



# Обзор рынка серийных квартир

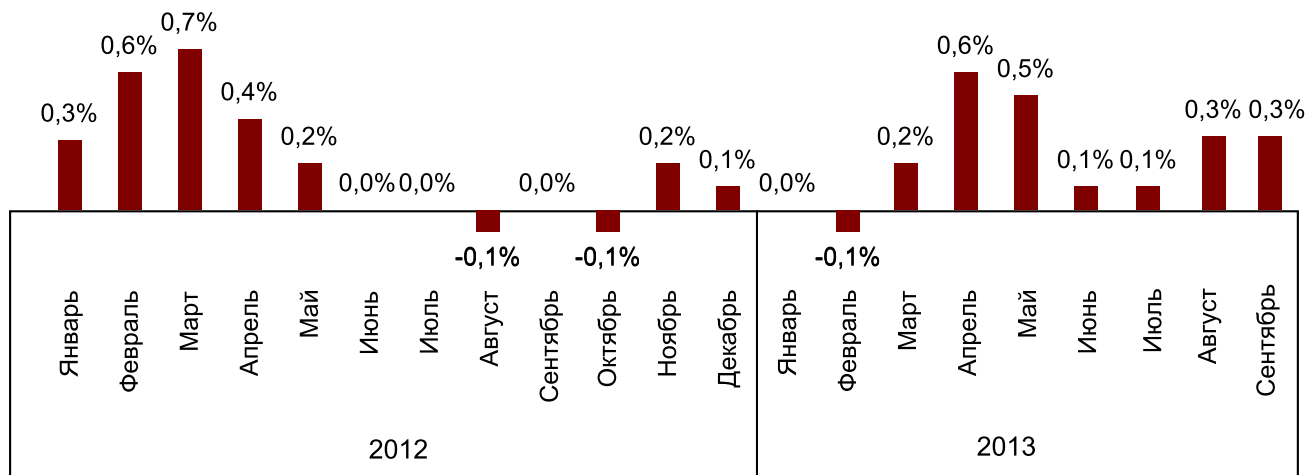
## СЕНТЯБРЬ

Рига  
2013

## Серийные квартиры, 1 октября 2013 года

В сентябре 2013 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры имели тенденцию к небольшому росту. Небольшой рост цен установлен в большинстве рижских микрорайонов. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре выросла до 606 EUR/м<sup>2</sup>, средний рост цен за месяц составляет 0.3%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

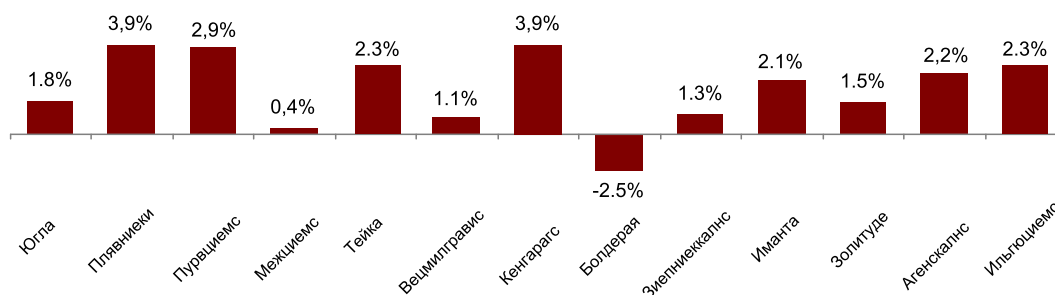


Источник: ARCO REAL ESTATE

Общий рост цен на серийные квартиры за год приближается к границе 2%. Исключение составляют цены на серийные квартиры в Болдерае, где наблюдаются совершенно противоположные рыночные тенденции – падение цен в этом году уже превышает 2%. В Вецмилгрависе в сентябре также констатированы минимальные отрицательные ценовые колебания. Это лишь еще раз подтверждает то, что не только в сегменте серийных квартир, но и в целом в сегменте жилья в 2013 году доминируют качественные объекты, и самым важным фактором является расположение имущества. Ценовые различия между самыми дешевыми и самыми дорогими микрорайонами постоянно растут.

Наибольший рост средней цены за 1м<sup>2</sup> квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в микрорайоне Плявниеки и в Кенгаргасе: +3.9%. В свою очередь, только в Болдерае цены в этом году понизились – в среднем на 2.5%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2013 года

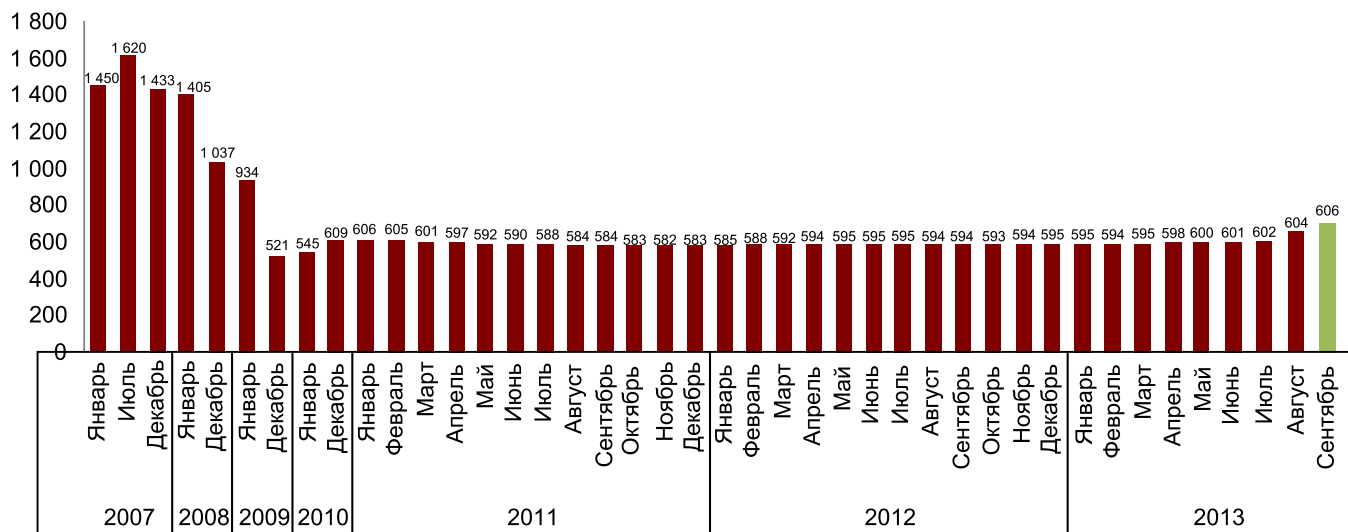


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена в сентябре 2013 года поднялась до 606 EUR/м<sup>2</sup>. 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/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 1.8%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2013 года средняя стоимость 1м<sup>2</sup> квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.5%), двухкомнатные (+0.8%), трехкомнатные (+0.7%) и четырехкомнатные квартиры (+0.7%).

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

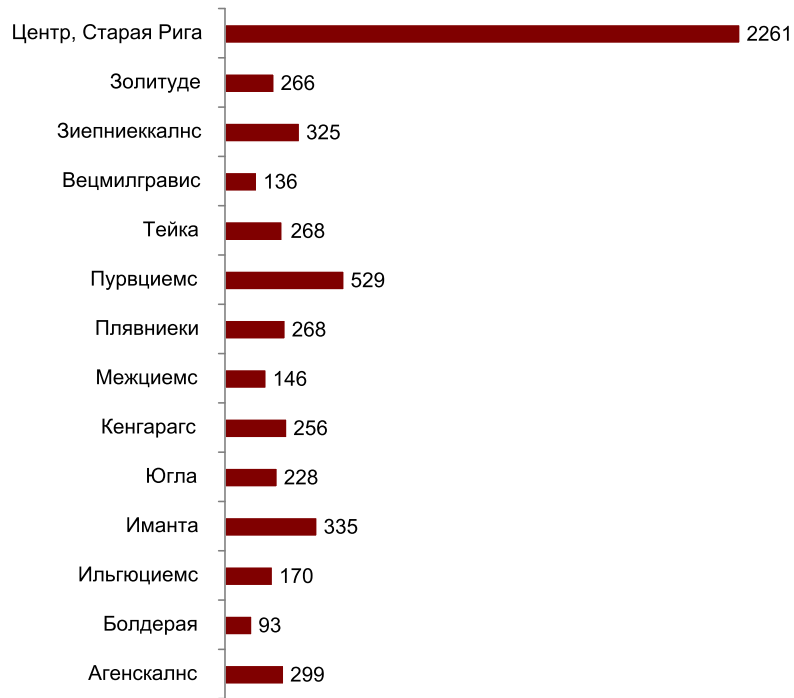
	2011 год												2012 год												2013 год											
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	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	на 1 августа	на 1 сентября			
<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	648	650	652	<b>654</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	612	616	<b>619</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	577	578	582	<b>583</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	562	564	<b>567</b>			

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2013 года предложение квартир в целом немного сократилось. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 4.1%. В целом по Риге предложение также немного сократилось (-2.2%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в сентябре сократилось (-0.4%).

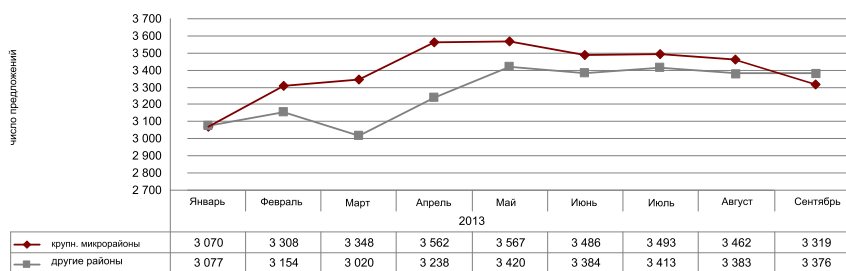
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в сентябре было в Пурвциемсе, Агенскалнсе, Иманте и Зиепниеккалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В сентябре число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в основном сокращалось. Наиболее выраженное сокращение предложения наблюдается в Межциемсе, где предложение сократилось на 14.6%. В свою очередь, в Золитуде наблюдается наибольший рост предложения – на 3.1%.

Число предложений квартир в Риге в сентябре 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2013 года на рынке серийных квартир в крупнейших микрорайонах Риги цены в основном немного росли. Средняя цена за м<sup>2</sup> в сентябре уже второй месяц подряд больше всего выросла в Кенгарагсе (+1.1%). В свою очередь, в Вецмилгрависе и в Болдераяе цены на квартиры понизились – средняя цена за 1м<sup>2</sup> понизилась соответственно на 0.1% и на 0.8%.

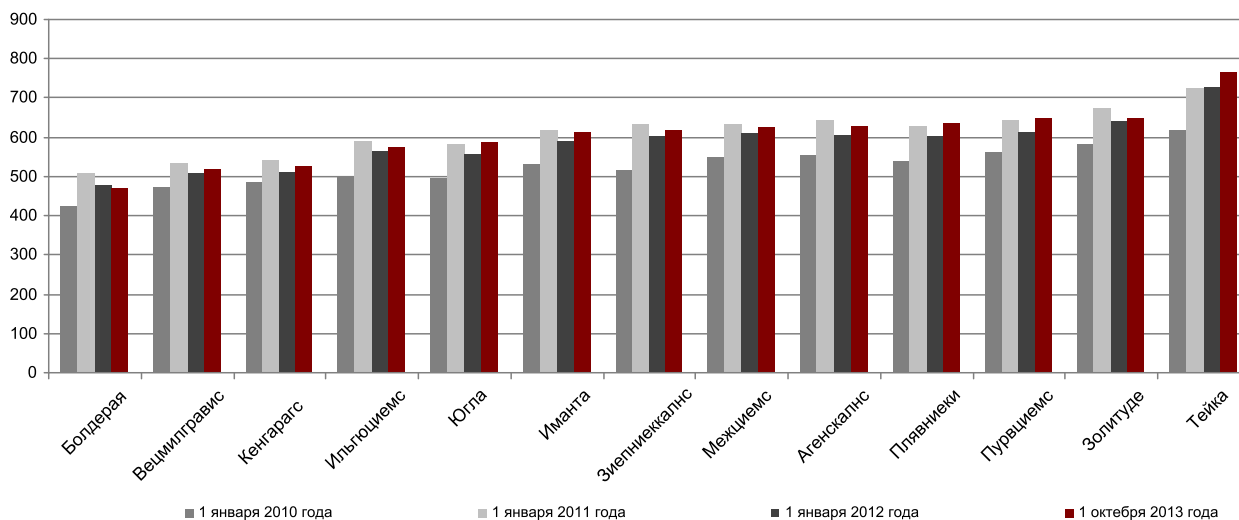
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

Район	Средняя стоимость		Изменения %
	1 м <sup>2</sup> на 1 октября 2013 г.	1 м <sup>2</sup> на 1 сентября 2013 г.	
Югла	594	589	0,7%
Плявниеки	646	643	0,5%
Пурвциемс	651	648	0,5%
Межциемс	627	627	0,0%
Тейка	774	772	0,6%
Вецмилгравис	520	520	-0,1%
Кенгарагс	538	533	1,1%
Болдерая	461	464	-0,8%
Зиепниекалнс	621	621	0,0%
Иманта	618	615	0,6%
Золитуде	654	649	0,7%
Агенскалнс	636	636	0,0%
Ильгюциемс	583	581	0,4%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 0.6%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 3.9%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в сентябре 2013 года выше на 1.8%.

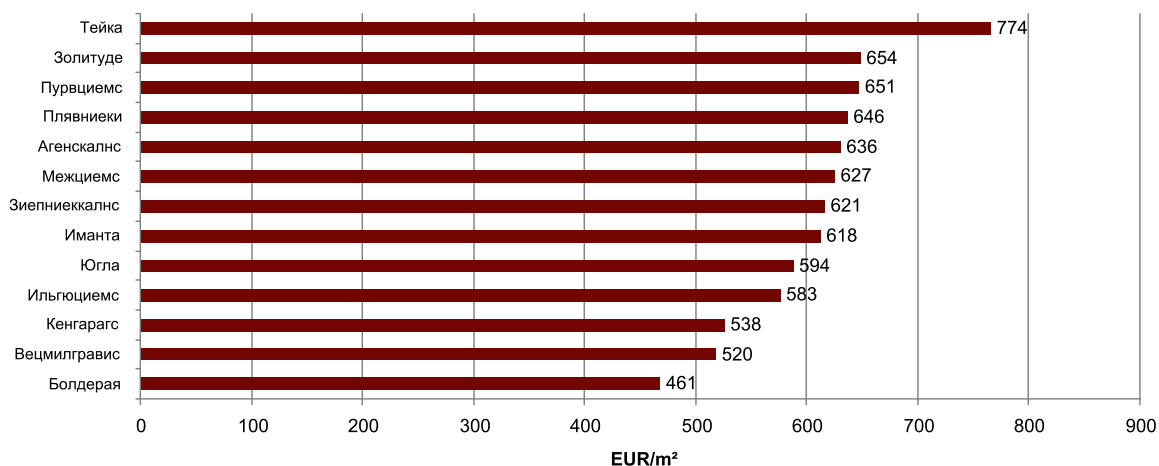
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/m<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м<sup>2</sup> выросла до 774 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в августе была в Болдерае, она упала до 461 EUR.

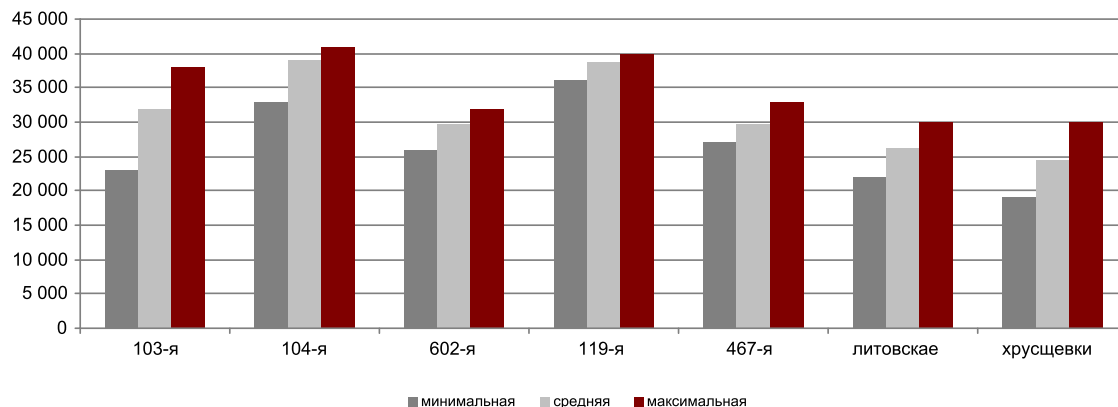
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в сентябре 2013 года (EUR/m<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 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 сентябре 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 сентябре 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 сентябре 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури понизились на 1.2%. Средняя цена квартир упала до 395 EUR/м<sup>2</sup>. 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 сентябре 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понизились на 0.6%. Средняя цена квартир упала до 465 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 с начала 2013 года понизились на 2.8%. В Саласпилсе падение цен наблюдается уже несколько месяцев подряд.

### Елгава

В сентябре 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>