

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | ДЕКАБРЬ



РИГА  
2016

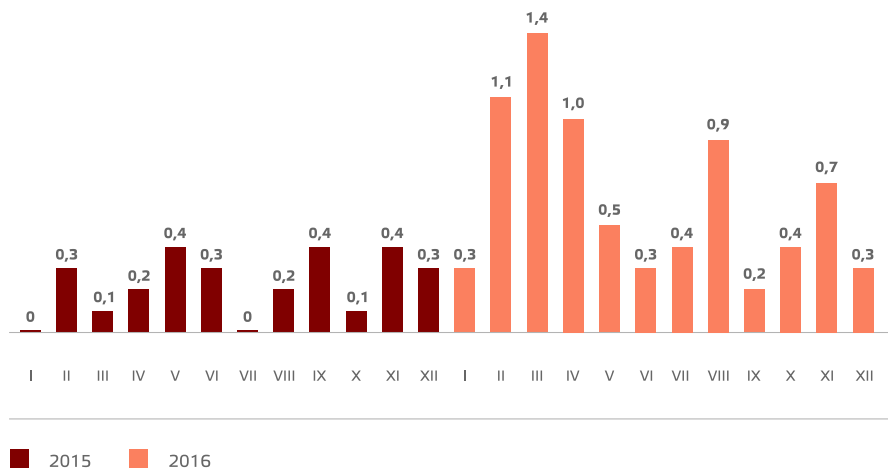


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 января 2017 года

В декабре 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,3%. Средняя цена на серийные квартиры в декабре выросла до 705 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 7,6%. Наибольший месячный рост цен наблюдался в феврале, марте и апреле, когда он превышал отметку в один процент, а самые незначительные изменения цен наблюдались в сентябре.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



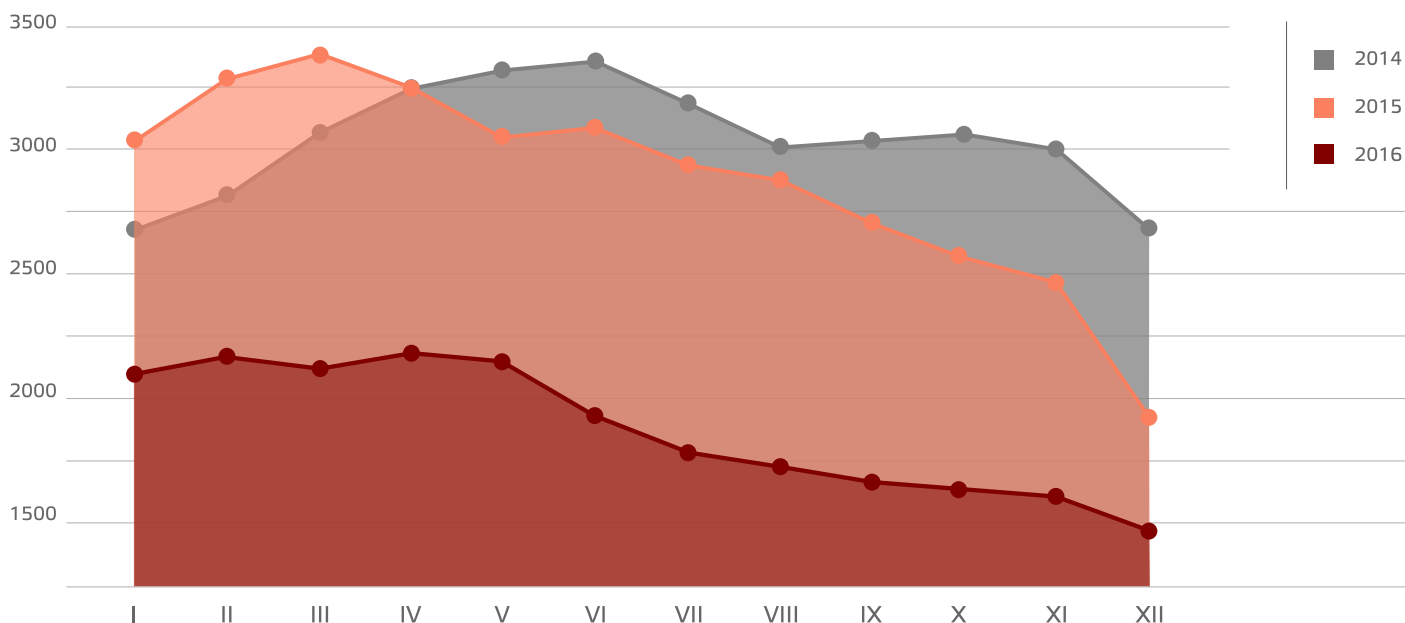
Источник: ARCO REAL ESTATE

В рижских микрорайонах цены в 2016 году выросли на все квартиры (как по площади, так и по числу комнат). Цены на квартиры по числу комнат выросли в пределах 7,2 - 7,9%. В 2016 году общий рост цен на квартиры был самым высоким с 2010 года, когда цены в течение года выросли на 16,9%.

Как и в другие годы, в декабре 2016 года предложение квартир также пережило стремительное падение - число предложений сократилось на 15,2%.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Иманте (+ 10%), которая является 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 (+ 4,1%) и Вецмилгрависе (+ 4,6%). В этих микрорайонах и в декабре не наблюдалось никаких колебаний цен.

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

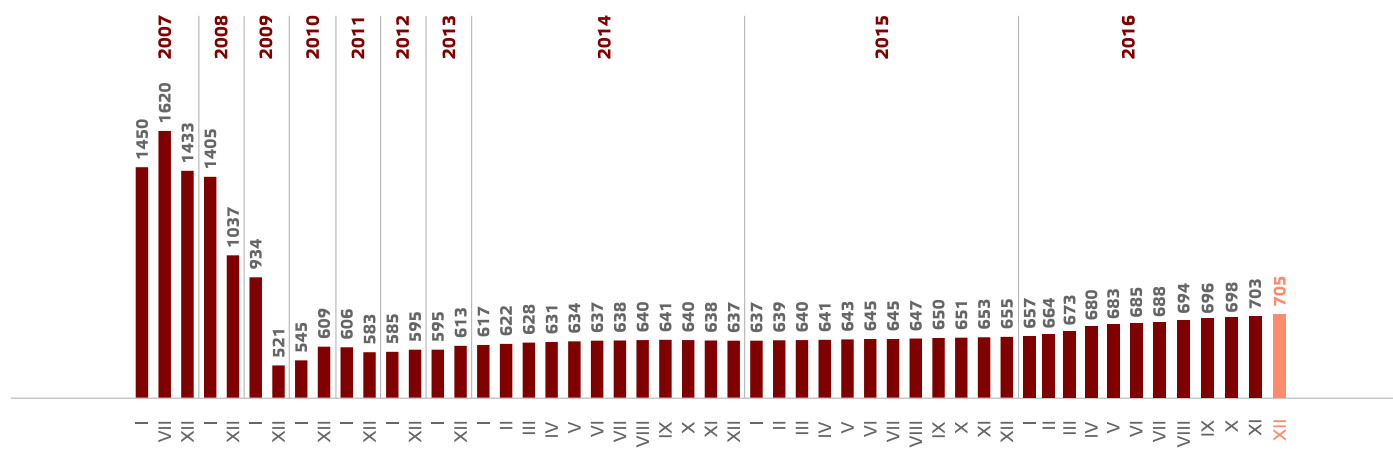


Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

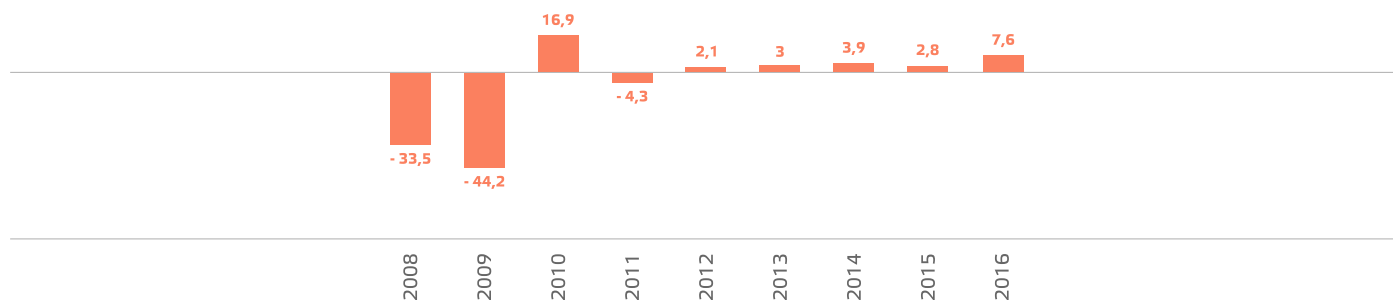
В декабре 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 706 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 56,5 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, 2008 - 2016, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2016 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1 - 4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 1 %), двухкомнатные (+ 1,1 %), трехкомнатные (+ 0,3 %) и четырехкомнатные (+ 1,1 %) квартиры.

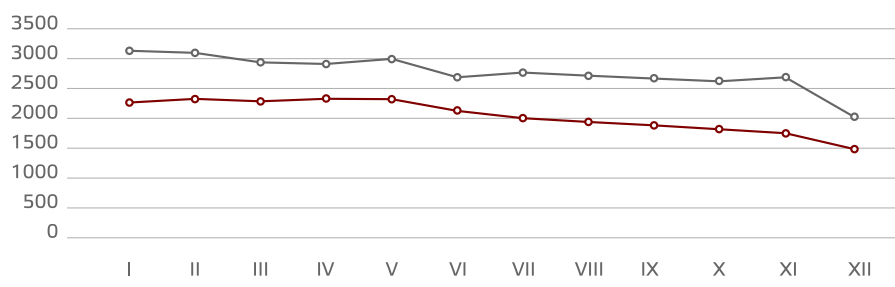
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2014			2015												2016												
	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.	
1 istabas	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	771	775	779
2 istabu	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	715	721	723
3 istabu	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	666	667	668
4 istabu	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	642	649	649

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом существенно сократилось, а именно на 20,7 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сокращается уже восьмой месяц подряд: в декабре установлено, что число предложений сократилось на 15,2 %. По сравнению с декабрем 2015 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 26,5 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 31,3 %.

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

В декабре предложение квартир сократилось во всех рижских микрорайонах, однако существеннее всего в Болдерае (- 32,3 %).

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

В декабре 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах в основном наблюдался рост цен на серийные квартиры. Цены выросли на 0,2 - 0,9 %. Наибольший рост цен наблюдался в Ильгүциемсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 0,9 %. Во многих микрорайонах, например, на Югле, в Плявниеках, Вецмилгрависе, Болдерае и Золитуде, не наблюдалось колебаний цен.

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

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.01.2017.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.12.2016.	Изменения, %
Югла	707	707	0.0 ➡
Плявниеки	747	747	0.0 ➡
Пурвциемс	759	757	0.3 ⬆
Межциемс	736	734	0.3 ⬆
Тейка	864	863	0.4 ⬆
Вецмилгравис	561	561	0.0 ➡
Кенгарагс	654	650	0.6 ⬆
Болдерая	486	486	0.0 ➡
Зиепниекалнс	736	734	0.3 ⬆
Иманта	757	753	0.6 ⬆
Золитуде	774	774	0.0 ➡
Агенскалнс	765	764	0.2 ⬆
Ильгүциемс	672	666	0.9 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в декабре 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в декабре 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 декабре 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 15 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 10,7 %. За 2016 год цены выросли на 7,6 %.

## 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.	01.01.2017.
Болдерая	473	450	454	467	<b>486</b>
Вецмилгравис	514	524	531	536	<b>561</b>
Кенгарагс	518	543	594	615	<b>654</b>
Ильгюциемс	570	586	609	633	<b>672</b>
Югла	583	610	639	664	<b>707</b>
Зиепниекалнс	613	626	643	671	<b>736</b>
Межциемс	624	637	662	677	<b>736</b>
Плявниеки	622	651	664	685	<b>747</b>
Иманта	605	633	676	688	<b>757</b>
Пурвциемс	633	662	682	707	<b>759</b>
Агенскалнс	623	644	677	705	<b>765</b>
Золитуде	644	663	697	714	<b>774</b>
Тейка	757	787	798	806	<b>864</b>

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 января 2017 года, EUR/м<sup>2</sup>



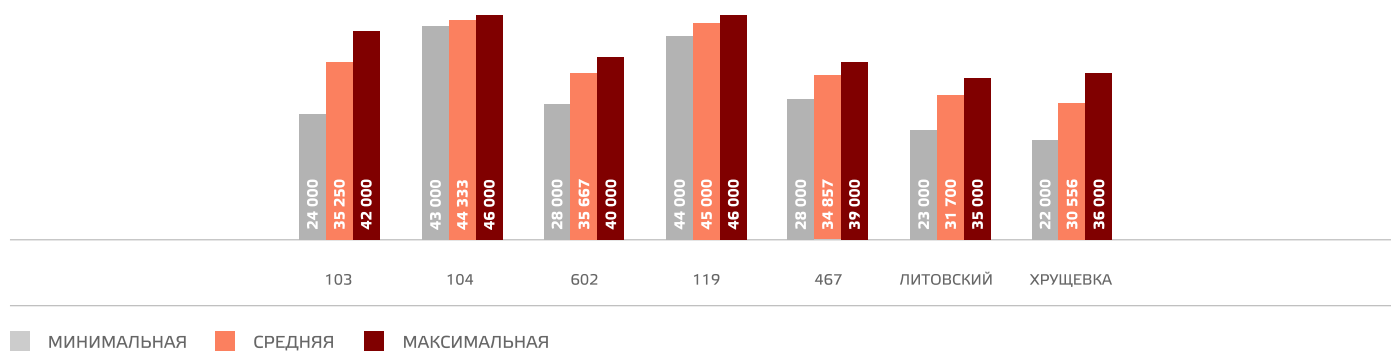
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до отметки 864 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в декабре сохранялась в Болдерая (486 EUR/м<sup>2</sup>).

В декабре 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 43 000 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 22 000 до 36 000 EUR в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в декабре 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

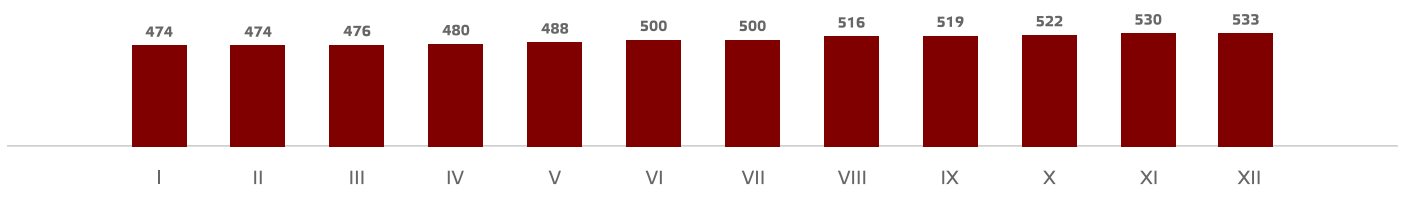
## Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре.** В декабре 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,5 %. Средняя цена квартир увеличилась до 479 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2016 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 8 %, причем в декабре цены выросли только на двухкомнатные квартиры. По наблюдениям в Огре было достаточно мало предложений квартир, что можно считать одной из основных причин роста цен.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в декабре 2016 года цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена за один квадратный метр квартиры осталась на уровне 470 EUR/м<sup>2</sup>. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 12,4 %. В конце года цены на квартиры в Каугури больше не росли; в течение последних месяцев ценовых изменений не наблюдалось.

**Саласпилс.** В декабре 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 533 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 13,2 %, то есть продолжают расти, как и в микрорайонах Риги.

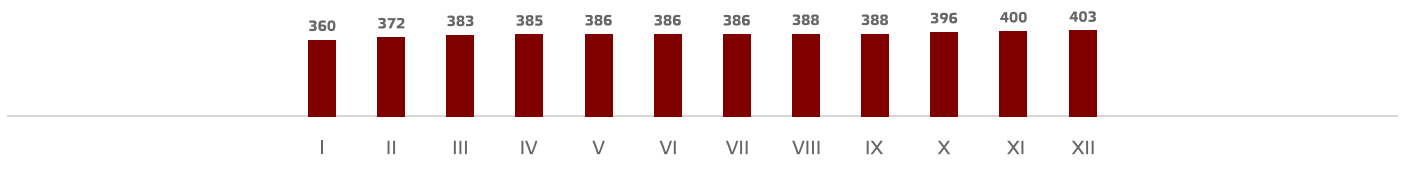
### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе в 2016 году, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава.** В Елгаве в декабре 2016 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 0,7 %. Средняя цена на серийные квартиры в декабре достигла 403 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 10,4 %.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве в 2016 году, 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

