

ОБЗОР РЫНКА

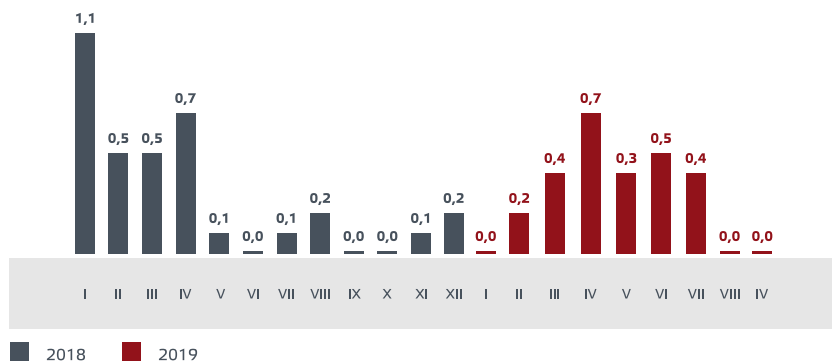
Серийные квартиры **НОЯБРЬ**

РИГА
2019

Серийные квартиры, 1 декабря 2019 года

В ноябре 2019 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах выросли минимально: средняя цена одного квадратного метра квартир в ноябре увеличилась на 0,1 %, достигнув 819 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

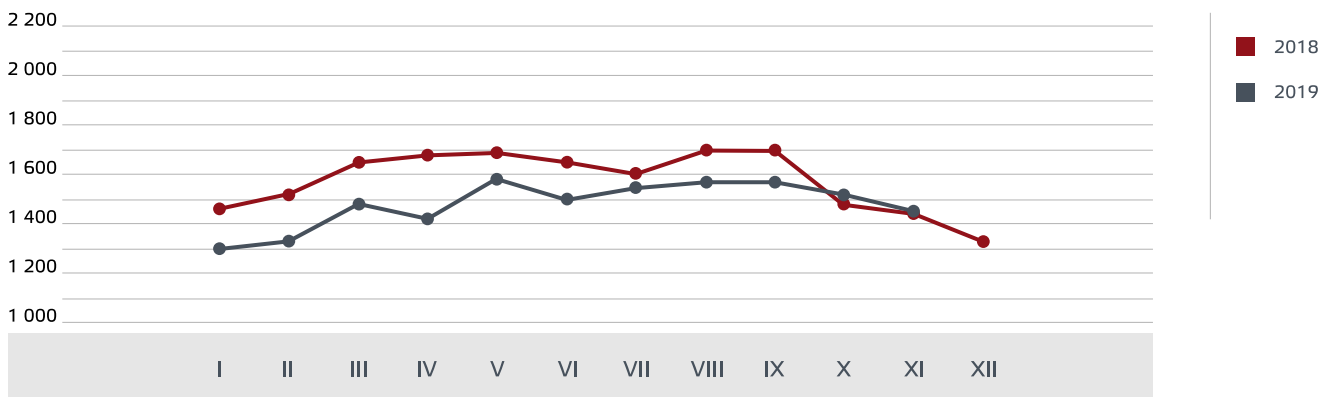


Источник: ARCO REAL ESTATE

Уже четвертый месяц подряд цена на серийные квартиры сохраняла стабильность: существенных изменений по-прежнему не наблюдалось. В большинстве микрорайонов Риги ценовых колебаний вообще не наблюдалось. В отдельных микрорайонах цены в течение последнего месяца немного росли, а в двух микрорайонах – Вецмилгрависе и Кенгарагсе – наблюдалась тенденция к уменьшению цен.

Во втором полугодии 2019 года на рынке квартир в рижских микрорайонах наблюдался как рост предложения, так и его сокращение. Как и в прошлом году, в последнем квартале этого года предложение также имело тенденцию к сокращению, однако в конце ноября этого года оно было на 1 % выше, чем год назад, а именно в ноябре 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 Агенскалнсе 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 %.

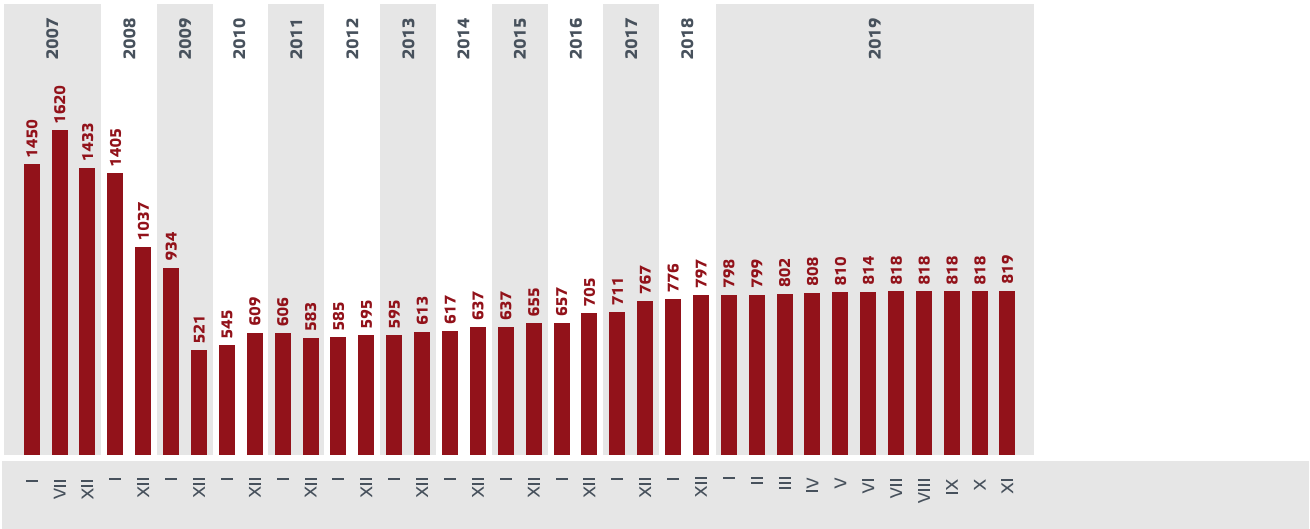
В ноябре 2019 года средняя цена на серийные квартиры немного выросла и достигла отметки в 819 EUR/м². Цены в среднем были на 50% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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



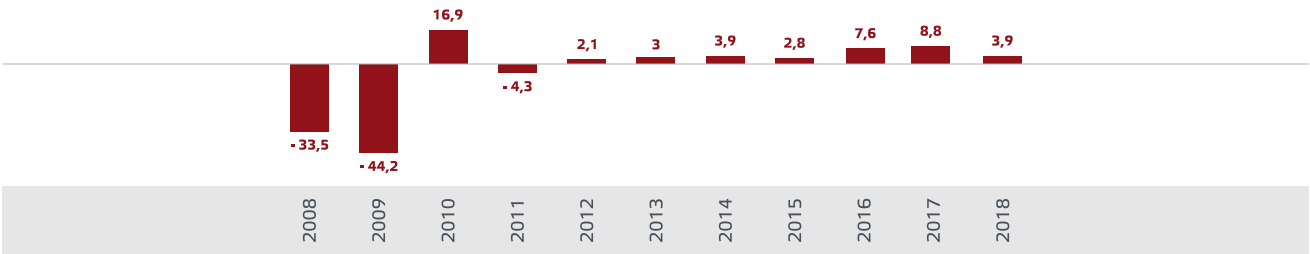
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 ноябре 2019 года цены на квартиры по числу комнат немного изменились на четырехкомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных четырехкомнатных квартир выросла на 0,3 %, а на остальные квартиры не изменилась.

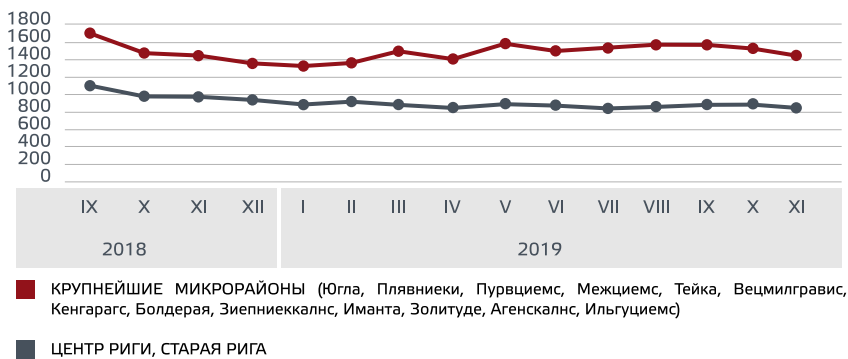
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018												2019											
1 комн.	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	890	889	888	888
2 комн.	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835	835	835
3 комн.	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	786	786	786
4 комн.	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763	764	766
	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 2019 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 4 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных “ARCO REAL ESTATE”, число предложений сократилось так же – на 4 %. По сравнению с ноябрем 2018 года общее число предложений квартир было меньше на 5 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было на 1 % 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 ноябре было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдерае.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось на Тейке, а именно на 18 %, а наиболее существенно выросло в Ильгучиемсе (+ 19 %).

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

В ноябре 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 Плявниеках и Межциемсе, где цены в течение месяца выросли соответственно на 0,1 и на 0,4 %. В свою очередь, в Вецмилгрависе и Кенгарагсе цены на квартиры немного уменьшились – соответственно на 0,3 и 0,2 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2019.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2019.	Изменения, %
Югла	813	813	0.0
Плявниеки	870	869	0.1
Пурвциемс	883	883	0.0
Межциемс	858	854	0.4
Тейка	966	966	0.0
Вецмилгравис	653	655	- 0.3
Кенгарагс	767	768	- 0.2
Болдерая	583	583	0.0
Зиепниекалнс	861	861	0.0
Иманта	854	854	0.0
Золитуде	893	893	0.0
Агенскалнс	902	902	0.0
Ильгучиемс	789	789	0.0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 ноября 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

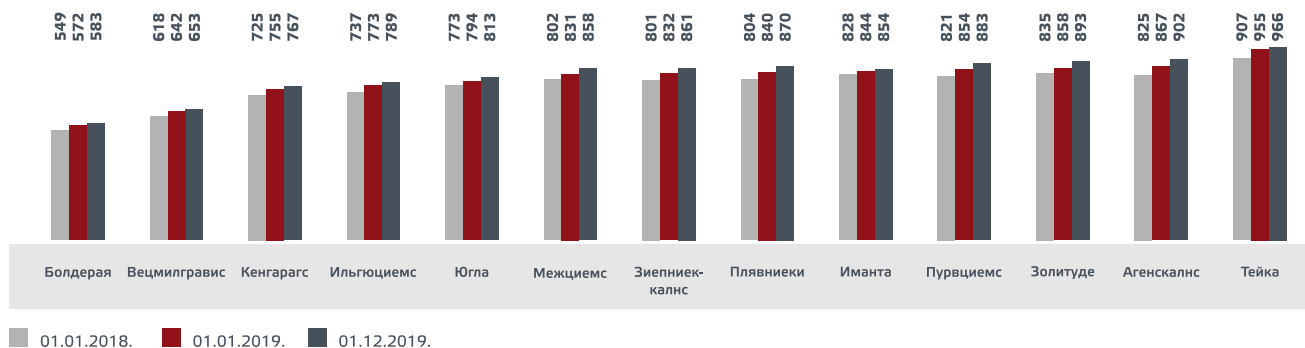
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в ноябре 2019 года



* 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

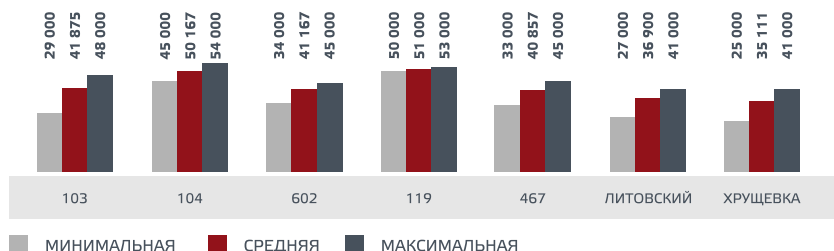


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 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 ноябре наблюдалась в Болдерае, где она достигла отметки в 583 EUR/м².

В ноябре 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 ноябре 2019 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В ноябре 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 %.

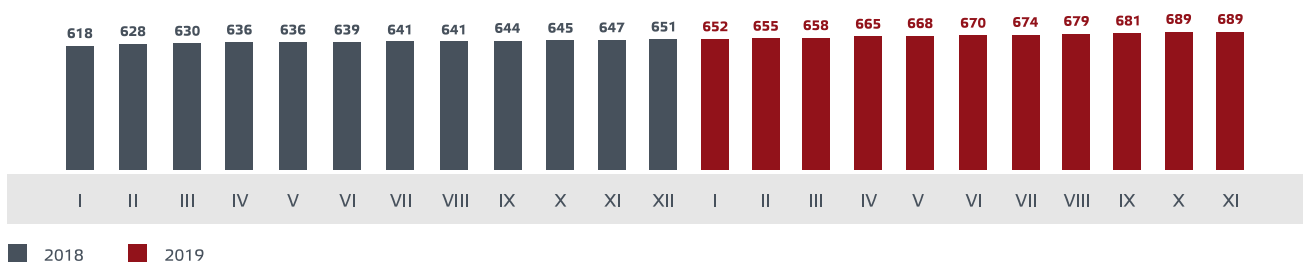
Каугури, Юрмала

В Каугури в ноябре цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 610 EUR/м². С начала 2019 года цены на квартиры в юрмальском микрорайоне в целом выросли на 7 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в ноябре 2019 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе осталась на уровне 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

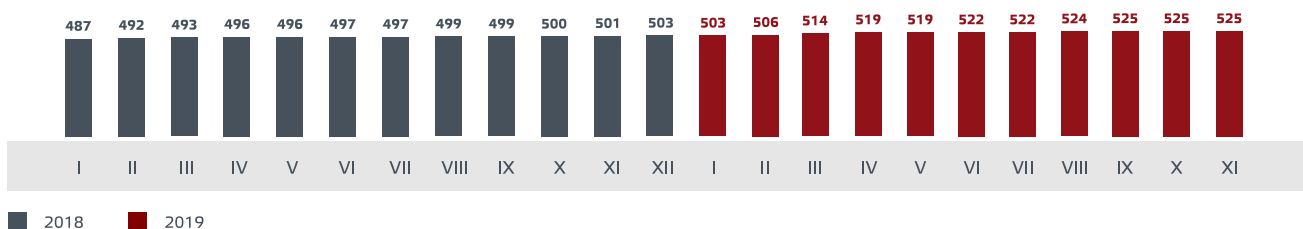


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в ноябре 2019 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена серийных квартир в ноябре 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

