



ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ЯНВАРЬ

РИГА
2019

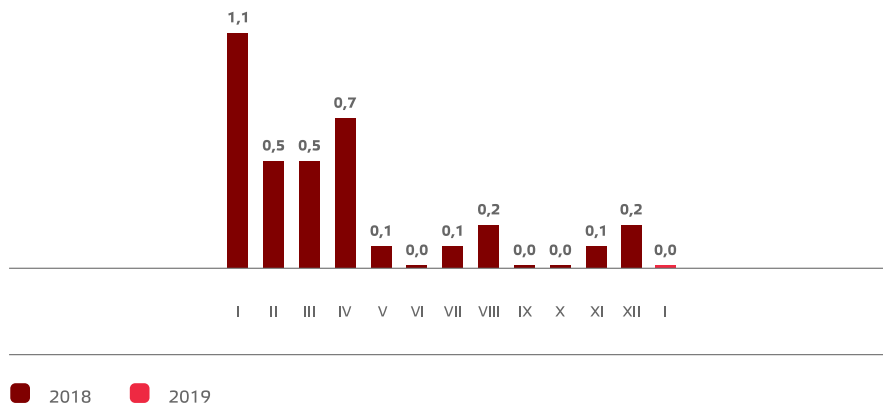


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 февраля 2019 года

В январе 2019 года колебания цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах были минимальными. Средняя цена на серийные квартиры в январе сохранилась на уровне 797 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 4 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2018 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2018 года, %



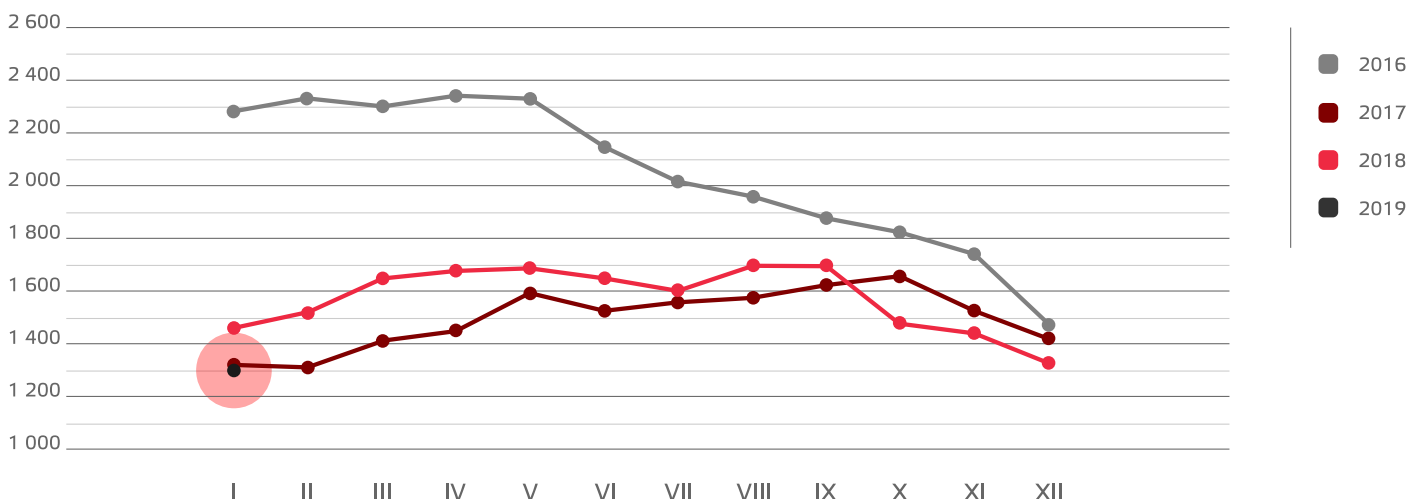
Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2019 года средняя цена на серийные квартиры немного выросла лишь в нескольких микрорайонах, однако это не увеличило среднюю цену на серийные квартиры. В Ильгюциемсе в январе средняя цена на квартиры даже немного уменьшилась.

В то же время в окрестностях Риги продолжался рост цен на квартиры: в январе стремительнее всего цены росли в Юрмале, Каугури (+ 1 %). В Огре и в Саласпилсе цены на серийные квартиры также немного выросли – на 0,2 - 0,3 %.

Предложение квартир в рижских микрорайонах в начале 2019 года было на 11 % ниже, чем в начале 2018 года. Как и в другие годы, предложение в начале года было низким и имело тенденцию к росту.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

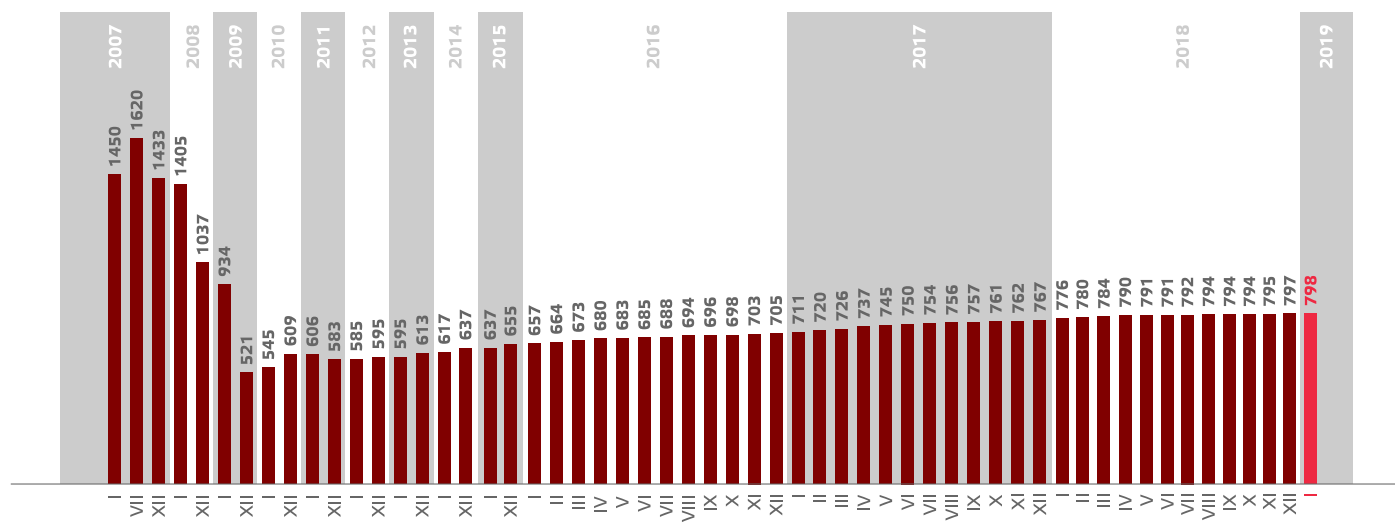


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался в Агэнскалнсе (+ 5,35 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены с начала прошлого года также выросли. Медленнее всего цены на квартиры росли в Иманте (+ 2 %).

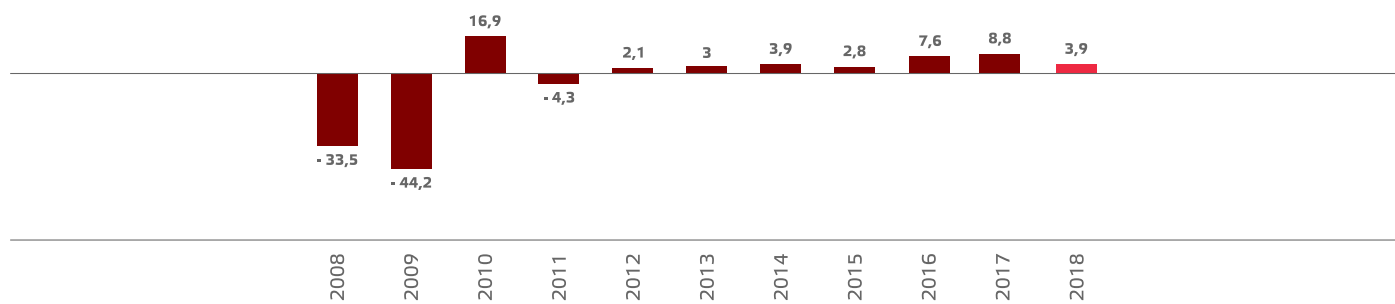
В январе 2019 года средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 797 EUR/м². Цены в среднем были на 51 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 январе 2019 года цены на квартиры по числу комнат немного выросли на все квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,1 %), трехкомнатные (+ 0,1 %) и четырехкомнатные (+ 0,1 %) квартиры. Цены на двухкомнатные квартиры не изменились.

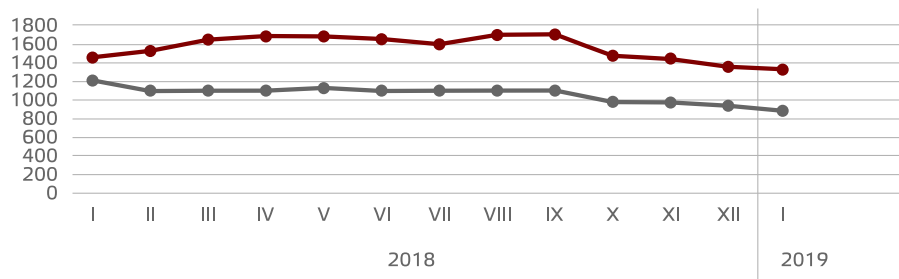
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2016												2017												2018												2019	
1 комн.	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870	871	870	871	870	871	870	871	870	871	870	871
2 комн.	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822	822	822	823	823	823	823	822	822	822	822	822
3 комн.	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756	757	756	757	756	757	756	757	756	757	756	757
4 комн.	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739	740	739	740	739	740	739	740	739	740	739	740
	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.	01.01.	01.02.	01.01.	01.02.	01.01.	01.02.	01.01.	01.02.	01.01.	01.02.	01.01.	01.02.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2019 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 4 %. В свою очередь, в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 2 %. По сравнению с январем 2018 года предложение квартир было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 18 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 11 %.

Динамика предложения квартир в Риге



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

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось в Болдерее (- 19 %). Больше всего предложение квартир выросло в Золитуде (+ 12 %).

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

В январе 2019 года изменения цен на серийные квартиры наблюдались лишь в нескольких крупнейших рижских микрорайонах. В основном в микрорайонах цены оставались на уровне предыдущего месяца. Наибольший рост цен наблюдался в Агенскалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,4 %. В свою очередь, в Ильгучиемсе наблюдалось небольшое уменьшение средней цены – на 0,2 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2019.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2019.	Изменения, %
Югла	794	794	0.0 ➡
Плявниеки	841	840	0.1 ⬆
Пурвциемс	853	854	0.0 ➡
Межциемс	831	831	0.0 ➡
Тейка	955	955	0.0 ➡
Вецмилгравис	642	642	0.0 ➡
Кенгарагс	755	755	0.0 ➡
Болдерая	573	572	0.2 ⬆
Зиепниекалнс	832	832	0.0 ➡
Иманта	846	844	0.2 ⬆
Золитуде	858	858	0.0 ➡
Агенскалнс	871	867	0.4 ⬆
Ильгучиемс	772	773	- 0.2 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2019 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 13 %. В свою очередь, с начала 2018 года цены выросли на 4 %.

Число предложений квартир в Риге в конце января 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

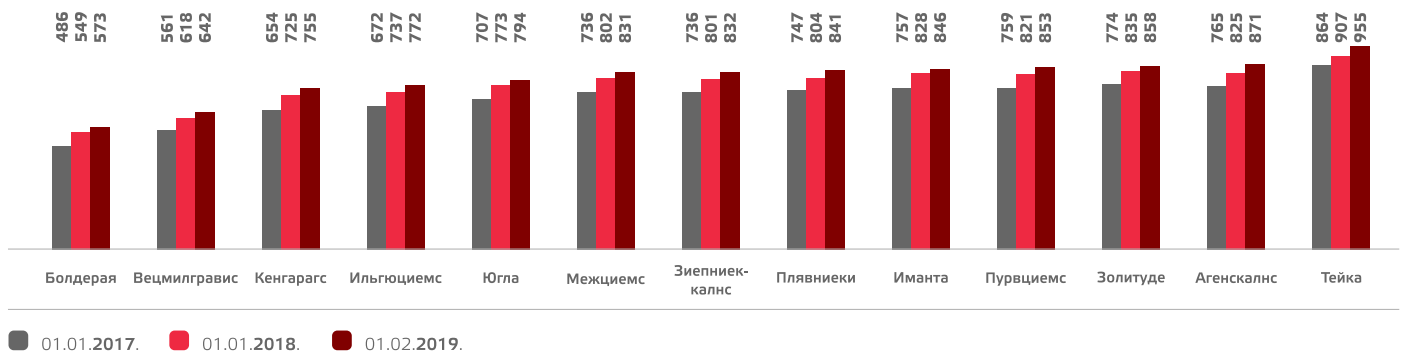
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в январе 2019 года



* 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

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

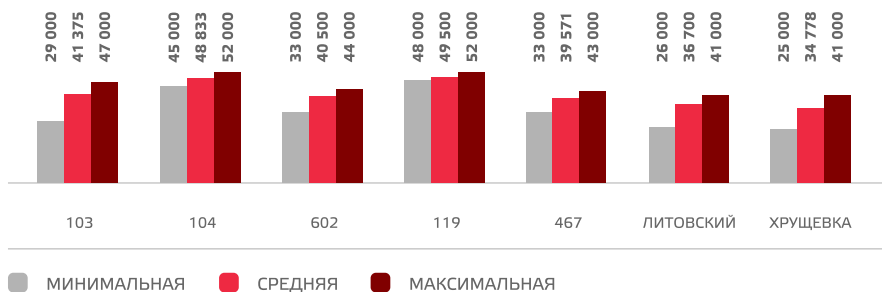


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась неизменной – 955 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в январе была в Болдерае – 573 EUR/м².

В январе 2019 года самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 45 000 до 52 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 26 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 41 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в январе 2019 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 февраля 2019 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В январе 2019 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,3 %. Средняя цена квартир достигла 602 EUR/м². За 2018 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %.

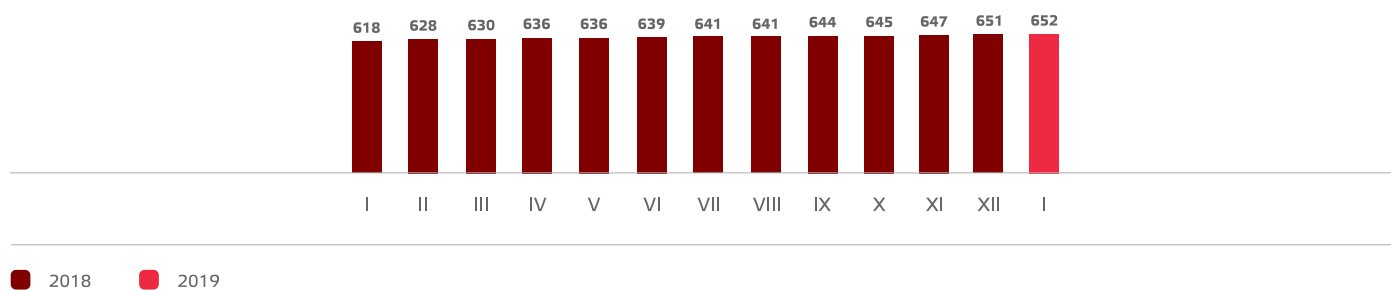
Каугури, Юрмала

В Каугури в январе цены на серийные квартиры выросли на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 573 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 9 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в январе 2019 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир достигла 652 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 7 %.

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

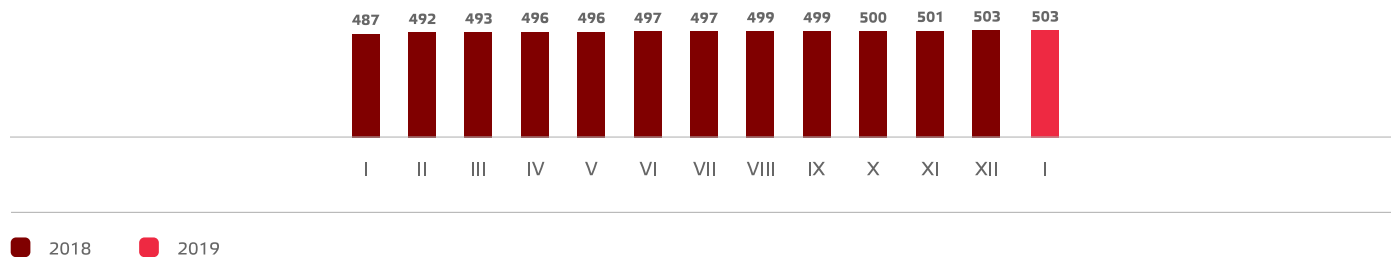


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в январе 2019 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир составляла 503 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 5 %.

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
Латвия, LV-1011
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

