

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | АПРЕЛЬ



РИГА
2017

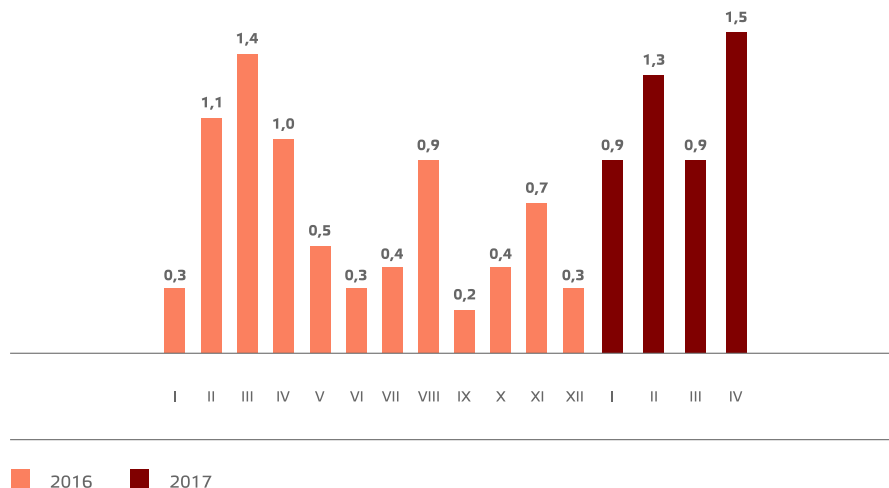


LATVIJAS
I PAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 мая 2017 года

В апреле 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 737 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 4,5 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2017 года, %



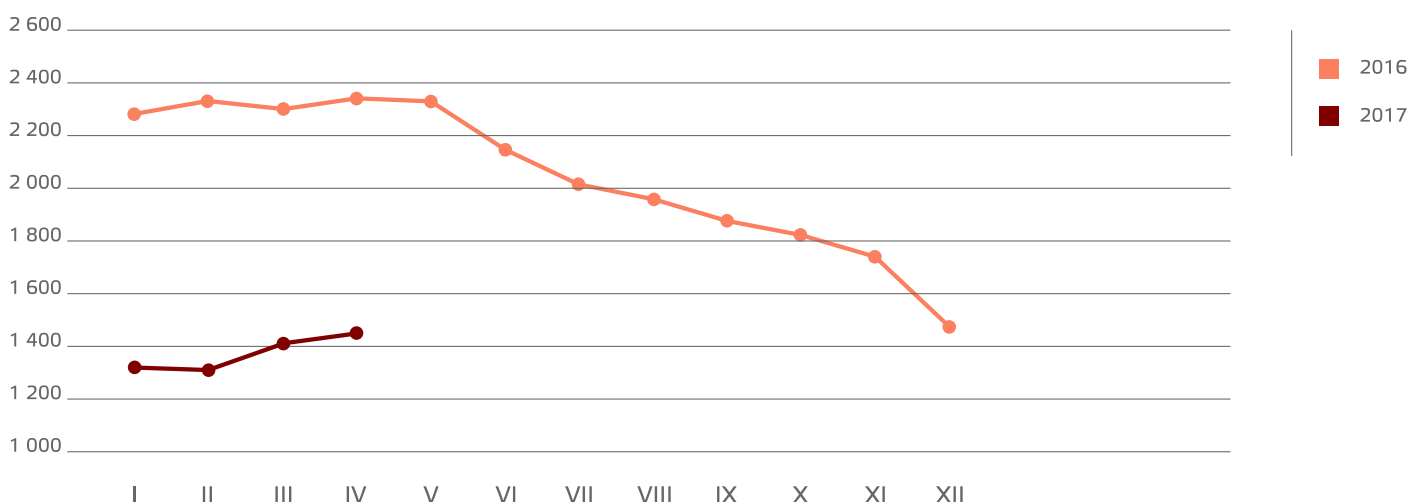
Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры продолжали расти: установленный в апреле рост цен был самым высоким за последние годы. В целом в крупнейших микрорайонах Риги в апреле больше всего выросли цены на пользующиеся наибольшим спросом двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Средняя цены квадратного метра однокомнатных квартир в апреле превысила 800 EUR, и самые высокие цены на однокомнатные квартиры без ремонта достигли 1 000 EUR/м². Наибольший рост цен уже второй месяц подряд наблюдается в Болдере, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 3,5 %.

Предложение квартир в апреле в целом сократилось, и это в основном было связано с существенным сокращением предложения квартир в центре Риги. В свою очередь, в рижских микрорайонах констатирован небольшой рост предложения

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался на Югле и в Болдере (+ 7,8 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 1,6 %).

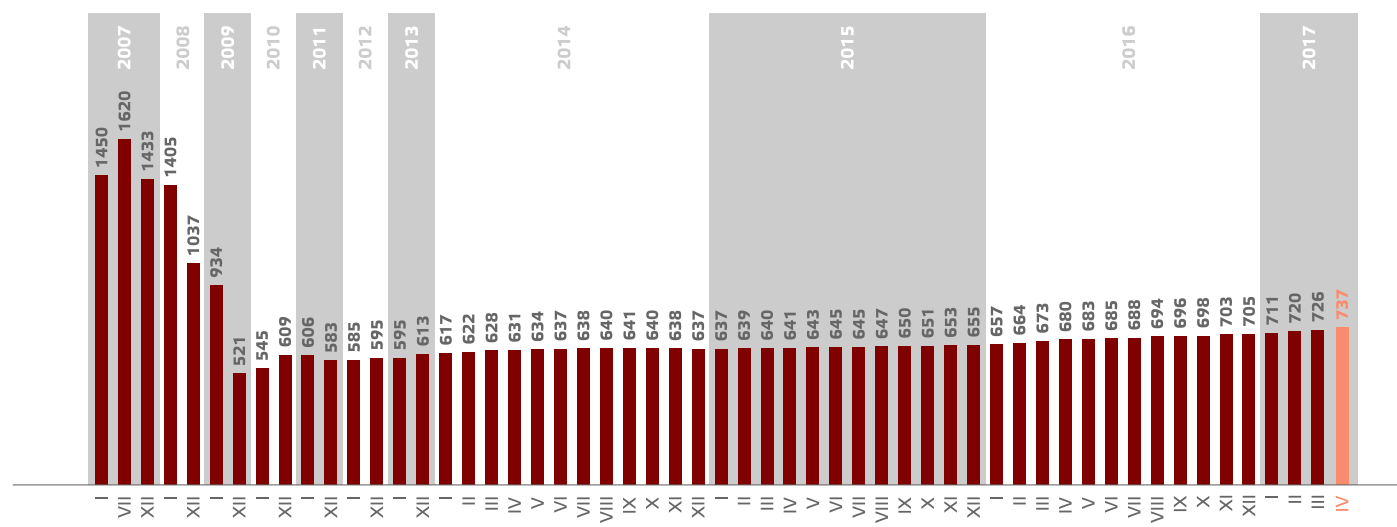
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 - 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

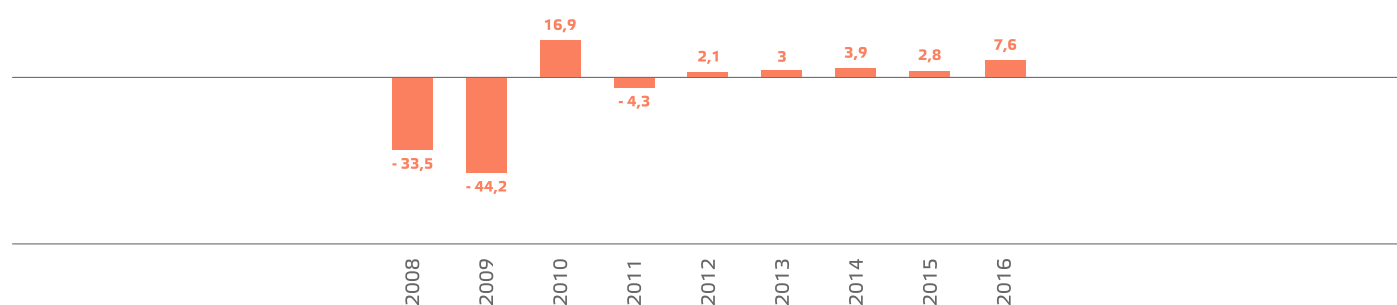
В апреле 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 737 EUR/м². Цены в среднем были на 54,5 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, 2008 - 2016 годы, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2017 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1–4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 1,5 %), двухкомнатные (+ 1,7 %), трехкомнатные (+ 1,7 %) и четырехкомнатные (+ 0,7 %) квартиры.

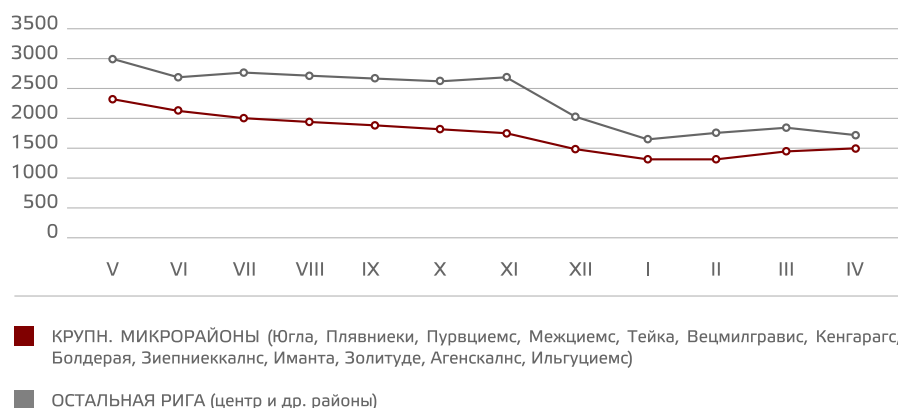
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2015												2016												2017				
1 комн.	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722			722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811
2 комн.	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667			667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761
3 комн.	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622			622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701
4 комн.	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602			602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2017 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось, а именно на 2,7 %. Число предложений в микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, в апреле даже немного выросло - на 3,6 %. По сравнению с апрелем 2016 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 39,3 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 37,2 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2016 - 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в апреле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте, Кенгарагсе и Агенскалнсе, а меньше всего предложений было в Болдерее.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение выросло. В апреле предложение квартир существеннее всего выросло в Вецмилгрависе и на Югле (+ 20 %), а больше всего сократилось в Кенгарагсе (- 8,4 %).

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

В апреле 2017 года в крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры: цены выросли на 0,7 - 3,5 %. Наибольший рост цен наблюдался в Болдерее, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 3,5 %, а наименьшие изменения цен в апреле наблюдались в Золитуде и Ильгучиемсе, где они выросли всего на 0,7 %.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за квадратный метр, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2017.	Изменения, %
Югла	762	742	2.7 ↑
Плявниеки	777	764	1.7 ↑
Пурвциемс	787	777	1.3 ↑
Межциемс	760	752	1.0 ↑
Тейка	878	867	1.2 ↑
Вецмилгравис	590	578	2.0 ↑
Кенгарагс	697	683	2.1 ↑
Болдерая	524	506	3.5 ↑
Зиепниекалнс	770	755	2.0 ↑
Иманта	798	790	1.1 ↑
Золитуде	801	796	0.7 ↑
Агенскалнс	791	782	1.2 ↑
Ильгучиемс	709	704	0.7 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в конце апреля 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в апреле 2017 года

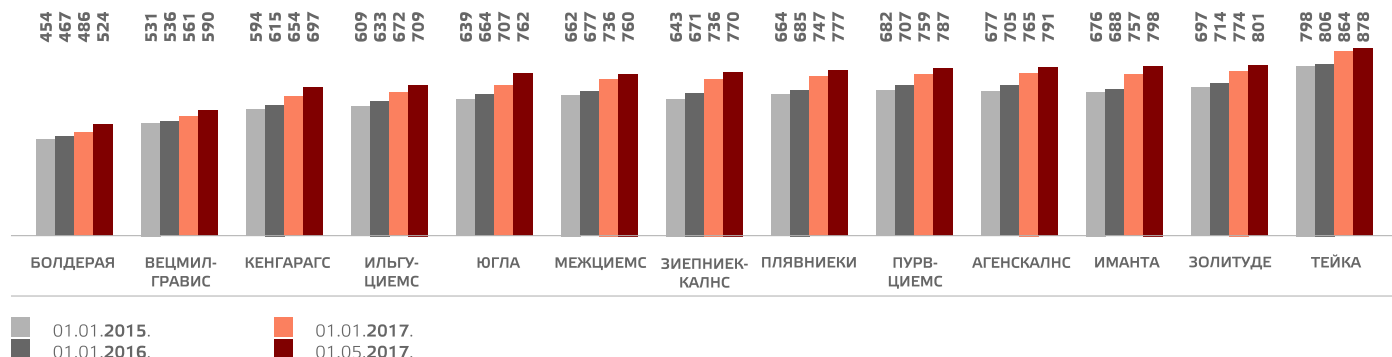


* Если коэффициент **больше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент **меньше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2015 года были выше на 15,7%. В свою очередь, с начала 2016 года цены выросли на 12,5%. За 2017 год цены выросли на 4,5%.

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

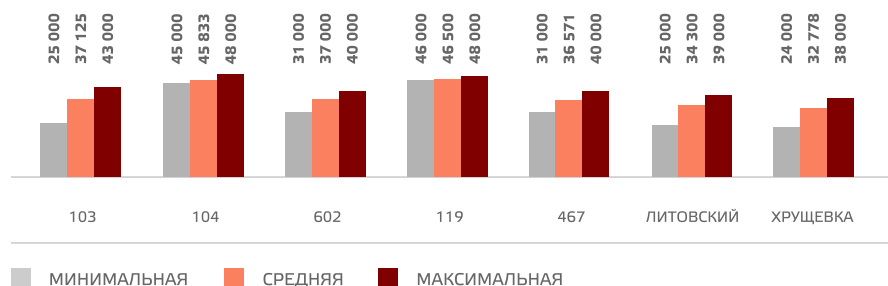


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 878 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в апреле сохранялась в Болдерае, где она выросла до отметки 524 EUR/м².

В апреле 2017 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 45 000 до 48 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 39 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 24 000 до 38 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в апреле 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 мая 2017 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

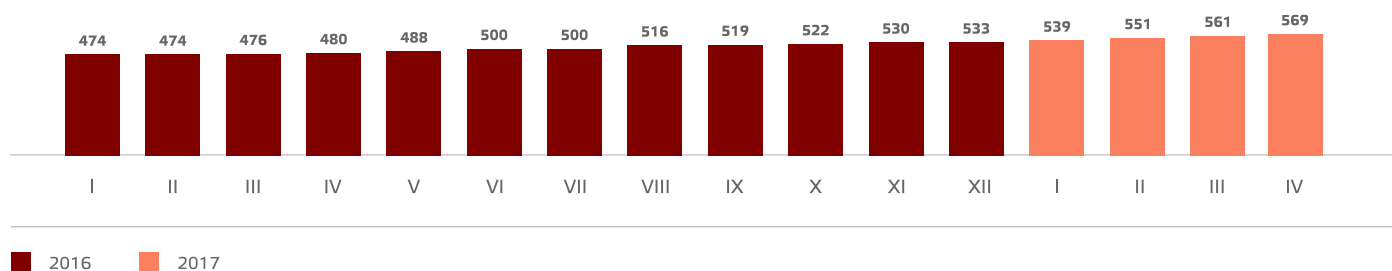
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В апреле 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 2,5 %. Средняя цена квартир увеличилась до 515 EUR/м². В течение 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли уже на 7,5 %. В апреле цены выросли как на большие квартиры, так и на квартиры небольшой площади. В апреле в Огре было достаточно мало предложений квартир, что можно считать одной из основных причин роста цен.

Каугури, Юрмала. В Каугури в апреле 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 496 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 5,6 %. Цены на квартиры в Каугури продолжают расти, как и в рижских микрорайонах и других местах в окрестностях Риги.

Саласпилс. В апреле 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,4 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 569 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 6,7 % и продолжают расти, как и в микрорайонах Риги.

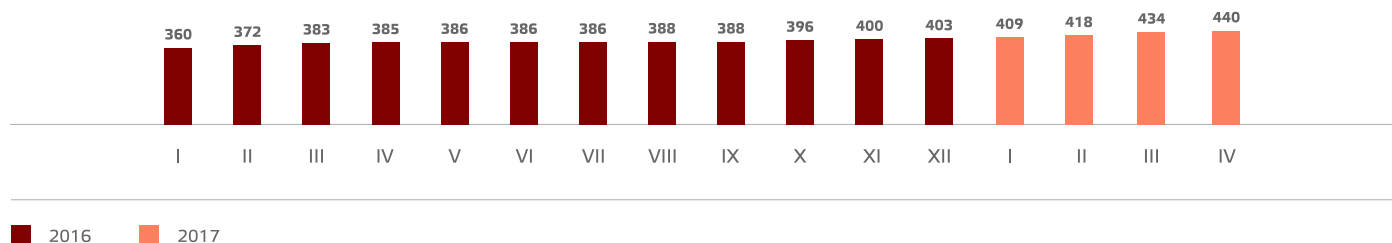
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в апреле 2017 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,4 %. Средняя цена на серийные квартиры в апреле достигла 440 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 9 %.

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
LV-1011, Латвия
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

