

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | ИЮНЬ



РИГА  
2016

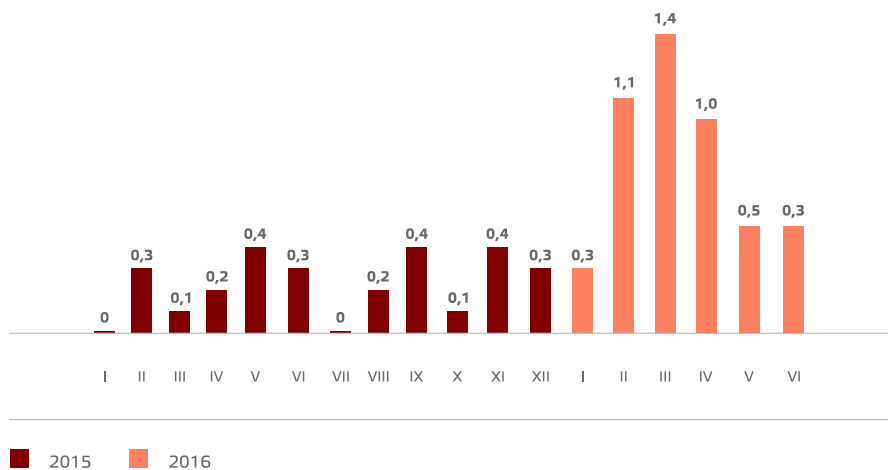


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 июля 2016 года

В июне 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в июне выросла до 685 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 4,6 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2016 года в крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры продолжали расти, однако темпы роста цен по сравнению с началом года существенно снизились.

В июне, как и в другие годы, активность на рынке недвижимости сократилась, что связано с приходящимися на этот месяц праздничными днями, а также началом поры отпусков.

Как это обычно бывает в летние месяцы, предложение квартир имело тенденцию к сокращению. В целом тенденций к росту уровня предложения квартир не наблюдалось.

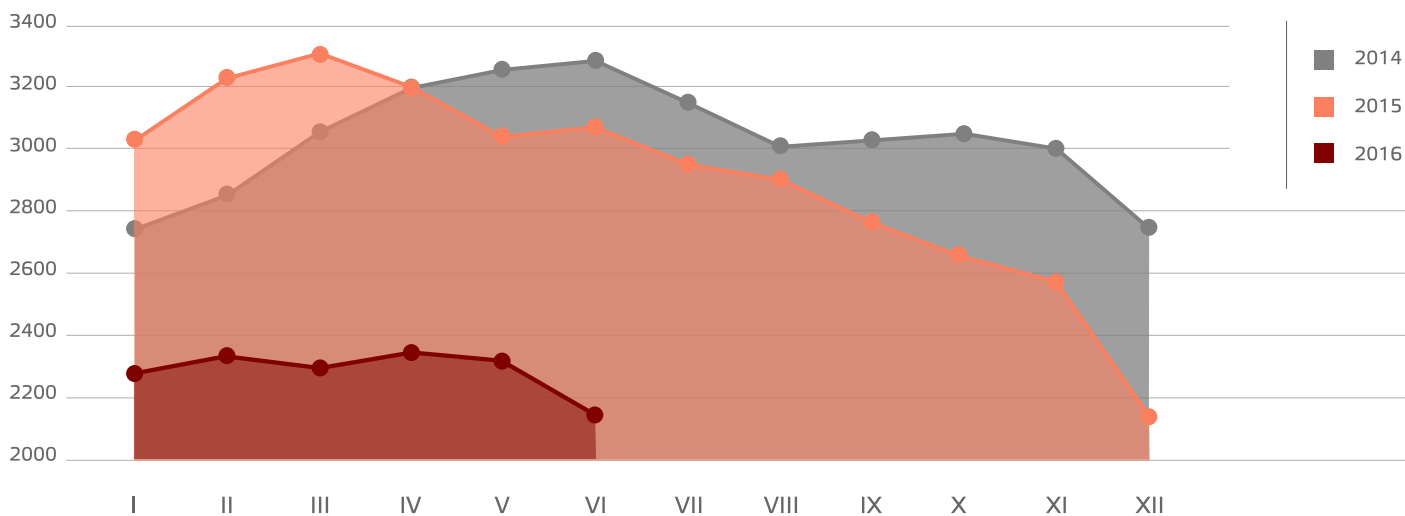
Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Иманте (+ 7,1 %), к тому же цены в этом районе продолжают расти. В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли в Вецмилгрависе (+ 2,3 %).

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

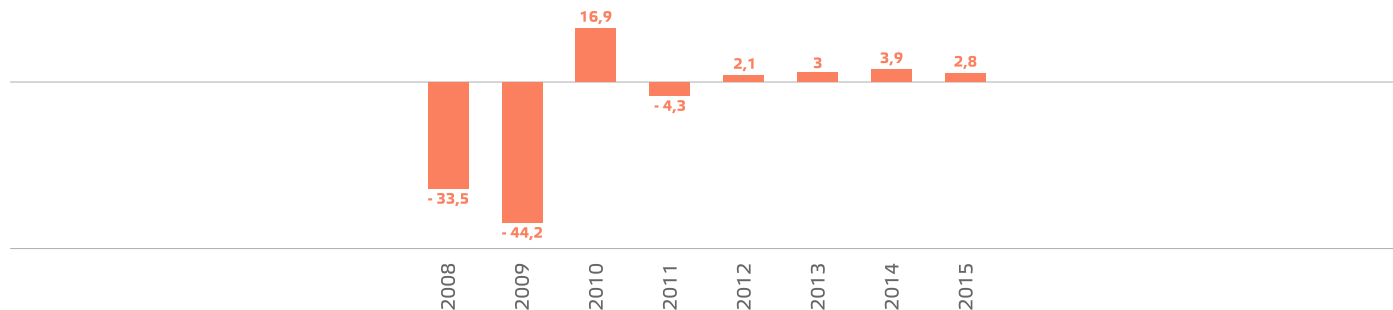
### Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016



Источник: ARCO REAL ESTATE

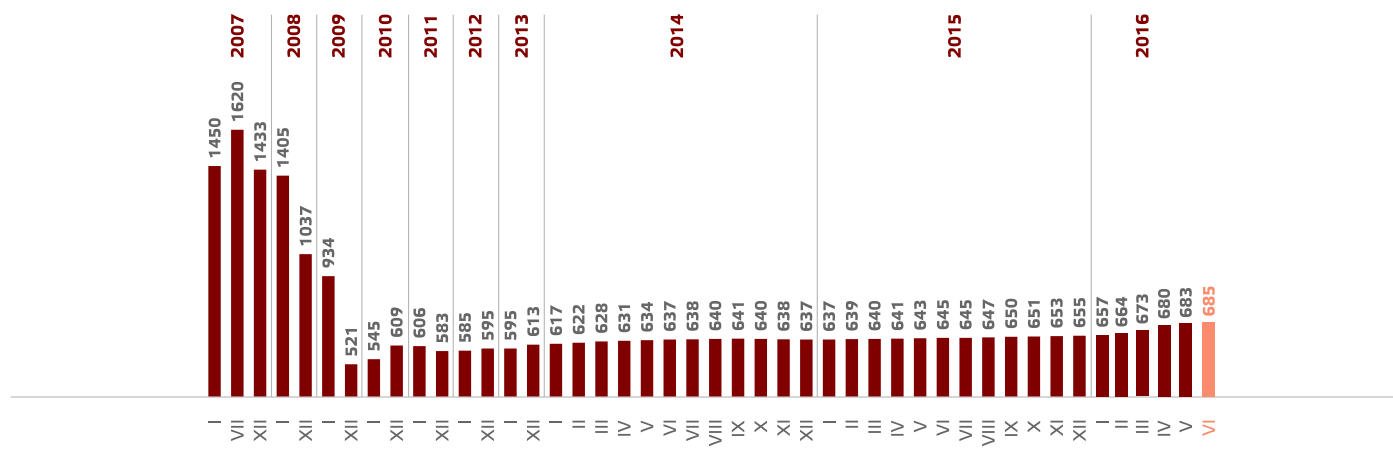
В июне 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 685 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 57,7 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

### Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

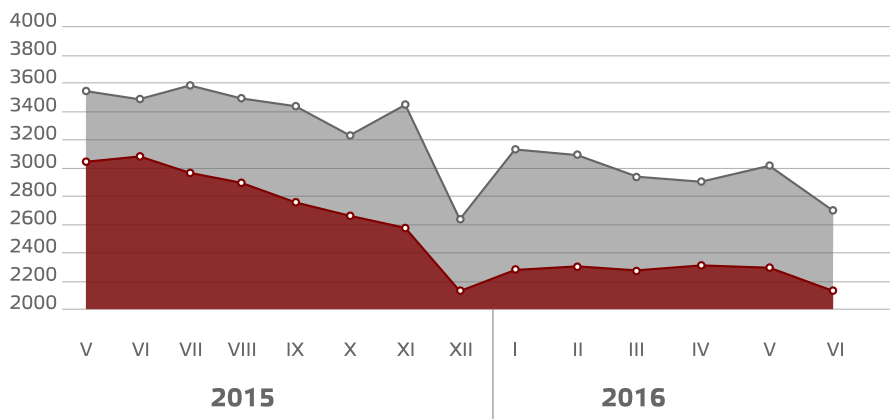
### Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2014												2015												2016						
	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.	01.07.			
<b>1 комн.</b>	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	755			
<b>2 комн.</b>	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	704			
<b>3 комн.</b>	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	622	626	631	641	647	651	653		
<b>4 комн.</b>	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	630			

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось на 9,3 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 8 %. По сравнению с июнем 2015 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир в июне этого года было на 26 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 30 %.

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

Число предложений почти во всех крупнейших микрорайонах Риги сокращалось. В июне предложение квартир наиболее существенно сократилось в Межциемсе (- 28,6 %). В свою очередь, предложение квартир в прошлом месяце немного выросло в Зиепниекалнсе (+ 3,2 %).

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 июне 2016 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался минимальный рост цен на серийные квартиры - до 1 %. Наибольший рост цен установлен в Кенгарагсе, где цены на квартиры выросли на 0,8 %. Только на Югле, в Вецмилгрависе и Золитуде 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 01.07.2016.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.06.2016.	Изменения, %
Югла	<b>692</b>	692	0.0 ➡
Плявниеки	<b>726</b>	721	0.7 ⬆
Пурвциемс	<b>745</b>	741	0.5 ⬆
Межциемс	<b>715</b>	712	0.5 ⬆
Тейка	<b>847</b>	845	0.3 ⬆
Вецмилгравис	<b>549</b>	549	0.0 ➡
Кенгарагс	<b>632</b>	627	0.8 ⬆
Болдерая	<b>480</b>	478	0.4 ⬆
Зиепниекалнс	<b>714</b>	714	0.1 ⬆
Иманта	<b>737</b>	735	0.3 ⬆
Золитуде	<b>752</b>	752	0.0 ➡
Агенскалнс	<b>731</b>	729	0.2 ⬆
Ильгүциемс	<b>648</b>	647	0.1 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в июне 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в июне 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 republication  
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В июне 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 11,8 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 7,6 %. За 2016 год цены выросли на 4,6 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.07.2016.
Болдерая	473	450	454	467	<b>480</b>
Вецмилгравис	514	524	531	536	<b>549</b>
Кенгарагс	518	543	594	615	<b>632</b>
Ильгюциемс	570	586	609	633	<b>648</b>
Югла	583	610	639	664	<b>692</b>
Зиепниекалнс	613	626	643	671	<b>714</b>
Межциемс	624	637	662	677	<b>715</b>
Плявнеки	622	651	664	685	<b>726</b>
Агенскалнс	623	644	677	705	<b>731</b>
Иманта	605	633	676	688	<b>737</b>
Пурвциемс	633	662	682	707	<b>745</b>
Золитуде	644	663	697	714	<b>752</b>
Тейка	757	787	798	806	<b>847</b>

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 июля 2016 года, EUR/м<sup>2</sup>



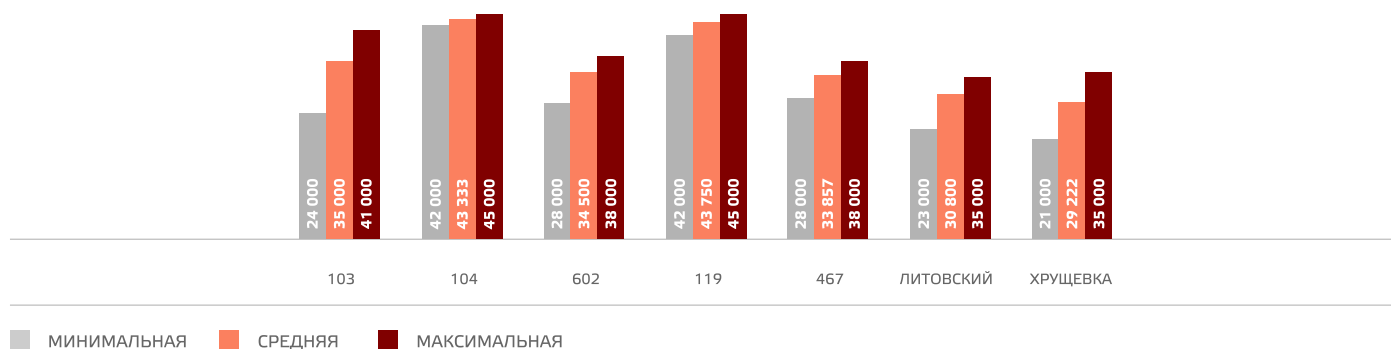
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 847 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне сохранялась в Болдерае, где она немного выросла и достигла 480 EUR/м<sup>2</sup>.

В июне 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 июне 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

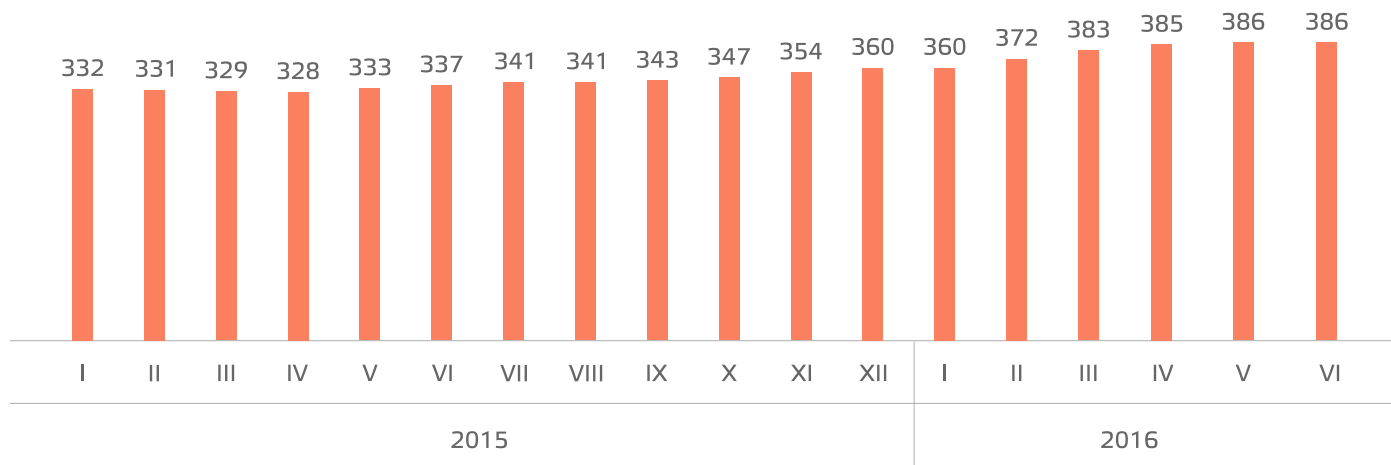
**Огре.** В июне 2016 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир сохранялась на уровне 469 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. В 2016 году цены на квартиры в Огре выросли на 5,9 %, однако в июне роста цен больше не наблюдалось.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в июне 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 0,8 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 452 EUR/м<sup>2</sup>. Уже пятый месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 8,1 %, таким образом можно считать, что в Каугури в этом году цены выросли больше, чем где-либо в Риге и ее окрестностях.

**Саласпилс.** В июне 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 2,4 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 500 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 6,1 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в этом году в целом росли стремительнее, чем в рижских микрорайонах, поэтому разница цен сокращается.

**Елгава.** В Елгаве в июне 2016 года цены на квартиры оставались стабильными, и средняя цена на серийные квартиры находилась на уровне 386 EUR/м<sup>2</sup>. 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/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.lv

