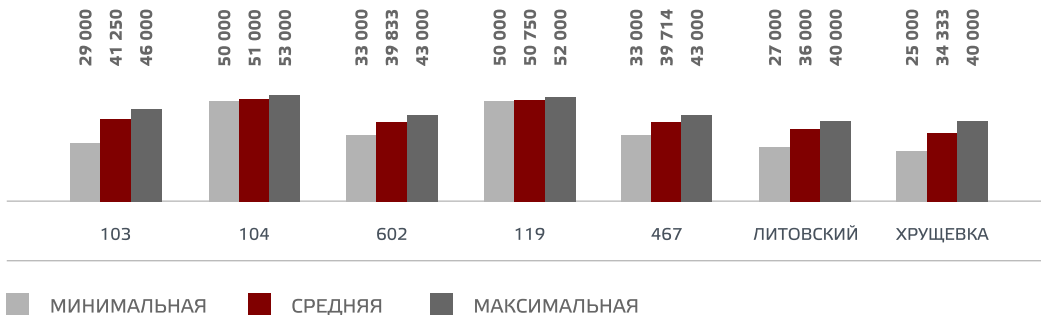
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 ноября 2020 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 50 000 до 53 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 до 40 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 40 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в ноябре 2020 года, EUR



■ МИНИМАЛЬНАЯ ■ СРЕДНЯЯ ■ МАКСИМАЛЬНАЯ

Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В ноябре цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1 %. Средняя цена квартир выросла до 655 EUR/м². За 2019 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %, а с начала этого года цены выросли на 2 %.

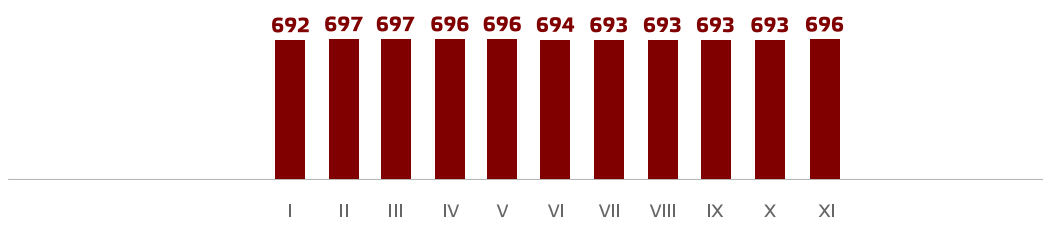
Каугури, Юрмала

В Каугури в ноябре 2020 года цены на серийные квартиры выросли на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 626 EUR/м². С начала 2020 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 3 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в ноябре 2020 года цены на квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе достигла 696 EUR/м². С начала 2020 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 1 %.

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

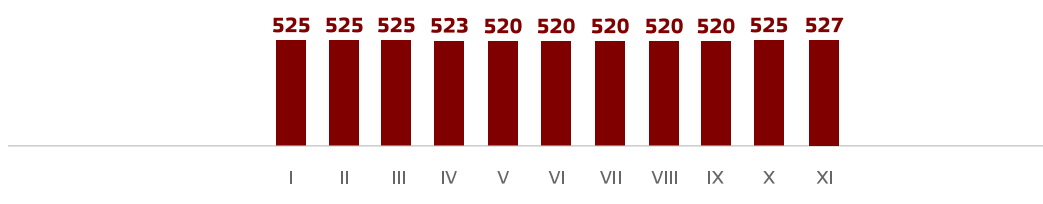


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в ноябре цены на квартиры выросли на 2 %. Средняя цена серийных квартир в ноябре составляла 537 EUR/м². В целом с начала 2020 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 2 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

"ARCO REAL ESTATE" - ведущая компания по недвижимости в странах Балтии, которая свою деятельность в Латвии начала в 1997 году. В настоящее время компания, в которой работают более 70 квалифицированных специалистов, предоставляет услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасты, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и в других местах в Латвии, предлагая своим клиентам брокерские услуги и услуги по оценке недвижимости.

Марис Лаукалеис | Член правления | Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига, Латвия, LV-1011
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv