



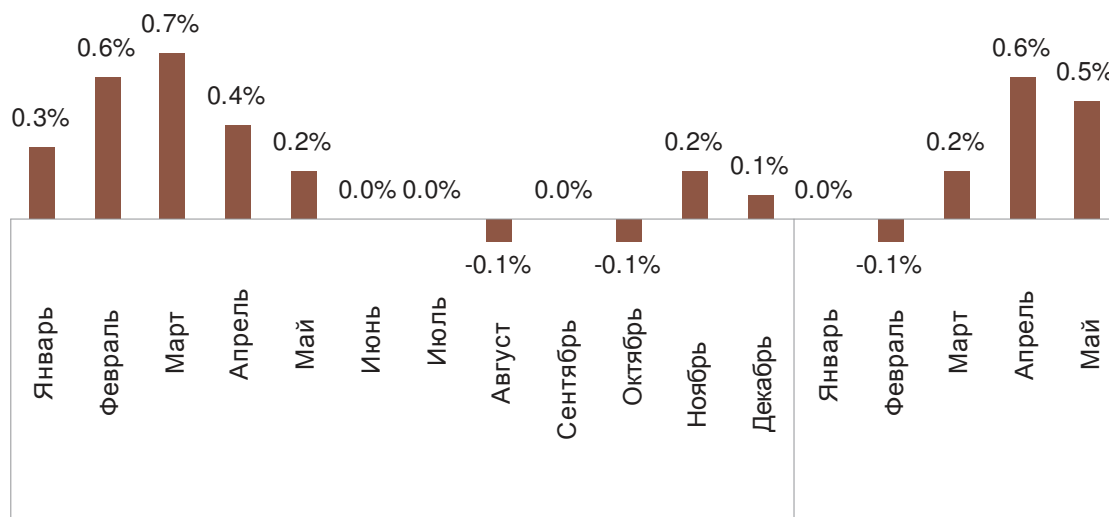
Обзор рынка серийных квартир  
Рига, Рижский район  
Май 2013 года



ARCO REAL ESTATE

В мае 2013 года в рижских микрорайонах на рынке серийных квартир наблюдаются изменения. Во многих местах цены на квартиры имеют тенденцию к росту. Средняя цена на серийные квартиры в мае достигла границы в 600 EUR/м<sup>2</sup>, а средний рост цен составил 0.5%.

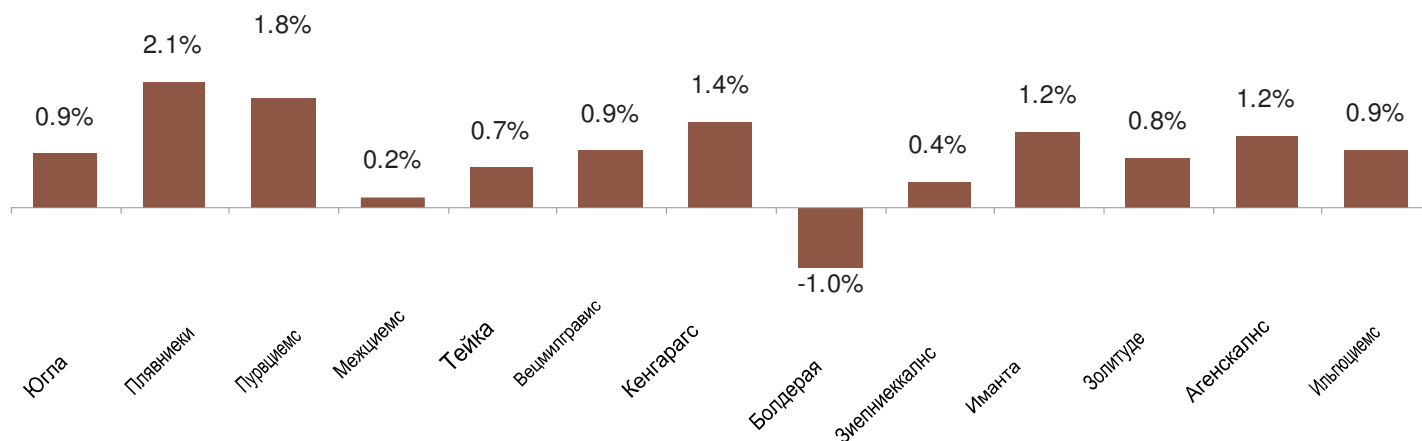
Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

На рынке серийных квартир уже второй месяц наблюдаются выраженные признаки роста цен. В основном цены выросли на пользующиеся наибольшим спросом квартиры, а именно на 2-3-комнатные квартиры в самых лучших серийных домах, в наиболее популярных микрорайонах. Причина роста цен, возможно, кроется в его сезонном характере, как и каждый год в этот период. В то же время следует упомянуть улучшение покупательной способности населения, что также может быть причиной роста спроса и цен на квартиры. Наибольший рост средней цены за м<sup>2</sup> квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Плявниеки: +2.1%. В свою очередь, только в Болдерае цены понизились в среднем на 1%, в остальных микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2013 года

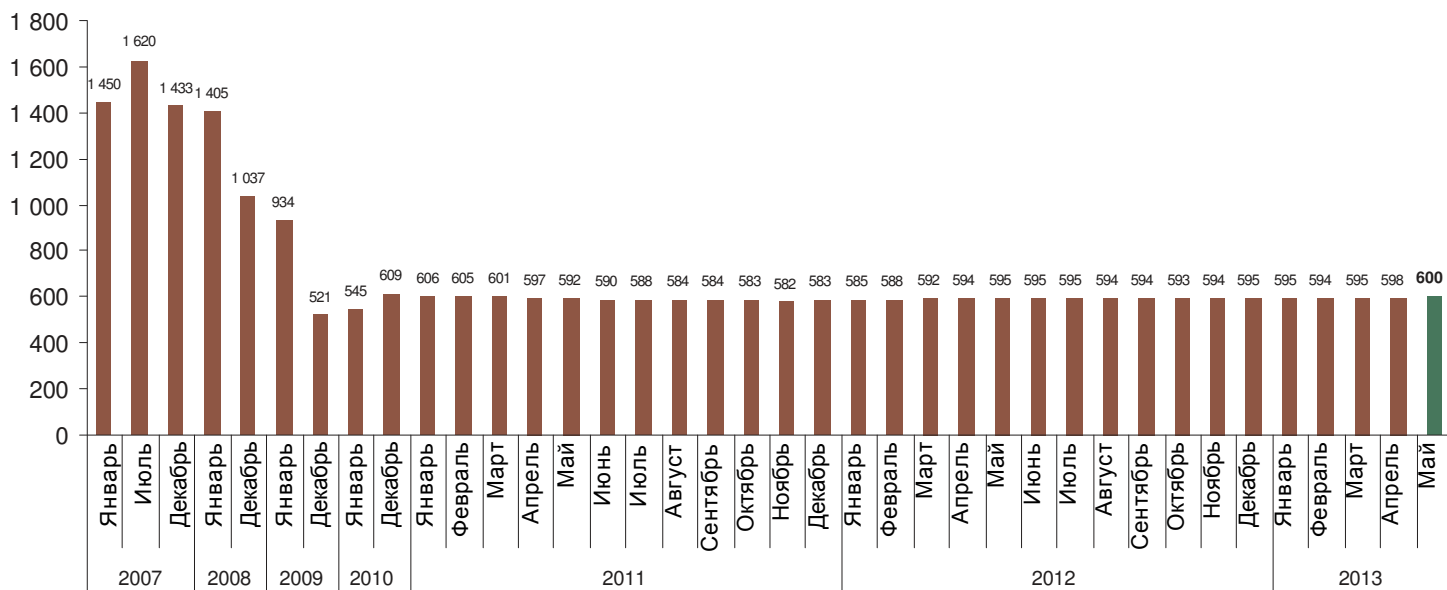


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена в мае 2013 года выросла до **600 EUR/м<sup>2</sup>**. Цены в среднем на 63% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м<sup>2</sup>.

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%. С начала 2013 года цены на квартиры выросли на 0.8%.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, выросла на квартиры всех площадей, кроме однокомнатных квартир. Средняя цена за м<sup>2</sup> 2-комнатных квартир выросла на 0.3%, 3- и 4-комнатных квартир – на 0.2%.

### Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат (EUR/м<sup>2</sup>)

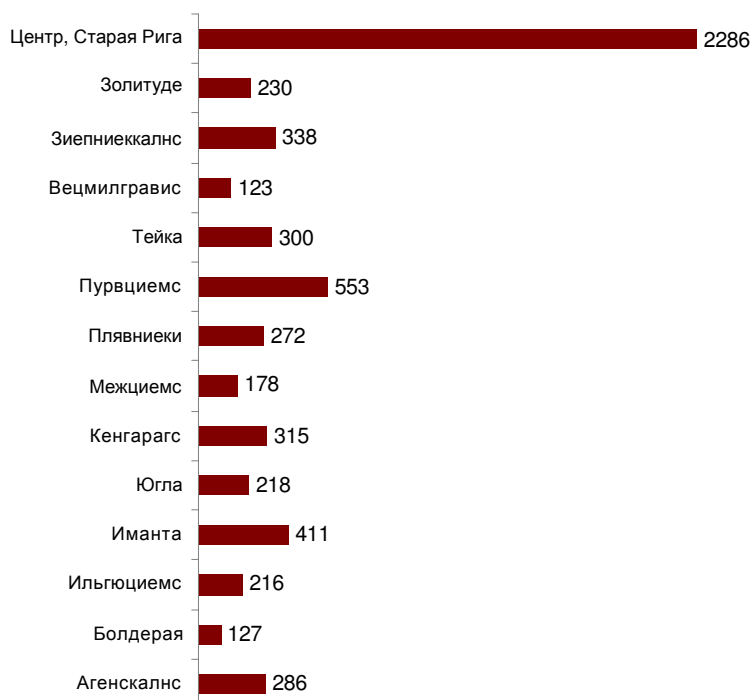
	2011 год												2012 год												2013 год				
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	602	612
3-комн.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	576	577
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	565	562	562	562	560	560	560	560	560	561	562

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2013 года предложение квартир практически не изменилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, осталось фактически неизменным. В целом по Риге изменения предложения также невелики (+2.8%). Только в центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение продолжает расти (+5.1%).

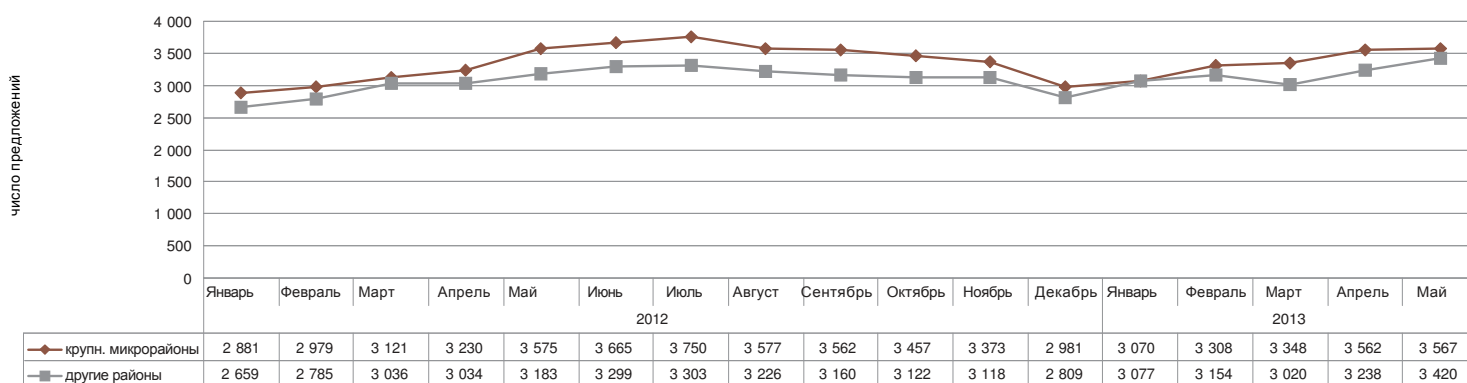
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в мае было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Иманта. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В мае число предложений в крупнейших рижских микрорайонах как росло, так и сокращалось. Наиболее выраженный рост предложения наблюдается в Болдерае, где предложение выросло на 30.9%. В свою очередь, в Вецмилгрависе наблюдается наибольшее сокращение на 14,6%.

### Число предложений квартир в Риге в мае 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2013 года на рынке серийных квартир в крупнейших микрорайонах в основном наблюдались положительные колебания цен. Средняя цена за м<sup>2</sup> в мае больше всего выросла в Ильгюциемсе (+1%). В свою очередь, только в Межциемсе наблюдалось небольшое падение цен на серийные квартиры (-0.4%).

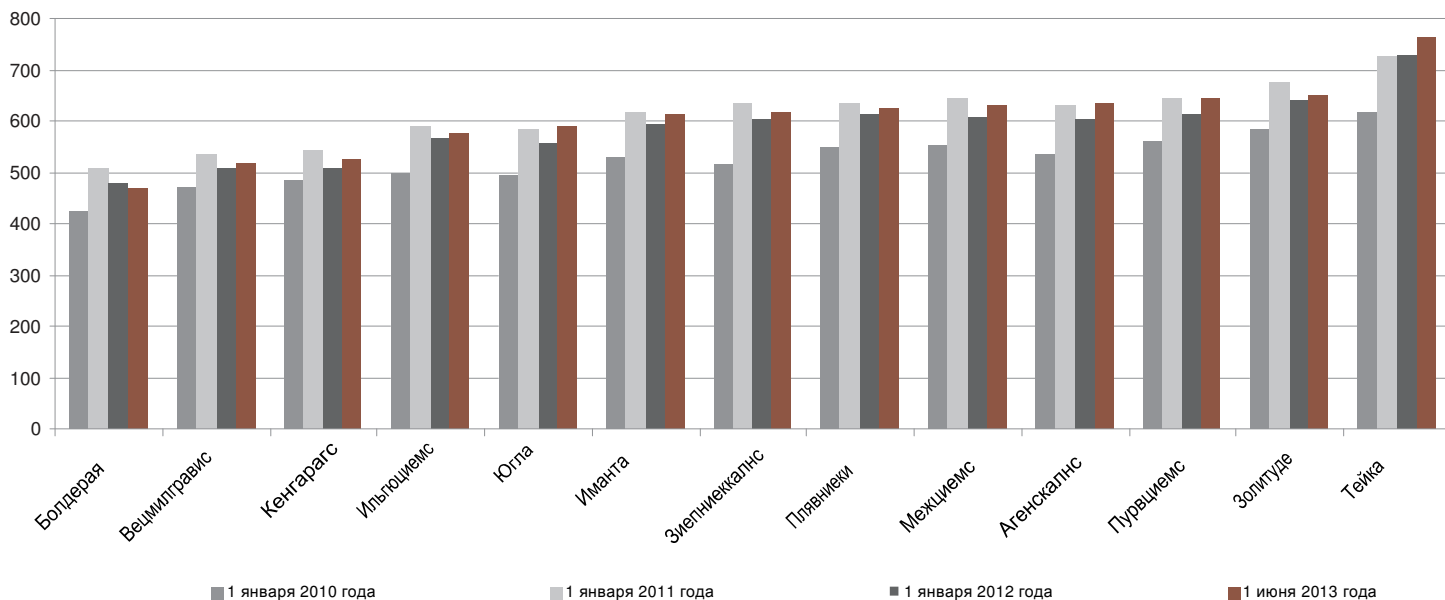
## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 июня 2013 г.	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 мая 2013 г.	Изменения %
Югла	588	587	0.3%
Плявниеки	635	631	0.6%
Пурвциемс	644	640	0.6%
Межциемс	625	628	-0.4%
Тейка	762	762	0.0%
Вецмилгравис	519	517	0.4%
Кенгарагс	525	522	0.6%
Болдерая	468	468	0.0%
Зиепниекалнс	616	616	0.0%
Иманта	613	613	0.0%
Золитуде	649	649	0.0%
Агенскалнс	630	629	0.2%
Ильгюциемс	575	570	1.0%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 2.9%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 1.5%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в мае 2013 года выше на 15.2%.

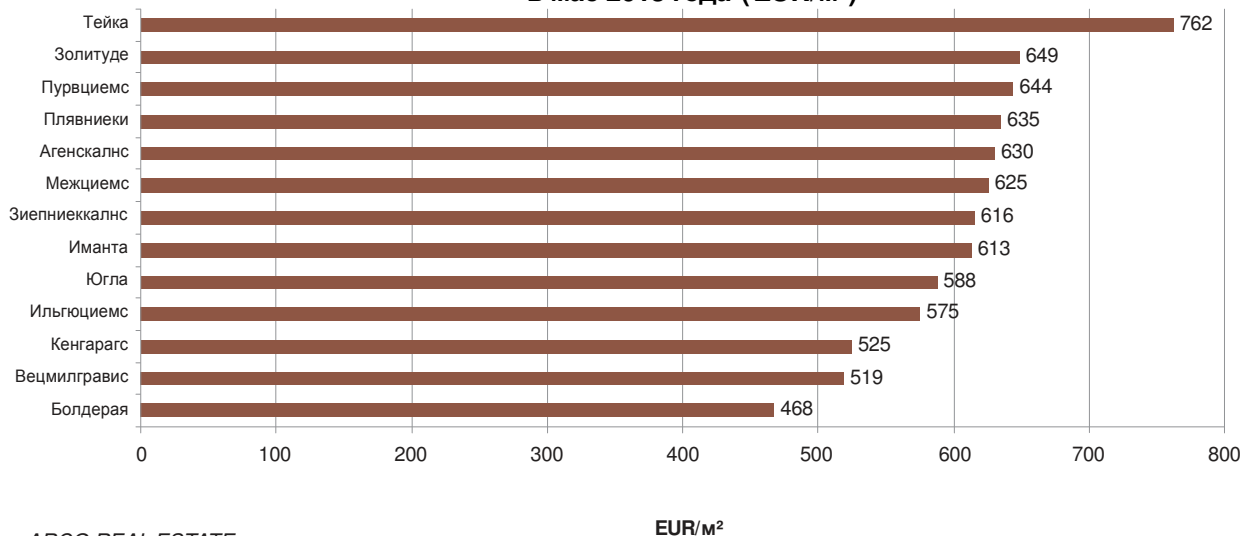
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м<sup>2</sup>)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м<sup>2</sup> сохранилась на уровне 762 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в мае была в Болдерае, она оставалась на уровне 468 EUR.

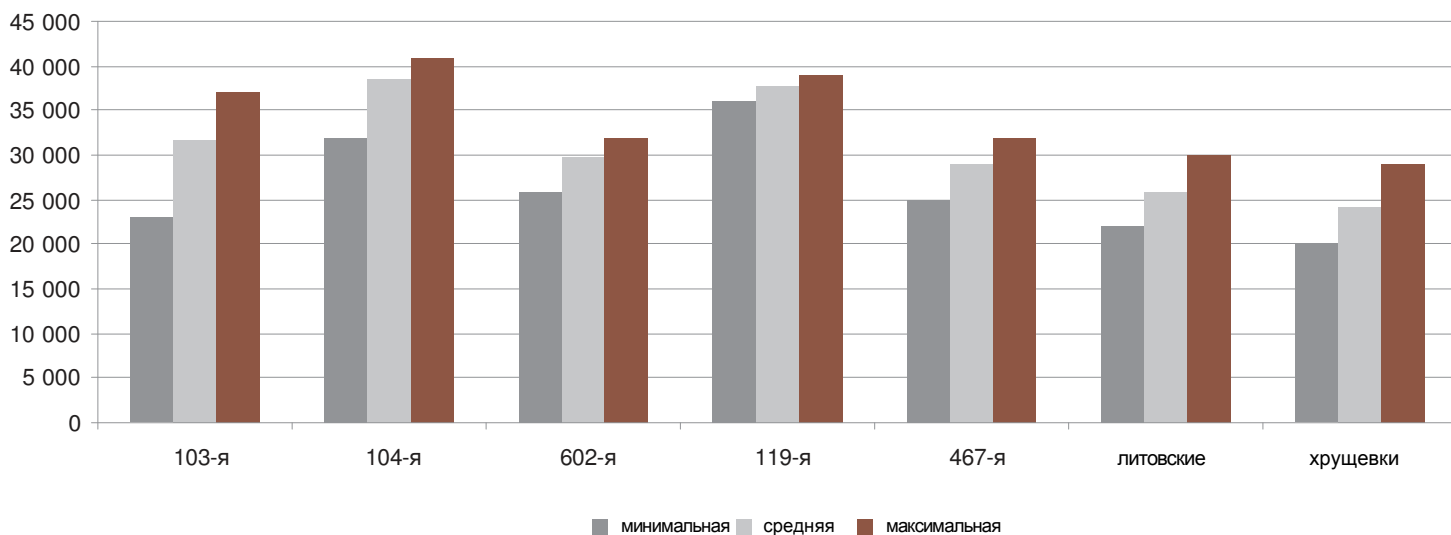
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в мае 2013 года (EUR/м<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2013 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 41 тысячи EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 22 до 30 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 20 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в мае 2013 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Огре

Средние цены на серийные квартиры в Огре в мае 2013 года не изменились. Средняя цена осталась на уровне **426 EUR/м<sup>2</sup>**. В Огре за 2012 год цены на серийные квартиры снизились на 1.3%. Цены на квартиры в Огре в первом квартале 2013 года были стабильны и по-прежнему сохраняют свою стабильность.

## Юрмала, Каугури

В мае 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури понижились на 0.3%. Средняя цена квартиры упала до **403 EUR/м<sup>2</sup>**. За 2012 год цены на серийные квартиры в Каугури упали на 3.5%. Цены на квартиры в Каугури по-прежнему находятся на низком уровне, и зачастую сделки заключаются по еще более низким ценам, нежели было указано в предложении. Наблюдавшееся в 2012 году понижение цен говорит об уменьшении интереса в этом регионе, и цены в первом квартале 2013 года также имели тенденцию к снижению. Небольшое снижение цен на квартиры продолжалось и в мае.

## Саласпилс

В мае 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понижились на 0.4%. Средняя цена квартир упала до **469 EUR/м<sup>2</sup>**. За 2012 год в Саласпилсе цены на серийные квартиры в целом снизились на 3.1%. Изменения цен на квартиры в Саласпилсе обычно связаны с изменениями в рижских микрорайонах, где цены на данный момент стабильны. В Саласпилсе в первом квартале 2013 года не наблюдалось колебаний цен на квартиры.

## Елгава

В мае 2013 года цены на квартиры в Елгаве немного выросли на 0.9%. Средняя цена квартир выросла до **291 EUR/м<sup>2</sup>**. За 2012 год в Елгаве цены на серийные квартиры в целом снизились на 2.6%. В Елгаве в первом квартале 2013 года цены на квартиры были стабильными, и колебания цен минимальны. В мае наблюдается сокращения предложения дешевых квартир.

ARCO REAL ESTATE

Марис Лаукалейс

Член правления

Начальник 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

<http://www.draugiem.lv/arcoreal>

<http://www.twitter.com/arcorealestate>

<http://www.facebook.com/ARCOREALESTATE>