

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | МАЙ



РИГА
2016

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

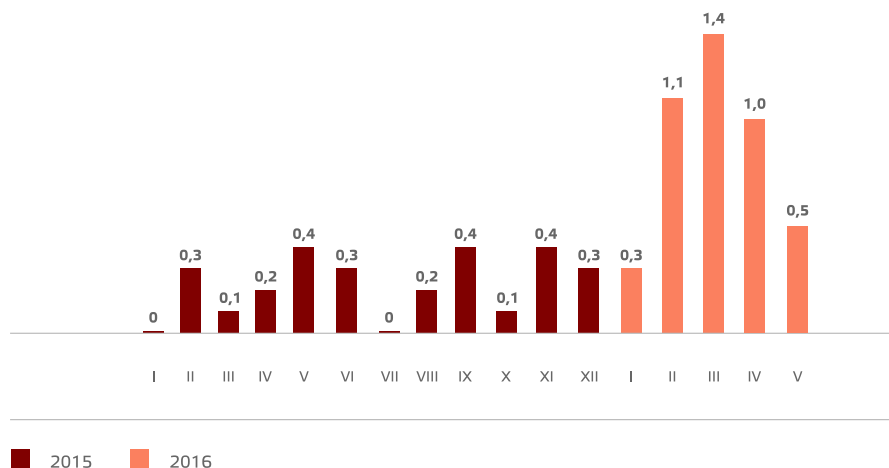


N° LVRIG86613A

Серийные квартиры, 1 июня 2016 года

В мае 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в мае выросла до 683 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 4,3 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



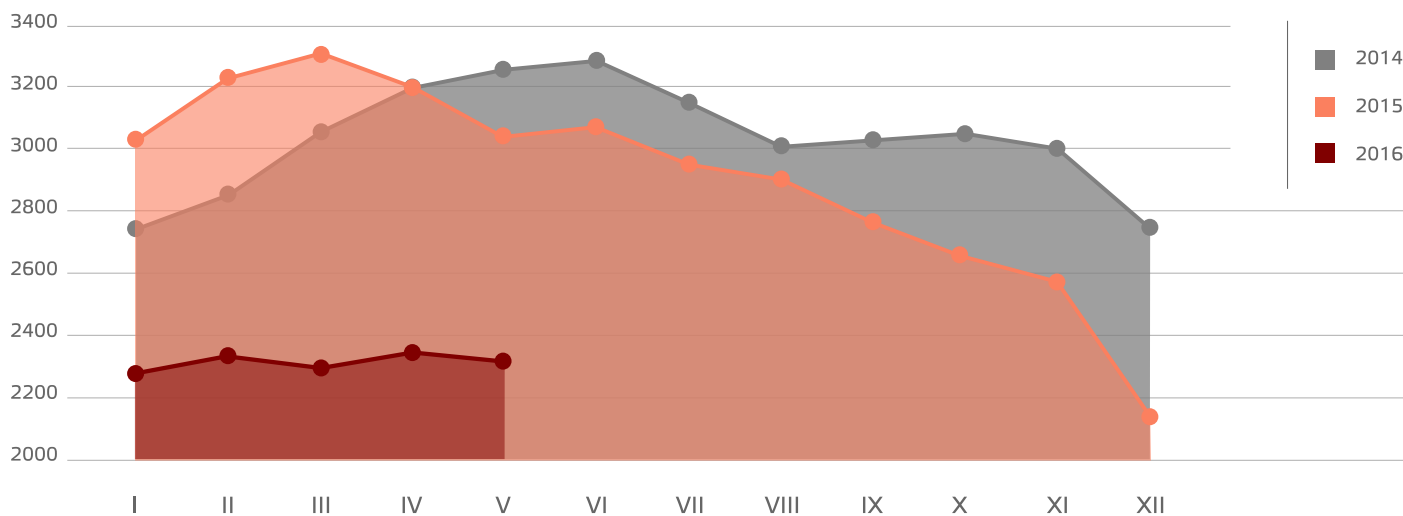
Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на то, что ежемесячный рост цен замедлился, в мае 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах цены на квартиры продолжали расти, и в этом году выросли уже на 4,3 %.

Таким образом, в мае этого года наблюдался самый высокий рост цен на серийные квартиры за последние шесть лет. В мае цены больше всего выросли в лучших микрорайонах Задвинья - в Иманте, Золитуде и Зиепниекалнсе. В предложении квартир существенных изменений не было: уровень по сравнению с предыдущими годами остается низким и не обнаруживает тенденции к росту.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Иманте (+ 6,8 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли в Кенгарагсе (+ 1,9 %).

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 – 2016



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

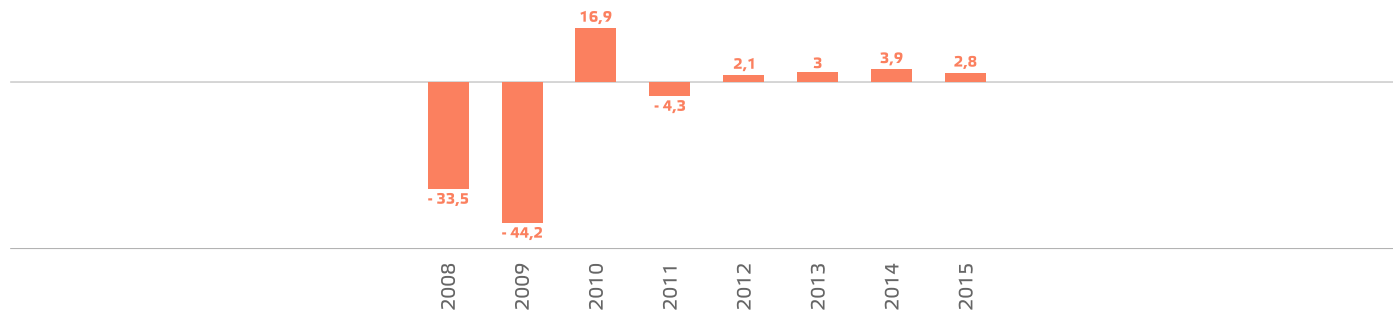


Источник: ARCO REAL ESTATE



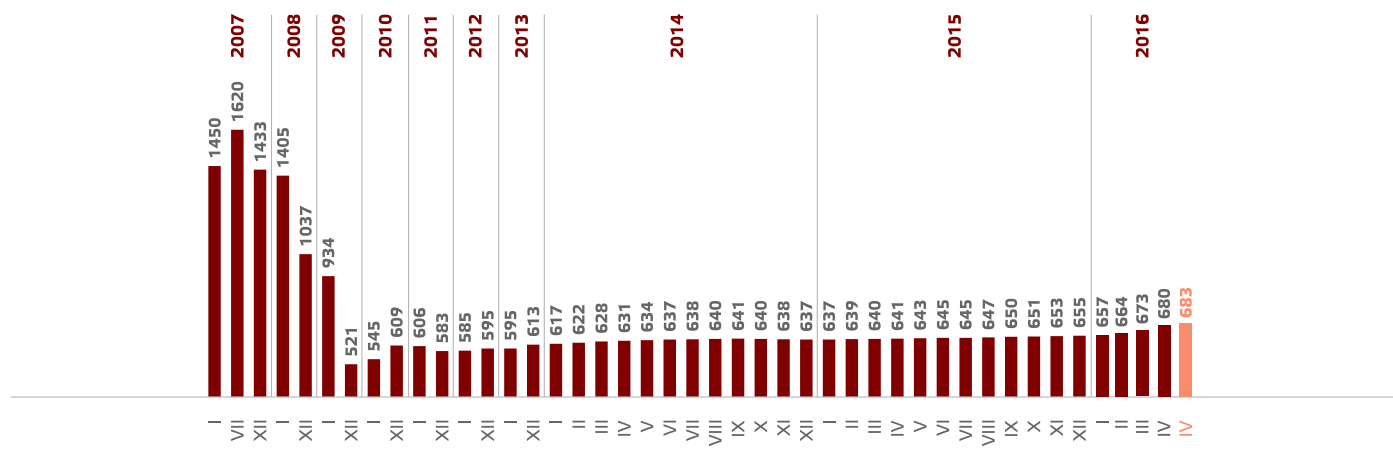
В мае 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 683 EUR/м². Цены в среднем были на 57,8 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2016 года цены на квартиры по числу комнат росли достаточно равномерно. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,3 %), двухкомнатные (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,6 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 1 %).

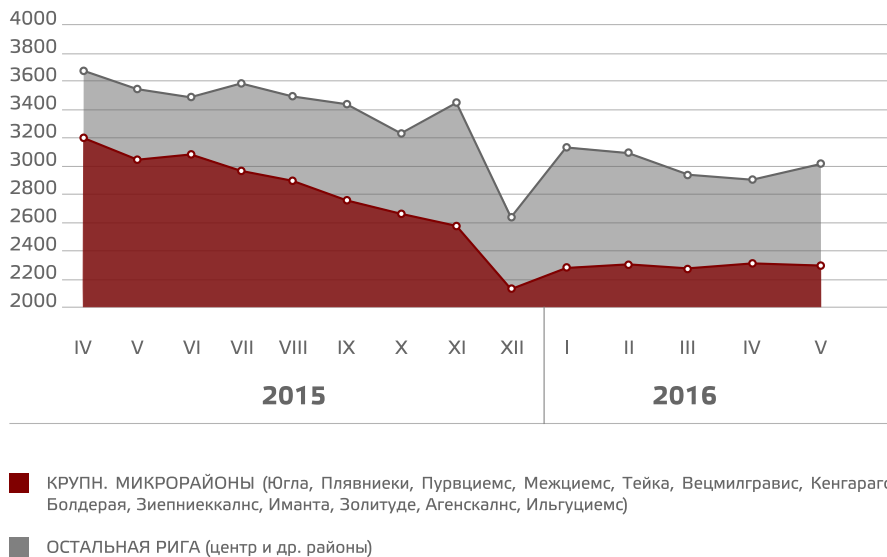
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2014												2015												2016					
1 istabas	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	754		
2 istabu	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	702		
3 istabu	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	651		
4 istabu	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	626		
	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.	01.06.		

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом выросло. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось всего на 0,6 %, таким образом, в целом изменений не было. По сравнению с маем 2015 года предложение квартир было намного меньше: общее число предложений квартир в мае этого года было на 19 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 24 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2015 - 2016



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в мае было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги одновременно как росло, так и сокращалось. В мае предложение квартир наиболее существенно выросло на Тейке (+ 18,7 %). В свою очередь, предложение квартир больше всего сократилось в Болдерае (- 17,7 %).

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

В мае 2016 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры. Наибольший рост цен установлен в Зиепниекалнсе, где цены на квартиры выросли на 1,2 %. Только в Кенгарагсе и Болдерае в течение последнего месяца цены оставались стабильными, там изменений не наблюдалось.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2016.	Изменения, %
Югла	692	690	0.3 ↑
Плявниеки	721	717	0.5 ↑
Пурвциемс	741	734	0.9 ↑
Межциемс	712	710	0.2 ↑
Тейка	845	843	0.2 ↑
Вецмилгравис	549	548	0.2 ↑
Кенгарагс	627	627	0 →
Болдерая	478	478	0 →
Зиепниекалнс	714	705	1.2 ↑
Иманта	735	729	0.9 ↑
Золитуде	752	745	0.9 ↑
Агенскалнс	729	725	0.5 ↑
Ильгүциемс	647	645	0.3 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE



Число предложений квартир в Риге в мае 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в мае 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 мае 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 11,4 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 7,2 %. За 2016 год цены выросли на 4,3 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.06.2016.
Болдерая	473	450	454	467	478
Вецмилгравис	514	524	531	536	549
Кенгарагс	518	543	594	615	627
Ильгюциемс	570	586	609	633	647
Зиепниекалнс	613	626	643	664	692
Югла	583	610	639	671	714
Плявнеки	622	651	664	677	712
Иманта	605	633	676	685	721
Межциемс	624	637	662	705	729
Пурвциемс	633	662	682	688	735
Агенскалнс	623	644	677	707	741
Золитуде	644	663	697	714	752
Тейка	757	787	798	806	845

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



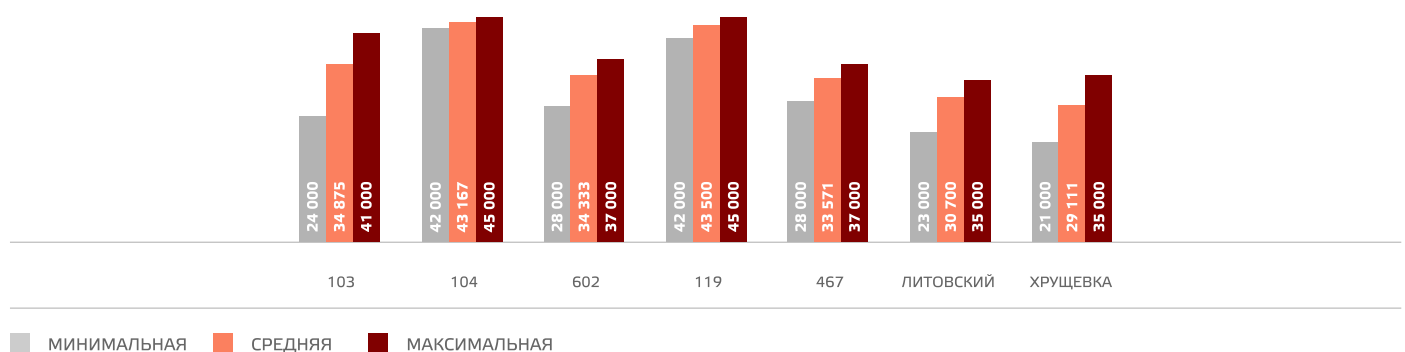
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 845 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в мае сохранялась в Болдерее - 478 EUR/м².

В мае 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 мае 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

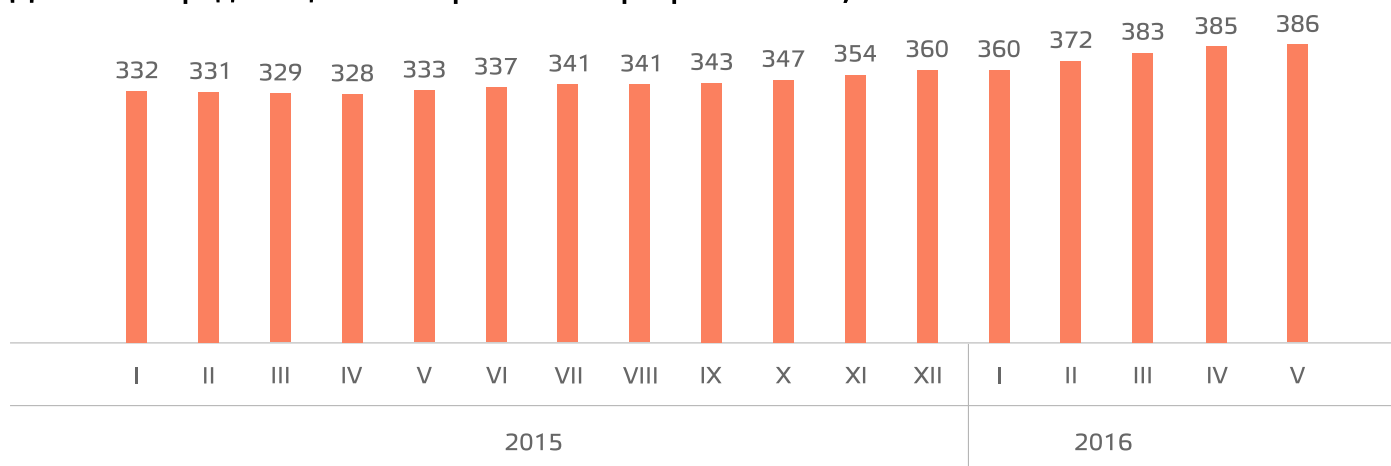
Огре. В мае 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1 %. Средняя цена квартир достигла отметки в 469 EUR/м². В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. В 2016 году цены на квартиры в Огре продолжали и с начала года выросли на 5,9 %.

Каугури, Юрмала. В Каугури в мае 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 2,2 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 448 EUR/м². Уже четвертый месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры, причем ежемесячный рост цен остается достаточно большим. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 7,2 %.

Саласпилс. В мае 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,7 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 488 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 3,6 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в первом квартале этого года можно считать стабильными, и больших изменений не наблюдалось. В мае констатирован наиболее значительный рост цен на квартиры. Эта тенденция на рынке серийных квартир в Саласпилсе была ожидаемой с учетом ежемесячного роста цен на квартиры в рижских микрорайонах.

Елгава. В Елгаве в мае 2016 года цены на квартиры продолжали расти, но рост уже не был столь стремительным, как в первые месяцы года. Средняя цена на серийные квартиры в мае выросла до 386 EUR/м², что на 0,3 % выше, чем в апреле. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 5,6 %, а с начала 2015 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 14,9 %.

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

