

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | АПРЕЛЬ



РИГА  
2016

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification

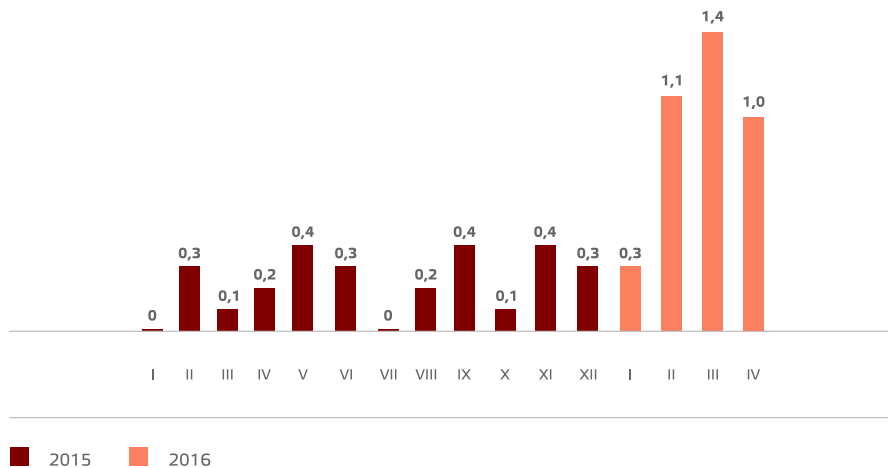


N° LVRIG86613A

## Серийные квартиры, 1 мая 2016 года

В апреле 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1 %. Средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 680 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 3,8 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры продолжали расти. Наблюдающийся в этом году рост цен уже превышает общий рост цен за 2015 год (+ 2,8 %) и, скорее всего, превысит и рост цен на квартиры 2014 года (+ 3,9 %).

Таким образом, можно допустить, что в этом году будет наблюдаться самый высокий рост цен на серийные квартиры за последние пять лет. Например, в Имманте установлен самый высокий рост цен на квартиры в этом году (+ 5,9 %), и цены на квартиры в этом микрорайоне превысили цены на квартиры в Агенскалнсе.

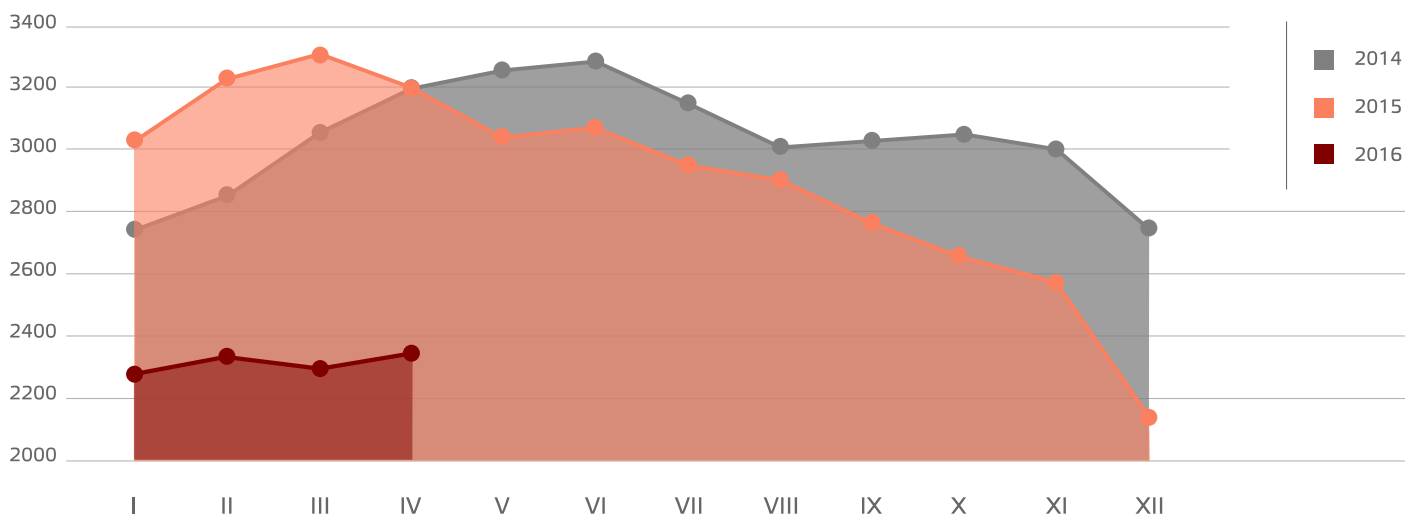
Цены продолжают расти и в самом дорогом рижском микрорайоне - на Тейке, где средняя цена за квартиру без ремонта приближается к отметке в 850 EUR/м<sup>2</sup>. Предложение квартир по сравнению с предыдущими годами по-прежнему невелико и не имеет тенденции к росту, а скорее стабилизируется на нынешнем уровне. Достаточно низкий уровень предложения привел к росту цен на квартиры.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



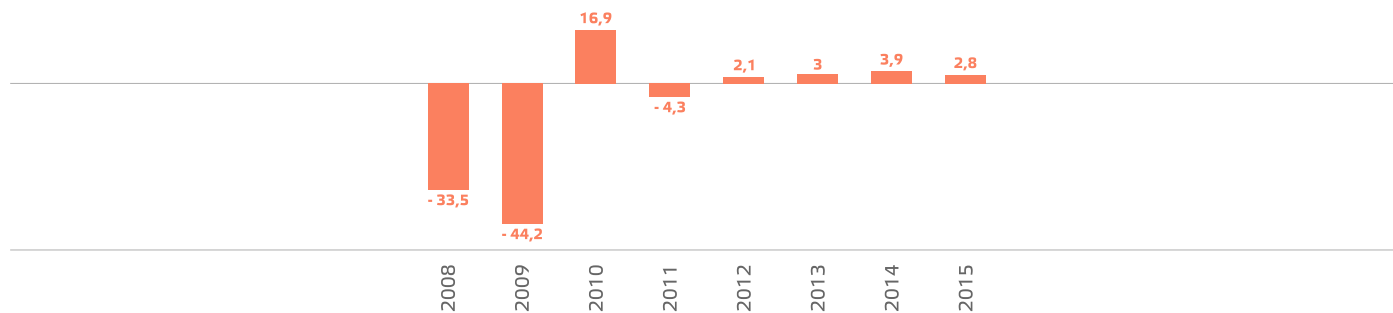
Источник: ARCO REAL ESTATE



Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Иманте (+ 5,9 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли в Кенгарге (+ 1,9 %).

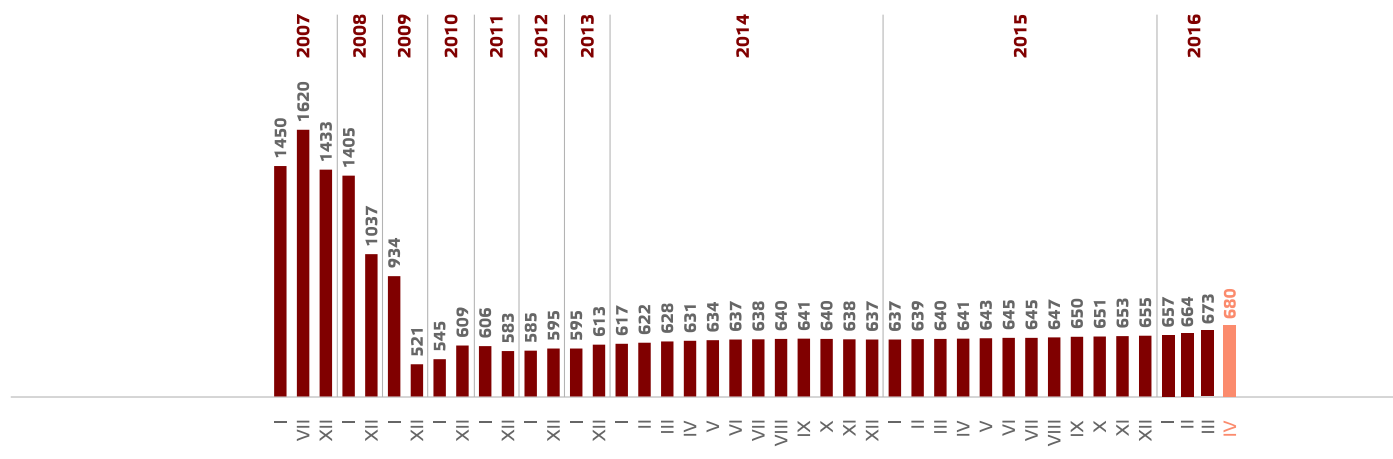
В апреле 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 680 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 58 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## 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 апреле 2016 года цены на квартиры по числу комнат росли достаточно равномерно. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 1,1 %), двухкомнатные (+ 0,9 %), трехкомнатные (+ 0,9 %) и четырехкомнатные (+ 1 %).

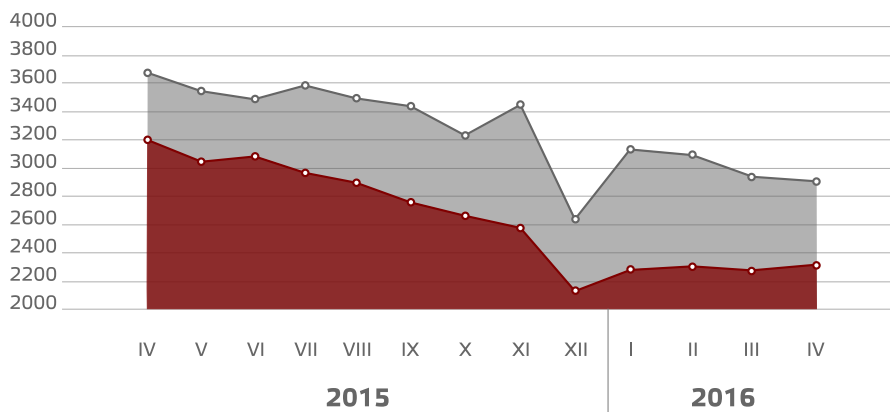
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

Число комнат	2014												2015												2016				
	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.	01.05.	
1 комн.	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	752	
2 комн.	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	699	
3 комн.	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	647	
4 комн.	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	620	

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2016 года предложение квартир в Риге в целом осталось таким же, как и в предыдущем месяце. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 1,7 %. По сравнению с апрелем 2015 года предложение квартир было намного меньше: общее число предложений квартир в апреле этого года было на 23,5 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 27 %.

## Динамика предложения квартир в Риге, 2015 - 2016



■ 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 апреле было в Пурвциемсе, Плявниеках и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее и Вецмилгрависе.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги как росло, так и сокращалось. В апреле предложение квартир наиболее существенно выросло в Межциемсе (+ 27,5 %). В свою очередь, предложение квартир больше всего выросло в Ильгүциемсе (+ 9,9 %).

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 апреле 2016 года во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры. Наибольший рост цен установлен в Иманте, где цены на квартиры выросли на 2 %. Только в Кенгарагсе в течение последнего месяца цены оставались стабильными, там изменений не наблюдалось.

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

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.05.2016.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.04.2016.	Изменения, %
Югла	<b>690</b>	648	0,9 ↑
Плявниеки	<b>717</b>	709	1,1 ↑
Пурвциемс	<b>734</b>	731	0,5 ↑
Межциемс	<b>710</b>	704	0,9 ↑
Тейка	<b>843</b>	835	1 ↑
Вецмилгравис	<b>548</b>	546	0,3 ↑
Кенгарагс	<b>627</b>	627	0 →
Болдерая	<b>478</b>	476	0,4 ↑
Зиепниекалнс	<b>705</b>	698	1 ↑
Иманта	<b>729</b>	714	2 ↑
Золитуде	<b>745</b>	732	1,8 ↑
Агенскалнс	<b>725</b>	723	0,4 ↑
Ильгүциемс	<b>647</b>	638	1,4 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE



## Число предложений квартир в Риге в апреле 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в апреле 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 апреле 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 10,9 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 6,7 %. За 2016 год цены выросли на 3,8 %.

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.05.2016.
Болдерая	473	450	454	467	<b>478</b>
Вецмилгравис	514	524	531	536	<b>548</b>
Кенгарагс	518	543	594	615	<b>627</b>
Ильгюциемс	570	586	609	633	<b>647</b>
Зиепниекалнс	613	626	643	664	<b>690</b>
Югла	583	610	639	671	<b>705</b>
Плявнеки	622	651	664	677	<b>710</b>
Иманта	605	633	676	685	<b>717</b>
Межциемс	624	637	662	705	<b>725</b>
Пурвциемс	633	662	682	688	<b>729</b>
Агенскалнс	623	644	677	707	<b>734</b>
Золитуде	644	663	697	714	<b>745</b>
Тейка	757	787	798	806	<b>843</b>

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2016 года, EUR/м²



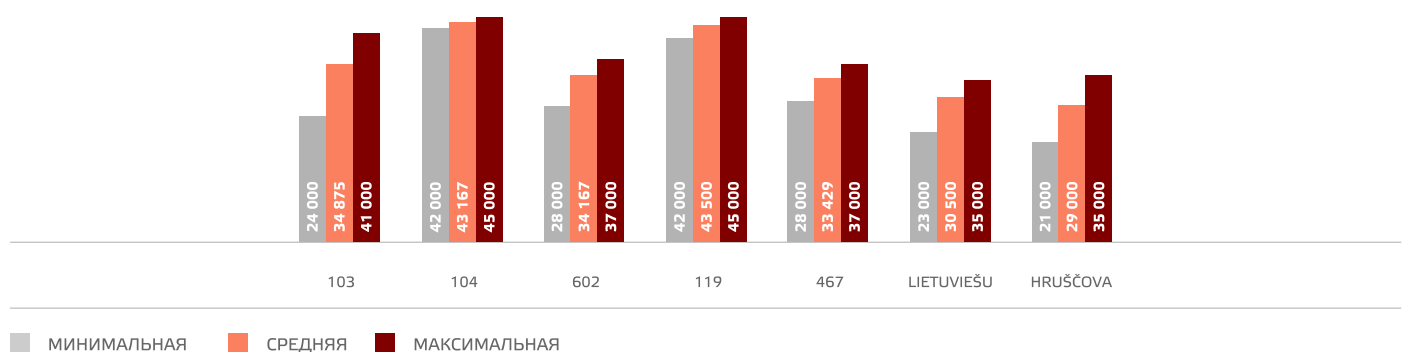
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 843 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле сохраняется в Болдерее, где она достигла 478 EUR/м².

В апреле 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 45 000 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 21 000 до 35 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

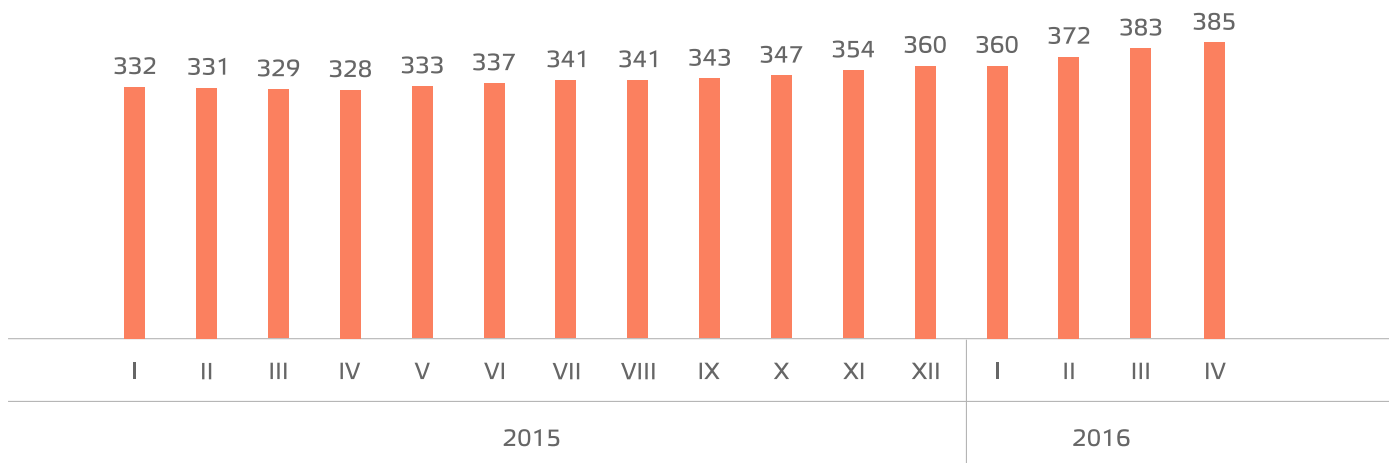
**Огре.** В апреле 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 2,4 %. Средняя цена квартир достигла 465 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. В 2016 году цены на квартиры в Огре продолжали и с начала года выросли на 4,9 %.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в апреле 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 2,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 439 EUR/м<sup>2</sup>. Уже третий месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры, к тому же в апреле рост цен был более выраженным, чем до этого. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 5 %.

**Саласпилс.** В апреле 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,9 %. Средняя цена на серийные квартиры немного выросла и достигла уровня 480 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 1,9 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в первом квартале этого года можно считать стабильными, и больших изменений не наблюдалось.

**Елгава.** В Елгаве в апреле 2016 года цены на квартиры продолжали расти, но рост уже не был столь стремительным, как в предыдущие месяцы. Средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 385 EUR/м<sup>2</sup>, что на 0,4 % выше, чем в апреле. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли уже на 6,9 %. С начала 2015 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 16 %.

### 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

