

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ИЮНЬ



РИГА
2017

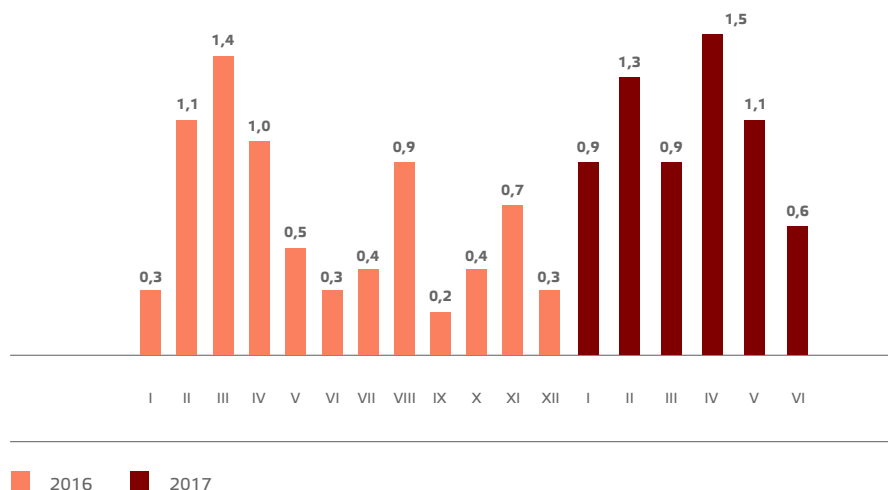


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 июля 2017 года

В июне 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 750 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 6,4 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



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



Источник: ARCO REAL ESTATE

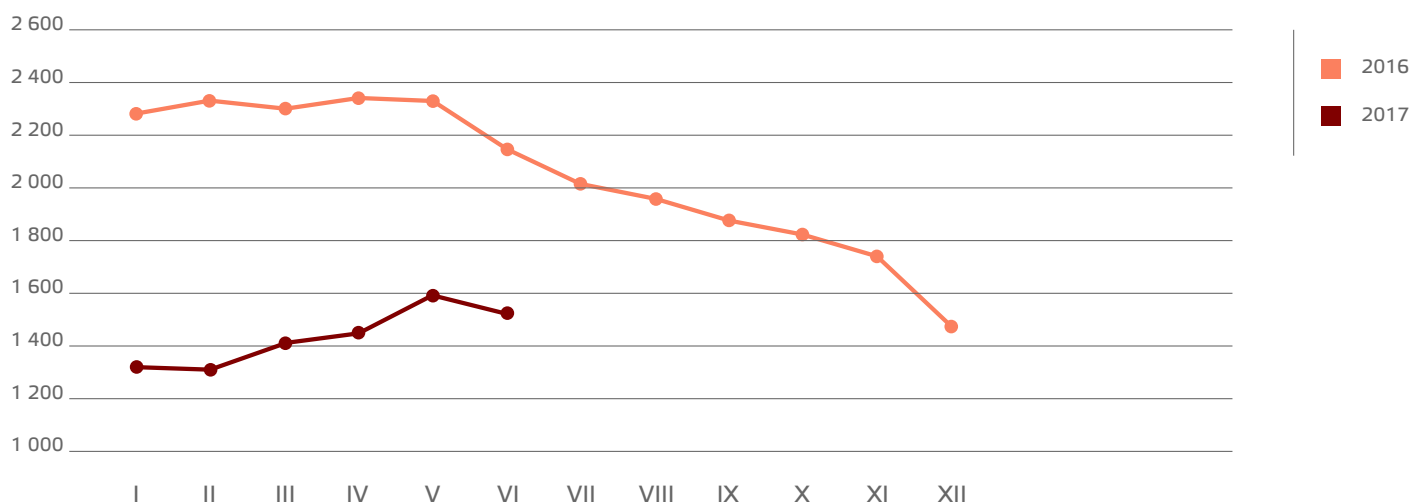
Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры по-прежнему продолжают расти, однако темпы роста цен в июне уменьшились. В отдельных микрорайонах в течение месяца изменений цен не было установлено. Уже второй месяц подряд цены на квартиры наиболее стремительно росли в Вецмилгрависе. В свою очередь, в Иманте средняя цена серийных квартир достигла уровня цен на квартиры в Золитуде.

В первом полугодии 2017 года цены на серийные квартиры выросли уже более чем на 6 %, в связи с чем можно прогнозировать, что в этом году рост цен превысит рост цен 2016 года (+ 7,6 %).

Предложение квартир в июне в целом немного сократилось: уменьшилось число предложений квартир как в центральной части Риги, так и в рижских микрорайонах, что достаточно характерно для июня, когда активность на рынке недвижимости обычно наиболее низкая.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 - 2017

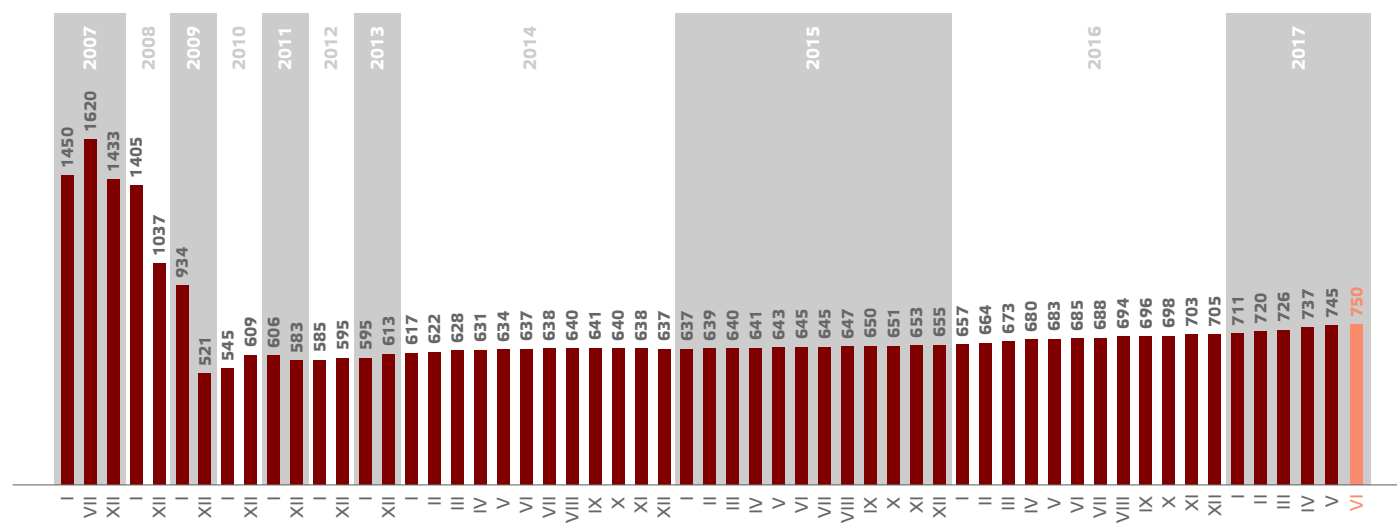


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдере (+ 10 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 2,7 %).

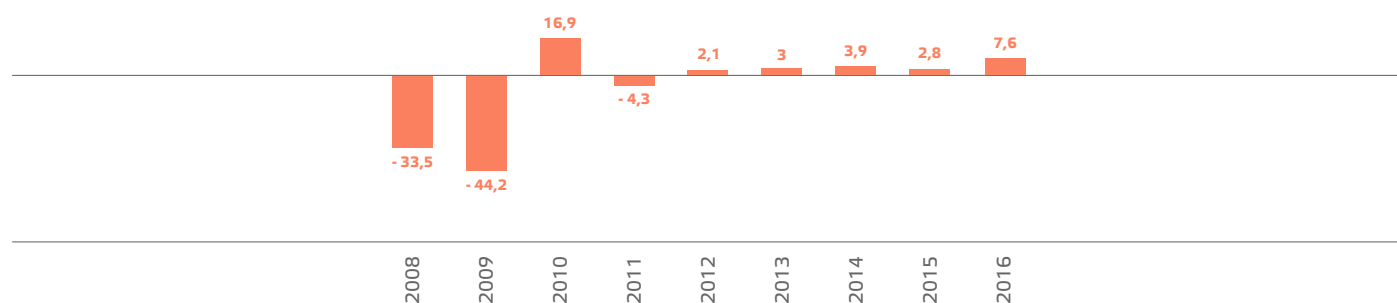
В июне 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 750 EUR/м². Цены в среднем были на 54 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

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, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2017 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1 - 4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,2 %), двухкомнатные (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,7 %) и четырехкомнатные (+ 1,3 %) квартиры.

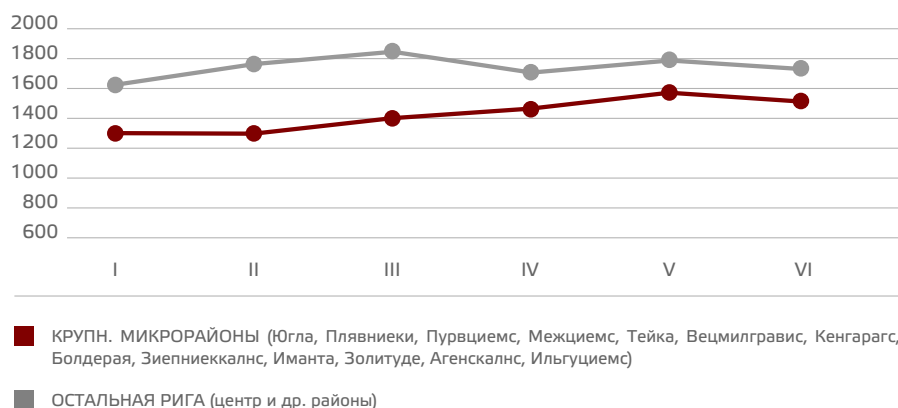
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2015								2016								2017										
1 комн.	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	819	821
2 комн.	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	767	770
3 комн.	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	710	715
4 комн.	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	684	693
	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.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2017 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем немного сократилось, а именно, на 2,7 %. Также в июне на 3,2 % сократилось число предложений в микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE. По сравнению с июнем 2016 года число предложений по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 32 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 28 %.

Динамика предложения квартир в Риге, 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в июне было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Агенскалнсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение сократилось. В июне предложение квартир существеннее всего сократилось в Межциемсе (- 18 %), а больше всего выросло в Агенскалнсе (+ 17 %).

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

В июне 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры: цены выросли на 0,1 – 2,3 %. Наибольший рост цен наблюдался в Вецмилгрависе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 2,3 %. В свою очередь, цены на квартиры в Болдерее и Ильгюциемсе остались на уровне предыдущего месяца.

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

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2017.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.06.2017.	Изменения, %
Югла	768	765	0.4 ↑
Плявниеки	795	787	1.0 ↑
Пурвциемс	802	794	1.0 ↑
Межциемс	781	774	1.0 ↑
Тейка	887	886	0.1 ↑
Вецмилгравис	616	602	2.3 ↑
Кенгарагс	710	708	0.4 ↑
Болдерая	535	535	0.0 →
Зиепниекалнс	782	779	0.5 ↑
Иманта	805	802	0.4 ↑
Золитуде	805	803	0.2 ↑
Агенскалнс	800	796	0.6 ↑
Ильгюциемс	715	715	0.0 →

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в конце июня 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в июне 2017 года

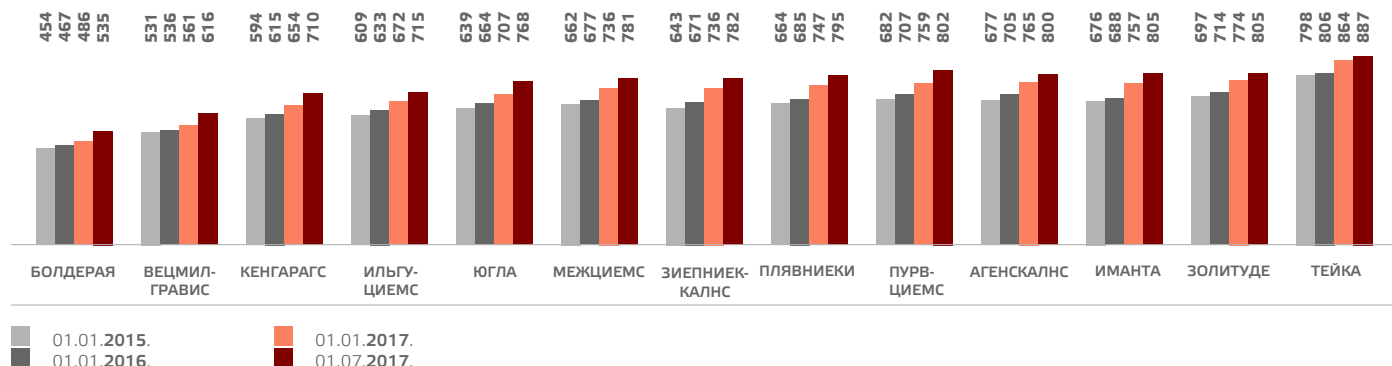


* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2015 года были выше на 17,7 %. В свою очередь, с начала 2016 года цены выросли на 14,5 %. За 2017 год цены выросли на 6,4 %.

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

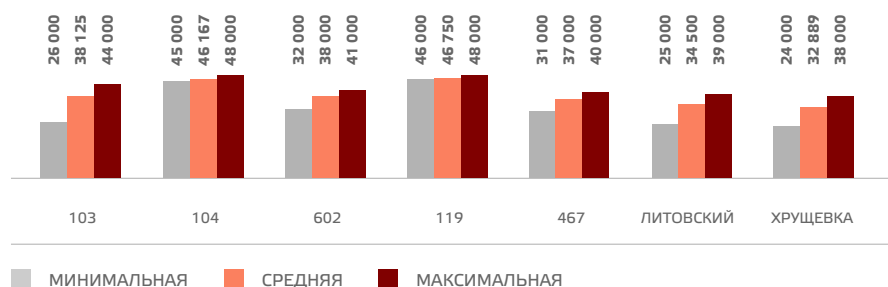


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июне 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 887 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июне сохранялась в Болдере - 535 EUR/м².

В июне 2017 года самыми дорогими квартирами, как обычно, были 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 июне 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

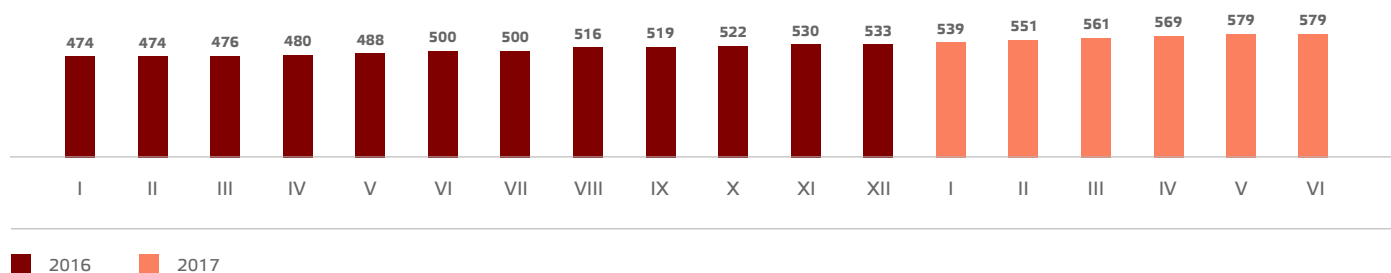
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В июне 2017 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир осталась на уровне 522 EUR/м². В течение 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 8,9 %. В первые пять месяцев 2017 года цены имели тенденцию к росту, а в июне рост цен остановился. Следует добавить, что в июне в Огре было достаточно мало предложений квартир, что можно считать одной из основных причин роста цен.

Каугури, Юрмала. В Каугури в июне 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 2,1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 508 EUR/м². С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 8,2 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги растут медленнее всего.

Саласпилс. В июне 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 579 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 8,6 %. В отличие от крупнейших микрорайонов Риги и других мест в окрестностях Риги рост цен на квартиры в Саласпилсе в июне остановился.

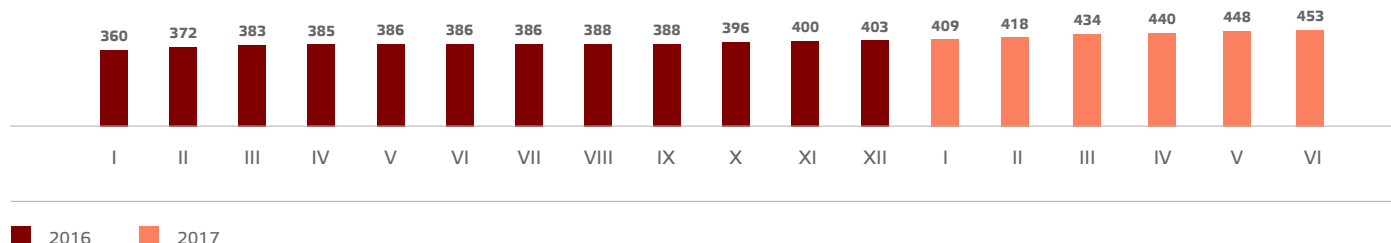
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в июне 2017 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в июне достигла 453 EUR/м². С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 12,3 %.

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

