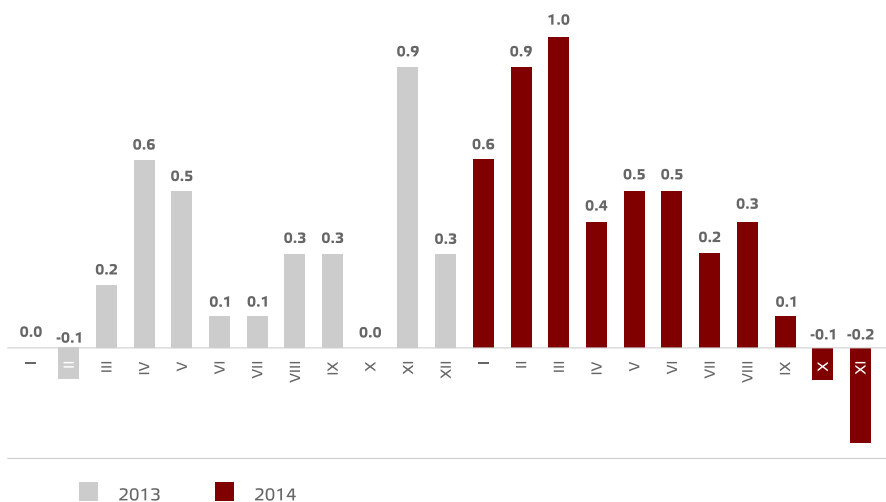


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР НОЯБРЬ

Серийные квартиры, 1 декабря 2014 года

В ноябре 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры упали на 0,2%. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре уменьшилась до 638 EUR/м². С начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 4,2%, а с ноября прошлого года они выросли на 4,4%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре продолжалось понижение уровня цен на серийные квартиры в Риге, которое с минимальным падением цен началось месяцем ранее. В ноябре впервые за последние 3 года падение цен превысило 0,1%. По наблюдениям ARCO REAL ESTATE в последний раз это имело место в ноябре 2011 года, когда средний уровень цен на серийные квартиры за месяц также понизился на 0,2%.

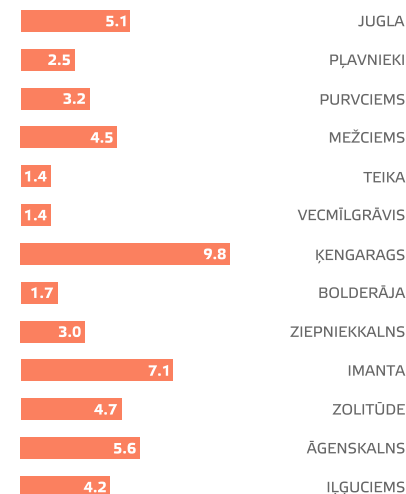
Понижение цен характерно почти для всех крупнейших микрорайонов Риги. Например, на Тейке средняя цена на серийные квартиры в ноябре находилась ниже отметки в 800 EUR/м². Единственными микрорайонами, где в этом месяце не произошло падения цен, были Кенгарагс, Золитуде и Иманта. Падение цен на квартиры в Риге отрицательно повлияло и на цены на квартиры в окрестностях Риги. В ноябре падение цен наблюдалось в Огре, Саласпилсе и в Елгаве.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Кенгарагсе (+9,8%) и в Иманте (+7,1%). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в годовом разрезе также выросли.

Средняя цена серийных квартир в ноябре 2014 года уменьшилась до 638 EUR/м². Цены в среднем на 60,6% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м².

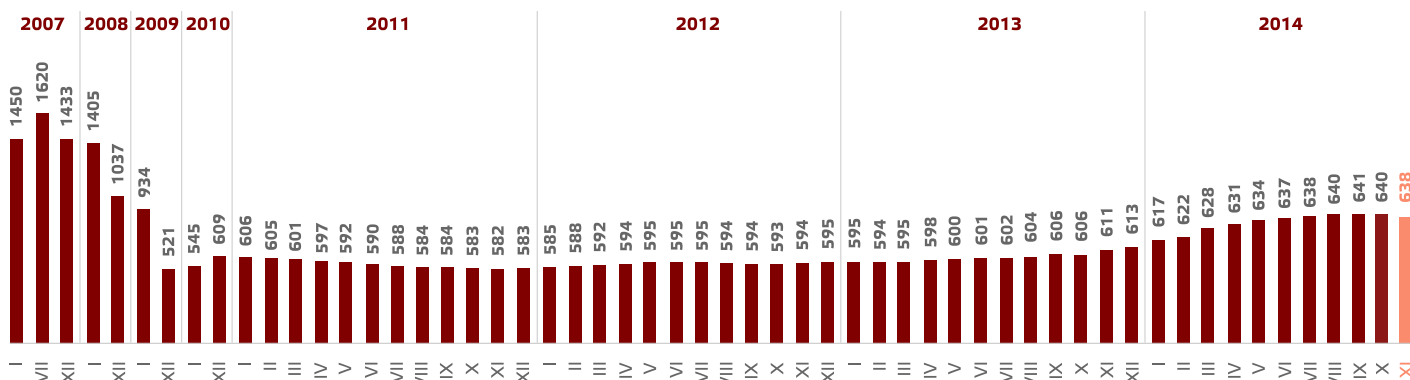
В 2008 году в целом средние цены на серийные квартиры в Риге упали в среднем на 33,5%. За 2009 год средние цены в целом упали еще на 44,2%. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 3,5%. За 2012 год цены на квартиры выросли на 2%. В течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3%, а в 2014 году цены продолжают расти – за этот год цены на квартиры выросли на 4,2%.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2014 года средняя стоимость одного квадратного метра квартир, оценивая по числу комнат, выросла на четырехкомнатные квартиры (+0,1%), а цена на однокомнатные (-0,1%), двухкомнатные (-0,6%) и трехкомнатные квартиры (-0,4%) в ноябре уменьшилась.

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

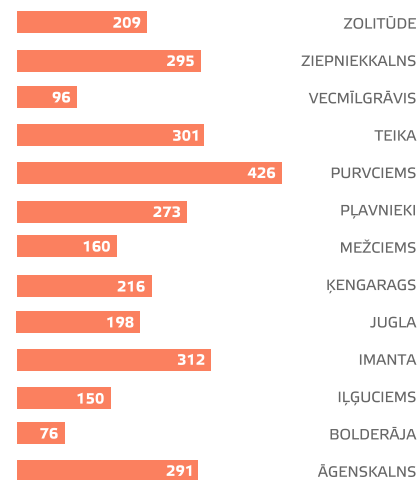
Число комнат	2013												2014											
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.
1 комн.	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699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

Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2014 года предложение квартир в Риге в целом сократилось на 1,6%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, также сократилось на 1,6%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в ноябре 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 Кенгарэгсе, Вецмилгрависе и Плявниеках число предложений пропорционально числу жителей было наименьшим.

Число предложений квартир в Риге в ноябре 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре практически одинаковым было число тех микрорайонов, в которых число предложений выросло, и тех микрорайонов, в которых оно сократилось. Наибольший рост предложения наблюдался в Иманте (+10,2%) и Зиепниекалнсе (+9,7%). В свою очередь, наиболее выраженное сокращение предложения квартир в ноябре наблюдалось на Югле (-20,8%) и в Ильгюциемсе (-12,3%).

В ноябре 2014 года небольшое падение цен на серийные квартиры наблюдалось в большинстве крупнейших микрорайонов Риги. Средняя цена за м² в ноябре больше всего уменьшилась в Пļавниеках (-0,7%), Агенскалнсе (-0,7%) и в Болдерае (-0,7%). В Иманте уровень цен в ноябре оставался неизменным. Зато в Кенгарагсе (+0,4%) и в Золитуде (+0,4%) цены в ноябре выросли.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1м ² на 01.12.2014.	Средняя стоимость 1м ² на 01.11.2014.	Изменения, %
Jugla	641	643	-0.3 ↓
Pļavnieki	668	673	-0.7 ↓
Purvciems	683	686	-0.5 ↓
Mežciems	666	668	-0.4 ↓
Teika	799	803	-0.5 ↓
Vecmīlgrāvis	531	532	-0.2 ↓
Ķengarags	597	595	0.4 ↑
Bolderāja	458	461	-0.7 ↓
Ziepniekkalns	645	646	-0.2 ↓
Imanta	678	678	0.0 →
Zolitūde	695	692	0.4 ↑
Āgenskalns	680	685	-0.7 ↓
Iļģuciems	610	613	-0.5 ↓

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры в ноябре этого года были выше на 4,8%, с начала 2012 года – на 9,5%. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 7,3%. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в ноябре 2014 года были выше на 4,2%.

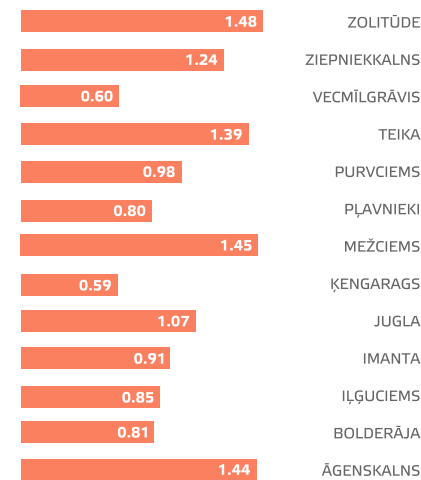
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²

Mikrorajons	01.01.2011.	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.12.2014.
Bolderāja	508	477	473	450	458
Vecmīlgrāvis	534	508	514	524	531
Ķengarags	541	510	518	543	597
Iļģuciems	590	566	570	586	610
Jugla	583	556	583	610	641
Ziepniekkalns	633	602	613	626	645
Mežciems	634	612	624	637	666
Pļavnieki	630	603	622	651	668
Imanta	618	592	605	633	678
Āgenskalns	643	606	623	644	680
Purvciems	645	615	633	662	683
Zolitūde	675	640	644	663	695
Teika	725	728	757	787	799

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2014 года сохранились на Теике, где средняя цена в ноябре уменьшилась до 799 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за один квадратный метр сохраняется в Болдерае – в ноябре она уменьшилась до 458 EUR/м².

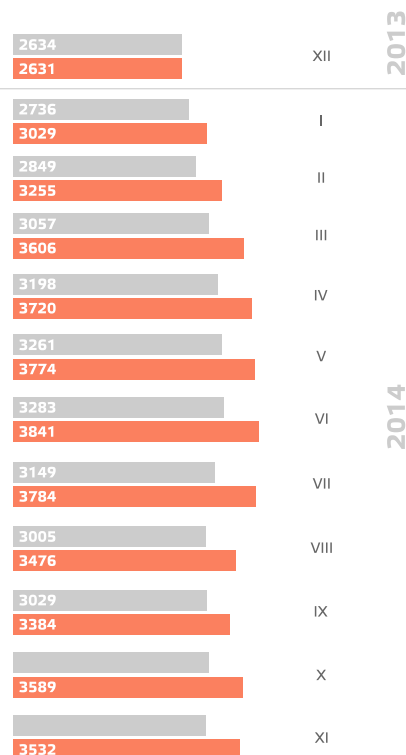
Число предложений квартир в Риге в ноябре 2014 года пропорционально размеру микрорайонов



* 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 (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Iļģuciems)

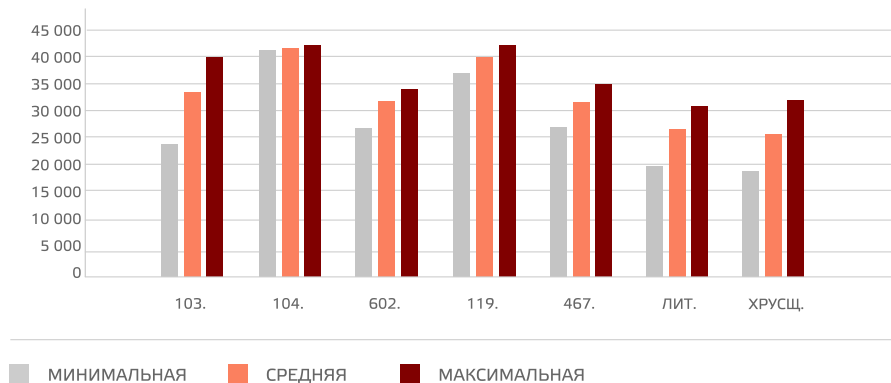
■ ДРУГИЕ РАЙОНЫ

Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

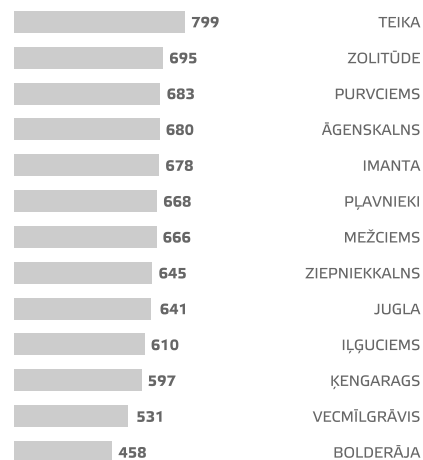
В ноябре 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 37 000 до 42 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 20 000 до 31 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в ноябре 2014 года (на двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах в ноябре 2014 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В ноябре 2014 года цены на серийные квартиры в Огре уменьшились на 1,5% до 429 EUR/м². Ноябрь был вторым месяцем подряд, когда в Огре наблюдалось падение цен, которое почти свело на нет рост цен, который наблюдался в начале года. В целом с начала 2014 года цены в Огре выросли всего лишь на 0,4%.

Каугури, Юрмала

В ноябре 2014 года изменений цен на квартиры в Каугури установлено не было. Средняя цена квартиры в ноябре осталась на уровне 401 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в этой части Юрмалы выросли на 1,5%.

Саласпилс

В ноябре 2014 года уровень цен в Саласпилсе понизился на 0,6%. Средняя цена квартир в ноябре составила 470 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 1,7%. Ноябрь в Саласпилсе был первым месяцем с ноября 2013 года, когда было установлено падение цен.

Елгава

В Елгаве в ноябре 2014 года цены уменьшились на 1,5%. Средняя цена квартир в ноябре находилась на уровне 339 EUR/м². В Елгаве также долгое время не наблюдалось падения цен – в последний раз оно было установлено в декабре 2012 года. С начала 2014 года цены выросли на 8,3%, 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.ru

