

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР
Я Н В А Р Ъ

Серийные квартиры, 1 февраля 2014 года

В январе 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0.6%. Средняя цена на серийные квартиры в январе выросла до 617 EUR/м². В целом с начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 3,7%. Цены находятся на самой высокой позиции за последние четыре года.

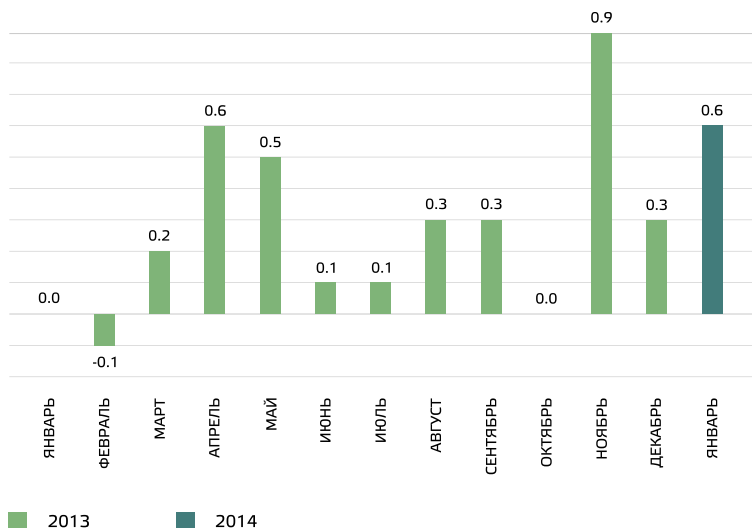
В январе на рынке серийных квартир установлены изменения. В начале 2014 года предложение квартир вновь начало стремительно расти после падения в конце 2013 года. Во всех крупнейших микрорайонах цены имели тенденцию к росту. Во многих микрорайонах в январе рост цен превышает 1%. Скорее всего, с вводом евро в Латвии многие повысили цены на свое имущество. В то же время и спрос на квартиры в самых дорогих серийных зданиях растет, в основном в самых лучших рижских микрорайонах. Средние цены на Тейке приближаются к 800 EUR/м², а в Болдерае средняя цена упала ниже 450 EUR/м².

Наибольший рост средней цены за 1 м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Пурвциемсе: + 6%. В свою очередь, только в Болдерае цены понизились – в среднем на 4.9%. В других микрорайонах цены имеют тенденцию к небольшому росту.

Средняя цена в январе 2014 года поднялась до 617 EUR/м². Цены в среднем на 61.9% 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%. В течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3%. В начале 2014 года цены продолжают расти – в январе установлен рост в размере 0,6%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

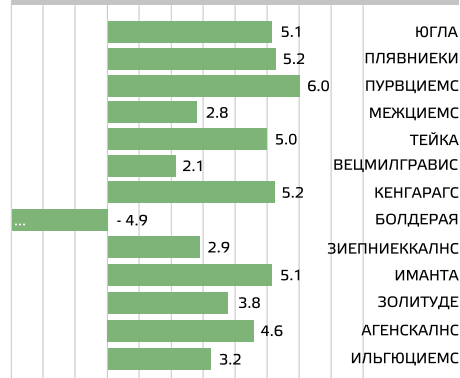
В январе 2014 года средняя стоимость 1 м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.8%), двухкомнатные (+0.5%), трехкомнатные (+0.7%) и четырехкомнатные квартиры (+0.7%).

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/м²

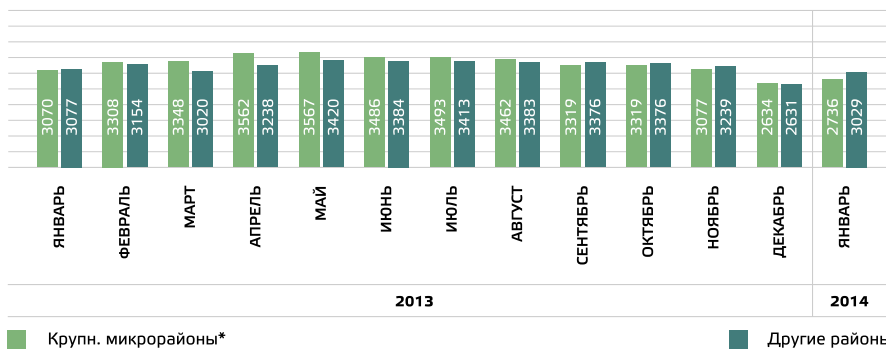
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628
3-комн.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577
	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	на 1 января	на 1 февраля	
	2011												2012												2013												2014		

Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2014 года предложение квартир в целом выросло. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 3.9%. В целом по Риге предложение выросло (+9.5%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в январе выросло (+18.4%) – примерно на столько же, на сколько сократилось в декабре 2013 года.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в январе было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Иманте и Зиепниекалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В январе число предложений выросло в большинстве рижских микрорайонах. Наиболее выраженный рост предложения наблюдается в Межциемсе, где предложение выросло на 20.7%.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

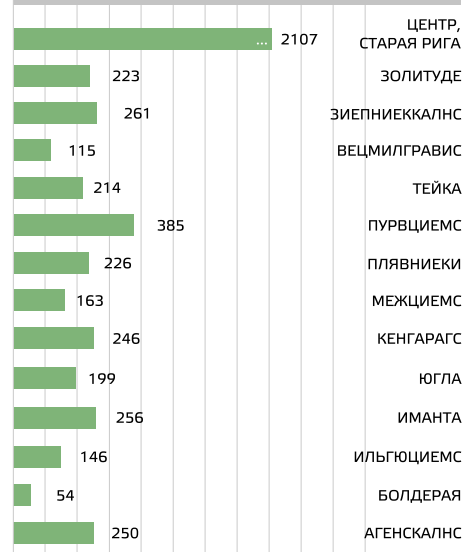
В январе 2014 года на рынке серийных квартир во всех крупнейших микрорайонах Риги, за исключением Болдераи, цены выросли. Средняя цена за 1м² в январе больше всего выросла в Пурвциемсе (+1,3%) и в Агенскалнсе (+1.1%). В свою очередь, в Болдерае цены на квартиры продолжают падать – средняя цена за 1м² понизилась на 0.2%.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1м ² на 1 февраля 2014 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 января 2014 г.	Изменения, %
Югла	613	610	0.5 ↑
Плявниеки	654	651	0.4 ↑
Пурвциемс	670	662	1.3 ↑
Межциемс	642	637	0.7 ↑
Тейка	795	787	0.9 ↑
Вецмилгравис	525	524	0.1 ↑
Кенгарагс	545	543	0.4 ↑
Болдерая	449	450	-0.2 ↓
Зиепниекалнс	631	626	0.8 ↑
Иманта	637	633	0.6 ↑
Золитуде	668	663	0.7 ↑
Агенскалнс	652	644	1.1 ↑
Ильгюциемс	588	586	0.6 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в январе 2014 года



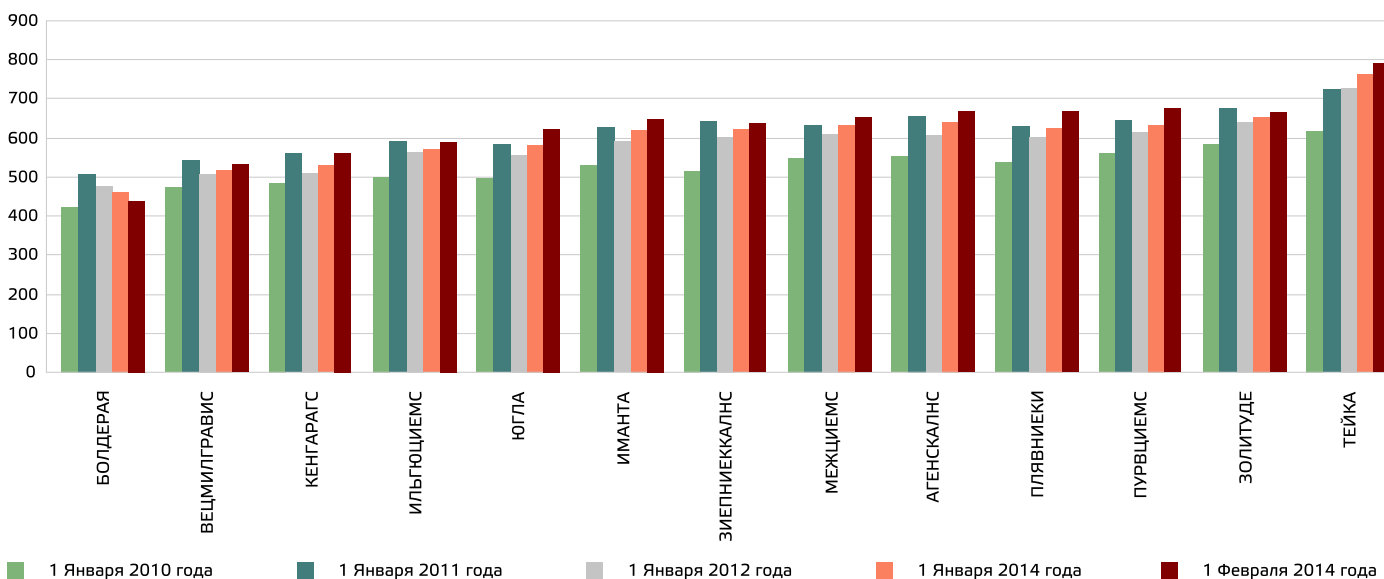
Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

С начала 2010 года цены на квартиры выросли на 17.6%. С начала 2011 года цены на квартиры выше на 0.6%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 5.1%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в феврале 2014 года выше на 3,7%.

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

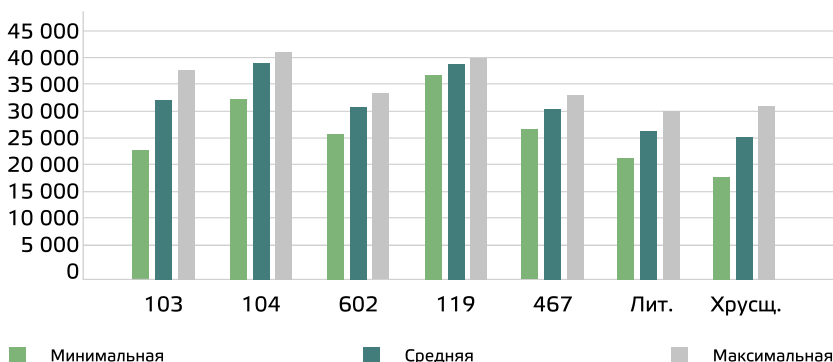


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в январе 2014 года были на Тейке, где средняя цена за 1м² продолжает расти и достигает EUR 795. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² была в Болдерее – в январе она упала до EUR 449.

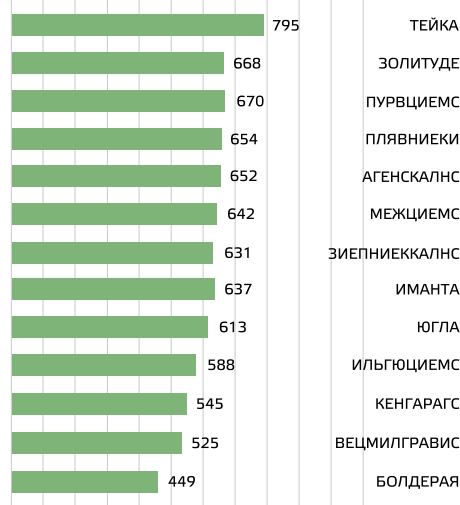
В январе 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от EUR 33 000 до EUR 41 000 в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от EUR 21 000 до EUR 30 000, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от EUR 18 000 до EUR 32 000 в зависимости от микрорайона.

Цена на серийные квартиры по сериям в микрорайонах Риги в январе 2014 года, EUR (на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в январе 2014 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

ОГРЕ

Средние цены на серийные квартиры в Огре в январе 2014 года не изменились. Средняя цена сохранилась на уровне 427 EUR/м². В течение 2013 года цены на квартиры в Огре понизились на 1.2%. Цены на квартиры в Огре можно считать стабильными, и существенных изменений не наблюдается. В конце 2013 года наблюдался рост активности на рынке квартир, однако на уровень цен это не повлияло.

КАУГУРИ, ЮРМАЛА

В январе 2014 года цены на квартиры в Каугури, Юрмале, не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 395 EUR/м². За 2013 год цены на серийные квартиры в Каугури понизились на 5.7%. На падение цен повлияли многие случаи принудительной продажи, когда на квартиры, чтобы их продать, приходилось понижать цены ниже среднего уровня. В последние месяцы цены на квартиры в Каугури можно считать стабильными. В начале 2014 года не наблюдалось роста активности или положительных изменений цен.

САЛАСПИЛС

В январе 2014 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне 462 EUR/м². В течение 2013 года цены на квартиры в Саласпилсе понизились на 3.4%. Падение цен в Саласпилсе остановилось в конце года. В начале 2014 года не наблюдалось роста активности или положительных изменений цен.

ЕЛГАВА

В январе 2014 года цены на квартиры в Елгаве выросли на 2,2%. Средняя цена квартир составляет 309 EUR/м². За 2013 год цены на квартиры выросли на 6.3%. Цены на квартиры в Елгаве продолжают расти, в отличие от других мест в окрестностях Риги, и рост цен можно считать достаточно большим. Единственным объяснением является то, что цены на квартиры в период с 2009 года по 2012 год упали до очень низкого уровня, таким образом, при положительных колебаниях рост цен выше.

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.ru

