

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР О К Т Я Б Р Ъ

Серийные квартиры, 1 ноября 2013 года

В октябре 2013 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры имели тенденцию к небольшому росту. Небольшой рост цен был констатирован в большинстве рижских микрорайонов. Небольшой рост цен в октябре компенсировало падение цен в Болдерае. Таким образом, в целом средняя цена серийных квартир в октябре сохранилась на уровне 606 EUR/м². В связи с этим можно считать, что в целом цены на серийные квартиры не изменились.

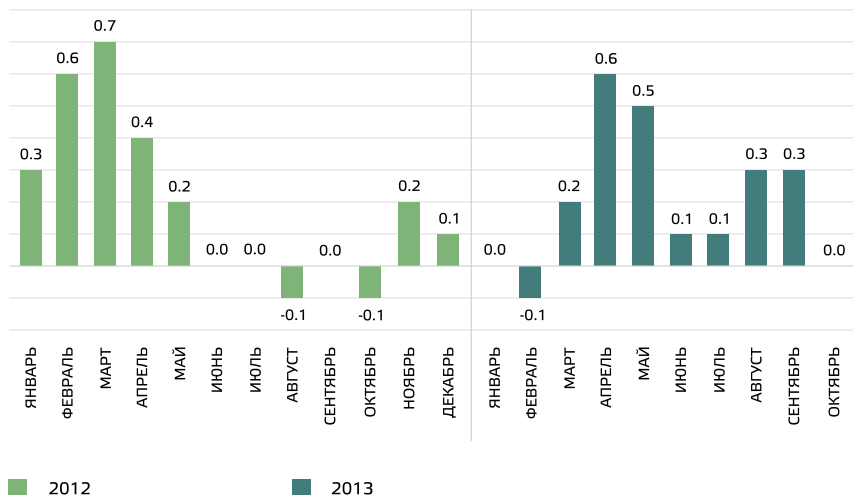
В октябре подобно другим месяцам этого года можно сделать вывод, что цены растут на квартиры самых дорогих серий и в ближайших к центру Риги микрорайонах. В то же время в Болдерае в этом году наблюдается существенное падение цен – оно достигает уже -3.7%. Подобное падение цен в этом году наблюдается в окрестностях Риги, в Саласпилсе и в Юрмале, Каугури. Это говорит о том, что на квартирном рынке спрос сосредоточен на качественных квартирах, и самым существенным фактором является местонахождение квартиры. Несмотря на то, что в наиболее удаленных микрорайонах и в окрестностях Риги уровень цен на квартиры достаточно низок, это все еще не является причиной роста интереса к этим квартирам.

Наибольший рост средней цены за 1м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в микрорайоне Плявниеки и в Кенгарагсе: +3.9%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 3.7%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Средняя цена в октябре 2013 года сохранилась на уровне 606 EUR/м². Цены в среднем на 62.6% 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%. С начала 2013 года цены на квартиры выросли на 1.9%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

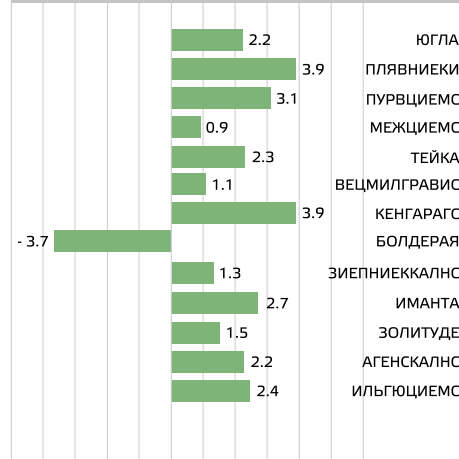
В октябре 2013 года средняя стоимость 1м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.2%) и четырехкомнатные квартиры (+0.2%). Средняя стоимость одного кв.м двухкомнатных квартир упала (-0.2%), а на трехкомнатные квартиры не изменилась.

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

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

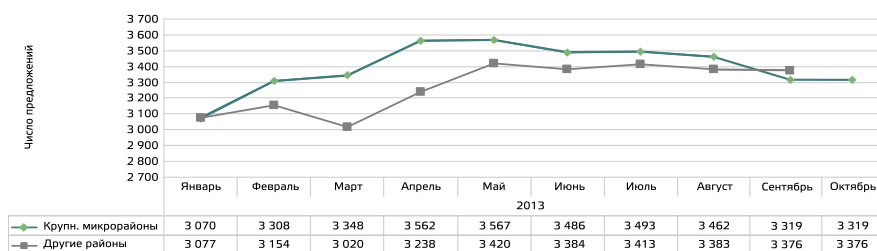
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	
3-комн.	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	578	579	582	583	583		
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	561	562	562	563	564	567	568		
	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	
	2011												2012												2013											

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2013 года предложение квартир в целом сократилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 5.1%. В целом по Риге предложение также немного сократилось (-4.1%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в октябре сократилось (-1.3%).

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в октябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Иманте и Зиепниекалнс. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В октябре число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в основном сокращалось. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается в Плявниеках, где предложение сократилось на 12.7%. В свою очередь, в Кенгарагсе наблюдается наибольший рост предложения – на 8.2%.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

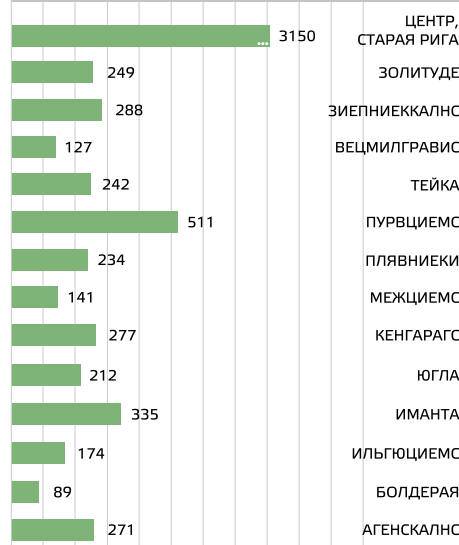
В октябре 2013 года на рынке серийных квартир примерно в половине крупнейших микрорайонов Риги цены немного выросли. Средняя цена за м² в октябре больше всего выросла на Тейке (+0.6%). В свою очередь, в Болдерае цены на квартиры продолжают падать – средняя цена за м² понизилась на 1.2%.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м² на 1 ноября 2013 г.	Средняя стоимость 1 м² на 1 октября 2013 г.	Изменения, %
Югла	596	594	0.4
Плявниеки	646	646	0.0
Пурвциемс	652	651	0.3
Межциемс	630	627	0.5
Тейка	774	769	0.6
Вецмилгравис	520	520	0.0
Кенгарагс	538	538	0.0
Болдерая	455	461	-1.2
Зиепниекалнс	621	621	0.0
Иманта	622	618	0.5
Золитуде	654	654	0.0
Агенскалнс	636	636	0.0
Ильгюциемс	584	583	0.1

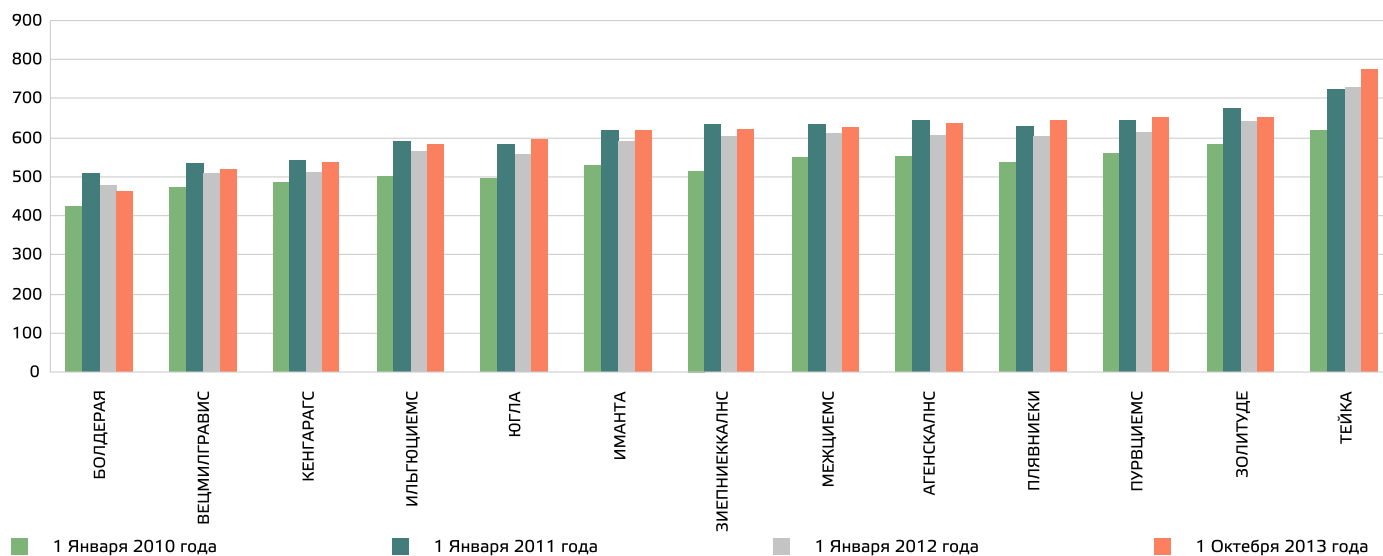
Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в октябре 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



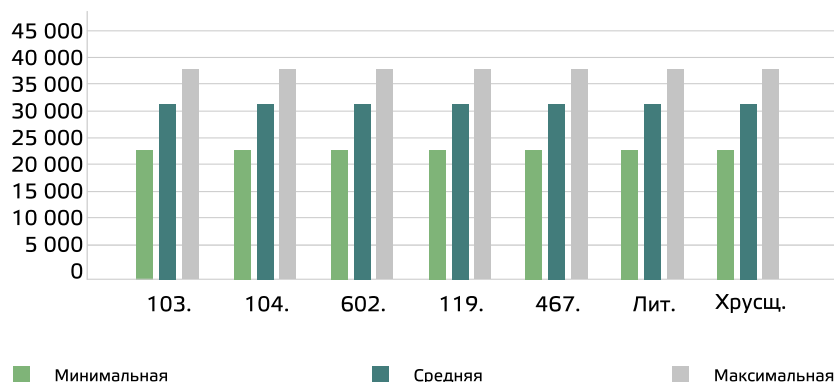
Источник: Arco Real Estate

С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 0.4%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 4%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в октябре 2013 года выше на 1.9%.

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2013 года были на Тейке, где цены за последние месяцы выросли, средняя цена за 1 м² – 774 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в октябре была в Болдерее, она упала до 455 EUR.

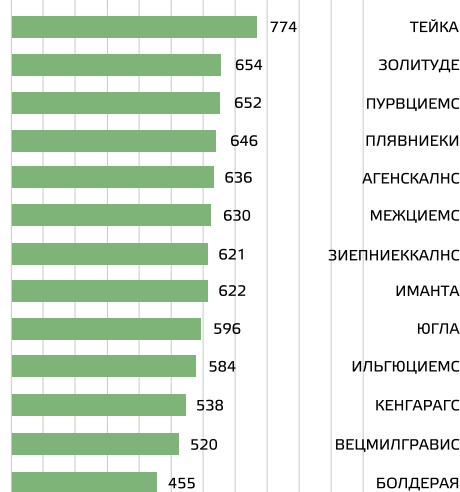
В октябре 2013 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 33 до 41 тысячи EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 до 30 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 19 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 октябре 2013 года понизились на 0.8%. Средняя цена упала до 423 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%. Во втором полугодии в октябре констатированы первые изменения цен в Огре.

КАУГУРИ, ЮРМАЛА

В октябре 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 октябре 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понизились на 0.6%. Средняя цена квартир упала до 462 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 3.4%. В Саласпилсе падение цен наблюдается уже несколько месяцев подряд и продолжается.

ЕЛГАВА

В октябре 2013 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 1.3%. Средняя цена квартир составляет 299 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 на квартиры с начала года выросли на 1.5%.

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 Лиепae. 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



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate