

ОБЗОР РЫНКА

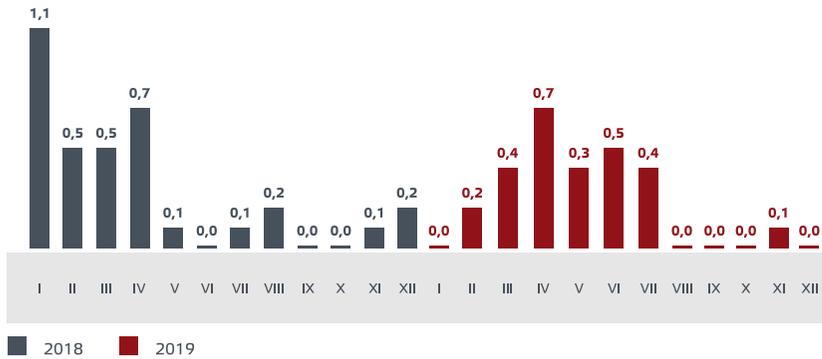
Серийные квартиры **ДЕКАБРЬ**

RĪGA
2019

Серийные квартиры, 1 января 2020 года

В декабре 2019 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах не изменились, средняя цена осталась на уровне 819 EUR/м². В 2019 году цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,8 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Можно сделать вывод, что цены на серийные квартиры находятся в состоянии застоя, поскольку существенных изменений цен не наблюдалось уже пятый месяц подряд, к тому же в большинстве микрорайонов Риги ценовых колебаний вообще не наблюдалось. В отдельных микрорайонах цены в течение последнего месяца немного росли, а в Вецмилгрависе уже второй месяц подряд цены на квартиры имели тенденцию к падению.

Во конце 2019 года в рижских микрорайонах предложение квартир стремительно сокращалось и упало ниже уровня конца прошлого года. В крупнейших рижских микрорайонах в конце года предложение насчитывало чуть более 1000 квартир.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В течение 2019 года наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах наблюдался в Агенскалнсе, Золитуде, Межциемсе и Плявниеках (+ 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 %.

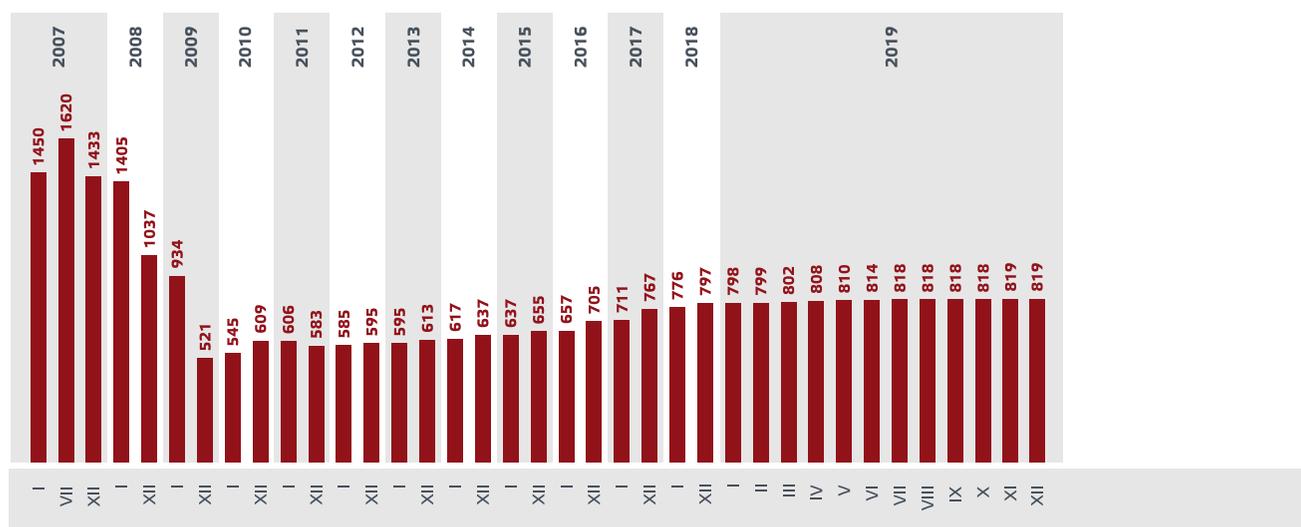
В декабре 2019 года средняя цена на серийные квартиры осталась без изменений – 819 EUR/м². Цены в среднем были на 50 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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



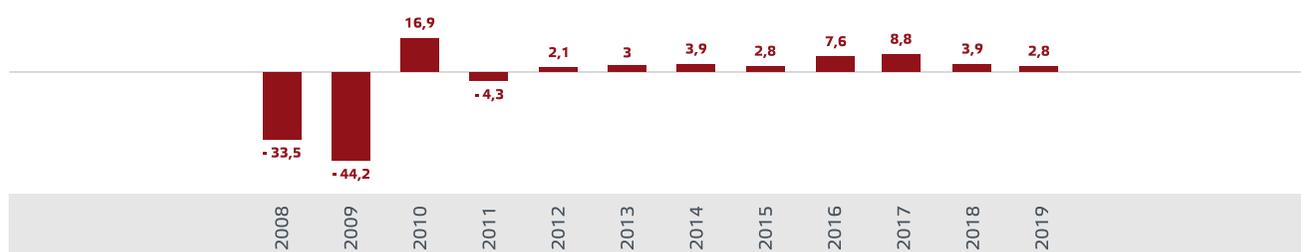
Источник: ARCO REAL ESTATE

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

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

	2018												2019												
	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.	01.01.
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	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	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	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	768

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2019 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 26 %. В крупнейших микрорайонах Риги, проанализированных "ARCO REAL ESTATE", число предложений сократилось на 26 %. По сравнению с декабрем 2018 года число предложений квартир в декабре 2019 года было меньше: общее число предложений квартир в прошлом месяце было меньше на 25 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах – на 19% меньше, чем год назад.

Динамика предложения квартир в Риге



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 Болдераяе.

В прошлом месяце во всех рижских микрорайонах предложение квартир сократилось. Наиболее существенное сокращение установлено в Вецмилгрависе, где оно составило 38 %. При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в декабре установлено в Межциемсе, а в Болдераяе число предложений было пропорционально наименьшим.

В декабре 2019 года в крупнейших рижских микрорайонах не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры. В большинстве микрорайонов цены остались без изменений. Рост цен наблюдался лишь в Зиепниекалнсе и Межциемсе, где цены в течение месяца выросли соответственно на 0,1 и на 0,6 %. В свою очередь, в Вецмилгрависе цены на квартиры немного уменьшились, а именно на 0,1 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2020.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2019.	Изменения, %
Югла	813	813	0.0
Плявниеки	870	870	0.0
Пурвциемс	883	883	0.0
Межциемс	862	858	+ 0.6
Тейка	966	966	0.0
Вецмилгравис	652	653	- 0.1
Кенгарагс	767	767	0.0
Болдерая	583	583	0.0
Зиепниекалнс	862	861	+ 0.1
Иманта	854	854	0.0
Золитуде	893	893	0.0
Агенскалнс	902	902	0.0
Ильгудциемс	789	789	0.0

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 декабря 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в декабре 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

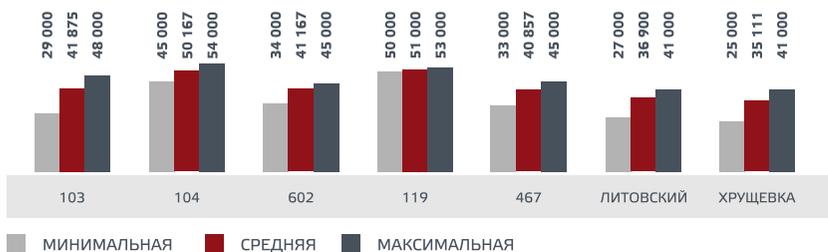


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 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 декабре наблюдалась в Болдерее – 583 EUR/м².

В декабре 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 декабре 2019 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 января 2020 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

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

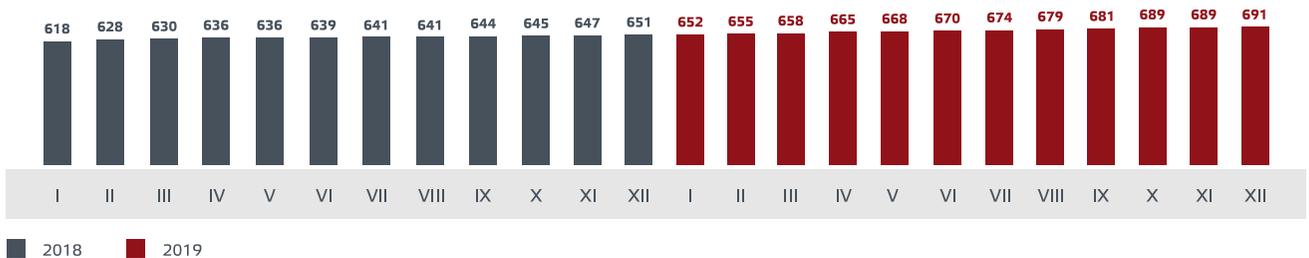
Каугури, Юрмала

В Каугури в декабре цены на серийные квартиры также не изменились. Там средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 610 EUR/м². С начала 2019 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 7 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в декабре 2019 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе достигла 691 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

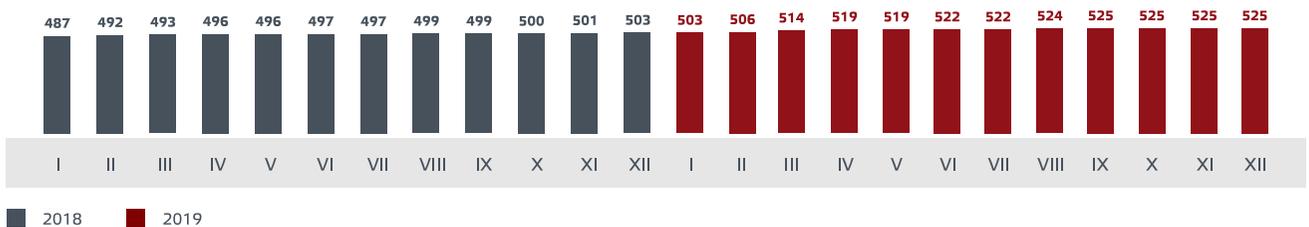


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

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

