

Обзор рынка

Серийные квартиры ДЕКАБРЬ

Авторы

Марис Лаукалейс
Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

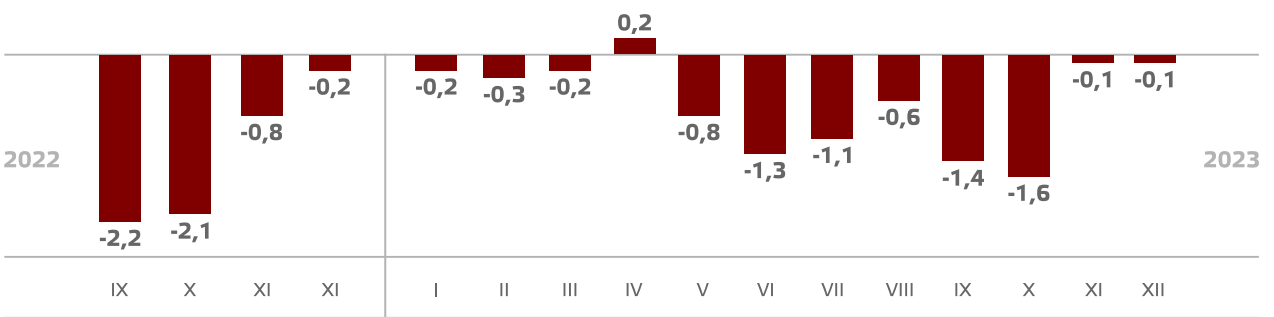
Янис Дзедулис
Аналитик
Специалист по оценке недвижимости

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.

Серийные квартиры, 1 января 2024 года

В декабре 2023 года установлены изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах – в течение месяца средняя цена серийных квартир понизилась на 0,1 %, а именно до 850 EUR/м². В течение 2023 года цены на квартиры в целом понизились на 7 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2023 года, %

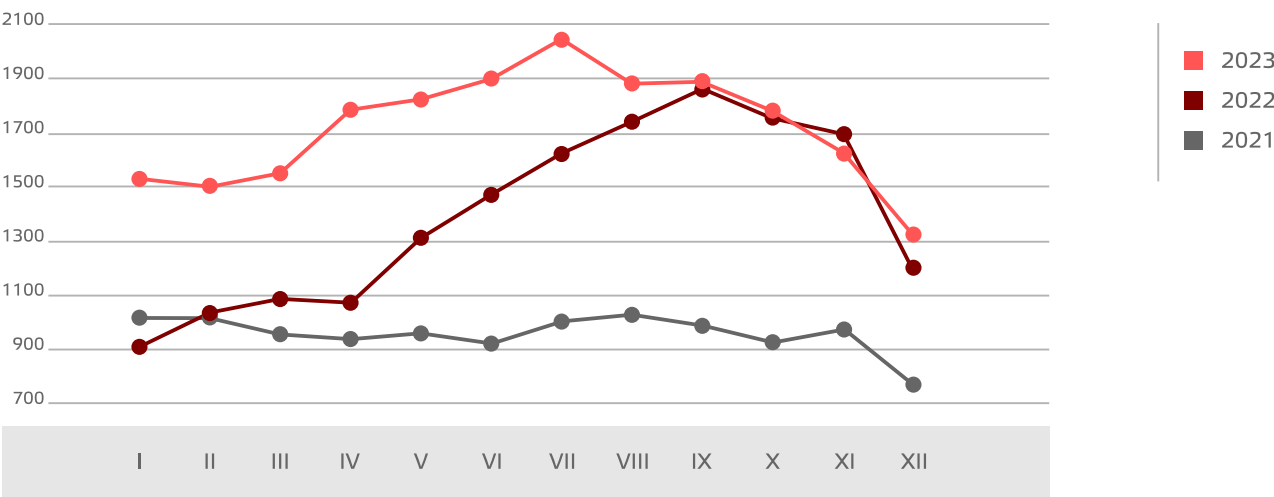


Источник: ARCO REAL ESTATE

В конце года в крупнейших микрорайонах Риги наблюдались минимальные колебания цен. Это связано с общим снижением активности на рынке. В последние два месяца во многих микрорайонах цены не менялись. В 2023 году наблюдалось наибольшее падение цен на серийные квартиры с 2009 года.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги стремительно уменьшилось, как это обычно бывает в конце года. Уровень предложения был выше, чем в аналогичный период прошлого года – в декабре он немного превышал отметку в 1300. В крупнейших рижских микрорайонах уровень предложения был на 10 % выше, чем год назад.

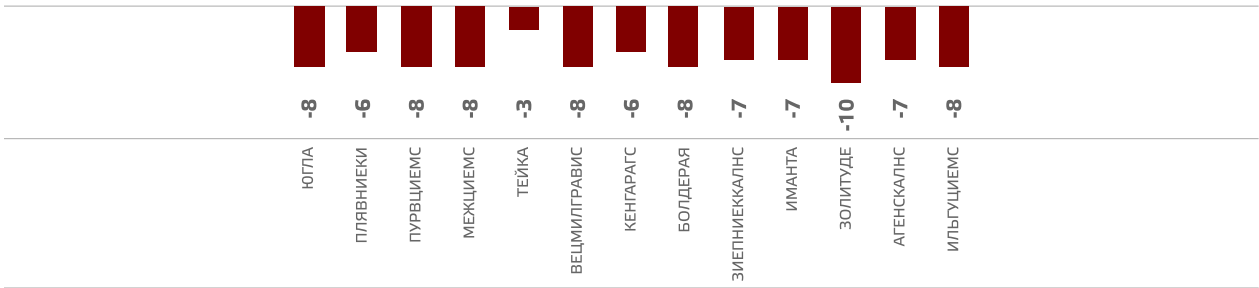
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



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 течение 2023 года снизились в пределах 3-8 %.

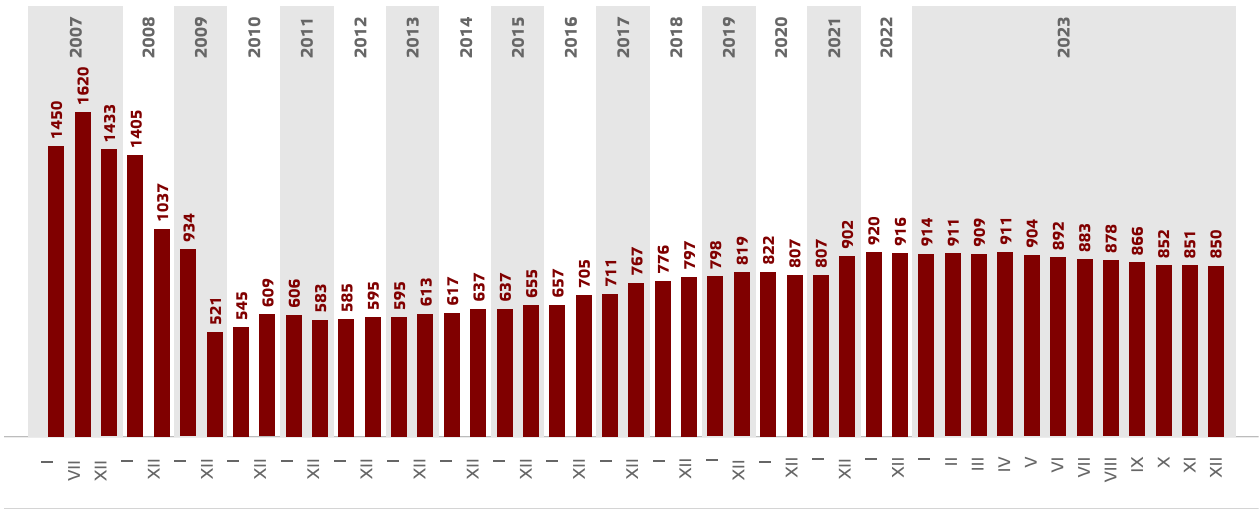
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2023 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

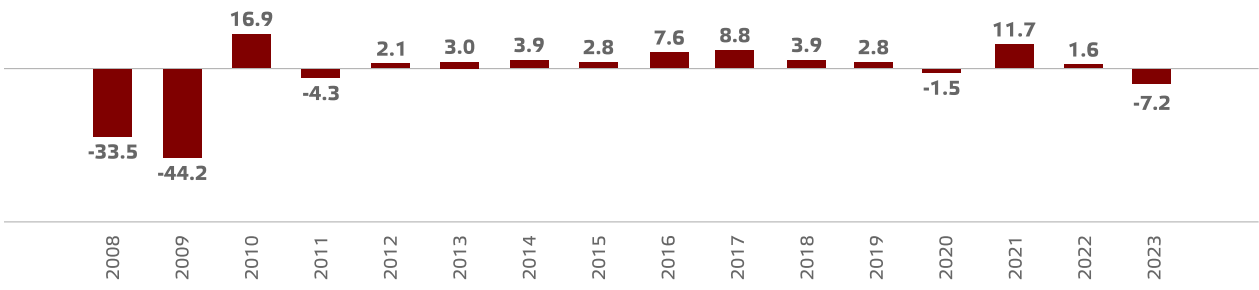
В декабре средняя цена на серийные квартиры понизилась до 850 EUR/м². Цены в среднем были на 48 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высокой отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 декабре цены на квартиры по числу комнат изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир понизилась на однокомнатные (-0,1 %), трехкомнатные (-0,4 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,1 %). Цены на двухкомнатные квартиры в декабре не изменились.

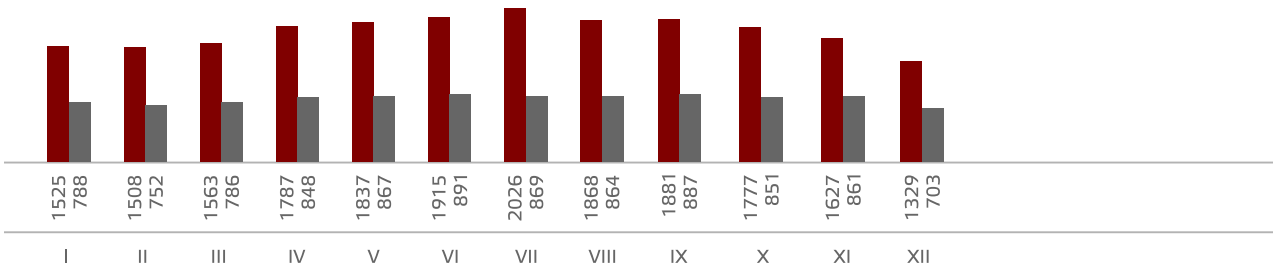
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2022								2023												2024
1 комн.	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924
2 комн.	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856
3 комн.	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813
4 комн.	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806
	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 16 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных ARCO REAL ESTATE, число предложений уменьшилось на 18 %. По сравнению с декабрем 2022 года число предложений квартир в целом было больше: общее число предложений квартир было больше на 14 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 10 % больше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге

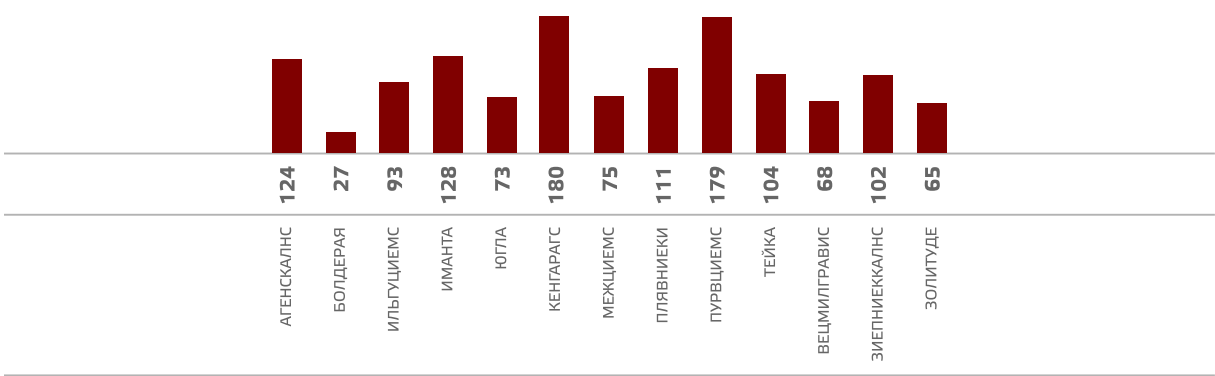


Источник: ARCO REAL ESTATE

- Крупнейшие микрорайоны (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгуциемс)
- Центр Риги, старая Рига

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

Число предложений квартир в Риге на конец декабря 2023 года

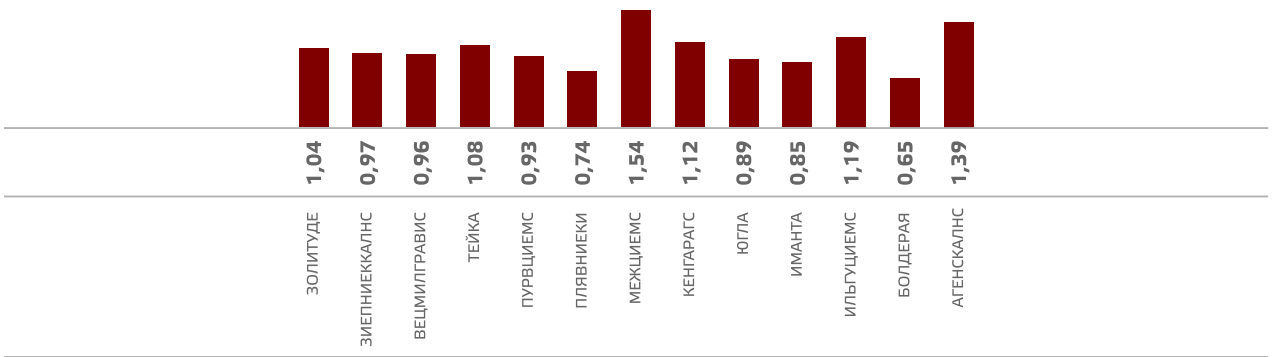


Источник: ARCO REAL ESTATE

В прошлом месяце почти во всех крупнейших рижских микрорайонах число предложений квартир уменьшилось. Наиболее значительно число предложений уменьшилось в Плявниеках (-30 %). Только в Межциемсе предложение квартир в декабре осталось неизменным.

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

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в декабре 2023 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре в рижских микрорайонах наблюдались изменения цен на серийные квартиры. Почти во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались отрицательные колебания цен. Наиболее значительное снижение цен наблюдалось в Золитуде, где цены в течение месяца снизились на 0,5 %. В декабре никаких изменений не наблюдалось в микрорайонах Задвинья – в Болдерае, Зиепниекалнсе, Иманте, а также на Тейке.

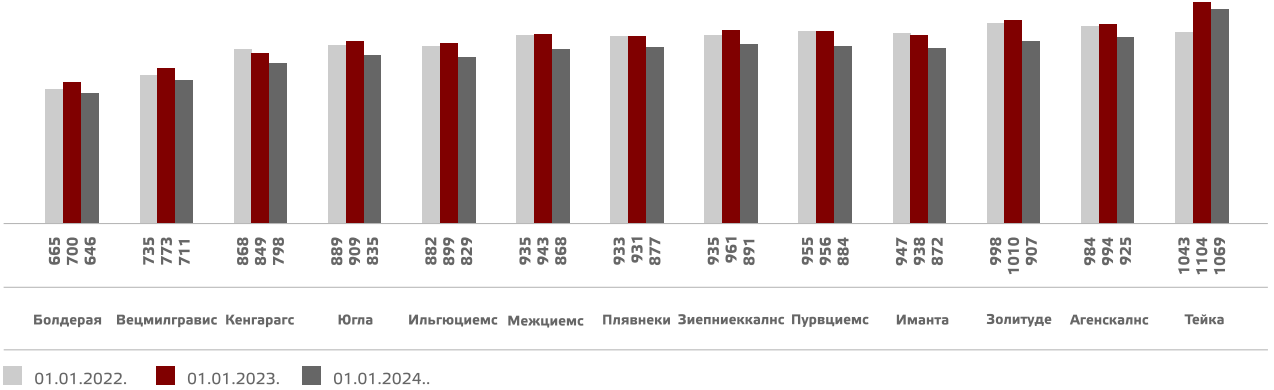
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м² на 01.01.2024.	Средняя стоимость 1 м² на 01.12.2023.	Изменения, %
Югла	835	835	0,0
Плявниеки	877	879	-0,3
Пурвциемс	884	885	-0,2
Межциемс	868	869	-0,1
Тейка	1069	1069	0,0
Вецмилгравис	711	712	-0,2
Кенгарагс	798	799	-0,2
Болдера	646	646	0,0
Зиепниекалнс	891	891	0,0
Иманта	872	872	0,0
Золитуде	907	911	-0,5
Агенскалнс	925	927	-0,2
Ильгюциемс	829	832	-0,2

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 %.

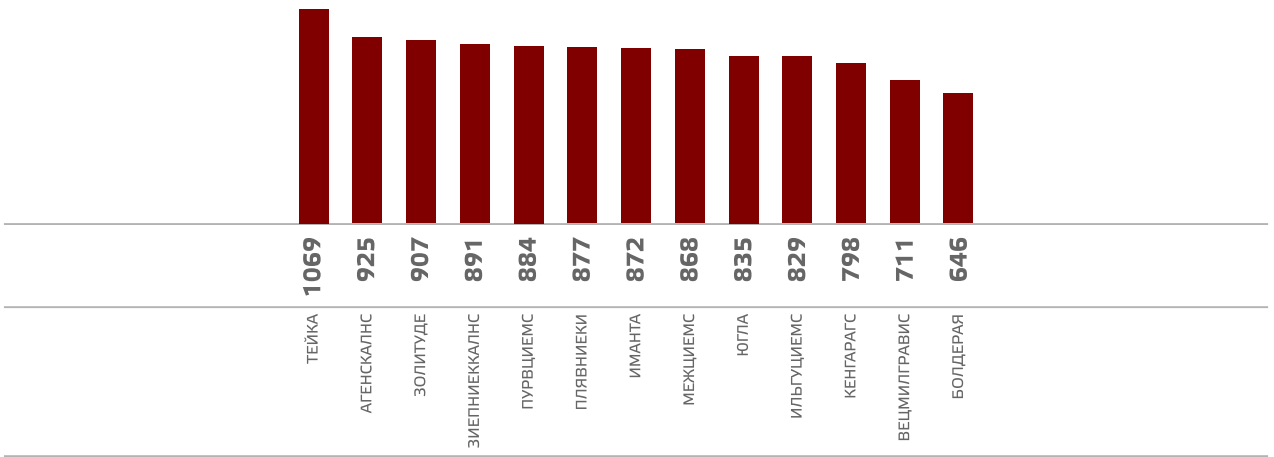
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 1 069 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в декабре наблюдалась в Болдерае – 646 EUR/м², то есть в декабре она не изменилась.

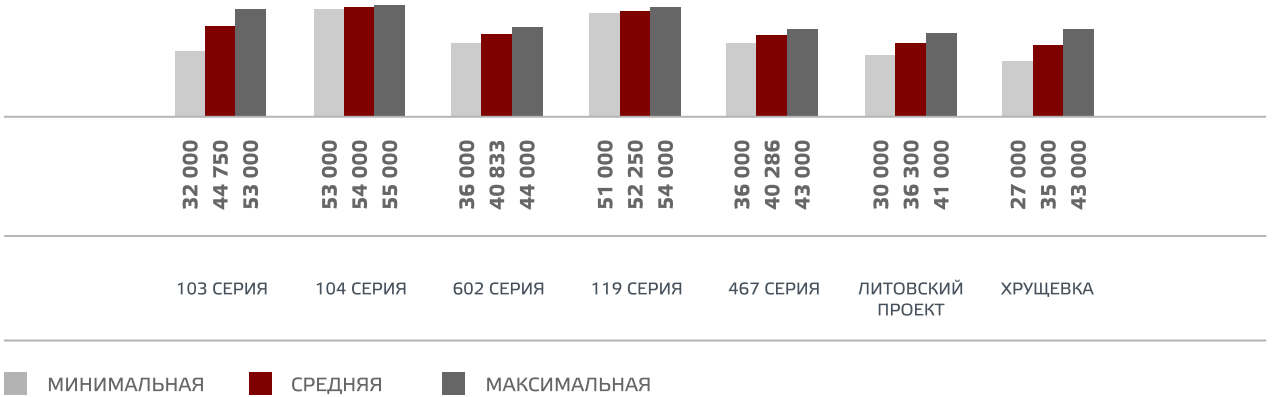
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 января 2024 года, EUR/м²



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 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 декабре 2023 года, EUR

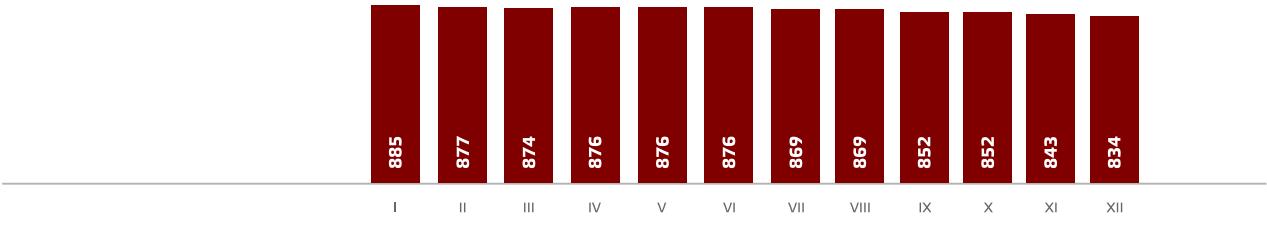


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре В декабре цены на серийные квартиры в Огре понизились на 1 %, средняя цена в декабре составляла 843 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Огре понизились на 6 %.

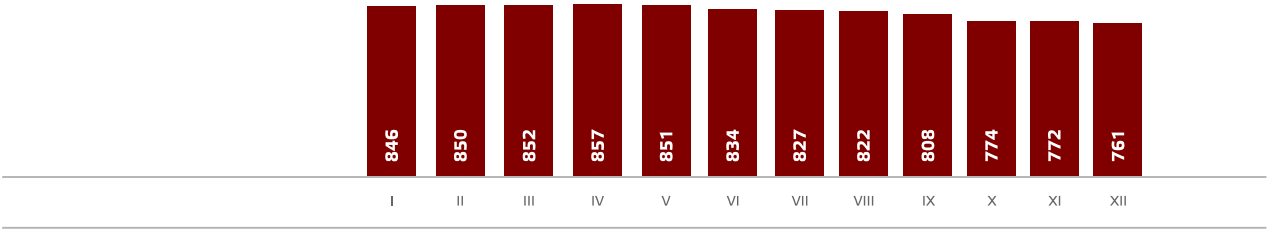
Динамика средней цены на серийные квартиры в Огре, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Каугури, Юрмала В Каугури в декабре цены на серийные квартиры немного понизились – на 1,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры упала до 761 EUR/м². С начала 2023 года цены на квартиры в Каугури в целом понизились на 10%.

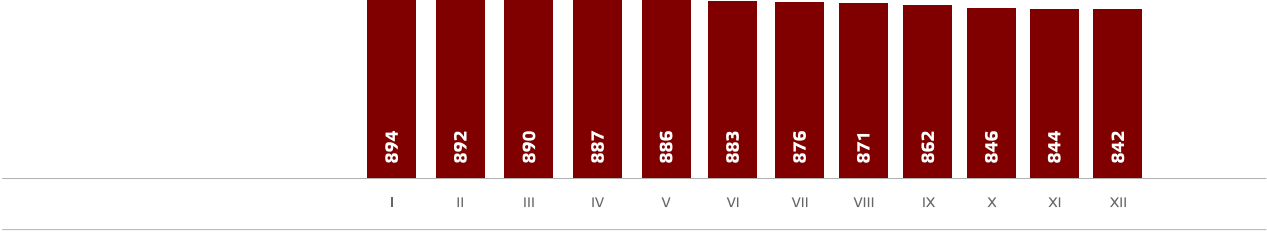
Динамика средней цены на серийные квартиры в Юрмале, Каугури, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Саласпилс В Саласпилсе цены на квартиры в декабре понизились на 0,2 %, средняя цена составляла 842 EUR/м². В декабре цены на серийные квартиры в Саласпилсе были на 6% ниже, чем в начале 2023 года.

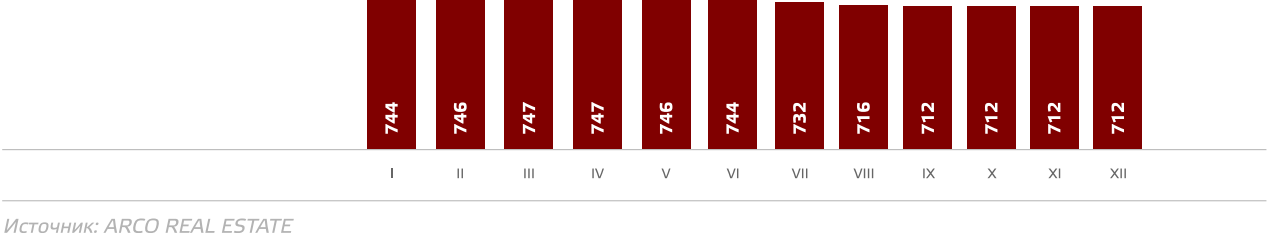
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава В Елгаве цены на квартиры в декабре не изменились. Средняя цена серийных квартир 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