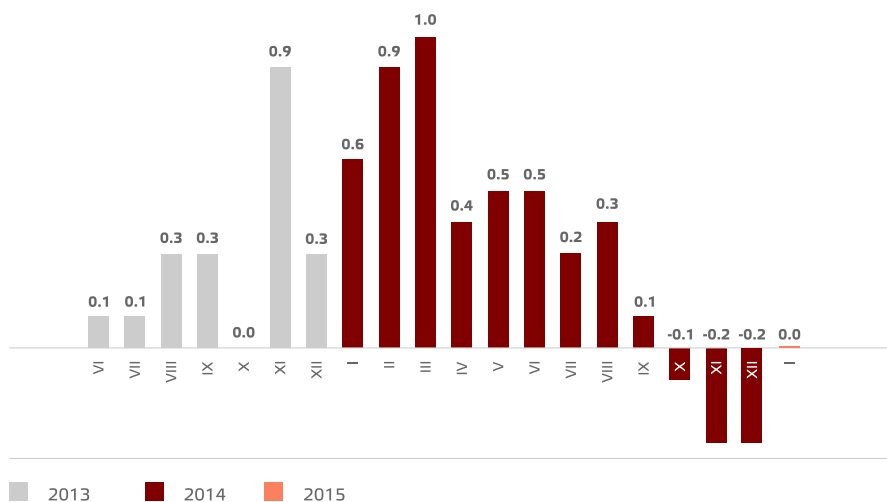


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР ЯНВАРЬ

Серийные квартиры, 1 февраля 2015 года

В январе 2015 года в рижских микрорайонах уровень цен на серийные квартиры по сравнению с декабрем оставался неизменным. Средняя цена на серийные квартиры в январе осталась на уровне до 637 EUR/м², однако с января 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 3,2 %.

Изменения цен на серийные квартиры с середины 2013 года, %



Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

После падения активности в декабре 2014 года, что объясняется приходящимися на конец года праздниками и выходными днями, в январе 2015 года активность на рынке серийной недвижимости возобновилась. Число предложений по сравнению с декабрем прошлого года выросло на 12,5 %, а в крупнейших рижских микрорайонах - на 10,8 %. Наблюдения говорят о том, что рынок серийных квартир в январе вернулся на уровень ноября прошлого года.

Отсутствие изменений уровня цен можно расценивать как положительную тенденцию после падения цен, которое наблюдалось в конце 2014 года. Также в отличие от предыдущих месяцев в январе повышение цен наблюдалось в большинстве микрорайонов, а падение установлено лишь в отдельных районах.

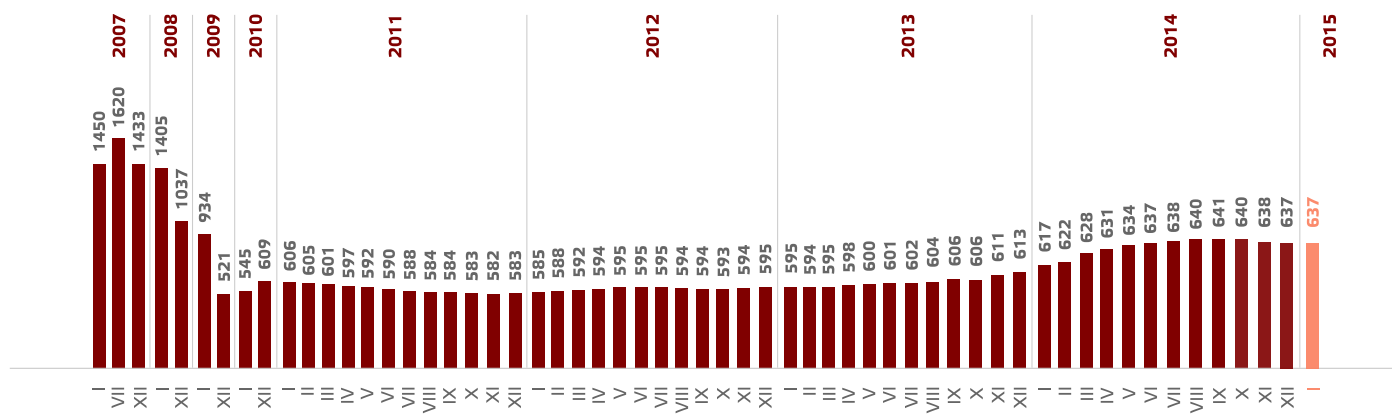
Как в 2013 году, так и в 2014 году наибольшее повышение ценового уровня было установлено в Кенгарагсе, причем в январе 2015 года в этом микрорайоне также наблюдалось наиболее выраженное повышение цен. В целом с начала 2013 года цены там выросли на 15,3 % (с 518 до 597 EUR/м²), что можно считать высоким показателем. Также можно предположить, что повышение цен в Кенгарагсе может продолжаться из-за ограниченного предложения: если в конце 2013 года предложение серийных квартир в Кенгарагсе составляло 9,6 % от предложения квартир в указанном сегменте крупнейших рижских микрорайонов, то в январе 2015 года этот показатель составлял всего лишь 6,4 %.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Кенгарагсе (+9,8 %), в Имманте (+5,7 %) и в Агенскалнсе (+5,6 %). В других крупнейших микрорайонах Риги цены за этот период также выросли.

Средняя цена серийных квартир в январе 2015 года сохранялась на уровне 637 EUR/м². В январе цены в среднем были 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 - на 3,9 %. В 2015 году изменений цен на квартиры еще не установлено.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

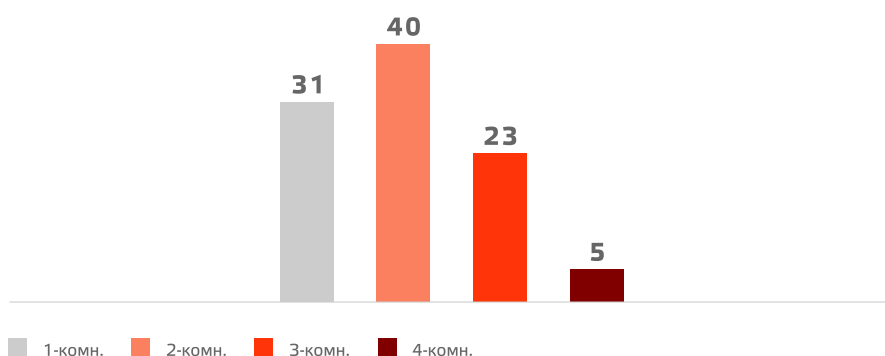
В январе 2015 года средняя стоимость одного квадратного метра квартир, оценивая по числу комнат, выросла на трехкомнатные (+0,3 %) и четырехкомнатные квартиры (+0,5 %). Цена на двухкомнатные квартиры в январе не изменилась, а цена на однокомнатные квартиры (-0,7 %), в январе уменьшилась.

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

	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.	01.02.
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	698
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	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	609
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	596

Источник: ARCO REAL ESTATE

Распределение совершенных сделок с серийными квартирами по числу комнат в IV-м квартале 2014 года, %



Источник: Государственная земельная служба

В январе 2015 года предложение квартир в Риге в целом выросло на 12,5 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 10,8 %. После наблюдавшегося в декабре падения цен в январе предложение вернулось на предыдущий уровень.

Число предложений квартир в Риге в январе 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

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

В январе рост числа предложений наблюдался почти во всех крупнейших микрорайонах. Единственными микрорайонами, где в январе наблюдалось сокращение предложения, были Болдерая (-12,9 %) и Агенскалнс (-2,4 %). В свою очередь, наиболее выраженный рост предложения квартир в январе наблюдался в Межциемсе (+21,8 %), в Плявниеках (+20,6 %) и на Югле (+20 %).

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1м ² на 01.02.2015.	Средняя стоимость 1м ² на 01.01.2015.	Изменения, %
Югла	641	639	0.4 ↑
Плявниеки	660	664	-0.6 ↓
Пурвциемс	682	682	0.1 ↑
Межциемс	666	662	0.5 ↑
Тейка	790	798	-1.0 ↓
Вецмилгравис	533	531	0.3 ↑
Кенгарагс	597	594	0.5 ↑
Болдерая	456	454	0.4 ↑
Зиепниекалнс	644	643	0.1 ↑
Иманта	669	676	-1.0 ↓
Золитуде	695	697	-0.4 ↓
Агенскалнс	681	677	0.5 ↑
Ильгучиёмс	611	609	0.4 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на то, что уровень цен в целом остался неизменным, в январе 2015 года изменения цен на серийные квартиры наблюдались в большинстве микрорайонов Риги. Средняя цена за квадратный метр в январе больше уменьшилась на Тейке (-1,0 %), в Иманте (-1,0 %), в Плявниеках (-0,6 %) и в Золитуде (-0,4 %). В остальных рижских микрорайонах в январе констатировано повышение цен. Наиболее выраженный рост цен наблюдался в Кенгарагсе (+0,5%), в Агенскалнсе (+0,5%) и в Межциемсе (+0,5 %).

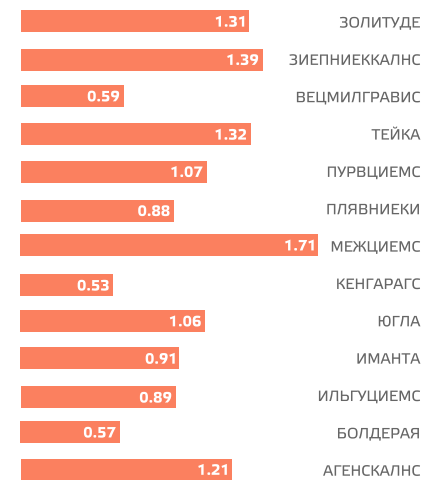
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²

Микрорайон	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.02.2015.
Болдерая	477	473	450	454	456
Вецмилгравис	508	514	524	531	533
Кенгарагс	510	518	543	594	597
Ильгучиёмс	566	570	586	609	611
Югла	556	583	610	639	641
Зиепниекалнс	602	613	626	643	644
Межциемс	612	624	637	662	660
Плявниеки	603	622	651	664	666
Иманта	592	605	633	676	669
Агенскалнс	606	623	644	677	681
Пурвциемс	615	633	662	682	682
Золитуде	640	644	663	697	695
Тейка	728	757	787	798	790

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе с начала 2012 года цены на квартиры были выше на 9,2 %. С начала 2013 года они выросли на 7 %. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в январе 2015 года были выше на 3,9 %.

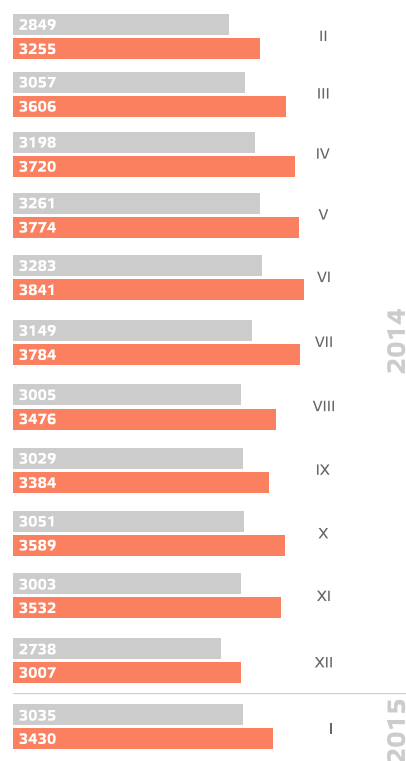
Число предложений квартир в Риге в январе 2015 года пропорционально размеру микрорайонов



* 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 (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгучиёмс)

■ ДРУГИЕ РАЙОНЫ

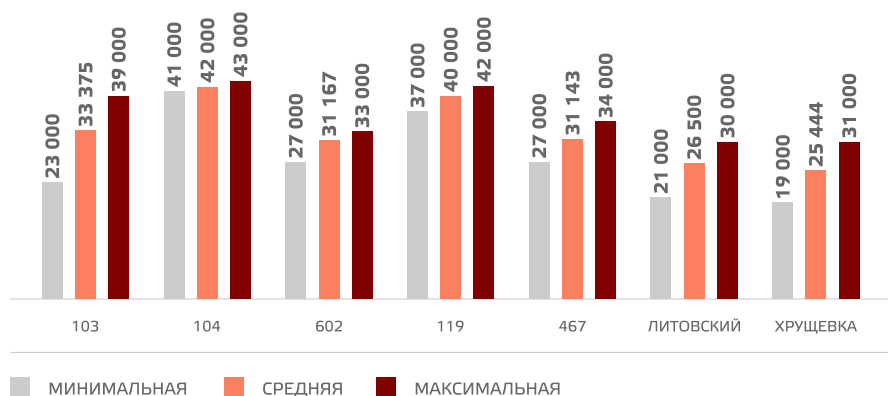
Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе 2015 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в январе уменьшилась до 790 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр сохраняется в Болдерае – в январе она выросла до 456 EUR/м².

В январе 2015 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 21 000 до 30 000 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 январе 2015 года (на 2-комнатные квартиры), EUR



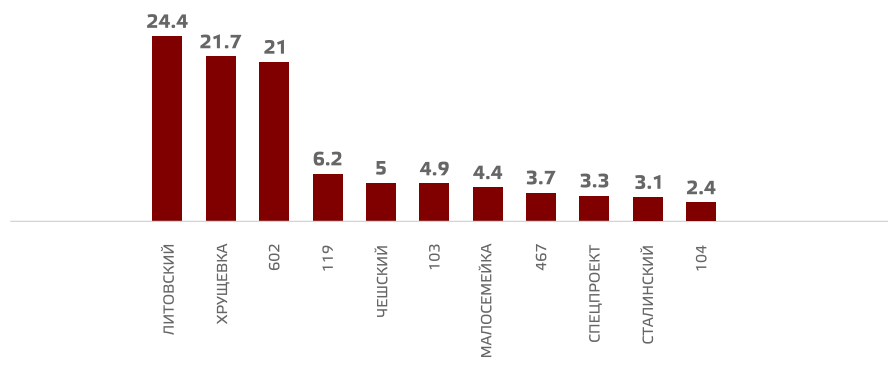
Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Распределение совершенных сделок с серийными квартирами по сериям в IV-м квартале 2014 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В январе 2015 года цены на серийные квартиры в Огре уменьшились на 0,4 %. Средняя цена упала до 422 EUR/м². Январь был четвертым месяцем подряд, когда в Огре наблюдалось падение цен. Наблюдавшийся в январе уровень цен был самым низким за последние 2 года.

Каугури, Юрмала

В январе 2015 года цены на квартиры в Каугури не изменились. Средняя цена квартиры в январе осталась на уровне 396 EUR/м². После наблюдавшихся в 2014 году ценовых колебаний цены в Каугури в январе стабилизировались.

Саласпилс

В январе 2015 года уровень цен в Саласпилсе остался неизменным. Средняя цена квартир в январе составила 468 EUR/м². В Саласпилсе цены также стабилизировались после длительного периода колебаний. Уровень цен в январе 2015 года был таким же, как и в августе 2013 года, поэтому можно сказать, что за это время происходили лишь колебания цен.

Елгава

В Елгаве в январе 2015 года цены уменьшились на 1,1 %. Средняя цена квартир в январе находилась на уровне 332 EUR/м². Несмотря на то, что январь был третьим месяцем, когда в Елгаве наблюдалось падение цен, оно было намного меньше, чем установленный в начале 2014 года стремительный рост цен. С начала 2014 года цены в январе выросли на 6,1%, 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

