

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР
МАРТ

Серийные квартиры, 1 марта 2014 года

В марте 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 1%. Средняя цена на серийные квартиры в марте выросла до 628 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 2,5%.

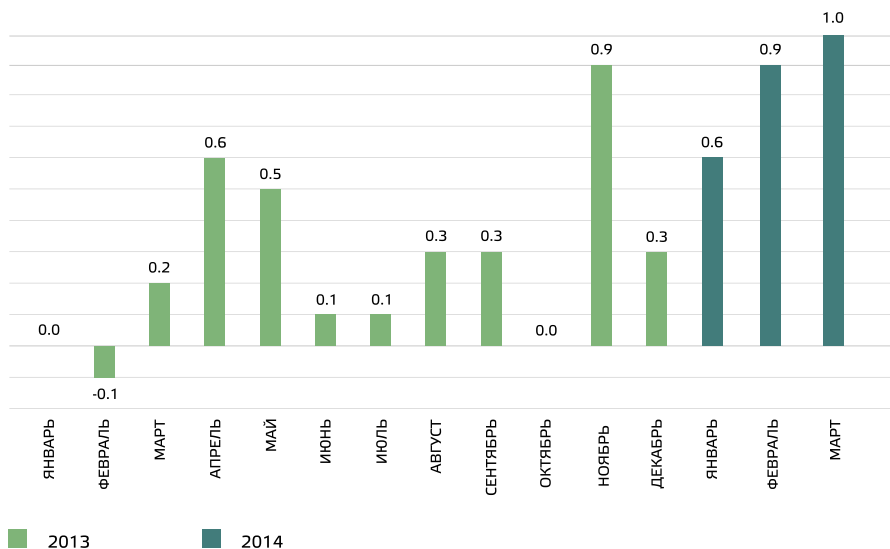
Цены на серийные квартиры продолжают расти, причем рост является более значительным, чем прогнозировалось ранее. Для столь выраженного роста цен нет очевидных оснований. Во многих микрорайонах рост цен в этом году уже превышает 3% (за весь 2013 год в целом цены на серийные квартиры выросли на 3%). Стремительно исчезают дешевые предложения в таких микрорайонах как Иманта и Кенгарагс, в которых в этом году наблюдается наибольший рост цен. В основном цены в марте выросли на наиболее популярные 1-комнатные и 2-комнатные квартиры в многоквартирных домах лучших серий. В марте констатированы первые положительные изменения цен в Болдерае, где в течение последних полутора лет наблюдалось выраженное падение цен.

Наибольший рост средней цены за 1м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Иманте: +4.2%. В Болдерае наконец также наблюдаются положительные изменения цен – цены выросли в среднем на 0.2%. В других микрорайонах цены также имеют тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в марте 2014 года поднялась до 628 EUR/м². Цены в среднем на 61.2% 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 этом году цены на квартиры выросли на 2,5%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

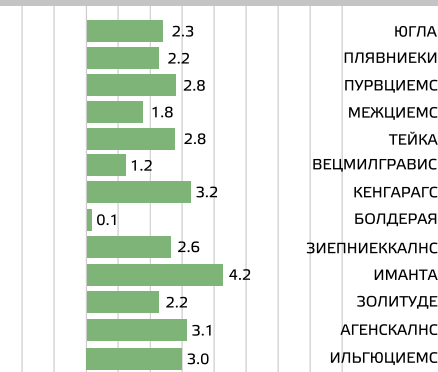
В марте 2014 года средняя стоимость 1м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+1.2%), двухкомнатные (+1.1%), трехкомнатные (+0.7%) и четырехкомнатные квартиры (+0.9%).

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

1450	Январь	2007
1620	Июль	
1433	Декабрь	2008
1405	Январь	
1037	Декабрь	2009
934	Январь	
521	Декабрь	2010
545	Январь	
609	Декабрь	2011
606	Февраль	
605	Март	
601	Апрель	
597	Май	
592	Июнь	
590	Июль	
588	Август	
584	Сентябрь	
583	Октябрь	
582	Ноябрь	
583	Декабрь	2012
585	Январь	
588	Февраль	
592	Март	
594	Апрель	
595	Май	
595	Июнь	
595	Июль	
594	Август	
594	Сентябрь	
593	Октябрь	
594	Ноябрь	
595	Декабрь	2013
595	Январь	
594	Февраль	
595	Март	
598	Апрель	
600	Май	
601	Июнь	
602	Июль	
604	Август	
606	Сентябрь	
606	Октябрь	
611	Ноябрь	
613	Декабрь	2014
617	Январь	
622	Февраль	
628	Март	

Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 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

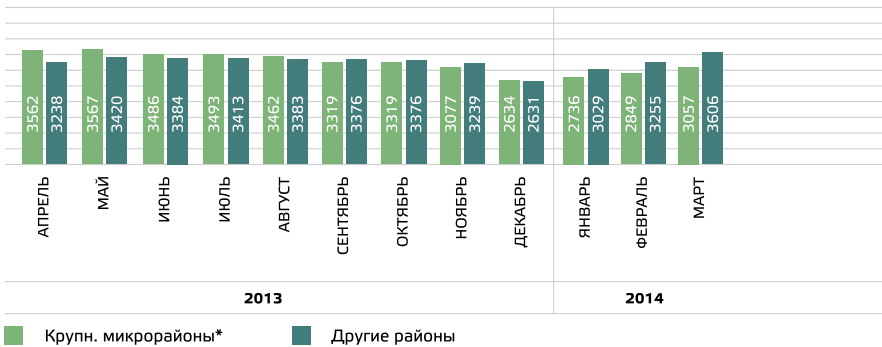
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638
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	579	582	583	583	587	588	592	596	600	
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	581	586
	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	на 1 марта	на 1 апреля	
	2011												2012												2013												2014				

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2014 года предложение квартир в целом выросло. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 7,3%. В целом по Риге предложение выросло (+9,2%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в марте также продолжает расти (+12,5%).

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в марте было в Пурвциемсе, Зиепниекалнсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В марте число предложений выросло почти во всех крупнейших рижских микрорайонах. Наиболее выраженный рост предложения наблюдается в Пурвциемсе, где предложение выросло на 14,9%. В свою очередь, в Кенгарагсе уже второй месяц подряд предложение сокращается, в марте сокращение составило 8,5%.

Динамика предложения квартир в Риге



* Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгюциемс

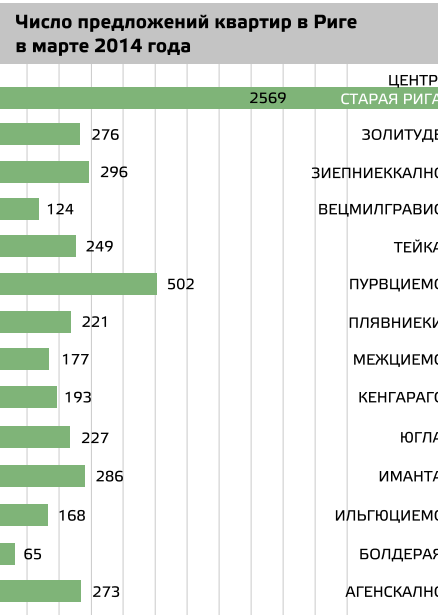
Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2014 года во всех крупнейших микрорайонах Риги цены выросли. Средняя цена за 1м² в марте больше всего выросла в Кенгарагсе (+1,8%) и в Имманте (+1,6%). Самые ничтожные изменения цен установлены на Югле – цены выросли всего лишь на 0,2%.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1м ² на 1 апреля 2014 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 март 2014 г.	Izmaiņas, %
Югла	624	623	0.2 ↑
Плявниеки	666	659	1.0 ↑
Пурвциемс	681	676	0.7 ↑
Межциемс	649	641	1.1 ↑
Тейка	810	802	1.0 ↑
Вецмилгравис	530	525	1.1 ↑
Кенгарагс	560	550	1.8 ↑
Болдерая	451	449	0.4 ↑
Зиепниекалнс	643	637	0.8 ↑
Иманта	659	649	1.6 ↑
Золитуде	678	671	1.1 ↑
Агенскалнс	664	661	0.5 ↑
Ильгюциемс	603	600	0.4 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE



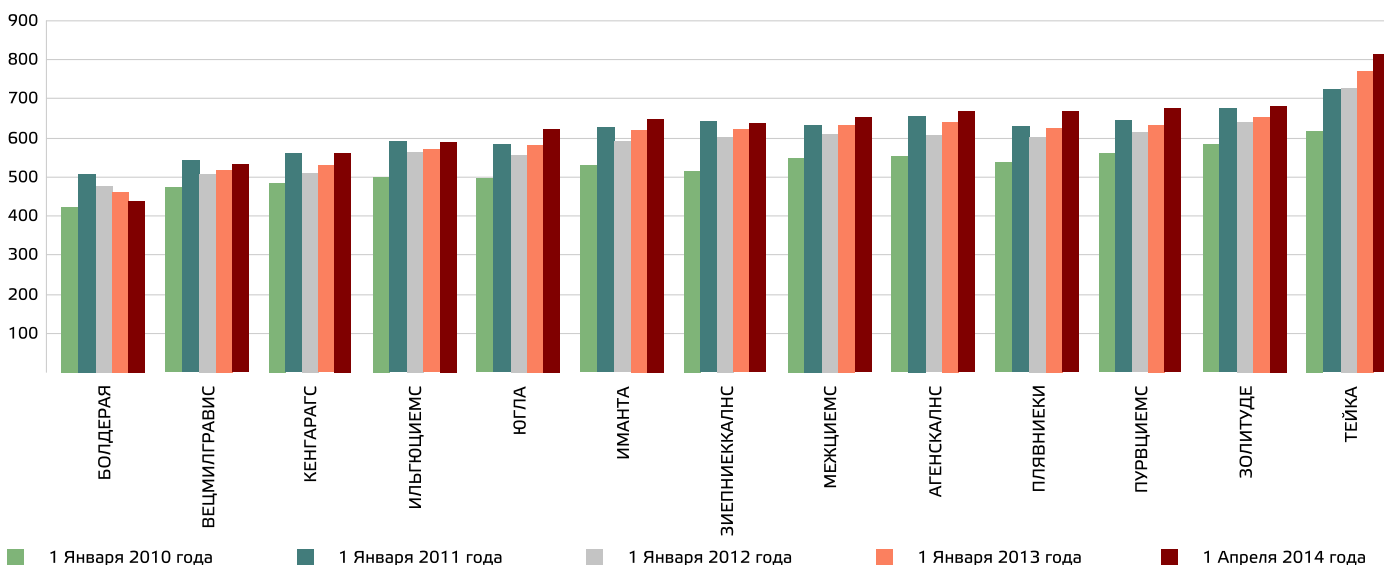
Источник: ARCO REAL ESTATE



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 2.2%. С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 7.8%. По сравнению с началом 2013 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в марте 2014 года выше на 5,6%.

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

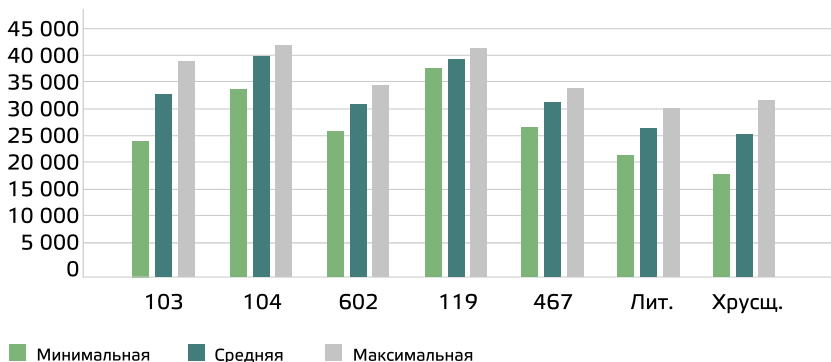


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте 2014 года были на Тейке, где средняя цена за 1м² продолжает расти и достигает 810 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² была в Болдерае – в марте она немного выросла до 451 EUR.

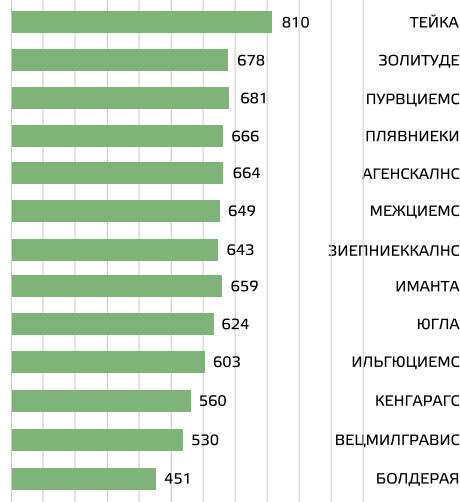
В марте 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 34 000 до 42 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 до 30 000 EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 18 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

ОГРЕ

В марте 2014 года изменений цен на серийные квартиры не установлено. Средняя цена сохранилась на уровне 432 EUR/м². В течение 2013 года цены на квартиры в Огре выросли на 0.9%. Цены на квартиры в Огре до сих пор можно было считать стабильными, и существенных изменений не наблюдалось. В первом квартале 2014 года цены на квартиры выросли на 1,1%.

КАУГУРИ, ЮРМАЛА

В марте 2014 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури выросли на 0,8%. Средняя цена квартиры выросла до 398 EUR/м². За 2013 год цены на серийные квартиры в Каугури понизились на 5.7%. В 2014 году до сих пор не наблюдалось никаких изменений цен. В Каугури роста цен не наблюдалось в течение последних полутора лет.

САЛАСПИЛС

В марте 2014 года в Саласпилсе изменений цен не установлено. 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 первом квартале 2014 года не обнаружено никаких изменений цен.

ЕЛГАВА

Цены на квартиры в Елгаве продолжают расти – в марте 2014 года цены выросли на 3,5%. Средняя цена квартир составляет 339 EUR/м². За 2013 год цены на квартиры выросли на 6.3%. Цены на квартиры в Елгаве продолжают расти, и в первом квартале 2014 года цены выросли на 8,3%. Рост цен можно считать большим по сравнению с Ригой или ее окрестностями.

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

Руководитель 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

