

Обзор рынка серийных квартир

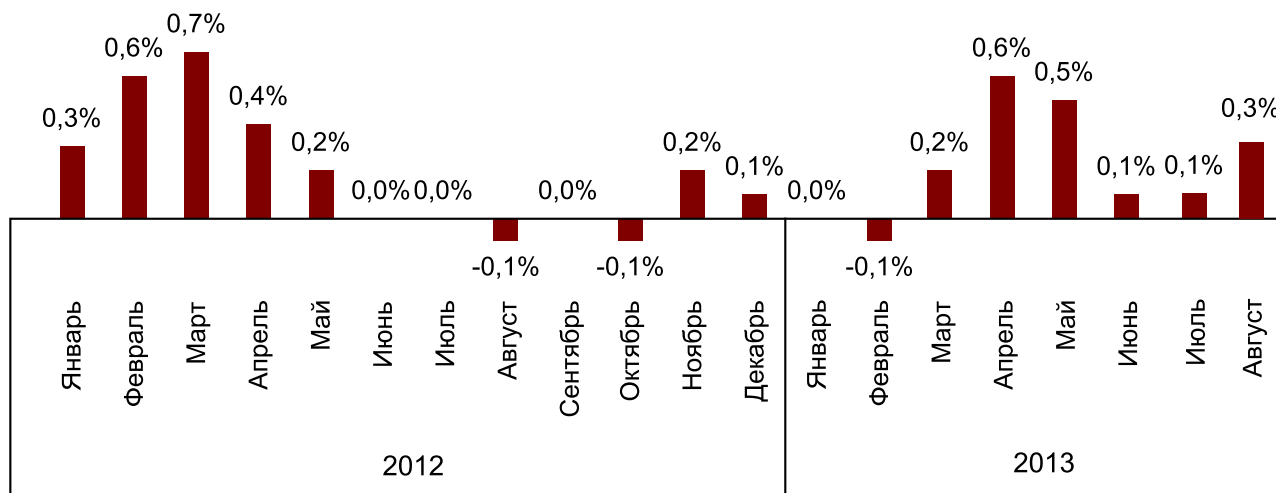
АВГУСТ

Рига
2013

Серийные квартиры, 1 сентября 2013 года

В августе 2013 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры имели тенденцию к небольшому росту. Небольшой рост цен установлен почти во всех крупнейших рижских микрорайонах. Средняя цена на серийные квартиры в августе выросла до 604 EUR/м², средний рост цен за месяц составляет 0.3%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

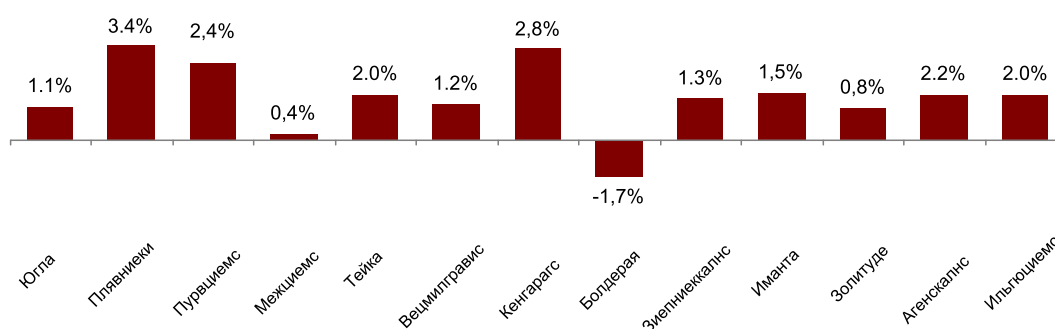


Источник: ARCO REAL ESTATE

На рынке серийных квартир хоть и наблюдается небольшой рост цен, однако ситуация является стабильной. В качестве одной из причин небольшого роста цен можно назвать нехватку адекватных предложений. Квартиры зачастую приобретаются выше их реальной рыночной стоимости. Еще одним фактором положительных колебаний цен является сокращение рынка найма и повышение арендной платы за квартиры. Люди склоняются к приобретению имущества, что, в свою очередь, способствует росту спроса. Общий рост цен на серийные квартиры в этом году достиг 1.5% и, скорее всего, будет таким же, как в 2012 году – около 2%.

Наибольший рост средней цены за 1м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в микрорайоне Плявниеки: +3.4%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 1.7%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2013 года

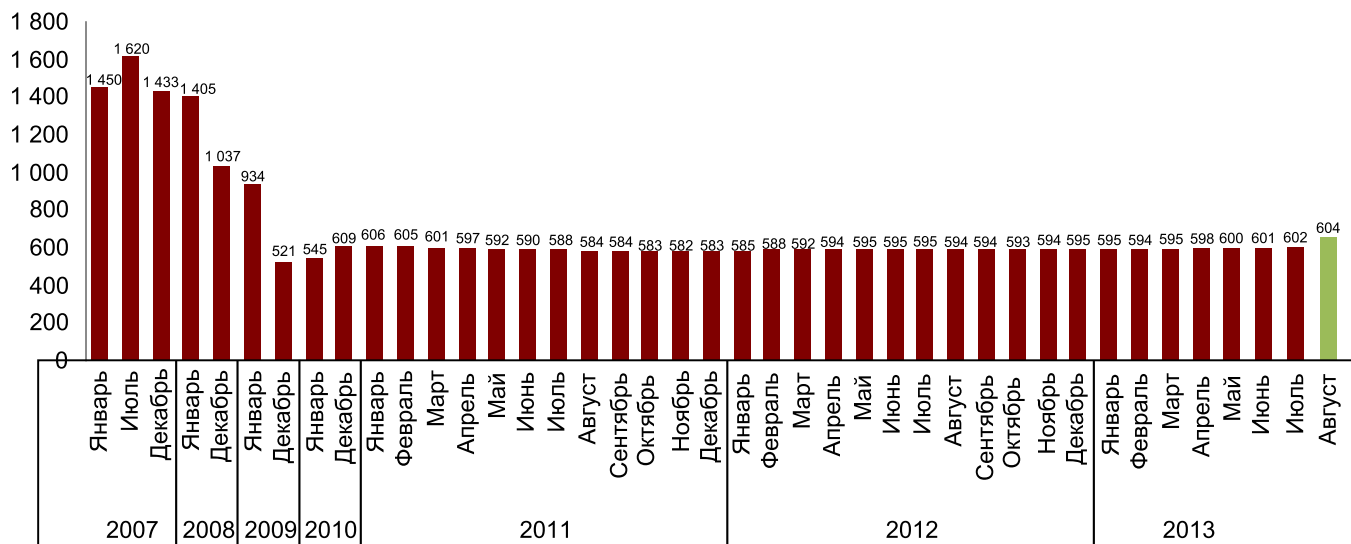


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена в августе 2013 года поднялась до 604 EUR/м². Цены в среднем на 62.7% 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%. С начала 2013 года цены на квартиры выросли на 1.5%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.2%), двухкомнатные (+0.3%), трехкомнатные (+0.5%) и четырехкомнатные квартиры (+0.2%).

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

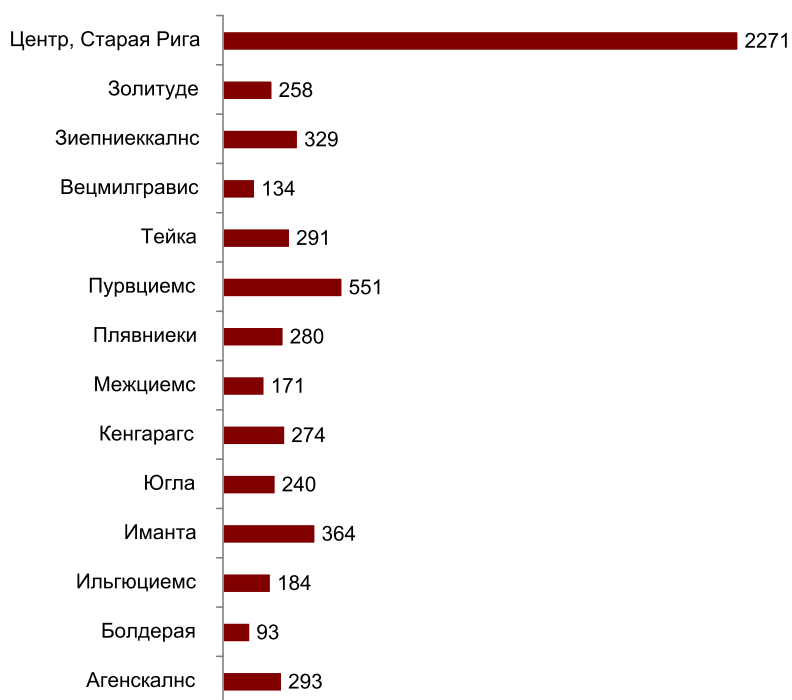
	2011 год												2012 год												2013 год							
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	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	на 1 августа
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	648	650	652
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	603	610	612	612	616
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	574	576	577	578	582
4-комн.	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	562	564

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2013 года предложение квартир в целом практически не изменилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, минимально сократилось (-0.9%). В целом по Риге предложение также немного сократилось (-0.9%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в августе уменьшилось (-2.3%).

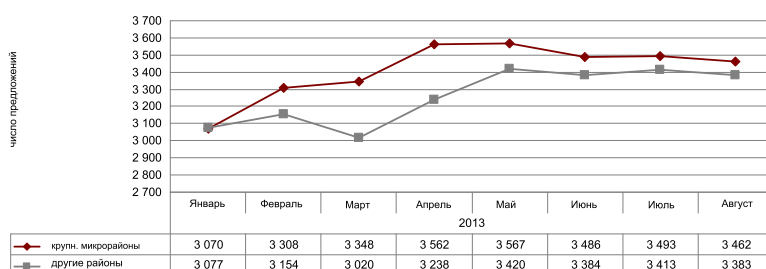
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в августе было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В августе число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в основном сокращалось. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается в Болдерае, где предложение сократилось на 17.7%. В свою очередь, в Золитуде наблюдается наибольший рост предложения – на 8.4%.

Число предложений квартир в Риге в августе 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

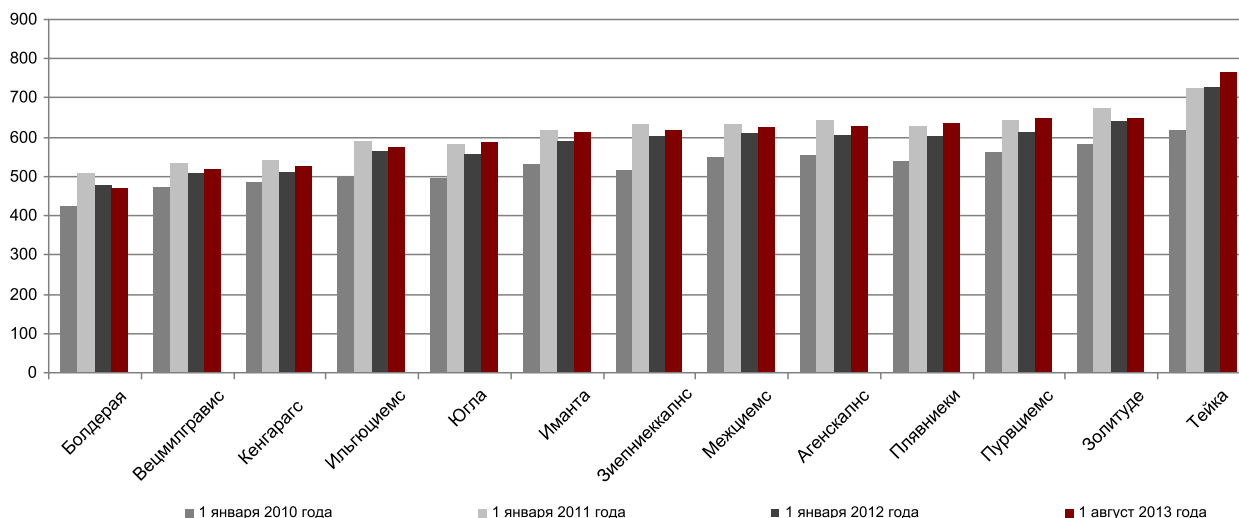
В августе 2013 года на рынке серийных квартир в крупнейших микрорайонах Риги цены в основном немного росли. Средняя цена за м² в августе больше всего выросла в Кенгарагсе (+1%). В свою очередь, только в Болдераяе цены на квартиры понизились – средняя цена за м² понизилась на 0.7%.

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

	Средняя стоимость 1м ² на 1 сентября 2013 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 августа 2013 г.	Изменения %
Югла	589	588	0,0%
Плявниеки	643	639	0,7%
Пурвциемс	648	647	0,1%
Межциемс	627	625	0,2%
Тейка	772	767	0,6%
Вецмилгравис	520	519	0,2%
Кенгарагс	533	527	1,0%
Болдерая	464	468	-0,7%
Зиепниекалнс	621	617	0,6%
Иманта	615	613	0,3%
Золитуде	649	649	0,0%
Агенскалнс	636	632	0,7%
Ильгюциемс	581	579	0,4%

С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 0.9%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 3.5%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в августе 2013 года выше на 1.5%.

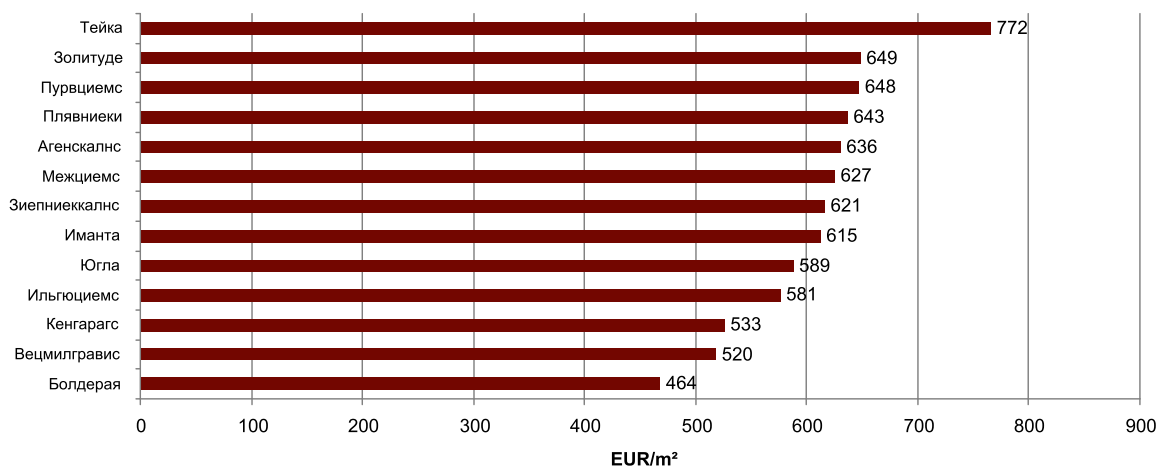
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/m²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в августе 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1м² выросла до 772 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² в августе была в Болдерае, она оставалась на уровне 464 EUR.

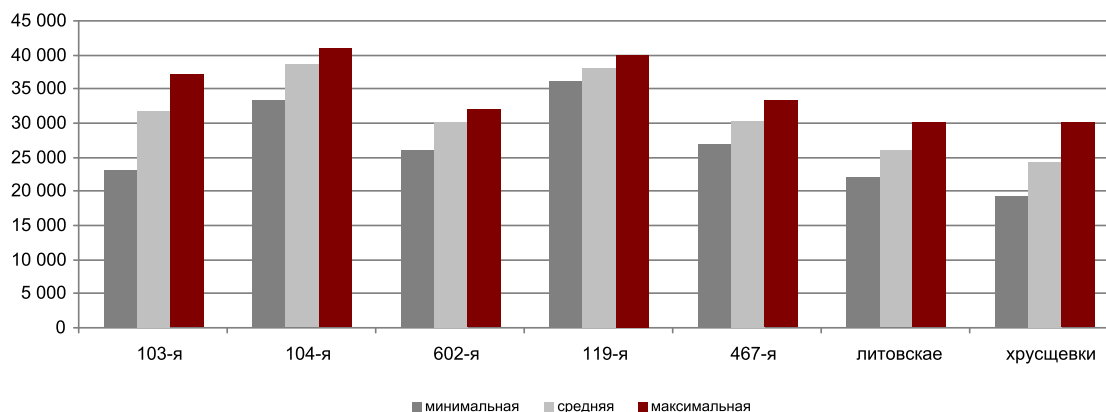
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в августе 2013 года (EUR/m²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2013 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 33 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 19 до 30 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в августе 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 августе 2013 года не изменились. Средняя цена осталась на уровне 426 EUR/м². 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 августе 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури не изменились. Средняя цена квартиры осталась на уровне 400 EUR/м². За 2012 год цены на серийные квартиры в Каугури упали на 3.5%. Цены на квартиры в Каугури с начала 2013 года понизились на 4.5%.

Саласпилс

В августе 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понизились на 0.3%. Средняя цена квартир упала до 468 EUR/м². За 2012 год в Саласпилсе цены на серийные квартиры в целом снизились на 3.1%. Цены на квартиры в Саласпилсе с начала 2013 года понизились на 2.3%.

Елгава

В августе 2013 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 291 EUR/м². 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>