

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | СЕНТЯБРЬ



РИГА
2017

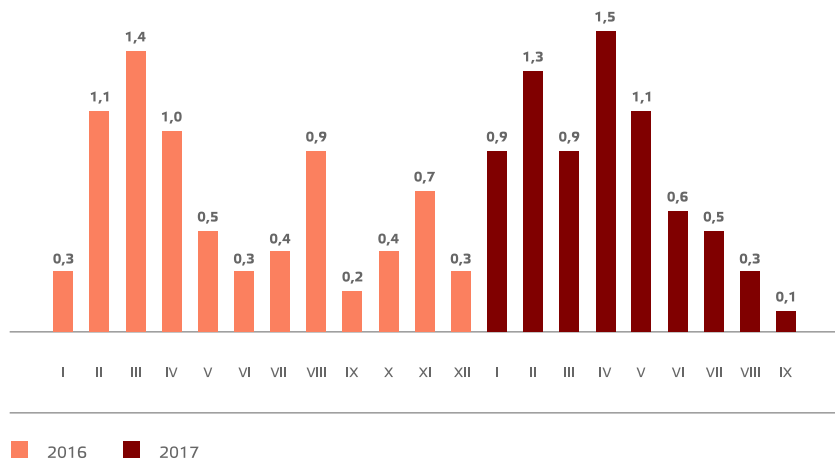


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 октября 2017 года

В сентябре 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре выросла до 757 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 7,4 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

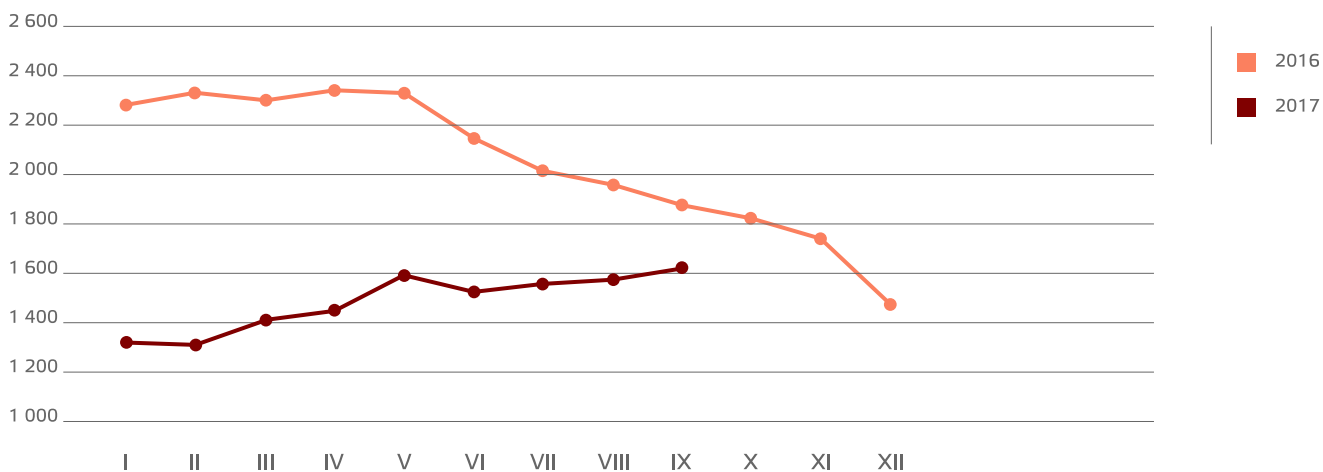


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры в сентябре фактически остались неизменными, лишь в некоторых микрорайонах наблюдался минимальный рост цен. В целом рост цен в течение месяца был наиболее низким за последние два года. В то же время и в прошлые годы в сентябре наблюдались небольшие изменения цен. В 2017 году цены больше всего выросли в микрорайонах с самыми дешевыми квартирами – в Болдераяе, Вецмилгрависе и Кенгарасе.

Предложение квартир в сентябре в целом немного выросло, больше всего в центральной части Риги. В свою очередь, в рижских микрорайонах предложение выросло на 4 %.

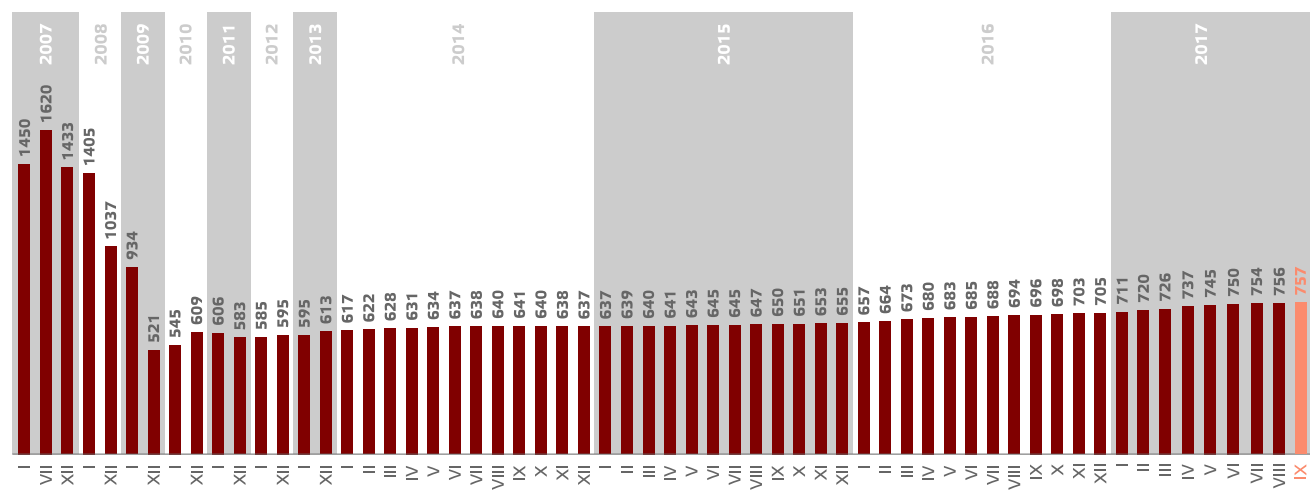
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 – 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

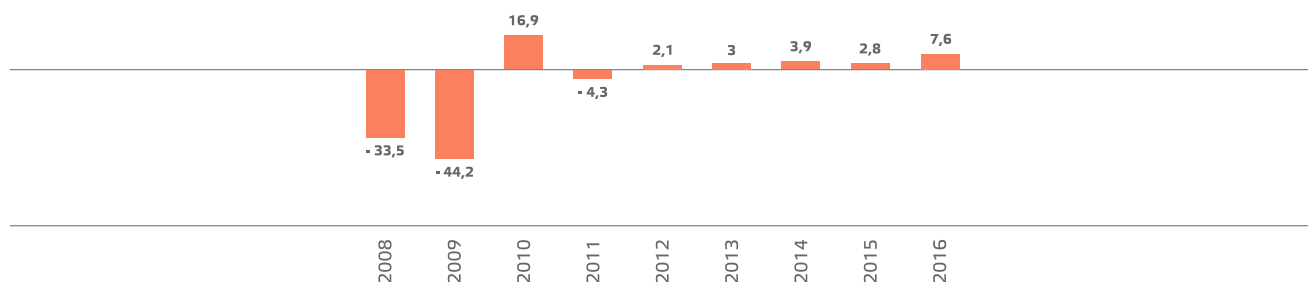
Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдераяе (+ 11,4 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 3,6 %).

В сентябре 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 757 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 сентябре 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 (+ 0,1 %) и четырехкомнатные (+ 0,1 %) квартиры.

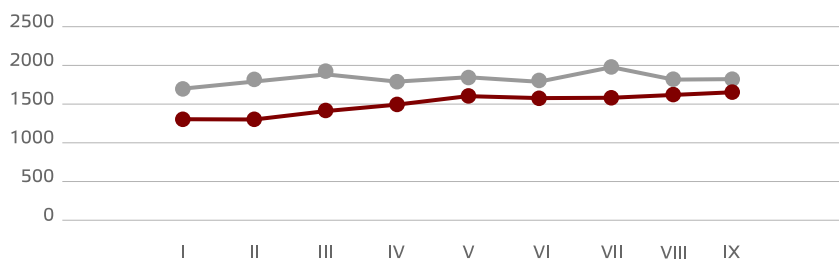
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

2015					2016													2017									
1 комн.	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	831
2 комн.	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	775
3 комн.	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	720
4 комн.	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	703
	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.	01.10.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2017 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем немного выросло, а именно на 2 %. В микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в сентябре также выросло – на 4 %. По сравнению с сентябрем 2016 года число предложений по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 26 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 13 %.

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 сентябре было в Пурвциемсе, Иманте и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов число предложений квартир выросло. В сентябре предложение квартир существеннее всего выросло в Золитуде (+ 13 %), а наиболее существенно сократилось в Кенгарагсе (- 9 %).

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

В сентябре 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах не наблюдалось изменений цен на квартиры. Тем не менее, во многих микрорайонах цены выросли на 0,1 – 0,3%. Наибольший рост цен наблюдался в Межциемсе и Зиепниекалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,3%. В свою очередь, изменений цен в сентябре не наблюдалось на Югле, в Вецмилгрависе, Кенгарагсе, Болдерае, Иманте, Золитуде и Агенскалнсе, где 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 01.10.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.09.2017.	Изменения, %
Югла	770	770	0.0 ➡
Плявниеки	800	799	0.1 ⬆
Пурвциемс	812	811	0.1 ⬆
Межциемс	792	790	0.3 ⬆
Тейка	895	894	0.1 ⬆
Вецмилгравис	616	616	0.0 ➡
Кенгарагс	718	718	0.0 ➡
Болдерая	541	541	0.0 ➡
Зиепниекалнс	793	791	0.3 ⬆
Иманта	815	815	0.0 ➡
Золитуде	808	808	0.0 ➡
Агенскалнс	804	804	0.0 ➡
Ильгучиемс	725	725	0.1 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 15,6 %. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 7,4 %.

Число предложений квартир в Риге в конце сентября 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

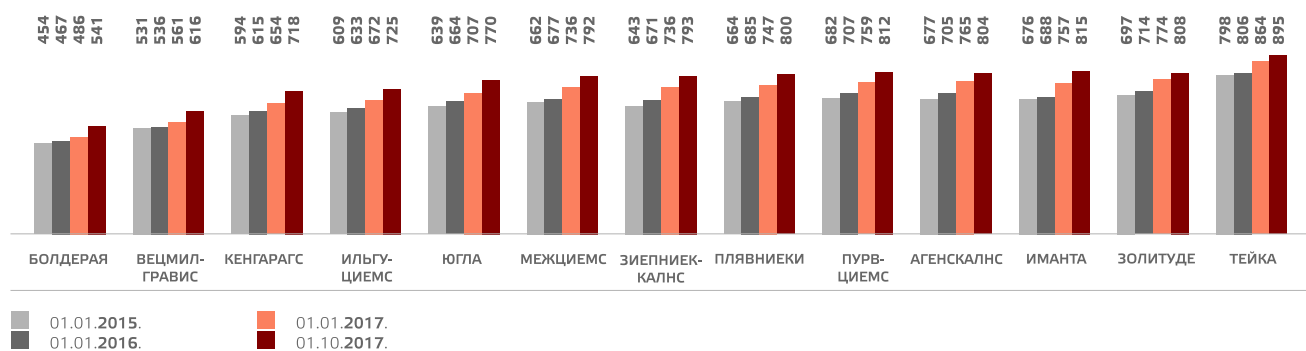
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в сентябре 2017 года



* 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

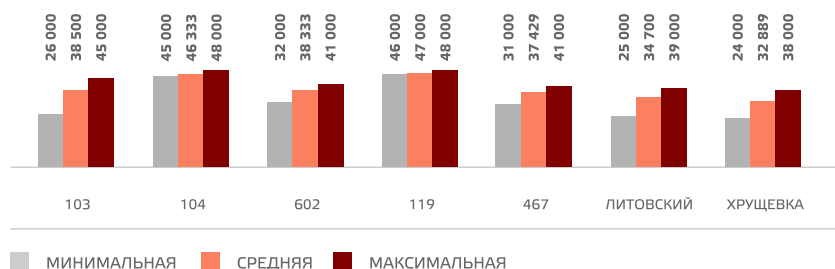


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла 895 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре сохранялась в Болдерае, где она осталась без изменений – 541 EUR/м².

В сентябре 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 сентябре 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

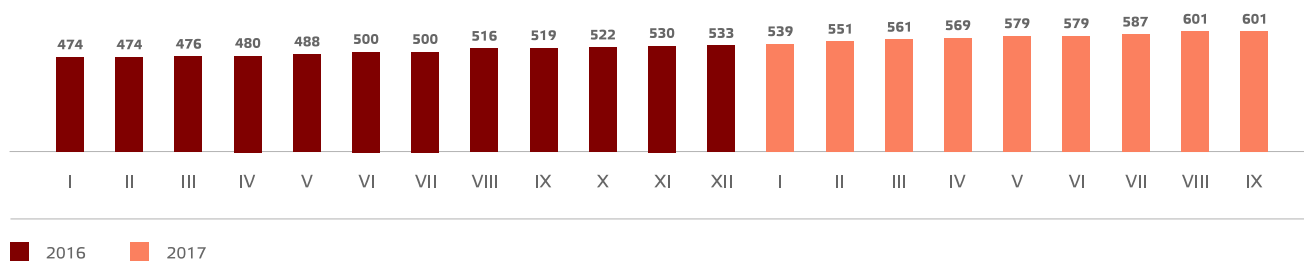
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В сентябре 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,4 %. Средняя цена квартир достигла 538 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 сентябре можно считать недостаточное предложение.

Каугури, Юрмала. В Каугури в сентябре 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 519 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 сентябре 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 601 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 13 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры в сентябре не росли.

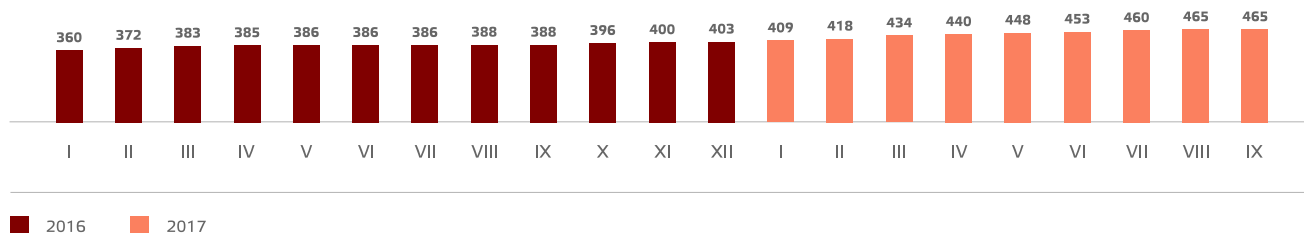
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в сентябре 2017 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре осталась на уровне 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



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 Лаукалейс | 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

