



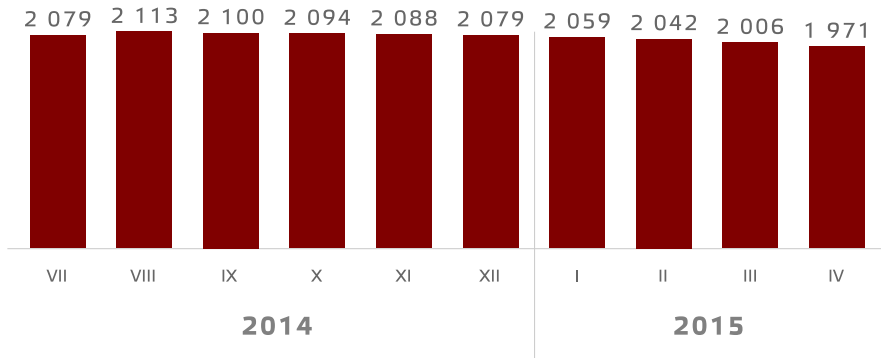
КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ РИГИ АПРЕЛЬ



Квартиры в центре Риги

В апреле 2015 года цены на квартиры в центре Риги уменьшились на 1,7 %, а общее падение цен за 2015 год составило 5,2 %. Средняя цена на квартиры в центре Риги в апреле понизилась до уровня 1 971 EUR/m².

Динамика средней цены на квартиры в центре Риги, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте и апреле продолжалось падение цен на квартиры в центре Риги, которое началось в сентябре прошлого года. По наблюдениям, в последние месяцы падение цен было более стремительным, что объясняется тем, что коррекцию цен можно было наблюдать в предложении, где чаще появлялись квартиры по пониженным ценам.

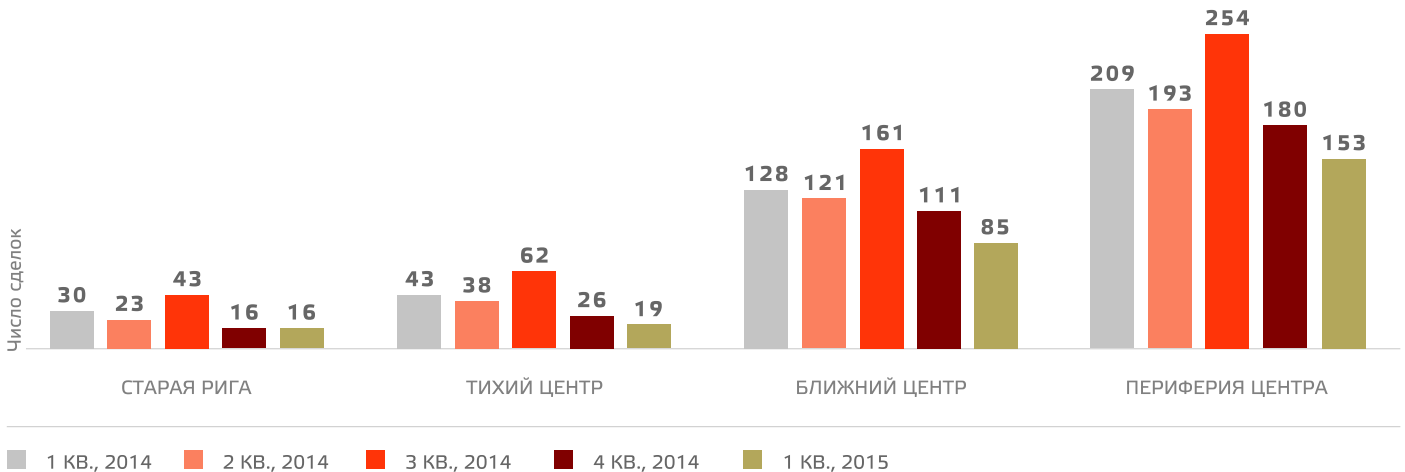
Несмотря на то, что коррекция цен началась еще в сентябре прошлого года, в конце года ее размер было определить сложнее, поскольку существенно сократилось число сделок, а предложение еще не отреагировало на произошедшие изменения на рынке, и цены предложения по-прежнему сохранялись на летнем уровне.

Несмотря на падение уровня цен, число сделок с квартирами в центре Риги по-прежнему продолжало сокращаться. Низкая активность на рынке свидетельствовала о том, что уровень цен для потенциальных покупателей по-прежнему был слишком высоким, что, в свою очередь, позволило сделать вывод, что коррекция цен, скорее всего, будет продолжаться и в последующие месяцы.

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в первом квартале 2015 года число сделок сократилось на треть (- 33 %), а по сравнению с самым активным кварталом прошлого года (3-м кв.) число сделок с квартирами в центре Риги сократилось почти наполовину (- 48 %).

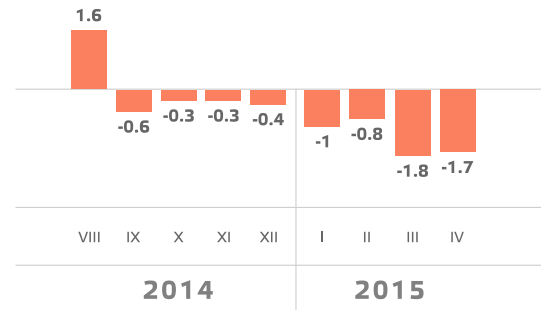
Наиболее существенное сокращение числа сделок констатировано в тихом центре Риги: по сравнению с первым кварталом 2014 года число сделок сократилось на 56 % (с 43 до 19). Также почти наполовину (- 47 %) сократилось число сделок с квартирами в Старой Риге (с 30 до 16), а на периферии центра Риги сокращение числа сделок было менее выраженным (- 27 %).

Изменения числа сделок с квартирами в центре Риги с начала 2014 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

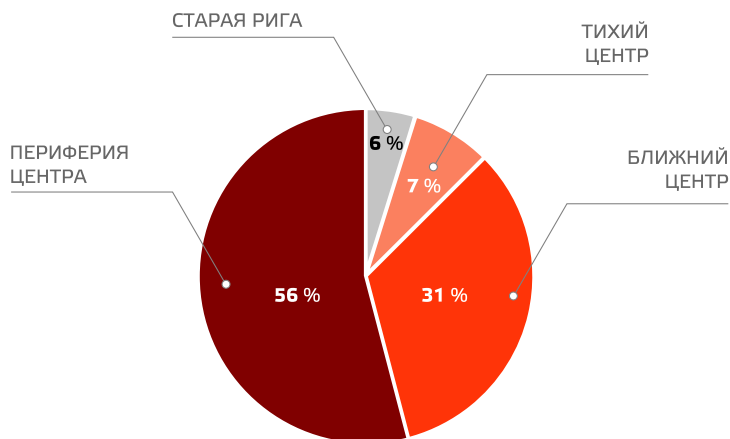
Изменения цен на квартиры в центре Риги, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Вышеуказанные причины изменили общую структуру сделок на рынке квартир в центре Риги: в первом квартале 2015 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года выросла доля сделок на периферии центра (с 51 % до 56 %), в то время как в центре она осталась без изменений на уровне 31 %. В то же время в тихом центре (с 10 % до 7 %) и в Старой Риге (с 7 % до 6 %) доля числа сделок уменьшилась.

Распределение числа сделок с квартирами в центре Риги, 1-й кв. 2015 года

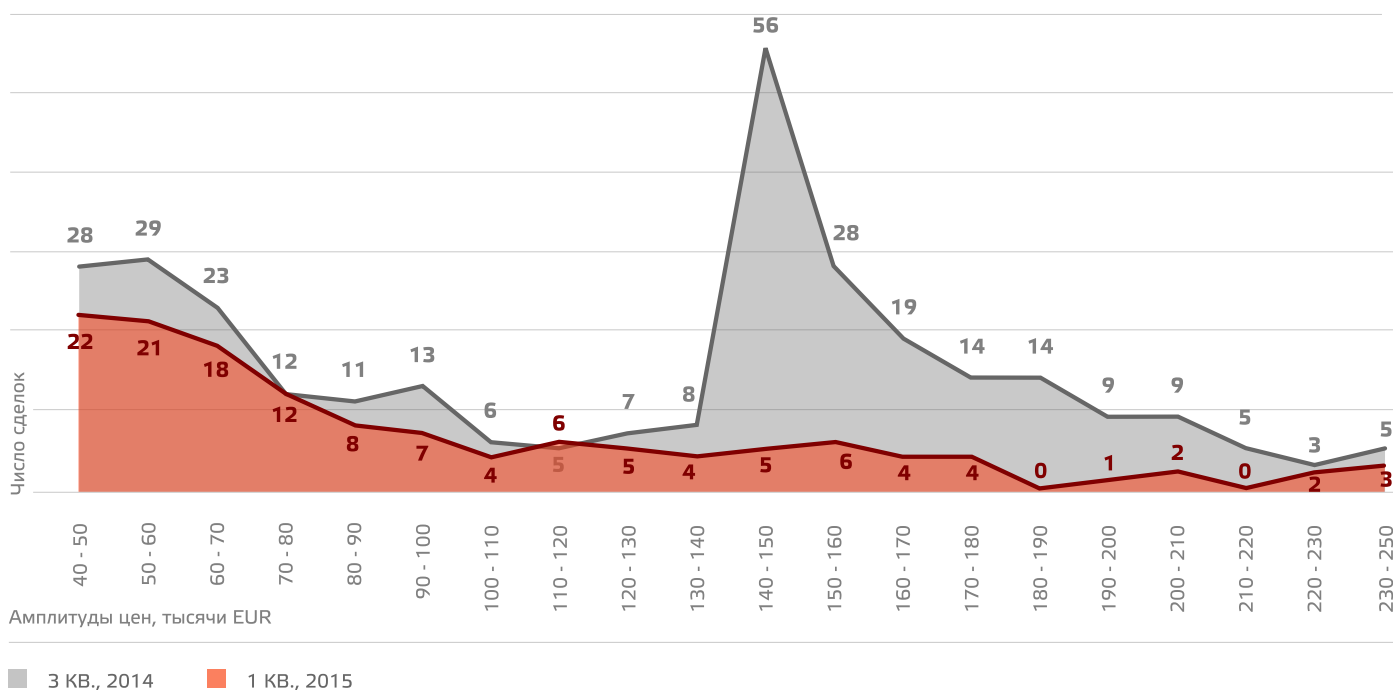


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

С августа 2014 года, когда цена на квартиры в центре Риги была самой высокой, уровень цен понизился на 6,7 %. Падение средней цены сделок было еще больше, что объясняется как падением уровня цен, так и изменением структуры сделок. Соответственно доля сделок в эксклюзивном сегменте уменьшилась, а доля наиболее маленьких и дешевых квартир, которые больше соответствовали покупательной способности местного населения, выросла.

Эта взаимосвязь выявлена при рассмотрении изменений числа сделок по сумме сделки по сравнению с третьим кварталом прошлого года. Число сделок с квартирами в центре Риги на сумму до 140 000 EUR сократилось всего на 25 %. Намного более выраженным (- 83 %) было сокращение числа сделок на сумму в пределах 140 000 - 250 000 EUR.

Распределение числа сделок по ценовым диапазонам



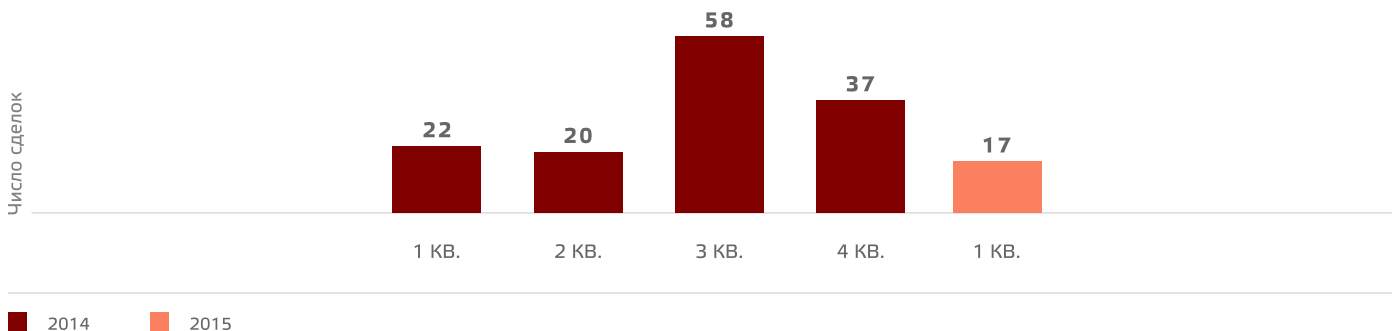
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

При рассмотрении того, как изменилась ситуация со сделками с квартирами в центре Риги, сумма которых превышала 250 000 EUR, что с сентября является минимальным порогом стоимости для получения временного вида на жительство, видно, что в первом квартале 2015 года число таких сделок сократилось и было меньше, чем во все кварталы прошлого года.

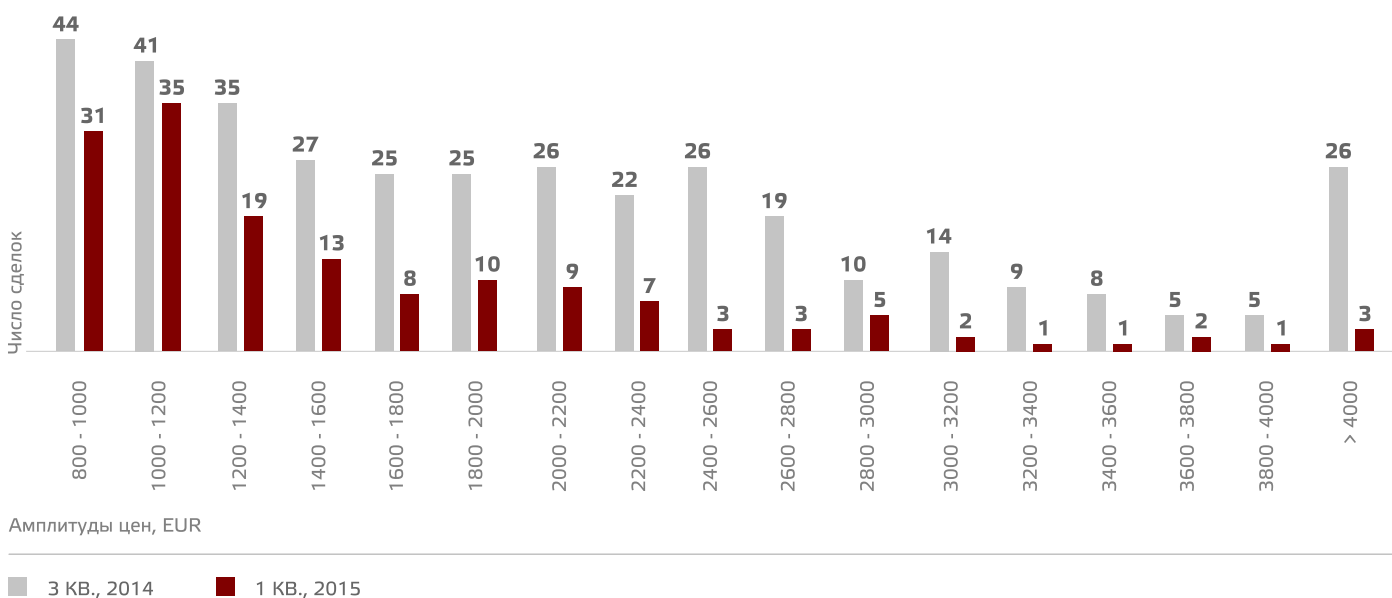
Изменения числа сделок с квартирами в центре Риги свыше 250 000 EUR, 2014 - 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Подобная ситуация наблюдалась при рассмотрении изменений числа сделок по цене за квадратный метр: для наиболее дорогих квартир было характерно более существенное сокращение числа сделок. В ценовой амплитуде от 800 до 1 800 EUR/м² число сделок сократилось на 38 %, в ценовой амплитуде от 1 800 до 3 000 EUR/м² - на 71 %, в то время как в диапазоне от 3 000 до 4 000 EUR/м² - на 83%. В свою очередь, число сделок с квартирами в центре Риги, цена которых превышала 4 000 EUR/м², было на 88 % меньше, в первом квартале 2015 года оно сократилось с 26 до 3 сделок.

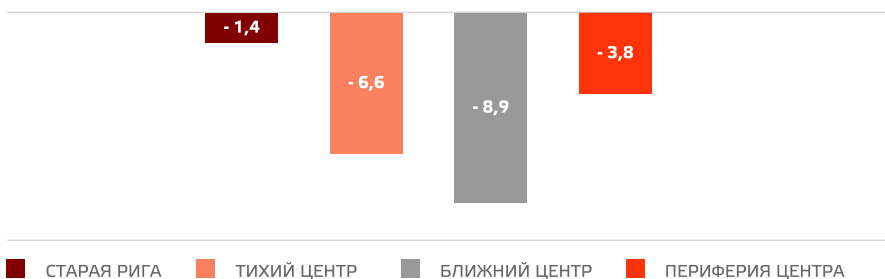
Распределение числа сделок по диапазонам цены за 1 м², 2014 - 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Наибольшее падение уровня цен с начала года наблюдалось в центральном районе (- 8,9 %), что соответствует высказанным ранее прогнозам. В свою очередь, в Старой Риге уровень цен упал всего на 1,4 %. Это объясняется тем, что на квартиры в этой части центра исторически наблюдается более стабильный спрос. С учетом того, что предложение жилья, имеющего историческую ценность, было ограниченным, цены в Старой Риге были относительно меньше подчинены влиянию различных рыночных обстоятельств.

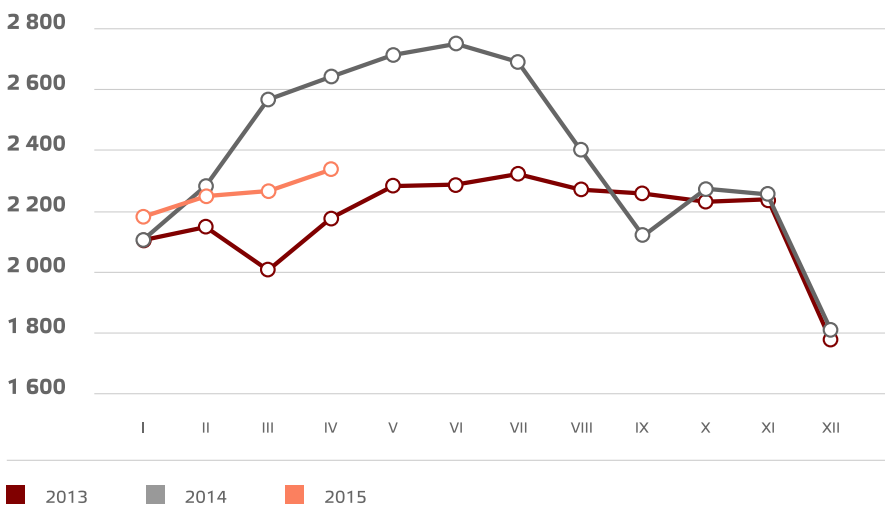
Общие изменения цен на квартиры в центре Риги с начала 2015 года по местонахождению, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

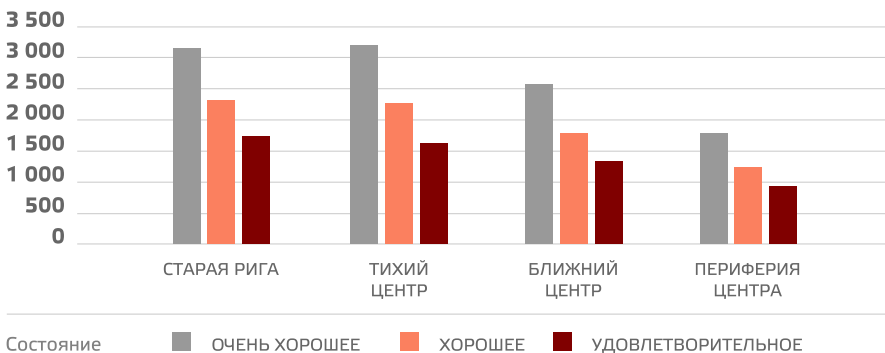
Сравнивая предложение квартир в центре Риги с соответствующим периодом прошлых лет, то есть с учетом сезонности, можно увидеть, что динамика предложения в центре Риги согласно высказанным ранее прогнозам в этом году развивалась примерно как в 2013 году. Число предложений каждый месяц умеренно (в пределах до 3 %) росло, а стремительного роста предложения, как в первом полугодии 2014 года, не наблюдалось.

Динамика предложения квартир в центре Риги, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены за 1 м² квартир в центре Риги в апреле, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Микрорайоны Риги на карте



Цены на квартиры на периферии центра Риги, которая состоит из таких районов, как Гризинькалнс, Авоты, Браса и Петерсала, с февраля уменьшились на 2,5 %. Средние цены в апреле составляли около 900 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 1 200 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 1 750 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии. Наиболее высокие цены были характерны для полностью отреставрированных зданий, например, по ул. Эрнеста Бирзниека-Упиша, 18, по ул. Экспорта, 12 и по ул. Цесу, 23. По наблюдениям, в этой части центра по-прежнему достаточно много сделок по наиболее низким ценам совершалось с неотреставрированными квартирами, которые находятся в плохом или даже критическом техническом состоянии. Наиболее низкие цены были и на деревянную застройку.

Цены на квартиры в центре Риги (в ближнем центре) с февраля понизились на 5,9 %. Средние цены в апреле составляли около 1 300 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 1 750 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 2 550 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии. Наиболее высокие цены были характерны для квартир с добротной отделкой, расположенные в Старой Риге или рядом с парками, например, в домах на бульваре Райня.

Цены на квартиры в тихом центре с февраля понизились на 4,1 %. Средние цены в апреле составляли около 1 600 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2 250 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 3 200 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии. Поскольку в этой части центра большое влияние на цену неизменно оказывает историческая и архитектурная ценность зданий, самые высокие цены характерны для отреставрированных довоенных зданий, обладающих этими ценностями. В свою очередь, наиболее низкие цены в этой части центра наблюдались на здания, находящиеся в очень плохом состоянии, например, в начале улицы Дзирнаву.

Цены на квартиры в Старой Риге с февраля упали на 1,4 %. Средние цены в апреле составляли около 1 700 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2 300 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 3 150 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии.

Как для тихого центра Риги, так и для Старой Риги было характерно то, что цена даже на квартиры в похожем состоянии в этих районах может значительно отличаться в зависимости от специфики их местонахождения. Самые высокие цены в этой части центра были характерны для квартир, находящихся в отреставрированных и новых домах. В предложении квартир в Старой Риге уже не было квартир с простым состоянием помещений. Квартирный рынок с учетом спроса ориентируется на квартиры высокого качества.

ARCOREAL 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.

ARCOREAL 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 Лиенае. В компании работает более 80 квалифицированных специалистов.

ARCOREAL ESTATE

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

