

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | МАЙ



РИГА
2017

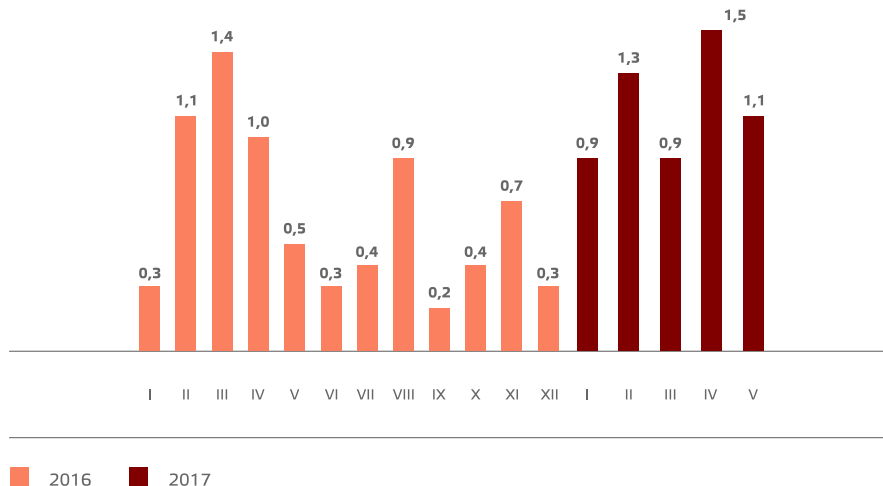


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 июня 2017 года

В мае 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 745 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 5,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2017 года, %



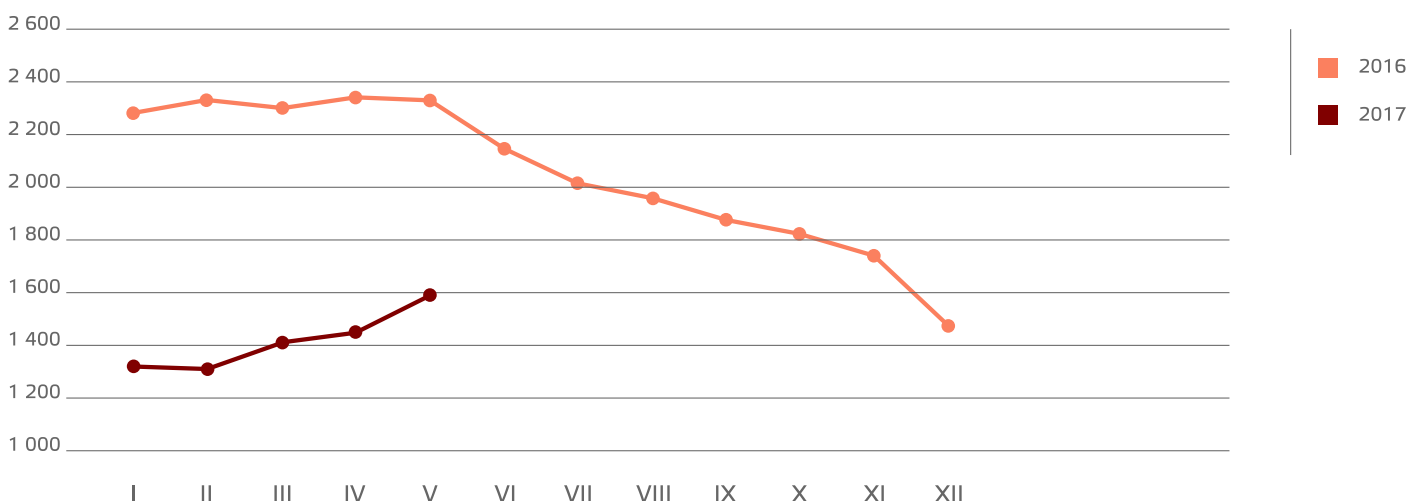
Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры продолжают расти. В течение 2017 года цены на квартиры больше всего выросли в тех микрорайонах, в которых находятся самые дешевые квартиры, а именно, в Болдерае, Вецмилгрависе, на Югле и в Кенгареге. Также установлено, что в мае цена наиболее стремительно росла на квартиры большой площади – трех- и четырехкомнатные, которых в предложении было достаточно мало. Прежний рост цен свидетельствует о том, что цены на серийные квартиры в этом году вырастут еще больше.

Предложение квартир в прошлом месяце в целом выросло, и это в основном было вызвано ростом предложения в рижских микрорайонах, где предложение растет уже с февраля.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдерае (+ 10 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 2,6 %).

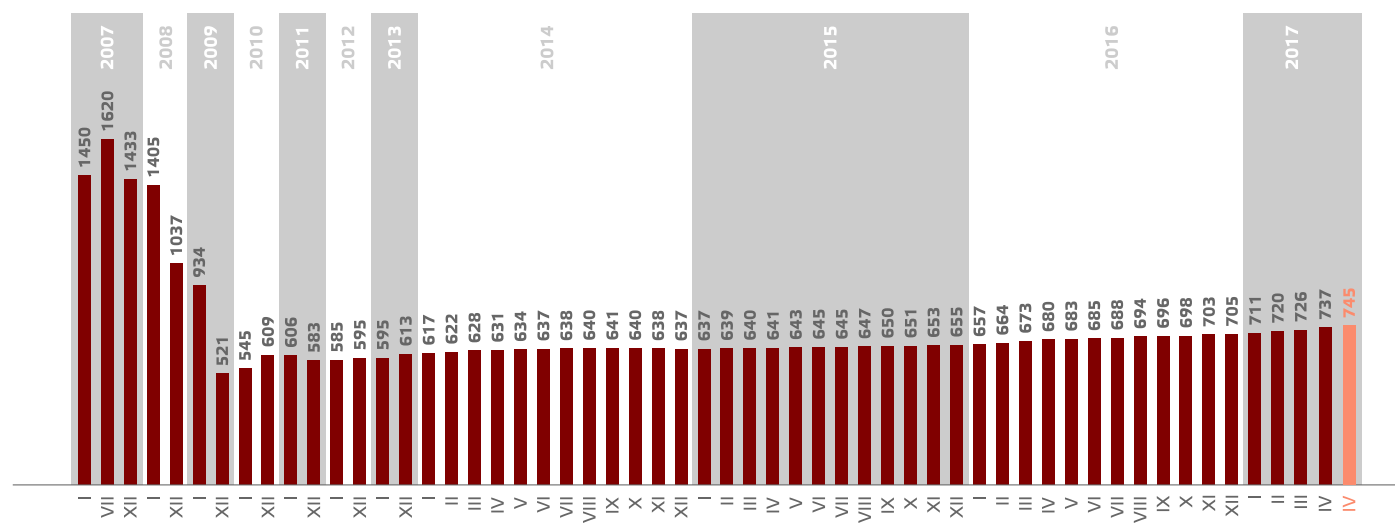
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 - 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

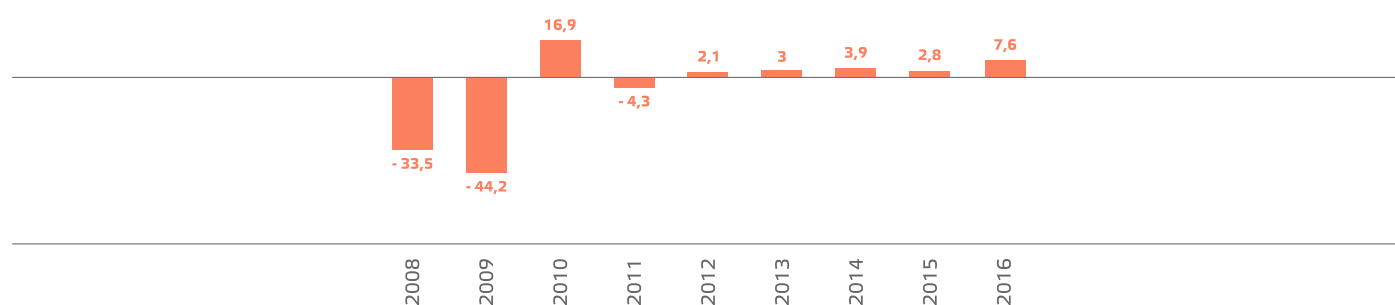
В мае 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 745 EUR/м². Цены в среднем были на 54 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, 2008 - 2016, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2017 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 1 %), двухкомнатные (+ 0,8 %), трехкомнатные (+ 1,3 %) и четырехкомнатные (+ 1,5%) квартиры.

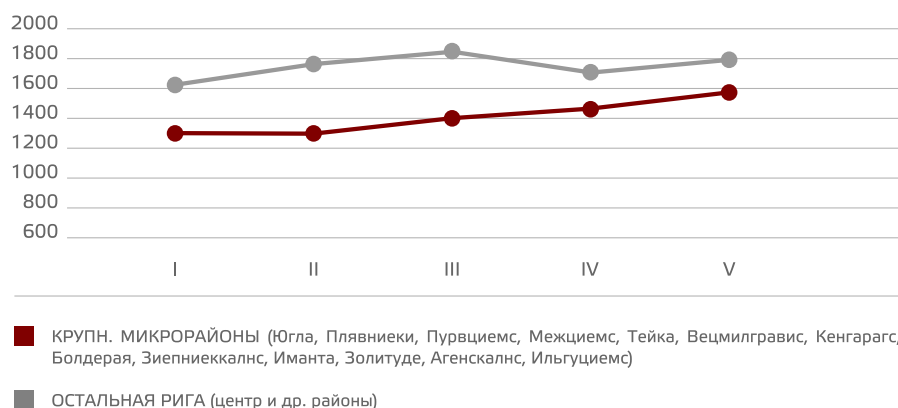
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2015												2016												2017					
1 комн.	702	703	708	708	710	712	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819			
2 комн.	647	650	652	656	656	659	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767			
3 комн.	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710			
4 комн.	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684			
	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.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.			

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2017 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем выросло на 5,2 %. Число предложений в микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, в мае выросло еще больше – на 7,7 %. По сравнению с маем 2016 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 37 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 32 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в мае было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение выросло. В мае предложение квартир существеннее всего выросло в Ильгюциемсе (+ 30 %), а больше всего сократилось в Агенскалнсе (- 5 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в мае вновь установлено в Агенскалнсе и Межциемсе. В свою очередь, в Болдерее число предложений было пропорционально наименьшим.

В мае 2017 года во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры: цены выросли на 0,2 – 2,1 %. Наибольший рост цен наблюдался в Вецмилгрависе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 2,1 %. В свою очередь, наименьшие изменения цен в мае наблюдались в Золитуде, где цены выросли всего на 0,2 %.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за квадратный метр, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2017.	Изменения, %
Югла	765	762	0.4 ↑
Плявниеки	787	777	1.2 ↑
Пурвциемс	794	787	0.9 ↑
Межциемс	774	760	1.8 ↑
Тейка	886	878	1.0 ↑
Вецмилгравис	602	590	2.1 ↑
Кенгарагс	708	697	1.6 ↑
Болдерая	535	524	2.0 ↑
Зиепниекалнс	779	770	1.1 ↑
Иманта	802	798	0.4 ↑
Золитуде	803	801	0.2 ↑
Агенскалнс	796	791	0.6 ↑
Ильгюциемс	715	709	0.9 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в конце мая 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в мае 2017 года

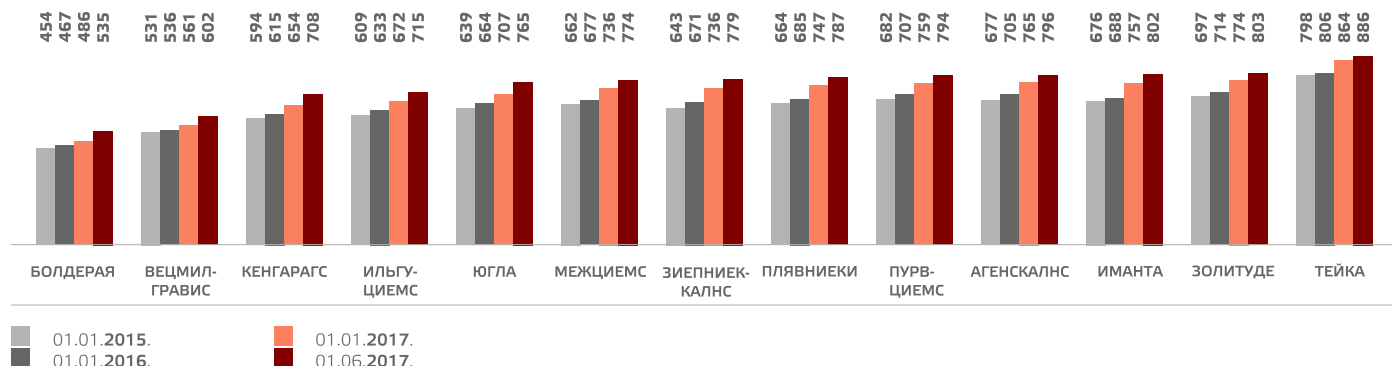


* Если коэффициент **больше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент **меньше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2015 года были выше на 16,9 %. В свою очередь, с начала 2016 года цены выросли на 13,7 %. За 2017 год цены выросли на 5,7 %.

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

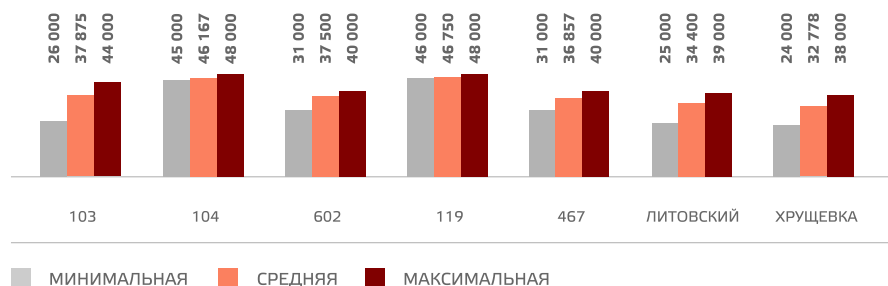


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 886 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в мае сохранялась в Болдере, где она выросла до отметки 535 EUR/м².

В мае 2017 года самыми дорогими квартирами по-прежнему оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 45 000 до 48 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 39 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 24 000 до 38 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в мае 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июня 2017 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

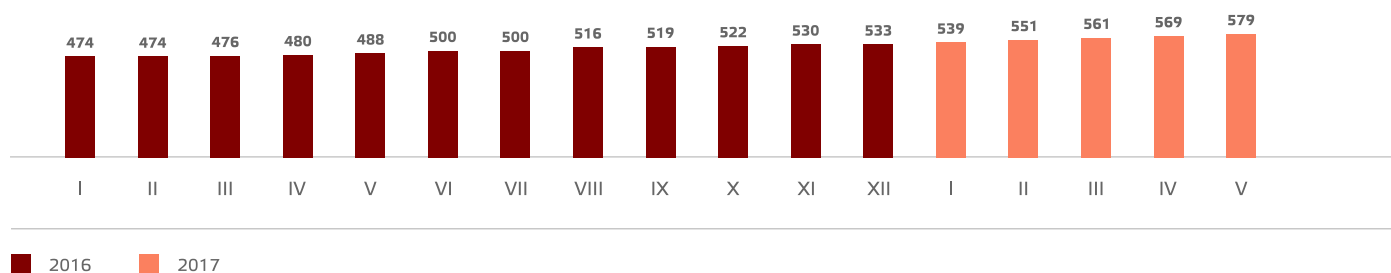
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В мае 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,3 %. Средняя цена квартир увеличилась до 522 EUR/м². В течение 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли уже на 8,9 %. В мае цены выросли на 2–4-комнатные квартиры, а цены на однокомнатные квартиры не изменились. В Огре было достаточно мало предложений квартир, что можно считать одной из основных причин роста цен.

Каугури, Юрмала. В Каугури в мае 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 497 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 5,9 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги растут медленнее всего.

Саласпилс. В мае 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,8 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 579 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 8,6 % и продолжают расти, как и в микрорайонах Риги.

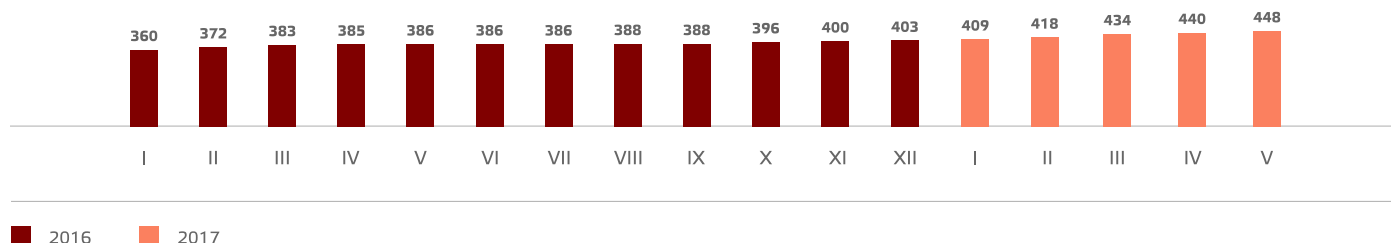
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в мае 2017 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,9 %. Средняя цена на серийные квартиры в мае достигла 448 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 11,1 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет отделения в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года. ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает более 80 квалифицированных специалистов.

Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

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

