

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | ИЮЛЬ



РИГА  
2017

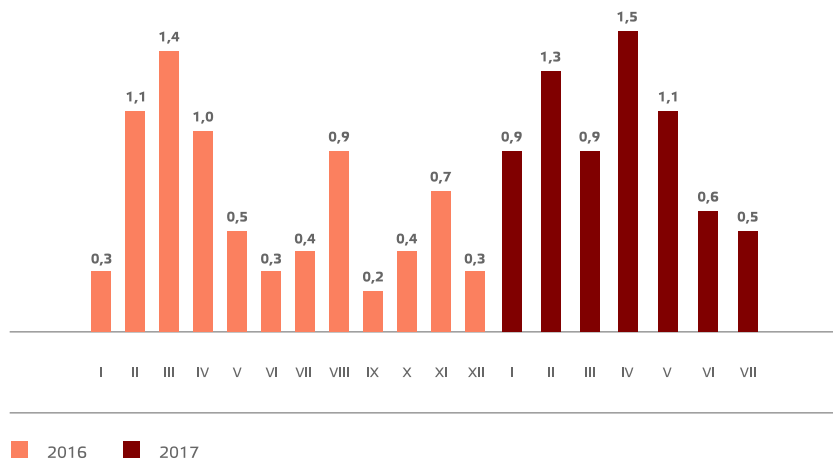


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 августа 2017 года

В июле 2017 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в июле выросла до 754 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2017 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 6,9 %.

### Изменения цен на серийные квартиры с начала 2016 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2017 года, %

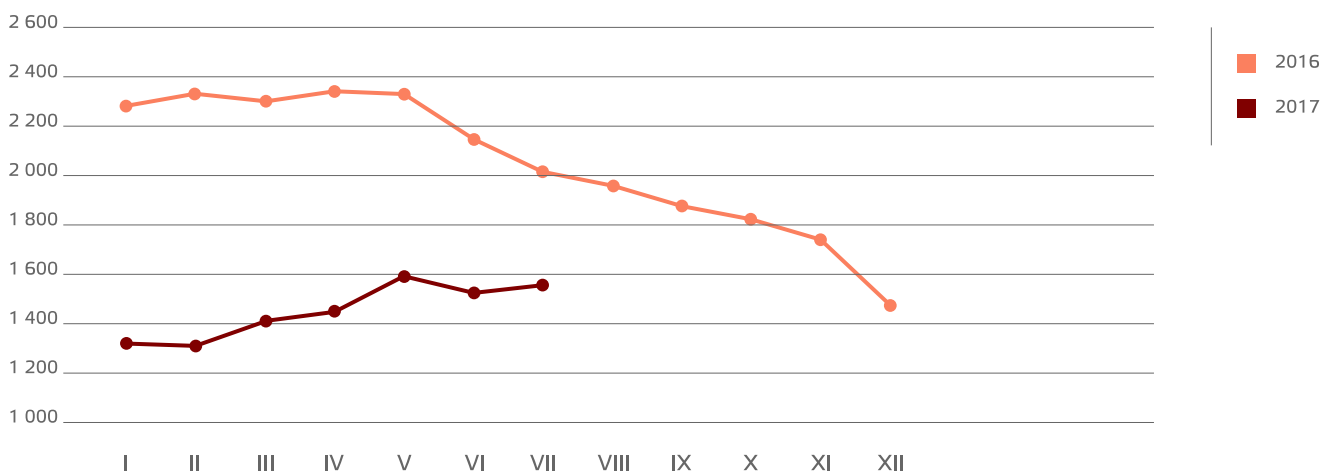


Источник: ARCO REAL ESTATE

В крупнейших микрорайонах Риги цены на квартиры по-прежнему продолжают расти, однако темпы роста цен в летние месяцы уменьшились – рост уже не был столь значительным, как в начале года. Стремительнее всего цены на квартиры в этом году росли в самых дешевых микрорайонах Риги – Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгаратсе, где цены выросли на 10 % и более. По наблюдениям в июле цены больше всего выросли на однокомнатные квартиры. Цены на неотреставрированные однокомнатные квартиры в самых дорогих микрорайонах Риги достигли 1000 EUR/м<sup>2</sup> и даже больше.

Предложение квартир в июле в целом немного выросло: существенно возросло число предложений квартир в центральной части Риги. В свою очередь, в рижских микрорайонах предложение выросло минимально.

### Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2016 – 2017

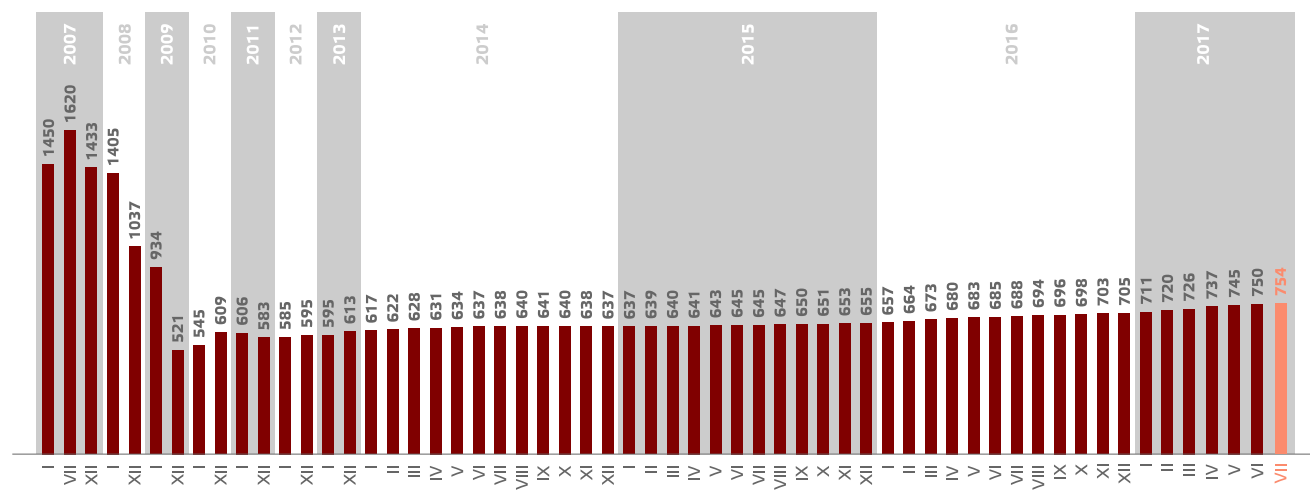


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2017 года наблюдался в Болдерае (+ 11 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 3,2 %).

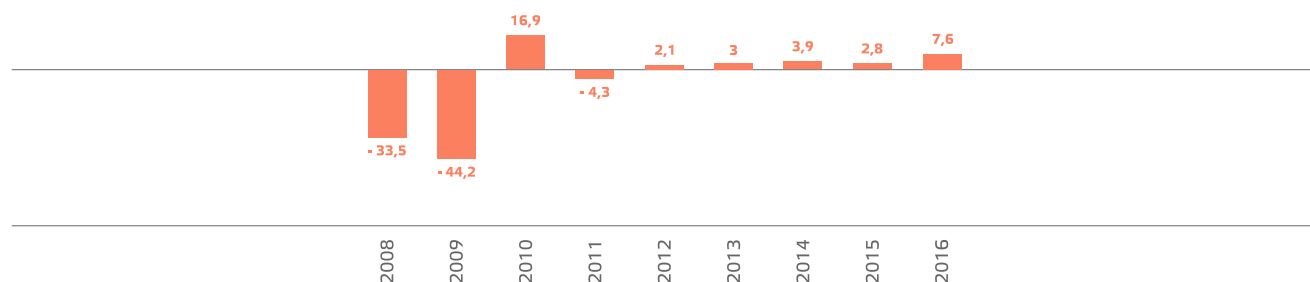
В июле 2017 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 754 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 53,5 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## 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 годы, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2017 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 (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,3 %) и четырехкомнатные (+ 0,6 %) квартиры.

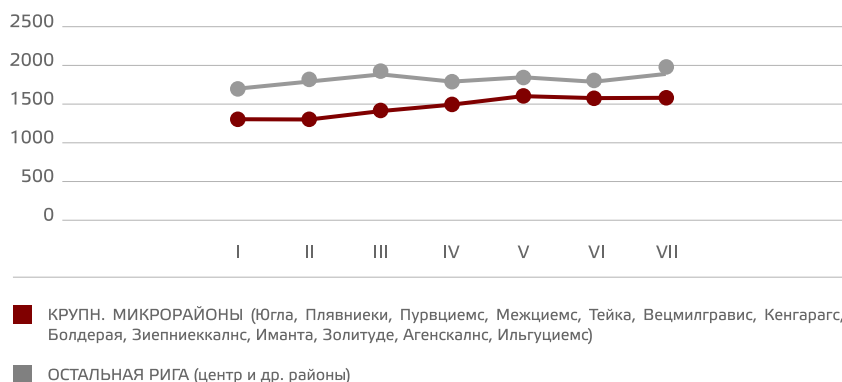
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

|           | 2015   |        |        |        |        |        |        |  | 2016   |        |        |        |        |        |        |        | 2017   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 istaba  | 708    | 708    | 710    | 712    | 718    | 718    | 722    |  | 722    | 728    | 738    | 744    | 752    | 754    | 755    | 757    | 765    | 768    | 771    | 775    | 779    | 784    | 795    | 799    | 811    | 819    | 821    | 829    |
| 2 istabas | 652    | 656    | 656    | 659    | 663    | 664    | 667    |  | 667    | 673    | 681    | 693    | 699    | 702    | 704    | 706    | 711    | 712    | 715    | 721    | 723    | 731    | 740    | 748    | 761    | 767    | 770    | 773    |
| 3 istabas | 616    | 617    | 618    | 619    | 621    | 621    | 622    |  | 622    | 626    | 631    | 641    | 647    | 651    | 653    | 656    | 661    | 662    | 666    | 667    | 668    | 674    | 683    | 689    | 701    | 710    | 715    | 717    |
| 4 istabas | 598    | 598    | 596    | 596    | 598    | 599    | 602    |  | 602    | 603    | 607    | 614    | 620    | 626    | 630    | 632    | 641    | 641    | 642    | 649    | 649    | 655    | 663    | 669    | 674    | 684    | 693    | 697    |
|           | 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. | 01.04. | 01.05. | 01.06. | 01.07. | 01.08. |

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2017 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем немного сократилось, а именно, на 3,5 %. Также в июле немного, на 1,3 %, выросло число предложений в микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE. По сравнению с июлем 2016 года число предложений по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 29 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 23%.

## Динамика предложения квартир в Риге, 2017



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в июле было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Агенскалнсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение сократилось. В июле предложение квартир существеннее всего сократилось в Ильгюциемсе (- 16 %), а больше всего выросло в Межциемсе (+ 33 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в июле вновь установлено в Агенскалнсе и в Ильгюциемсе. В свою очередь, в Болдерее число предложений было пропорционально наименьшим.

В июле 2017 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры: цены выросли на 0,2 – 1 %. Наибольший рост цен наблюдался в Кенгарагсе, где цены на квартиры в течение месяца выросли на 1%. В свою очередь, в Вецмилгрависе изменений цен не наблюдалось вообще, там цены на квартиры остались на уровне предыдущего месяца.

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

|              | Средняя стоимость<br>1 м <sup>2</sup> на 01.08.2017. | Средняя стоимость<br>1 м <sup>2</sup> на 01.07.2017. | Изменения,<br>% |
|--------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|
| Югла         | 770                                                  | 768                                                  | 0.3 ↑           |
| Плявниеки    | 799                                                  | 795                                                  | 0.5 ↑           |
| Пурвциемс    | 809                                                  | 802                                                  | 0.8 ↑           |
| Межциемс     | 786                                                  | 781                                                  | 0.6 ↑           |
| Тейка        | 892                                                  | 887                                                  | 0.5 ↑           |
| Вецмилгравис | 616                                                  | 616                                                  | 0.0 →           |
| Кенгарагс    | 717                                                  | 710                                                  | 1.0 ↑           |
| Болдерая     | 540                                                  | 535                                                  | 0.9 ↑           |
| Зиепниекалнс | 787                                                  | 782                                                  | 0.6 ↑           |
| Иманта       | 808                                                  | 805                                                  | 0.4 ↑           |
| Золитуде     | 808                                                  | 805                                                  | 0.4 ↑           |
| Агенскалнс   | 802                                                  | 800                                                  | 0.2 ↑           |
| Ильгюциемс   | 721                                                  | 715                                                  | 0.8 ↑           |

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в конце июля 2017 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в июле 2017 года

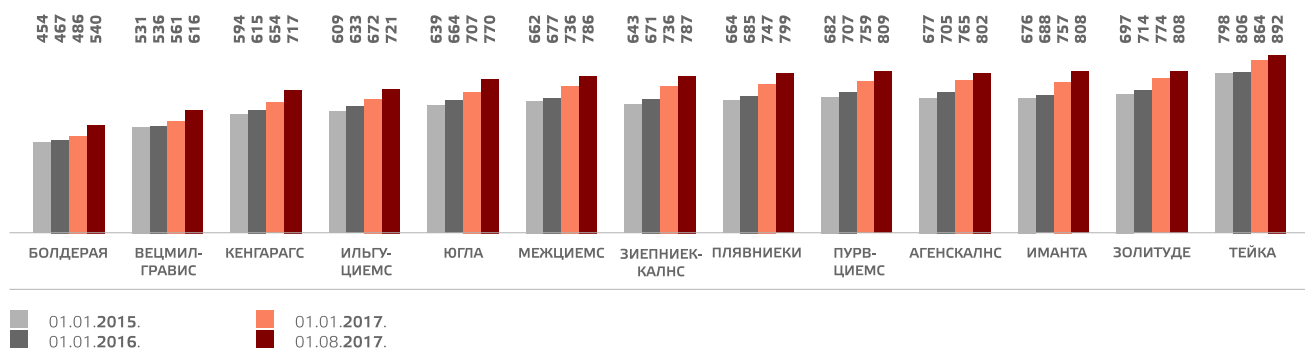


\* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.  
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2017 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2016 года были выше на 15,1 %. В свою очередь, с начала 2017 года цены выросли на 6,9 %.

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

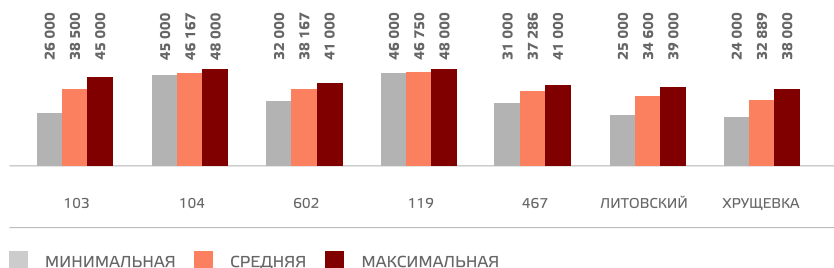


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2017 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр достигла 892 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в июле сохранялась в Болдере – там она выросла до 540 EUR/м².

В июле 2017 года самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 45 000 до 48 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 24 000 до 38 000 EUR в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в июле 2017 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 августа 2017 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

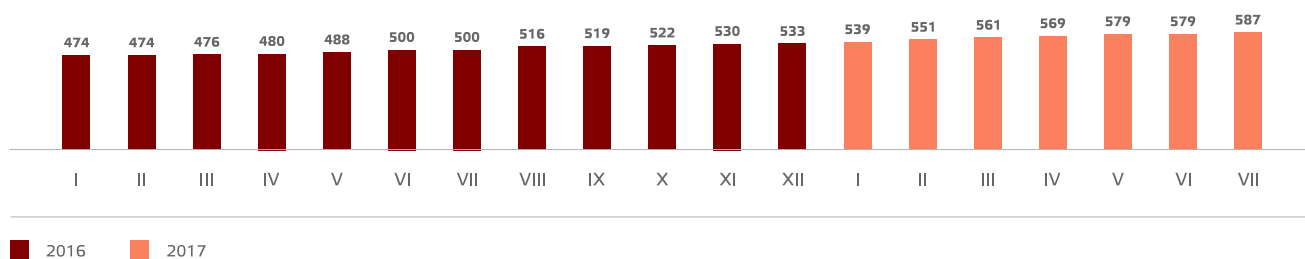
## Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре.** В июле 2017 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,1 %. Средняя цена квартир достигла 527 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2017 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 10,1 %. В первые пять месяцев 2017 года цены имели тенденцию к росту. Несмотря на то, что в июне рост цен остановился, в июле цены на квартиры вновь начали расти. В июле в Огре по-прежнему было недостаточное предложение квартир, что можно считать одной из основных причин роста цен.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в июле 2017 года цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры достигла 511 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2017 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 8,8 %. Цены на квартиры в Каугури по сравнению с другими местами в окрестностях Риги растут медленнее всего.

**Саласпилс.** В июле 2017 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,4 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 587 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 10,2 %. Как и в крупнейших микрорайонах Риги, в Саласпилсе цены на квартиры продолжали расти.

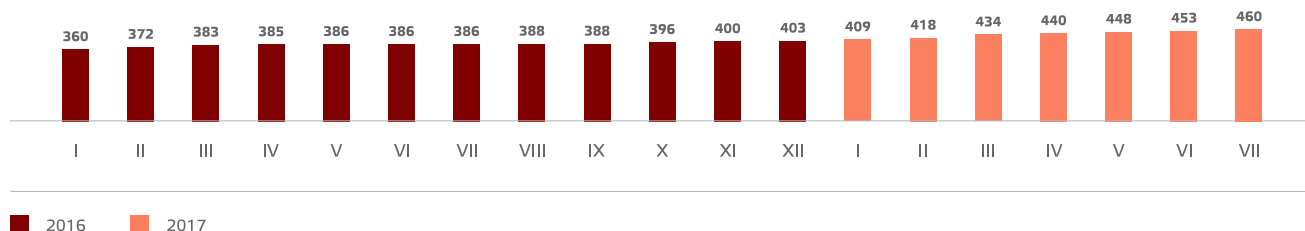
### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава.** В Елгаве в июле 2017 года цены на квартиры продолжали расти: в течение месяца они выросли на 1,5 %. Средняя цена на серийные квартиры в июле достигла 460 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2017 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 14 %.

### 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 Лаукалейс | Член правления  
Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига  
LV-1011, Латвия  
Тел. +371 6736 5555  
www.arcoreal.lv

