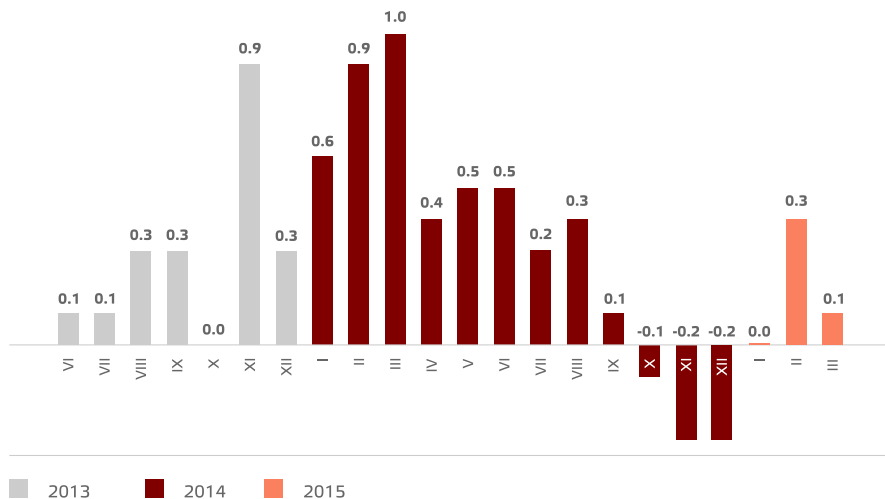


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР МАРТ

Серийные квартиры, 1 апреля 2015 года

В марте 2015 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги возросли на 0,1 %. Средняя стоимость серийных квартир в марте увеличилась до уровня 640 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры возросли на 0,5 %, в свою очередь с марта прошлого года цены на серийные квартиры возросли на 1,9 %.

Изменения цен на серийные квартиры с середины 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

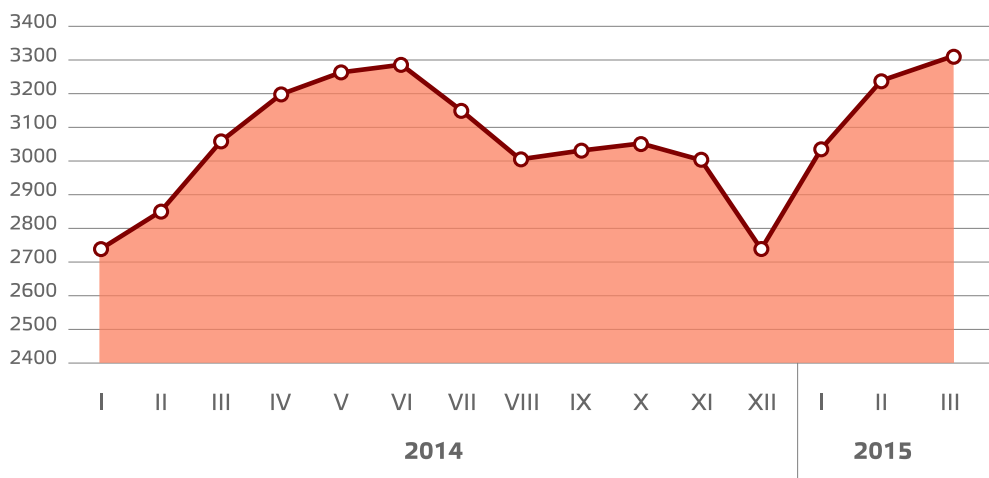
Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в марте продолжали расти, однако, как и было прогнозировано ранее, рост цен был минимальным. Это объясняется резким ростом предложения, который наблюдается в начале этого года. Предложение квартир в крупнейших микрорайонах Риги продолжало расти и в марте, и уже превысило показатели наиболее активных месяцев (ориентировочно - май) прошлого года. В свою очередь по сравнению с мартом 2014 года, предложение квартир в крупнейших микрорайонах Риги увеличилось на 8,3 %. По причине широкого предложения и в дальнейшем не прогнозируется резкий рост цен на серийные квартиры.

Динамика количества предложений в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

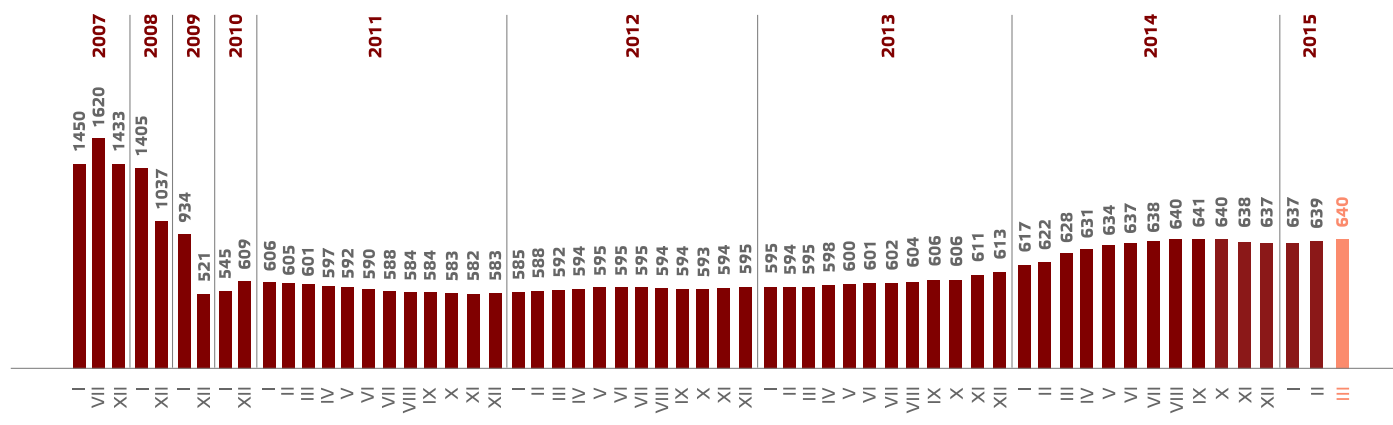
В 2013 и 2014 году, а также в первые два месяца этого года наибольший рост цен был констатирован в Кенгарагсе, однако в марте столь стремительный рост цен более не наблюдался. В Кенгарагсе цены увеличились лишь на 0,3 %. Несмотря на то, что пропорционально величине микрорайона в Кенгарагсе по-прежнему наблюдалось наименьшее количество предложений, эта тенденция вскоре может измениться, так как в марте здесь наблюдался наиболее стремительный рост количества предложений (+16,2 %), что и послужило причиной, почему цены перестали стремительно расти.

Наибольший рост средней стоимости 1 м² квартир в микрорайонах Риги с начала 2015 года наблюдается в Кенгарагсе (+1,7 %) и Агенскалсе (+1,7 %). В большей части других микрорайонов Риги в данный период также наблюдается рост цен. Уровень цен снизился на Тейке (-1,8 %), в Иманте (-1,4 %) и Плявниеки (-0,3 %).

В марте 2015 года средняя стоимость серийных квартир увеличилась до уровня 640 EUR/м². В среднем цены были на 60,5 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя стоимость неотреставрированной серийной квартиры достигла наивысшей отметки всех времен - 1 620 EUR/м².

В 2008 году средние цены на серийные квартиры в Риге в целом снизились на 33,5 %. В течении 2009 года средние цены в общем снизились еще на 44,2 %. В свою очередь в 2010 году цены в общем увеличились на 16,9 %. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 4,3 %. В 2012 году наблюдался рост цен на квартиры на 2,1 %, а в 2013 году цены на квартиры увеличились на 3%. В 2014 году цены продолжили расти и увеличились на 3,9 %. В первой четверти 2015 года цены на квартиры увеличились на 0,5 %.

Динамика средних цен на серийные квартиры крупнейших микрорайонов Риги, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2015 года средняя стоимость 1 м² квартир, в зависимости от количества комнат, увеличилась на однокомнатные квартиры (+0,3 %), двухкомнатные квартиры (+0,3 %) и трехкомнатные квартиры (+0,3 %). Цены на четырехкомнатные квартиры в марте немного снизились (-0,2 %).

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в зависимости от количества комнат, EUR/м²

	2013												2014												2015				
1 комната	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	
2 комнаты	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	
3 комнаты	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	
4 комнаты	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	
	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.	01.04.	

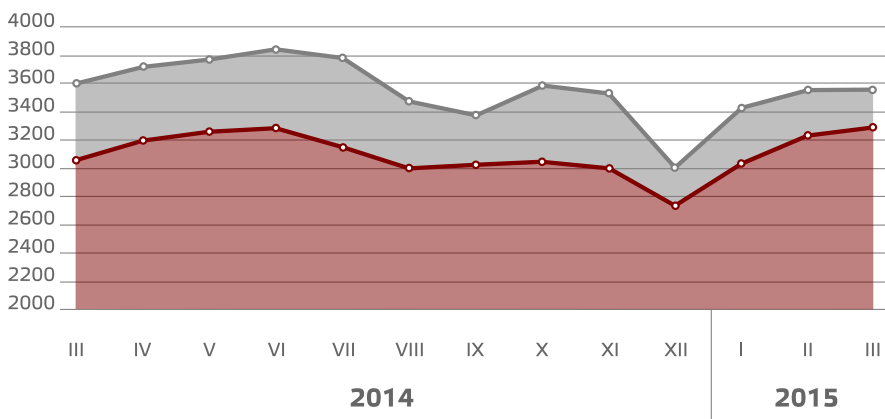
Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2015 года предложение квартир в Риге в целом увеличилось на 1,1 %. Количество предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, также увеличилось - на 2,3 %. По сравнению с мартом прошлого года, общее предложение квартир увеличилось на 3 %, в свою очередь предложение квартир в крупнейших микрорайонах - на 8,3 %.

Наибольшее количество предложений в микрорайонах Риги в марте наблюдалось в Пурвциемсе, Плявниеки и Зиепниекалнс, в свою очередь наименьшее - в Болдерае и Вецмилгрависе. Рассматривая количество предложений пропорционально величине микрорайона (по количеству жителей), наибольшее предложение было констатировано в Межциемсе и Золитуде. В свою очередь в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае, количество предложений пропорционально количеству жителей было самым небольшим.

В марте рост количества предложений наблюдался в большей части микрорайонов Риги. Микрорайоны, в которых в марте наблюдалось уменьшение количества предложений, это Ильгюциемс (-4,7 %), Тейка (-4,5 %), Пурвциемс (-1,7 %) и Плявниеки (-0,8 %). В свою очередь самый значительный рост количества предложений квартир был констатирован в Кенгарагсе (+16,2 %), на Югле (+13,2 %) и в Вецмилгрависе (+12,8 %).

Динамика количества предложений квартир в Риге



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгюциемс)
■ ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2015 года цены на серийные квартиры увеличились почти во всех микрорайонах Риги. Средняя стоимость 1 м² снизилась только в Иманте (-0,2 %). На Тейке, в Вецмилгрависе и Золитуде цены на серийные квартиры в марте остались на прежнем уровне, в остальных микрорайонах Риги в марте констатирован рост цен. Больше всего цены увеличились в Пурвциемсе (+0,6 %), Агенскалнсе (+0,6 %) и Ильгюциемсе (+0,4 %).

Изменения средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2015.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.03.2015.	Изменения, %
Югла	647	644	0.3 ↑
Плявниеки	662	661	0.1 ↑
Пурвциемс	689	685	0.6 ↑
Межциемс	669	667	0.3 ↑
Тейка	784	784	0 →
Вецмилгравис	533	533	0 →
Кенгарагс	604	603	0.3 ↑
Болдерая	460	459	0.3 ↑
Зиепниекалнс	648	647	0.2 ↑
Иманта	666	668	-0.2 ↓
Золитуде	699	699	0 →
Агенскалнс	688	684	0.6 ↑
Ильгюциемс	616	614	0.4 ↑

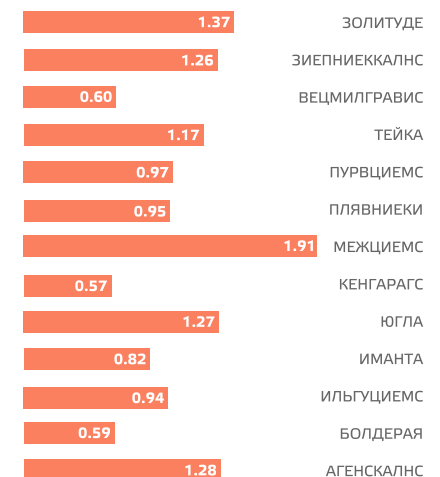
Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений квартир в Риге в марте 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально величине микрорайонов в Риге в марте 2015 года*

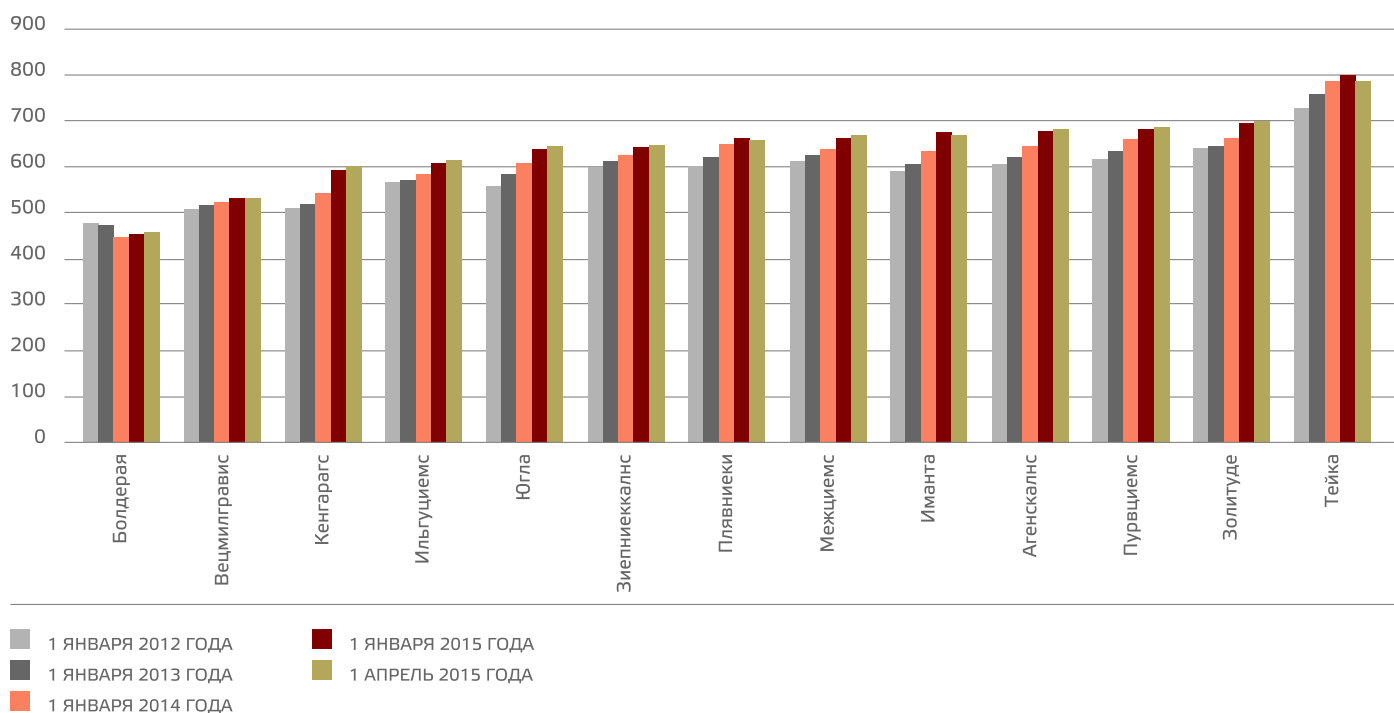


* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на квартиры были выше на 9,7 %. С начала 2013 года цены на серийные квартиры увеличились на 7,5 %. По сравнению с началом 2014 года, цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в марте 2015 года были выше на 4,4 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах, EUR/м²

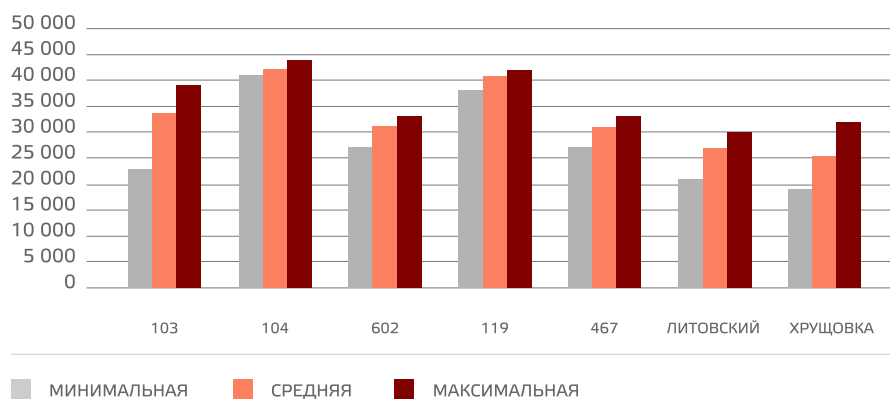


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наивысшие цены на серийные квартиры в марте 2015 года сохранились на Тейке, где средняя стоимость 1 м² неизменно остается на уровне 784 EUR/м². В свою очередь наиболее низкая цена за 1 м² сохраняется в Болдерае - в марте она увеличилась до 460 EUR/м².

В марте 2015 года самые дорогие квартиры сохранялись в домах серии 119 и 104, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 38 000 до 44 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь самыми дешевыми были квартиры в домах литовского проекта (литовках), где цены на квартиры колебались от 21 000 до 30 000 EUR, и Хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в марте 2015 года (на двухкомнатные квартиры), EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах на 1 апреля 2015 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в Рижском округе

Огре

В марте 2015 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена сохранилась на уровне 422 EUR/м². Март стал вторым месяцем, когда в Огре не были констатированы изменения цен. В прошлые четыре месяца в Огре наблюдалось снижение цен. По сравнению с мартом прошлого года, цены на серийные квартиры в Огре были на 2,3 % ниже.

Каугури, Юрмала

В марте 2015 года цены на квартиры в Каугури увеличились на 0,5 %. Средняя цена квартир превысила рубеж 400 EUR/м² и достигла уровня 402 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в Каугури увеличились на 1,6 %. По сравнению с мартом прошлого года, цены на серийные квартиры в Каугури были на 1 % выше.

Саласпилс

В марте 2015 года уровень цен в Саласпилсе был неизменным. Средняя стоимость квартир в марте была 469 EUR/м². В цены на квартиры в Саласпилсе в марте были на 0,1 % выше, чем в начале 2015 года и на 1,5 % выше, чем в соответствующий месяц прошлого года.

Елгава

В марте 2015 года в Елгаве цены уменьшились на 0,4 %. Средняя стоимость квартир снизилась до уровня 329 EUR/м². Снижение цен на серийные квартиры в Елгаве констатируются уже пятый месяц подряд. С октября 2014 года, когда цены достигли наивысшей отметки 345 EUR/м², цены снизились на 4,6 %.

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 около 80 квалифицированных специалистов.

ARCO REAL ESTATE

Марис Лаукалейс | 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

