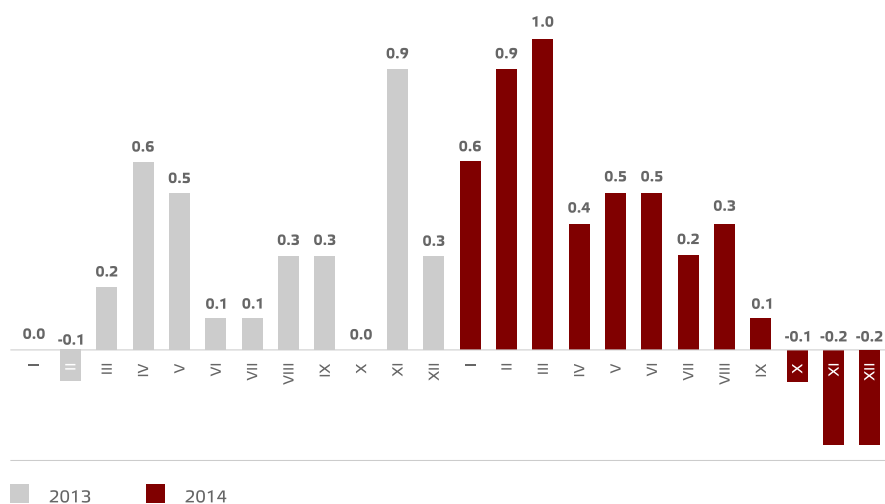


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР ДЕКАБРЬ

Серийные квартиры, 1 января 2015 года

В декабре 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры упали на 0,2 %. Средняя цена на серийные квартиры в декабре уменьшилась до 637 EUR/м². С начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 3,9 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир в декабре месяце существенно сократилось. В целом в Риге число предложений квартир сократилось на 12,1 %, в крупнейших микрорайонах – на 8,8 %, а в центральной части Риги – на 19,7 %. Значительное сокращение предложения в декабре является ежегодным явлением, что объясняется приходящими на конец года праздниками и выходными днями, когда активность на рынке недвижимости обычно падает.

В декабре продолжилось падение уровня цен на серийные квартиры в Риге, что наблюдается уже третий месяц подряд. Несмотря на то, что такая ситуация в последний раз наблюдалась лишь три года назад, пока что уменьшение цен можно расценивать как небольшое, поскольку в 4-м квартале ценовой уровень в целом понизился всего лишь на 0,5 % или 4 EUR/м².

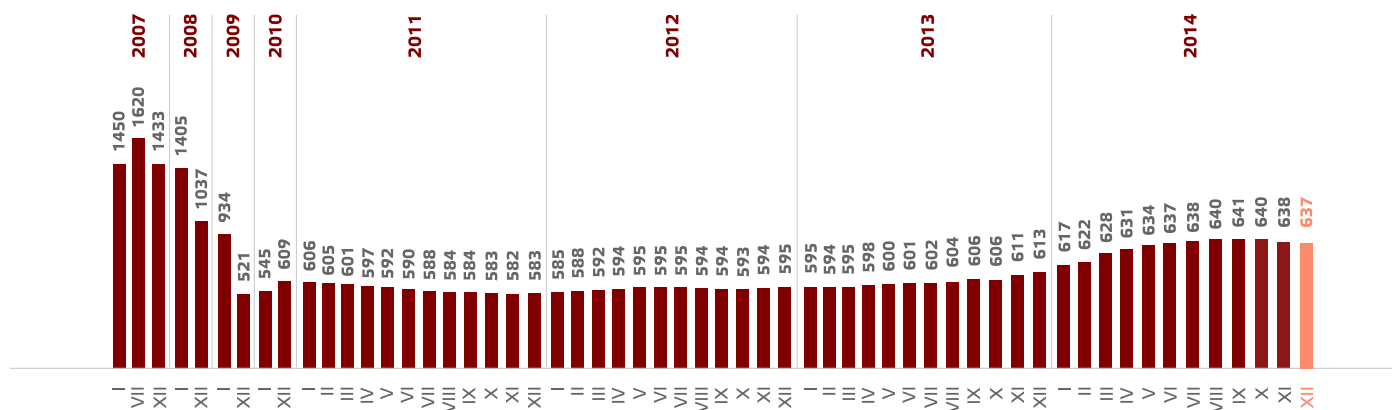
В большинстве рижских микрорайонов цены в 2014 году в целом выросли в пределах 2 - 5 %. Меньший рост наблюдался лишь на Тейке, в Вецмилгрависе и Болдерае. В Вецмилгрависе и Болдерае это можно объяснить более низким спросом на квартиры в этих районах, поскольку они достаточно удалены от центра города, а цена на Тейке уже была намного выше, чем в других микрорайонах Риги.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Кенгаратсе (+9,3 %) и в Иманте (+6,8 %). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в годовом разрезе также выросли.

Средняя цена серийных квартир в декабре 2014 года уменьшилась до 637 EUR/м². Цены в среднем на 60,7 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1620 EUR/м².

В 2008 году в целом средние цены на серийные квартиры в Риге упали в среднем на 33,5 %. За 2009 год средние цены в целом упали еще на 44,2 %. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9 %. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 3,5 %. За 2012 год цены на квартиры выросли на 2 %. В течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3 %. В 2014 году цены продолжали расти - за год цены на квартиры выросли на 3,9 %.

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2014 года средняя стоимость одного квадратного метра квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные квартиры (+0,1 %), а цена на двухкомнатные (-0,5 %), трехкомнатные (-0,7 %) и четырехкомнатные квартиры (-0,3 %) в декабре уменьшилась.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/m²

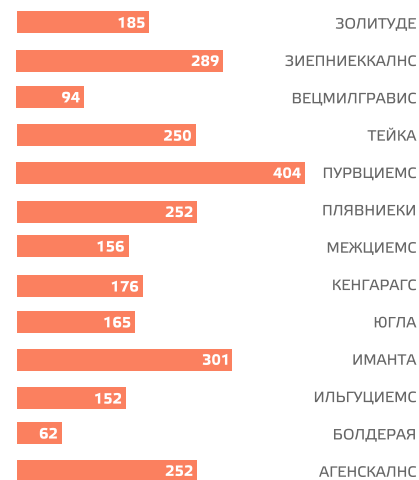
	2013												2014												2015
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.
1 комн.	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703
2 комн.	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
3 комн.	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
4 комн.	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

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2014 года предложение квартир в Риге в целом сократилось на 12,1 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, также сократилось на 8,8 %.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в декабре было в Пурвциемсе, Иманте и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. Если рассматривать число предложений пропорционально размеру микрорайонов (по численности населения), наибольшее предложение наблюдалось в Золитуде, Межциемсе и Агенскалнсе. В то же время в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае число предложений пропорционально числу жителей было наименьшим.

Число предложений квартир в Риге в декабре 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В декабре сокращение числа предложений наблюдалось почти во всех крупнейших микрорайонах. Единственным микрорайоном, где в декабре наблюдался рост числа предложений, был Ильгюциемс (+1,3 %). В свою очередь, наиболее выраженное сокращение предложения квартир в декабре наблюдалось в Кенгарагс (-18,5 %) и в Болдерае (-18,4 %).

В декабре 2014 года падение цен на серийные квартиры наблюдалось в большинстве микрорайонов Риги. Средняя цена за квадратный метр в декабре больше всего уменьшилась в Болдерае (-0,8 %), Межциемс (-0,5 %), Агенскалнс (-0,5 %) и в Кенгарагс (-0,5 %). В Вецмилгрависе уровень цен в декабре оставался неизменным, зато в Золитуде (+0,4 %) был установлен рост цен.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1м ² на 01.01.2015.	Средняя стоимость 1м ² на 01.12.2014.	Изменения, %
Югла	639	641	-0.4 ↓
Плявниеки	664	668	-0.5 ↓
Пурвциемс	682	683	-0.2 ↓
Межциемс	662	666	-0.5 ↓
Тейка	798	799	-0.1 ↓
Вецмилгравис	531	531	0.0 →
Кенгарагс	594	597	-0.5 ↓
Болдерае	454	458	-0.8 ↓
Зиепниекалнс	643	645	-0.3 ↓
Иманта	676	678	-0.3 ↓
Золитуде	697	695	0.4 ↑
Агенскалнс	677	680	-0.5 ↓
Ильгюциемс	609	610	-0.2 ↓

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры в ноябре этого года были выше на 4,5 %, с начала 2012 года – на 9,2 %. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 7,0 %. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в декабре 2014 года были выше на 3,9 %.

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

МИКРОРАЙОН	01.01.2011.	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.
Болдерае	508	477	473	450	454
Вецмилгравис	534	508	514	524	531
Кенгарагс	541	510	518	543	594
Ильгюциемс	590	566	570	586	609
Югла	583	556	583	610	639
Зиепниекалнс	633	602	613	626	643
Межциемс	634	612	624	637	662
Плявниеки	630	603	622	651	664
Иманта	618	592	605	633	676
Агенскалнс	643	606	623	644	677
Пурвциемс	645	615	633	662	682
Золитуде	675	640	644	663	697
Тейка	725	728	757	787	798

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 2014 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в декабре уменьшилась до 798 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр сохраняется в Болдерае - в декабре она уменьшилась до 454 EUR/м².

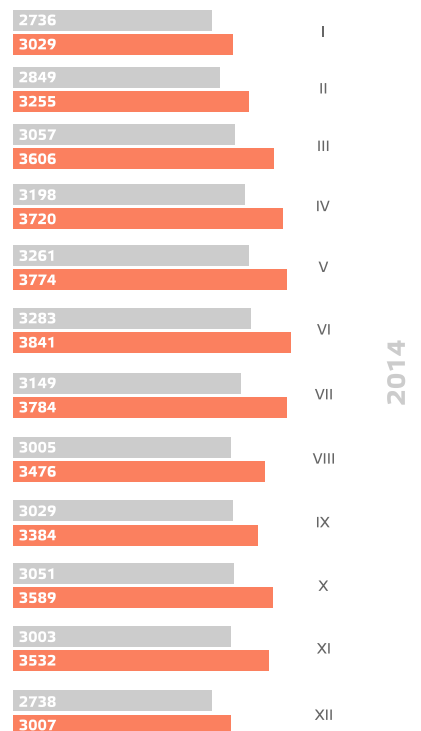
Число предложений квартир в Риге в декабре 2014 года пропорционально размеру микрорайонов



* 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

Динамика предложения квартир в Риге



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Болдерае, Вецмилгравис, Кенгарагс, Ильгюциемс, Югла, Зиепниекалнс, Межциемс, Плявниеки, Иманта, Агенскалнс, Пурвциемс, Золитуде, Тейка)

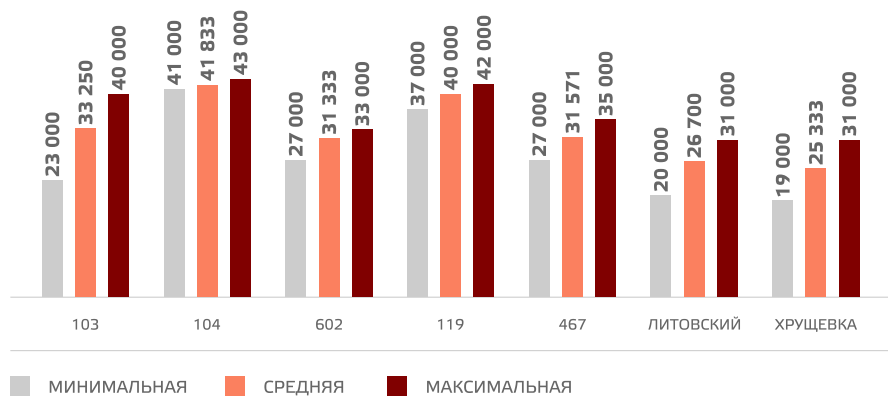
■ ДРУГИЕ РАЙОНЫ

Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В декабре 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 37 000 до 43 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 20 000 до 31 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 31 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в декабре 2014 года (на 2-комнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В декабре 2014 года цены на серийные квартиры в Огре уменьшились на 1,1 %. Средняя цена уменьшилась до 424 EUR/м². Декабрь был третьим месяцем подряд, когда в Огре наблюдалось падение цен, которое почти свело на нет рост цен, который наблюдался в начале года. В целом за 2014 год цены в Огре упали на 0,7 %.

Каугури, Юрмала

В декабре 2014 года цены на квартиры в Каугури уменьшились на 1,2 %. Средняя цена квартиры в декабре упала до 396 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Каугури выросли на 0,3 %.

Саласпилс

В декабре 2014 года уровень цен в Саласпилсе понизился на 0,3 %. Средняя цена квартир в декабре составила 468 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 1,3 %. Декабрь в Саласпилсе был вторым месяцем подряд, когда в Саласпилсе было установлено падение цен, последовавшее за длительным ростом цен в начале года.

Елгава

В Елгаве в декабре 2014 года цены уменьшились на 0,9 %. Средняя цена квартир в декабре находилась на уровне 336 EUR/м². Несмотря на то, что и в декабрь был вторым месяцем, когда наблюдалось падение цен, оно было намного меньше, чем установленный в начале года стремительный рост цен. С начала 2014 года цены выросли на 7,3 %, что можно считать высоким показателем.

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 19 отделений в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. В рамках группы в настоящее время занято около 250 сотрудников. 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 Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Ул. Бривибас, 39, г. Рига
LV-1010, латвия
Тел. +371 6736 5555
Факс +371 6728 4423
www.arcoreal.lv

