

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ОКТЯБРЬ



РИГА
2016

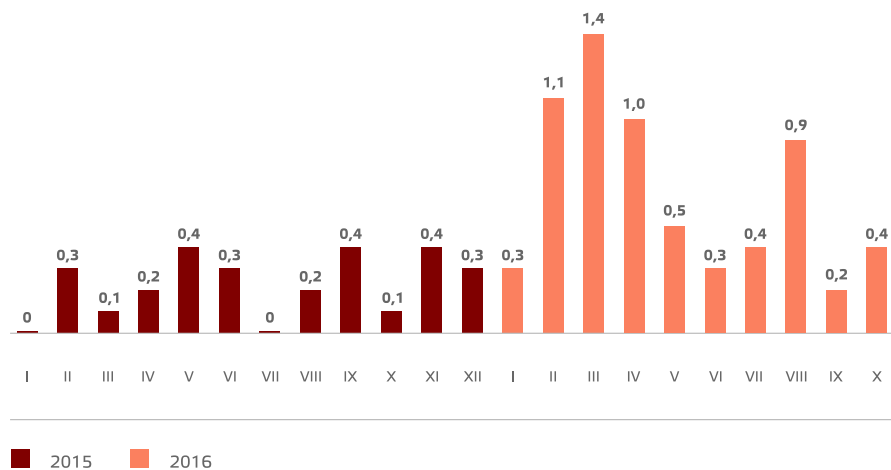


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Серийные квартиры, 1 ноября 2016 года

В октябре 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,4 %. Средняя цена на серийные квартиры в октябре выросла до 698 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 6,6 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



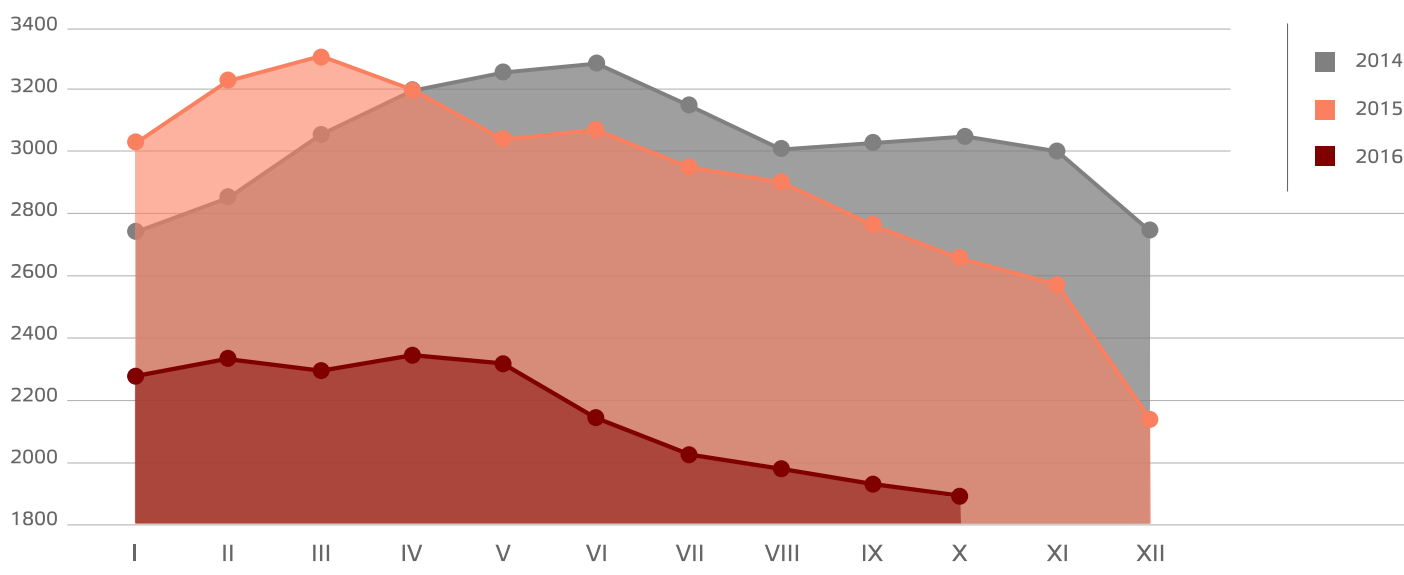
Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на квартиры в рижских микрорайонах продолжали расти, однако темп роста был медленнее, чем в первой половине года. Цена за квадратный метр серийного жилья приблизилась к отметке 700 EUR, которая, скорее всего, будет преодолена еще в этом году. Причиной роста цен по-прежнему является низкий уровень предложения, который продолжал снижаться и в октябре. Больше всего цены в этом году выросли на квартиры в самых популярных микрорайонах, для которых были характерны и самые высокие цены на квартиры: в Зиепниекалнсе, Плявниеках, Золитуде и др.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Зиепниекалнсе (+ 8,8 %), 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 (+ 3,7 %).

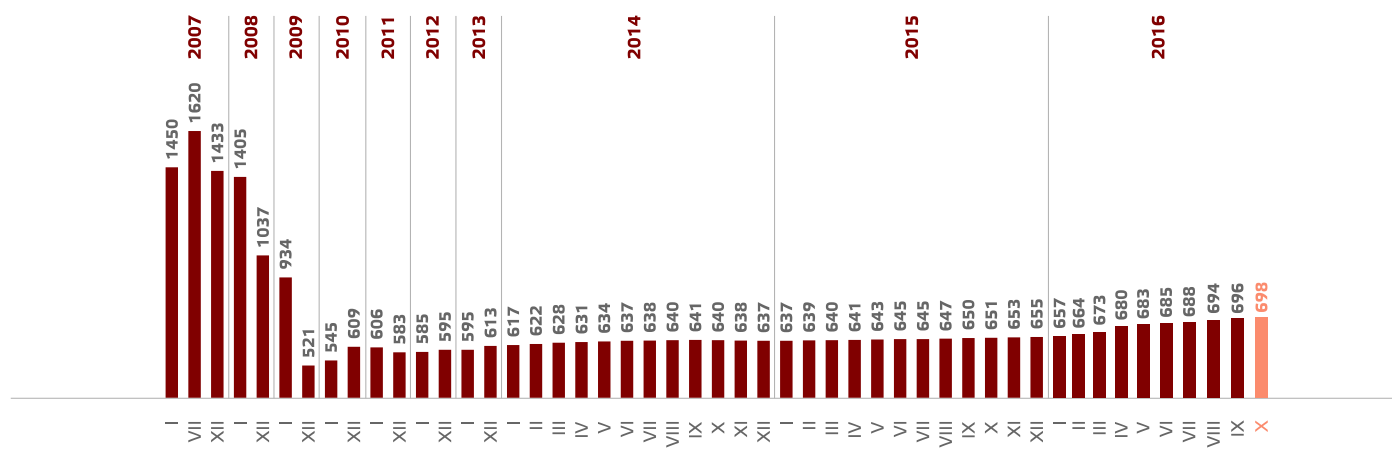
В октябре 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 698 EUR/м². Цены в среднем были на 56,9 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м².

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016

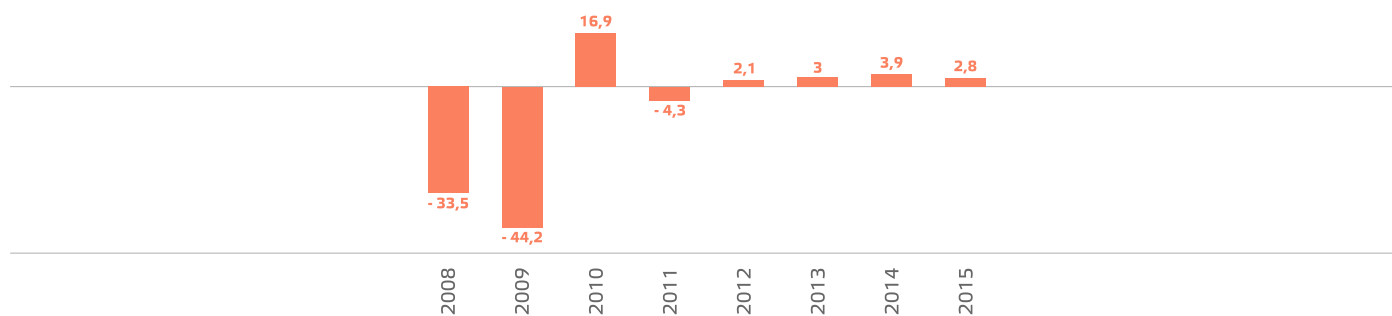


Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

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 октябре 2016 года цены на квартиры по числу комнат выросли на 1 – 4-комнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+ 0,4 %), двухкомнатные (+ 0,4 %), трехкомнатные (+ 0,6 %) и четырехкомнатные (+ 0,2 %) квартиры.

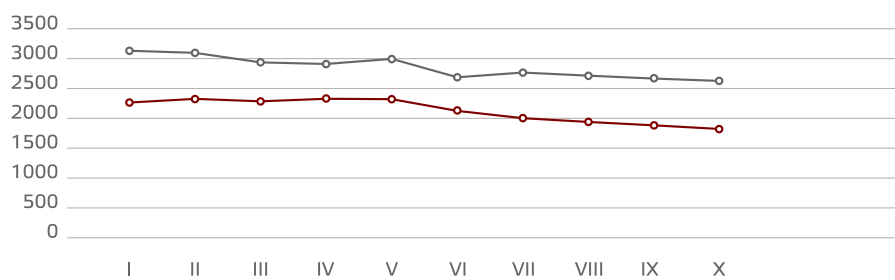
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2014												2015												2016											
	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.								
1 комн.	699	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								
2 комн.	650	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								
3 комн.	610	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								
4 комн.	594	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								

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось на 3,2 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сокращается уже шестой месяц подряд: в октябре установлено, что число предложений сократилось на 3,1 %. По сравнению с октябрём 2015 года предложение квартир по-прежнему было намного меньше: общее число предложений квартир было на 25,3 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 31,7 %.

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 октябре было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Плявниеках. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерее и Вецмилгрависе.

В прошлом месяце число предложений в большинстве микрорайонов Риги сократилось. В октябре предложение квартир наиболее существенно сократилось на Тейке (- 15,1 %), а наиболее существенно выросло в Золитуде (+ 5 %).

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

В октябре 2016 года в рижских микрорайонах в основном наблюдался рост цен на серийные квартиры. Цены выросли совсем незначительно, лишь в Золитуде не было установлено никаких изменений цен. Наибольший рост цен наблюдался в Кенгарагсе, Зиепниекалнсе и Агенскалнсе, где цены на квартиры за месяц выросли на 0,9 %.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.11.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2016.	Изменения, %
Югла	702	702	0.4 ↑
Плявниеки	743	741	0.3 ↑
Пурвциемс	755	753	0.2 ↑
Межциемс	730	729	0.2 ↑
Тейка	859	857	0.2 ↑
Вецмилгравис	560	558	0.3 ↑
Кенгарагс	645	639	0.9 →
Болдерая	484	480	0.8 →
Зиепниекалнс	730	723	0.9 ↑
Иманта	742	738	0.5 →
Золитуде	771	771	0.0 →
Агенскалнс	760	753	0.9 ↑
Ильгүциемс	658	654	0.6 →

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в октябре 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в октябре 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 октябре 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 13,59 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 9,6 %. За 2016 год цены выросли на 6,6 %.

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	484
Вецмилгравис	514	524	531	536	560
Кенгарагс	518	543	594	615	645
Ильгюциемс	570	586	609	633	658
Югла	583	610	639	664	702
Зиепниекалнс	613	626	643	671	730
Межциемс	624	637	662	677	730
Иманта	605	633	676	688	742
Плявнеки	622	651	664	685	743
Агенскалнс	623	644	677	705	755
Пурвциемс	633	662	682	707	760
Золитуде	644	663	697	714	771
Тейка	757	787	798	806	859

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



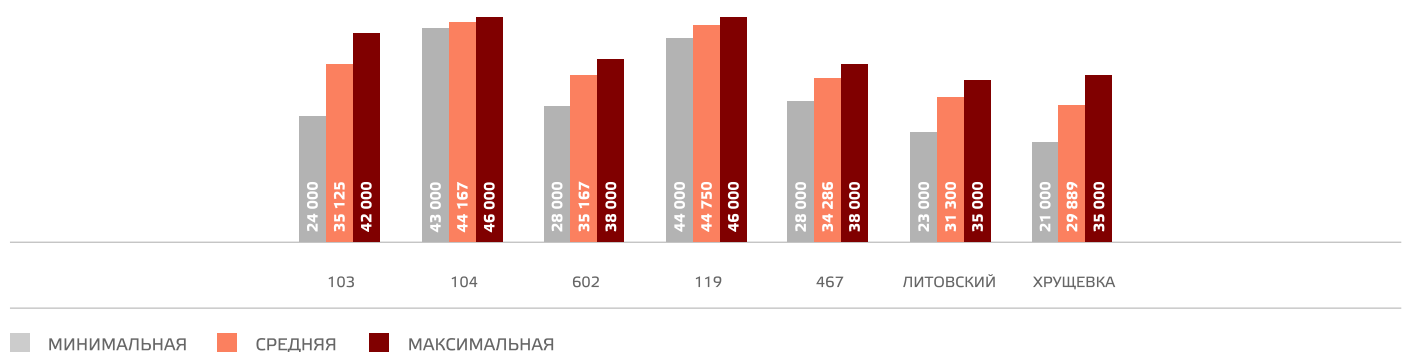
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до отметки 859 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в октябре сохранялась в Болдерае, где она выросла до 484 EUR/м².

В октябре 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 21 000 до 35 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

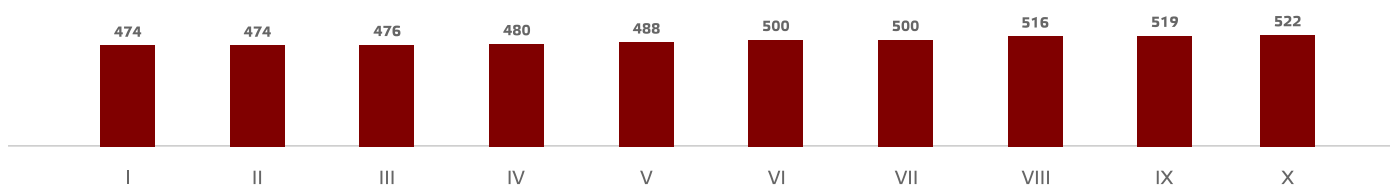
Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре. В октябре 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,4 %. Средняя цена квартир увеличилась до 475 EUR/м². В течение 2016 года цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7,1 %, что было немного более высоким показателем, чем в крупнейших рижских микрорайонах. В октябре цены в основном выросли на трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры.

Каугури, Юрмала. В Каугури в октябре 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 1 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 470 EUR/м². В 2016 году цены на квартиры в целом выросли уже на 12,4 %. На протяжении всего года в Каугури наблюдался стабильный рост цен на квартиры, к тому же он почти в два раза превысил рост цен в микрорайонах Риги.

Саласпилс. В октябре 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 0,6 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 522 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 10,8 %, то есть продолжали расти, как и в микрорайонах Риги. По наблюдениям предложение серийных квартир в Саласпилсе было достаточно небольшим.

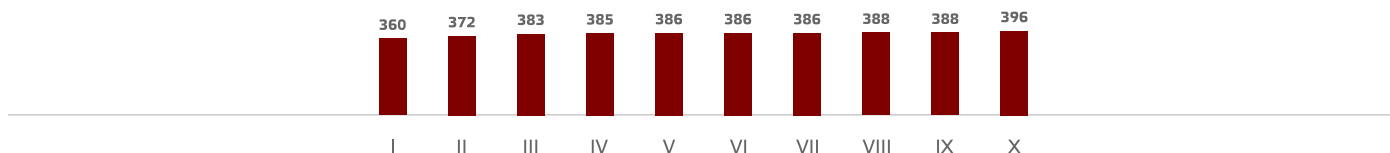
Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава. В Елгаве в октябре 2016 года цены на квартиры вновь стали расти, а именно в течение месяца они выросли на 2,1 %. Средняя цена на серийные квартиры в октябре выросла до 396 EUR/м². С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 8,4 %.

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.lv

