

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры | ДЕКАБРЬ



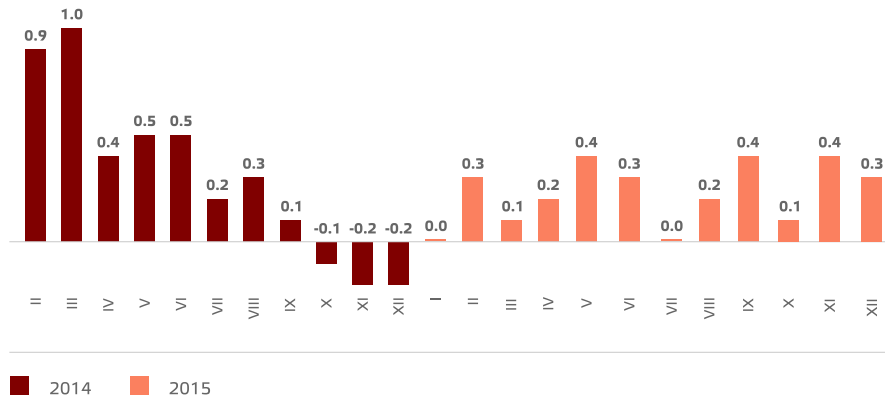
РИГА
2015



Серийные квартиры, 1 января 2016 года

В декабре 2015 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах увеличились на 0,3 %. Средняя цена на серийные квартиры в декабре выросла до 655 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом увеличились на 2,8 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

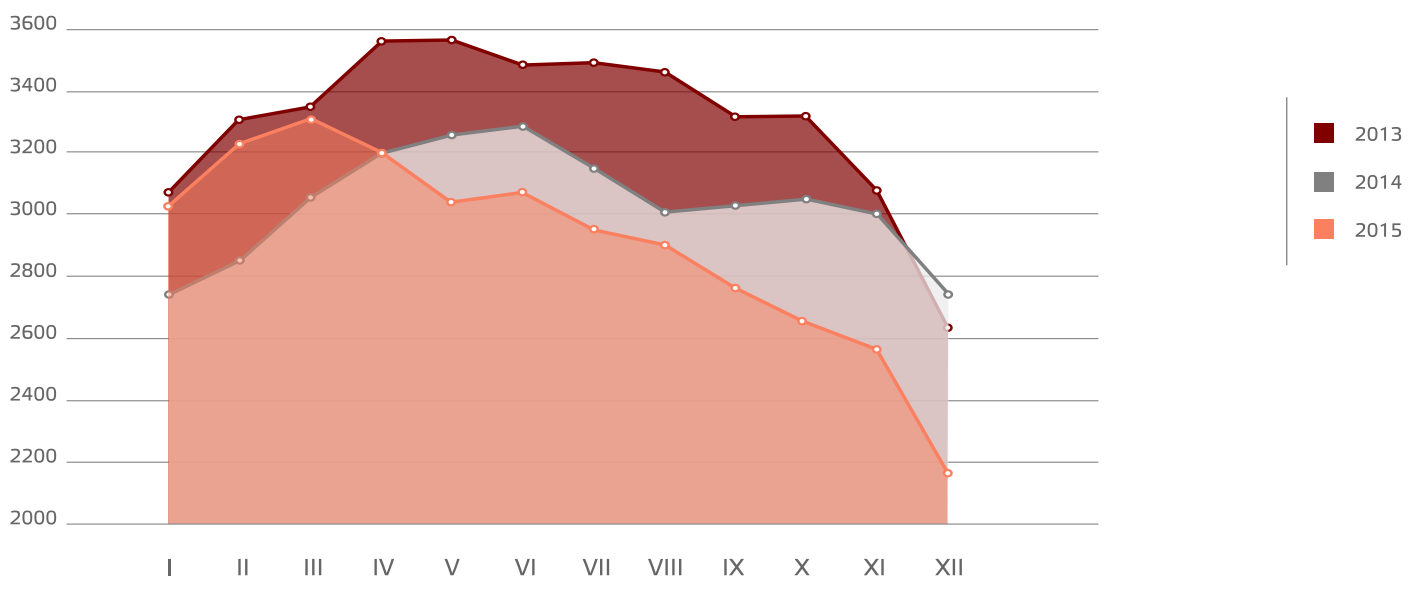
В декабре 2015 года в крупнейших рижских микрорайонах цены выросли минимально. Рост цен объясняется главным образом существенным уменьшением предложения. В целом число предложений в Риге уменьшилось на 20 %, а в крупнейших рижских микрорайонах еще больше - на 22 %. Хотя для конца года характерно уменьшение предложения квартир, в декабре 2015 года оно было значительно меньше, чем в предыдущие годы. В сравнении с концом 2014 года предложение было ниже более чем на 15 %. В целом в течение последнего полугодия предложение было значительно ниже, чем в оба предыдущих года.

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



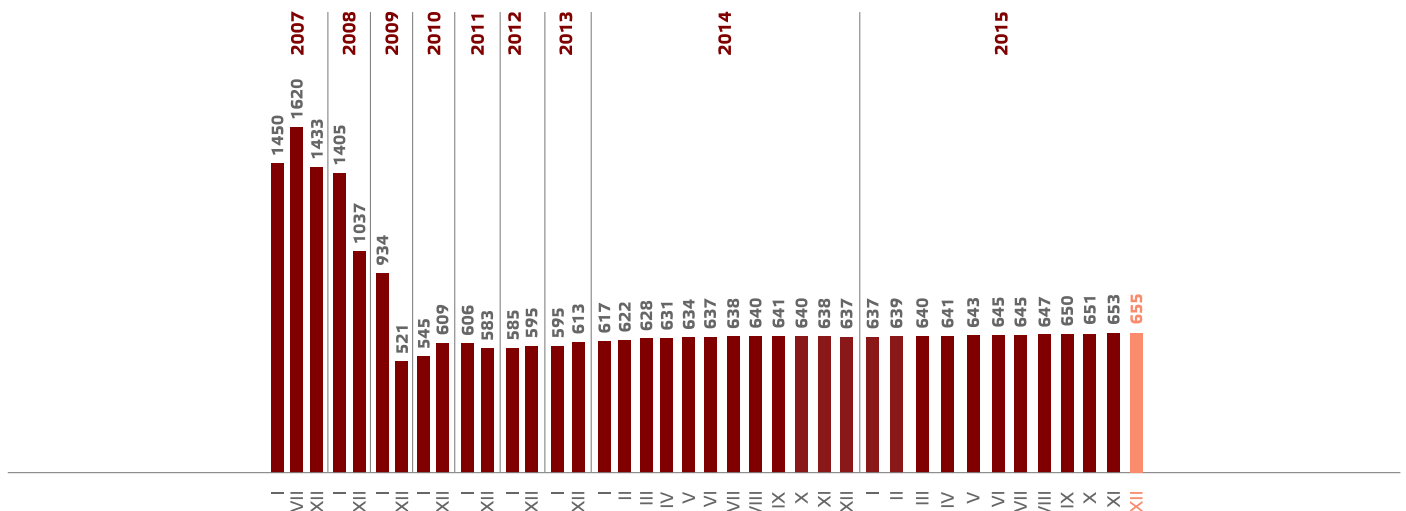
Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в крупнейших рижских микрорайонах, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за квадратный метр в рижских микрорайонах с 2015 года наблюдался в Зиепниекалсе (+ 4,3 %) и Агенскалсе (+ 4,2 %). И в других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году увеличились. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли на Тейке (+ 1 %) и в Вецмилгрависе (+ 0,9 %).

В декабре 2015 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 655 EUR/м². Цены в среднем были на 59,6 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена неотреставрированной серийной квартиры достигла высшей оценки за все времена - 1620 EUR/м².

- В 2008 году средние цены на рижские серийные квартиры в целом уменьшились в среднем на 33,5 %.
- За 2009 год средние цены в целом уменьшились еще на 44,2 %.
- За 2010 год цены в целом выросли в среднем на 16,9 %.
- В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 4,3 %.
- За 2012 год цены на серийные квартиры выросли на 2,1 %.
- В 2013 году цены выросли на 3 %.
- В 2014 году цены продолжали расти на 3,9 %.
- В первом полугодии 2015 года цены на квартиры увеличились на 1,5 %.

В декабре 2015 года средняя цена за квадратный метр серийных квартир, оценивая по количеству комнат, выросла за однокомнатные (+ 0,1 %), двухкомнатные (+ 0,4 %) и трехкомнатные (+ 0,2 %) квартиры. В свою очередь средняя цена за квадратный метр четырехкомнатных квартир в декабре не менялась.

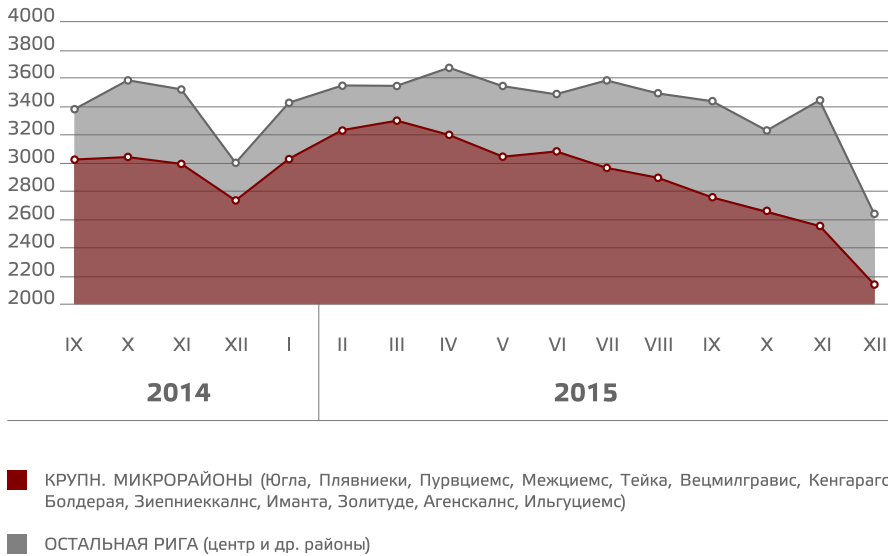
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах по числу комнат, EUR/м²

	2013					2014												2015												2016
1 комн.	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722	723
2 комн.	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667	670
3 комн.	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	623
4 комн.	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602
	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.	01.12.	01.01.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2015 года предложение квартир в Риге в целом уменьшилось на 20,4 %. Число предложений в проанализированных ARCO REAL ESTATE микрорайонах уменьшилось на 16,6 %. В сравнении с декабрем 2014 года предложение квартир было существенно ниже: общее число предложений квартир было ниже на 16,7 %, в свою очередь предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 21,6 %.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Суммировав число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что крупнейшее число предложений в декабре было в Пурвциемсе, Плявниеках и Кенгарагсе. В свою очередь наименьшее число предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений во всех крупнейших рижских микрорайонах, кроме Вецмилгрависа, где констатируется единственный рост предложения, в декабре уменьшилось. В декабре предложение квартир наиболее существенно уменьшилось в Агенскалнсе (- 29,4 %), в других микрорайонах предложение также уменьшилось больше, чем в другие месяцы года.

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайонов, то есть, по численности населения, наибольшее предложение констатируется в Межциемсе и Агенскалнсе. А вот в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе число предложений было наименьшим.

В декабре 2015 года цены на серийные квартиры в большей части рижских микрорайонов увеличились, но изменения цен были меньше на 1 %. Наибольший рост цен на квартиры наблюдался в Иманте, Зиепниекалнсе и Агенскалнсе, где цены выросли на 0,6 %. В то же время во многих местах не наблюдалось никаких колебаний цен.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.01.2016.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.12.2015.	Izmaiņas, %
Югла	664	664	0 ➡
Плявниеки	685	683	0.3 ⬆
Пурвциемс	707	706	0 ➡
Межциемс	677	677	0 ➡
Тейка	806	804	0.3 ⬆
Вецмилгравис	536	536	0 ➡
Кенгарагс	615	615	0.2 ⬆
Болдера	467	465	0.4 ⬆
Зиепниекалнс	671	668	0.6 ⬆
Иманта	688	684	0.6 ⬆
Золитуде	714	714	0 ➡
Агенскалнс	705	701	0.6 ⬆
Ильгүциемс	633	631	0.2 ⬆

Источник: ARCO REAL ESTATE



Число предложений квартир в Риге в декабре 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру рижских микрорайонов в декабре 2015 г.



* 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 случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В декабре 2015 года цены на серийные квартиры, в сравнении с началом 2012 года, были выше на 12,3 %. В свою очередь с начала 2013 года цены выросли на 10 %. В декабре 2015 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах были на 6,8 % выше, чем в начале 2014 года. За 2015 год цены увеличились на 2,8 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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

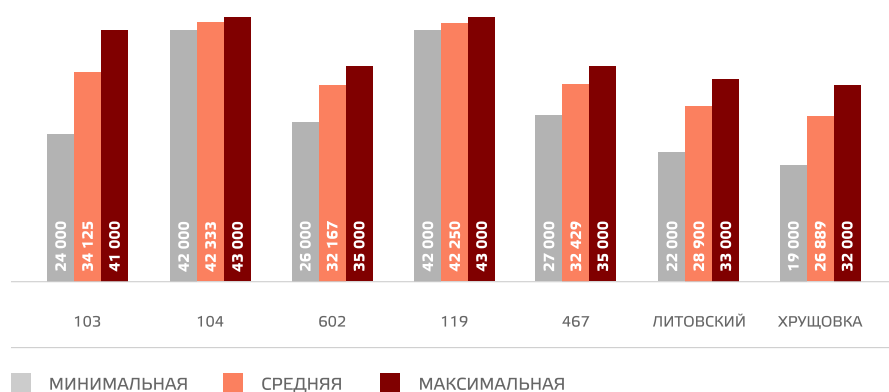
	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.
Болдерая	477	473	450	454	467
Вецмилгравис	508	514	524	531	536
Кенгарагс	510	518	543	594	615
Ильгюциемс	566	570	586	609	633
Зиепниекалнс	602	613	626	643	664
Югла	556	583	610	639	671
Плявниеки	603	622	651	664	677
Иманта	592	605	633	676	685
Межциемс	612	624	637	662	688
Пурвциемс	615	633	662	682	705
Агенскалнс	606	623	644	677	707
Золитуде	640	644	663	697	714
Тейка	728	757	787	798	806

Источник: ARCO REAL ESTATE

Наиболее высокие цены на серийные квартиры в декабре 2015 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за квадратный метр выросла до позиции 806 EUR/м². Наименьшая средняя цена за квадратный метр в декабре сохранялась в Болдерее, где она неизменно оставалась на позиции 467 EUR/м².

В декабре 2015 года наиболее дорогие квартиры оставались в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 42 000 до 43 000 EUR в зависимости от местоположения. В свою очередь наиболее дешевыми были дома литовского проекта, где амплитуда цен на двухкомнатные квартиры была от 22 000 до 33 000 EUR, и дома хрущевской эры, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от местоположения.

Цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в декабре 2015 года (двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В декабре 2015 года цены на серийные квартиры в Огре увеличились на 2,4 %. Средняя цена выросла до позиции 443 EUR/м². За 2015 год цены в целом выросли на 4,5 %. Цены на квартиры в Огре наиболее существенно увеличились именно в конце 2015 года.

Каугури, Юрмала

В Каугури в декабре 2015 года цены на серийные квартиры сохранились без изменений - средняя цена за квадратный метр квартиры оставалась на позиции 418 EUR/м². Последние четыре месяца подряд в Каугури не наблюдалось никаких изменений цен, а за 2015 год в целом цены на квартиры выросли на 5,6 %.

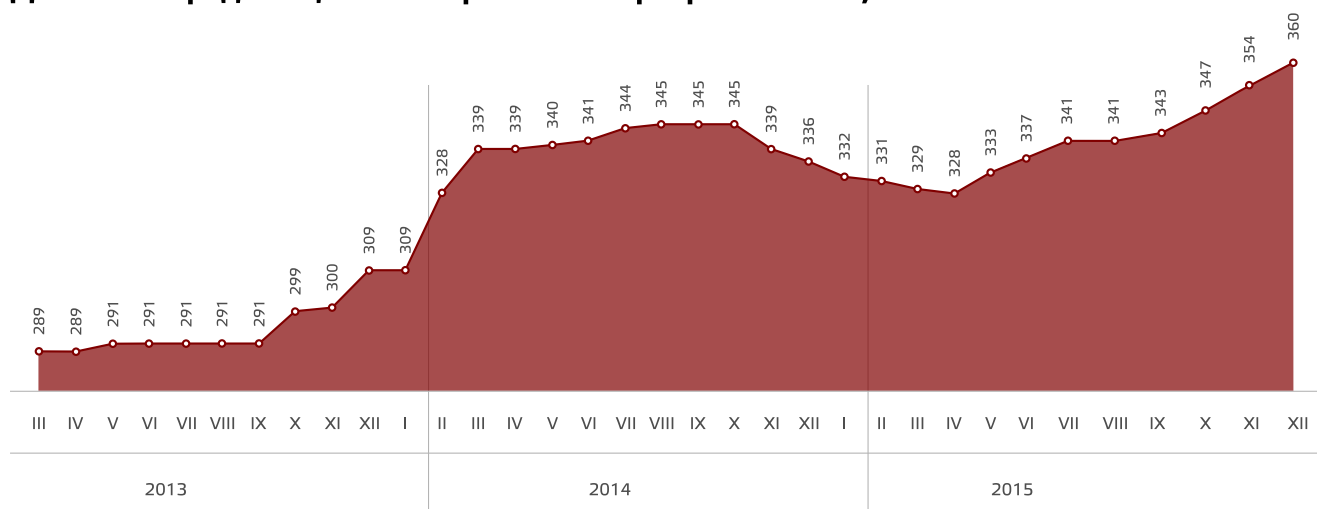
Саласпилс

В декабре 2015 года цены на квартиры в Саласпилсе сохранялись без изменений. Средняя цена на серийные квартиры сохранялась на позиции 471 EUR/м². За год цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом увеличились на 0,6 %. Цены на квартиры в декабре были идентичными установленным в апреле 2013 года, поэтому можно сделать вывод, что за последние почти три года цены на квартиру в Саласпилсе не изменились.

Елгава

В Елгаве в декабре 2015 года цены увеличились на 1,9 %. Средняя цена на серийные квартиры в декабре выросла до 360 EUR/м². За год - с декабря 2014 года - цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 7,1 %. Цены на квартиры в Елгаве с апреля только росли.

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 Лиепae. В компании работает более 80 квалифи-цированных 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.ru

