

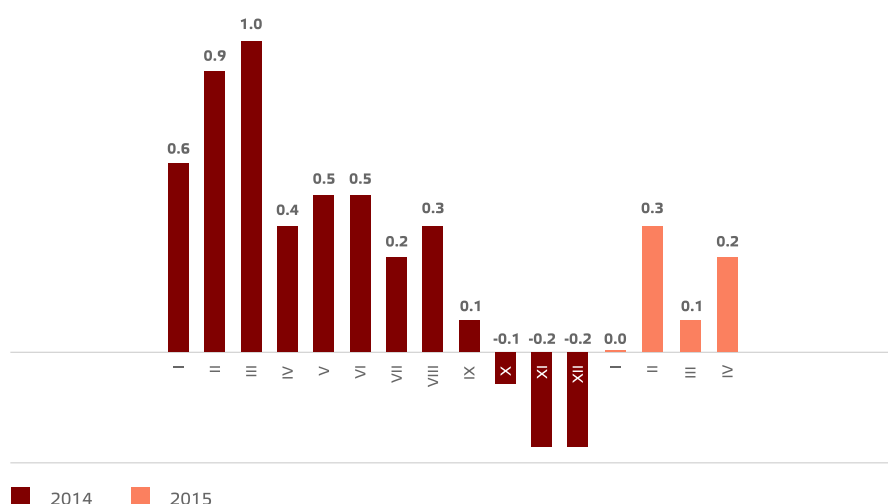
ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР АПРЕЛЬ

Серийные квартиры, 1 мая 2015 года

В апреле 2015 года в микрорайонах Риги цены на серийные квартиры увеличились на 0,2 %. Средняя стоимость серийной квартиры в апреле достигла уровня 641 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры увеличились на 0,7 %, в свою очередь с апреля прошлого года - 1,6 %.

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

Изменение цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



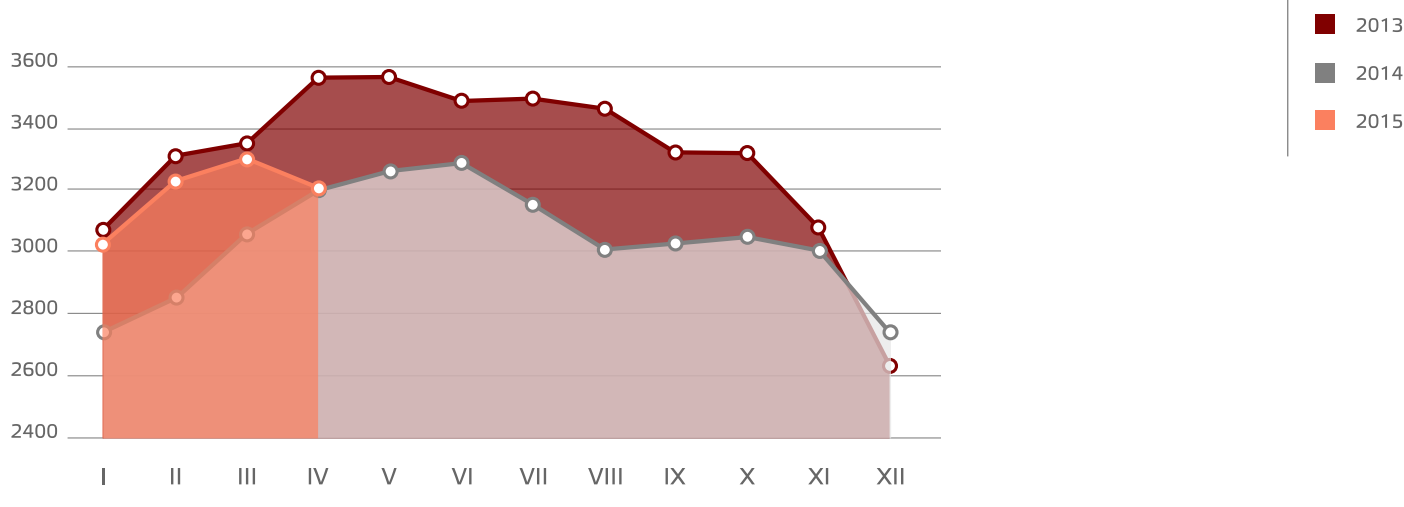
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле на рынке серийных квартир Риги продолжался умеренный рост цен, который наблюдается уже третий месяц подряд. Рынок восстановился после снижения цен, которое наблюдалось в конце прошлого года, и достиг уровня цен сентября 2014 года, достигнув отметки 641 EUR/м². В большей части крупнейших микрорайонов Риги цены на серийные квартиры с начала года возросли на 1 - 2,3 %. Учитывая уменьшение количества предложений квартир, нехарактерно сезонности, которое наблюдалось в апреле, прогнозируется, что рост уровня цен продолжится также и в последующие месяцы.

Обратная тенденция наблюдается в таких городах Рижского округа, как в Огре, Елгаве, Саласпилсе и Каугури (микрорайон Юрмалы), где цены на серийные квартиры в апреле упали на 0,5 - 1,5 %.

Динамика предложения в крупнейших микрорайонах Риги в годовом срезе



Источник: ARCO REAL ESTATE

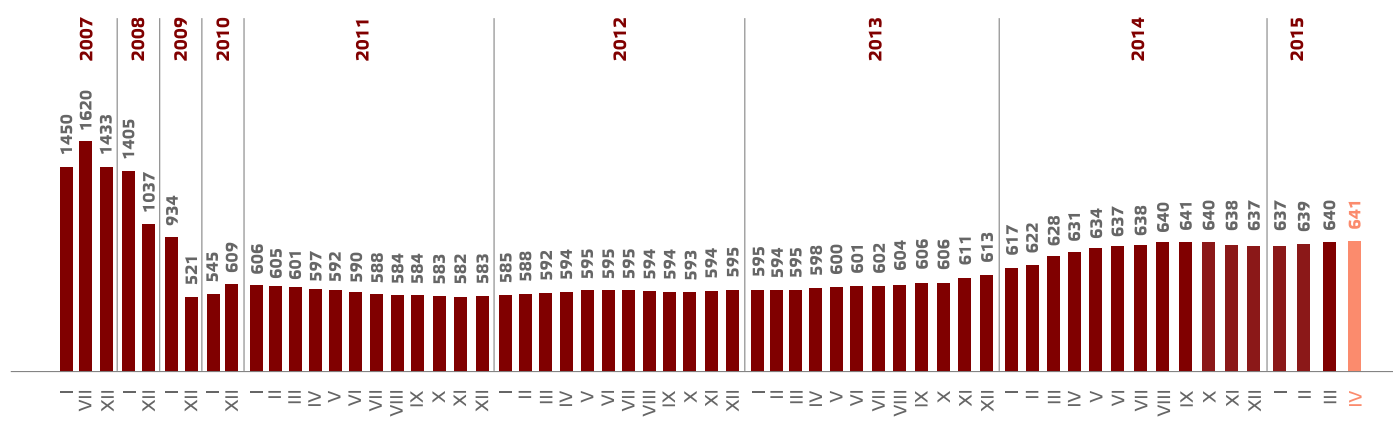
В апреле остановился рост уровня цен на квартиры в Кенгарагсе, который в прошлые годы был самым стремительным. Это объясняется ростом количества крупных предложений, которые наблюдались за последние два месяца и за данный период предложение увеличилось на 31 %, в связи с чем, в апреле, после более продолжительного перерыва, Кенгарагс пропорционально величине микрорайона уже не являлся микрорайоном, в котором констатировано самое низкое предложение серийных квартир.

Самое значительное увеличение средней стоимости 1 м² квартир в микрорайонах Риги с начала 2015 года наблюдается на Югле (+ 2,3 %), в Болдерае (+ 2,2 %) и Агенскалсе (+ 2,0 %). Также в большей части других микрорайонов Риги цены в данный период увеличились. Уровень цен снизился на Тейке (- 2,3 %), в Имманте (- 1,2 %) и Плявниеки (- 0,8 %).

В апреле 2015 года средняя стоимость серийных квартир возросла до уровня 641 EUR/м². Цены в среднем были на 60,4 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя стоимость неотреставрированных серийных квартир достигла самой высокой отметки - 1 620 EUR/м².

В 2008 году средние цены на серийные квартиры в Риге в целом снизились в среднем на 33,5 %. В 2009 году средние цены в среднем снизились еще на 44,2 %. В свою очередь в 2010 году цены в среднем увеличились на 16,9 %. В 2011 году цены на серийные квартиры уменьшились на 4,3 %. В 2012 году цены на квартиры увеличились на 2,1 %. В 2013 году цены на квартиры увеличились на 3 %. В 2014 году цены продолжали расти и увеличились на 3,9 %. В первые четыре месяца 2015 года наблюдается рост цен на 0,7 %.

Динамика средних цен на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2015 года средняя стоимость 1 м² квартир, в зависимости от количества комнат, увеличилась как на однокомнатные (+ 0,1 %), так и двухкомнатные (+ 0,5 %), трехкомнатные (+ 0,2 %), и четырехкомнатные (+ 0,2 %) квартиры.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в распределении по количеству 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	703
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	650
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	615
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	597
	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.	01.05.

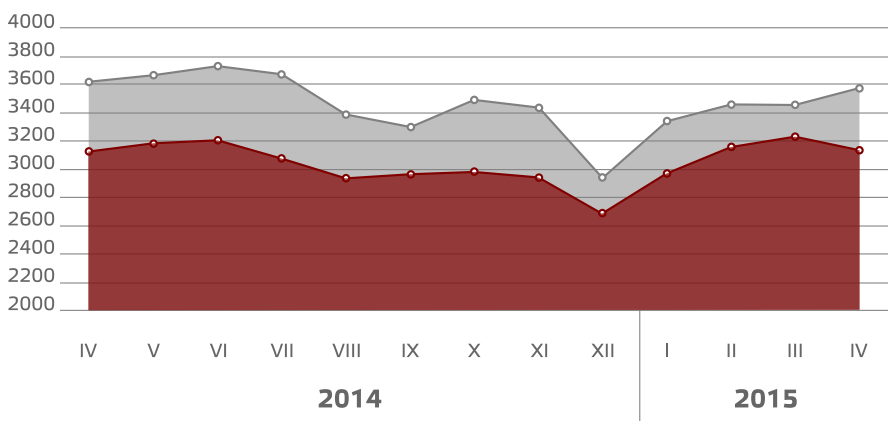
Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2015 года предложение квартир в Риге в целом увеличилось на 0,3 %. Количество предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE уменьшилось на 3,2 %. По сравнению с апрелем прошлого года, предложение квартир осталось практически неизменным. Общее предложение квартир увеличилось на 0,5 %, в свою очередь предложение квартир в крупнейших микрорайонах уменьшилось на 0,3 %.

Наибольшее количество предложений в микрорайонах в апреле наблюдалось в Пурвциемсе, Зиепниекалнс и Иманте. В свою очередь наименьшее количество предложений наблюдалось в Болдерае и Вецмилгрависе. Анализируя количество предложений пропорционально величине микрорайона (по количеству жителей), наибольшее предложение наблюдается в Межциемсе и Агенскалнс. В свою очередь в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе количество предложений пропорционально количеству жителей было наименьшим.

Похожим образом в апреле распределилось количество микрорайонов, в которых наблюдался рост количества предложений и количество микрорайонов, в которых наблюдалось уменьшение количества предложений. Микрорайоны, в которых констатировано самое значительное снижение предложения это Плявниеки (- 14 %), Золитуде (- 12,7 %) и Ильгүциемс (- 8,7 %). В свою очередь наиболее значительный рост количества предложений наблюдался в Кенгарагсе (+ 13 %) и Вецмилгрависе (+ 8,5 %).

Динамика количества предложений квартир в Риге, 2014 - 2015



■ 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

В апреле 2015 года рыночная стоимость серийных квартир увеличилась практически во всех микрорайонах Риги. Средняя стоимость 1 м² снизилась только в Плявниеки (- 0,5 %) и на Тейке (- 0,4 %). В Пурвциемсе, Кенгарагсе и Золитуде цены на серийные квартиры в апреле не изменились. Наиболее значительное увеличение стоимости наблюдалось на Югле (+ 1 %), в Вецмилгрависе (+ 1 %) и Болдерае (+ 0,9 %).

Изменение средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги, %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.05.2015.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.04.2015.	Изменения, %
Югла	653	647	1 ↑
Плявниеки	659	662	- 0.5 ↓
Пурвциемс	689	689	0 →
Межциемс	671	669	0.2 ↑
Тейка	780	784	- 0.4 ↓
Вецмилгравис	538	533	1 ↑
Кенгарагс	604	604	0 →
Болдерая	464	460	0.9 ↑
Зиепниекалнс	653	648	0.8 ↑
Иманта	667	666	0.2 ↑
Золитуде	699	699	0 →
Агенскалнс	690	688	0.3 ↑
Ильгүциемс	618	616	0.3 ↑

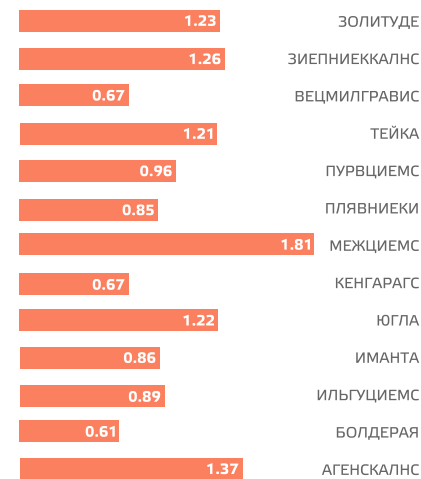
Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений квартир в Риге в апреле 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально величине микрорайонов в Риге в апреле 2015 года, %

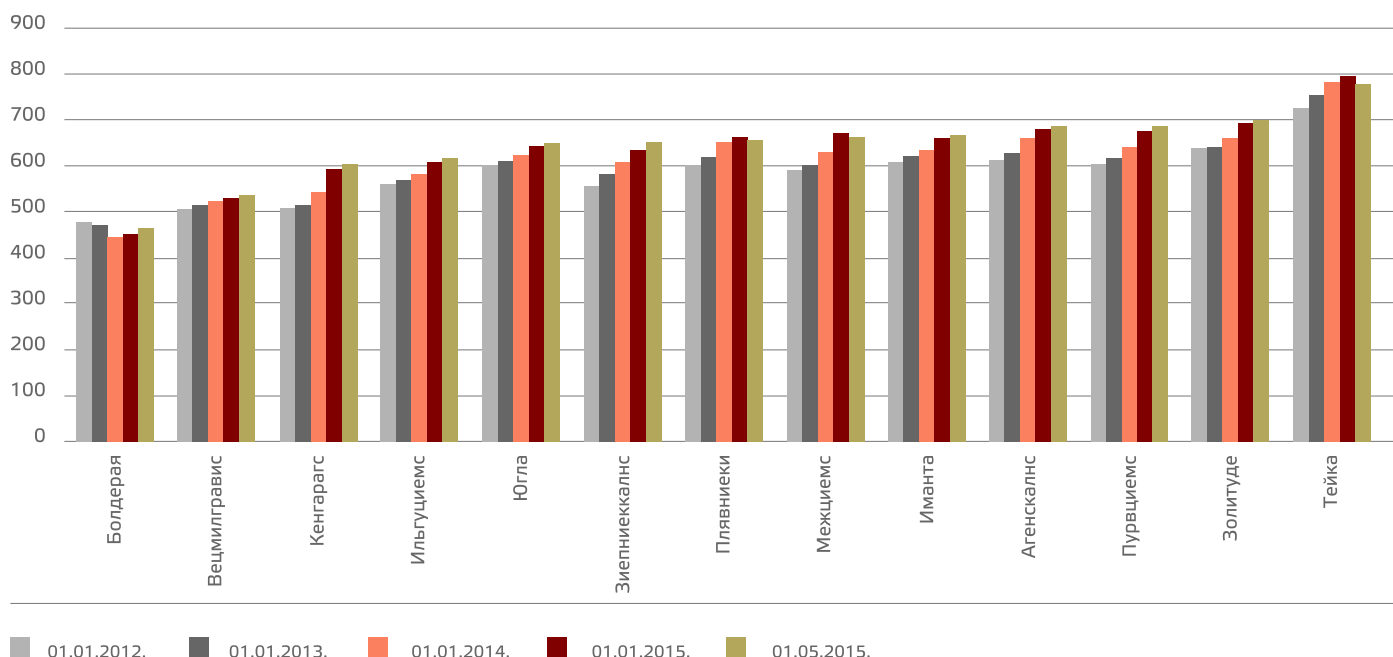


* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на квартиры стали выше на 10 %. С начала 2013 года цены на серийные квартиры увеличились на 7,8 %. По сравнению с началом 2014 года, цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в апреле 2015 года были выше на 4,6 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах, EUR/m²

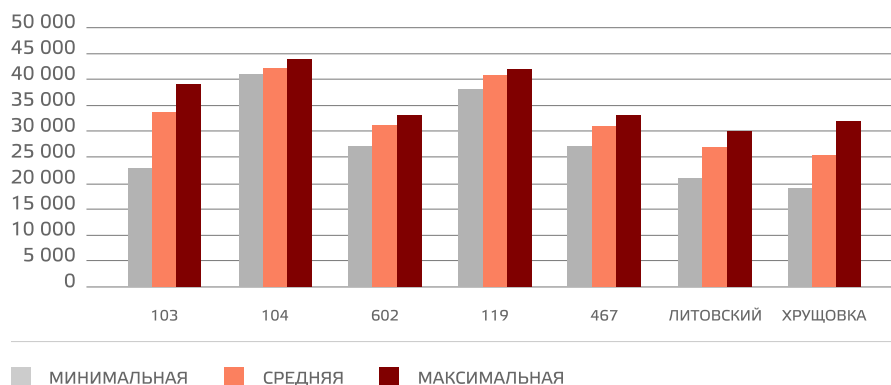


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наиболее высокие цены на серийные квартиры в апреле 2015 года сохранились на Тейке, где средняя стоимость 1 м² снизилась до уровня 780 EUR/m². В свою очередь самая низкая средняя стоимость 1 м² по прежнему наблюдается в Болдерае - и в апреле этого года она возросла до 464 EUR/m².

В апреле 2015 года наиболее дорогие квартиры сохранились в домах 119 и 104 серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались в пределах от 39 000 до 44 000 EUR, в зависимости от местонахождения. В свою очередь наиболее дешевыми были квартиры в домах литовского проекта (литовках), где цены на двухкомнатные квартиры колебались в пределах от 21 000 до 30 000 EUR, и домах времен Хрущева (хрущёвках), где цены на двухкомнатные квартиры колебались в пределах от 19 000 до 31 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные квартиры в зависимости от серии в микрорайонах Риги в апреле 2015 года (на двухкомнатные квартиры), EUR



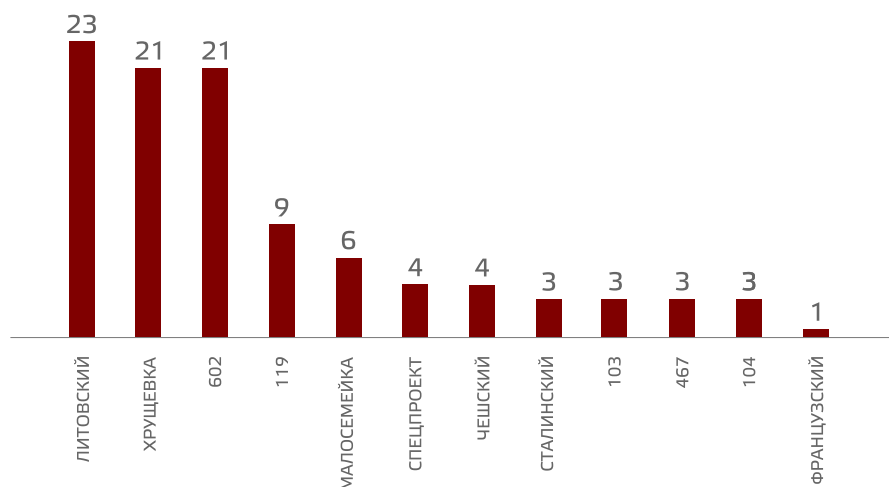
Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах 1 апреля 2015 года, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Распределение совершившихся сделок с серийными квартирами по сериям в 1 четверти 2015 года, %



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА



Французский проект

Рынок недвижимости в Рижском округе

Огре

В апреле 2015 года цены на серийные квартиры в Огре снизились на 0,9 %. Средняя стоимость упала до уровня 418 EUR/м². Апрель это первый месяц после стабильности, которая наблюдалась с начала года, когда в Огре были констатированы изменения уровня цен. По сравнению с апрелем прошлого года, цены на серийные квартиры в Огре были на 3,2 % ниже.

Каугури, Юрмала

В апреле 2015 года в Каугури цены на квартиры снизились на 1,5 %. Средняя стоимость квартиры повторно находилась ниже уровня 400 EUR/м², а именно, в апреле средняя стоимость составила 397 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в Каугури увеличились на 0,3 %. По сравнению с апрелем прошлого года, цены на серийные квартиры в Каугури были ниже на 0,3 %.

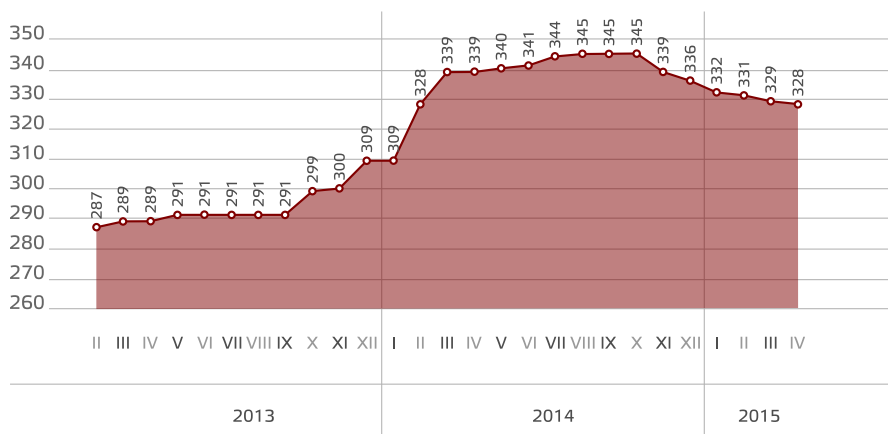
Саласпилс

В апреле 2015 года уровень цен в Саласпилсе снизился на 1 %. Средняя цена на квартиры в апреле составляла 464 EUR/м². Цены на серийные квартиры в Саласпилсе в апреле были на 0,9 % ниже, чем в начале 2015 года. По сравнению с апрелем 2014 года, уровень цен в Саласпилсе остался неизменным.

Елгава

В Елгаве в апреле 2015 года цены снизились на 0,5 %. Средняя стоимость квартир в апреле снизилась до уровня 328 EUR/м². Снижение уровня цен на серийные квартиры констатируется в Елгаве уже шестой месяц подряд. С октября 2014 года, когда цены достигли наивысшей отметки - 345 EUR/м², цены снизились на 4,9 %.

Динамика средней стоимости серийных квартир 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.

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

