

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ЯНВАРЬ



РИГА
2016

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

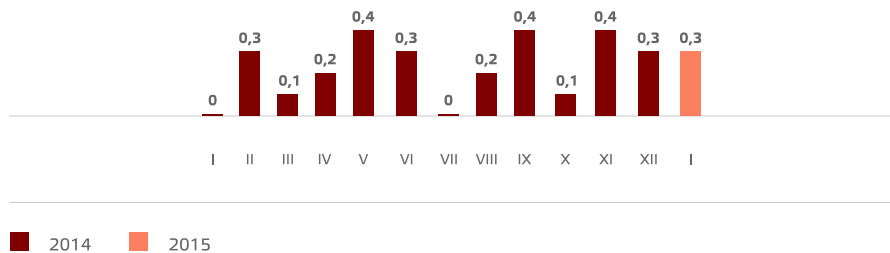
N° LVRIG86613A



Серийные квартиры, 1 февраля 2016 года

В январе 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в январе выросла до 657 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,2 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

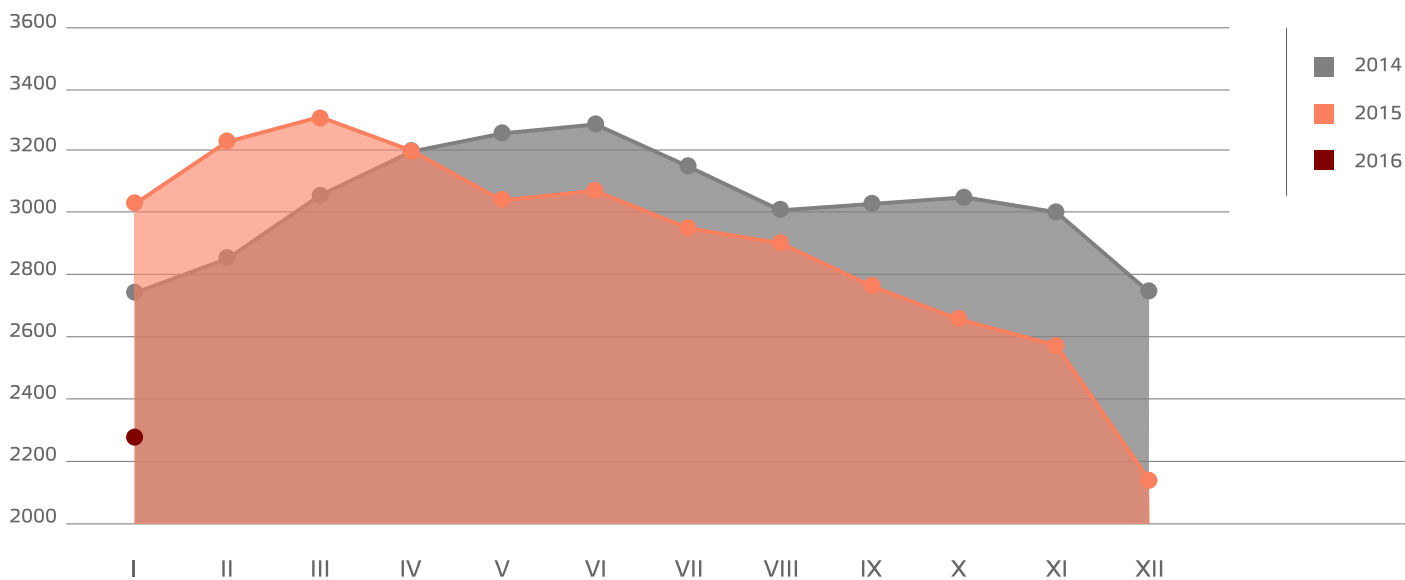
В январе 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах цены на серийные квартиры продолжали расти, хотя рост по-прежнему был небольшим. В основе наблюдавшегося в январе роста цен по-прежнему было ограниченное предложение квартир: по сравнению с первым месяцем прошлого года оно сократилось на четверть. Покупатели, которые в январе этого года хотели купить квартиру, из-за недостаточного предложения зачастую были вынуждены платить более высокую цену.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016



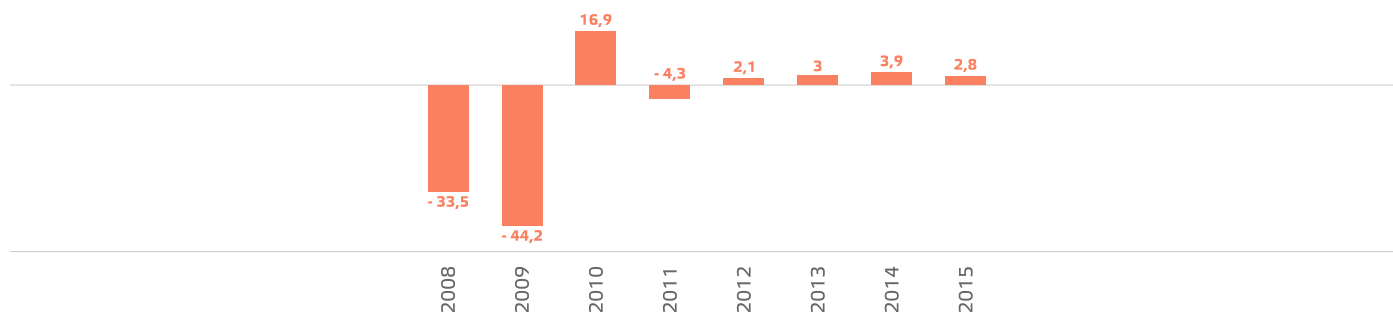
Источник: ARCO REAL ESTATE



Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2015 года наблюдался в Зиепниекалнсе (+ 5,2 %) и в Агенскалнсе (+ 5,1 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года росли на Тейке (+ 1,4 %) и в Вецмилгрависе (+ 1,1 %).

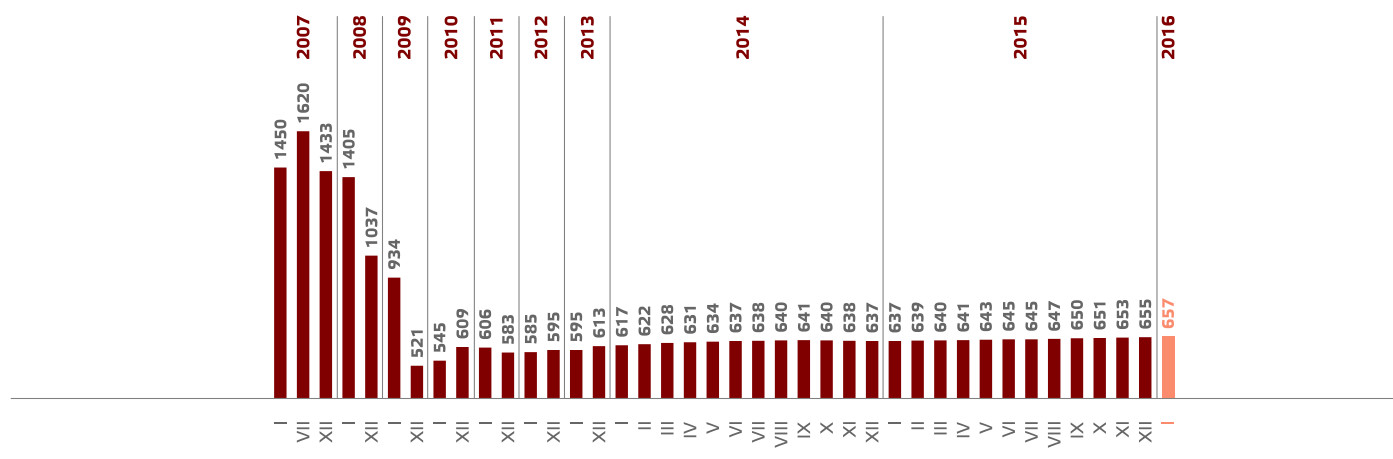
В январе 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 657 EUR/м². Цены в среднем были на 59,4 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2016 года средняя стоимость одного квадратного метра серийных квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+ 0,8 %), двухкомнатные (+ 0,9 %), трехкомнатные (+ 0,6 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 0,2 %).

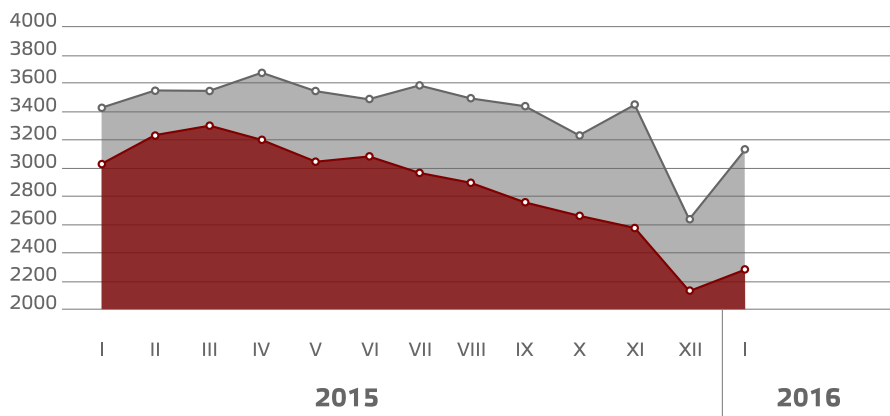
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2014												2015												2016	
	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.	01.01.	01.02.
1 комн.	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722	722	728
2 комн.	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667	667	673
3 комн.	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	626
4 комн.	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602	603

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2016 года предложение квартир в Риге в целом выросло на 13,1 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 6,2 %. По сравнению с январем 2015 года было замечено, что в этом году предложение квартир было намного меньше: общее число предложений квартир было на 24,9 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 16,3 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2014 - 2015



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, 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 январе было в Пурвциемсе, Плявниеках и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

В январе число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в основном росло. В январе предложение квартир наиболее существенно выросло в Болдерае (+ 32,6 %). В Ильгүциемсе, на Югле и в Кенгарагсе предложение квартир сократилось.

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайонов, а именно по числу жителей, наибольшее предложение установлено в Межциемсе и Агенскалнсе. В то же время в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе число предложений было наименьшим.

В январе 2016 года цены на серийные квартиры в большинстве рижских микрорайонов выросли, однако изменения цен были меньше на 1 %. Наибольший рост цен на квартиры наблюдался в Агенскалнсе, Зиепниекалнсе и Плявниеках, где цена выросла на 0,7 – 0,9 %. В то же время во многих местах не наблюдалось никаких колебаний цен.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2016.	Изменения, %
Югла	664	664	0 ➡
Плявниеки	690	685	0,7 ⬆
Пурвциемс	712	707	0 ➡
Межциемс	678	677	0,2 ⬆
Тейка	810	806	0,4 ⬆
Вецмилгравис	537	536	0,1 ⬆
Кенгарагс	617	615	0,3 ⬆
Болдерая	469	467	0,5 ⬆
Зиепниекалнс	677	671	0,8 ⬆
Иманта	692	688	0,5 ⬆
Золитуде	714	714	0 ➡
Агенскалнс	711	705	0,9 ⬆
Ильгүциемс	633	633	0 ➡

Источник: ARCO REAL ESTATE



Число предложений квартир в Риге в январе 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в январе 2016 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

В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В январе этого года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 7,2 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 3,2 %. За 2016 год цены выросли на 0,3 %.

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.02.2016.
Болдерая	477	473	450	454	469
Вецмилгравис	508	514	524	531	537
Кенгарагс	510	518	543	594	617
Ильгюциемс	566	570	586	609	633
Зиепниекалнс	602	613	626	643	664
Югла	556	583	610	639	677
Плявниеки	603	622	651	664	678
Иманта	592	605	633	676	690
Межциемс	612	624	637	662	692
Пурвциемс	615	633	662	682	711
Агенскалнс	606	623	644	677	712
Золитуде	640	644	663	697	714
Тейка	728	757	787	798	810

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 февраля 2016 года



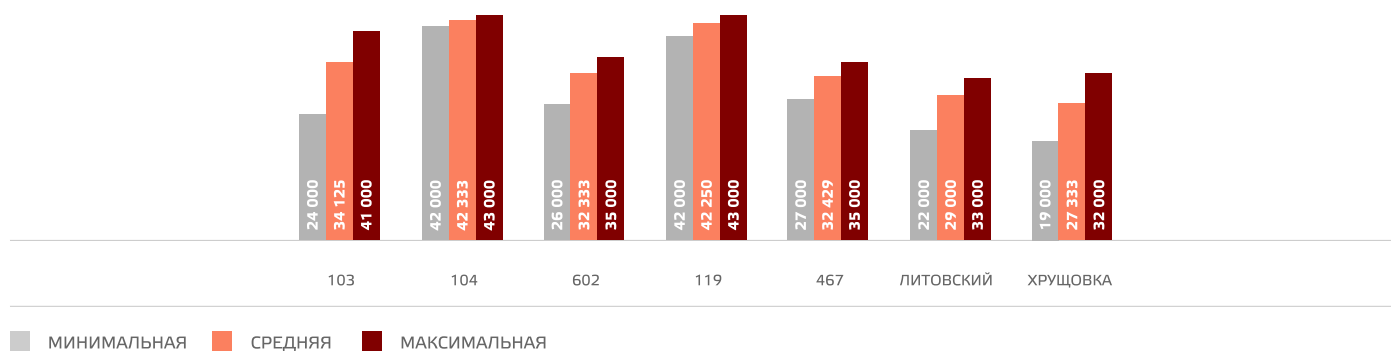
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 810 EUR/m². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр в январе сохраняется в Болдерае, где она поднялась до 469 EUR/m².

В январе 2016 года самыми дорогими квартирами по-прежнему оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 42 000 до 43 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 22 000 до 33 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в январе 2016 года (на двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

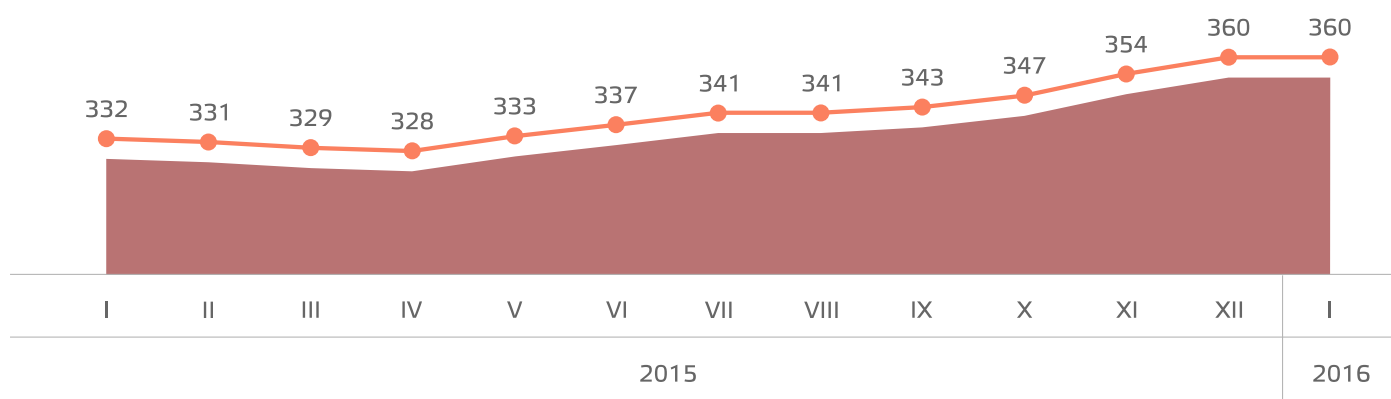
Огре. В январе 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,4 % - средняя цена достигла уровня 445 EUR/м². В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. Цены и сейчас имеют тенденцию к росту.

Каугури, Юрмала. В Каугури в январе 2016 года цены на серийные квартиры оставались без изменений: средняя цена за один квадратный метр квартиры по-прежнему находилась на уровне 418 EUR/м². Уже пять последних месяцев подряд не наблюдалось никаких изменений цен. В Каугури в 2015 году цены на квартиры в целом выросли на 5,6 %.

Саласпилс. В январе 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в январе выросла до 474 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 1,3 %. На цены на квартиры в Саласпилсе влияние оказали цены на серийные квартиры в Риге, однако следует отметить, что в Риге цены на серийные квартиры за последний год росли быстрее (в 2015 году на 2,8 %).

Елгава. В Елгаве в январе 2016 года цены на серийные квартиры оставались без изменений. Средняя цена на серийные квартиры в январе оставалась неизменной - 360 EUR/м². С декабря 2014 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 7,1 %.

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 квалифи-цированных специалистов.

Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а, г. Рига
LV-1011, Латвия
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

