



ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | НОЯБРЬ

РИГА
2018

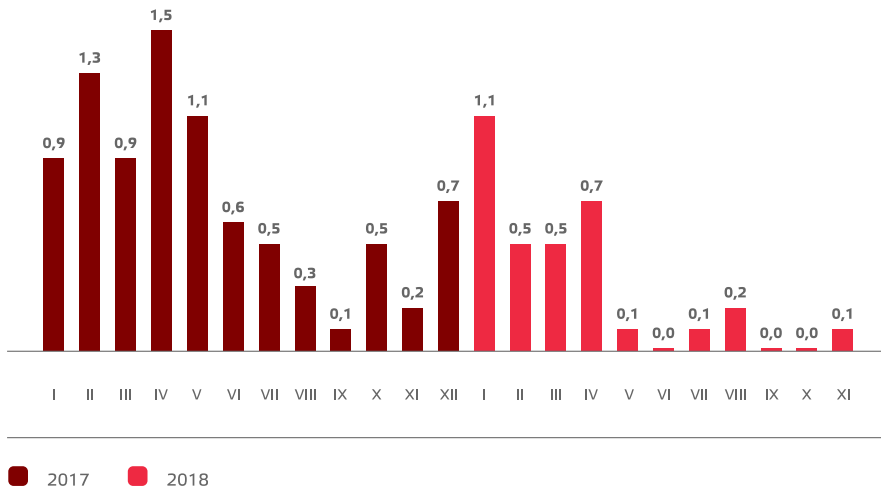


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 декабря 2018 года

В ноябре 2018 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры немного выросли. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре достигла 795 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,6 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %



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



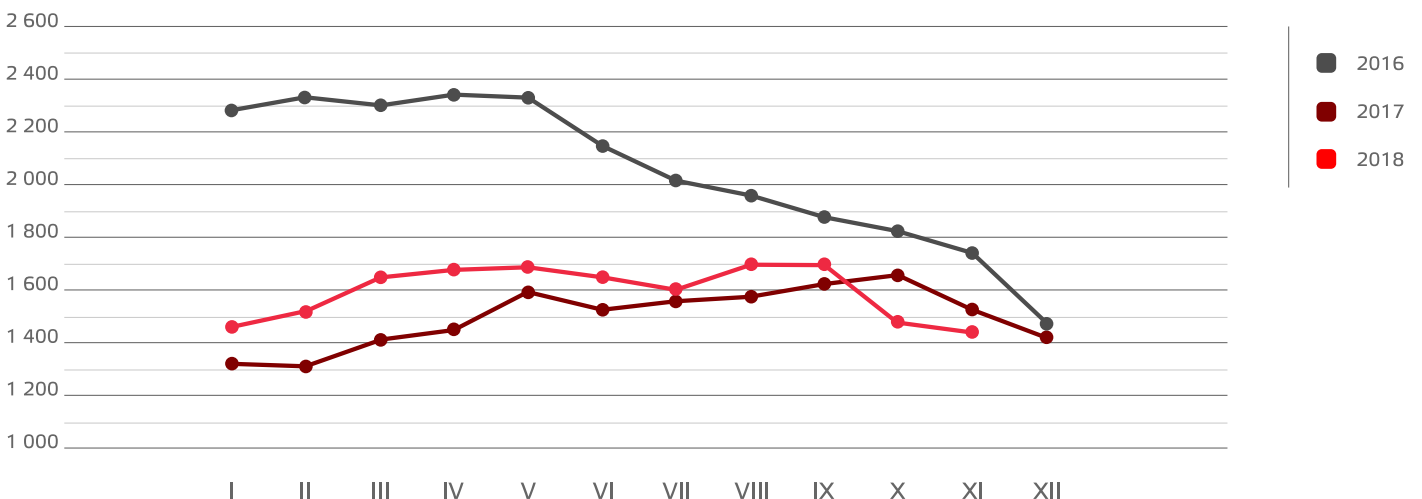
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры немного выросла, однако рост цен был ничтожным. Цены на серийные квартиры больше всего росли в первом полугодии, а во втором полугодии наблюдалась стабилизация цен. Скорее всего, общий рост цен в этом году в рижских микрорайонах не превысит 4 %. В то же время в окрестностях Риги наблюдался более заметный рост цен на квартиры. И в ноябре он наблюдался в Огре, Саласпилсе и Елгаве.

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. В ноябре число предложений также оставалось ниже, чем в прошлом году.

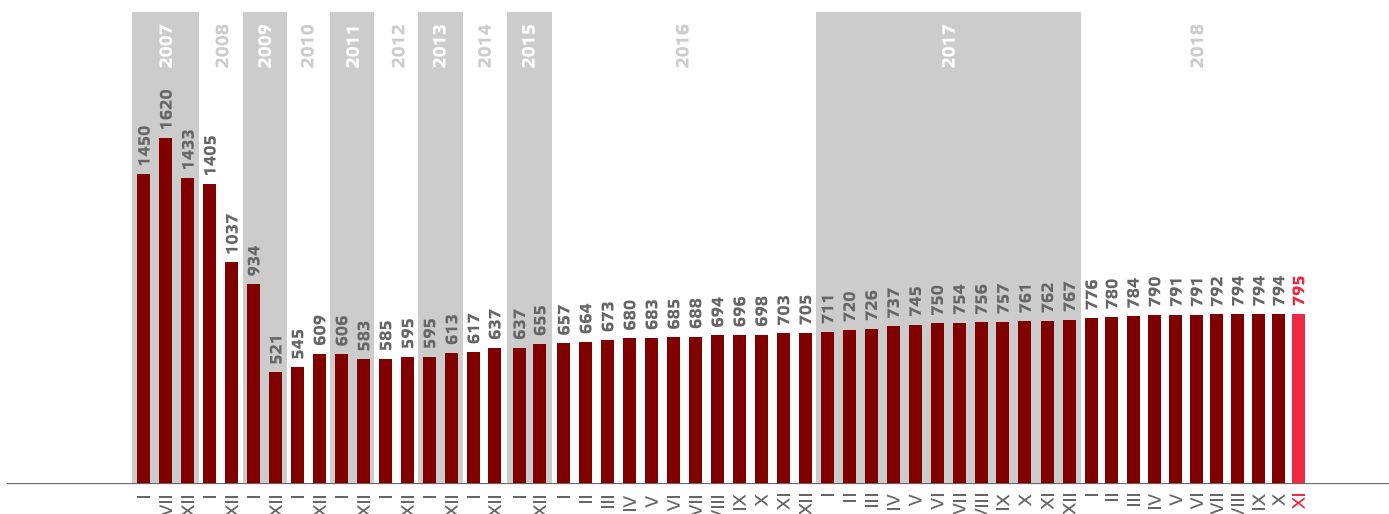
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



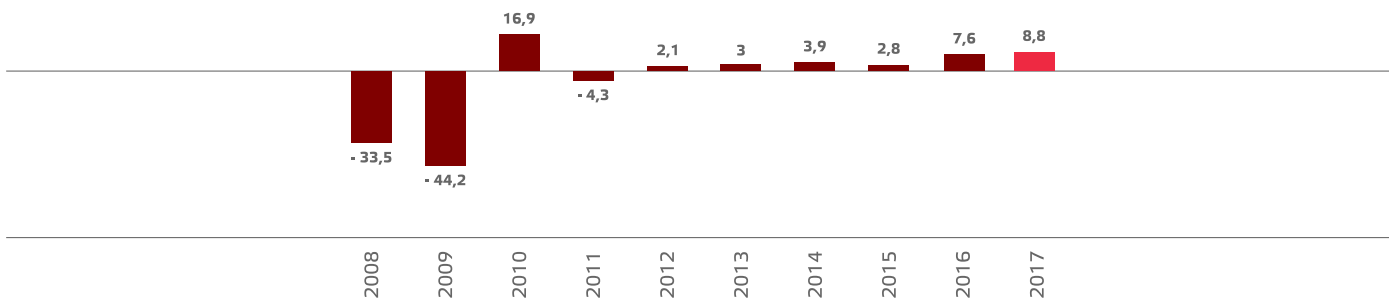
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 ноябре 2018 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 795 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 ноябре 2018 года цены на квартиры по числу комнат немного выросли на все квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,1 %), двухкомнатные (+ 0,1 %) и трехкомнатные (+ 0,3 %) квартиры. В свою очередь, цены на четырехкомнатные квартиры остались неизменными.

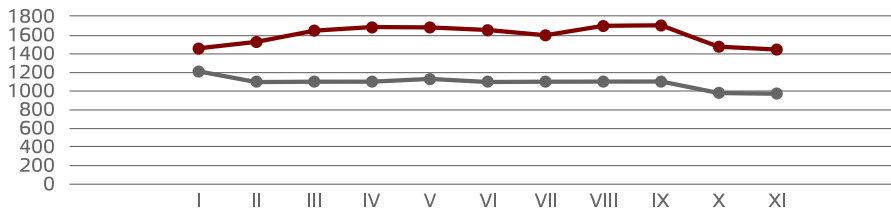
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

Число комнат	2016				2017												2018											
	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.	01.12.
1 комн.	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	869
2 комн.	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	818
3 комн.	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	754
4 комн.	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	738

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 сократилось на 3 %. По сравнению с ноябрем 2017 года предложение квартир было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 13 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 6 %.

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 ноябре было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдерее.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонах предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось на Тейке (- 12 %), а больше всего выросло в Зиепниекалнсе (+ 9,4 %).

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

В ноябре 2018 года изменения цен наблюдались в большинстве крупнейших рижских микрорайонов. В свою очередь, во многих микрорайонах цены остались на уровне предыдущего месяца. Наибольший рост цен наблюдался в Агенскалнсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,5 %.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2018.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2018.	Изменения, %
Югла	792	792	0.0 ➡
Плявниеки	838	837	0.1 ⬆
Пурвциемс	852	850	0.3 ⬆
Межциемс	831	830	0.2 ⬆
Тейка	953	953	0.0 ➡
Вецмилгравис	641	641	0.0 ➡
Кенгарагс	755	753	0.2 ⬆
Болдерая	572	570	0.3 ⬆
Зиепниекалнс	831	829	0.2 ⬆
Иманта	841	841	0.0 ➡
Золитуде	854	854	0.0 ➡
Агенскалнс	857	852	0.5 ⬆
Ильгүциемс	770	770	0.0 ➡

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 3,6 %.

Число предложений квартир в Риге в конце ноября 2018 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

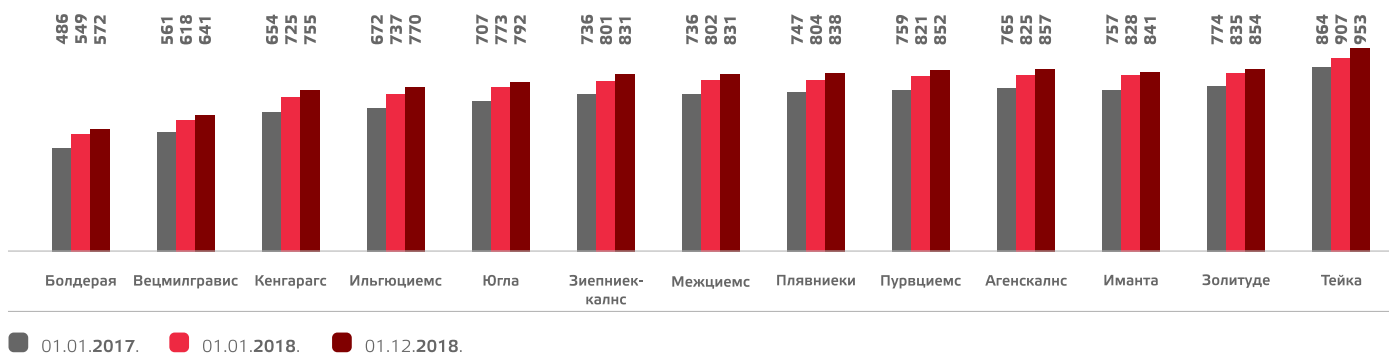
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в ноябре 2018 года



* 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

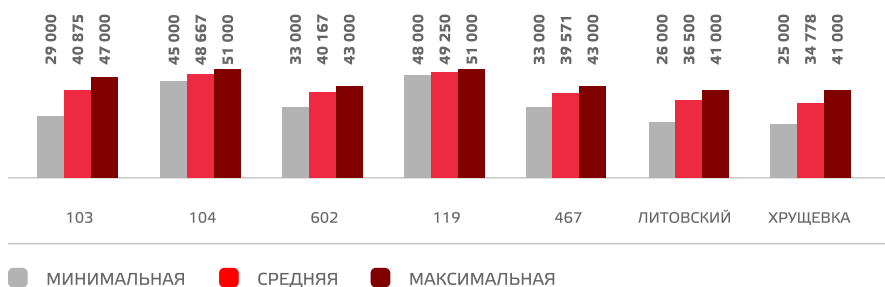


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2018 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 953 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в ноябре сохранялась в Болдере – 572 EUR/м².

В ноябре 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 ноябре 2018 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В ноябре 2018 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,7 %. Средняя цена квартир составляла 598 EUR/м². За 2018 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7,1 %.

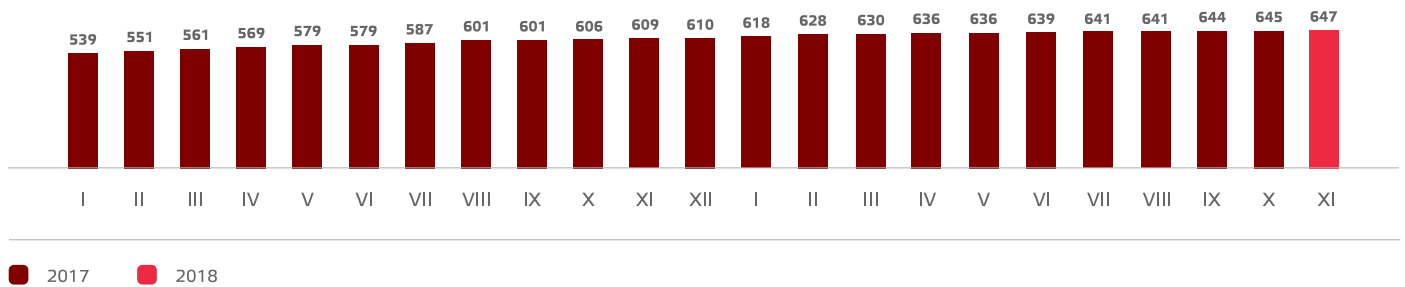
Каугури, Юрмала

В Каугури в ноябре 2018 года цены на серийные квартиры остались без изменений. 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 ноябре 2018 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе выросла до 647 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 6 %.

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

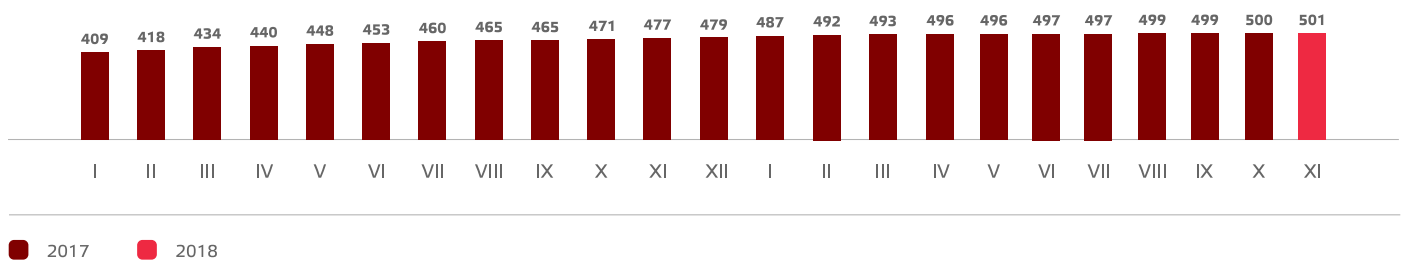


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в ноябре 2018 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир составляла 501 EUR/м². С начала 2018 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 5 %.

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

