

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | НОЯБРЬ



РИГА
2016

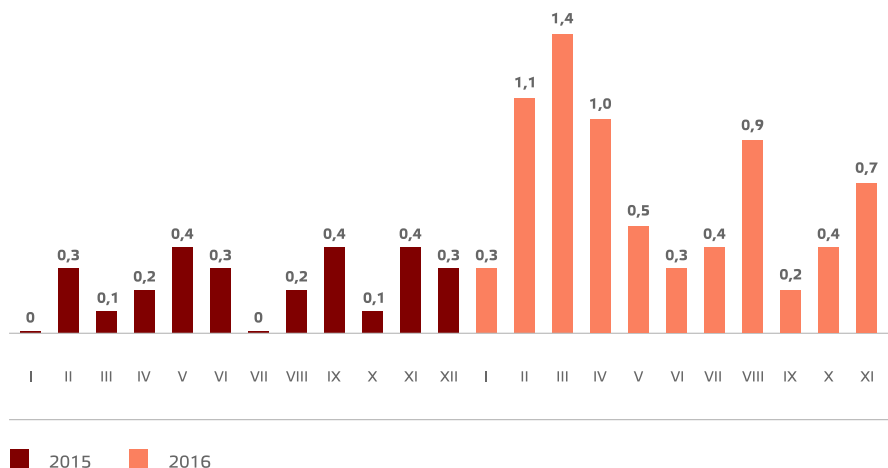


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 декабря 2016 года

В ноябре 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,7 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 703 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 7,3 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



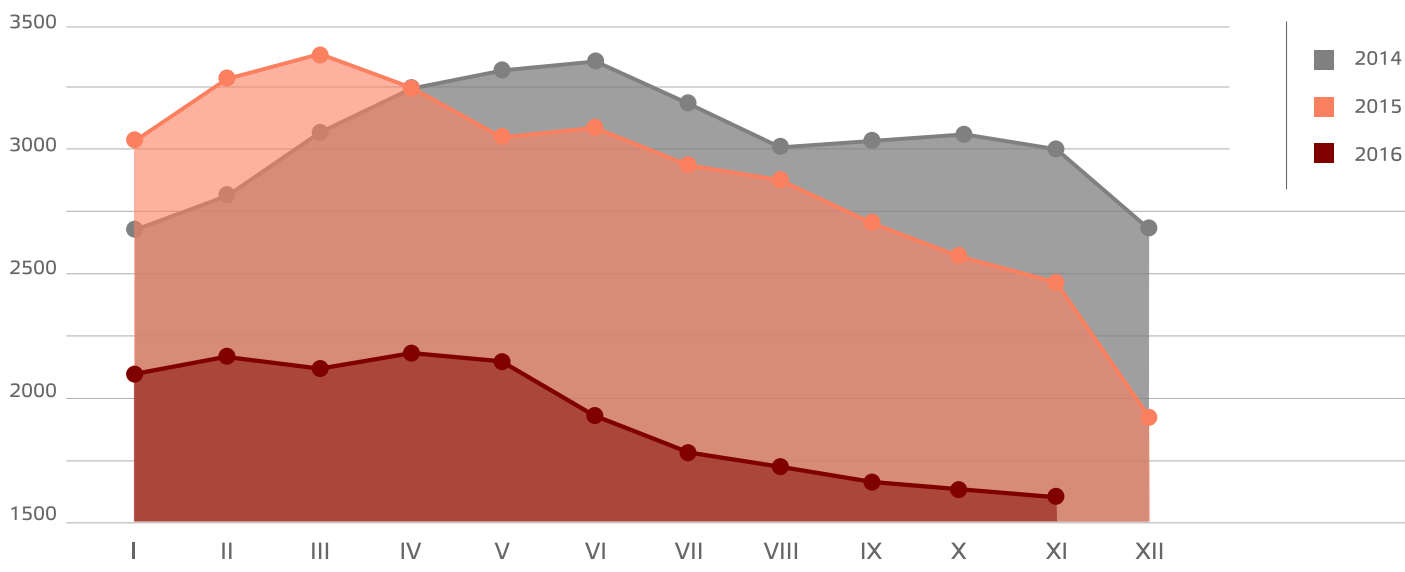
Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2016 года средняя цена на серийные квартиры превысила отметку в 700 EUR/м². Причиной роста цен по-прежнему является низкий уровень предложения, который в ноябре был на треть ниже, чем год назад в этот же период. Предложение квартир сохраняет тенденцию к сокращению.

Во многих самых популярных рижских микрорайонах цены в этом году выросли уже более чем на 9 %, и средние цены на квартиры без ремонта в наиболее дорогих микрорайонах находились в пределах от 700 до 800 EUR/м². Медленнее цены в этом году росли в самых дешевых микрорайонах - Вецмилгрависе, Болдерае и Кенгаргасе, где рост цен был в пределах 4 - 6 %.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Зиепниекалнсе (+ 9,4 %), который 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 %).

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016

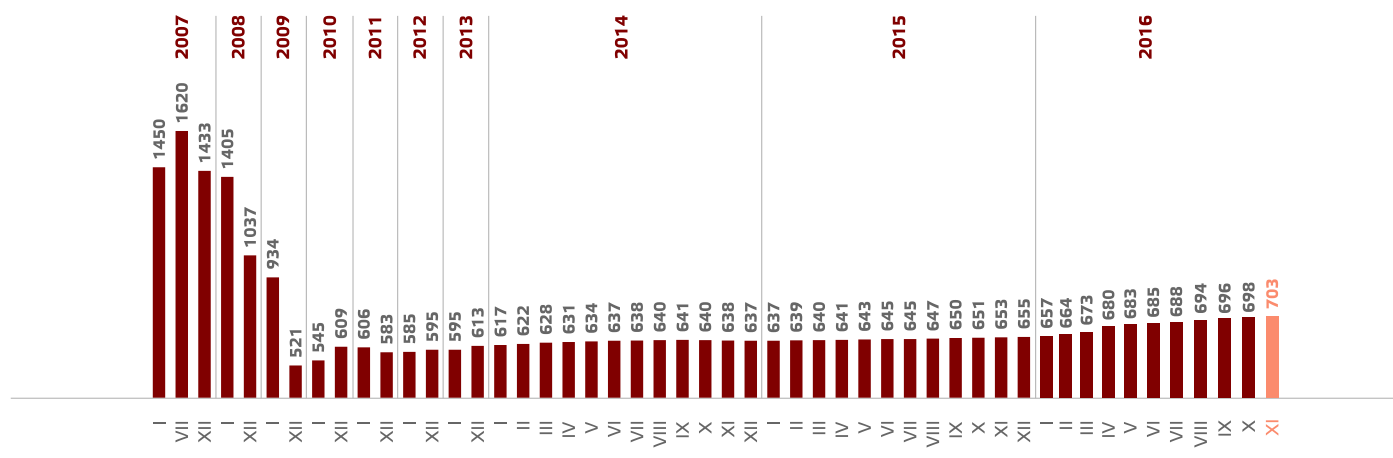


Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

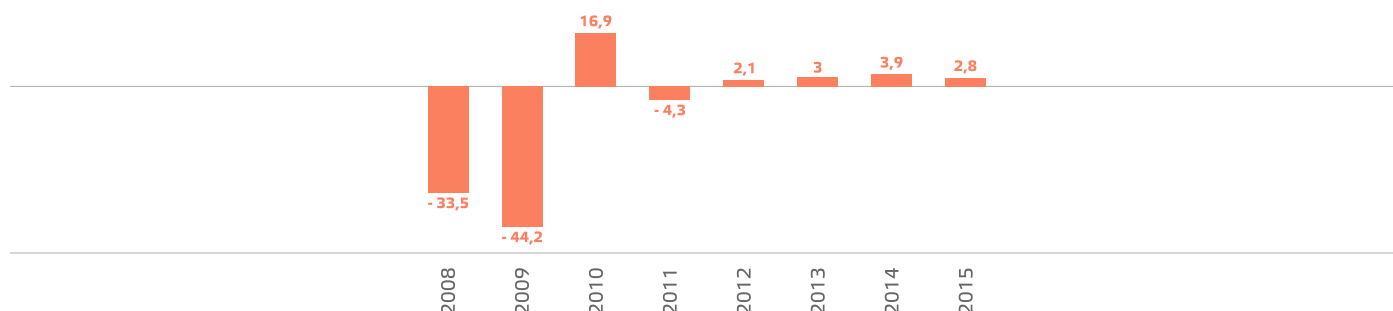
В ноябре 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 703 EUR/м². Цены в среднем были на 56,6 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2016 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1 - 4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,5 %), двухкомнатные (+ 0,8 %), трехкомнатные (+ 0,2 %) и четырехкомнатные (+ 1,1 %) квартиры.

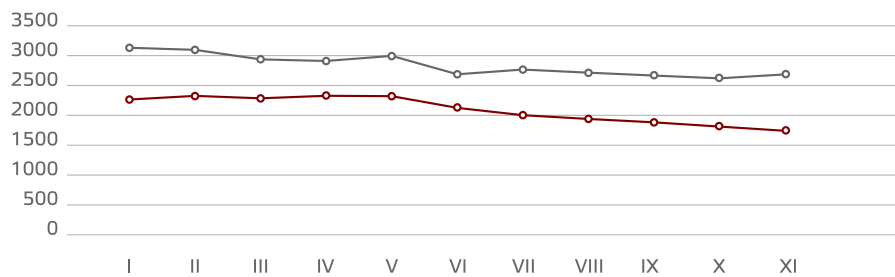
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

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

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом фактически не изменилось (- 0,1 %). Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сокращается уже седьмой месяц подряд: в ноябре установлено, что число предложений сократилось на 4,5 %. По сравнению с ноябрем 2015 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 26,3 % 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 ноябре было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдераяе и Вецмилгрависе.

В прошлом месяце число предложений в большинстве микрорайонов Риги сократилось. В ноябре предложение квартир наиболее существенно сократилось на Югле (- 17,5 %), а наиболее существенно выросло в Болдераяе (+ 14,8 %).

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

В ноябре 2016 года в рижских микрорайонах в основном наблюдался рост цен на серийные квартиры. Цены выросли на 0,1 - 1,5 %. Наибольший рост цен наблюдался в Иманте, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1,5 %. Наименьшие изменения цен в ноябре наблюдались в Вецмилгрависе, где цены выросли всего на 0,1 %.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2016.	Изменения, %
Югла	707	702	0.7 ↑
Плявниеки	747	743	0.6 ↑
Пурвциемс	757	755	0.2 ↑
Межциемс	734	730	0.5 ↑
Тейка	863	859	0.5 ↑
Вецмилгравис	561	560	0.1 ↑
Кенгарагс	650	645	0.8 ↑
Болдерая	486	484	0.4 ↑
Зиепниекалнс	734	730	0.5 ↑
Иманта	753	742	1.5 ↑
Золитуде	774	771	0.4 ↑
Агенскалнс	764	760	0.5 ↑
Ильгүциемс	666	658	1.3 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в ноябре 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в ноябре 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 ноябре 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 14,7 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 10,4 %. За 2016 год цены выросли на 7,3 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.11.2016.
Болдерая	473	450	454	467	486
Вецмилгравис	514	524	531	536	561
Кенгарагс	518	543	594	615	650
Ильгюциемс	570	586	609	633	666
Югла	583	610	639	664	707
Зиепниекалнс	613	626	643	671	734
Межциемс	624	637	662	677	734
Плявниеки	622	651	664	685	747
Иманта	605	633	676	688	753
Пурвциемс	633	662	682	707	757
Агенскалнс	623	644	677	705	764
Золитуде	644	663	697	714	774
Тейка	757	787	798	806	863

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



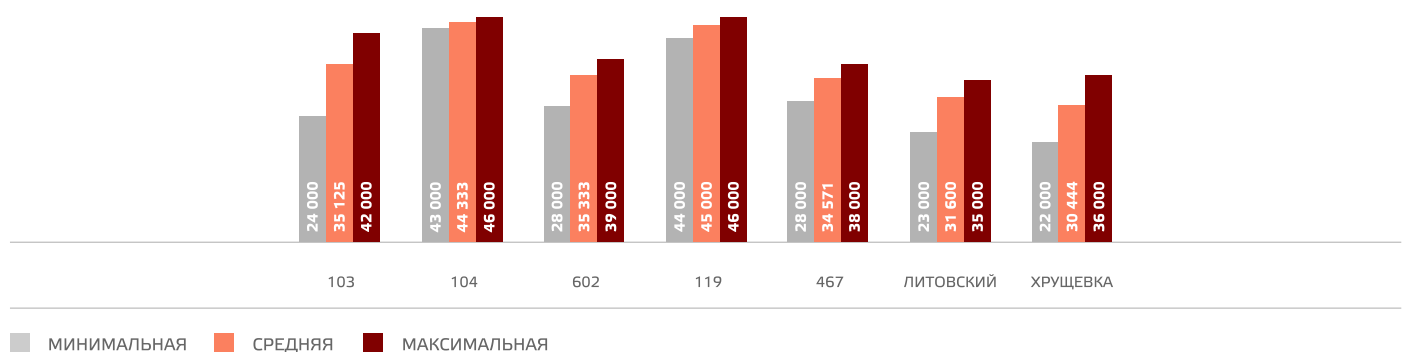
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до отметки 863 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре сохранялась в Болдерае, где она выросла до 486 EUR/м².

В ноябре 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 ноябре 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

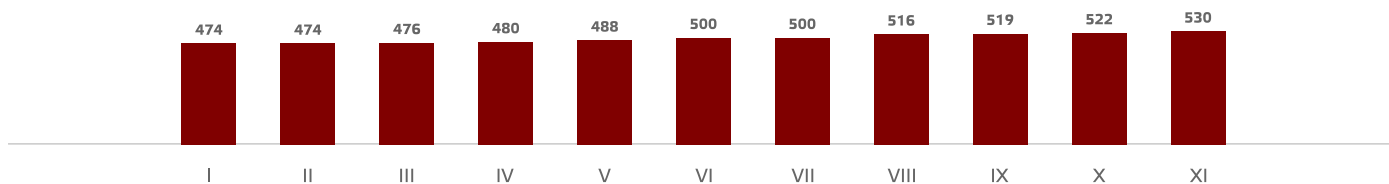
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В ноябре 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,4 %. Средняя цена квартир увеличилась до 477 EUR/м². В течение 2016 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7,5 %, причем этот показатель был почти таким же, что и в крупнейших рижских микрорайонах. В ноябре цены выросли только на трехкомнатные квартиры.

Каугури, Юрмала. В Каугури в ноябре 2016 года цены на серийные квартиры остались без изменений. Средняя цена за один квадратный метр квартиры осталась на уровне 470 EUR/м². В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 12,4 %. На протяжении всего года в Каугури ежемесячно наблюдался стабильный рост цен на квартиры, но в ноябре он приостановился.

Саласпилс. В ноябре 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,5 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 530 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 12,4 %, то есть продолжали расти, как и в микрорайонах Риги. Небольшое предложение квартир в Саласпилсе будет причиной роста цен и в дальнейшем.

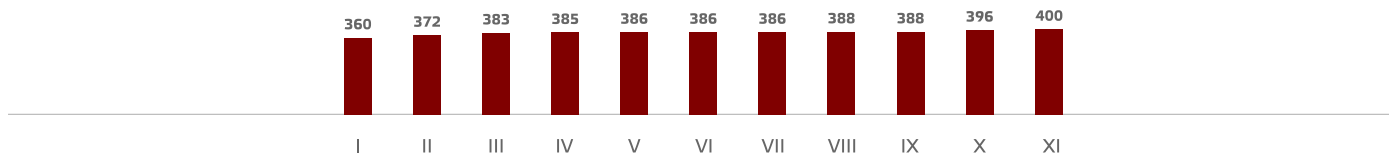
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в ноябре 2016 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре достигла 400 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 9,6 %.

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, г. Рига
 LV-1011, Латвия
 Тел. +371 6736 5555
 www.arcoreal.ru

