

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | МАЙ

РИГА
2018

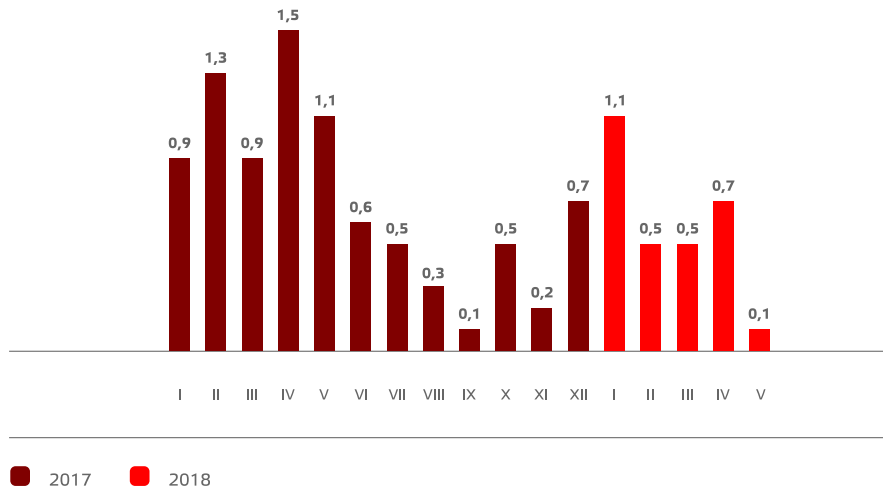


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 июня 2018 года

В мае 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,1 %. Средняя цена на серийные квартиры достигла 791 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,1 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2017 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

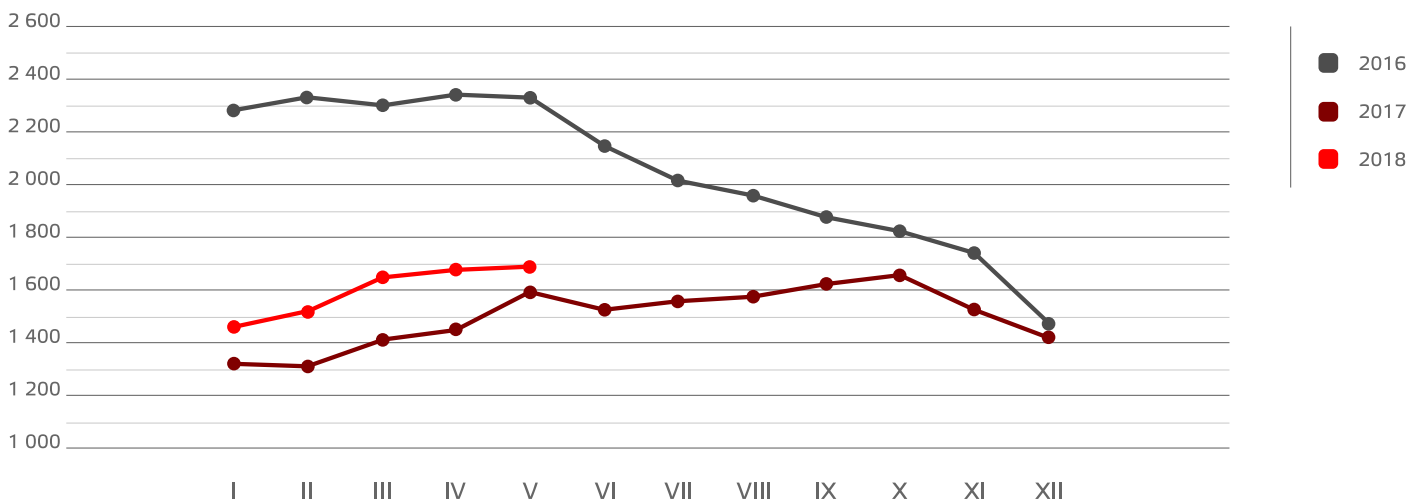


Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2018 года рост цен сократился до минимального предела (0,1 %), к тому же во многих микрорайонах изменений цен вообще не наблюдалось. Прежняя динамика роста цен в прошлом месяце остановилась. В двух наиболее дорогих рижских микрорайонах - Имманте и Золитуде - уже третий месяц подряд не наблюдается изменений цен, а это может говорить о том, что цены достигли своего максимума. Рост цен на квартиры остановился и в окрестностях Риги.

В крупнейших микрорайонах Риги предложение квартир в этом году больше, чем в первой половине прошлого года. Однако в мае роста предложения уже не наблюдалось, и в течение месяца он не изменился.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

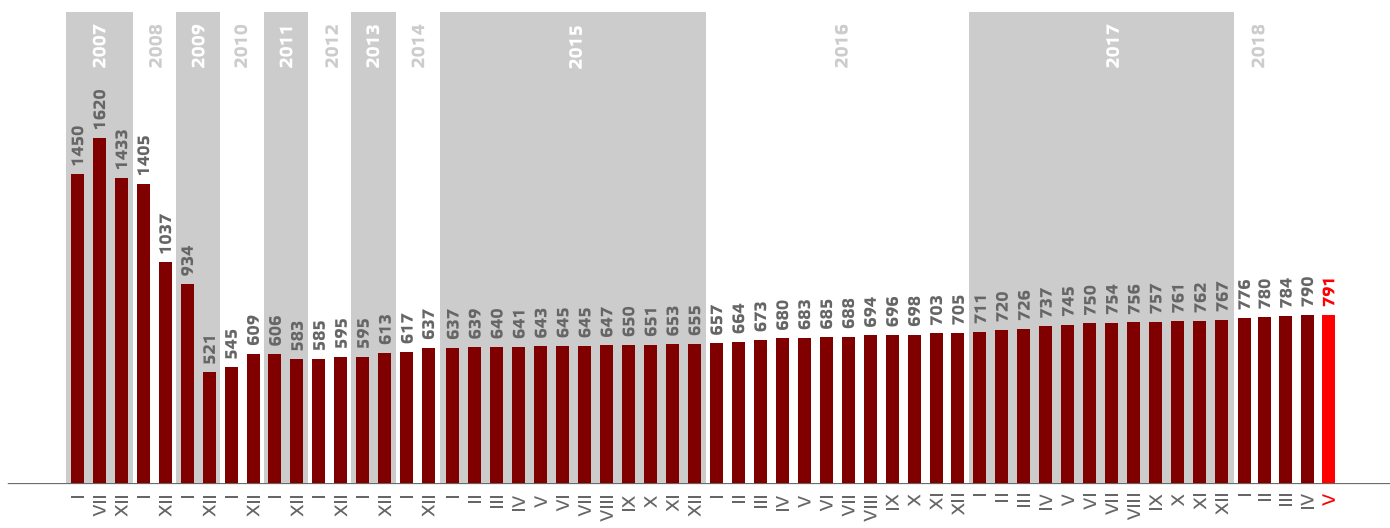


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался на Тейке (+ 4,7 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала этого года росли на Югле и в Имманте (+ 1,7 %).

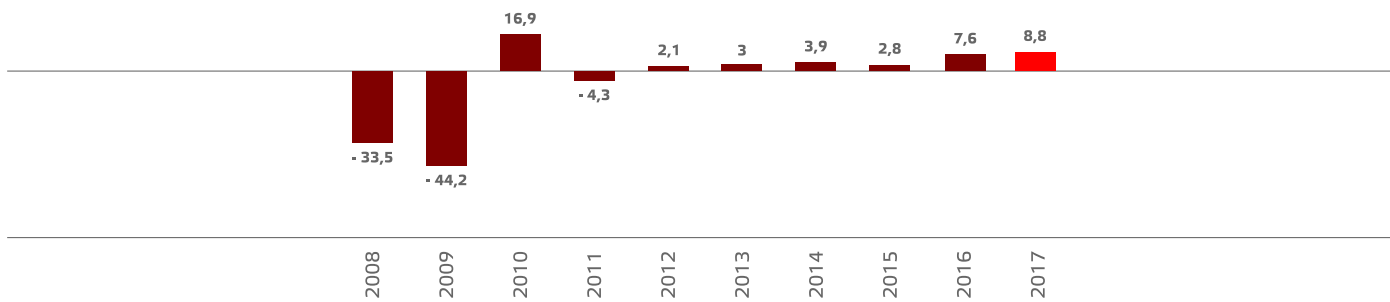
В мае 2018 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 791 EUR/м². Цены в среднем были на 51,2 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

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 мае 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 (+ 0,1 %), двухкомнатные (+ 0,2 %), трехкомнатные (+ 0,1 %) и четырехкомнатные (+ 0,1 %) квартиры.

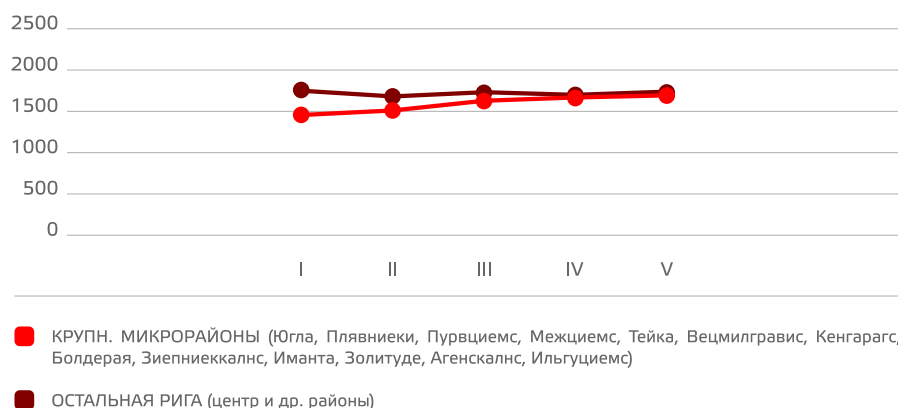
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2016												2017												2018					
1 комн.	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	858	864	865
2 комн.	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	805	812	814
3 комн.	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	745	748	749
4 комн.	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	728	734	735
	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.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем выросло на 1 %. В свою очередь, в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений не изменилось. По сравнению с маем 2017 года предложение было больше: общее число предложений квартир было больше на 1 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было больше на 6 %.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце для предложения квартир в рижских микрорайонах был характерен как рост, так и сокращение числа предложений: наиболее значительно оно выросло на Югле (+ 21 %), а наиболее существенно сократилось в Золитуде (- 19 %).

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

В мае 2018 года в крупнейших рижских микрорайонах наблюдались положительные изменения цен на серийные квартиры. В большинстве микрорайонов цены выросли на 0,1 – 0,7%. Наибольший рост цен наблюдался в Зиепниекалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,7%. В свою очередь, изменений цен в мае вообще не наблюдалось в Плявниеках, Межциемсе, Вецмилгрависе, Иманте и Золитуде, где цены на квартиры остались на уровне предыдущего месяца.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2018.	Изменения, %
Югла	786	784	0.2 ↑
Плявниеки	834	834	0.0 →
Пурвциемс	849	848	0.1 ↑
Межциемс	823	823	0.0 →
Тейка	949	947	0.3 ↑
Вецмилгравис	638	638	0.0 →
Кенгарагс	749	748	0.1 ↑
Болдера	568	567	0.2 ↑
Зиепниекалнс	829	823	0.7 ↑
Иманта	842	842	0.0 →
Золитуде	851	851	0.0 →
Агенскалнс	848	844	0.5 ↑
Ильгучиемс	769	768	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 12 %. В свою очередь, с начала 2018 года цены выросли на 3 %.

Число предложений квартир в Риге в конце мая 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

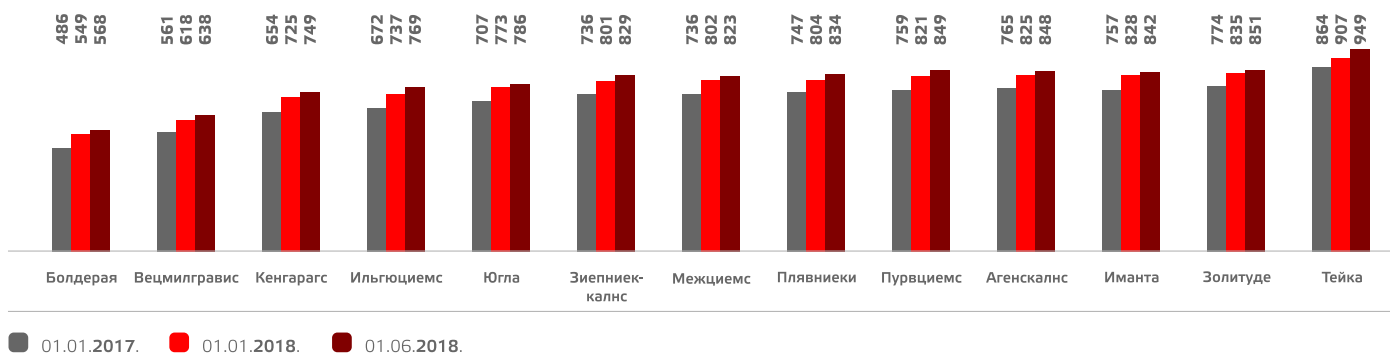
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в мае 2018 года



* 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

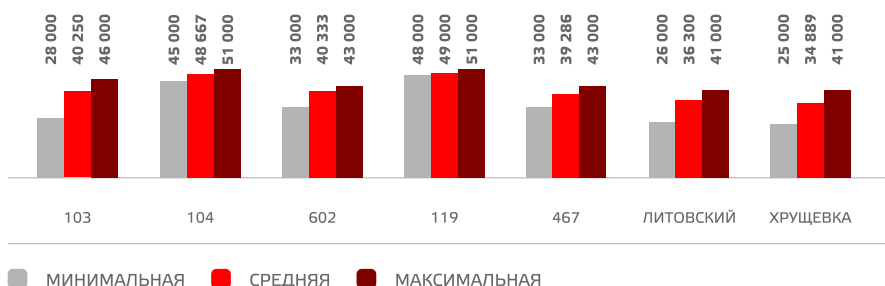


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла отметки 949 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в мае сохранялась в Болдераяе, где она выросла до 568 EUR/м².

В мае 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 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 мае 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В мае 2018 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена сохранилась на уровне 586 EUR/м². За 2017 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 17 %, а с начала этого года – уже на 5 %. Хотя в Огре в 2018 году достаточно невелико предложение квартир, рост цен остановился.

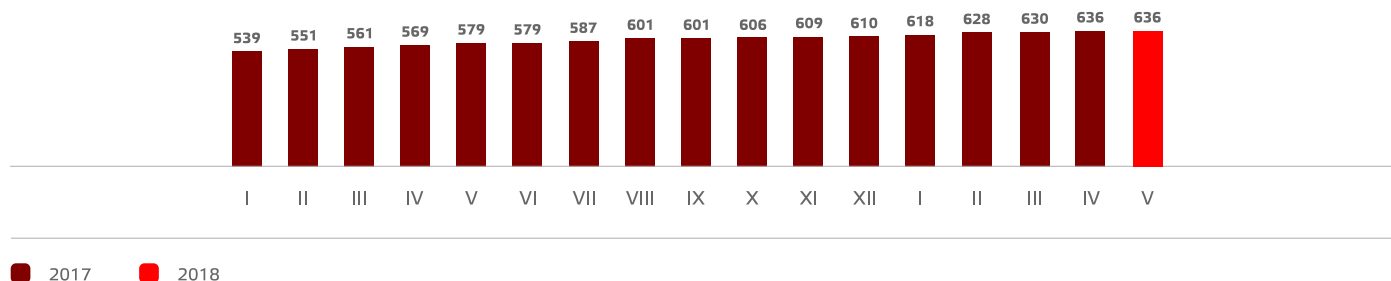
Каугури, Юрмала

В Каугури в мае 2018 года цены на серийные квартиры выросли на 0,3%. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 564 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 7,8%. 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 существенно вырос.

Саласпилс

В мае 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир составляет 636 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 4,2 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры продолжали расти и в 2018 году.

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

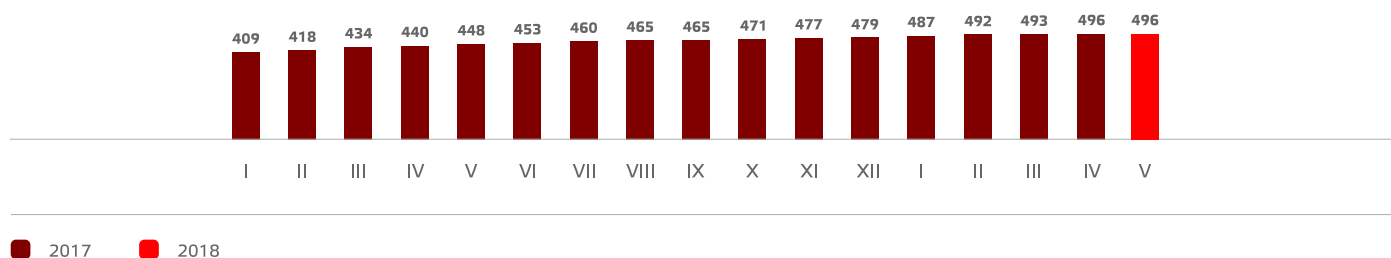


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в мае 2018 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир составляет 496 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 3,5 %.

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

