

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР
Н О Я Б Р Ъ

Серийные квартиры, 1 декабря 2013 года

В ноябре 2013 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0.9%. Цены в этом году в целом имеют тенденцию к небольшому росту. Рост цен на серийные квартиры установлен в большинстве рижских микрорайонов. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре выросла до 611 EUR/м².

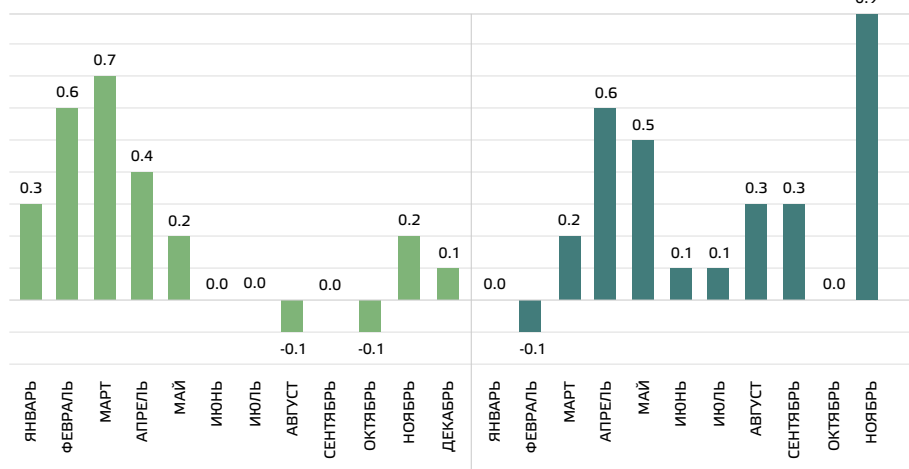
Рост цен в ноябре был наибольшим за последние два года. Увеличение цен наблюдается как в самых дорогих, так и в более дешевых серийных домах, в основном на одно- и двухкомнатные квартиры. Во многих микрорайонах рост цен на серийные квартиры в этом году превышает 4%. В Болдерае же по-прежнему наблюдаются совершенно противоположные тенденции – продолжается понижение цен, которое уже превышает 4%.

Наибольший рост средней цены за 1м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Кенгарагсе: +4.8%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 4.1%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Средняя цена в ноябре 2013 года поднялась до 611 EUR/м². Цены в среднем на 62.3% 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 2.7%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %



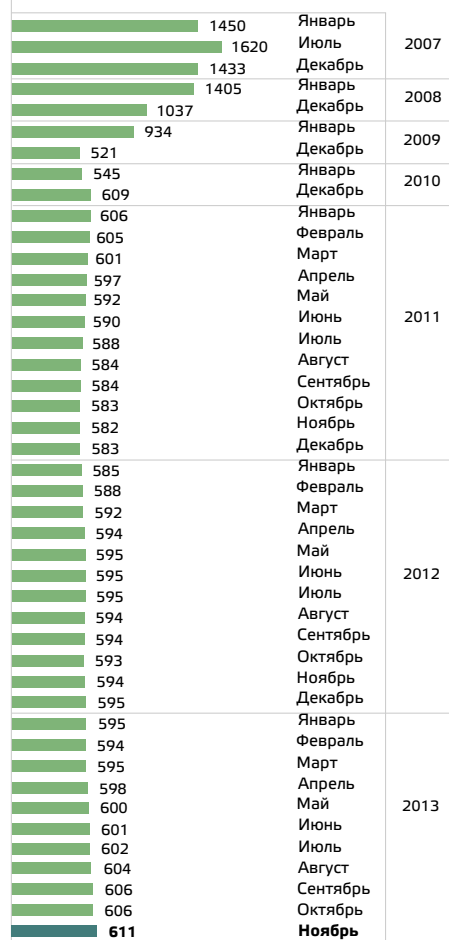
■ 2012

■ 2013

Источник: ARCO REAL ESTATE

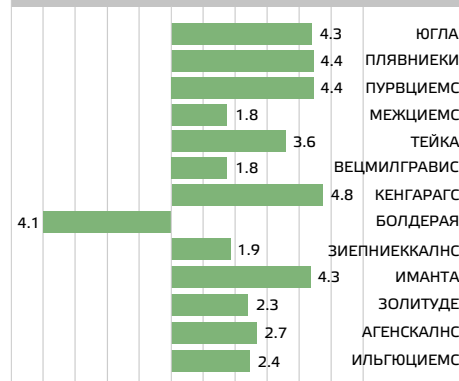
В ноябре 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+1.4%), двухкомнатные (+0.8%), трехкомнатные (+0.7%) и четырехкомнатные квартиры (+0.5%).

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE



Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/m²

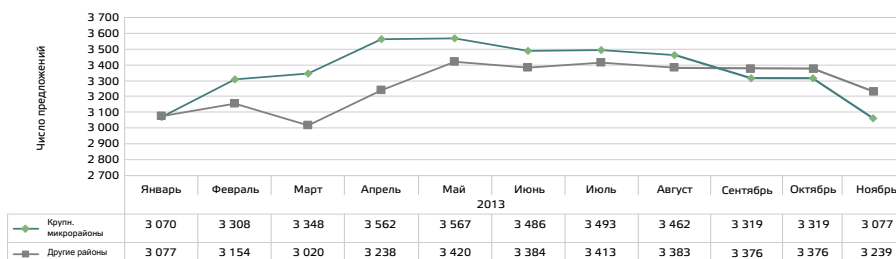
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623
3-комн.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	587	
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	563	564	567	568	571
	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	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря
	2011												2012												2013											

Source: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2013 года предложение квартир в целом сократилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 2.3%. В целом по Риге предложение также немного сократилось (-1.6%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в ноябре сохранилось фактически без изменений (+0.4%).

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в ноябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Иманте и Зиепниекалнс. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В ноябре число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в основном сокращалось. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается в Болдерае, где предложение сократилось на 12.4%. В свою очередь, в Кенгарагсе наблюдается наибольший рост предложения – на 6.1%.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2013 года на рынке серийных квартир почти во всех крупнейших микрорайонах Риги цены немного выросли. Средняя цена за м² в ноябре больше всего выросла на Югле (+2.1%). В свою очередь, в Болдерае цены на квартиры продолжают падать – средняя цена за м² понизилась на 0.8%.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1 м ² на 1 декабря 2013 г.	Средняя стоимость 1 м ² на 1 ноября 2013 г.	Изменения, %
Югла	608	596	2.1 ↑
Плявниеки	649	646	0.5 ↑
Пурвциемс	661	652	1.2 ↑
Межциемс	636	630	0.9 ↑
Тейка	784	774	1.3 ↑
Вецмилгравис	523	520	0.7 ↑
Кенгарагс	543	538	0.9 ↑
Болдерая	453	455	-0.8 ↓
Зиепниекалнс	625	621	0.6 ↑
Иманта	632	622	1.6 ↑
Золитуде	659	654	0.8 ↑
Агенскалнс	640	636	0.6 ↑
Ильгюциемс	584	584	0.0 →

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в ноябре 2013 года

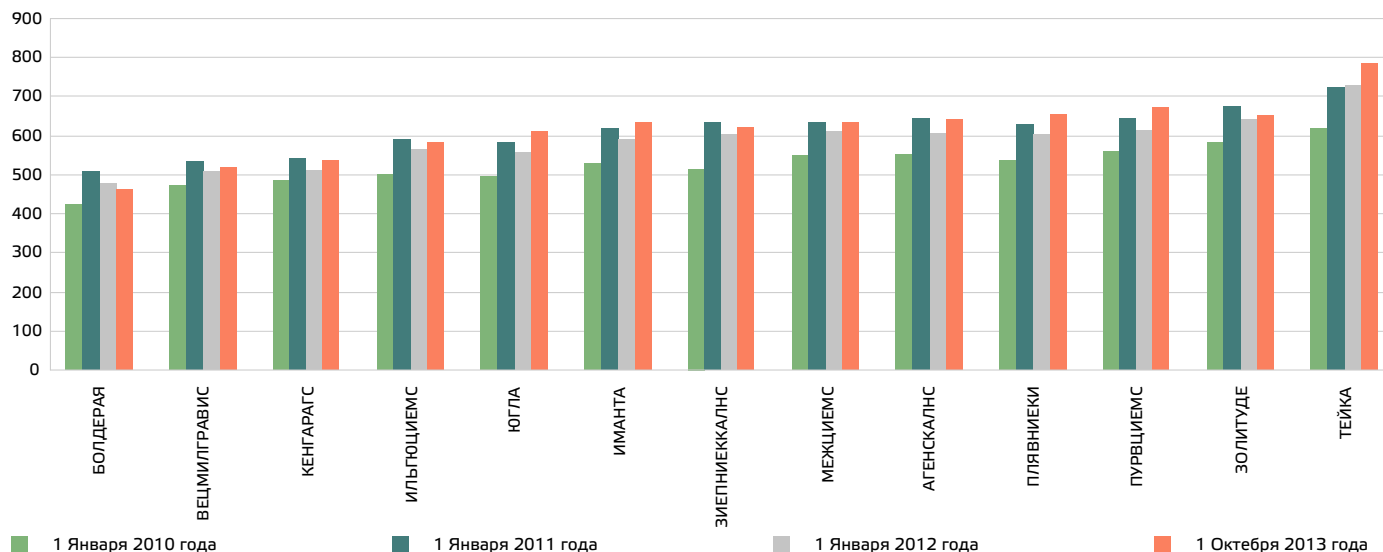


Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

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



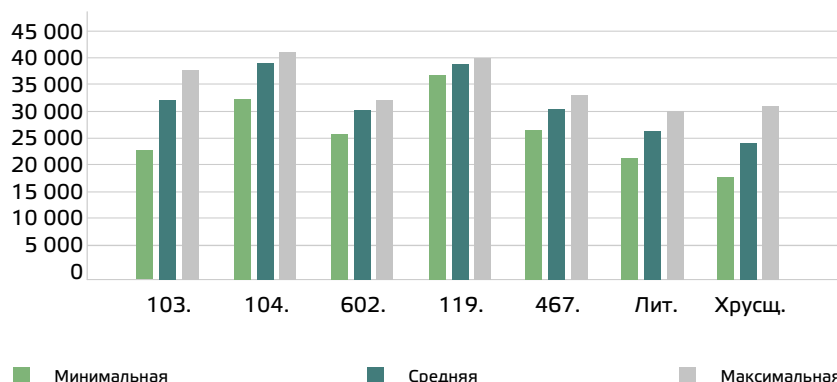
Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2010 года цены на квартиры выросли на 17.3%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 0.4%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 4.8%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в ноябре 2013 года выше на 2.7%.

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² продолжает расти и достигает 784 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² была в Болдерае – в ноябре она упала до 453 EUR.

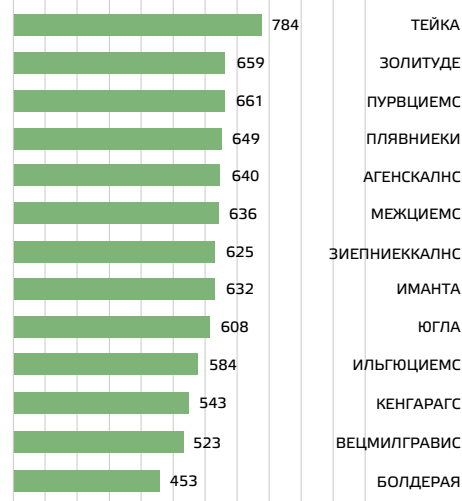
В ноябре 2013 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 33 до 41 тысячи EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 до 30 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 18 до 30 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в октябре 2013 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

ОГРЕ

Средние цены на серийные квартиры в Огре в ноябре 2013 года выросли на 0.9%. Средняя цена повысилась до 427 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%. В конце второго полугодия констатированы небольшие колебания цен.

КАУГУРИ, ЮРМАЛА

В ноябре 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 395 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 5.7%.

САЛАСПИЛС

В ноябре 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понизились на 0.3%. Средняя цена квартир упала до 461 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 3.7%. В Саласпилсе падение цен наблюдается уже несколько месяцев подряд и продолжается.

ЕЛГАВА

В ноябре 2013 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 2.7%. Средняя цена квартир превысила границу в 300 EUR/кв.м и составляет 303 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. Во второй половине года наблюдается рост цен на квартиры, и в целом с начала года цены на квартиры выросли на 4.2%.

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 17 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, Саулкрасти, Елгаве, Лимбажи, а также в Юрмале и Лиепае. В компании работает около 60 квалифицированных специалистов.

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

