

ОБЗОР РЫНКА

СЕРИЙНЫЕ КВАРТИРЫ | ОКТЯБРЬ



РИГА
2017

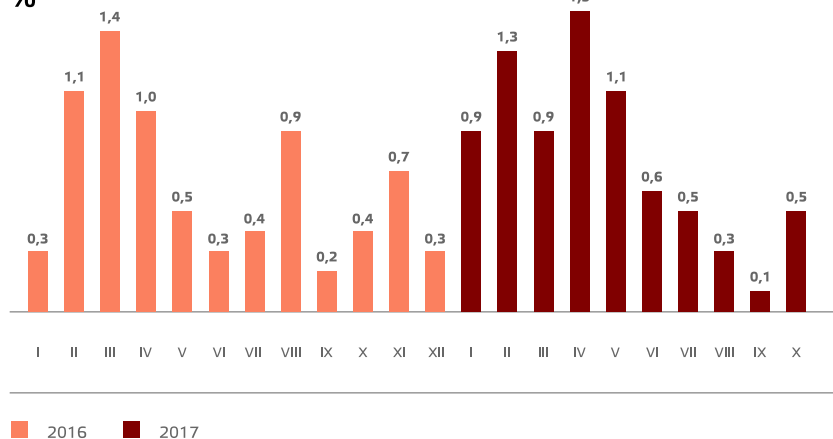


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 ноября 2017 года

В октябре 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в октябре выросла до 761 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 7,9 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

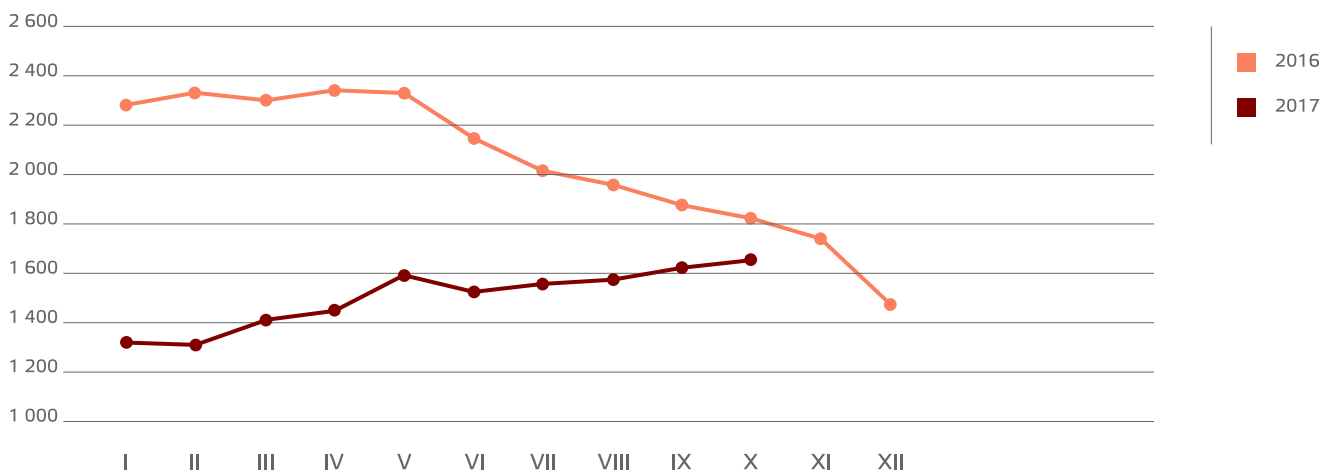


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры в октябре вновь выросли, причем увеличился и темп роста цен по сравнению с двумя предыдущими месяцами. Больше всего цены выросли в микрорайонах, расположенных на левом берегу Даугавы. По наблюдениям в октябре в Золитуде, Иманте и Агенскалнсе уровень цен был почти на одинаково высоком уровне, и средние цены за квадратный метр квартир колебались в пределах от 817 до 819 EUR/м².

Предложение квартир в октябре в целом немного выросло, а именно на 1,5 %. В центральной части Риги предложение, наоборот, сократилось на 7 %. В крупнейших рижских микрорайонах предложение квартир продолжало расти.

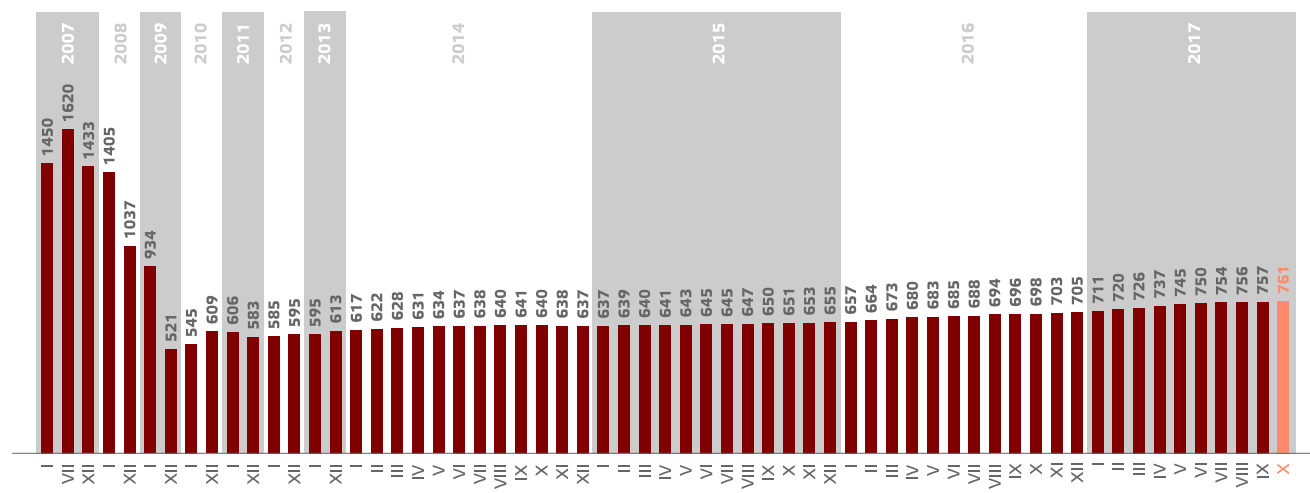
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 – 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

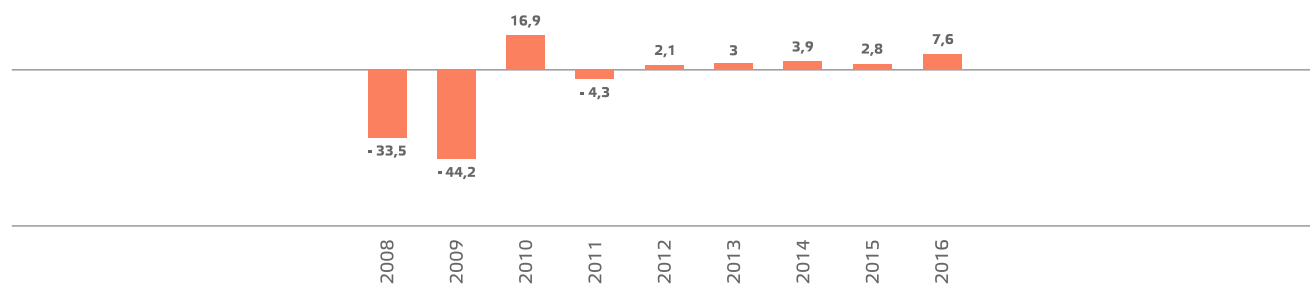
Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдереае (+ 12,2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 3,7 %).

В октябре 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 761 EUR/м². Цены в среднем были на 53,1 % 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 – 2016, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2017 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,6 %), двухкомнатные (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,4 %) и четырехкомнатные (+ 0,3 %) квартиры.

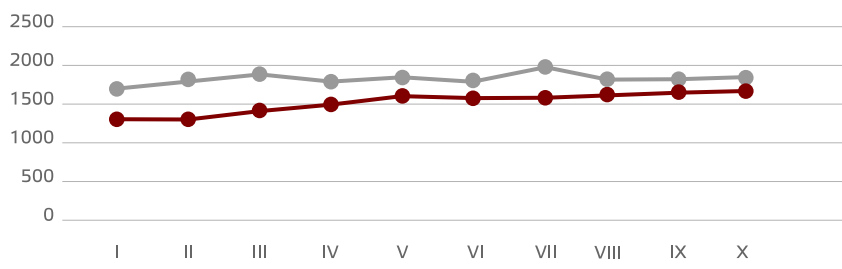
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

2015				2016												2017											
1 КОМН.	712	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
2 КОМН.	659	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
3 КОМН.	619	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
4 КОМН.	596	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
	01.09.				01.01.												01.01.										
		01.10.			01.02.												01.02.										
			01.11.		01.03.												01.03.										
				01.12.		01.04.																					
					01.05.																						
					01.06.																						
					01.07.																						
						01.08.																					
							01.09.											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.			

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2017 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем немного выросло, а именно на 1 %. В крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в октябре также выросло – на 2 %. Тем не менее, по сравнению с октябрём 2016 года число предложений квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 23 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 9 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2017



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгучиемс)

■ ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в октябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее.

В прошлом месяце, несмотря на рост общего числа предложений, в большинстве рижских микрорайонов число предложений квартир сократилось. В октябре предложение квартир наиболее существенно сократилось в Иманте (- 14 %), а существеннее всего выросло в Кенгарагсе (+ 28 %).

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

В октябре 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались положительные изменения цен на квартиры. В микрорайонах цены выросли на 0,1 – 1,6 %. Наибольший рост цен наблюдался в Агенскалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1,6 %. В свою очередь, на Югле и в Вецмилгрависе изменений цен в октябре не наблюдалось вообще – там цены на квартиры остались на уровне предыдущего месяца.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2017.	Изменения, %
Югла	770	770	0.0 ➡
Плявниеки	801	800	0.1 ⬆
Пурвциемс	815	812	0.4 ⬆
Межциемс	794	792	0.2 ⬆
Тейка	896	895	0.1 ⬆
Вецмилгравис	616	616	0.0 ➡
Кенгарагс	720	718	0.2 ⬆
Болдерая	546	541	0.8 ⬆
Зиепниекалнс	796	793	0.4 ⬆
Иманта	819	815	0.5 ⬆
Золитуде	818	808	1.2 ⬆
Агенскалнс	817	804	1.6 ⬆
Ильгучиемс	732	725	1.0 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 16,1%. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 7,9 %.

Число предложений квартир в Риге в конце октября 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

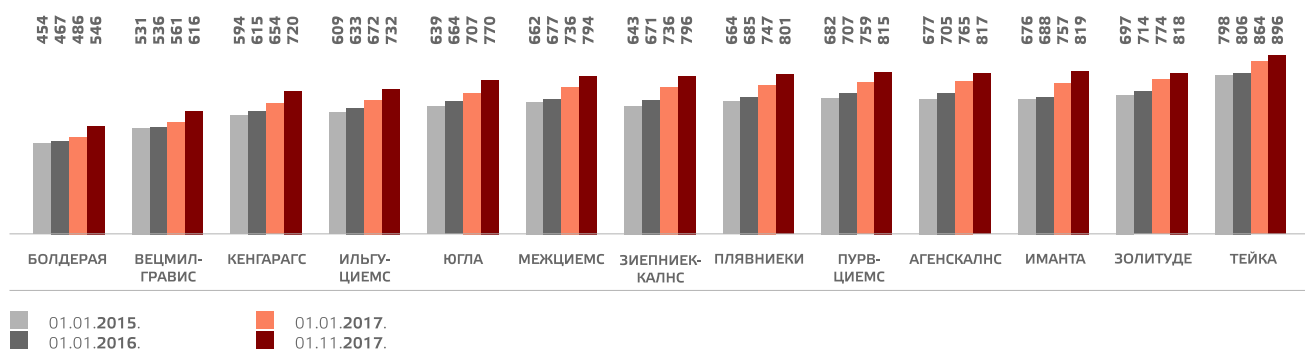
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в октябре 2017 года



* 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

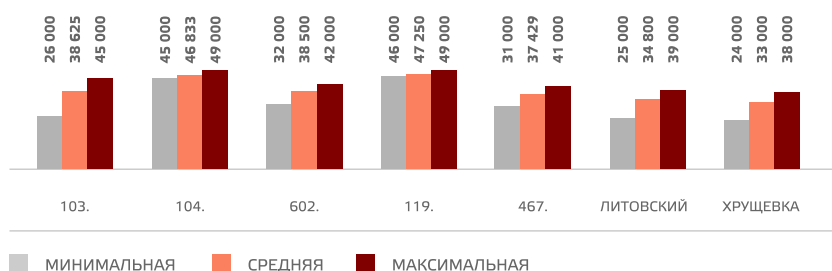


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла отметки 896 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре сохранялась в Болдерае, где она выросла до 546 EUR/м².

В октябре 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 октябре 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В октябре 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1 %. Средняя цена квартир достигла 543 EUR/м². В течение всего 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 13 %. В этом году в Огре почти во все месяцы наблюдался рост цен на квартиры. В Огре и в октябре было небольшое предложение квартир, что можно считать основной причиной роста цен.

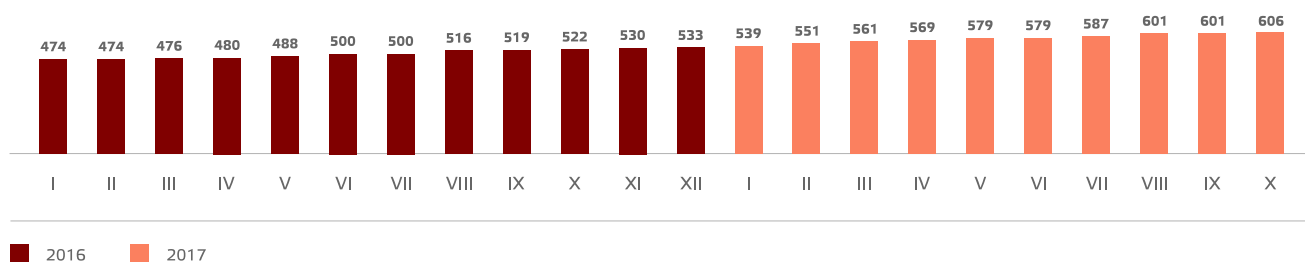
Каугури, Юрмала

В Каугури в октябре 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 522 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 11 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги росли медленнее всего.

Саласпилс

В октябре 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,9 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 606 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 в октябре продолжили расти.

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

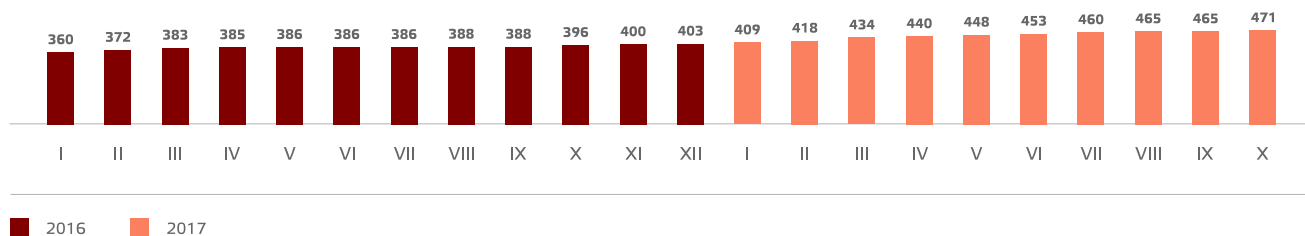


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в октябре 2017 года цены на квартиры выросли на 1,4 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 471 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 17 %.

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

