

ОБЗОР РЫНКА

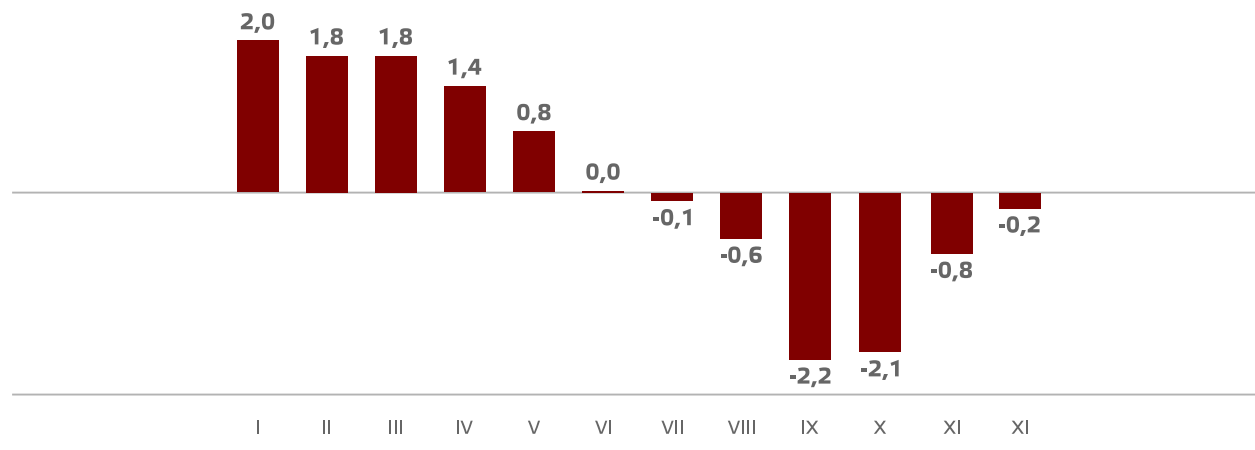
# Серийные квартиры НОЯБРЬ

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 января 2023 года

В декабре 2022 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,2 %, а именно до 916 EUR/м<sup>2</sup>. Тем не менее, по сравнению с началом 2022 года цены на квартиры в декабре были на 1,6 % выше.

## Изменения цен на серийные квартиры с начала 2022 года, %

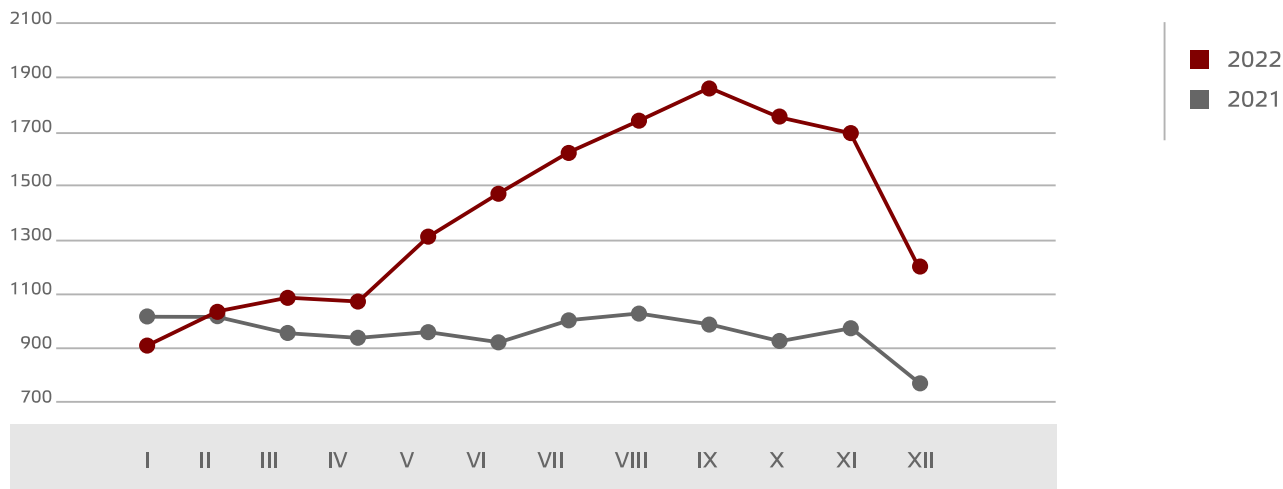


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших рижских микрорайонах в декабре наблюдались отрицательные колебания цен. В декабре падение цен было совсем незначительным. Во многих микрорайонах Риги в декабре не было установлено никаких изменений цен на квартиры. В окрестностях Риги также наблюдались совсем незначительные колебания цен.

До сентября стремительно росло число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, однако в последнем квартале года оно имело тенденцию к уменьшению. Как это обычно бывает в конце года, число предложений в декабре стремительно уменьшалось и упало ниже отметки в 1 300. Тем не менее, уровень предложения в крупнейших рижских микрорайонах по-прежнему был намного выше, чем год назад (+56 %).

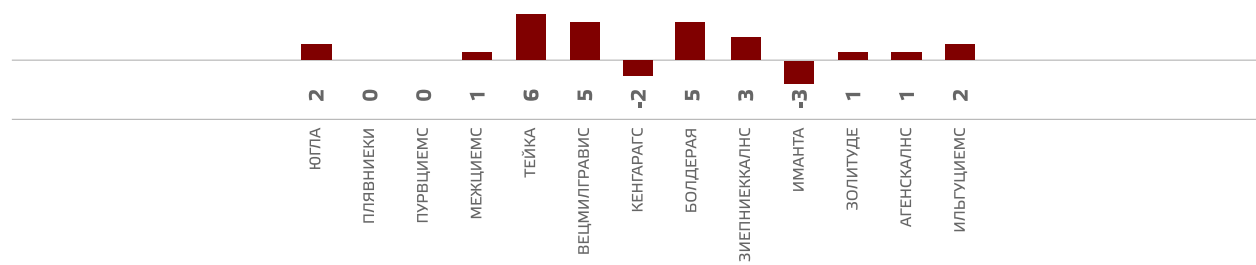
## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В основном цены 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 (+6 %). По сравнению с началом года в отдельных микрорайонах, например, в Кенгаргсе и Иманте цены понизились.

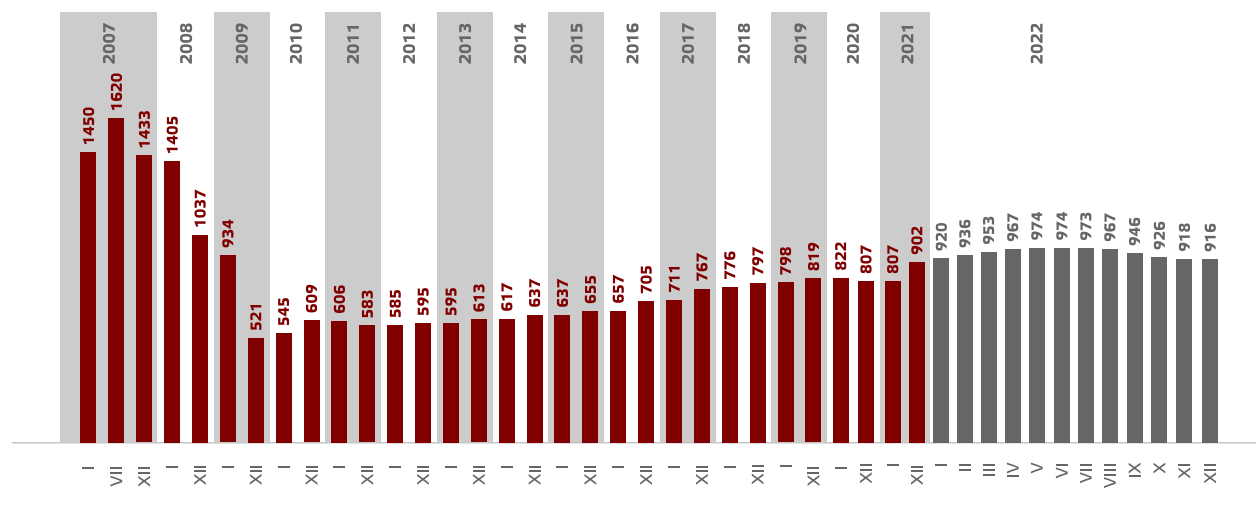
## Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2022 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

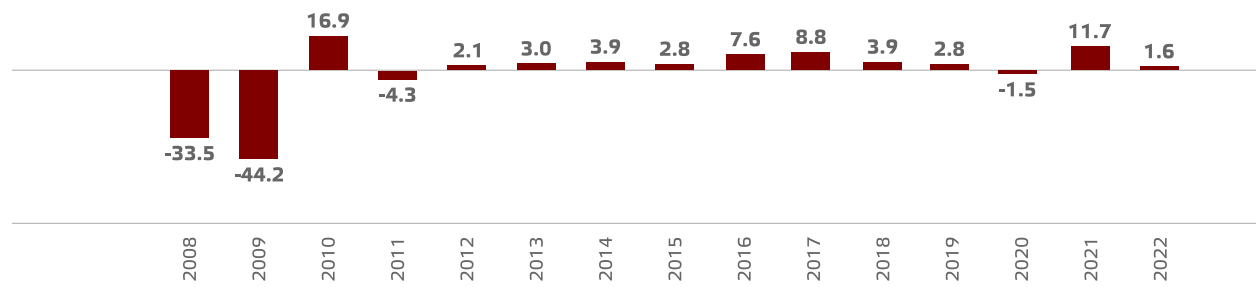
В декабре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 916 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 43 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-0,5 %), двухкомнатные (-0,2 %), трехкомнатные (-0,2 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,2 %).

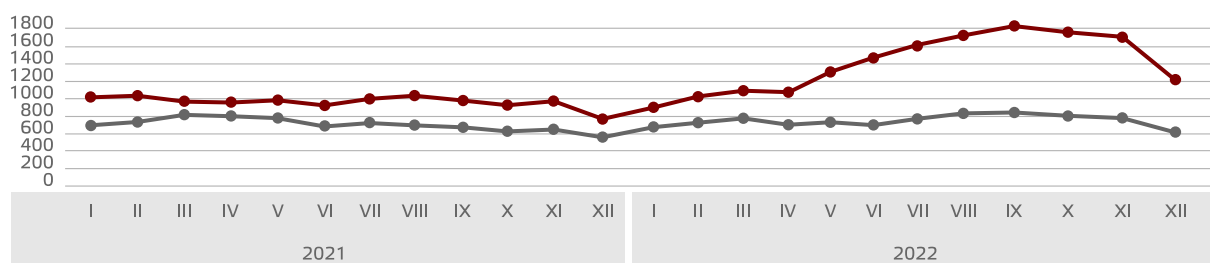
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2021												2022												2023
<b>1 комн.</b>	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003			
<b>2 комн.</b>	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923			
<b>3 комн.</b>	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874			
<b>4 комн.</b>	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863			
	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.	01.01			

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с предыдущим месяцем в декабре предложение квартир в Риге сократилось на 25 %. В крупнейшем микрорайоне Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 28 %. По сравнению с декабрем 2021 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 36 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 56 % выше, чем год назад.

### Динамика предложения квартир в Риге



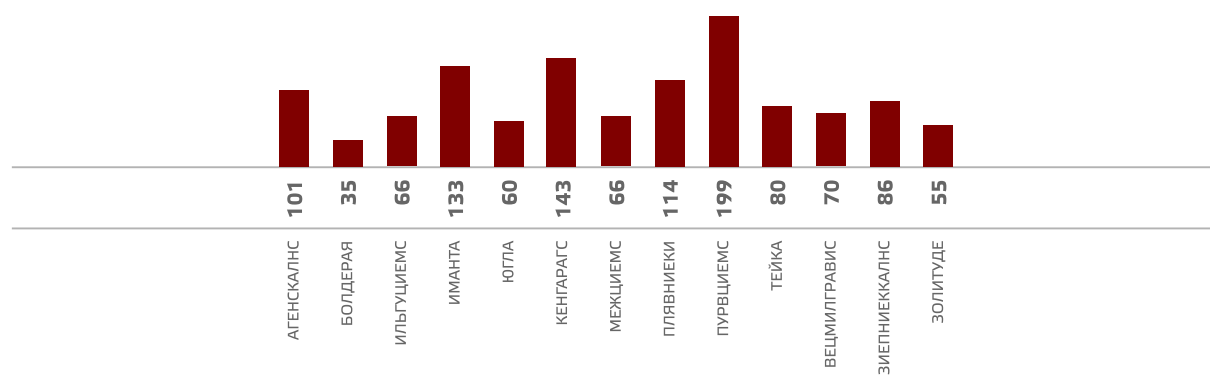
■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгудиемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

### Число предложений квартир в Риге в конце декабря 2022 года

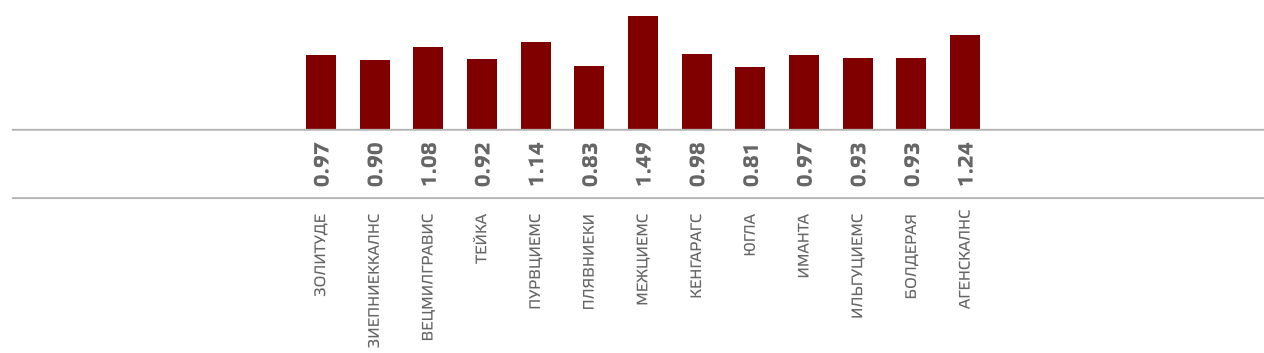


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшалось. Наиболее значительно число предложений сократилось на Югле и в Плявниеках (-39 %). Число предложений в декабре меньше всего изменилось на Тейке и в Болдерае (-15 %).

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

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в декабре 2022 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Почти в половине крупнейших микрорайонов Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее существенное падение цен установлено в Агенскалнсе, где они в течение месяца уменьшились на 2 %. В одном микрорайоне – Ильгюциемсе – в декабре средняя цена квадратного метра квартиры немного выросла (+0,1 %).

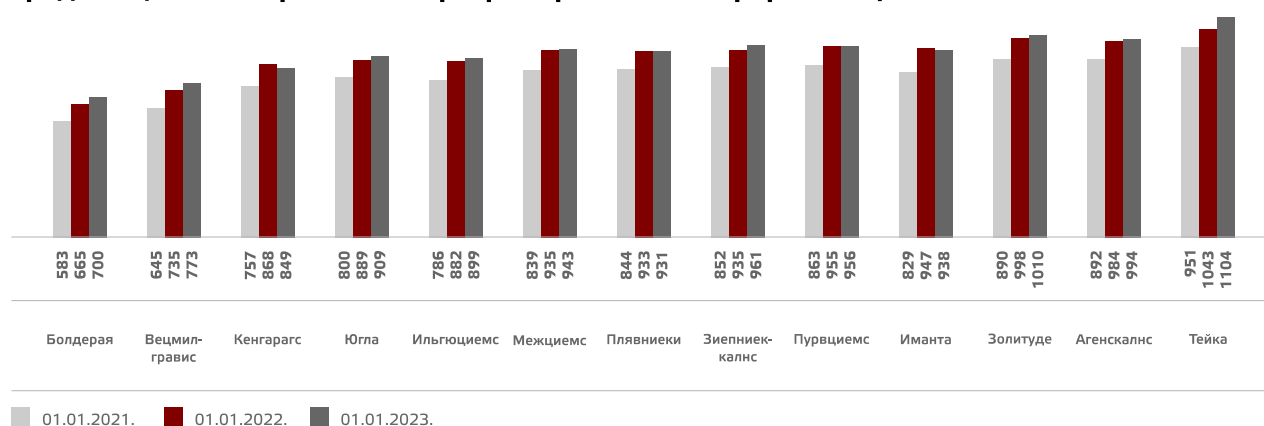
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.01.2023.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.12.2022.	Изменения, %
Югла	909	913	-0,4
Плявниеки	931	931	0,0
Пурвциемс	956	957	-0,1
Межциемс	943	944	-0,1
Тейка	1104	1104	0,0
Вецмилгравис	773	773	0,0
Кенгарагс	849	854	-0,5
Болдерая	700	700	0,0
Зиепниекалнс	961	961	0,0
Иманта	938	947	-0,9
Золитуде	1010	1010	0,0
Агенскалнс	994	1015	-2,1
Ильгюциемс	899	898	0,1

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 %.

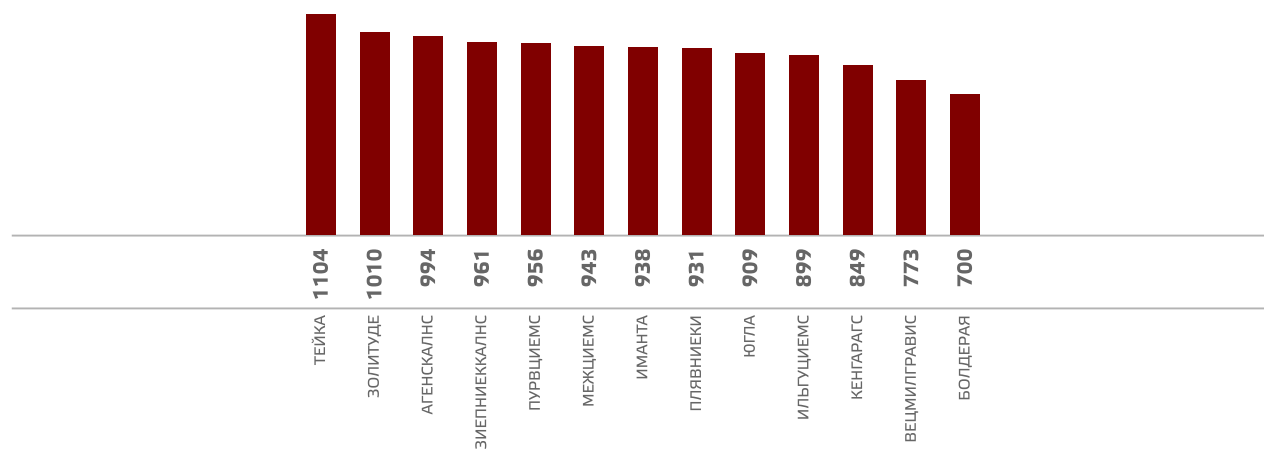
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр не изменилась – 1 104 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в декабре наблюдалась в Болдерае – 700 EUR/м², где она в декабре не изменилась.

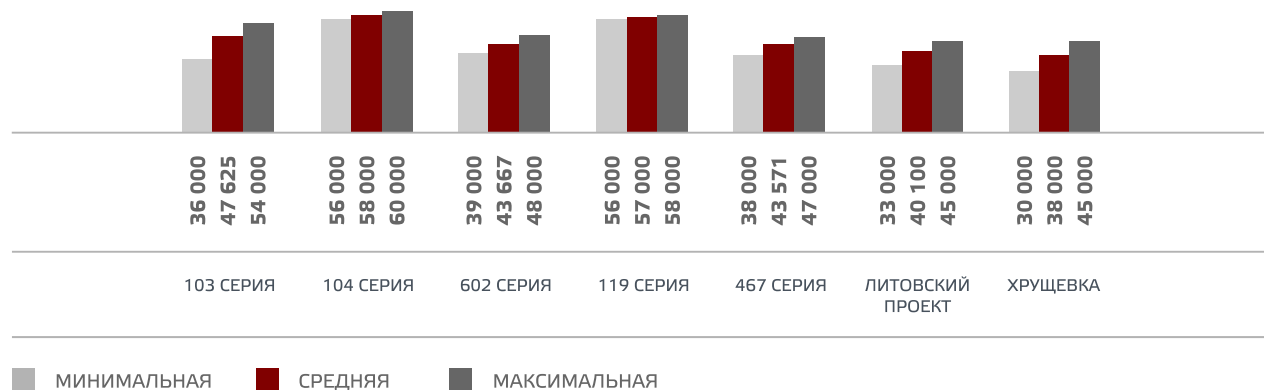
### Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 января 2023 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре самыми дорогими по-прежнему были 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 45 000 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 декабре 2022 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир в окрестностях Риги

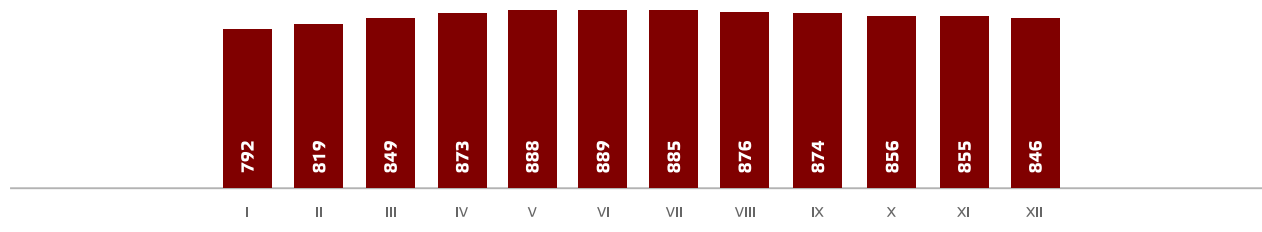
## Огре

В декабре цены на серийные квартиры в Огре немного выросли – на 0,2 %, средняя цена выросла до 889 EUR/м<sup>2</sup>. В целом в 2022 году цены на квартиры в Огре выросли на 11 %.

## Каугури, Юрмала

В Каугури в декабре цены на серийные квартиры понизились на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 846 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 9 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м<sup>2</sup>

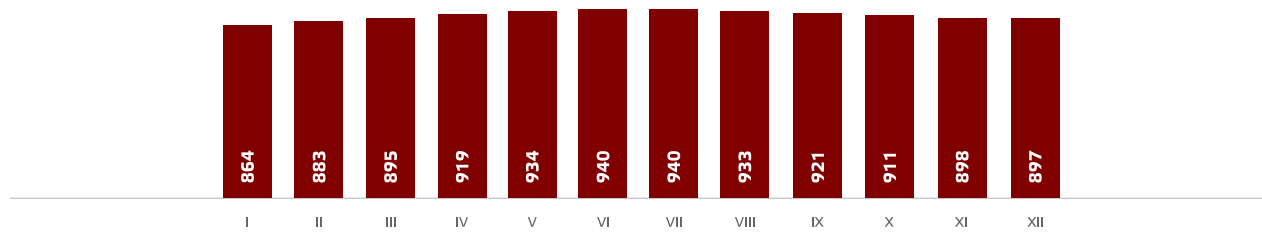


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Саласпилс

В Саласпилсе цены на квартиры в декабре понизились на 0,2 %. Средняя цена понизилась до 897 EUR/м<sup>2</sup>. В декабре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 6 % выше, чем в начале года.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>

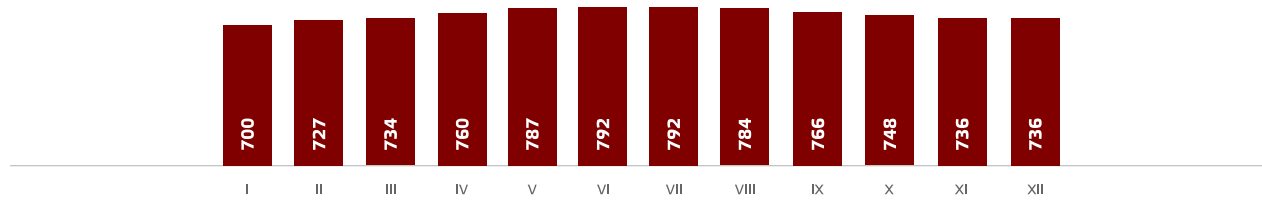


Источник: ARCO REAL ESTATE

## Елгава

В Елгаве цены на квартиры в декабре не изменились. Средняя цена серийных квартир в декабре составляла 736 EUR/м<sup>2</sup>. В 2022 году цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 9 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

Авторы:

Марис Лаукалеис  
Член правления  
Руководитель 1-го отдела оценки

Янис Дзедулис  
Аналитик  
Специалист по оценке недвижимости