

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | МАРТ

РИГА
2018

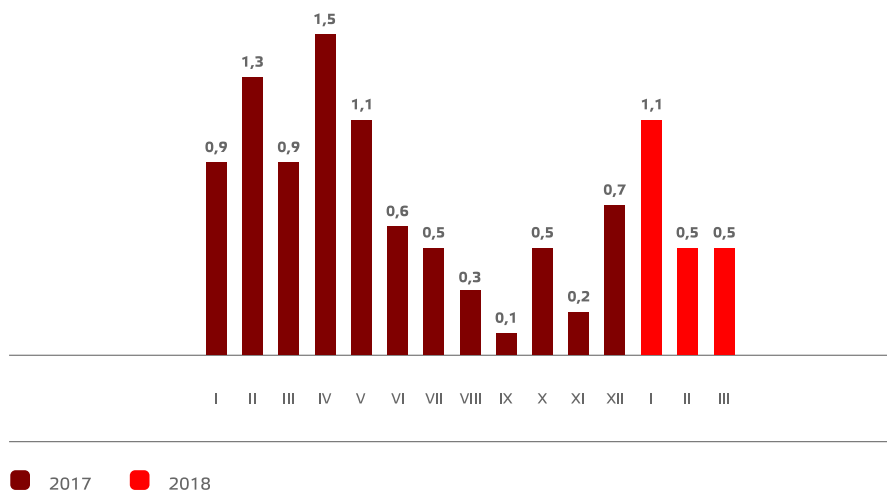


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 апреля 2018 года

В марте 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в марте выросла до 784 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,2 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2017 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

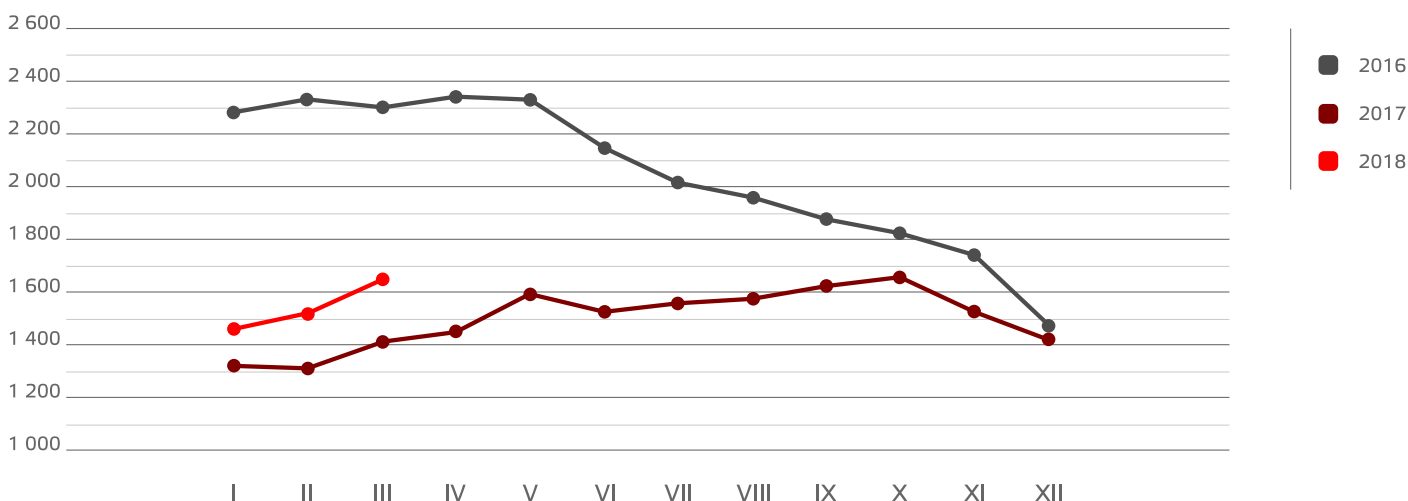
Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2018 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на то, что 2018 год начался достаточно стремительным ростом цен на серийные квартиры, как в феврале, так и в марте цены росли умеренно. В марте в отдельных наиболее дорогих микрорайонах Риги изменений цен вообще не наблюдалось. Однако в целом в первом квартале этого года цены выросли более чем на 2 %, и можно прогнозировать, что рост цен в этом году будет почти таким же, как в прошлом году. В начале этого года в крупнейших рижских микрорайонах предложение было больше, чем в соответствующий период прошлого года, к тому же оно имеет тенденцию к росту.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

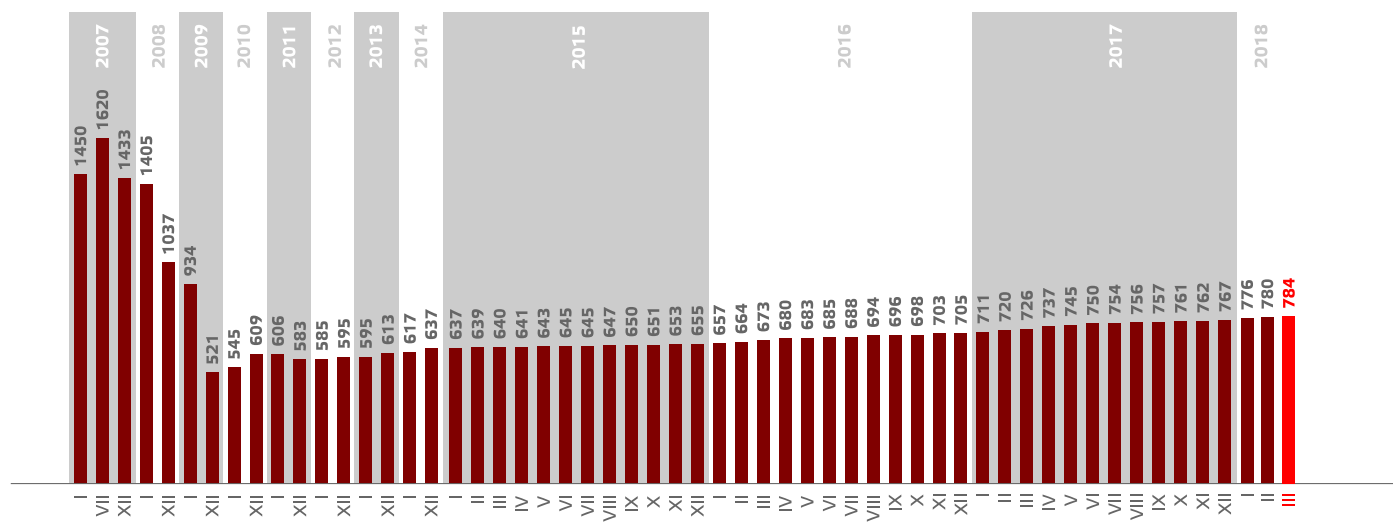


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался на Тейке (+ 3,2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года росли на Югле (+ 1,3 %).

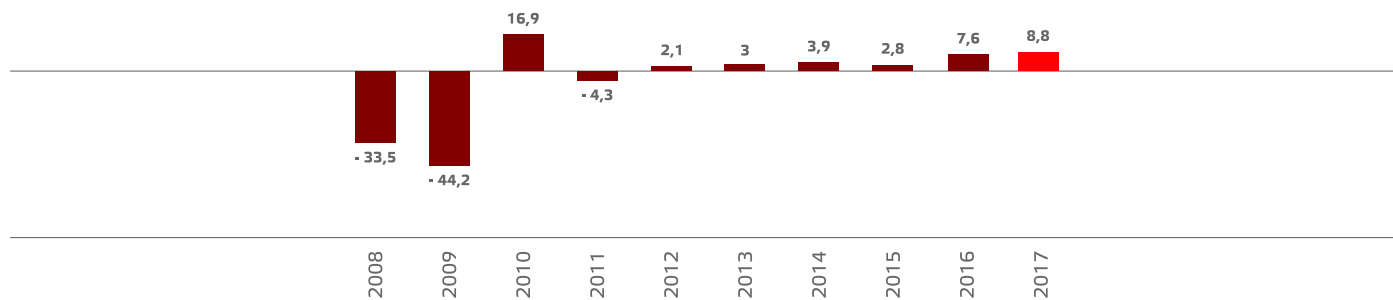
В марте 2018 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 784 EUR/м². Цены в среднем были на 51,6 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

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 марте 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 (+ 0,4 %), двухкомнатные (+ 0,6 %), трехкомнатные (+ 0,5 %) и четырехкомнатные (+ 0,4 %) квартиры.

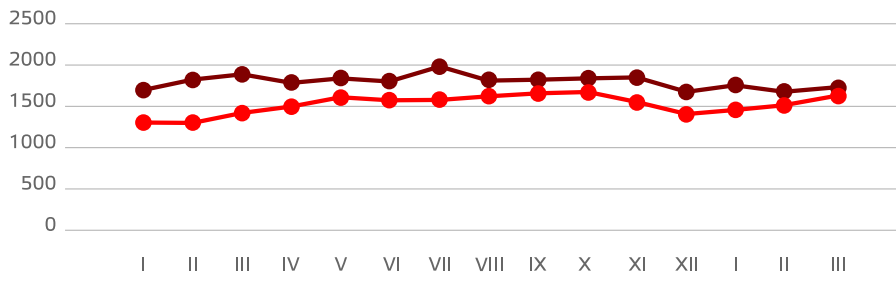
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2016												2017												2018			
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	855	858
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	800	805
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	741	745
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	725	728
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.																												

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем выросло на 6 %. В крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений в марте выросло еще больше – на 9 %. По сравнению с мартом 2017 года предложение было больше: общее число предложений квартир было больше на 2 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было больше на 16 %.

Динамика предложения квартир в Риге



КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдера, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)

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

В прошлом месяце почти во всех рижских микрорайонах число предложений квартир выросло. В марте предложение квартир наиболее значительно выросло на Югле и в Агенскалнсе (+ 18 %), а наиболее существенно сократилось только в Кенгарагсе (- 7 %).

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

В марте 2018 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдались положительные изменения цен на серийные квартиры: в основном они выросли на 0,2 – 1,2 %. Наибольший рост цен наблюдался на Тейке и в Ильгүциемсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1,2 %. В свою очередь, в Иманте и Золитуде изменений цен в марте вообще не наблюдалось, здесь цены на квартиры остались на уровне предыдущего месяца.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.03.2018.	Изменения, %
Югла	783	774	1.1 ↑
Плявниеки	824	819	0.5 ↑
Пурвциемс	836	831	0.6 ↑
Межциемс	818	815	0.3 ↑
Тейка	935	924	1.2 ↑
Вецмилгравис	630	628	0.4 ↑
Кенгарагс	742	740	0.3 ↑
Болдера	565	561	0.6 ↑
Зиепниекалнс	819	816	0.4 ↑
Иманта	842	842	0.0 ➡
Золитуде	851	851	0.0 ➡
Агенскалнс	841	839	0.2 ↑
Ильгүциемс	760	751	1.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 11,2 %. В свою очередь, с начала 2018 года цены выросли на 2,2 %.

Число предложений квартир в Риге в конце марта 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

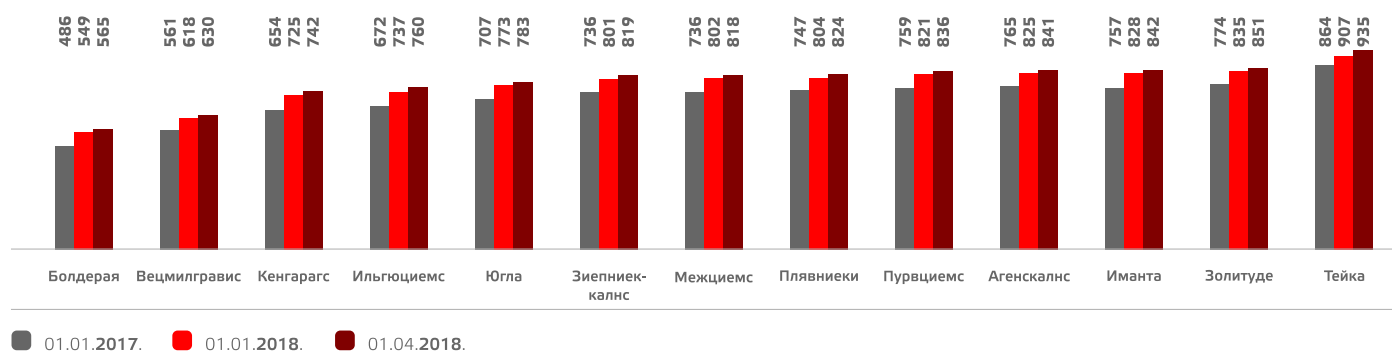
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в марте 2018 года



* 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

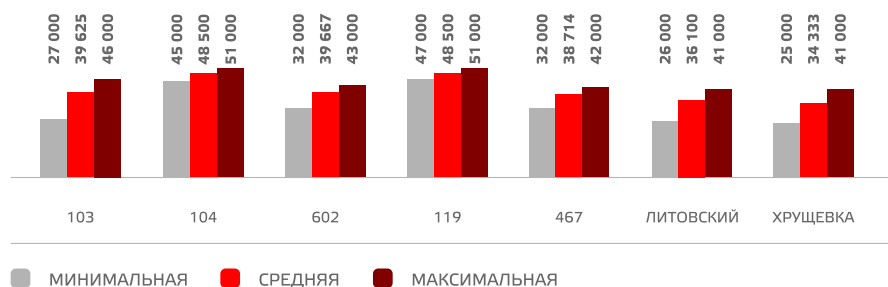


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла отметки 935 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в марте сохранялась в Болдерае, где она выросла до 565 EUR/м².

В марте 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 47 000 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 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 марте 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В марте 2018 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,6 %. Средняя цена одного квадратного метра квартир достигла 579 EUR/м². За 2017 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 17 %, а с начала этого года – уже на 3,7 %. В Огре и в начале 2018 года сохраняется небольшое число предложений квартир, что является одной из основных причин роста цен.

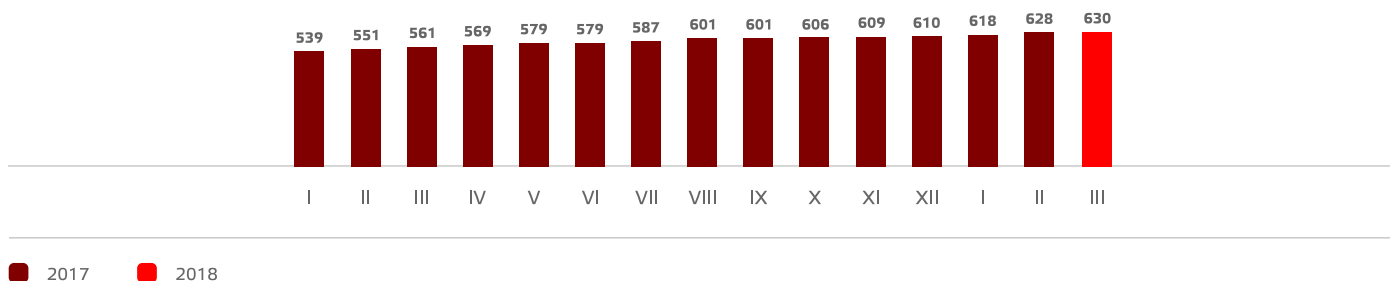
Каугури, Юрмала

В Каугури в марте 2018 года цены на серийные квартиры выросли на 0,9 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 551 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 5,3 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги до сих пор росли медленнее всего, однако в начале этого года темп роста цен вырос.

Саласпилс

В марте 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла до 630 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 3,3 %. Как и в большинстве крупнейших микрорайонов Риги, в Саласпилсе цены на квартиры также продолжали расти и в этом году.

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

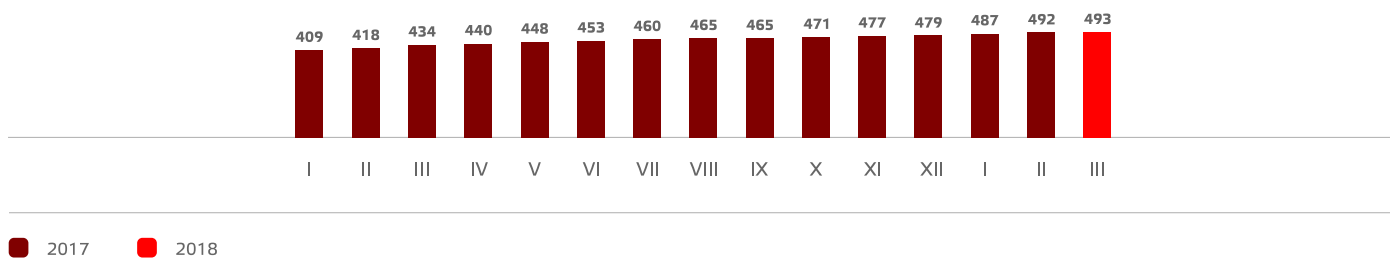


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в марте 2018 года цены на квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир достигла 493 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 2,8 %.

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

