

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | МАРТ



РИГА  
2016

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification

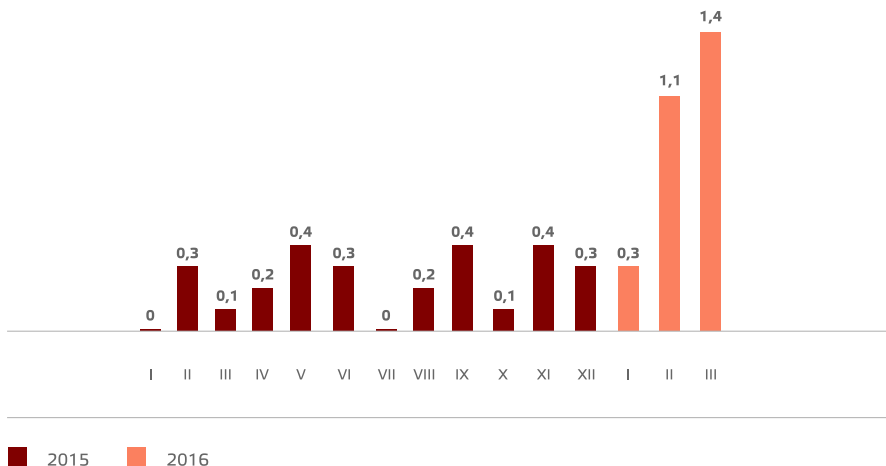


N° LVRIG86613A

## Серийные квартиры, 1 апреля 2016 года

В марте 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1,4 %. Средняя цена на серийные квартиры в марте выросла до 673 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,8 %.

### Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах цены по-прежнему продолжали расти. Рост средней цены на серийные квартиры в прошлом месяце вновь был самым высоким за последние годы.

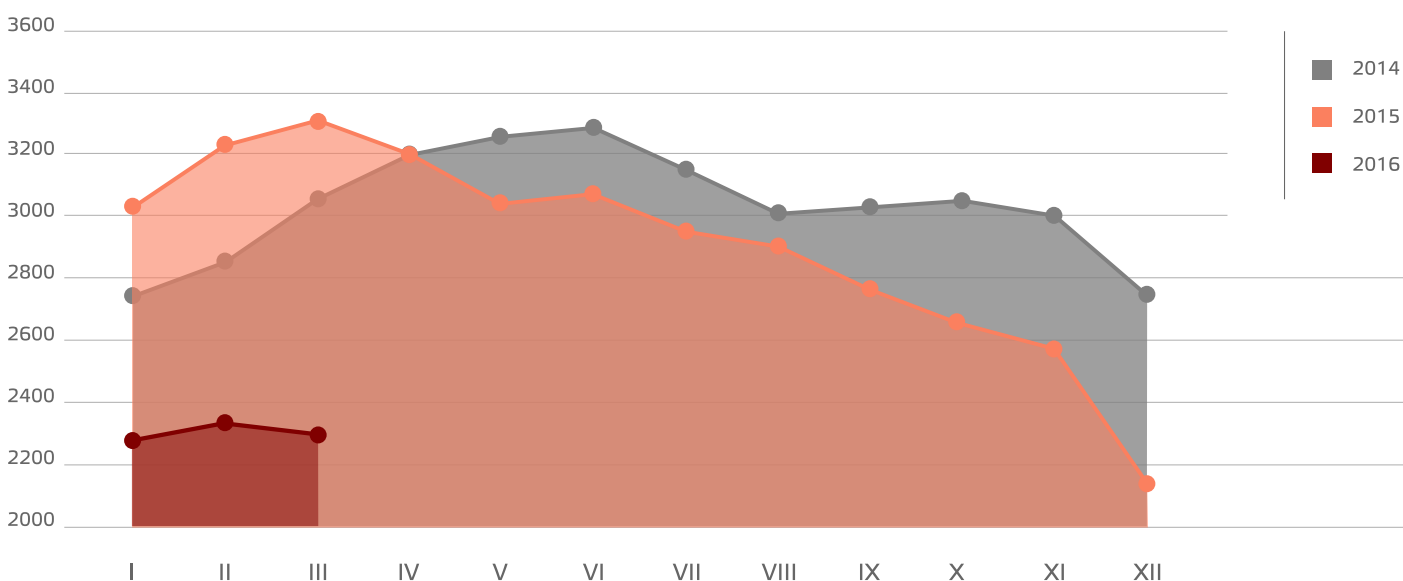
Больше всего цены росли на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, пользующиеся на рынке наибольшим спросом. В этом году цены выросли на столько же, на сколько в течение всего 2015 года, таким образом, рост цен на серийные квартиры в 2016 году может достичь роста 2014 года (+ 3,9 %) и даже превзойти его. Уровень предложения квартир в Риге продолжает оставаться низким - в марте он был почти на треть ниже, чем в соответствующий период 2015 года.

### Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016



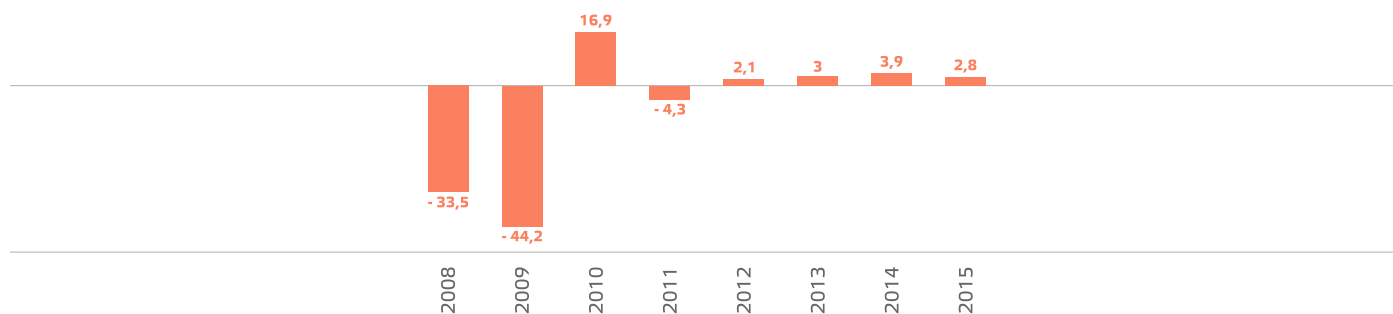
Источник: ARCO REAL ESTATE



Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Зиепниеккалсе (+ 4,1 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года выросли в Ильгюциемсе (+ 0,8 %).

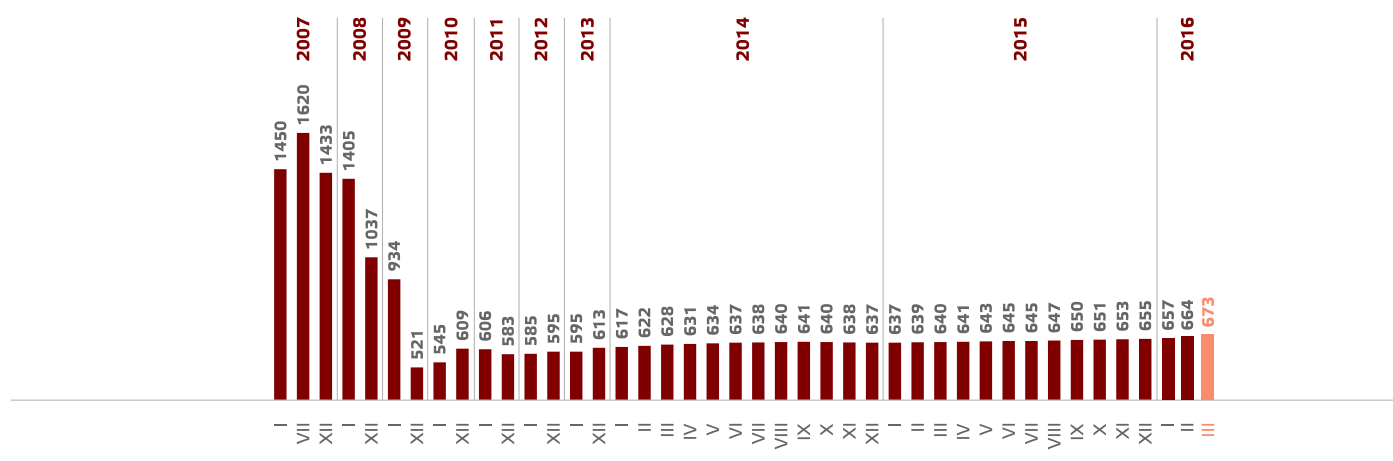
В марте 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 673 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 58,4 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## Изменения цен на серийные квартиры, 2008 – 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2016 года стремительнее всего цены росли на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+ 0,8 %), двухкомнатные (+ 1,8 %), трехкомнатные (+ 1,6 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 1,2 %).

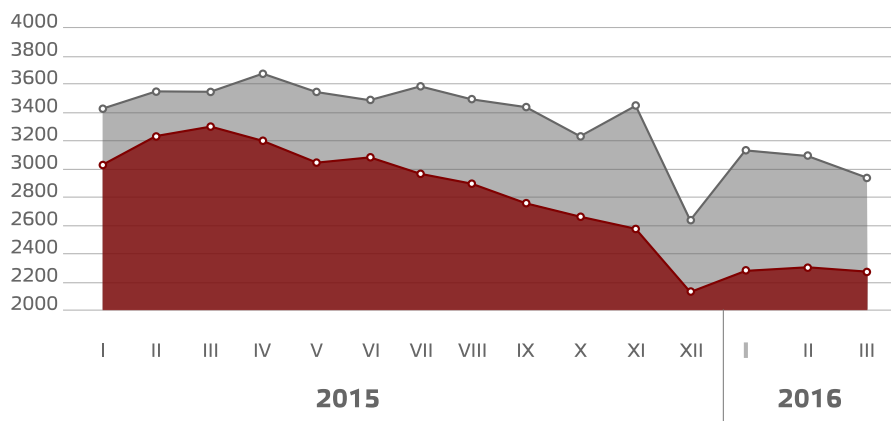
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

|                | 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. | 01.03. | 01.04. |
| <b>1 комн.</b> | 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    | 738    | 744    |
| <b>2 комн.</b> | 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    | 681    | 693    |
| <b>3 комн.</b> | 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    | 631    | 641    |
| <b>4 комн.</b> | 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    | 607    | 614    |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2016 года предложение квартир в Риге в целом немного сократилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 1 %. По сравнению с мартом 2015 года предложение квартир было намного меньше: общее число предложений квартир в марте этого года было на 24 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 28 %.

## Динамика предложения квартир в Риге, 2015 - 2016



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгучиемс)  
■ 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, Плявниеках и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее и Вецмилгрависе.

В марте число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в основном сокращалось. В марте предложение квартир наиболее существенно сократилось на Югле (- 12,6 %). В свою очередь, предложение квартир наиболее существенно выросло в Болдерее (+ 14,3 %).

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

В марте 2016 года во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры. Наибольший рост цен установлен в Межциемсе, где цены на квартиры выросли на 2,2 %. Наименьшие изменения цен в марте установлены в Ильгучиемсе – цены выросли всего на 0,1 %.

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

|              | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup><br>на 01.04.2016. | Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup><br>на 01.03.2016. | Изменения,<br>% |
|--------------|--|--|-----------------|
| Югла         | <b>687</b>   | 677  | 1,1 ↑           |
| Плявниеки    | <b>709</b>   | 697  | 1,8 ↑           |
| Пурвциемс    | <b>731</b>   | 723  | 1,1 ↑           |
| Межциемс     | <b>704</b>   | 689  | 2,2 ↑           |
| Тейка        | <b>835</b>   | 828  | 0,8 ↑           |
| Вецмилгравис | <b>546</b>   | 539  | 1,3 ↑           |
| Кенгарагс    | <b>627</b>   | 620  | 1,2 ↑           |
| Болдерая     | <b>476</b>   | 469  | 1,5 ↑           |
| Зиепниекалнс | <b>698</b>   | 689  | 1,4 ↑           |
| Иманта       | <b>714</b>   | 704  | 1,5 ↑           |
| Золитуде     | <b>732</b>   | 718  | 2 ↑             |
| Агенскалнс   | <b>723</b>   | 713  | 1,4 ↑           |
| Ильгучиемс   | <b>638</b>   | 637  | 0,1 ↑           |

Источник: ARCO REAL ESTATE



## Число предложений квартир в Риге в марте 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в марте 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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации  
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В марте 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 9,8 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 5,7 %. За 2016 год цены выросли на 2,8 %.

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

|              | 01.01.2012. | 01.01.2013. | 01.01.2014. | 01.01.2015. | 01.04.2016. |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Болдерая     | 477         | 473         | 450         | 454         | <b>476</b>  |
| Вецмилгравис | 508         | 514         | 524         | 531         | <b>546</b>  |
| Кенгарагс    | 510         | 518         | 543         | 594         | <b>627</b>  |
| Ильгюциемс   | 566         | 570         | 586         | 609         | <b>638</b>  |
| Зиепниекалнс | 602         | 613         | 626         | 643         | <b>684</b>  |
| Югла         | 556         | 583         | 610         | 639         | <b>698</b>  |
| Плявниеки    | 603         | 622         | 651         | 664         | <b>704</b>  |
| Иманта       | 592         | 605         | 633         | 676         | <b>709</b>  |
| Межциемс     | 612         | 624         | 637         | 662         | <b>714</b>  |
| Пурвциемс    | 615         | 633         | 662         | 682         | <b>723</b>  |
| Агенскалнс   | 606         | 623         | 644         | 677         | <b>731</b>  |
| Золитуде     | 640         | 644         | 663         | 697         | <b>732</b>  |
| Тейка        | 728         | 757         | 787         | 798         | <b>835</b>  |

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 апреля 2016 года



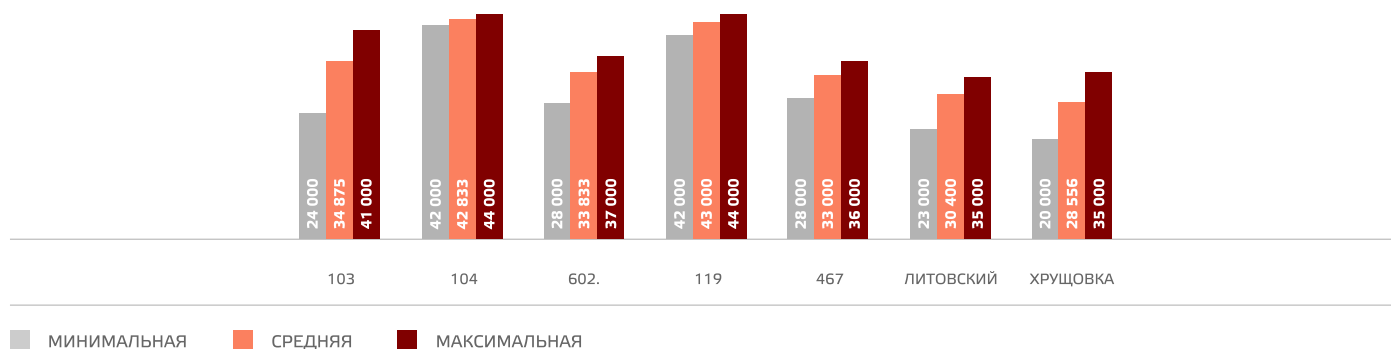
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 835 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр в марте сохраняется в Болдерая, где она достигла 476 EUR/м<sup>2</sup>.

В марте 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 44 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 23 000 до 35 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 20 000 до 35 000 EUR в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в марте 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

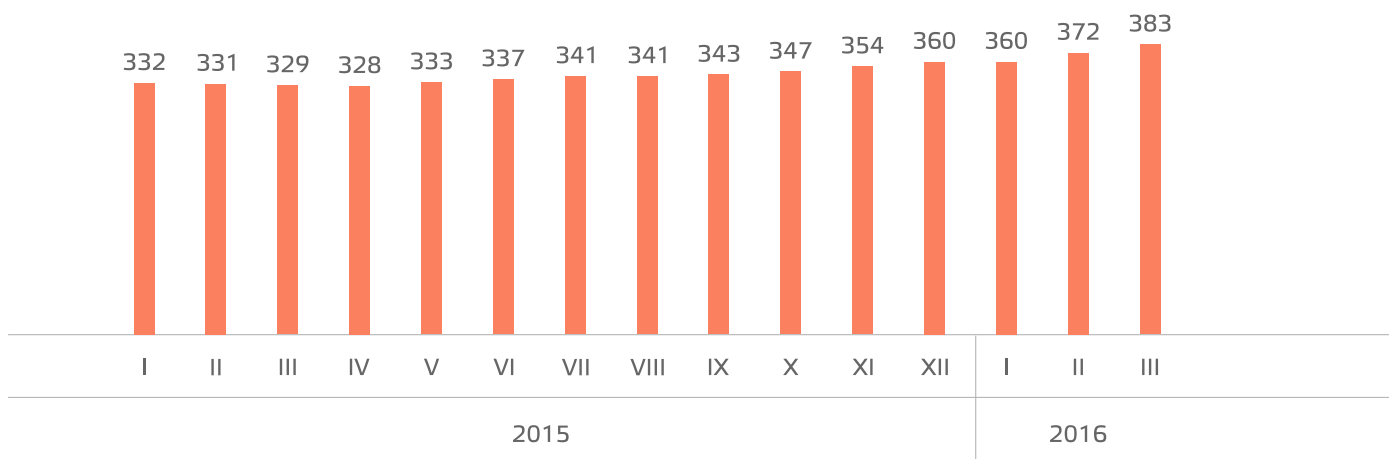
**Огре.** В марте 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,1 %. Средняя цена квартир выросла до 454 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. С начала года цены на квартиры в Огре выросли на 2,4 % и продолжают расти.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в марте 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 0,8 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 429 EUR/м<sup>2</sup>. Уже второй месяц подряд в Каугури наблюдается минимальный рост цен на квартиры. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 2,7 %, как и в рижских микрорайонах.

**Саласпилс.** В марте 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры немного выросла и достигла уровня 476 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 1 %. Цены на квартиры в Саласпилсе можно считать стабильными: рост цен в марте был не столь значительным, как в рижских микрорайонах.

**Елгава.** В Елгаве в марте 2016 года цены на серийные квартиры продолжали расти. Средняя цена на серийные квартиры в марте выросла до 383 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли уже на 4,9 %. В марте 2016 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 3 % - рост был равноценным тому, который наблюдался в предыдущем месяце.

### 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 Лиепае. В компании работает более 80 квалифицированных 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.ru

