

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ФЕВРАЛЬ



РИГА
2016

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

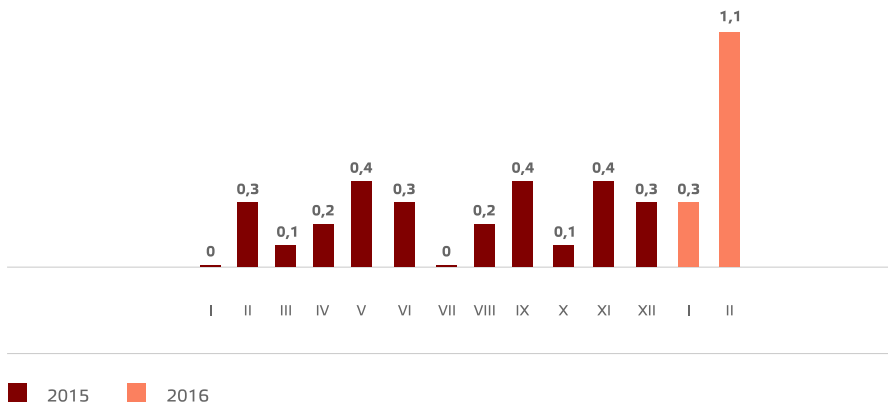


N° LVRIG86613A

Серийные квартиры, 1 марта 2016 года

В феврале 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в феврале выросла до 664 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1,4 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2016 года в крупнейших рижских микрорайонах цены на серийные квартиры продолжали расти. Рост средней цены на серийные квартиры в прошлом месяце был самым высоким за последние годы.

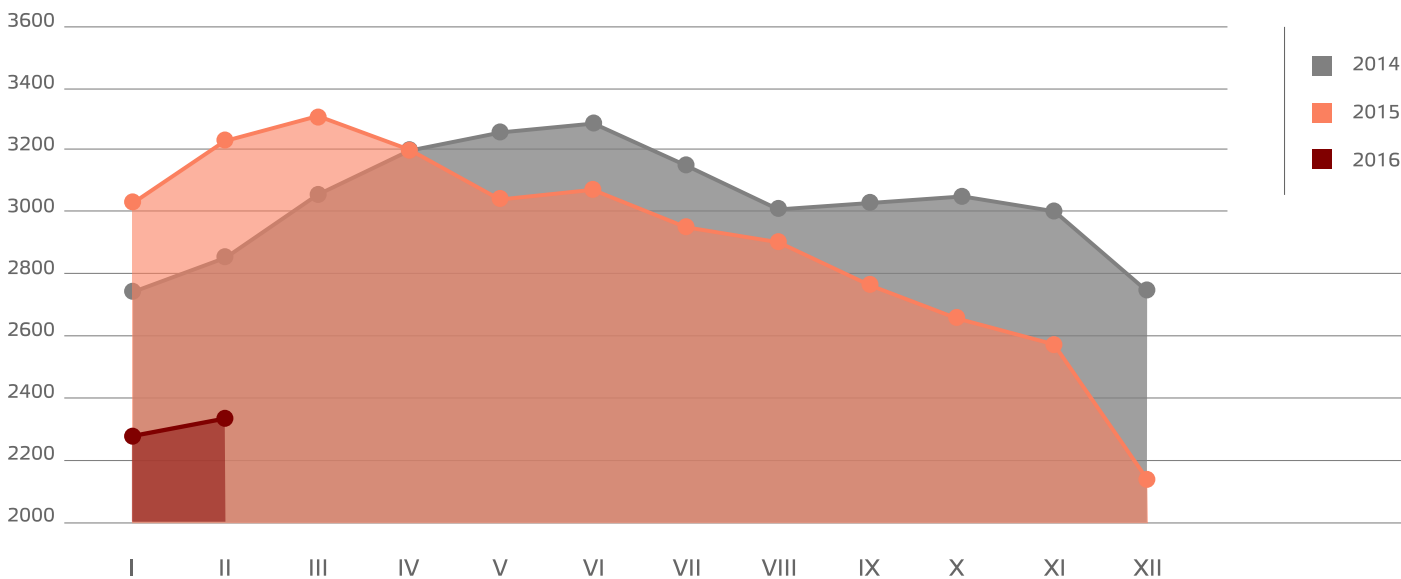
Достаточно небольшое предложение квартир и прежний рост цен привели к росту цен. В самых дорогих микрорайонах Риги в феврале цены выросли на 1,1 - 2,2 %. Например, на Тейке, где в предыдущем месяце был установлен наибольший рост цен, средняя цена на квартиры достигала уже 828 EUR/м². В самых дешевых микрорайонах рост цен был не столь значительным, с учетом того, что и спрос был меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016



Источник: ARCO REAL ESTATE



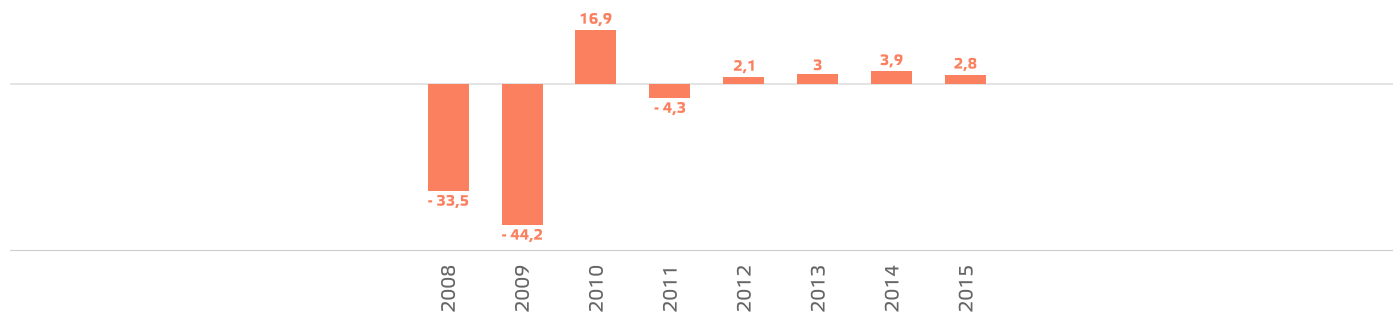
В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Больше всего в феврале цены выросли на пользующиеся наибольшим спросом однокомнатные и двухкомнатные квартиры во всех крупнейших рижских микрорайонах. Несмотря на то, что предложение серийных квартир в феврале имело тенденцию к небольшому росту (+ 2 %), оно по-прежнему находилось на низком уровне по сравнению с 2014 или 2015 годом. В феврале 2015 года предложение было больше почти на 30 %.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался на Тейке и в Зиепниеккалнсе (+ 5,2 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала прошлого года выросли в Болдерае и Вецмилгрависе (+ 0,5 %), а также в Золитуде и Ильгюциемсе (+ 0,6 %).

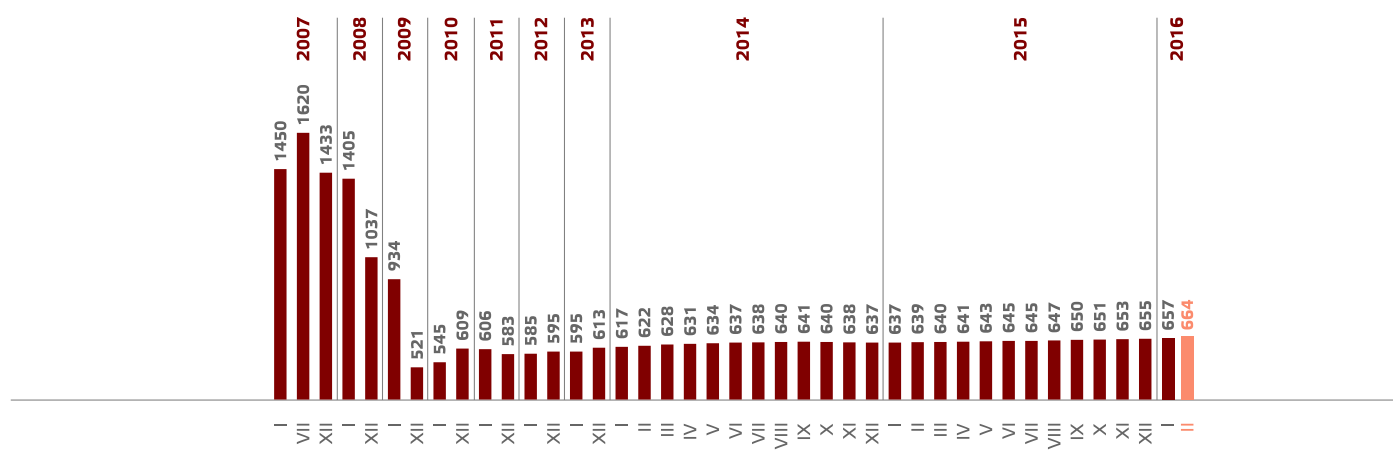
В феврале 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 664 EUR/м². Цены в среднем были на 59% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2016 года средняя стоимость одного квадратного метра серийных квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+ 1,4 %), двухкомнатные (+ 1,2 %), трехкомнатные (+ 0,8 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 0,7 %).

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

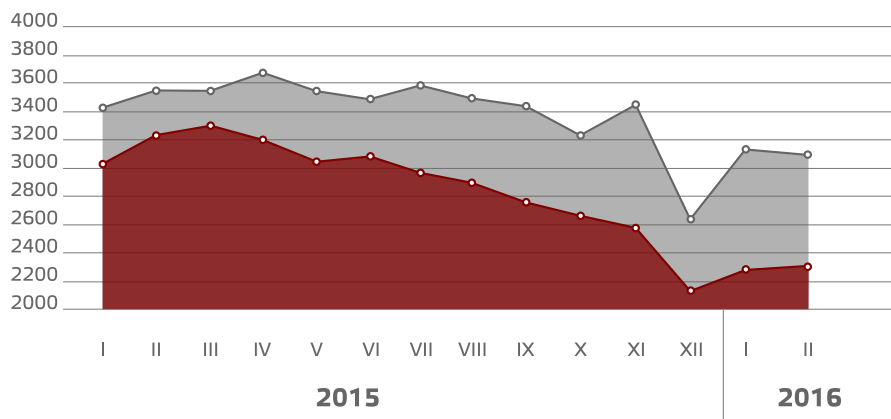
	2014												2015												2016			
1 istabas	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	708	710	712	718	718	722	722	728	738
2 istabu	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	656	659	663	664	667	667	673	681
3 istabu	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	626	631	
4 istabu	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602	603	607	
	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.	01.01.	01.02.	01.03.	

Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2016 года предложение квартир в Риге в целом осталось без изменений. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 2 %. По сравнению с февралем 2015 года предложение квартир намного меньше: общее число предложений квартир в феврале этого года было на 20,1 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 28,2 %.



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

В феврале число предложений в крупнейших микрорайонах Риги в основном росло. В феврале предложение квартир наиболее существенно выросло в Золитуде (+ 14,4%), а больше всего сократилось на Тейке - на 11,9%.

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

В феврале 2016 года во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры. Наибольший рост цен наблюдался на Тейке, где цены на квартиры выросли на 2,2%. В свою очередь, в Болдерае, где наблюдались самые низкие цены на квартиры, уровень цен в феврале не изменился.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.03.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.02.2016.	Изменения, %
Югла	677	664	1,9 ↑
Плявниеки	697	690	1,1 ↑
Пурвциемс	723	712	1,5 ↑
Межциемс	689	678	1,5 ↑
Тейка	828	810	2,2 ↑
Вецмилгравис	539	537	0,3 ↑
Кенгарагс	620	617	0,4 ↑
Болдерая	469	469	0 →
Зиепниекалнс	689	677	1,8 ↑
Иманта	704	692	1,8 ↑
Золитуде	718	714	0,6 ↑
Агенскалнс	713	711	0,2 ↑
Ильгүциемс	637	633	0,6 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в январе 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в феврале 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 феврале этого года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 8,4 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 4,3 %. За 2016 год цены выросли на 1,4 %.

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

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.03.2016.
Болдерая	477	473	450	454	469
Вецмилгравис	508	514	524	531	539
Кенгарагс	510	518	543	594	620
Ильгүциемс	566	570	586	609	637
Зиепниекалнс	602	613	626	643	677
Югла	556	583	610	639	689
Плявнеки	603	622	651	664	689
Иманта	592	605	633	676	697
Межциемс	612	624	637	662	704
Пурвциемс	615	633	662	682	713
Агенскалнс	606	623	644	677	718
Золитуде	640	644	663	697	723
Тейка	728	757	787	798	828

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



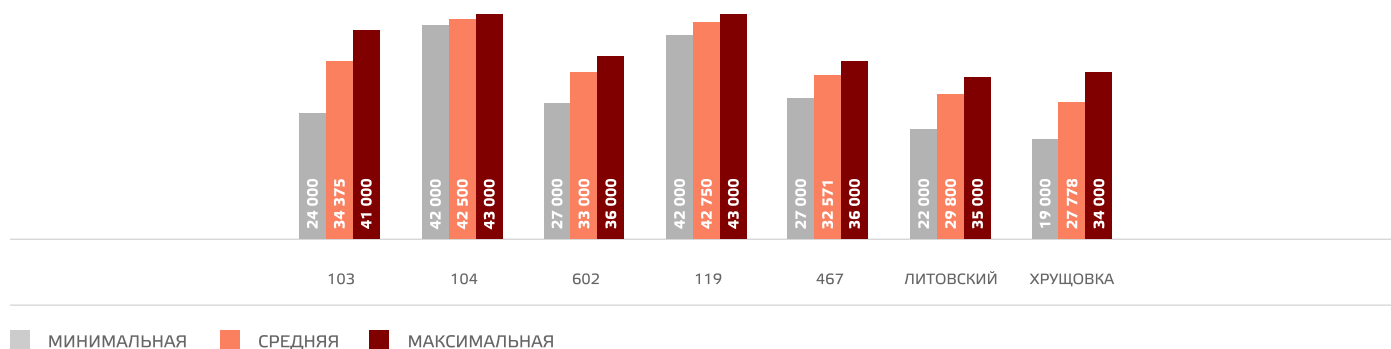
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в феврале 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 828 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр в феврале сохраняется в Болдерае - 469 EUR/м².

В феврале 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 43 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 22 000 до 35 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 34 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в феврале 2016 года (на двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

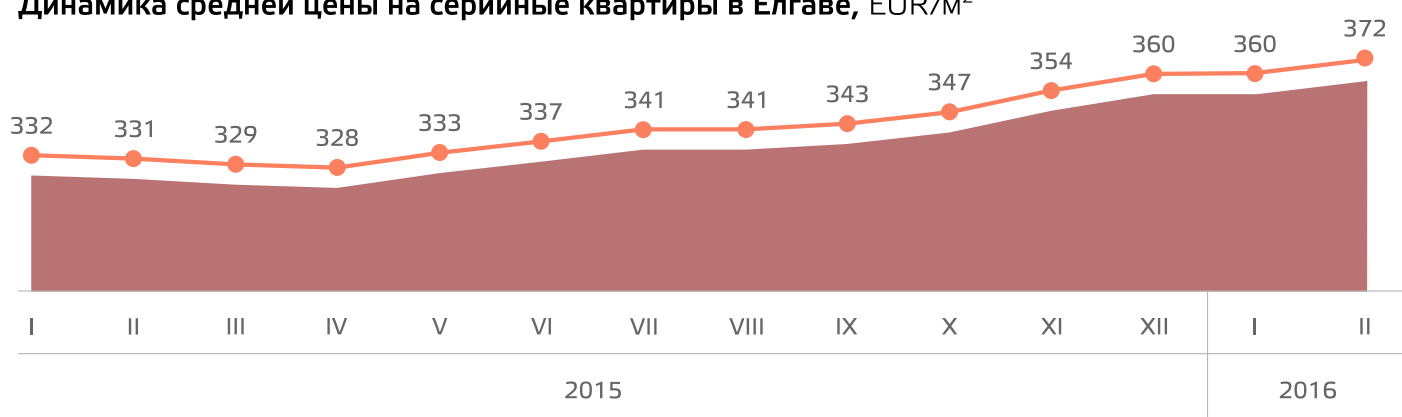
Огре. В феврале 2016 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена осталась на уровне 445 EUR/м². В течение 2015 года цены в целом выросли на 4,5 %. В 2016 году цены на квартиры в Огре можно считать стабильными, и в этом году за два месяца цены выросли всего на 0,4 %.

Каугури, Юрмала. В Каугури в феврале 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 1,8 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 426 EUR/м². Во втором полугодии 2015 года изменения цен в Каугури были минимальными: в феврале квартирный рынок оживился, и наблюдаются положительные колебания цен. В юрмальском микрорайоне Каугури в 2015 году цены на квартиры в целом выросли на 5,6 %.

Саласпилс. В феврале 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена на серийные квартиры в феврале осталась на уровне 474 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 0,7 %. На цены на квартиры в Саласпилсе влияние оказали цены на серийные квартиры в Риге, однако следует отметить, что в Риге цены на серийные квартиры за последний год росли быстрее и продолжают расти.

Елгава. В Елгаве в феврале 2016 года цены на серийные квартиры вновь начали расти. Средняя цена на серийные квартиры в феврале выросла до 372 EUR/м². С декабря 2014 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 7,1 %. В феврале 2016 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 3,3 %, что является самым высоким ростом за последнее время.

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 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

