

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | АВГУСТ



РИГА
2017

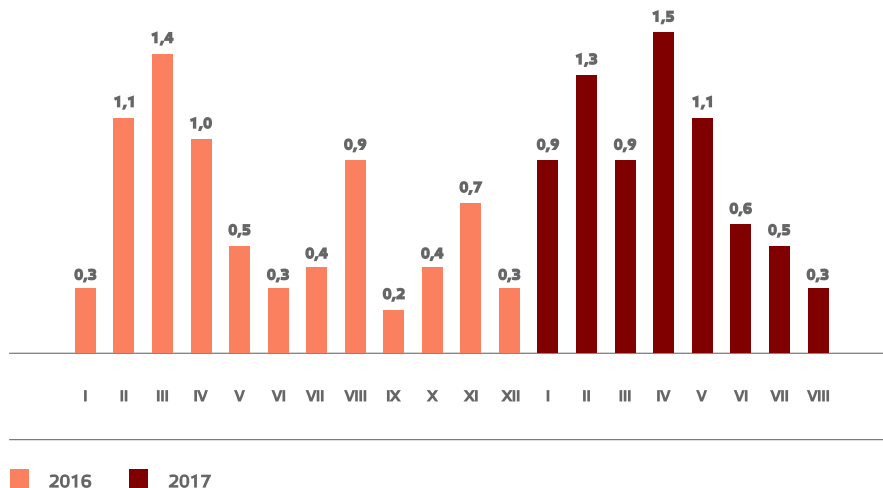


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 сентября 2017 года

В августе 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в августе выросла до 756 EUR/м², а с начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 7,3 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

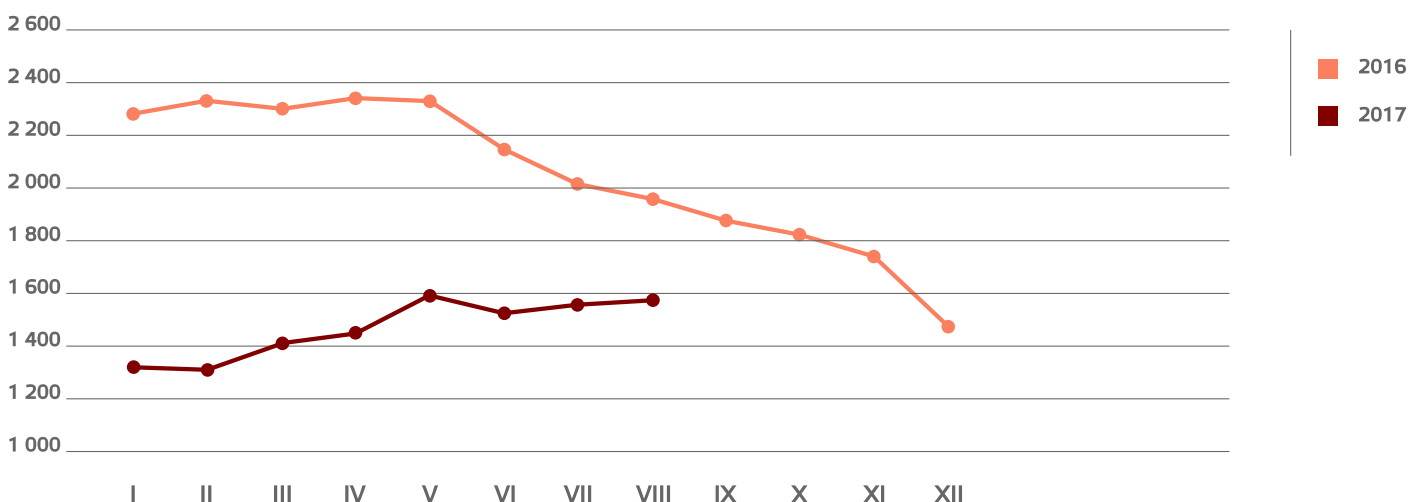


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры по-прежнему продолжали расти, однако рост цен в летние месяцы уменьшился: в августе наблюдался наименьший рост цен в этом году. Больше всего цены на квартиры в августе выросли в Имманте, в связи с чем это место стало вторым по дороговизне квартир микрорайоном Риги.

Предложение квартир в августе в целом немного сократилось: больше всего сократилось число предложений в центральной части Риги. В свою очередь, в рижских микрорайонах предложение немного выросло (+2 %).

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 – 2017

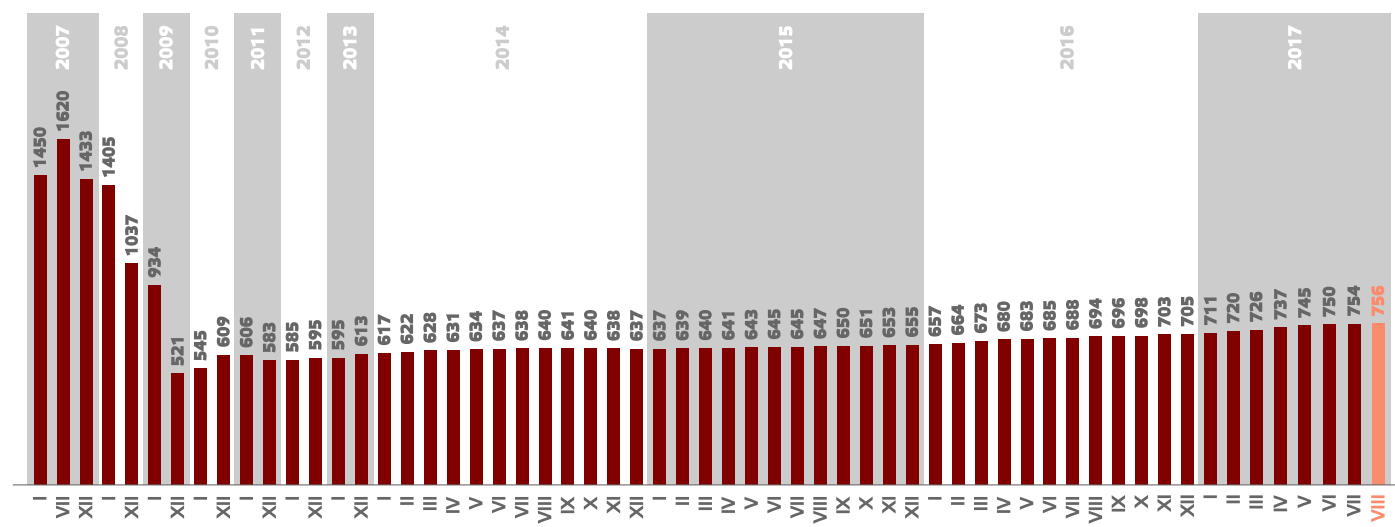


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдере (+ 11,4 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 3,4 %).

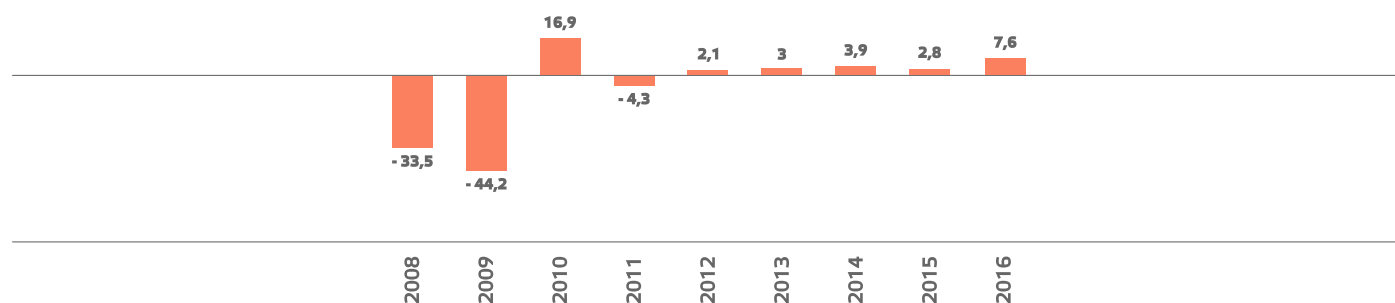
В августе 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 756 EUR/м². Цены в среднем были на 53,3 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 годы, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2017 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,1 %), двухкомнатные (+ 0,1 %), трехкомнатные (+ 0,3 %) и четырехкомнатные (+ 0,7 %) квартиры.

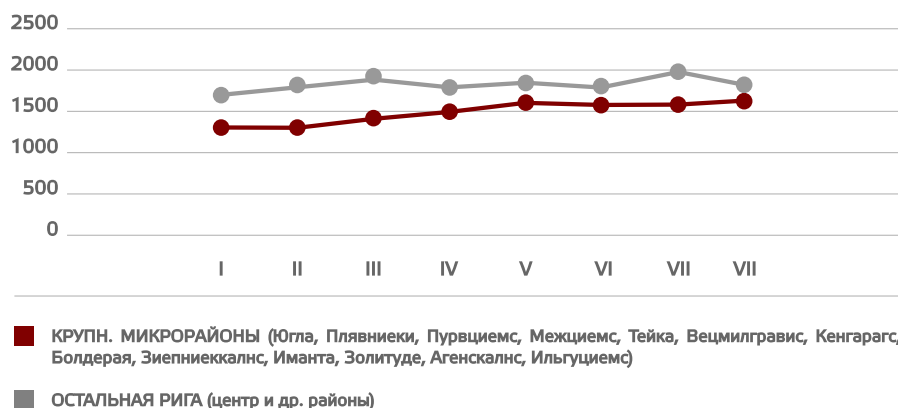
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

2015							2016												2017								
1 комн.	708	710	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
2 комн.	656	656	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
3 комн.	617	618	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
4 комн.	598	596	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
	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.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2017 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем немного сократилось – на 2 %. В микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в августе, наоборот, немного выросло – на 1,2 %. По сравнению с августом 2016 года число предложений по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 29 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 20 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов число предложений квартир выросло. В августе предложение квартир существеннее всего выросло в Болдерае (+ 22 %), а в Ильгучиёмсе уменьшилось наиболее существенно (- 13,4 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в августе вновь установлено в Агенскалнсе, а на Тейке число предложений было пропорционально наименьшим.

В августе 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры: цены выросли на 0,1 – 0,9 %. Наибольший рост цен наблюдался в Иманте, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,9 %. В свою очередь, на Югле, в Плявниеках и в Золитуде изменений цен 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 01.09.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.08.2017.	Изменения, %
Югла	770	770	0,0 ➡
Плявниеки	799	799	0,0 ➡
Пурвциемс	811	809	0,3 ⬆
Межциемс	790	786	0,4 ⬆
Тейка	894	892	0,2 ⬆
Вецмилгравис	616	616	0,1 ⬆
Кенгарагс	718	717	0,1 ⬆
Болдера	541	540	0,3 ⬆
Зиепниекалнс	791	787	0,4 ⬆
Иманта	815	808	0,9 ⬆
Золитуде	808	808	0,0 ➡
Агенскалнс	804	802	0,3 ⬆
Ильгучиёмс	725	721	0,5 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 15,5 %. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 7,3 %.

Число предложений квартир в Риге в конце августа 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

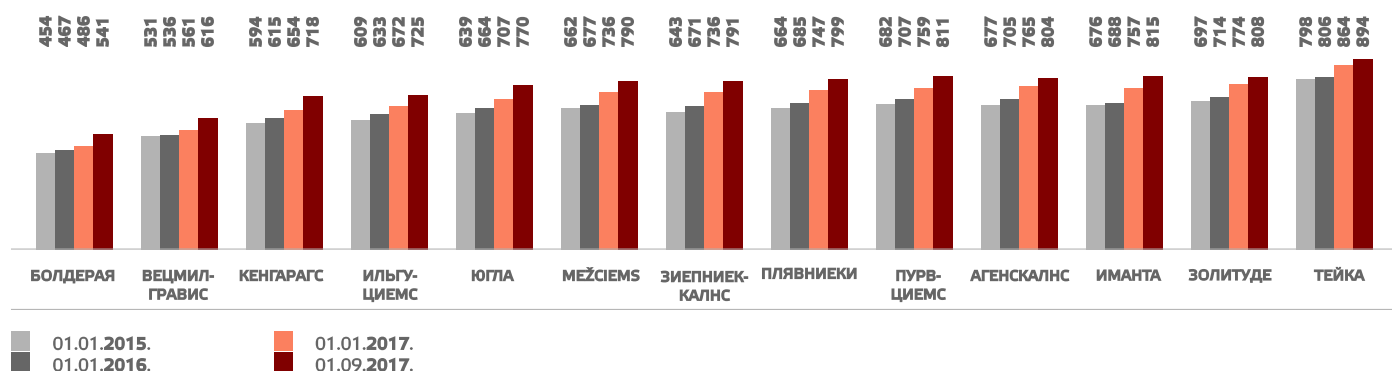
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в августе 2017 года



* 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

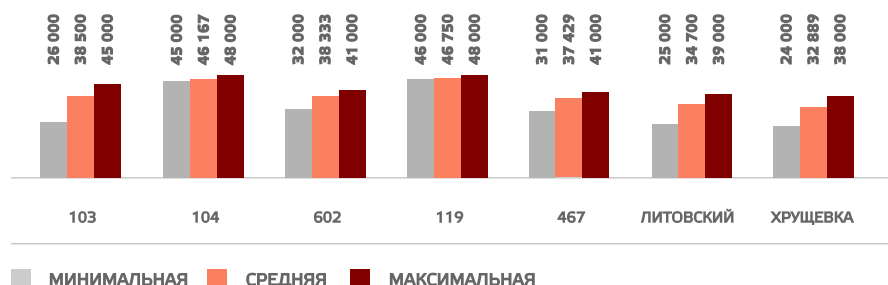


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в августе 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла 894 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в августе сохранялась в Болдере – там она выросла до 541 EUR/м².

В августе 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 48 000 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 августе 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В августе 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,6 %. Средняя цена квартир достигла 536 EUR/м². Рост цен на квартиры в этом году наблюдался почти все месяцы, а в течение всего 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 12 %. Одной из основных причин роста цен на квартиры в августе можно считать недостаточное предложение.

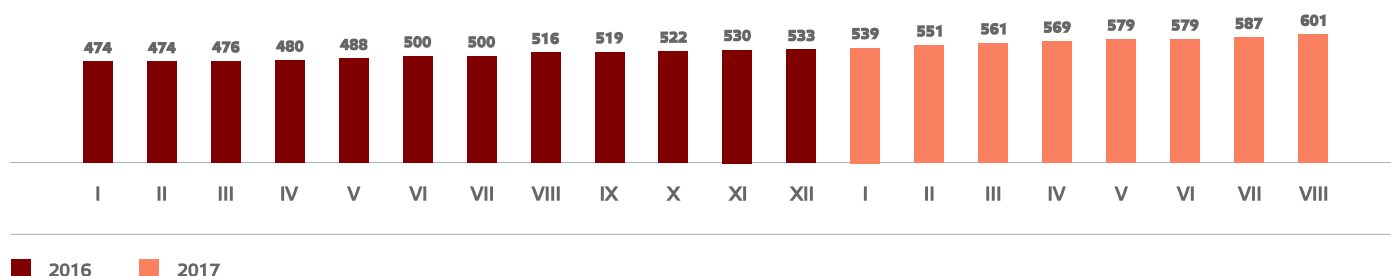
Каугури, Юрмала

В Каугури в августе 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 1,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 517 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 10 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги росли медленнее всего.

Саласпилс

В августе 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 2,3 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 601 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 13 %. Как и в крупнейших микрорайонах Риги, в Саласпилсе цены на квартиры продолжали расти.

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

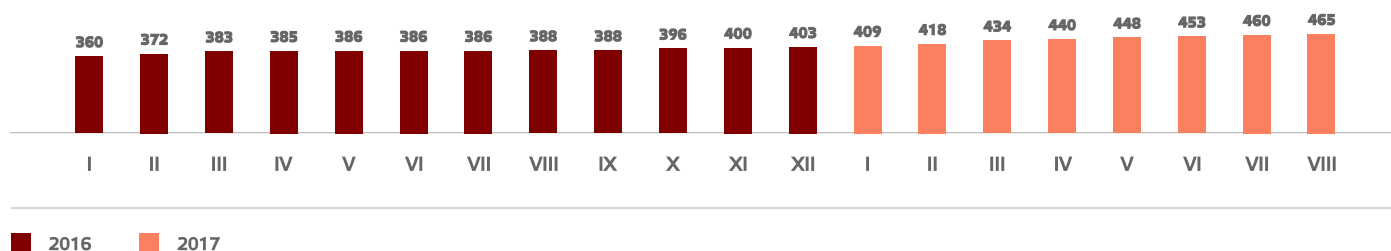


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в августе 2017 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в августе достигла 465 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 15 %.

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



Avots: 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 Лиепae. 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

