

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | НОЯБРЬ



РИГА  
2015

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



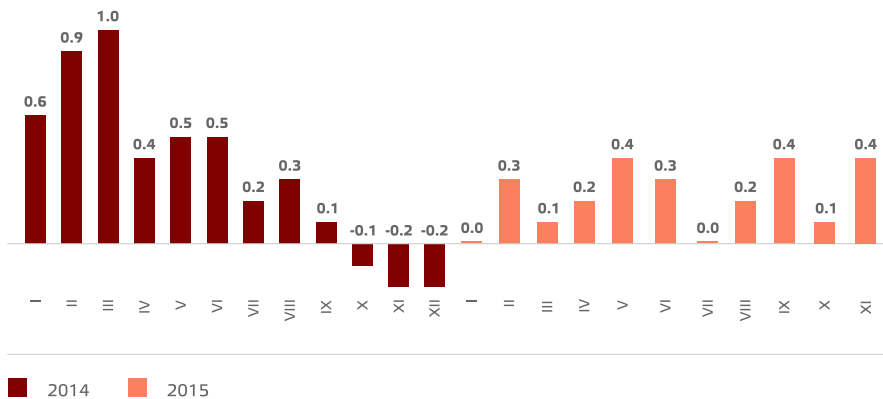
N° LVRIG86613A

## Серийные квартиры, 1 декабря 2015 года

В ноябре 2015 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах увеличились на 0,4 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 653 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом увеличились на 2,6 %, в свою очередь за год с ноября прошлого года цены на серийные квартиры выросли на 2,4 %.

### Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %

### Изменения цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



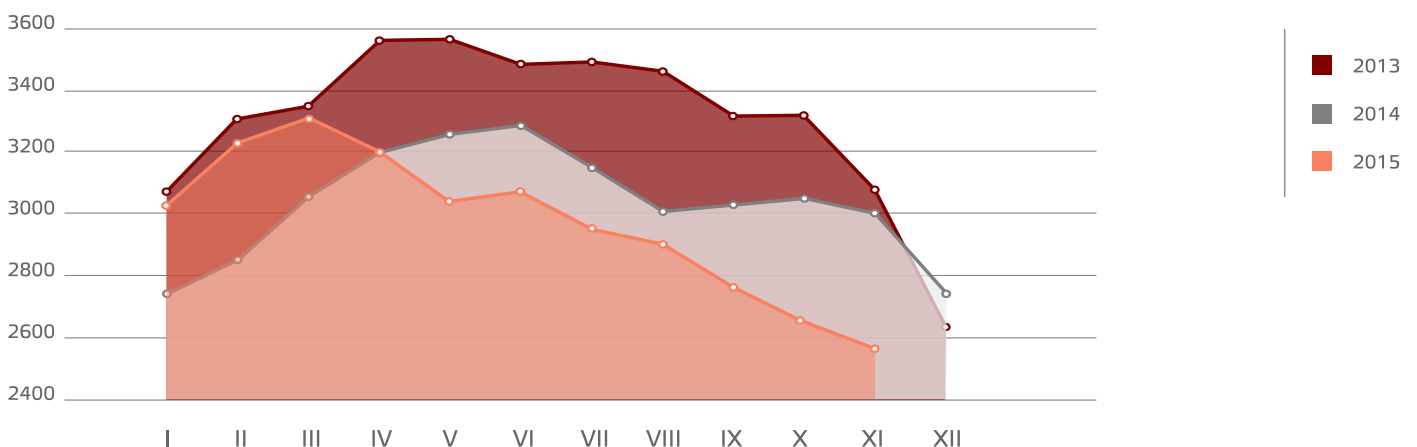
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2015 года констатировано одно из крупнейших увеличений цен в этом году. Наиболее существенно цены за месяц выросли на Тейке, где средняя цена за квадратный метр превысила 800 EUR. Предложение квартир продолжало уменьшаться: сократилось главным образом число дешевых предложений. Наблюдалось, что во многих местах квартиры предлагались по непропорционально высоким ценам, то есть, намного больше своей рыночной стоимости. Закономерно, что у цен на квартиры была тенденция расти, учитывая ограниченную возможность выбора в обстоятельствах недостаточного предложения.

Число предложений квартир в ноябре продолжало уменьшаться: общее число предложений в крупнейших микрорайонах было меньше, чем констатированное в декабре 2013 и 2014 годов, когда для конца года обычно характерен сравнительно низкий уровень предложения. За последние полгода предложение в целом также было значительно ниже, чем наблюдалось в оба предыдущих года.

### Динамика предложения крупнейших рижских микрорайонов, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

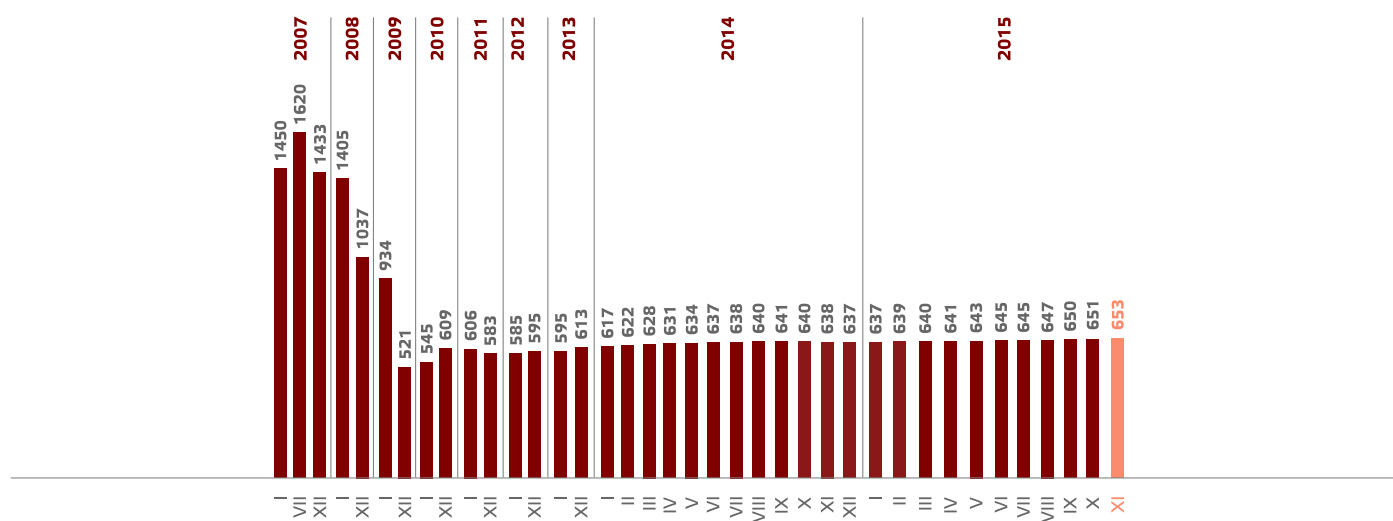


Наибольший рост средней цены за квадратный метр квартиры в рижских микрорайонах с начала 2015 года наблюдался на Югле (+ 4 %), в Зиепниекалнсе (+ 3,9 %) и Ильюоциемсе (+ 3,6 %). И в других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году увеличились. Медленнее всего цены на квартиры с начала года выросли на Тейке (+ 0,7 %) и в Вецмилгрависе (+0.9 %).

В ноябре 2015 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 653 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 59,7 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена неотреставрированной серийной квартиры достигла высшей отметки за все время - 1620 EUR/м<sup>2</sup>.

- В 2008 году средние цены на рижские серийные квартиры в целом уменьшились в среднем на 33,5 %.
- За 2009 год средние цены в целом уменьшились еще на 44,2 %.
- За 2010 год цены в целом выросли в среднем на 16,9 %.
- В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 4,3 %.
- За 2012 год цены на серийные квартиры выросли на 2,1 %.
- В 2013 году цены выросли на 3 %.
- В 2014 году цены продолжили расти в размере 3,9 %.
- В первом полугодии 2015 года цены на квартиры увеличились на 1,5 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2015 года средняя цена за квадратный метр серийных квартир, оценивая по количеству комнат, выросла для однокомнатных (+ 0,6 %), двухкомнатных (+ 0,5 %), трехкомнатных (+ 0,2 %) и четырехкомнатных (+ 0,5 %) жилищ.

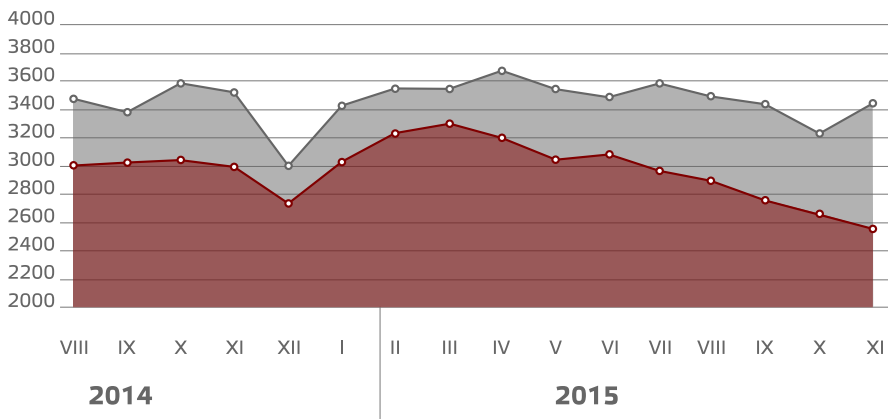
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в распределении по количеству комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2013												2014												2015											
	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.	01.11.	01.12.						
<b>1 комн.</b>	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722						
<b>2 комн.</b>	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667						
<b>3 комн.</b>	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622						
<b>4 комн.</b>	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602						

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2015 года предложение квартир в Риге в целом увеличилось на 1,3 %. Число предложений в проанализированных ARCO REAL ESTATE микрорайонах уменьшилось на 3,4 %. В сравнении с ноябрем прошлого года предложение квартир упало: общее число предложений квартир в ноябре было на 4,7 % выше, а вот предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 6 %.

## Динамика предложения квартир в Риге, 2014 - 2015



- 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 наибольшее число предложений в ноябре было в Пурвциемсе, Плявниеках и Агенскалнсе. В свою очередь наименьшее число предложений наблюдалось в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений в большей части рижских микрорайонов в ноябре уменьшилось. Наибольшее уменьшение предложения было констатировано в Вецмилгрависе (- 21,1 %), а наиболее существенный рост предложения квартир в ноябре наблюдался на Югле (+ 7,9 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайонов, то есть, числу жителей, наибольшее предложение констатировано в Межциемсе и Агенскалнсе, в свою очередь в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе число предложений было наименьшим.

В ноябре 2015 года цены на серийные квартиры в большей части рижских микрорайонов увеличились. Наибольший рост цен на квартиры наблюдался на Тейке (+ 1,5 %). Ни в одном из микрорайонов не был констатирован спад цен.

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

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.12.2015.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.11.2015.	Изменение, %
Югла	664	657	1.1 ↑
Плявниеки	683	680	0.5 ↑
Пурвциемс	706	700	0 →
Межциемс	677	675	0.3 ↑
Тейка	804	792	1.5 ↑
Вецмилгравис	536	536	0 →
Кенгарагс	615	614	0.2 ↑
Болдерая	465	465	0 →
Зиепниекалнс	668	667	0.2 ↑
Иманта	684	684	0 →
Золитуде	714	714	0 →
Агенскалнс	701	699	0.3 ↑
Ильгүциемс	631	628	0.6 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в ноябре 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру рижских микрорайонов в ноябре 2015 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 ноябре этого года цены на серийные квартиры, в сравнении с началом 2012 года, были выше на 12,1 %. В свою очередь с начала 2013 года цены выросли на 9,8 %. В ноябре 2015 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах были на 6,6 % выше, чем в начале прошлого года. В этом году цены увеличились на 2,6 %.

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

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.12.2015.
Болдерая	477	473	450	454	<b>465</b>
Вецмилгравис	508	514	524	531	<b>536</b>
Кенгарагс	510	518	543	594	<b>615</b>
Ильгюциемс	566	570	586	609	<b>631</b>
Зиепниекалнс	602	613	626	643	<b>664</b>
Югла	556	583	610	639	<b>668</b>
Плявниеки	603	622	651	664	<b>677</b>
Иманта	592	605	633	676	<b>683</b>
Межциемс	612	624	637	662	<b>684</b>
Пурвциемс	615	633	662	682	<b>701</b>
Агенскалнс	606	623	644	677	<b>706</b>
Золитуде	640	644	663	697	<b>714</b>
Тейка	728	757	787	798	<b>804</b>

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах 1 ноября 2015 года, EUR/м<sup>2</sup>



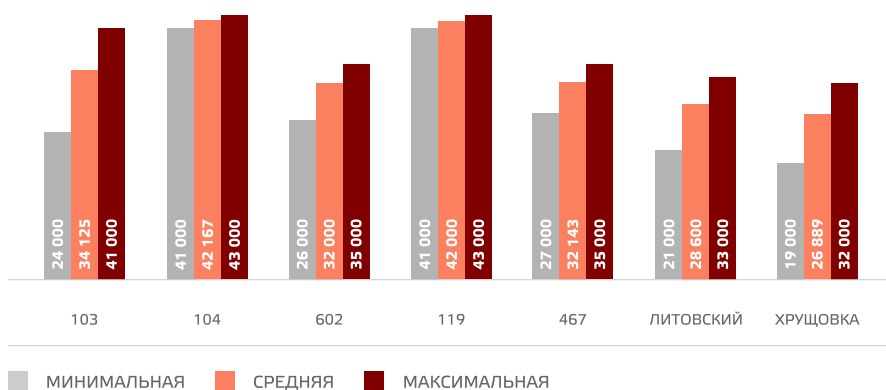
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Наиболее высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2015 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до позиции 804 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая цена за один квадратный метр в ноябре сохранялась в Болдерее, где она неизменно оставалась на позиции 465 EUR/м<sup>2</sup>.

В ноябре 2015 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 41 000 до 43 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь самыми дешевыми были дома литовского проекта, где амплитуда цен на двухкомнатные квартиры была от 21 000 до 33 000 EUR, и дома хрущевского периода, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в распределении по сериям в ноябре 2015 года (двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

В ноябре 2015 года цены на серийные квартиры в Огре увеличились на 0,6 %. Средняя цена поднялась до позиции 433 EUR/м<sup>2</sup>. За 2015 год цены в целом выросли на 2,2 %. С ноября 2014 года цены на квартиры за год увеличились всего на 0,9 %.

### Каугури, Юрмала

В юрмальском микрорайоне в ноябре этого года цены на серийные квартиры оставались без изменений. Средняя цена за квадратный метр квартир - в размере 418 EUR/м<sup>2</sup>. Хотя в Каугури за последние три месяца не наблюдалось каких-либо изменений цен, цены на квартиры в этом микрорайоне в этом году в целом выросли на 5,4 %.

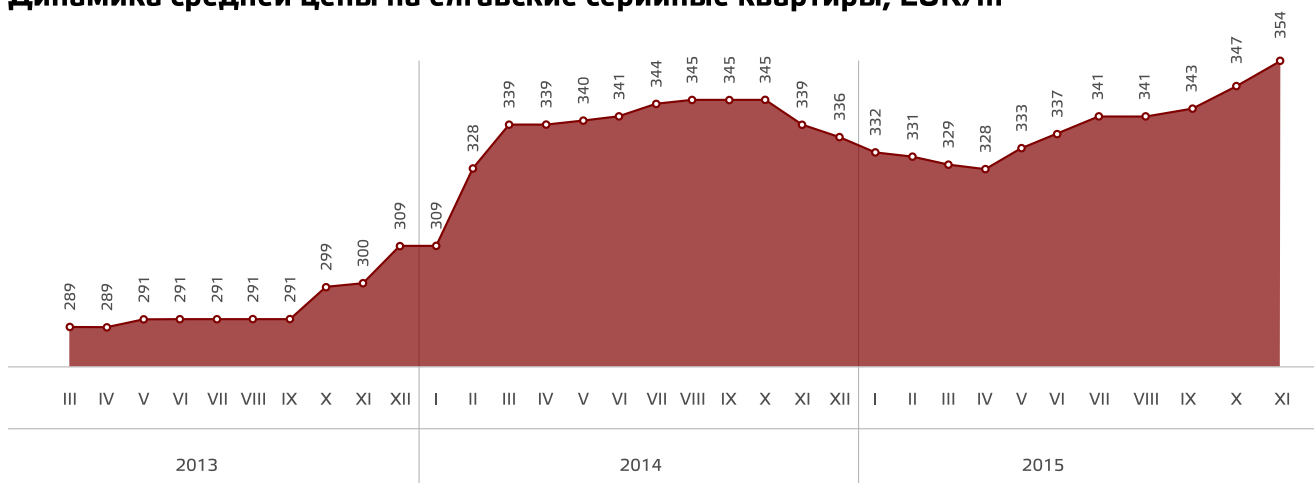
### Саласпилс

В ноябре 2015 года в Саласпилсе цены на квартиры увеличились на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре увеличилась до 471 EUR/м<sup>2</sup>. За год цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 0,2 %. Цены на квартиры в ноябре были идентичны констатированным в апреле 2013 года.

### Елгава

В Елгаве в ноябре 2015 года цены увеличились на 1,8 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 354 EUR/м<sup>2</sup>. За год с ноября 2014 года в Елгаве цены на серийные квартиры выросли на 4,4 %, в свою очередь в этом году цены на квартиры в Елгаве увеличились на 3,9 %.

### Динамика средней цены на елгавские серийные квартиры, 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 квалифи-цированных 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

