

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ЯНВАРЬ

РИГА
2018

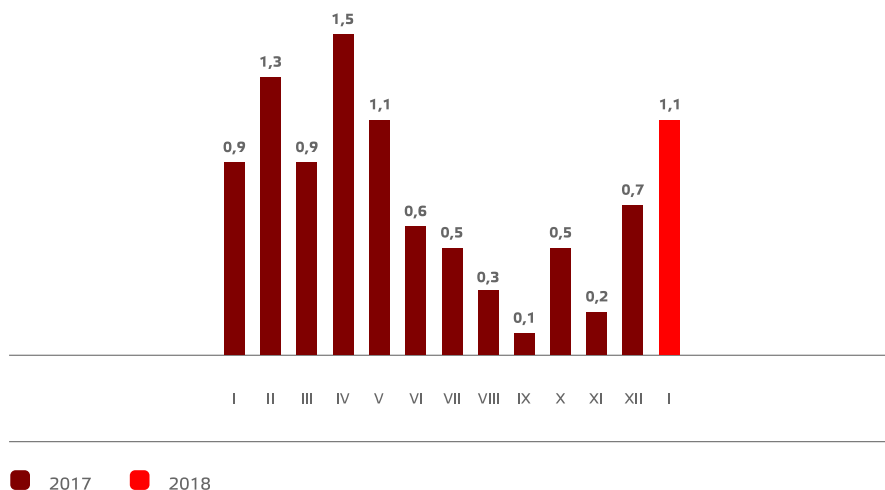


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 февраля 2018 года

В январе 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в январе выросла до 776 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 10 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2017 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

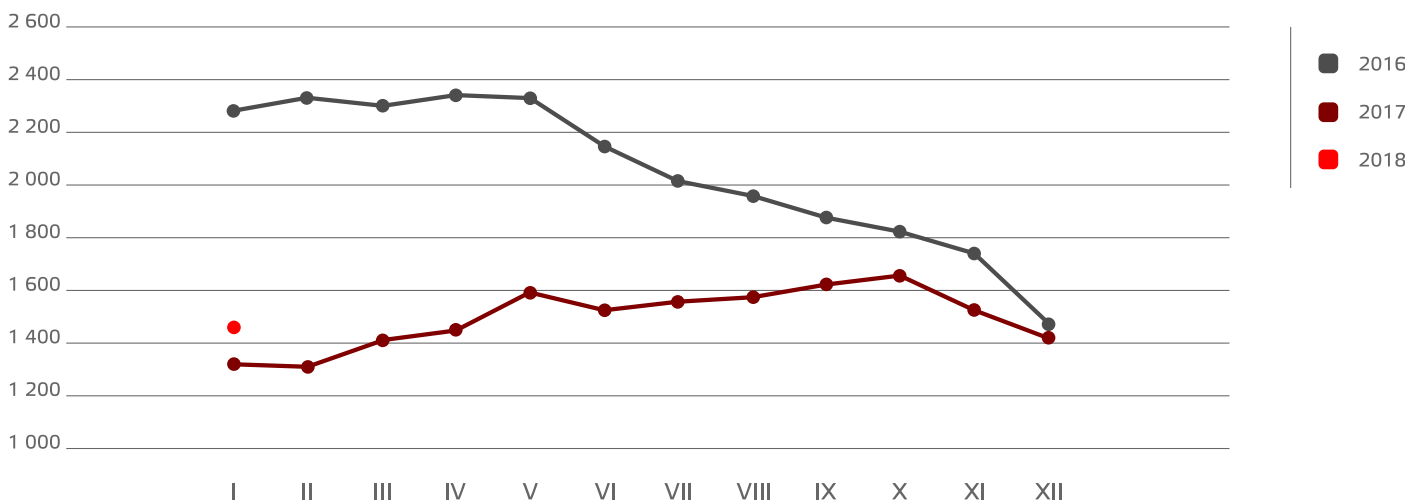


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры продолжали расти и в первом месяце 2018 года. В январе констатирован наибольший рост цен за последние полгода. В основном во всех крупнейших микрорайонах Риги наблюдались положительные колебания цен, за исключением Юглы, где в январе изменений цен не было установлено.

Предложение квартир в конце года и сразу после наступления нового года обычно имеет тенденцию к сокращению, однако в январе 2018 года в крупнейших микрорайонах Риги предложение было на 10 % выше, чем в начале прошлого года.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги в 2017 и 2018 году

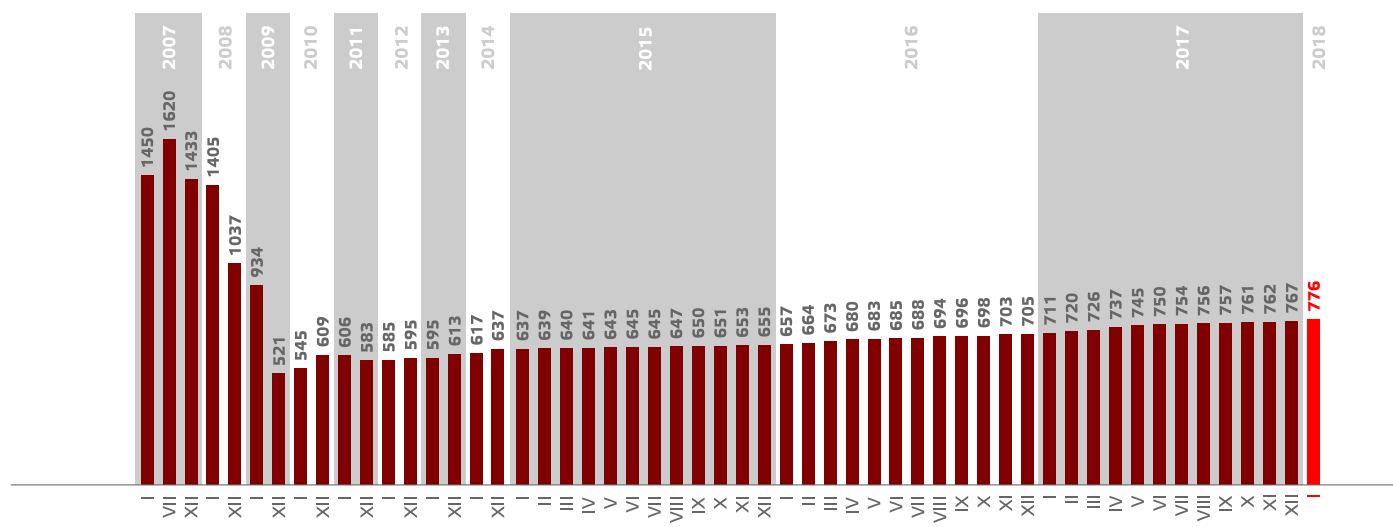


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдере (+ 14,5 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года росли на Тейке (+ 6,3 %).

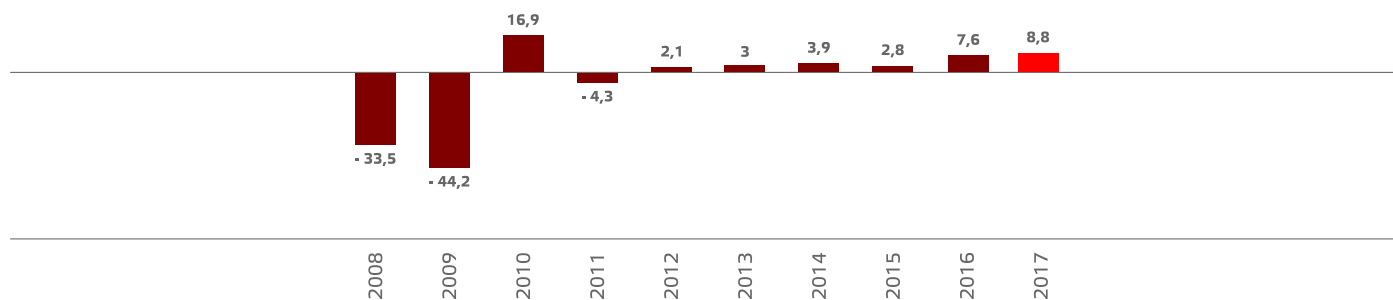
В январе 2018 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 776 EUR/м². Цены в среднем были на 52,1 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 – 2017 годы, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2018 года цены на серийное жилье по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 1,5 %), двухкомнатные (+ 1,3 %), трехкомнатные (+ 0,8 %) и четырехкомнатные (+ 0,9 %) квартиры.

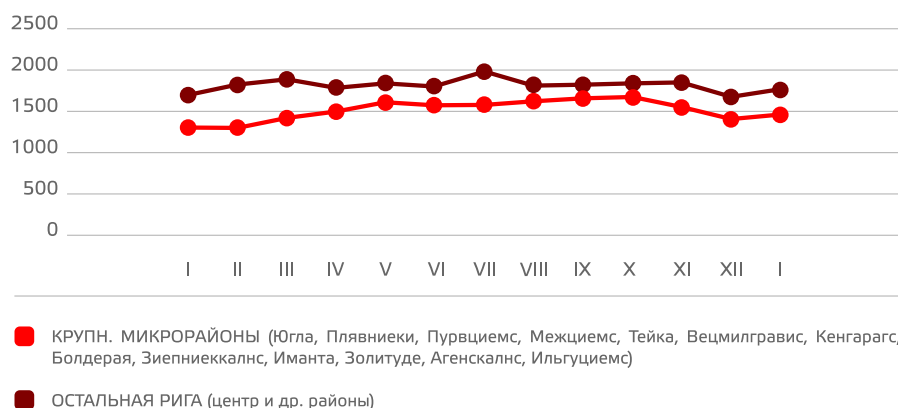
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2016												2017													
1 комн.	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853
2 комн.	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797
3 комн.	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736
4 комн.	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718
	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.	01.02.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем выросло на 5 %. В крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в январе также выросло – на сей раз на 3 %. По сравнению с январем 2017 года начале этого года число предложений квартир было больше: общее число предложений квартир было больше на 8 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было больше на 10 %.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в январе было в Пурвциемсе, Кенгарагсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов число предложений квартир выросло. В январе предложение квартир наиболее значительно выросло в Золитуде (+ 17 %), а наиболее существенно сократилось на Югле (- 24 %).

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

В январе 2018 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались положительные изменения цен на серийные квартиры. В микрорайонах цены выросли в основном на 0,4 – 2 %. Наибольший рост цен наблюдался в Золитуде и Кенгарагсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 2 %. В свою очередь, изменений цен в январе вообще не наблюдалось на Югле, где они остались на уровне предыдущего месяца.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за квадратный метр, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2018.	Изменения, %
Югла	773	773	0.0 ➡
Плявниеки	811	804	0.9 ⬆
Пурвциемс	824	821	0.4 ⬆
Межциемс	810	801	1.1 ⬆
Тейка	918	907	1.3 ⬆
Вецмилгравис	624	618	1.1 ➡
Кенгарагс	739	725	2.0 ⬆
Болдера	557	549	1.3 ⬆
Зиепниекалнс	809	802	0.8 ⬆
Иманта	836	828	1.0 ⬆
Золитуде	851	835	2.0 ⬆
Агенскалнс	836	825	1.3 ⬆
Ильгучиес	749	737	1.6 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 18,4 %. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 10 %.

Число предложений квартир в Риге в конце января 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

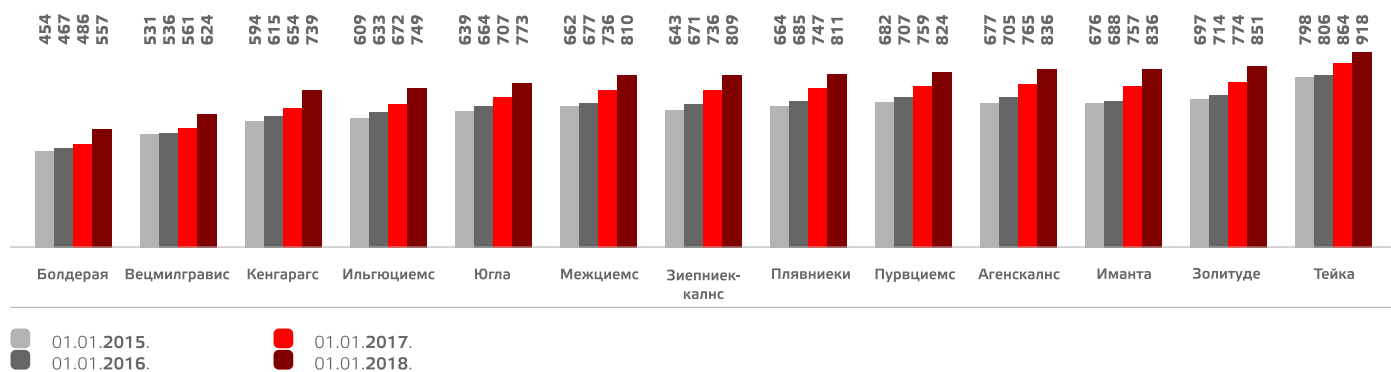
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в январе 2018 года



* 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

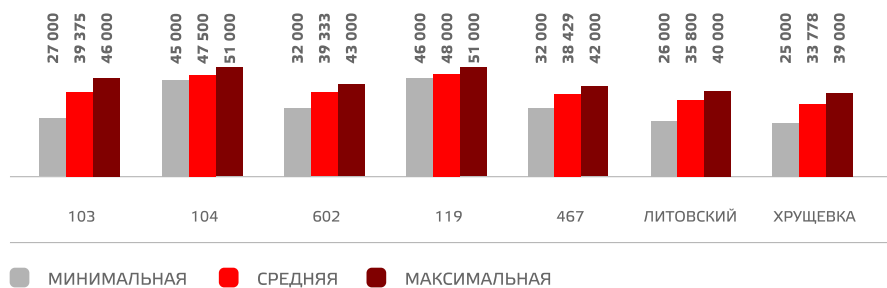


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла отметки 918 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в январе сохранялась в Болдере, где она выросла до 557 EUR/м².

В январе 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 51 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 26 000 до 40 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 39 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в январе 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В январе 2018 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 2,5 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир достигла 572 EUR/м². За 2017 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 17 %, а с начала прошлого года – уже на 19 %. В январе в Огре по-прежнему было мало предложений квартир, что является одной из основных причин роста цен.

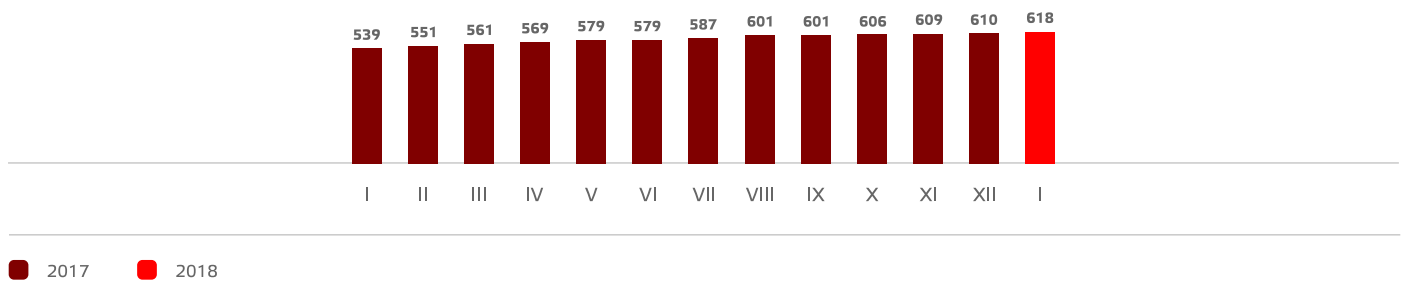
Каугури, Юрмала

В Каугури в январе 2018 года цены на серийные квартиры выросли на 2,9 %, причем такой рост можно считать достаточно большим. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 539 EUR/м². Несмотря на то, что цены на квартиры в Каугури с начала 2017 года в целом выросли на 15 %, по сравнению с другими местами в окрестностях Риги цены здесь до сих пор росли медленнее всего.

Саласпилс

В январе 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,2 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла до 618 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 16 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры также продолжали расти и в 2018 году.

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

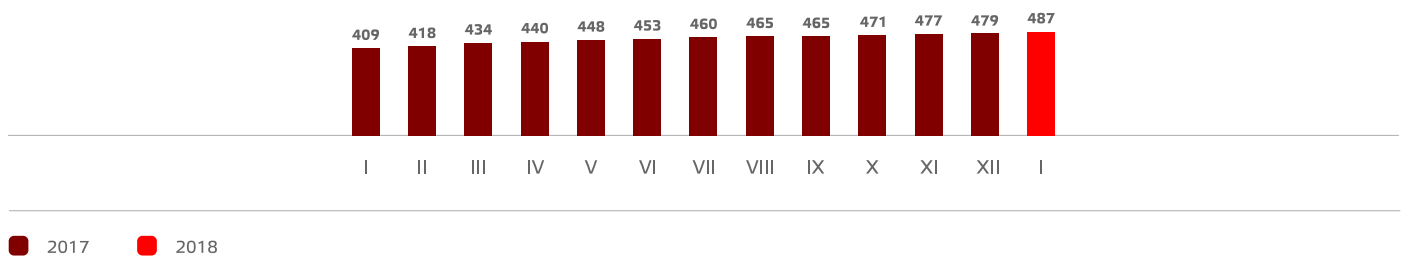


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в январе 2018 года цены на квартиры выросли на 1,5 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир в январе достигла 487 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 21 %.

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

