

ОБЗОР РЫНКА

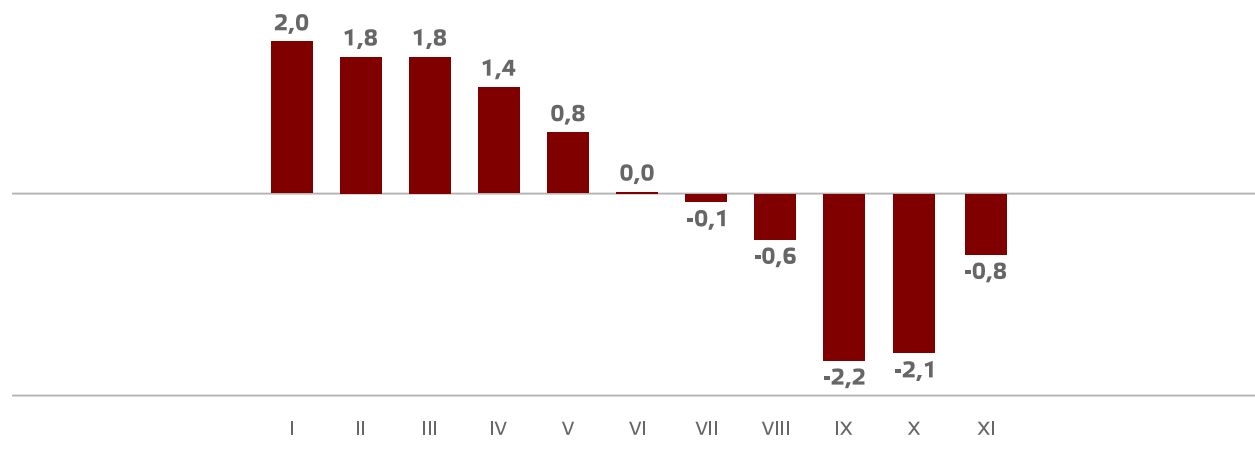
Серийные квартиры НОЯБРЬ

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 декабря 2022 года

В ноябре 2022 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,8 %, а именно до 918 EUR/м². Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в ноябре были на 2 % выше.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

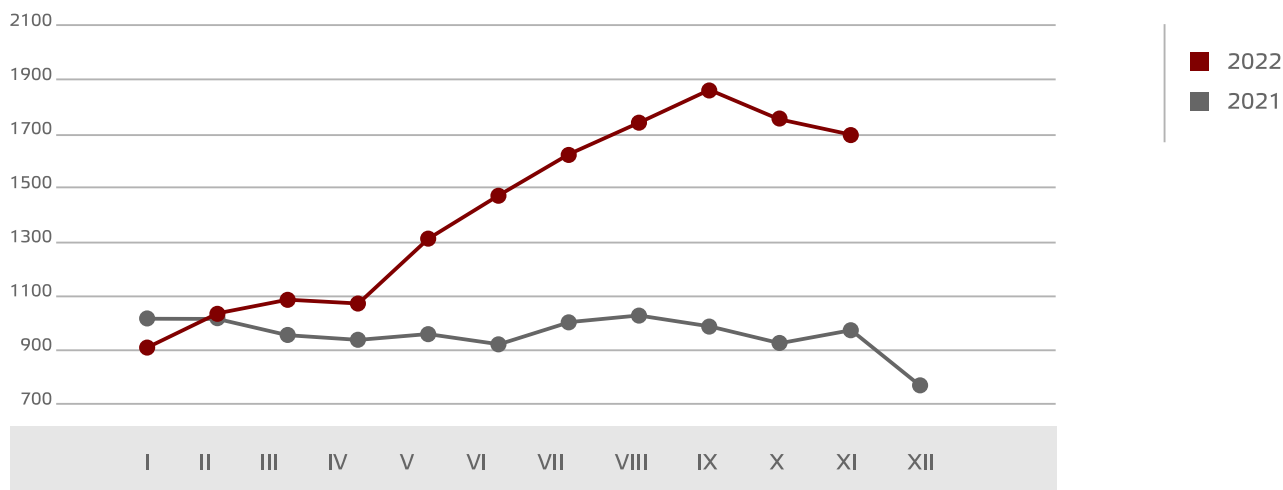


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в ноябре наблюдались отрицательные колебания цен. В ноябре падение цен было меньше, чем в предыдущие месяцы. В отдельных микрорайонах цены на квартиры в течение месяца остались стабильными. В свою очередь, в окрестностях Риги уровень цен на серийные квартиры понизился.

В этом году до сентября стремительно росло число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, однако в последние два месяца оно имеет тенденцию к уменьшению. В прошлом месяце число предложений упало ниже отметки в 1 700. Тем не менее, уровень предложения в крупнейших рижских микрорайонах по-прежнему был намного выше, чем год назад (+73 %).

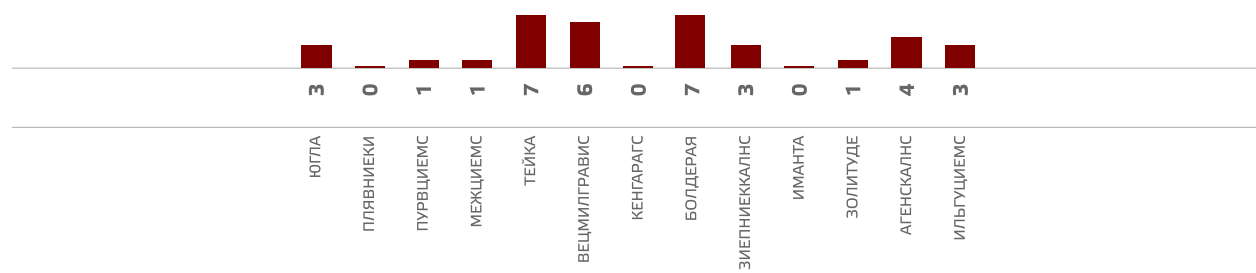
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В основном цена на квартиры в крупнейших рижских микрорайонах по-прежнему были выше, чем в начале 2022 года. Наибольший рост цен в рижских микрорайонах с начала года наблюдался на Тейке (+7 %). По сравнению с началом года в отдельных микрорайонах, например, в Кенгарагсе и Иманте цены немного понизились.

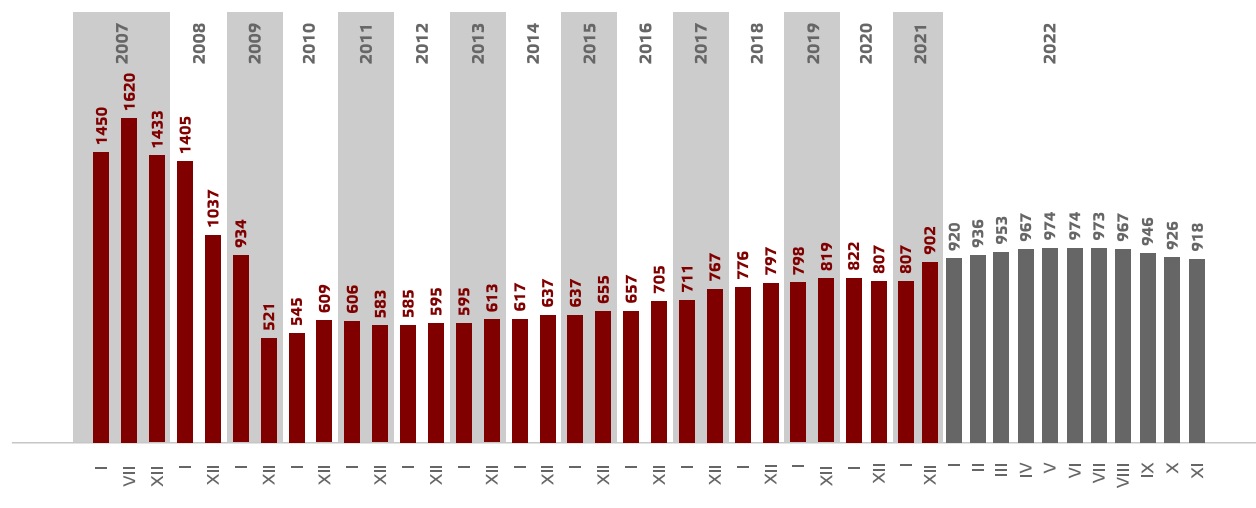
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

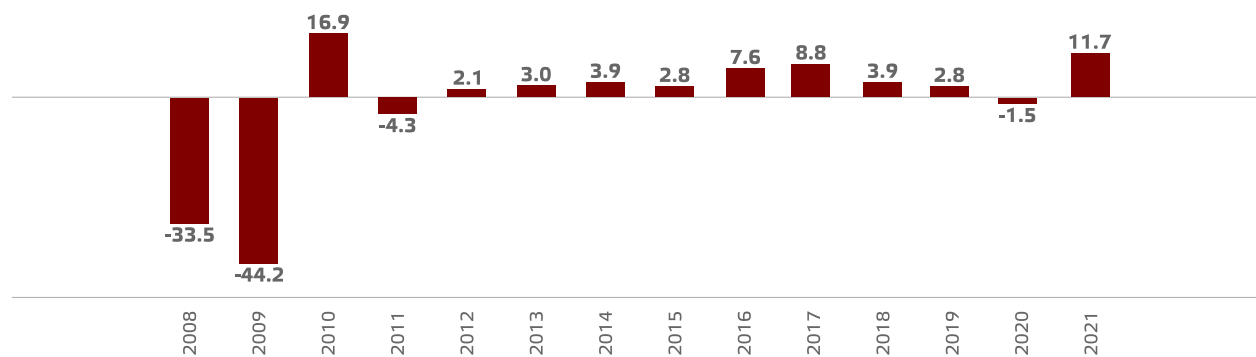
В ноябре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 926 EUR/м². Цены в среднем были на 43 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 ноябре цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-0,9 %), двухкомнатные (-1,1 %), трехкомнатные (-0,6 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,7 %).

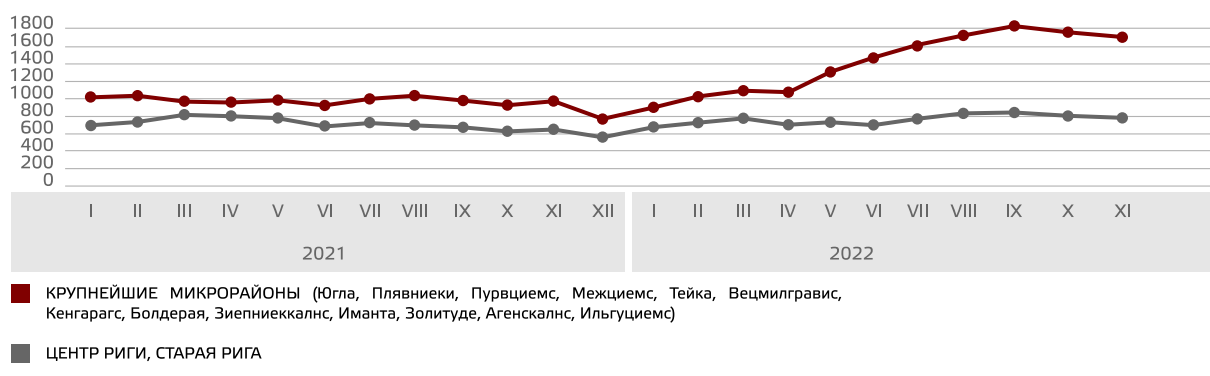
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2021												2022											
1 комн.	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	
2 комн.	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	
3 комн.	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	
4 комн.	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	
	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

По сравнению с предыдущим месяцем в ноябре предложение квартир в Риге сократилось на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений также сократилось на 4 %. По сравнению с ноябрем 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 53 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 73 % выше, чем год назад.

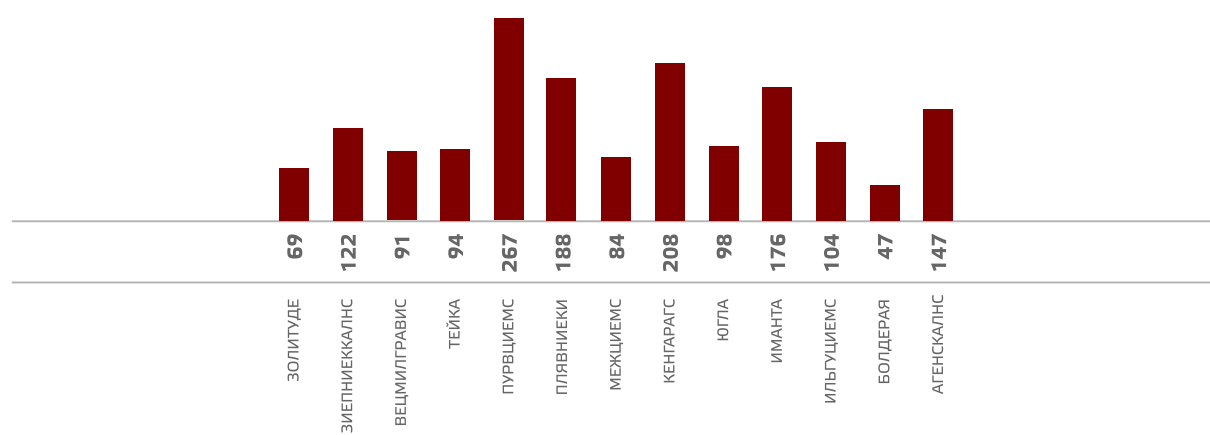
Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

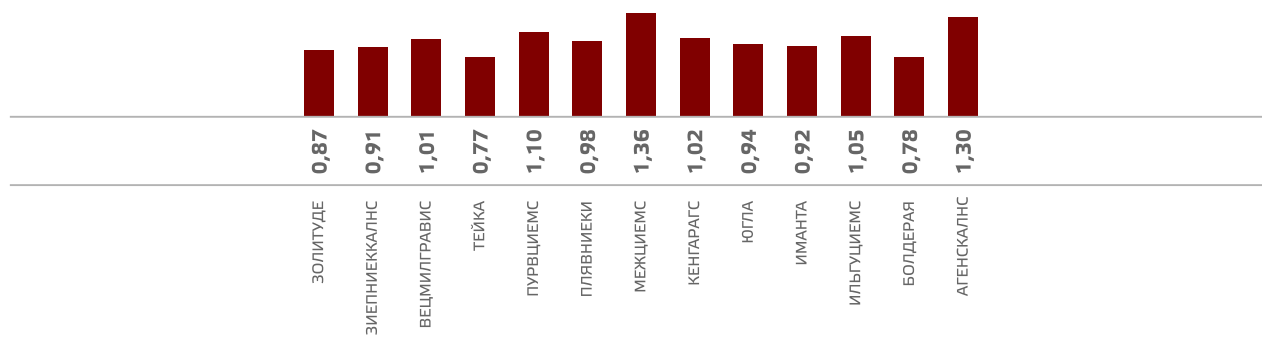
Число предложений квартир в Риге в конце ноября 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир в основном уменьшалось. Наиболее значительно число предложений сократилось в Болдерае (-13 %). Число предложений в ноябре больше всего выросло в Зиепниекалнсе (+12 %). При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в ноябре установлено в Межциемсе, а на Тейке число предложений было пропорционально наименьшим.

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в ноябре 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Почти во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Имманте, где они в течение месяца уменьшились на 2 %. Изменений цен на квартиры не наблюдалось в двух микрорайонах – на Югле и в Золитуде.

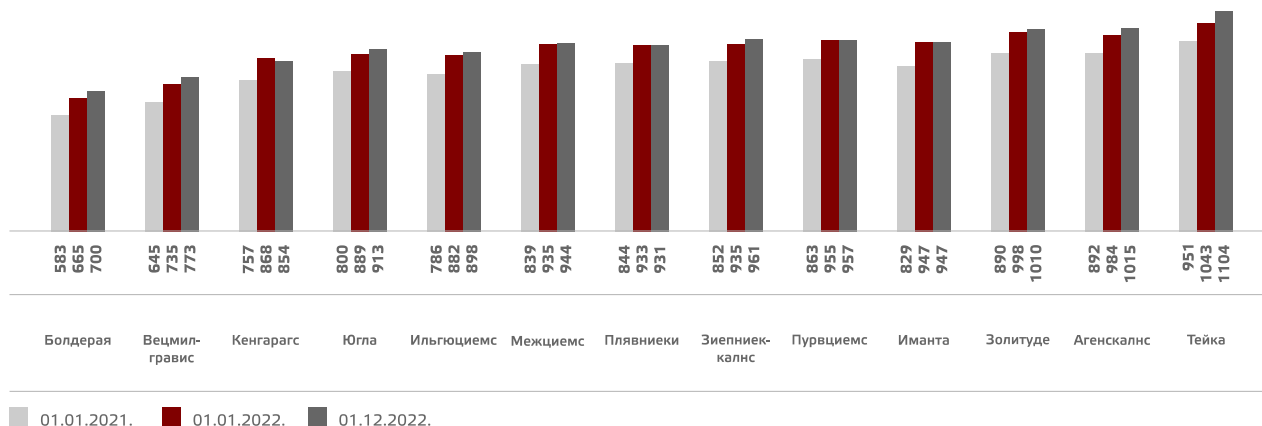
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2022.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2022.	Изменения, %
Югла	913	913	0,0
Плявниеки	931	935	-0,4
Пурвциемс	957	964	-0,7
Межциемс	944	948	-0,4
Тейка	1104	1111	-0,6
Вецмилгравис	773	782	-1,0
Кенгарагс	854	864	-1,2
Болдерая	700	714	-2,0
Зиепниекалнс	961	966	-0,5
Иманта	947	968	-2,3
Золитуде	1010	1010	0,0
Агенскалнс	1015	1022	-0,6
Ильгюциемс	898	908	-1,1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2021 года были выше на 14 %. В свою очередь, по сравнению с началом 2022 года цены были выше на 2 %.

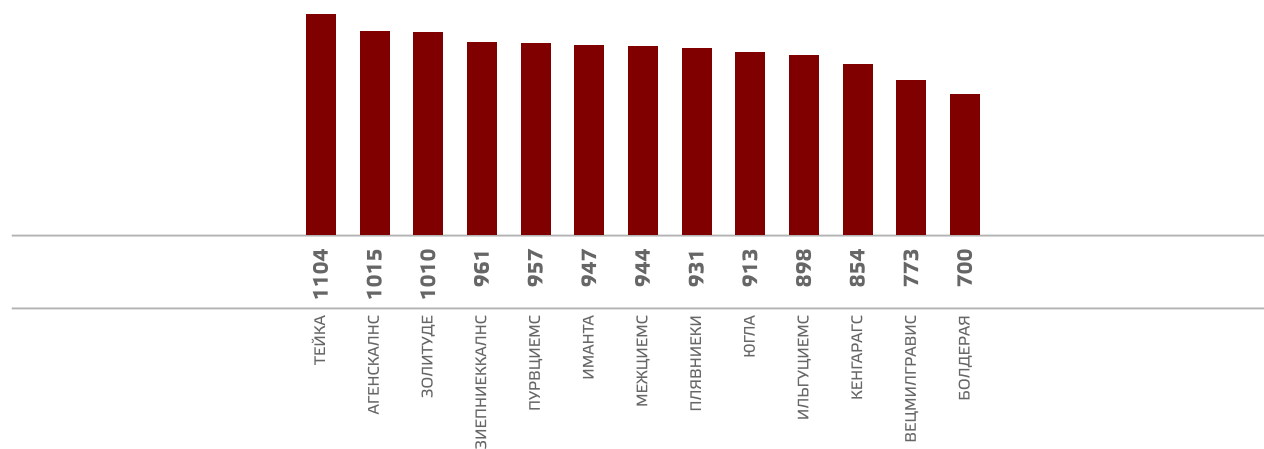
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр уменьшилась до 1 104 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в ноябре наблюдалась в Болдерае – 700 EUR/м², где она в течение месяца также понизилась.

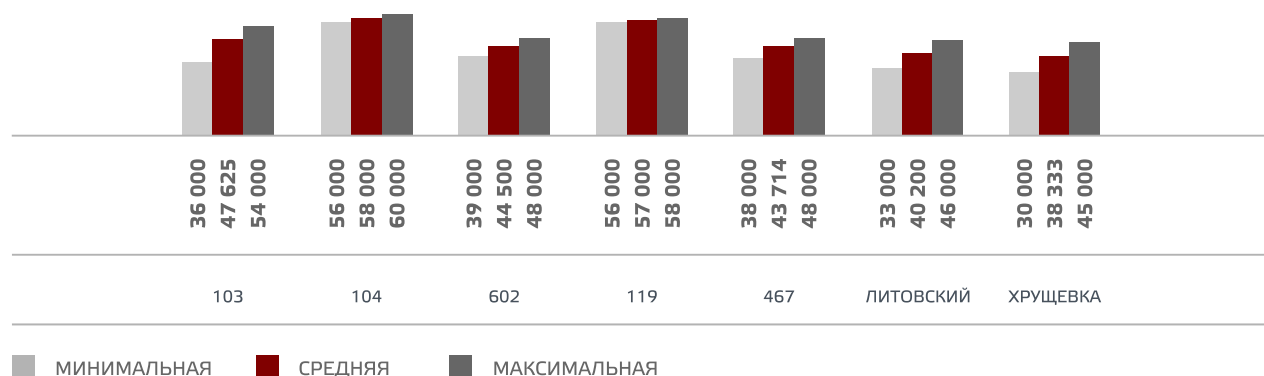
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 декабря 2022 года, EUR/м²



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 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 46 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 30 000 до 45 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

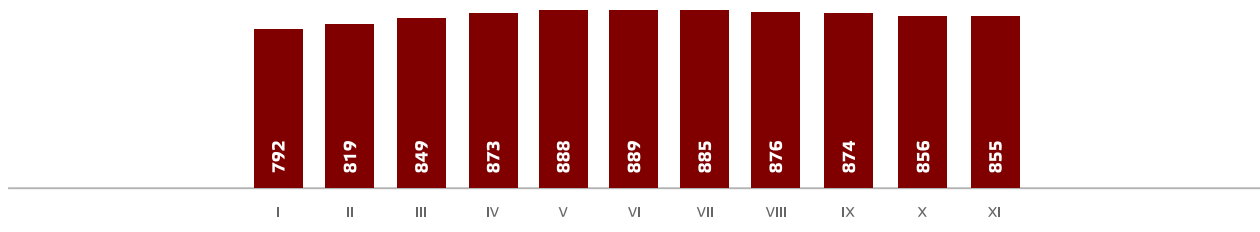
Огре

В ноябре цены на серийные квартиры в Огре понизились на 1 %, средняя цена составляла 888 EUR/м². В целом в 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 11 %.

Каугури, Юрмала

В Каугури в ноябре цены на серийные квартиры понизились на 0,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 855 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

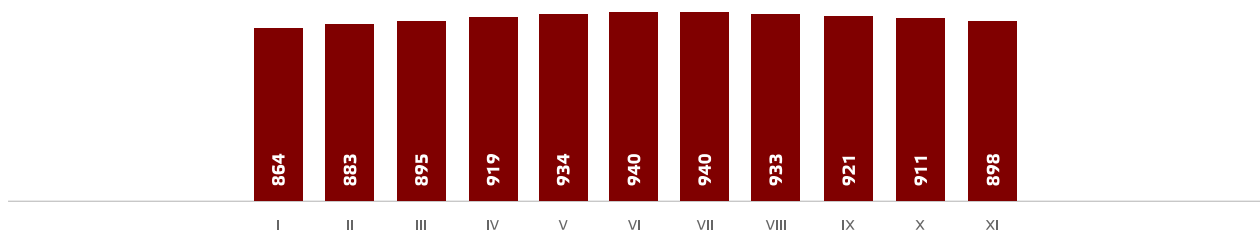


Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в ноябре понизились на 1 %. Средняя цена составляла 898 EUR/м². В ноябре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 7% выше, чем в начале года.

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

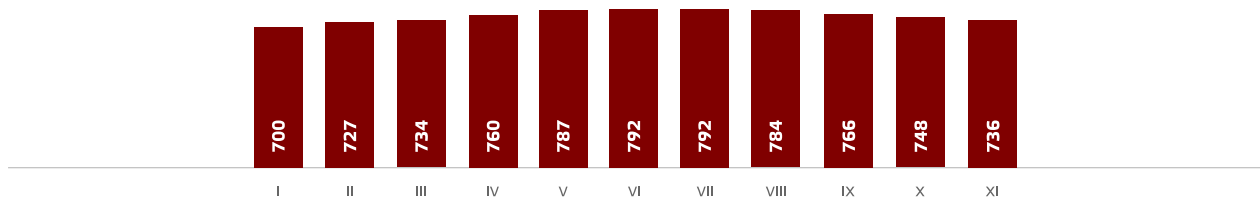


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве цены на квартиры понизились на 2 %. Средняя цена серийных квартир в ноябре составляла 736 EUR/м². В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 8,5 %.

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
движимости