



# Обзор рынка серийных квартир

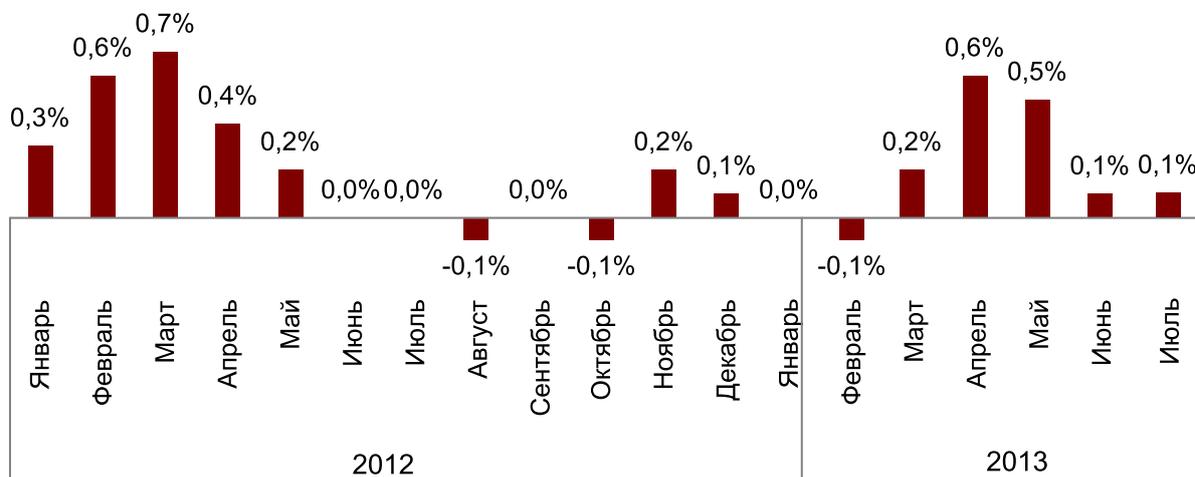
## И Ю Л Ъ

Рига  
2013

## Серийные квартиры, 1 августа 2013 года

В июле 2013 года в рижских микрорайонах на рынке серийных квартир цены в целом оставались стабильными. Во многих местах цены на квартиры по-прежнему имеют тенденцию к небольшому росту. Средняя цена на серийные квартиры в июле выросла до 602 EUR/м<sup>2</sup>, средний рост цен за месяц минимален, составляет +0.1%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

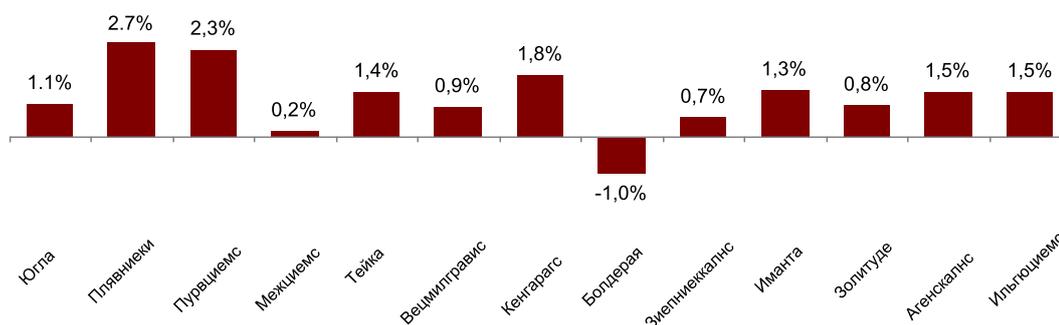


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок серийных квартир в июле сохранил свою стабильность. Предложение осталось фактически неизменным, и цены на квартиры почти такие же, как в июне. Минимальный рост цен установлен в большинстве рижских микрорайонов – причиной тому являются колебания цен в отдельных квартирных сегментах. Однако в целом в течение 2013 года в таких микрорайонах, как Плявниеки и Пурвциемс, рост цен уже превышает 2%. Таким образом, цены на серийные квартиры в целом имеют тенденцию к росту.

Наибольший рост средней цены за 1 м<sup>2</sup> квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в микрорайоне Плявниеки: +2.7%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 1%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2013 года

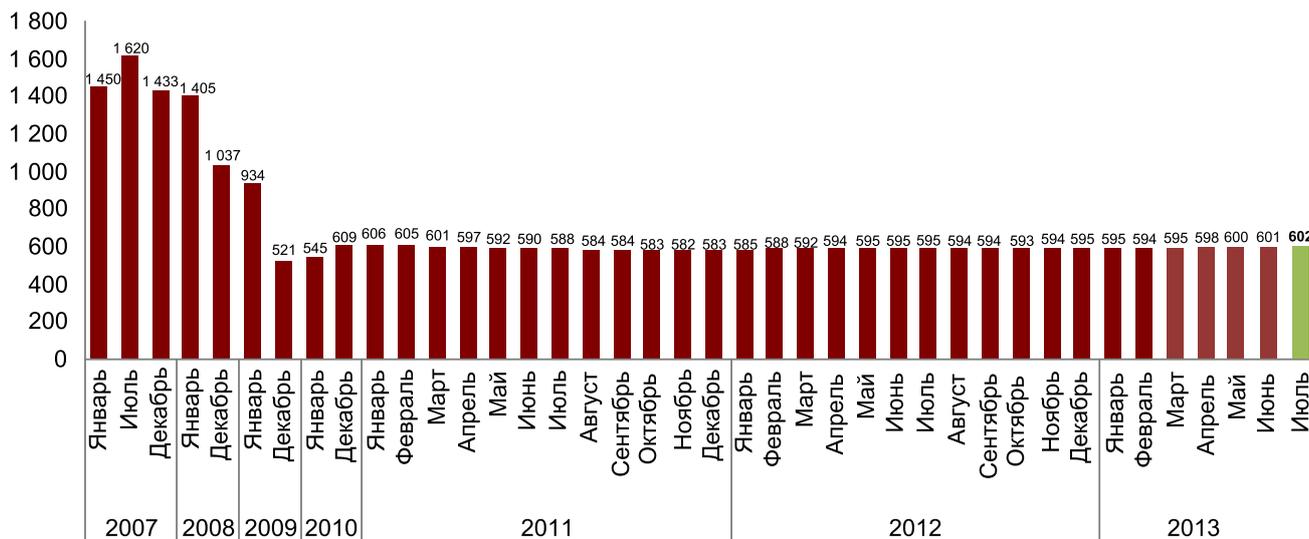


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена в июле 2013 года поднялась до 602 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем на 62.9% 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 1.1%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.2%), двухкомнатные (+0.3%), трехкомнатные (+0.2%) и четырехкомнатные квартиры (+0.2%).

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

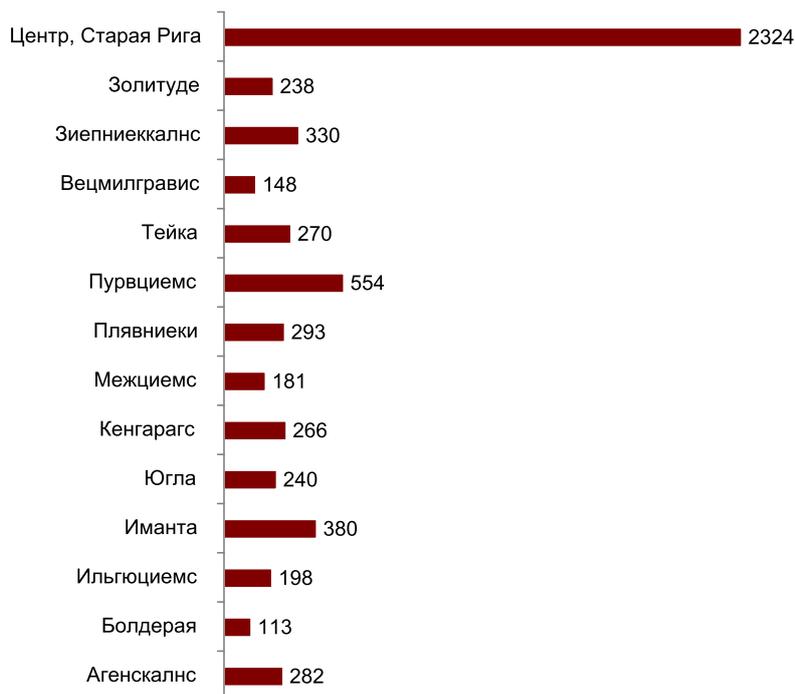
	2011 год												2012 год												2013 год						
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля
<b>1-комн.</b>	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	650	<b>651</b>
<b>2-комн.</b>	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	603	610	612	<b>614</b>
<b>3-комн.</b>	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	574	576	578	<b>579</b>
<b>4-комн.</b>	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562	<b>563</b>

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2013 года предложение квартир в целом практически не изменилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, минимально выросло (+0.2%). В целом по Риге предложение также немного выросло (+0.5%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение выросло на +1.5%.

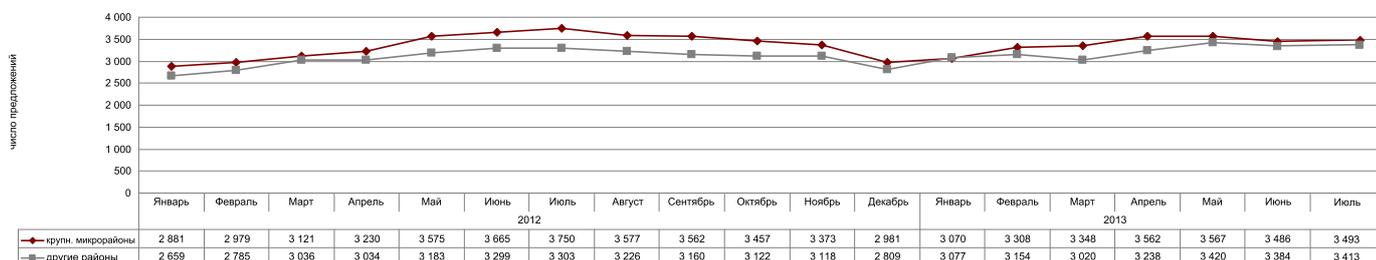
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в июле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В июле число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в основном сокращалось. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается на Тейке, где предложение сократилось на 9.7%. В свою очередь, в Золитуде наблюдается наибольший рост предложения – на 10.2%.

Число предложений квартир в Риге в июле 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

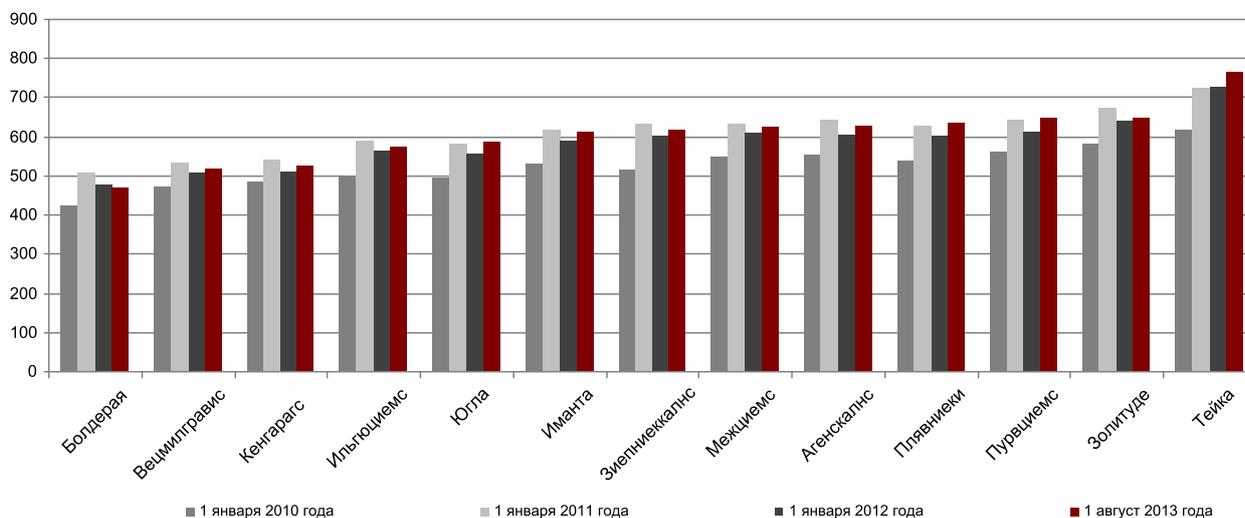
В июле 2013 года на рынке серийных квартир в крупнейших микрорайонах Риги в основном наблюдались минимальные колебания цен. Средняя цена за м<sup>2</sup> в июле больше всего выросла в Плявниеках (+0.4%). В нескольких микрорайонах не обнаружено никаких колебаний цен.

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

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 августа 2013 г.	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 июля 2013 г.	Изменения %
Югла	589	588	0,2%
Плявниеки	639	637	0,4%
Пурвциемс	647	647	0,0%
Межциемс	625	625	0,0%
Тейка	767	766	0,2%
Вецмилгравис	519	518	0,1%
Кенгарагс	527	526	0,2%
Болдерая	468	468	0,0%
Зиепниекалнс	617	616	0,2%
Иманта	613	613	0,0%
Золитуде	649	649	0,0%
Агенскалнс	632	630	0,3%
Ильгюциемс	579	577	0,3%

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 3%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 1.4%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июне 2013 года выше на 15.3%.

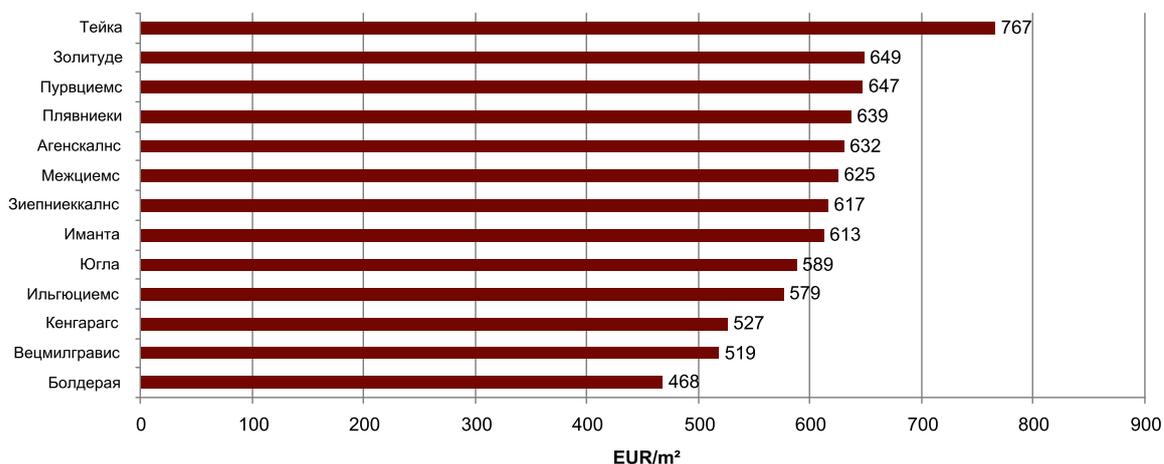
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/m<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1м<sup>2</sup> выросла до 767 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м<sup>2</sup> в июле была в Болдерае, она оставалась на уровне 468 EUR.

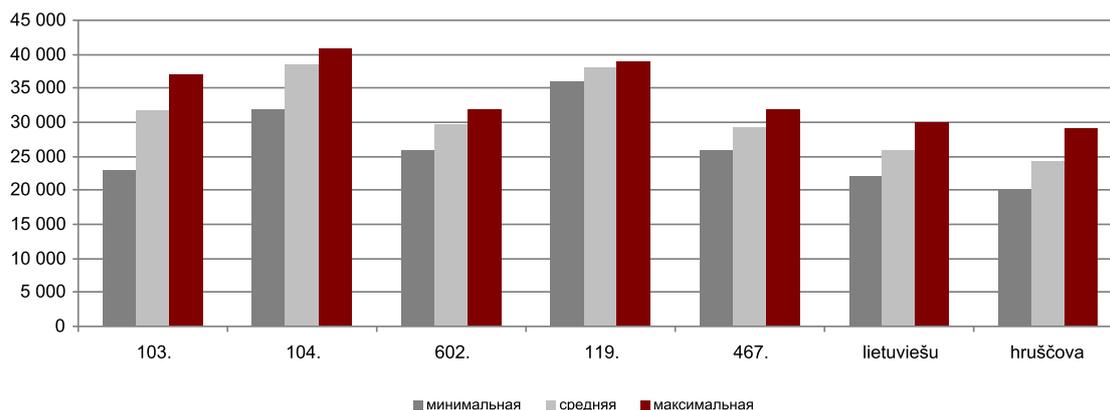
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июне 2013 года (EUR/m<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в июле 2013 года  
(цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

Средние цены на серийные квартиры в Огре в июле 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 полугодии 2013 года понизились на 1.3%. Цены в Огре в последние месяцы можно считать стабильными, и изменений не наблюдается.

### Каугури, Юрмала

В июле 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури понизились на 0.7%. Средняя цена квартиры упала до 400 EUR/м<sup>2</sup>. За 2012 год цены на серийные квартиры в Каугури упали на 3.5%. Цены на квартиры в Каугури в первом полугодии 2013 года понизились на 3.9% и продолжают падать.

### Саласпилс

В июле 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 469 EUR/м<sup>2</sup>. За 2012 год в Саласпилсе цены на серийные квартиры в целом снизились на 3.1%. Цены на квартиры в Саласпилсе в первом полугодии 2013 года понизились на 2%.

### Елгава

В июле 2013 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 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 полугодии 2013 года цены на квартиры были стабильными, а колебания цен были минимальными. В целом цены с начала года не изменились.

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>