



ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ОКТЯБРЬ

РИГА
2018

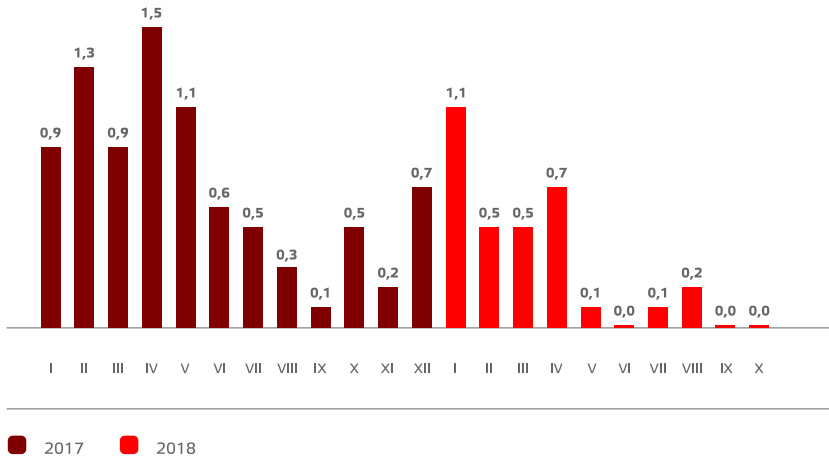


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 ноября 2018 года

В октябре 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры оставались стабильными. Средняя цена на серийные квартиры в октябре 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, %

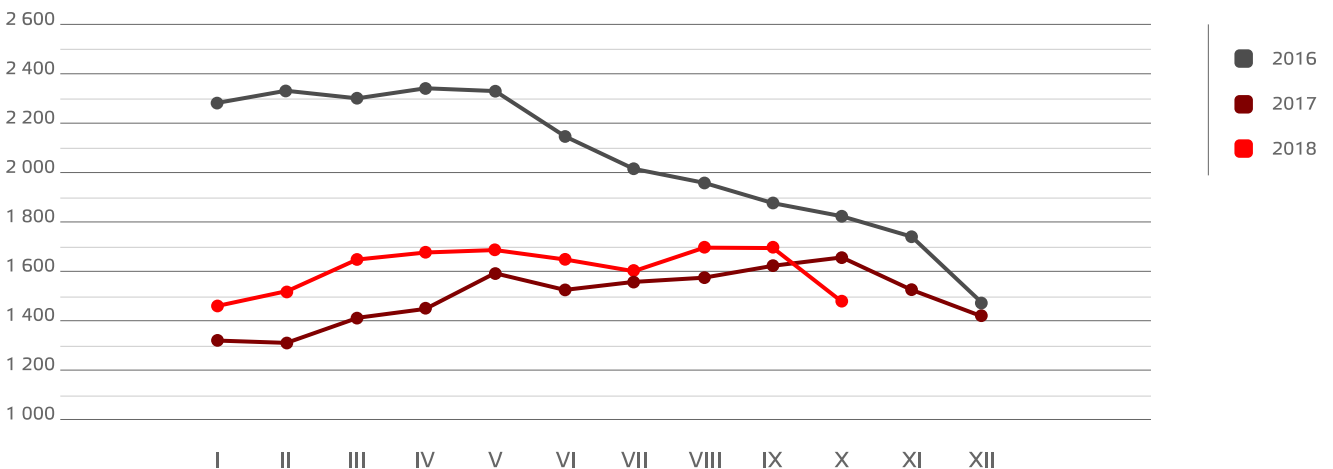


Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры, так же, как в июне и сентябре, осталась без изменений. В большинстве рижских микрорайонов уже второй месяц подряд не наблюдалось никаких изменений цен. В свою очередь, в двух микрорайонах – Югле и Зиепниекалнсе – установлены небольшие отрицательные колебания цен. В окрестностях Риги небольшой рост цен на квартиры наблюдался в Саласпилсе, в Елгаве и в Юрмале, Каугури.

В микрорайонах Риги предложение квартир с начала года было выше, чем в прошлом году, однако в октябре предложение резко сократилось, и его уровень опустился ниже уровня 2017 года.

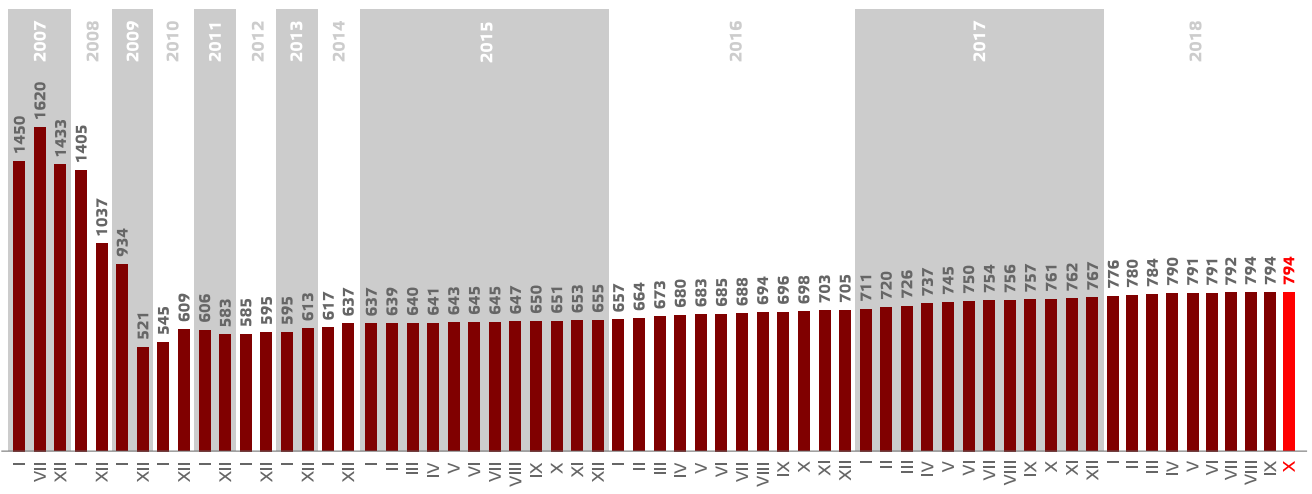
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



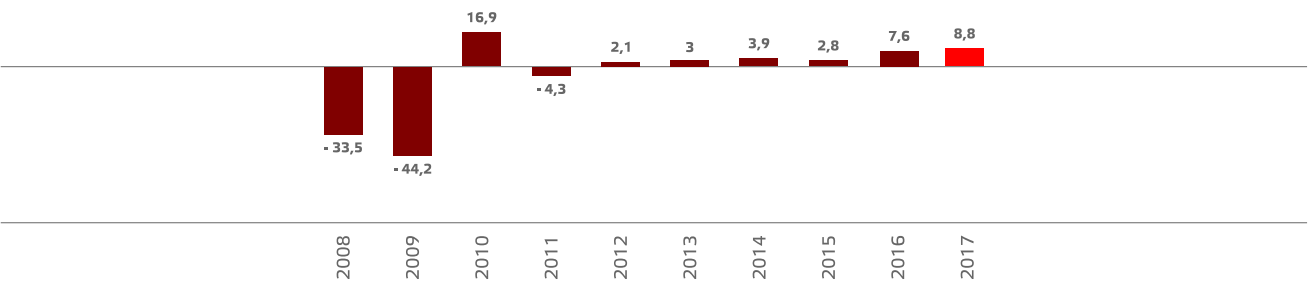
Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2018 года наблюдался на Тейке (+ 5,1 %). 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 октябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 794 EUR/м². 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/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, %


Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2018 года цены на квартиры по числу комнат не изменились. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир всех площадей осталась на уровне прошлого месяца.

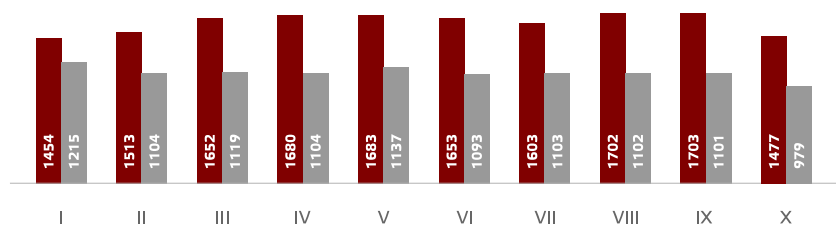
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

Число комнат	2016												2017												2018											
	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.	01.11.								
1 комн.	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	868								
2 комн.	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	817								
3 комн.	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	752								
4 комн.	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	738								

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2018 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 12 %. В свою очередь, в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений сократилось на 13 %. По сравнению с октябрём 2017 года предложение квартир было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 15 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 11 %.

Динамика предложения квартир в Риге



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

■ ЦЕНТР РИГИ, СТАРАЯ РИГА

Источник: ARCO REAL ESTATE

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

В прошлом месяце во всех крупнейших рижских микрорайонах, за исключением Болдераи, предложение квартир сократилось. В Болдерае предложение квартир выросло и вернулось на уровень августа (+ 18 %). Предложение квартир наиболее значительно сократилось в Иманте (- 26 %).

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

В октябре 2018 года в крупнейших рижских микрорайонах цены на серийные квартиры почти не изменились. В большинстве микрорайонов цены остались на уровне предыдущего месяца. В отдельных микрорайонах цены минимально понизились на 0,1 %. Единственным районом, где наблюдался рост цен, была Тейка, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,2 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2018.	Изменения, %
Югла	793	793	- 0.1 ↓
Плявниеки	837	837	0.0 →
Пурвциемс	850	850	0.0 →
Межциемс	830	830	0.0 →
Тейка	953	952	0.2 ↑
Вецмилгравис	641	641	0.0 →
Кенгарагс	753	753	0.0 →
Болдерая	570	570	0.0 →
Зиепниекалнс	829	830	- 0.1 ↓
Иманта	841	841	0.0 →
Золитуде	854	854	0.0 →
Агенскалнс	852	852	0.0 →
Ильгучиемс	770	770	0.0 →

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 октября 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

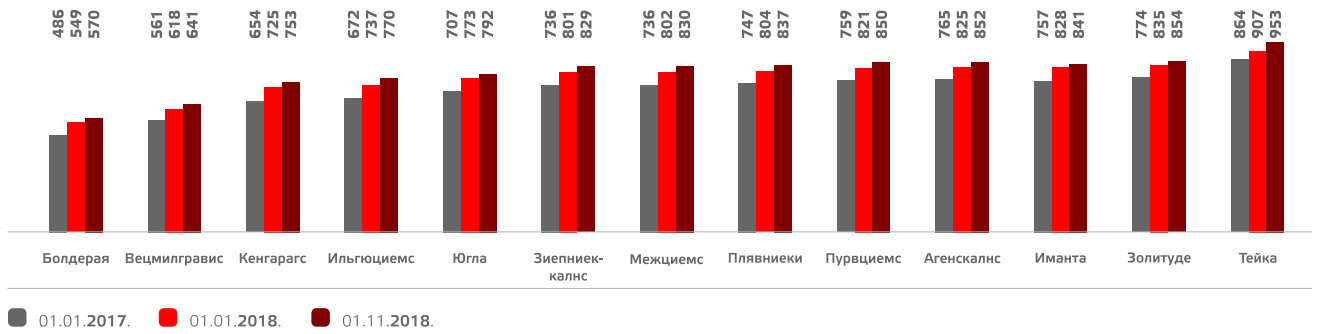
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в октябре 2018 года



* 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

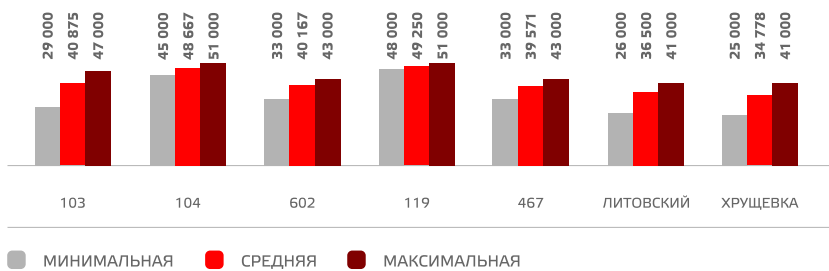


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла 953 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре сохранялась в Болдерая – 570 EUR/м².

В октябре 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 октябре 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В октябре 2018 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир составляла 594 EUR/м². За 2018 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 6,3 %.

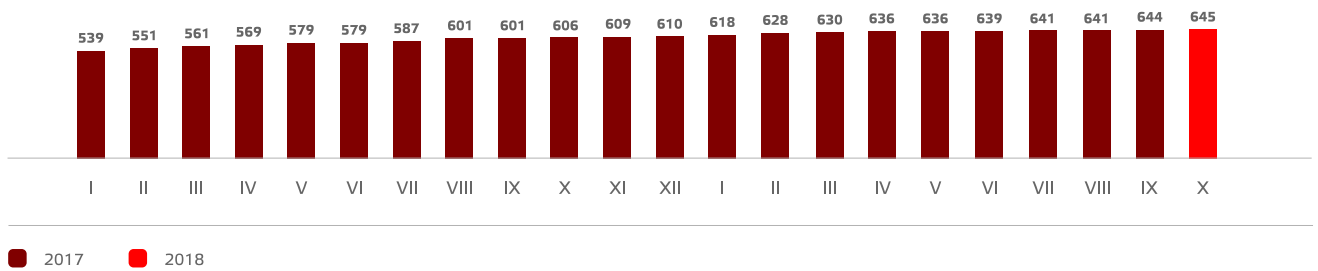
Каугури, Юрмала

В Каугури в октябре 2018 года цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 567 EUR/м². С начала 2018 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 8,4 %.

Саласпилс

В октябре 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе выросла до 645 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 5,8 %.

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

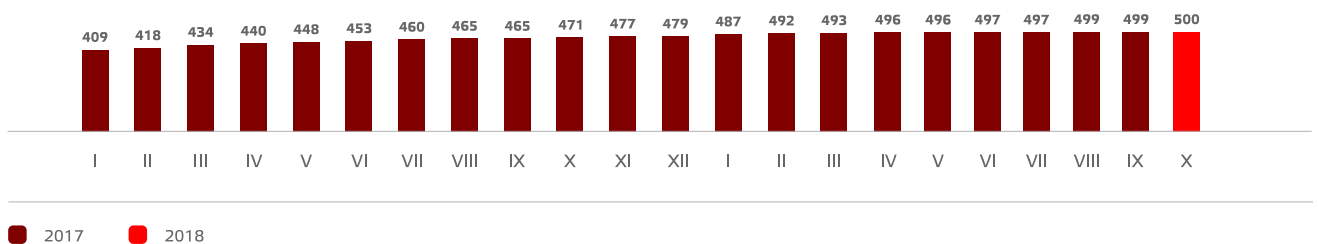


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в октябре 2018 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир составляла 500 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 4,3 %.

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 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

