

ОБЗОР РЫНКА

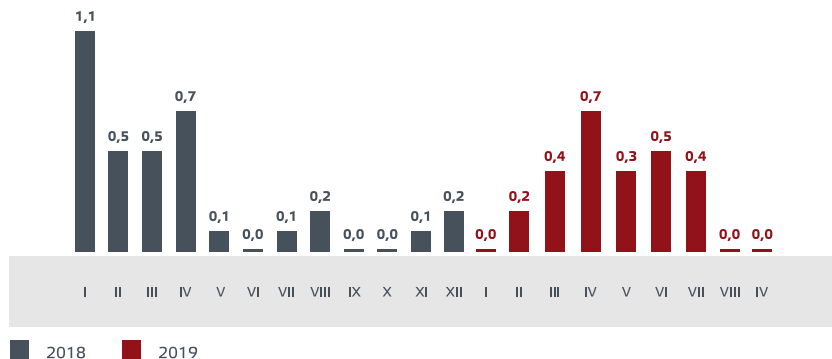
Серийные квартиры **ОКТАБРЬ**

РИГА
2019

Серийные квартиры, 1 ноября 2019 года

В октябре 2019 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах не изменились: в течение месяца средняя цена одного квадратного метра квартир осталась на уровне 818 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2018 года, %

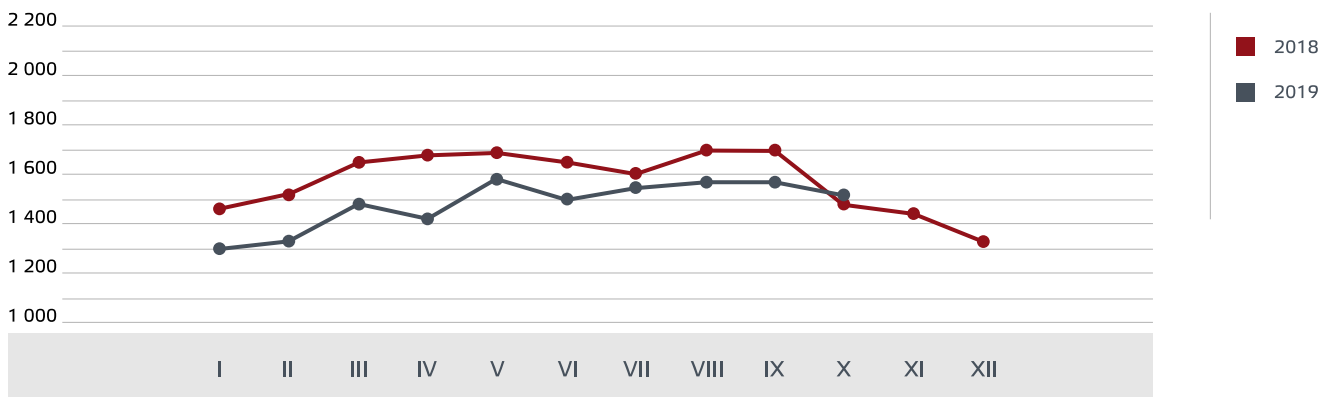


Источник: ARCO REAL ESTATE

Уже третий месяц подряд средняя цена на серийные квартиры остается неизменной. За последние пять лет столь стабильной ситуации на рынке серийного жилья не наблюдалось. В то же время в октябре в двух микрорайонах можно было наблюдать и негативные изменения цен: в Агенскалсе цены уменьшились на 0,2 %, а в Иманте – на 0,3 %. Во многих других микрорайонах наблюдались и позитивные изменения цен. В остальных микрорайонах Риги по-прежнему не наблюдалось никаких колебаний цен.

Во втором полугодии 2019 года в предложении квартир в рижских микрорайонах одновременно наблюдался как рост, так и сокращение. Как и в прошлом году, в октябре этого года предложение также имело тенденцию к сокращению, однако на сей раз оно было на 2 % выше, чем год назад, а именно в октябре 2018 года.

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 2019 года наблюдался в Агенскалсе и Золитуде (+ 4 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены с начала года также выросли. Наименьшие изменения в этом году наблюдались на Тейке и в Иманте – там с начала года цены выросли всего на 1 %.

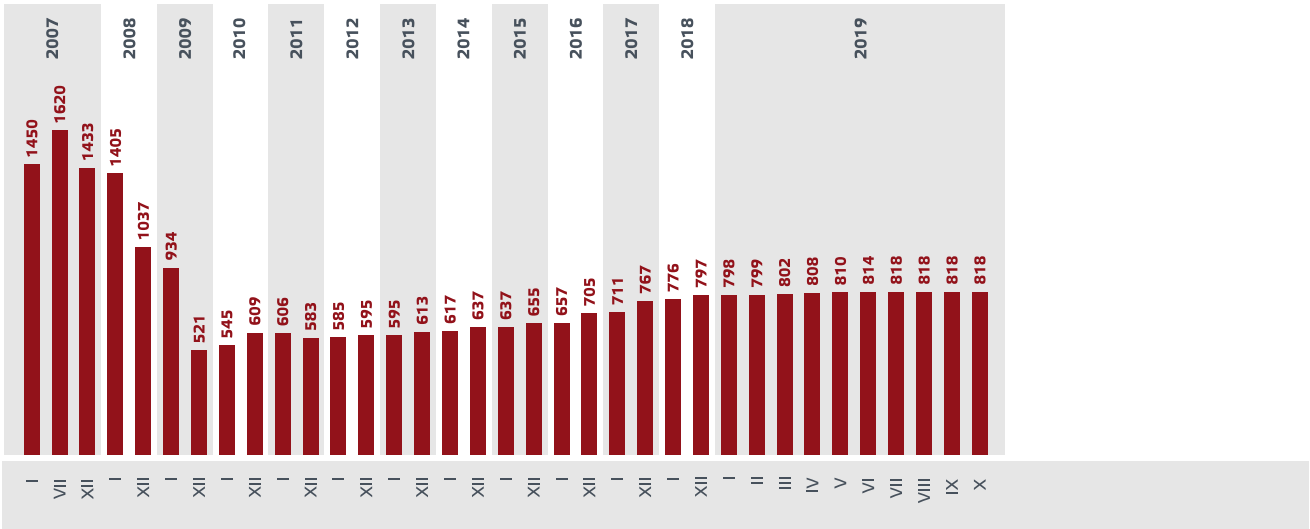
В октябре 2019 года средняя цена на серийные квартиры осталась прежней – 818 EUR/м². Цены в среднем были на 50 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2019 года, %



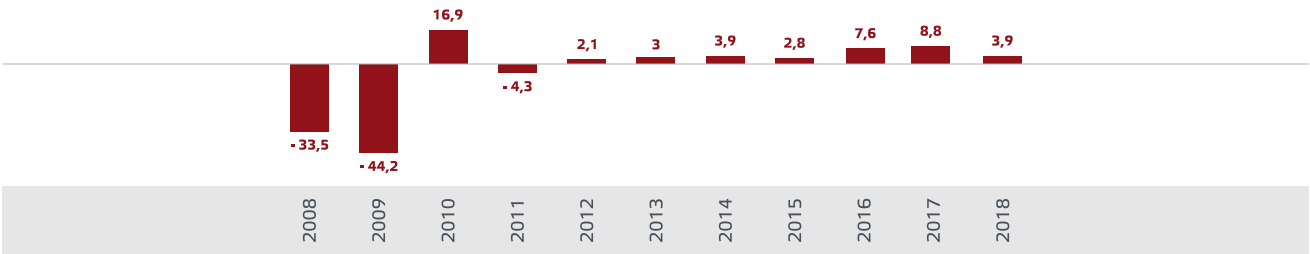
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 октябре 2019 года цены на квартиры по числу комнат немного изменились на однокомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных однокомнатных квартир уменьшилась на 0,1 %, а на трех- и четырехкомнатные квартиры выросла на 0,1 %.

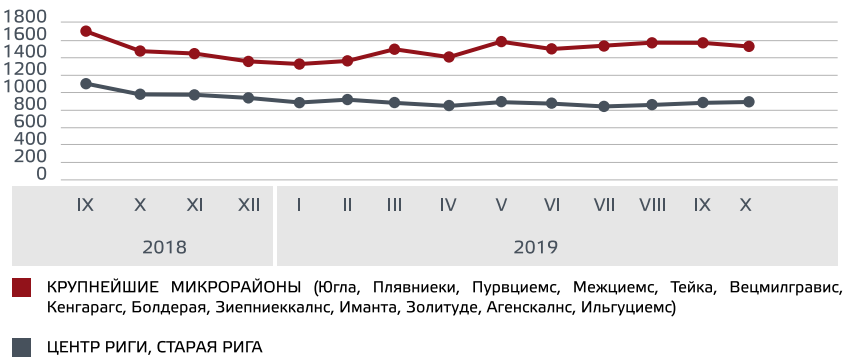
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018												2019											
1 istaba	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	890	889	888	
2 istabas	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835	835	
3 istabas	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	785	786	
4 istabas	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763	764	
	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.	

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2019 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 3 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений сократилось еще больше – на 4 %. По сравнению с октябрём 2018 года общее число предложений квартир было меньше на 2 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было на 2 % больше, чем в прошлом году.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось в Болдерае (-30 %), а наиболее существенно выросло в Иманте (+17 %).

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

В октябре 2019 года в крупнейших рижских микрорайонах не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры, и в большинстве микрорайонов цены остались без изменений. Рост цен наблюдался в Межциемсе, Вецмилгрависе и Зиепниекалнсе, где цены в течение месяца выросли на 0,1 - 0,4 %. В свою очередь, в Агенскалнсе и Иманте цены на квартиры немного уменьшились – соответственно на 0,2 и 0,3 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2019.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2019.	Изменения, %
Jugla	813	813	0.0
Pļavnieki	869	869	0.0
Purvciems	883	883	0.0
Mežciems	854	852	0.2
Teika	966	966	0.0
Vecmīlgrāvis	655	652	0.4
Ķengarags	768	768	0.0
Bolderāja	583	583	0.0
Ziepniekkalns	861	860	0.1
Imanta	854	857	-0.3
Zolitūde	893	893	0.0
Āgenskalns	902	903	-0.2
Ilģūciems	789	789	0.0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2019 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2018 года были выше на 7 %. В свою очередь, с начала 2019 года цены выросли на 3 %.

Число предложений квартир в Риге в конце октября 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

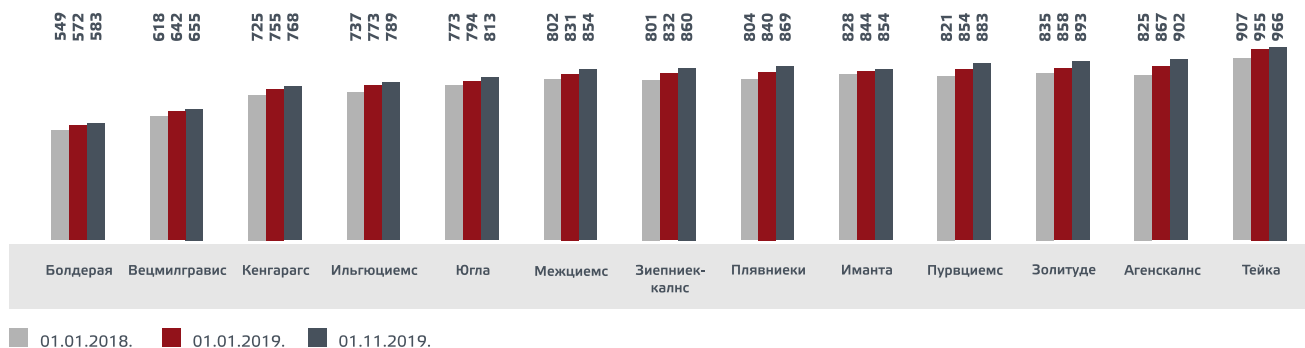
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в октябре 2019 года



* 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

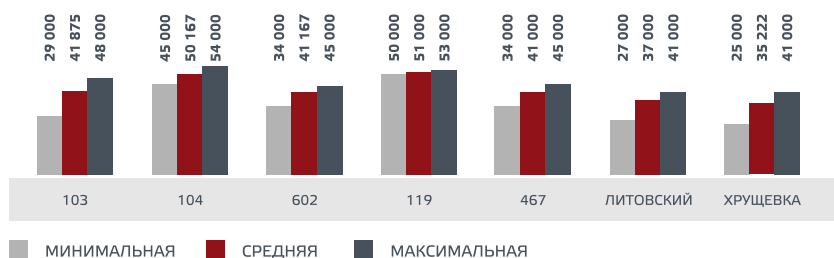


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2019 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 966 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре наблюдалась в Болдерае – 583 EUR/м².

В октябре 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 54 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 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 октябре 2019 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В октябре 2019 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир составляла 644 EUR/м². За 2019 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %.

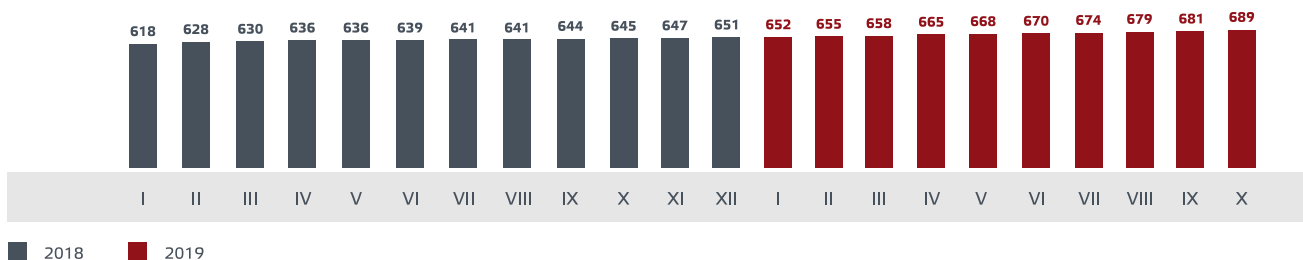
Каугури, Юрмала

В Каугури в октябре цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 607 EUR/м². С начала 2019 года цены на квартиры в юрмальском микрорайоне в целом выросли на 7 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в октябре 2019 года цены на квартиры выросли на 1%. Средняя цена серийных квартир достигла 689 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 6 %.

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

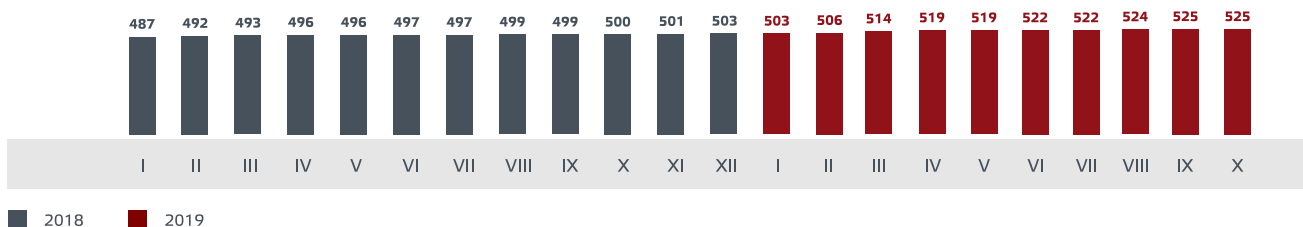


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в октябре 2019 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена серийных квартир в октябре осталась на уровне 525 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 4 %.

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 Лиенае. В компании работает более 70 квалифицированных специалистов.

Марис Лаукалейс | 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

