

ОБЗОР РЫНКА

СЕРИЙНЫЕ КВАРТИРЫ | НОЯБРЬ



РИГА
2017

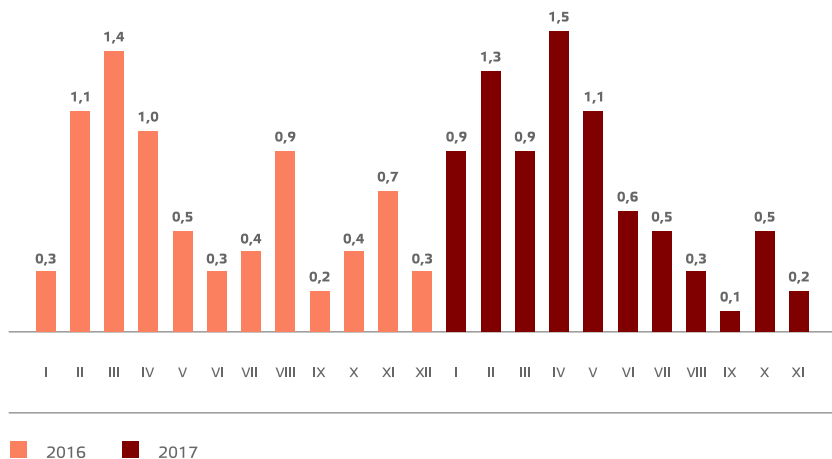


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 декабря 2017 года

В ноябре 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 762 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 8,1 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

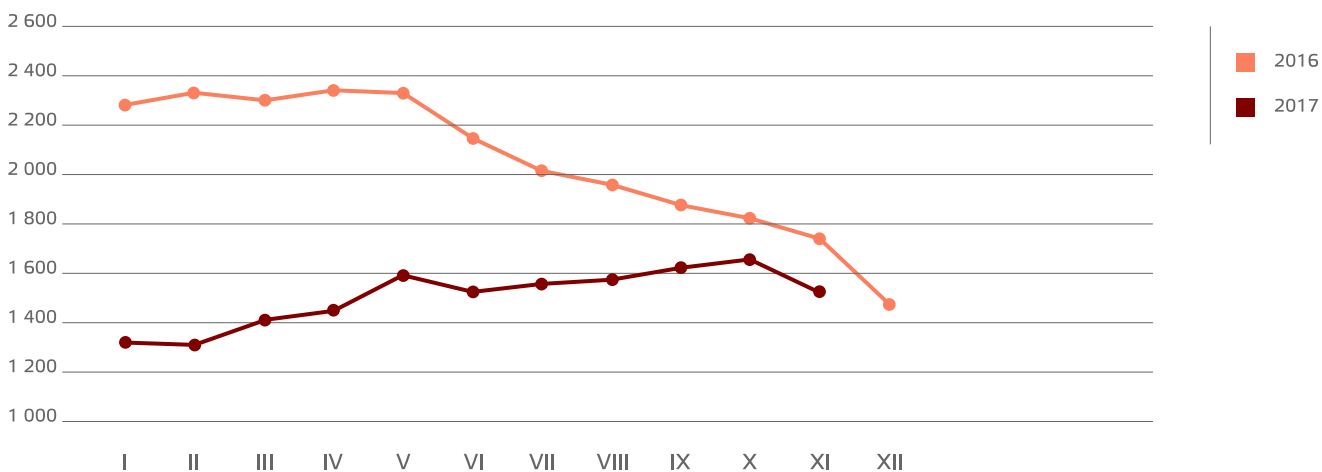


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры росли и в ноябре, однако рост цен был ничтожным. Это незначительное увеличение цен наблюдалось почти во всех крупнейших рижских микрорайонах. К концу года и в другие годы активность на рынке уменьшалась. Обычно в конце года существенных колебаний цен не наблюдается, и цены на квартиры сохраняют стабильность.

Предложение квартир в конце года обычно сокращается. И в этом году в ноябре, как и в прошлом году, наблюдалось сокращение предложения. В целом предложение квартир в ноябре сократилось на 4 %, а в центральной части Риги предложение выросло на 10 %. В крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир вновь сократилось – на сей раз на 8 %.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 – 2017

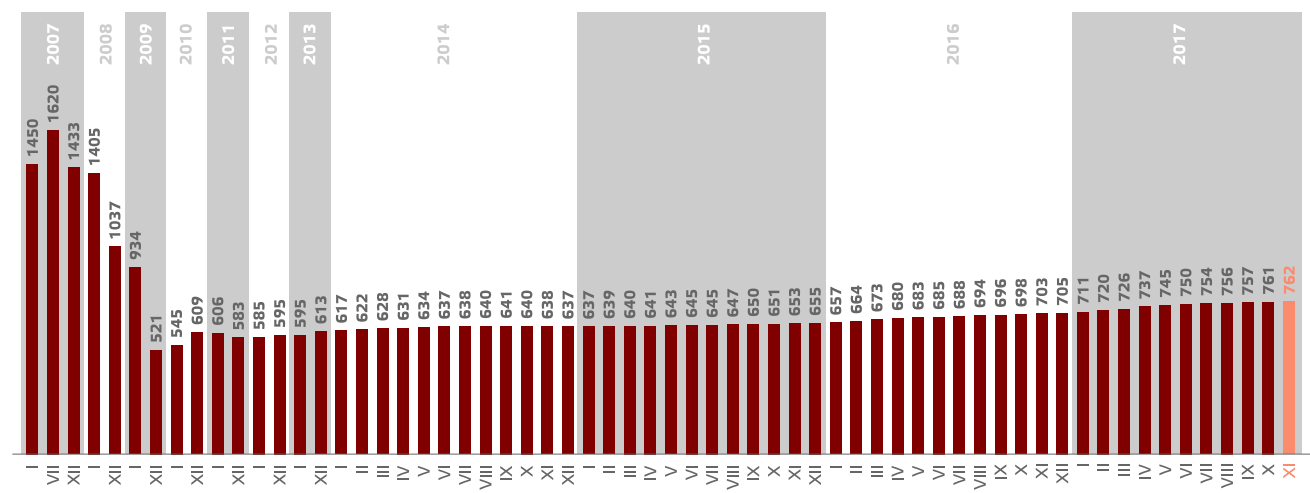


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдере (+ 12,4 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 4 %).

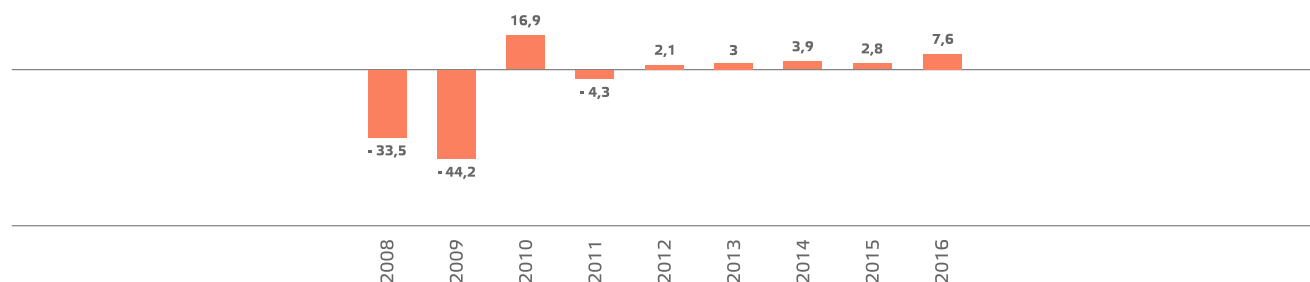
В ноябре 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 766 EUR/м². Цены в среднем были на 52,9 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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

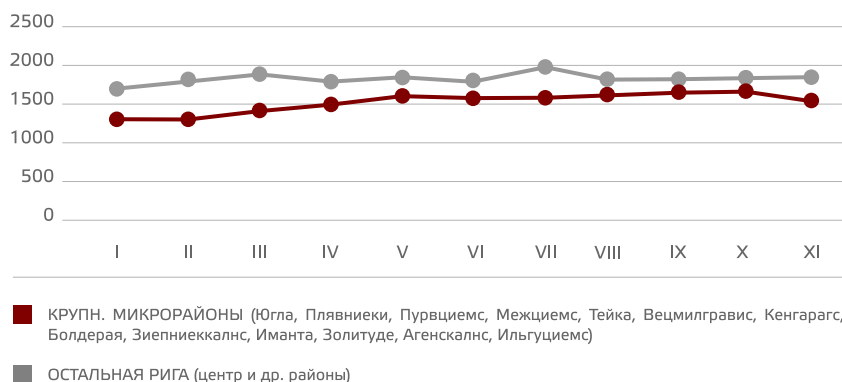
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2015												2016												2017											
1 комн.	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837									
2 комн.	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780									
3 комн.	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725									
4 комн.	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708									
	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.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.									

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2017 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем немного сократилось, а именно на 3,8 %. В крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в ноябре также сократилось – на 7,9 %. По сравнению с ноябрем 2016 года число предложений квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 25 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 12 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно увидеть, что больше всего предложений в ноябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов число предложений квартир сократилось. В ноябре предложение квартир наиболее существенно сократилось в Зиепниекалнсе (- 20 %), а существеннее всего выросло на Тейке (+ 12 %).

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

В ноябре 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались небольшие положительные изменения цен на серийные квартиры. В микрорайонах цены выросли в основном на 0,2 – 0,6 %. Наибольший рост цен наблюдался в Иманте, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,6 %. В свою очередь, изменений цен вообще не наблюдалось на Югле, в Кенгарагсе и в Ильгүциемсе – там цены на квартиры остались на уровне предыдущего месяца.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах

	Средняя стоимость 1 м² на 01.12.2017.	Средняя стоимость 1 м² на 01.11.2017.	Изменения, %
Югла	770	770	0.0 ➡
Плявниеки	802	801	0.2 ⬆
Пурвциемс	816	815	0.2 ⬆
Межциемс	796	794	0.2 ⬆
Тейка	899	896	0.3 ⬆
Вецмилгравис	618	616	0.3 ⬆
Кенгарагс	720	720	0.0 ➡
Болдерая	547	546	0.2 ⬆
Зиепниекалнс	797	796	0.2 ⬆
Иманта	824	819	0.6 ⬆
Золитуде	821	818	0.4 ⬆
Агенскалнс	819	817	0.2 ⬆
Ильгүциемс	732	732	0.0 ➡

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 16,4 %. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 8,1 %.

Число предложений квартир в Риге в конце ноября 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

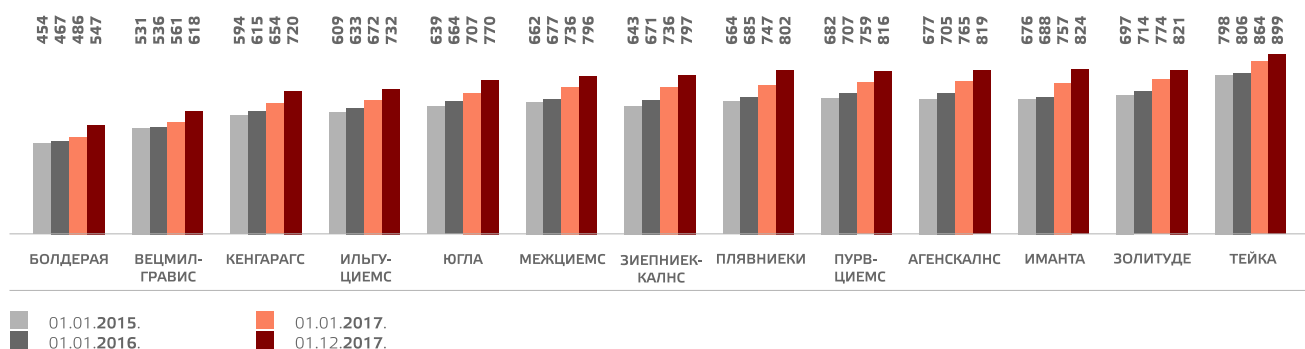
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в ноябре 2017 года



* 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

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

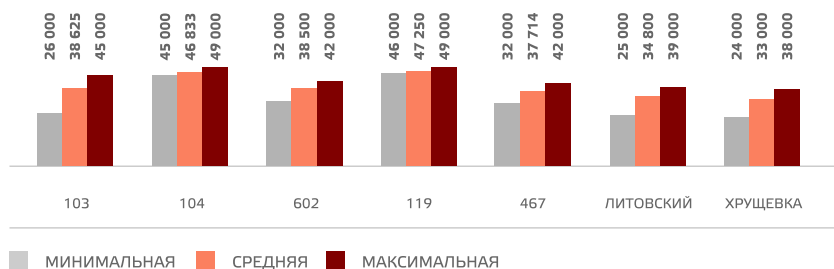


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла отметки 899 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в ноябре сохранялась в Болдере, где она выросла до 547 EUR/м².

В ноябре 2017 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 49 000 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 ноябре 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок серийных квартир в окрестностях Риги

Огре

В ноябре 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,6 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир достигла 552 EUR/м². В течение всего 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 15 %. В этом году в Огре почти каждый месяц наблюдался рост цен на квартиры. В Огре по-прежнему невелико предложение квартир, что является одной из основных причин роста цен.

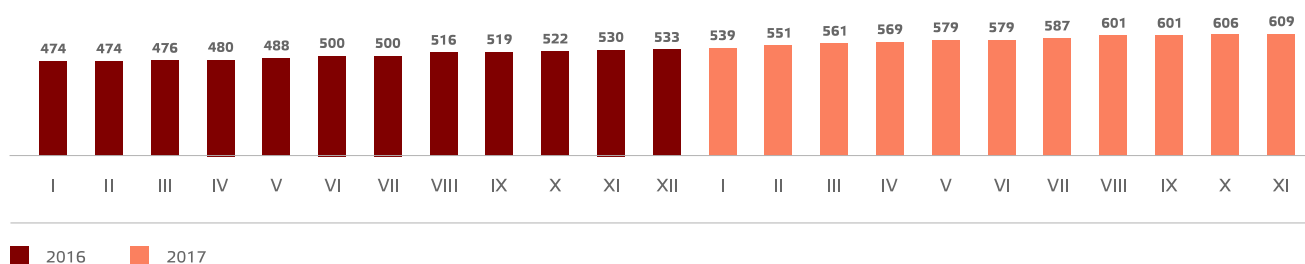
Каугури, Юрмала

В Каугури в ноябре 2017 года цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартиры осталась на уровне 522 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в этой части Юрмалы в целом выросли на 11 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги росли медленнее всего, а в ноябре рост цен остановился.

Саласпилс

В ноябре 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла до 609 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 14 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры продолжали расти, однако рост был небольшим.

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

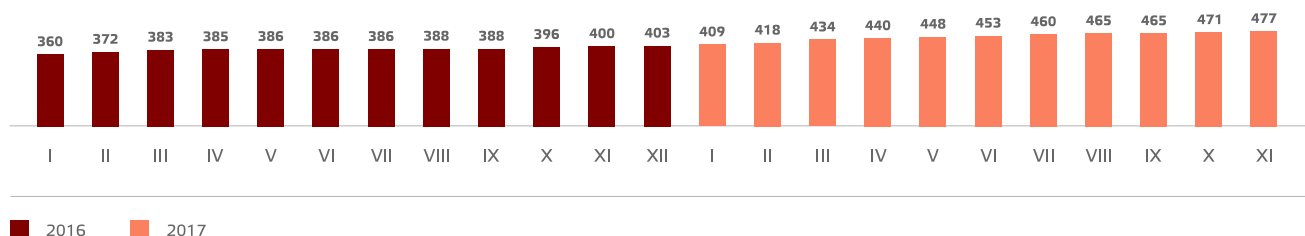


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в ноябре 2017 года цены на квартиры выросли на 1,2 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 477 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 18 %.

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

