

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | СЕНТЯБРЬ

РИГА  
2017

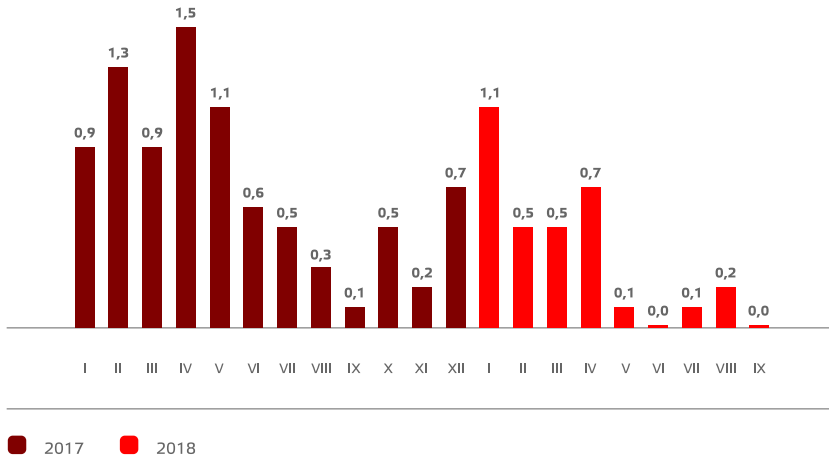


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 октября 2018 года

В сентябре 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры оставались стабильными. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре сохранилась на уровне 794 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,5 %.

### Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



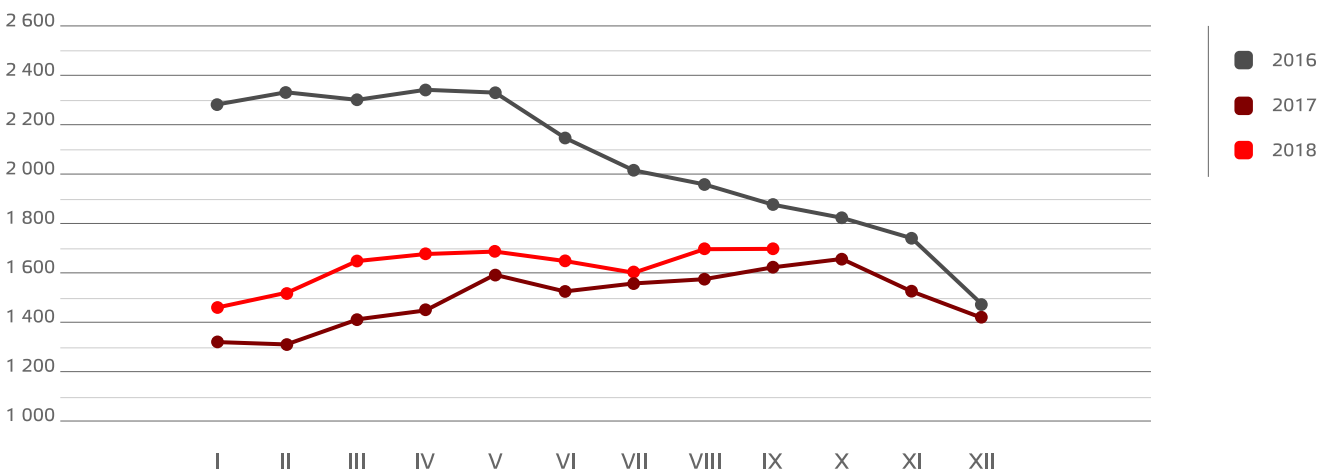
Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры, как и в июне, осталась без изменений. В большинстве рижских микрорайонов не наблюдалось никаких изменений цен. В свою очередь, в двух микрорайонах – Плявниеках и Зиепниекалнсе – установлены небольшие отрицательные колебания цен. Подобно ситуации в другие годы, в сентябре этого года также наблюдалась достаточно небольшая активность на рынке квартир, и существенных ценовых колебаний не было.

В окрестностях Риги рост цен на квартиры наблюдался только в Саласпилсе, а в Елгаве, Огре и Юрмале, Каугури изменений цен не наблюдалось.

В микрорайонах Риги предложение квартир по-прежнему было выше, чем в прошлом году. В сентябре уровень предложения оставался неизменным.

### Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги

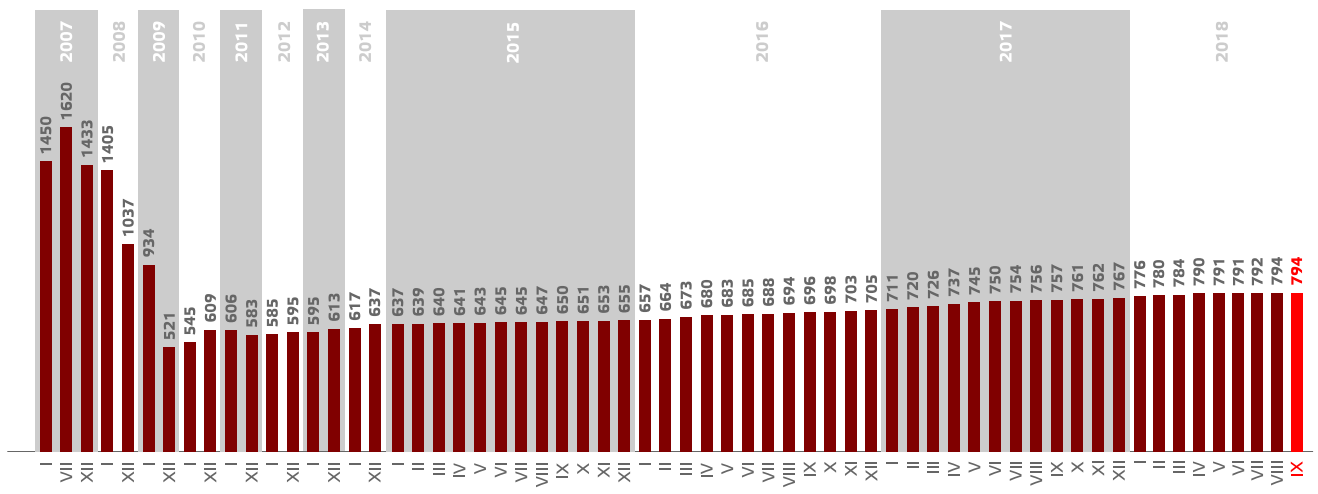


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался на Тейке (+ 5 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также росли. Медленнее всего цены на квартиры с начала этого года росли в Иманте (+ 1,6 %).

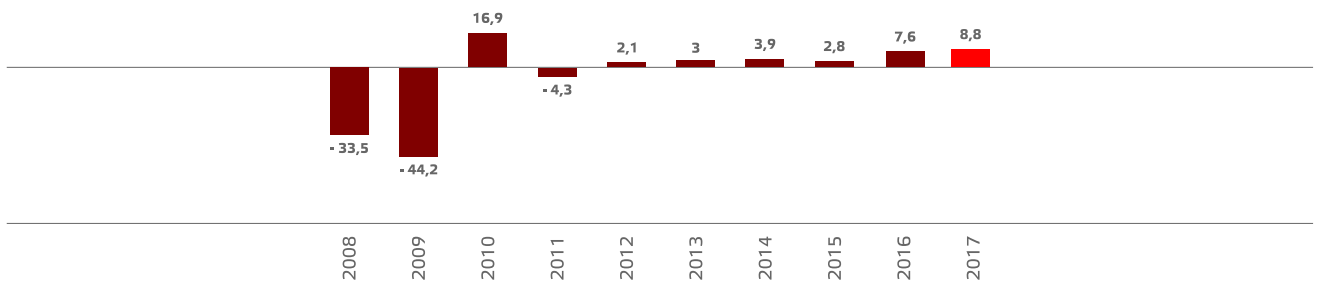
В сентябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 794 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 51 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2018 года цены на серийное жилье по числу комнат немного выросли только на однокомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра однокомнатных квартир выросла на 0,1 %.

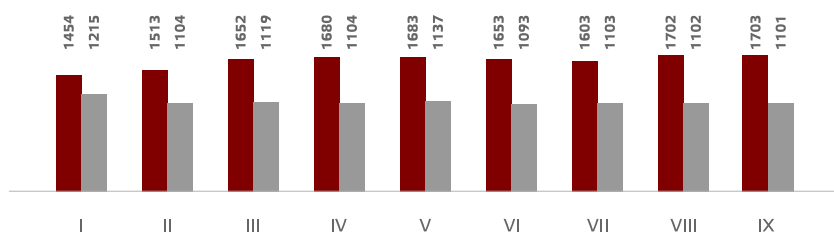
### Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

Число комнат	2016						2017						2018															
	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.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.		
1 комн.	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868
2 комн.	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817
3 комн.	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752
4 комн.	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 2 %. В свою очередь, в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений осталось неизменным. По сравнению с сентябрем 2017 года предложение квартир было больше: общее число предложений квартир было меньше на 2 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было больше на 4 %.

## Динамика предложения квартир в Риге



■ КРУПНЕЙШИЕ МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в сентябре было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдераяе.

В прошлом месяце предложение квартир в рижских микрорайонах как увеличивалось, так и сокращалось. В сентябре уже второй месяц подряд число предложений квартир наиболее значительно росло на Югле (+ 14 %), а наиболее существенно сокращалось в Вецмилгрависе (- 17 %).

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

В сентябре 2018 года в крупнейших рижских микрорайонах наблюдались небольшие изменения цен на серийные квартиры. В большинстве микрорайонов цены остались на уровне предыдущего месяца. В отдельных микрорайонах цены минимально выросли на 0,2 – 0,3 %. Наибольший рост цен наблюдался в Болдераяе и Золитуде, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,3 %. В свою очередь, в Плявниеках и Зиепниекалнсе установлены небольшие отрицательные колебания цен.

## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м<sup>2</sup>, %

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.10.2018.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.09.2018.	Изменения, %
Югла	<b>793</b>	793	0.0 ➡
Плявниеки	<b>837</b>	838	- 0.1 ↓
Пурвциемс	<b>850</b>	850	0.0 ➡
Межциемс	<b>830</b>	830	0.0 ➡
Тейка	<b>952</b>	952	0.0 ➡
Вецмилгравис	<b>641</b>	641	0.0 ➡
Кенгарагс	<b>753</b>	753	0.0 ➡
Болдерая	<b>570</b>	569	0.3 ↑
Зиепниекалнс	<b>830</b>	831	- 0.1 ↓
Иманта	<b>841</b>	841	0.0 ➡
Золитуде	<b>854</b>	851	0.3 ↑
Агенскалнс	<b>852</b>	852	0.0 ➡
Ильгүциемс	<b>770</b>	769	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2018 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2017 года были выше на 13 %. В свою очередь, с начала этого года цены выросли на 3 %.

## Число предложений квартир в Риге в конце сентября 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

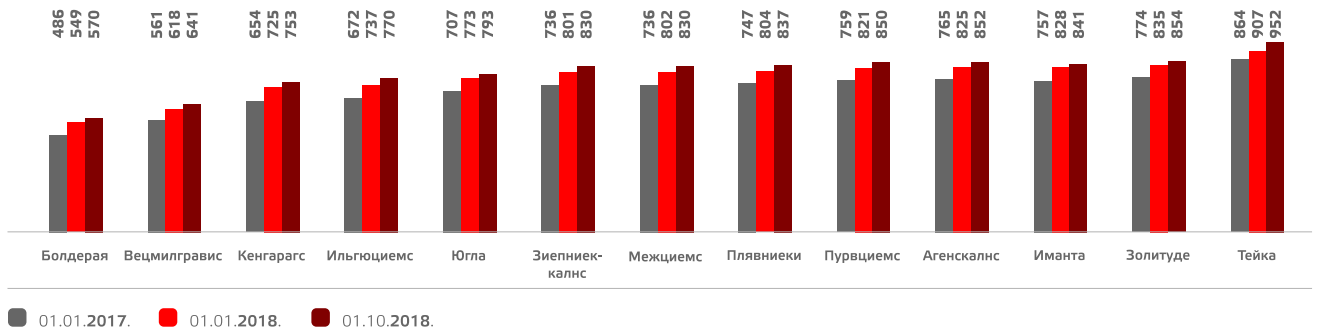
## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2018 года



\* 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

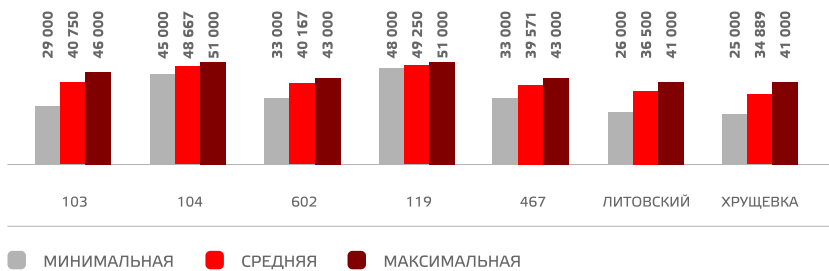


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр не изменилась – 952 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре сохранялась в Болдерае – 570 EUR/м².

В сентябре 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 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 сентябре 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

В сентябре 2018 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир составляла 594 EUR/м<sup>2</sup>. За 2018 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 6,3 %.

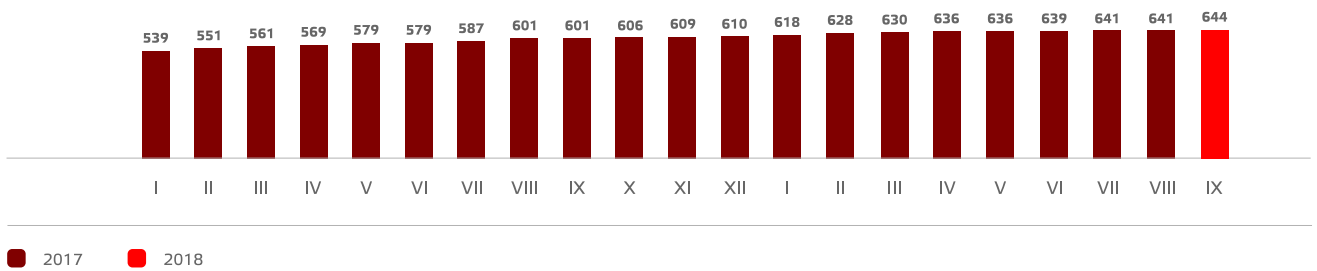
### Каугури, Юрмала

В Каугури в сентябре 2018 года цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартиры сохранилась на уровне 564 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 7,8 %. Уже четвертый месяц подряд не наблюдается никаких изменений цен.

### Саласпилс

В сентябре 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе выросла до 644 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 5,6 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>

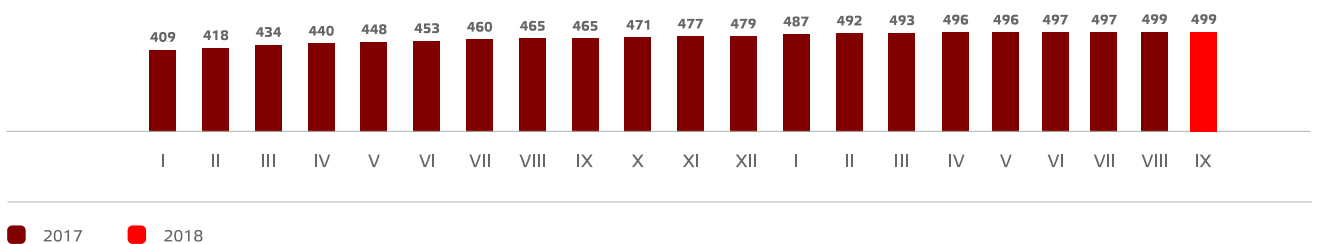


Источник: ARCO REAL ESTATE

### Елгава

В Елгаве в сентябре 2018 года цены на квартиры не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир составляла 499 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 4,1 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



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 Лиелае. 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  
 Латвия, LV-1011  
 Тел. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.ru

