

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ИЮЛЬ



РИГА
2016

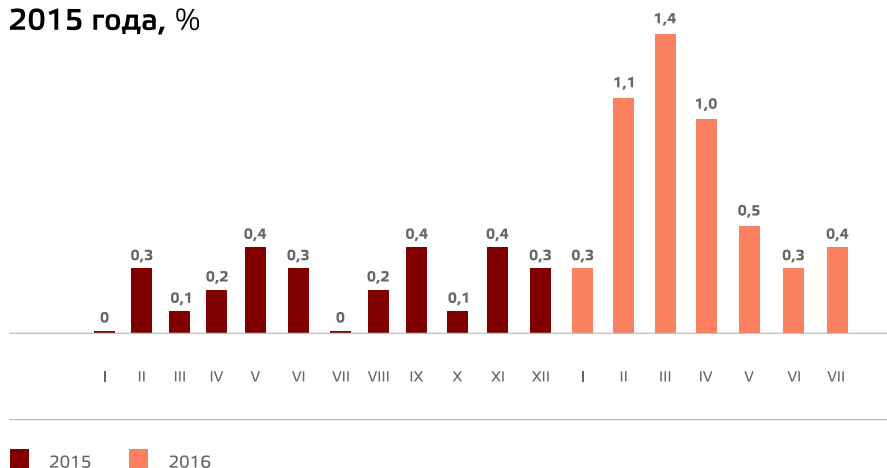


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 августа 2016 года

В июле 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена на серийные квартиры в июле выросла до 688 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 5 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



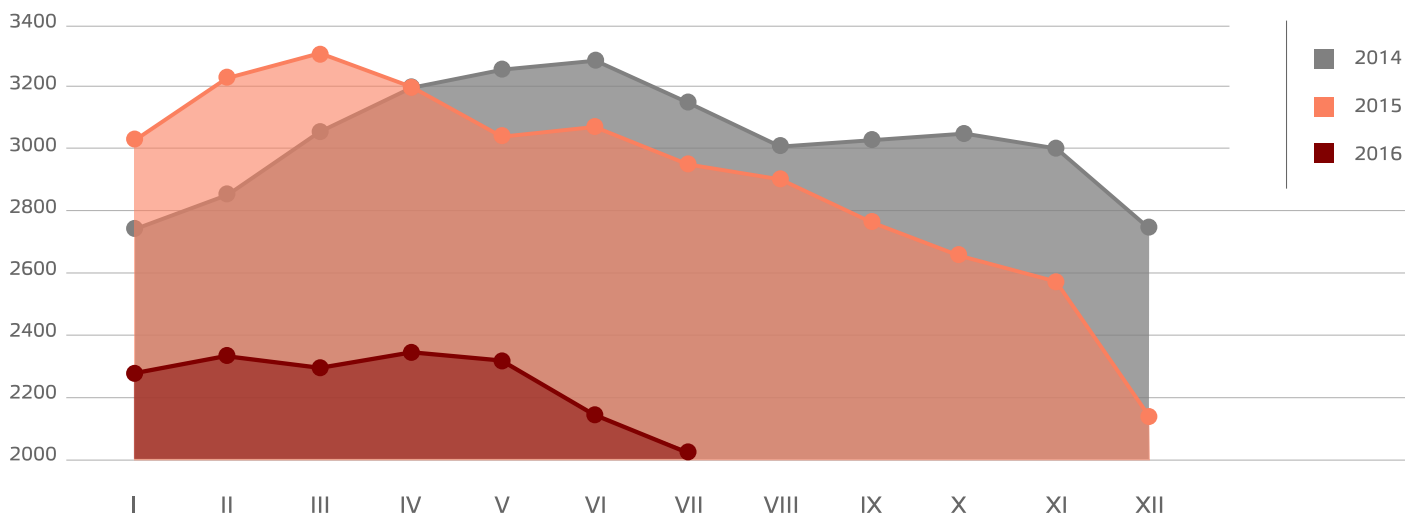
Avots: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на то, что тенденция к росту цен на серийные квартиры сохранялась и в июле, рост цен не был столь значительным, как в первой половине года, когда он превышал 1 % в месяц. Цены на квартиры в этом году наиболее стремительно росли в самых дорогих рижских микрорайонах, где рост цен в этом году достигал 5 - 7 %. Иная картина наблюдается в рижских микрорайонах с самыми дешевыми серийными квартирами, таких как Болдерая, Вецмилгравис и Кенгарагс, где рост цен в этом году не превышал 3 %.

В июле продолжал падать уровень предложения в крупнейших рижских микрорайонах. Наибольшее сокращение предложения в последний месяц наблюдалось в Болдерая (- 24 %), где, как обычно, уровень предложения в Риге был самым низким.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Иманте (+ 7,3 %), 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 (+ 2,6 %).

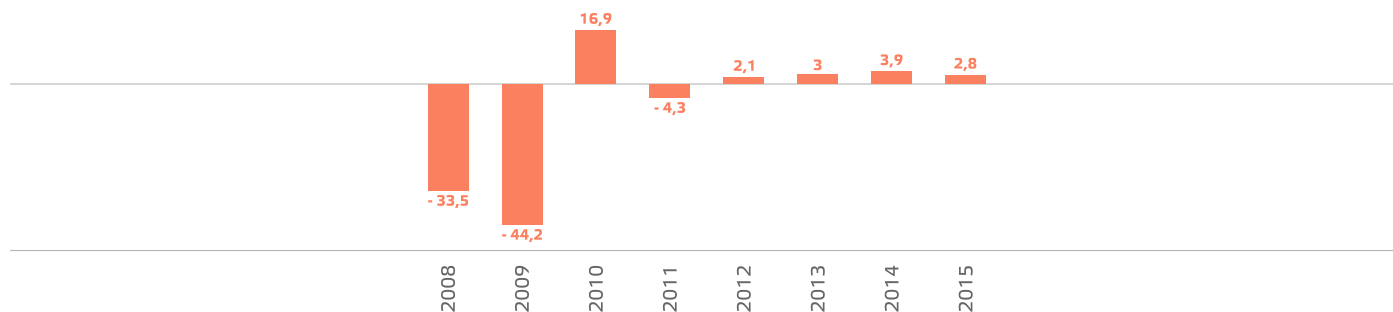
Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016



Источник: ARCO REAL ESTATE

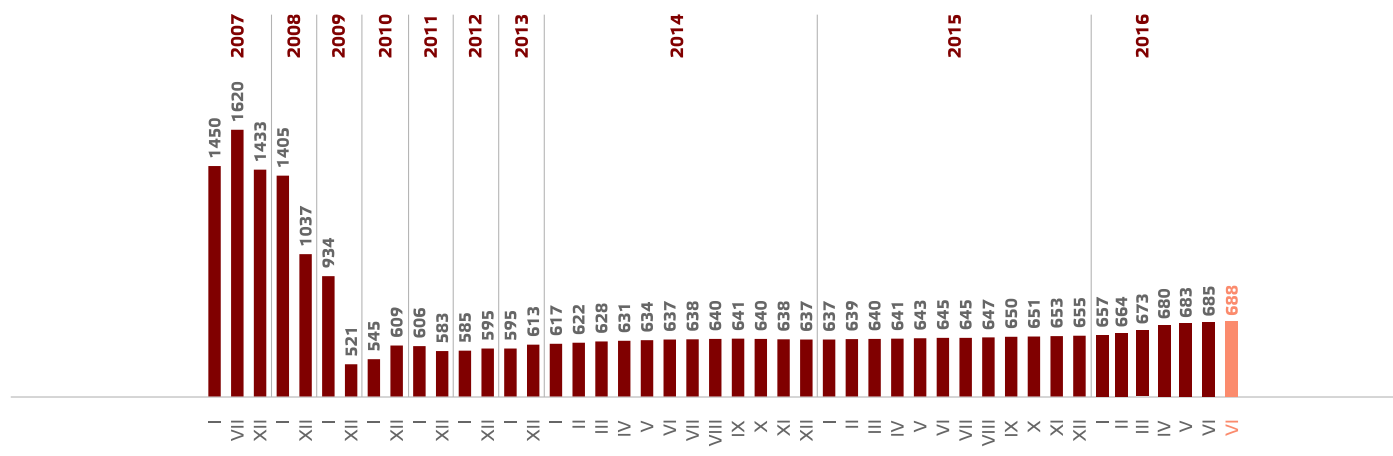
В июле 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 688 EUR/м². Цены в среднем были на 57,6 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

Sērijuveida dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Источники: ARCO REAL ESTATE

В июле 2016 года цены на квартиры по числу комнат росли достаточно равномерно. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,3 %), двухкомнатные (+ 0,3 %), трехкомнатные (+ 0,5 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 0,3 %).

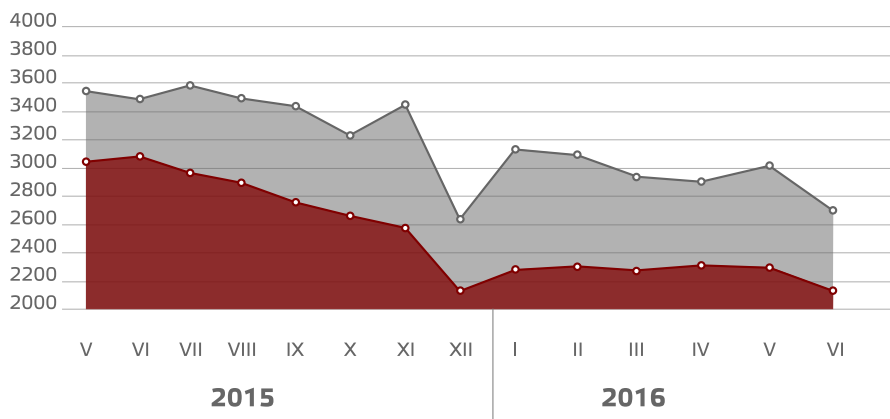
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2014								2015								2016											
1 комн.	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	757
2 комн.	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	706
3 комн.	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	653	656
4 комн.	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	632
	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.	01.08.

Источники: ARCO REAL ESTATE

В июле 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось минимально - на 1,2 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, уже второй месяц подряд сокращалось, в июле - на 5,8 %. По сравнению с июлем 2015 года предложение квартир в июле этого года по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир в июле этого года было на 26,9 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 32 %.

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 июле было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений почти во всех крупнейших микрорайонах Риги сокращалось. В июле предложение квартир наиболее существенно сократилось в Болдерае (- 24%). В свою очередь, предложение квартир в прошлом месяце немного выросло в Вецмилгрависе (+ 4,8%) и Агенскалнсе (+ 3,1%).

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

В июле 2016 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался минимальный рост цен на серийные квартиры - до 1%. Наибольший рост цен установлен в Агенскалнсе, где цены на квартиры выросли на 0,8%. Только в Кенгарагсе, Болдерае 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 ² на 01.08.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.07.2016.	Изменения, %
Югла	695	692	0.4 ↑
Плявниеки	731	726	0.7 ↑
Пурвциемс	748	745	0.5 ↑
Межциемс	719	715	0.6 ↑
Тейка	850	847	0.4 ↑
Вецмилгравис	550	549	0.3 ↑
Кенгарагс	632	632	0.0 →
Болдерая	480	480	0.0 →
Зиепниекалнс	716	714	0.3 ↑
Иманта	738	737	0.1 ↑
Золитуде	752	752	0.0 →
Агенскалнс	737	731	0.8 ↑
Ильгүциемс	649	648	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в июле 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в июле 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 июле 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 12,2 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 7,9 %. За 2016 год цены выросли на 5 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.08.2016.
Болдерая	473	450	454	467	480
Вецмилгравис	514	524	531	536	550
Кенгарагс	518	543	594	615	632
Ильгюциемс	570	586	609	633	649
Зиепниекалнс	613	626	643	664	695
Югла	583	610	639	671	716
Плявнеки	622	651	664	677	719
Иманта	605	633	676	685	731
Межциемс	624	637	662	705	737
Пурвциемс	633	662	682	688	738
Агенскалнс	623	644	677	707	748
Золитуде	644	663	697	714	752
Тейка	757	787	798	806	850

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



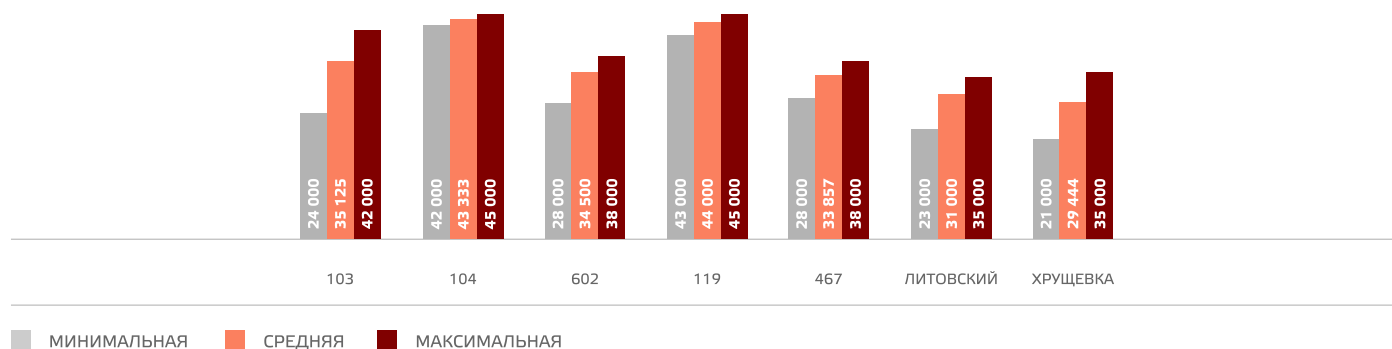
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 850 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле сохранялась в Болдере - 480 EUR/м².

В июле 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 июле 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

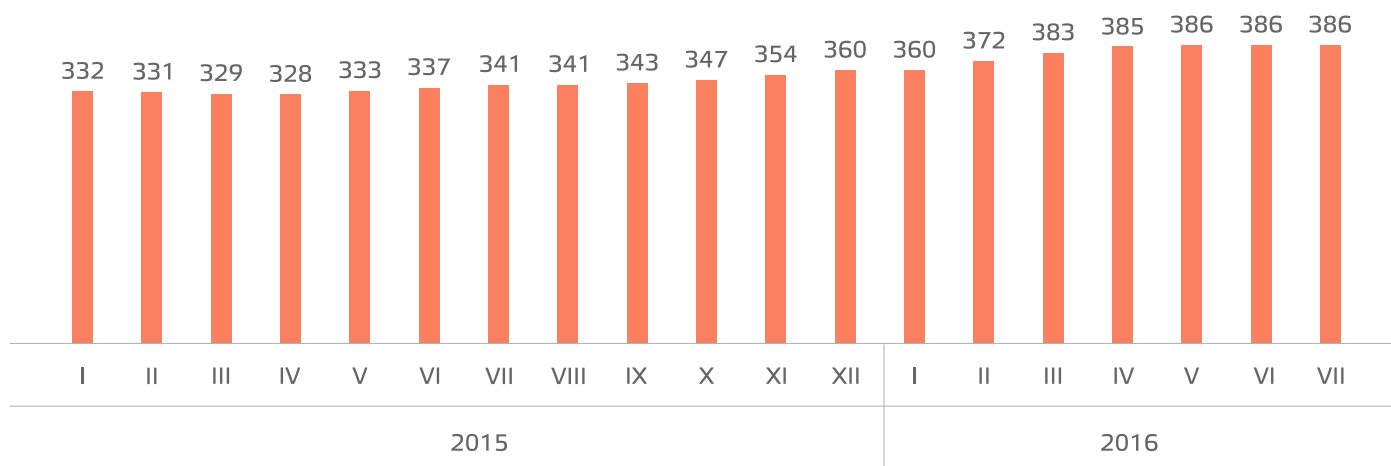
Огре. В июле 2016 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир сохранялась на уровне 469 EUR/м². В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. В 2016 году цены на квартиры в Огре выросли на 5,9 %, однако в июне рост цен остановился, и цены в течение последних двух месяцев не менялись.

Каугури, Юрмала. В Каугури в июле 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 1,9 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 460 EUR/м². Уже шестой месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 10,1 %. Такой рост цен на квартиры считается самым значительным по сравнению с рижскими микрорайонами и другими окрестностями Риги.

Саласпилс. В июле 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,3 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 507 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 7,5 %. Одной из причин роста цен на квартиры в Саласпилсе в целом можно считать небольшое предложение квартир и нехватку возможностей выбора: в Саласпилсе не было адекватных предложений по разумной цене.

Елгава. В Елгаве в июле 2016 года цены на квартиры оставались неизменно стабильными. Средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 386 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 5,6 %. Рост цен в основном наблюдался в первом квартале года. Цены на квартиры в Елгаве не менялись уже три месяца подряд.

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 70 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

