

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | СЕНТЯБРЬ



РИГА  
2016

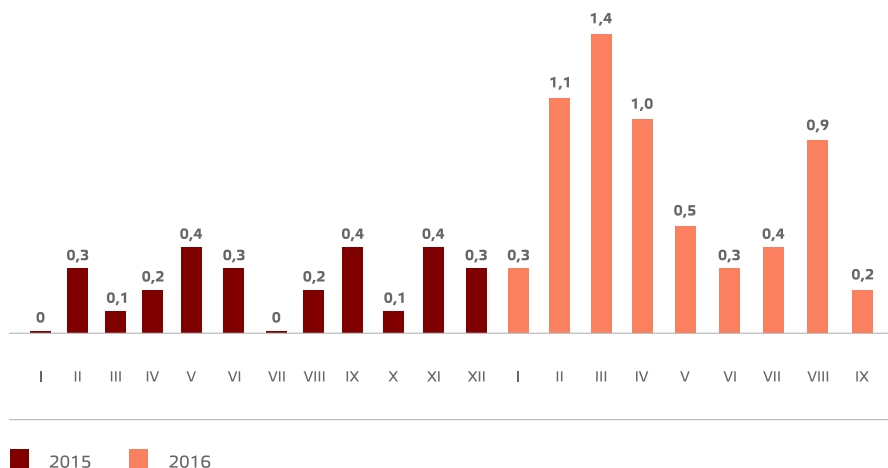


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 октября 2016 года

В сентябре 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре выросла до 696 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 6,2 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



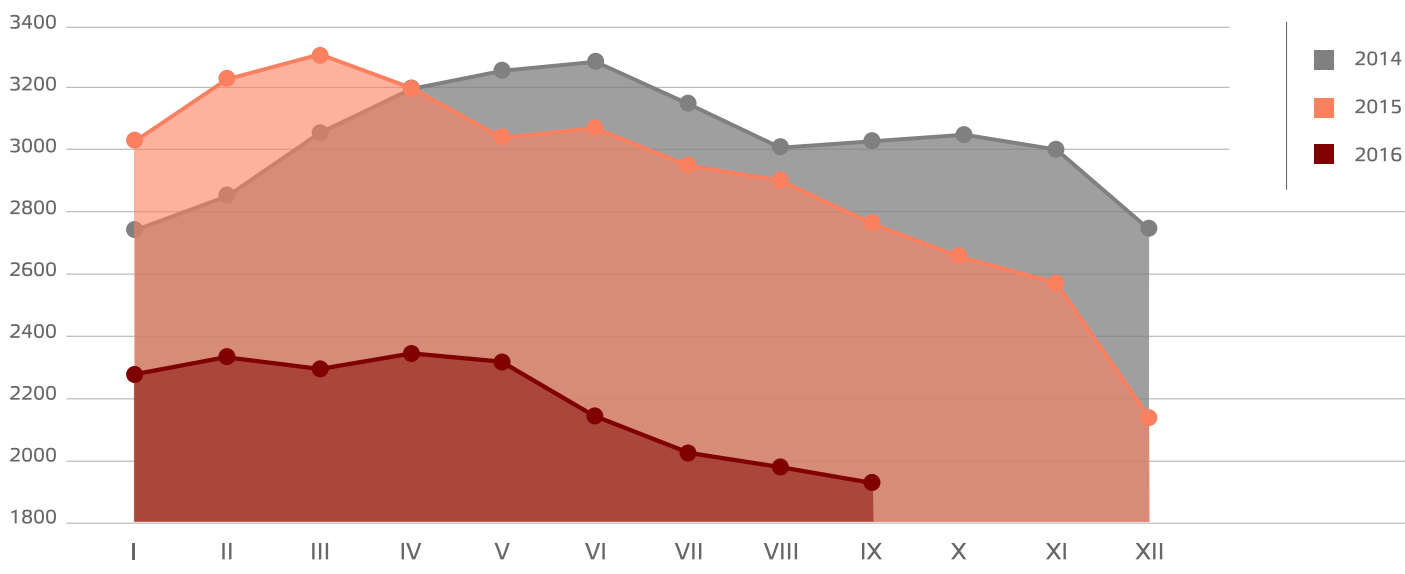
Источник: ARCO REAL ESTATE

Темпы роста цен на квартиры в рижских микрорайонах замедлились: по наблюдениям, в сентябре они были уже не настолько значительными, как в предыдущие месяцы. В этом году это был наименьший рост за месяц. Наблюдения говорят о том, что и в другие годы в сентябре активность рынка недвижимости сокращалась, а именно число сделок было меньше, чем в августе или октябре. Уже в нескольких крупнейших рижских микрорайонах рост цен в этом году превысил 8 %. Также в крупнейших рижских микрорайонах продолжал снижаться уровень предложения, который упал ниже отметки 1 900.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Плявниеках (+ 8,1 %), которые являются одним из самых популярных и дорогих микрорайонов Риги. В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли в Болдерае (+ 2,8 %).

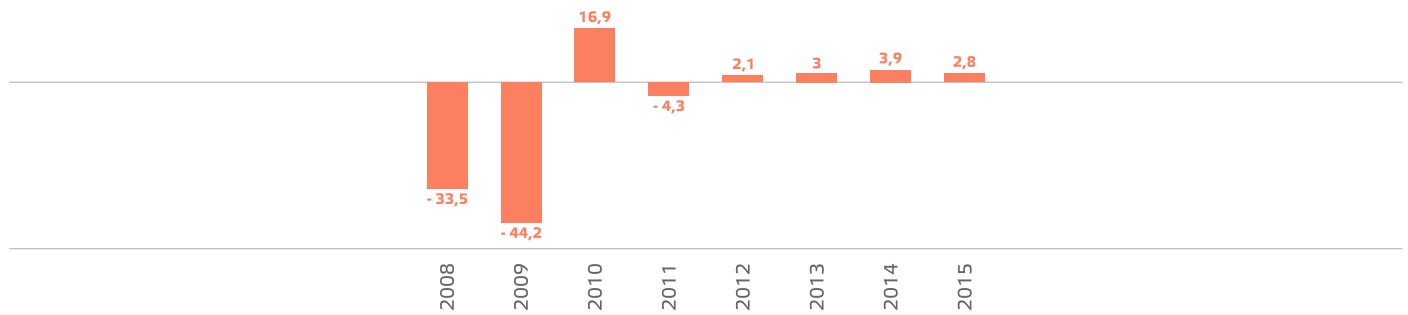
В сентябре 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 696 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 57,1 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

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

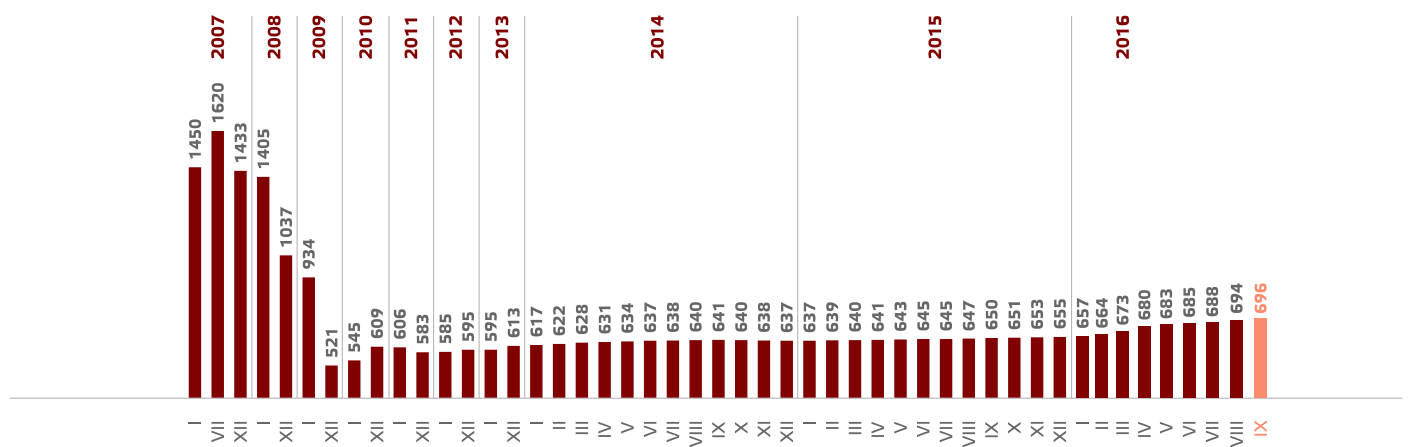


Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации  
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

**Изменения цен на серийные квартиры, %**


Источник: ARCO REAL ESTATE

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


Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2016 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1 – 3-комнатные квартиры, в то время как средняя цена четырехкомнатных квартир осталась без изменений. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,4 %), двухкомнатные (+ 0,1 %) и трехкомнатные (+ 0,2 %) квартиры.

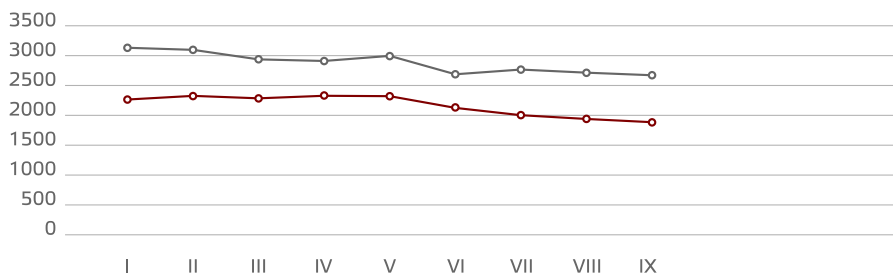
**Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>**

	2014						2015						2016															
<b>1 istabas</b>	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	765	768
<b>2 istabu</b>	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	711	712
<b>3 istabu</b>	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	661	662
<b>4 istabu</b>	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	641	641
	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.	01.09.	01.10.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось на 2,2 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сокращается уже пятый месяц подряд: в сентябре установлено, что число предложений сократилось на 4,1 %. По сравнению с сентябрем 2015 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 26,4 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 32,5 %.

## Динамика предложения квартир в Риге, 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 сентябре было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений в большинстве крупнейших микрорайонов Риги сокращалось. В сентябре предложение квартир наиболее существенно сократилось в Болдерае (- 20 %), а наиболее существенно выросло в Вецмилгрависе (+ 9,5 %).

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

В сентябре 2016 года в рижских микрорайонах в основном наблюдался рост цен на серийные квартиры, который был не очень существенным, а в некоторых микрорайонах цены вообще не изменились. Наибольший рост цен установлен на Югле, где цены на квартиры выросли на 0,7 %.

## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.10.2016.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 09.06.2016.	Izmaiņas, %
Югла	702	697	0.7 ↑
Плявниеки	741	739	0.3 ↑
Пурвциемс	753	753	0.2 ↑
Межциемс	729	727	0.2 ↑
Тейка	857	854	0.3 ↑
Вецмилгравис	558	556	0.4 ↑
Кенгарагс	639	639	0.0 →
Болдерая	480	480	0.0 →
Зиепниекалнс	723	722	0.2 ↑
Иманта	738	738	0.0 →
Золитуде	771	771	0.0 →
Агенскалнс	753	750	0.4 ↑
Ильгүциемс	654	654	0.0 →

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в сентябре 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в сентябре 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 сентябре 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 13,5 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 9,2 %. За 2016 год цены выросли на 6,2 %.

## 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.	01.10.2016.
Болдерая	473	450	454	467	<b>480</b>
Вецмилгравис	514	524	531	536	<b>558</b>
Кенгарагс	518	543	594	615	<b>639</b>
Ильгюциемс	570	586	609	633	<b>654</b>
Югла	583	610	639	664	<b>702</b>
Зиепниекалнс	613	626	643	671	<b>723</b>
Межциемс	624	637	662	677	<b>729</b>
Иманта	605	633	676	688	<b>738</b>
Плявниеки	622	651	664	685	<b>741</b>
Агенскалнс	623	644	677	705	<b>753</b>
Пурвциемс	633	662	682	707	<b>753</b>
Золитуде	644	663	697	714	<b>771</b>
Тейка	757	787	798	806	<b>857</b>

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



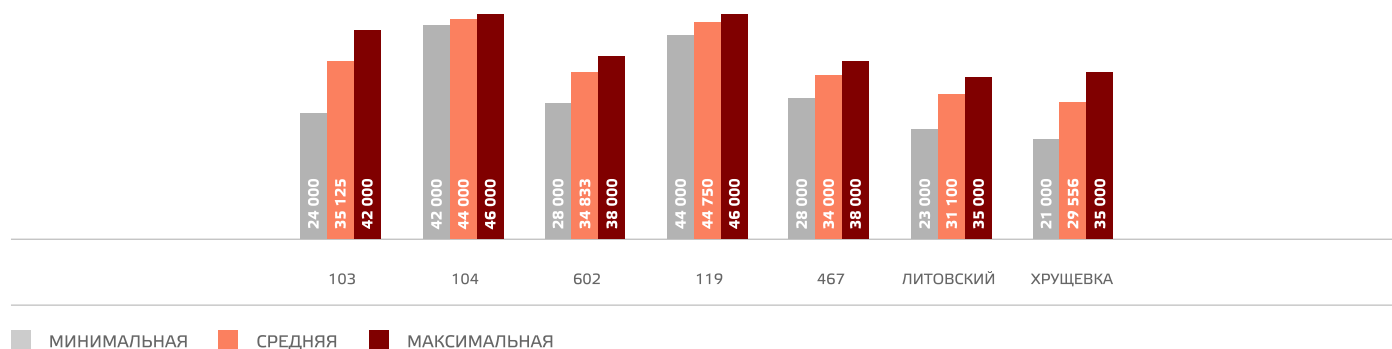
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 857 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре сохранялась в Болдераяе, где она осталась на уровне 480 EUR/м<sup>2</sup>.

В сентябре 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 46 000 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 сентябре 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

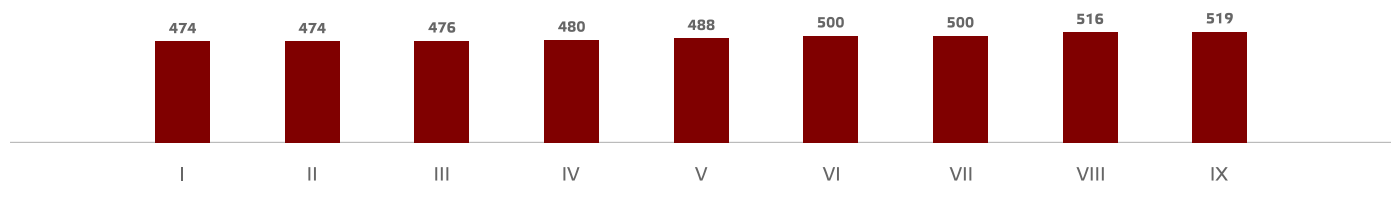
## Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре.** В сентябре 2016 года цены на серийные квартиры в Огре в целом не изменились: средняя цена осталась на уровне 473 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2016 года цены на квартиры в Огре, как и в крупнейших микрорайонах Риги, выросли на 6,8 %. В Огре в этом году наблюдается достаточно небольшое предложение квартир, причем в основном предлагаются квартиры с хорошей отделкой помещений.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в сентябре 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 465 EUR/м<sup>2</sup>. Уже восьмой месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли уже на 11,2 %. Такой рост цен на квартиры считается самым значительным по сравнению с рижскими микрорайонами и другими окрестностями Риги.

**Саласпилс.** В сентябре 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 519 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 10,1 %; таким образом, рост цен в этом году был более стремительным, чем в микрорайонах Риги. Одной из причин роста цен на квартиры в Саласпилсе в целом можно считать небольшое предложение квартир и нехватку возможностей выбора. В сентябре по-прежнему не хватало адекватных предложений по разумной цене.

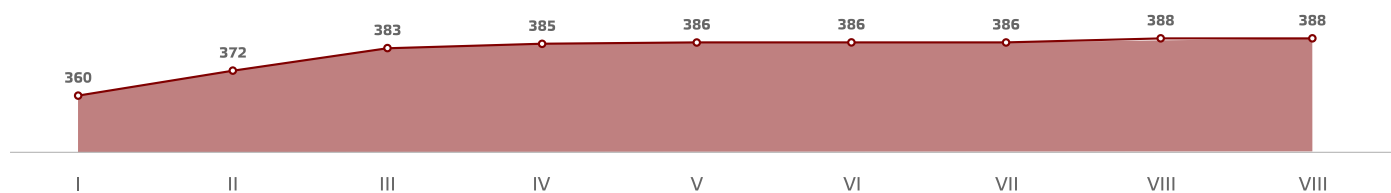
### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава.** В Елгаве в сентябре 2016 года цены на квартиры в целом не изменились: средняя цена на серийные квартиры осталась на уровне 388 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 6,2 %. С марта 2016 года рост цен на квартиры был очень умеренным - существенных изменений цен не было установлено.

### 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

