



ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ДЕКАБРЬ

РИГА
2018

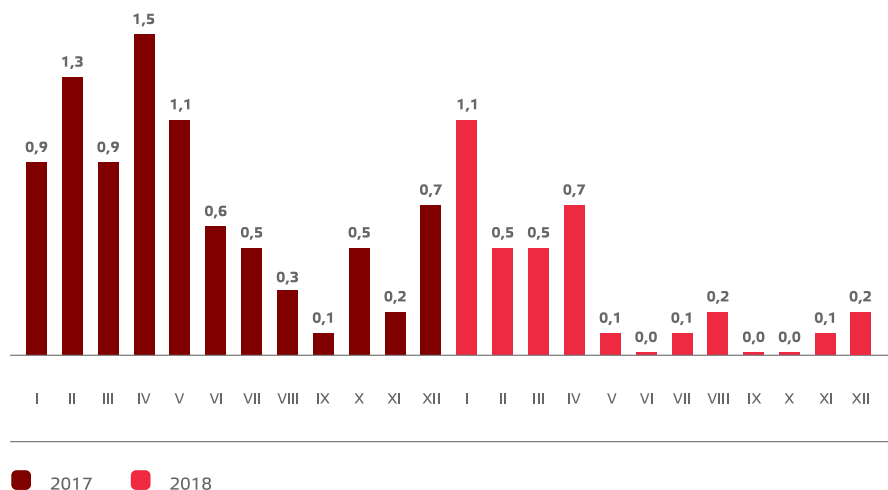


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 января 2019 года

В ноябре 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры немного выросли. Средняя цена на серийные квартиры достигла 797 евро за квадратный метр. С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,9 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

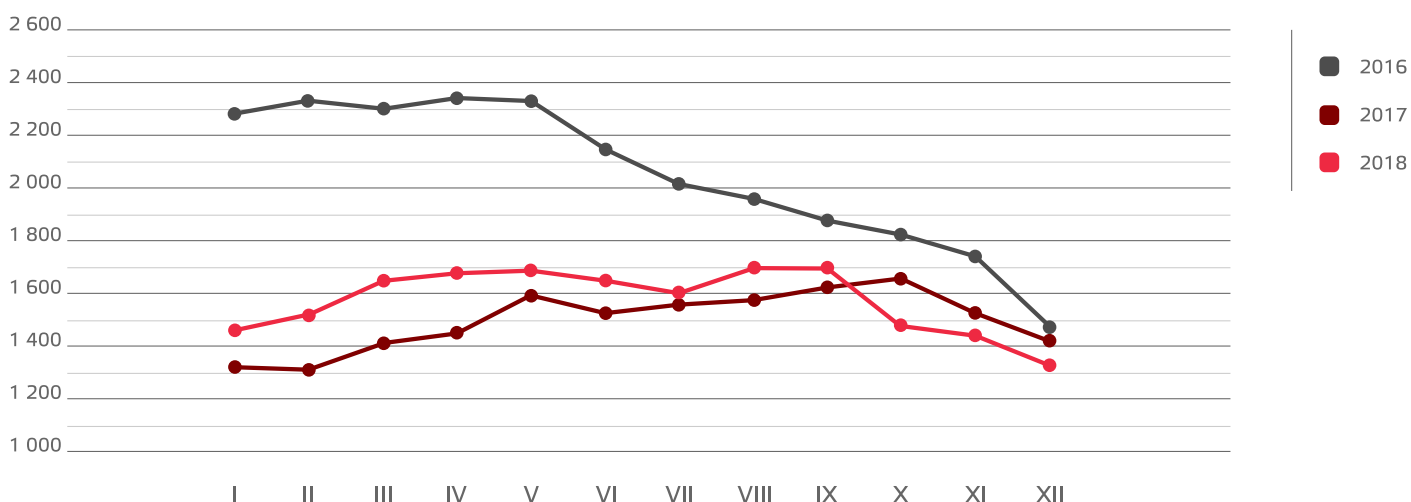


Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на то, что в декабре 2018 года средняя цена на серийные квартиры немного выросла, рост цен по сравнению с началом года по-прежнему был небольшим. Как и можно было прогнозировать, общий рост цен в рижских микрорайонах в 2018 году не превысил 4 %. В то же время в окрестностях Риги наблюдался более заметный рост цен на квартиры: в 2018 году цены наиболее стремительно росли в Огре (+ 9 %), а также в Саласпилсе и Каугури, Юрмале, где рост цен на серийные квартиры в течение года также был достаточно большим (+ 7 %).

Предложение квартир в рижских микрорайонах в первые три квартала года было выше, чем в 2017 году. Однако в октябре объем предложения стремительно уменьшился, упав в последнем квартале года ниже уровня прошлого года. Как и в другие годы предложение в конце года имело тенденцию к стремительному сокращению.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

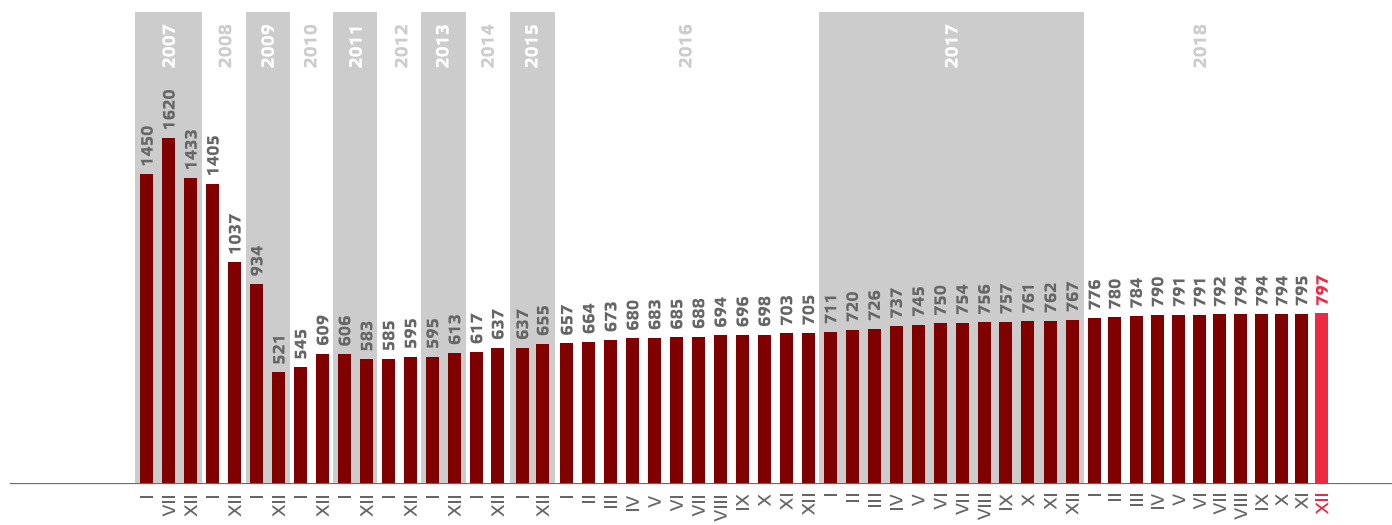


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался на Тейке (+ 5,3 %). Рост цен наблюдался и в других крупнейших рижских микрорайонах, а наименьший рост с начала 2018 года установлен в Имманте (+ 2 %).

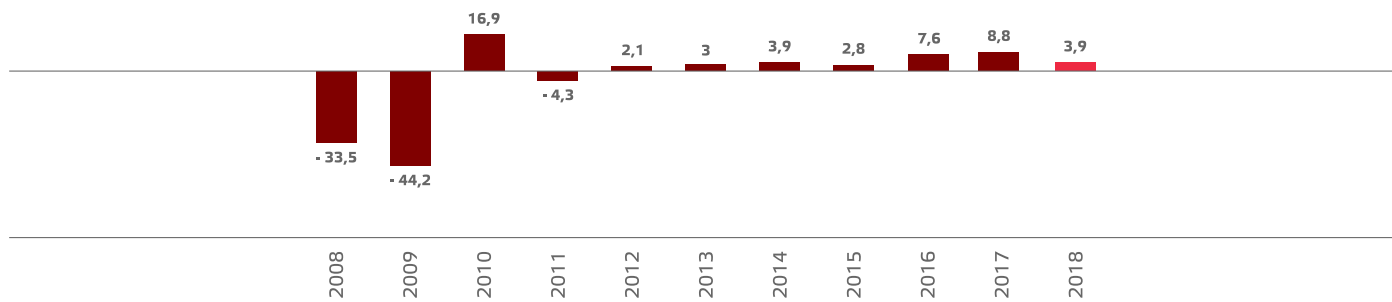
В декабре 2018 года средняя цена на серийные квартиры достигла 797 EUR/м². Цены в среднем были на 51 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах с 2008 по 2018 год, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2018 года цены на квартиры по числу комнат немного выросли на все квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,1 %), двухкомнатные (+ 0,5 %), трехкомнатные (+ 0,3 %) и четырехкомнатные (+ 0,1 %) квартиры.

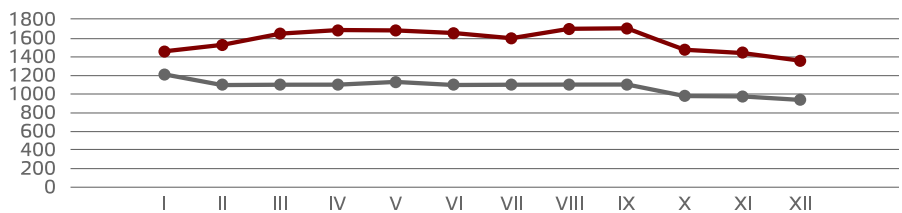
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2016				2017				2018				2019			
1 комн.	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840
2 комн.	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787
3 комн.	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730
4 комн.	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711
01.10.				01.01.				01.05.				01.09.				01.01.
01.11.				01.02.				01.06.				01.10.				01.02.
01.12.				01.03.				01.07.				01.11.				01.03.
				01.04.				01.08.				01.12.				01.04.
				01.05.				01.09.				01.01.				01.05.
				01.06.				01.10.				01.02.				01.06.
				01.07.				01.11.				01.03.				01.07.
				01.08.				01.12.				01.04.				01.08.
				01.09.				01.01.				01.05.				01.09.
				01.10.				01.02.				01.06.				01.10.
				01.11.				01.03.				01.07.				01.11.
				01.12.				01.04.				01.08.				01.12.
				01.01.				01.05.				01.09.				01.01.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 6 %. В свою очередь, в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 8 %. По сравнению с декабрем 2017 года предложение квартир существенно отличается: общее число предложений квартир было меньше на 11 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 6 %.

Динамика предложения квартир в Риге



■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгучиёмс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонах предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось в Зиепниекалнсе (- 23 %). Однако были и районы, где наблюдалась противоположная картина: например, предложение квартир больше всего выросло в Иманте и Пурвциемсе (+ 4 %).

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

В декабре 2018 года изменения цен на серийные квартиры наблюдались в большинстве рижских микрорайонов, в то же время во многих микрорайонах цены остались на уровне предыдущего месяца. Наибольший рост цен наблюдался в Агенскалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1,2 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2019.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2018.	Изменения, %
Югла	794	792	0.2 ↑
Плявниеки	840	838	0.2 ↑
Пурвциемс	854	852	0.2 ↑
Межциемс	831	831	0.0 ➡
Тейка	955	953	0.2 ↑
Вецмилгравис	642	641	0.1 ↑
Кенгарагс	755	755	0.0 ➡
Болдерая	572	572	0.0 ➡
Зиепниекалнс	832	831	0.2 ↑
Иманта	844	841	0.4 ↑
Золитуде	858	854	0.5 ↑
Агенскалнс	867	857	1.2 ↑
Ильгучиёмс	773	770	0.4 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 13 %. В свою очередь, с начала этого года цены выросли на 4 %.

Число предложений квартир в Риге в конце декабря 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

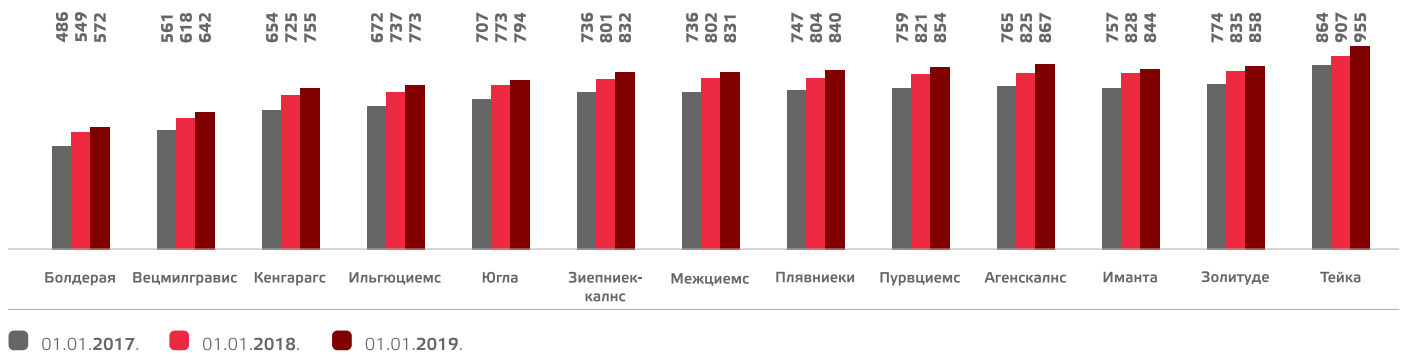
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в декабре 2018 года



* 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

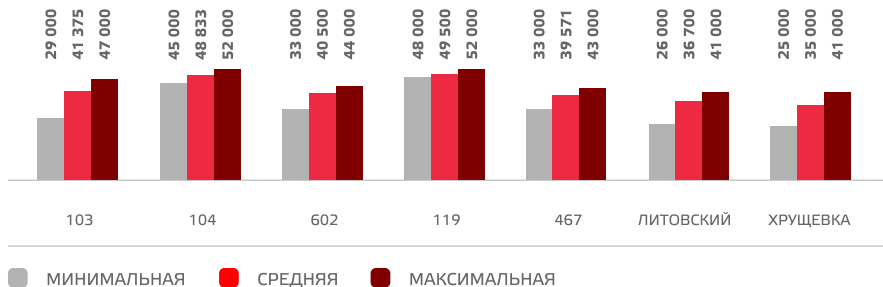


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 955 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в декабре сохранялась в Болдерее – 572 EUR/м².

В декабре 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 52 000 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 декабре 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В декабре 2018 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,3 %. Средняя цена квартир достигла 600 EUR/м². За 2018 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %.

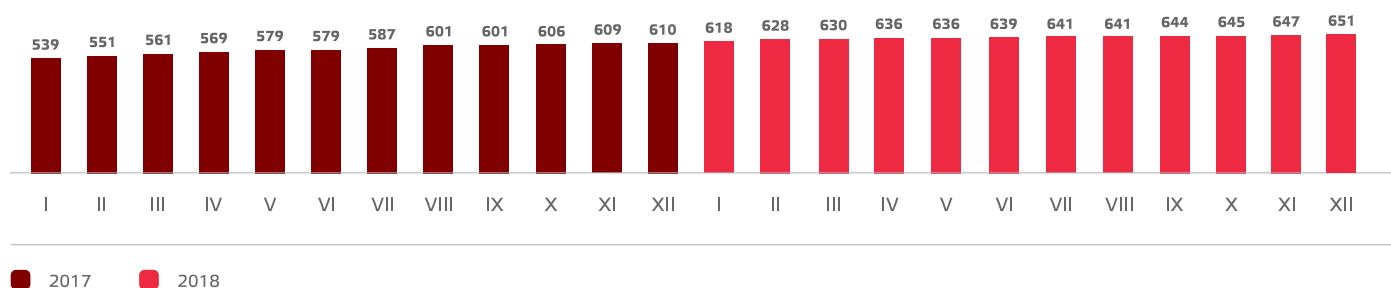
Каугури, Юрмала

В Каугури в декабре 2018 года цены на серийные квартиры остались без изменений. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 567 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 8 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в декабре 2018 года цены на квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена серийных квартир достигла 651 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 7 %.

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

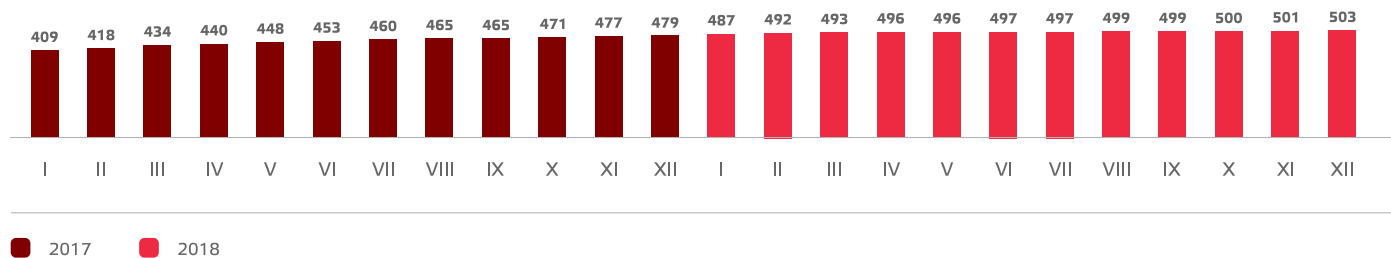


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в декабре 2018 года цены на квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена серийных квартир достигла 503 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 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

