

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ФЕВРАЛЬ

РИГА
2018

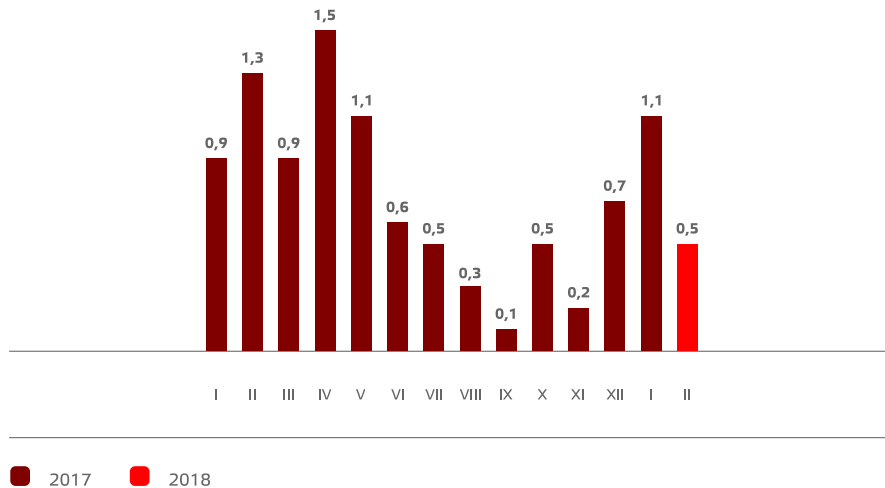


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 марта 2018 года

В феврале 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в феврале выросла до 780 EUR/м², а с начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2017 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

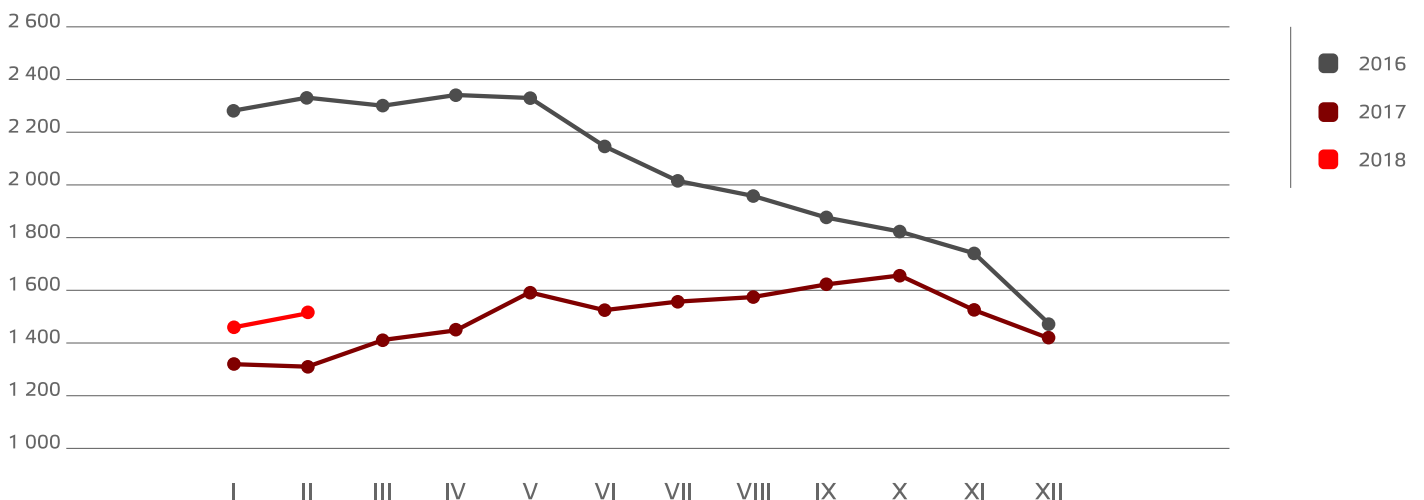
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2018 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры продолжали расти и в 2018 году. Однако в феврале рост цен уже не был настолько выраженным, как в январе. Во всех крупнейших микрорайонах Риги, за исключением Золитуде, где цены не изменились, в феврале наблюдались положительные колебания цен. В этом году в крупнейших микрорайонах Риги предложение было выше, чем в начале прошлого года, к тому же оно имеет тенденцию к росту.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

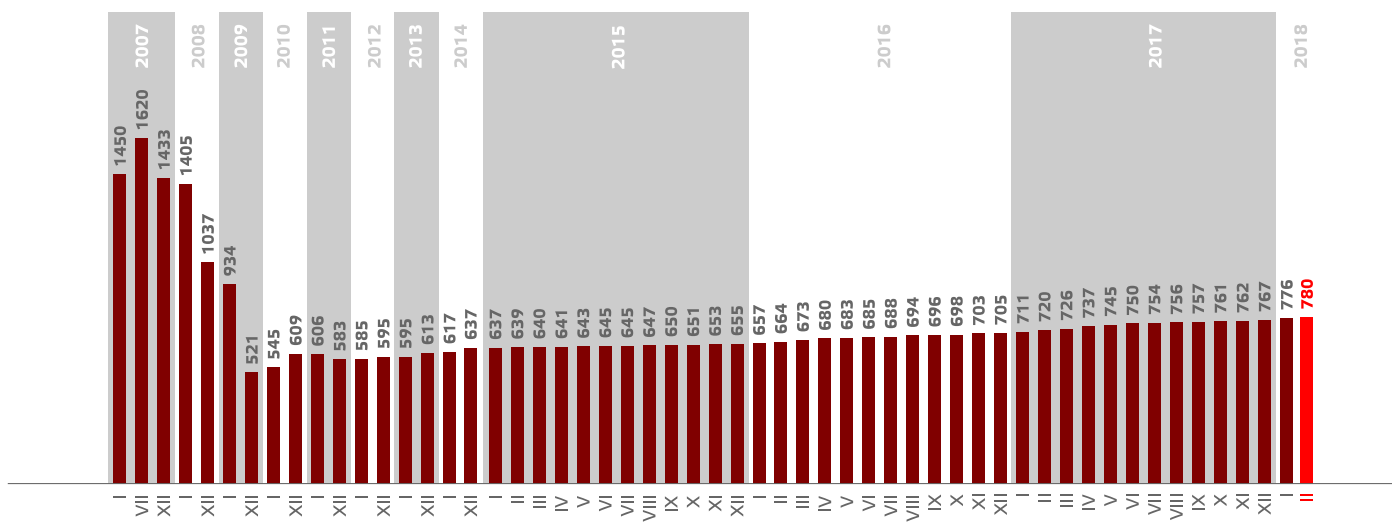


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался в Болдере (+ 2,2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года росли на Югле (+ 0,2 %).

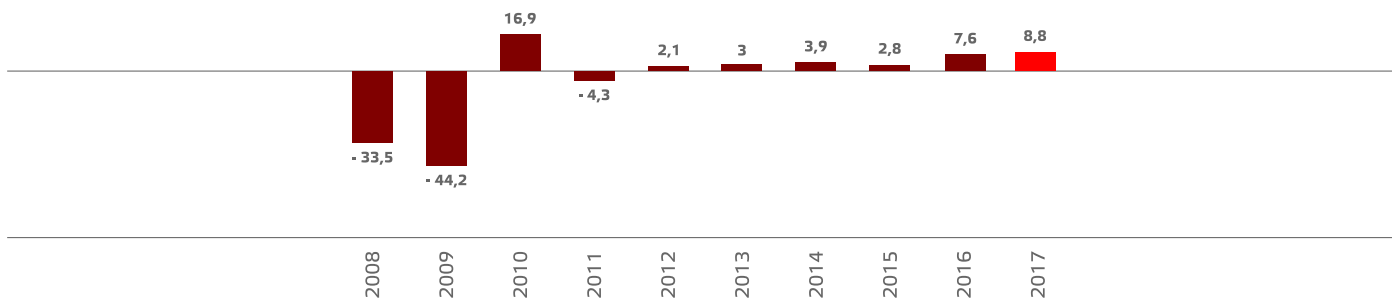
В феврале 2018 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 780 EUR/м². Цены в среднем были на 51,8 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 – 2017 годы, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2018 года цены на серийное жилье по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,2 %), двухкомнатные (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,6 %) и четырехкомнатные (+ 0,9 %) квартиры.

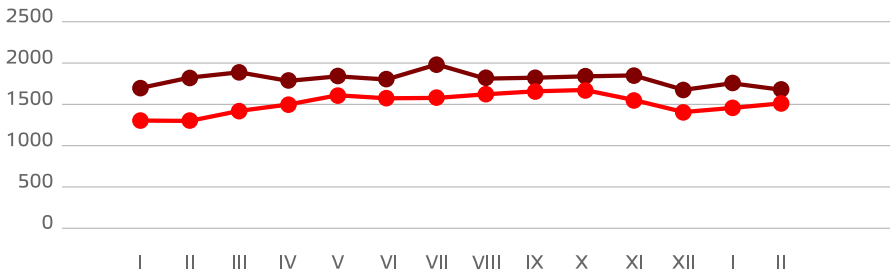
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2016												2017												2018		
1 комн.	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853	855
2 комн.	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797	800
3 комн.	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736	741
4 комн.	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718	725
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.																											

Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 2 %. В свою очередь, в микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в феврале выросло, а именно на 4 %. По сравнению с февралем 2017 года число предложений квартир было больше: общее число предложений квартир было больше на 2 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было больше на 15 %.

Динамика предложения квартир в Риге



КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдера, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)

ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце в некоторых рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. В феврале предложение квартир наиболее значительно выросло в Ильгүциемсе (+ 25 %), а наиболее существенно сократилось в Болдерае (- 22 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в феврале установлено в Агенскалнсе. В свою очередь, в Болдерае число предложений было пропорционально наименьшим.

В феврале 2018 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались положительные изменения цен на серийные квартиры. В микрорайонах цены выросли в основном на 0,1 – 1 %. Наибольший рост цен наблюдался в Плявниеках, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1 %. В свою очередь, изменений цен в феврале вообще не наблюдалось в Золитуде, где они остались на уровне предыдущего месяца.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.03.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2018.	Изменения, %
Югла	774	773	0.2 ↑
Плявниеки	819	811	1.0 ↑
Пурвциемс	831	824	0.9 ↑
Межциемс	815	810	0.6 ↑
Тейка	924	918	0.6 ↑
Вецмилгравис	628	624	0.6 ↑
Кенгарагс	740	739	0.1 ↑
Болдера	561	557	0.9 ↑
Зиепниекалнс	816	809	0.9 ↑
Иманта	842	836	0.7 ↑
Золитуде	851	851	0.0 ➡
Агенскалнс	839	836	0.3 ↑
Ильгүциемс	751	749	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 10,7 %. В свою очередь, с начала 2018 года цены выросли на 1,7 %.

Число предложений квартир в Риге в конце февраля 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

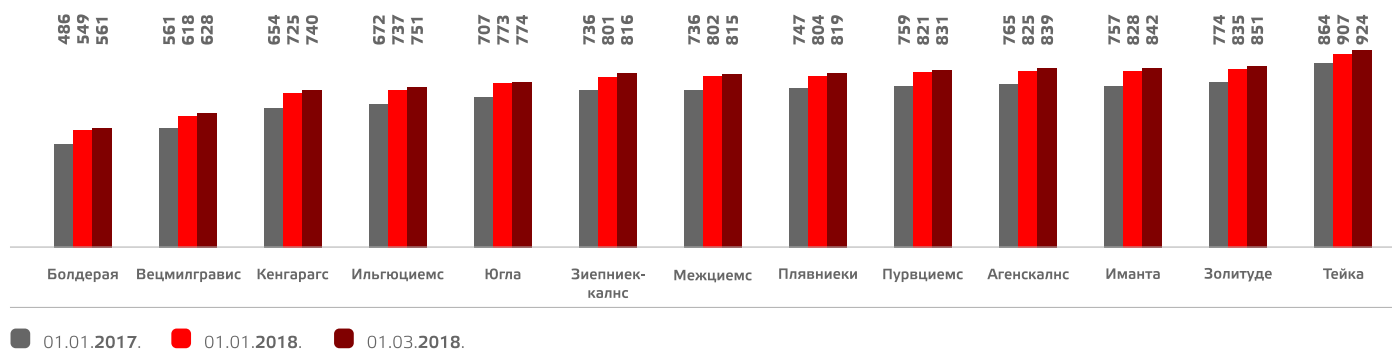
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в феврале 2018 года



* 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

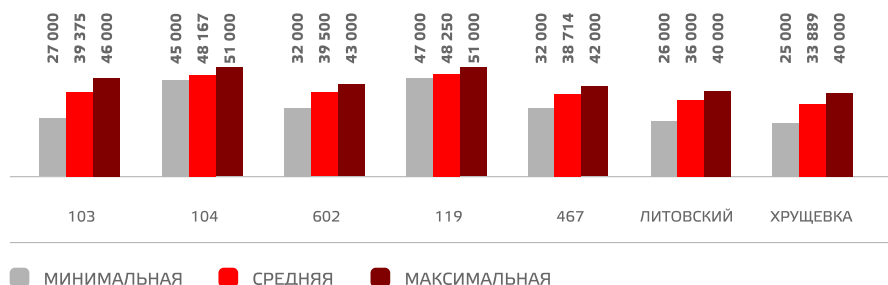


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в феврале 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла 924 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в феврале сохранялась в Болдерее, где она выросла до 561 EUR/м².

В феврале 2018 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 51 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 26 000 до 40 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 40 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в феврале 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 марта 2018 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В феврале 2018 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,6 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир достигла 576 EUR/м². За 2017 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 17 %, а с начала прошлого года – уже на 3 %. В феврале в Огре по-прежнему было мало предложений квартир, что является одной из основных причин роста цен.

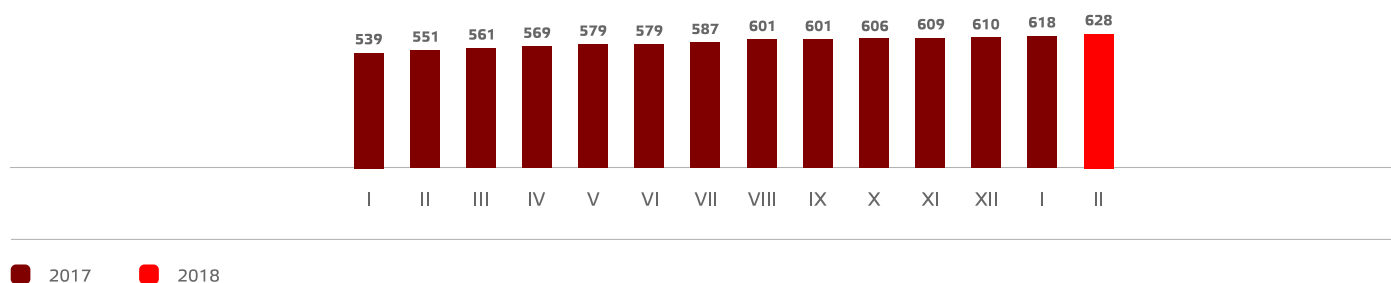
Каугури, Юрмала

В Каугури в феврале 2018 года цены на серийные квартиры выросли на 1,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 546 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры здесь в целом выросли на 4,3 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги до сих пор росли медленнее всего, однако в начале этого года темп роста цен увеличился.

Саласпилс

В феврале 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,6 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла до 628 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 2,8 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры также продолжали расти и в 2018 году.

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

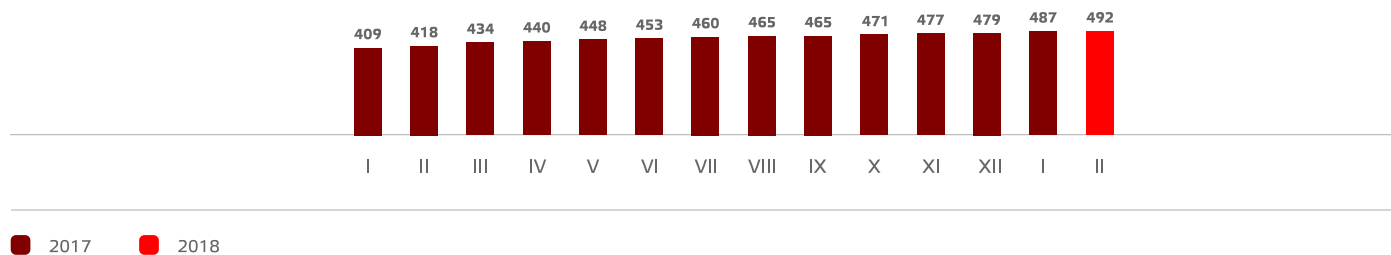


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в феврале 2018 года цены на квартиры выросли на 1 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир в январе достигла 492 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 2,5 %.

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

