

ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР
МАЙ

Серийные квартиры, 1 июня 2014 года

В мае 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,5%. Средняя цена на серийные квартиры в мае выросла до 634 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 3,4%.

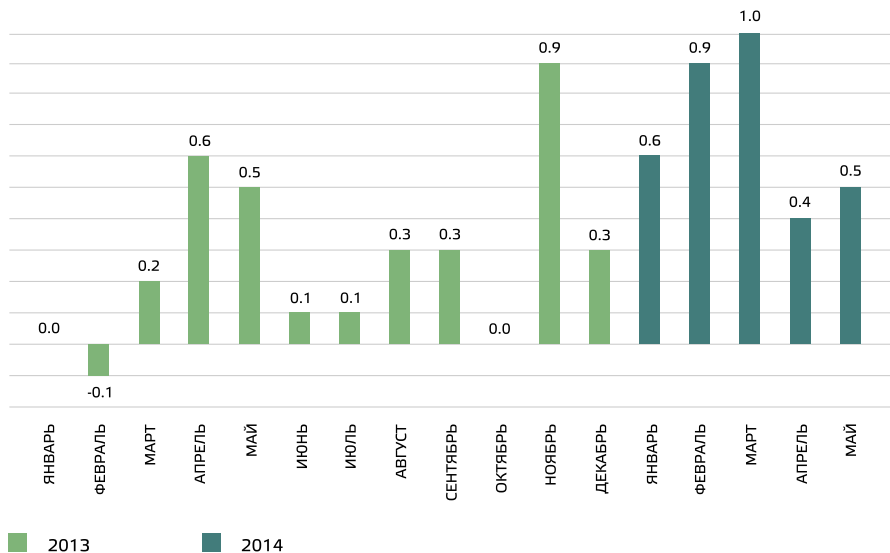
Несмотря на то, что цены на серийные квартиры продолжают расти, рост цен уже не столь выражен, как в первом квартале года. Во многих рижских микрорайонах в мае не констатировано никаких ценовых колебаний. Тем не менее, в отдельных микрорайонах – Иманте и Кенгарагсе – цены продолжают расти, и рост с начала года превышает 5%. Так, например, в Иманте рост цен с начала 2014 года уже превышает 6%, и средняя цена за кв.м обогнала такие микрорайоны, как Межциемс и Зиепниекалнс, в которых на протяжении длительного времени наблюдались самые высокие цены. В Болдерае после длительного падения и застоя цен ситуация также, кажется, улучшается – в мае констатирован наибольший рост предложения квартир, а также один из самых высоких показателей роста цен на квартиры. В то же время на Тейке, где в течение последних полутора лет ежемесячно наблюдался рост цен, цены достигли максимального предела – в мае рост цен остановился.

Наибольший рост средней цены за 1 м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Иманте: +6.1%. В других крупнейших микрорайонах Риги цены в этом году также имеют тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в мае 2014 года поднялась до 634 EUR/м². Цены в среднем на 60.9% 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 этом году цены на квартиры выросли на 3,4%.

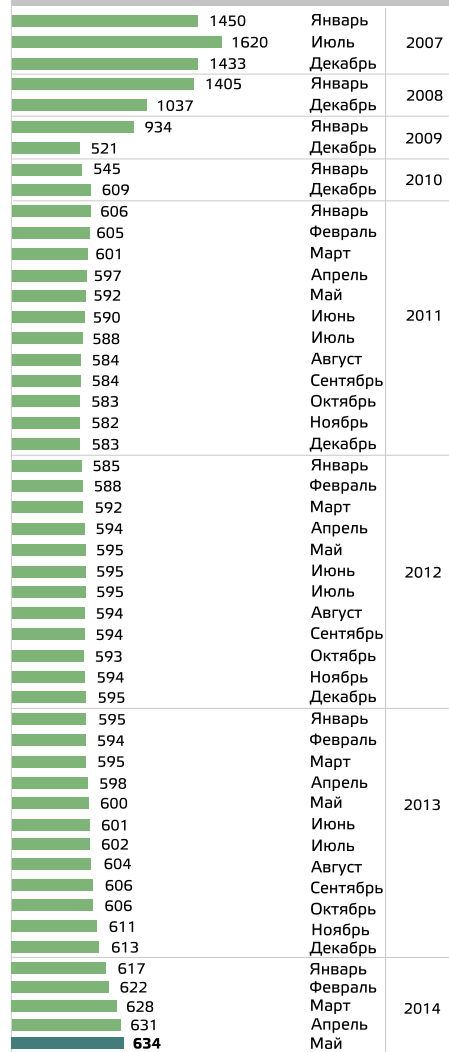
Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

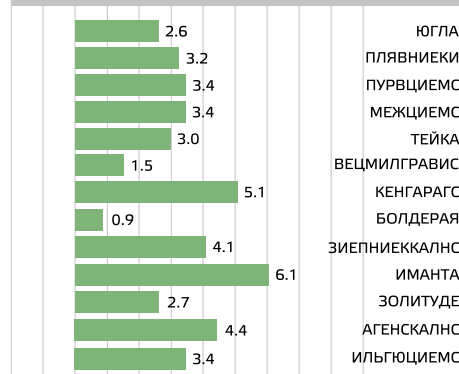
В мае 2014 года средняя стоимость 1 м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0.7%), двухкомнатные (+0.6%), трехкомнатные (+0.3%) и четырехкомнатные квартиры (+0.3%).

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

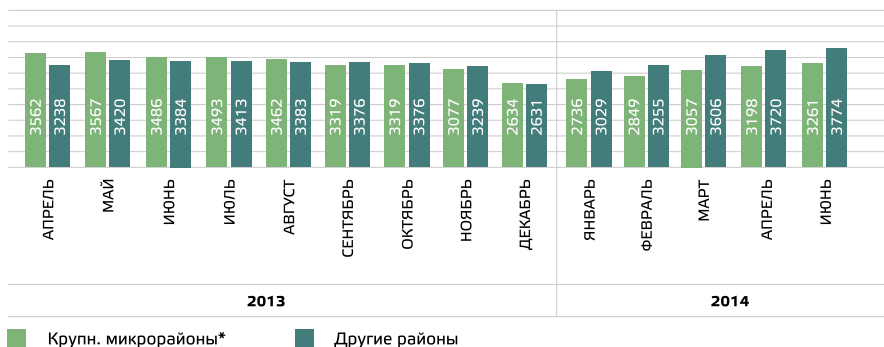
1-комн.	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	
2-комн.	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645
3-комн.	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	
4-комн.	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	
	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
	2012												2013												2014					

Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2014 года предложение квартир в целом немного выросло – на 1.7%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 2%. В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в мае также продолжает расти (+2.8%).

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в мае было в Пурвциемсе, Агенскалнс и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В мае число предложений в большинстве крупнейших рижских микрорайонов немного сократилось. Наиболее выраженный рост предложения основан на выраженном росте в отдельных микрорайонах. Наиболее заметный рост предложения квартир в мае наблюдается в Болдерае, где предложение выросло на 21.3%. В свою очередь, наибольшее сокращение в мае наблюдается в Кенгарагс – там предложение сократилось на 8.4%.

Динамика предложения квартир в Риге



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

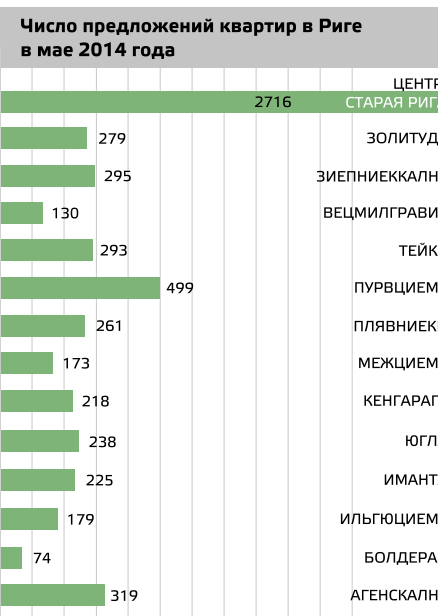
Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2014 года в большинстве микрорайонов Риги цены выросли. Средняя цена за 1м² в мае больше всего выросла в Кенгарагс (+1,6%). Никаких изменений цен не установлено на Югле, в Межциемсе, на Тейке и в Ильгюциемсе, где цены в мае остались на уровне предыдущего месяца.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя стоимость 1м ² на 1 июня 2014 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 мая 2014 года	Изменения, %
Югла	626	626	0.0 ➡
Плявниеки	672	667	0.8 ⬆
Пурвциемс	684	683	0.2 ⬆
Межциемс	659	659	0.0 ➡
Тейка	811	811	0.0 ➡
Вецмилгравис	532	531	0.3 ⬆
Кенгарагс	570	562	1.6 ⬆
Болдерая	454	451	0.8 ⬆
Зиепниекалнс	652	644	1.5 ⬆
Иманта	671	662	1.3 ⬆
Золитуде	682	680	0.3 ⬆
Агенскалнс	673	669	0.5 ⬆
Ильгюциемс	605	605	0.0 ➡

Источник: ARCO REAL ESTATE



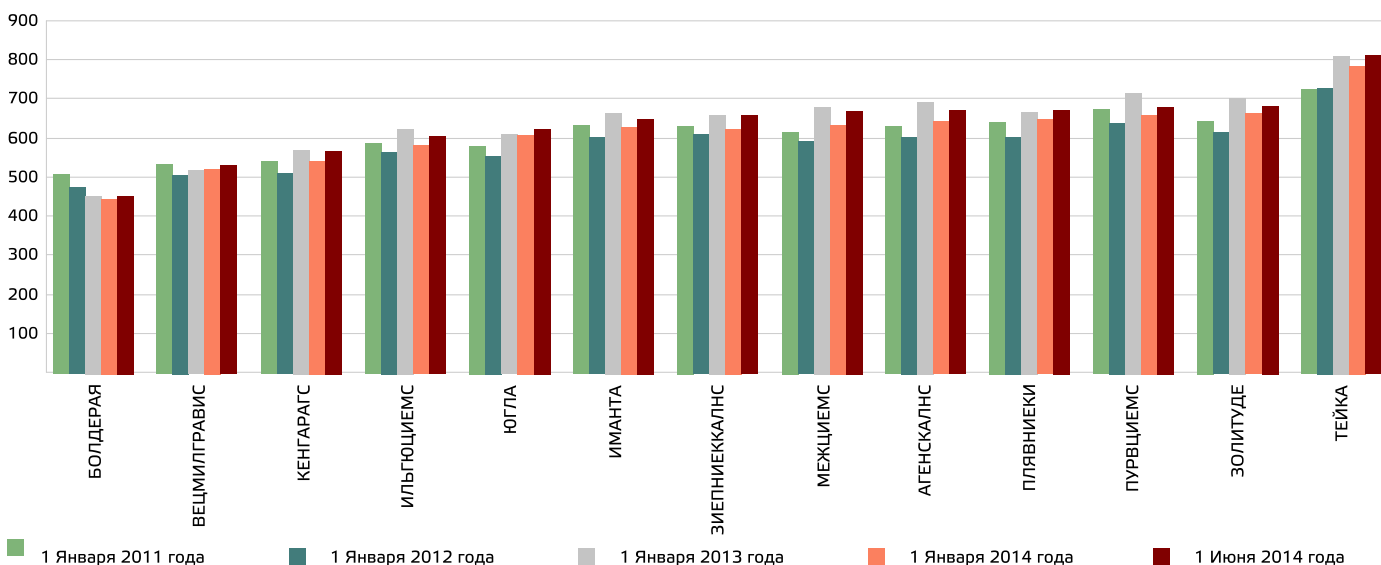
Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры выросли на 4.1%. С начала 2012 года цены на квартиры выше на 8.7%. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 6.5%. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в мае 2014 года выше на 3.4%.

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

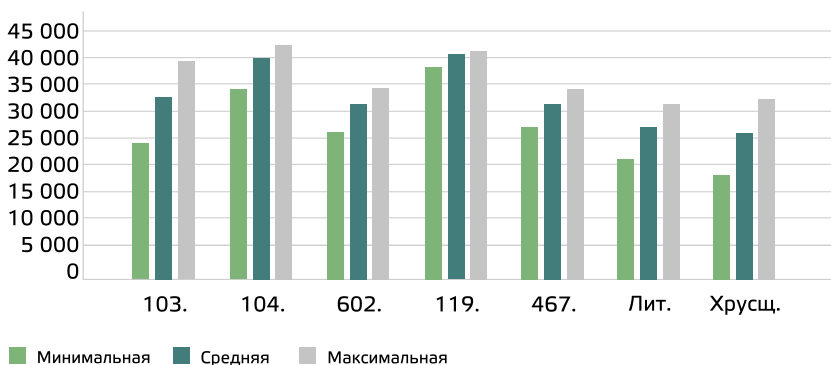


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в мае 2014 года были на Тейке, где средняя цена за 1м² остановилась на уровне 811 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² была в Болдерее – в мае она выросла до 454 EUR.

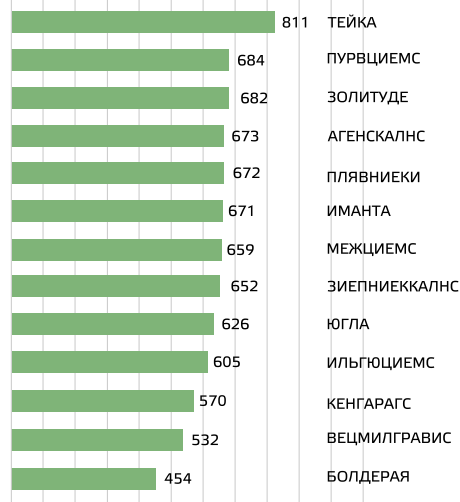
В мае 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 34 000 до 42 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 000 до 31 000 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 мае 2014 года, EUR (на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В мае 2014 года изменений цен на серийные квартиры не установлено. Средняя цена сохранилась на уровне 432 EUR/м². Цены на квартиры в Огре с начала 2014 года выросли на 1.1%. Цены на квартиры в Огре росли только в начале года. В последние месяцы в Огре уровень цен оставался неизменным – не установлено никаких ценовых колебаний.

Каугури, Юрмала

В мае 2014 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури выросли на 0,9%. Средняя цена квартиры выросла до 402 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Юрмале, Каугури выросли на 1.7%. После длительного падения цен на квартиры в 2013 году, установленной в этом месяце рост цен расценивается как положительный сигнал для квартирного рынка в Каугури.

Саласпилс

В мае 2014 года в Саласпилсе цены выросли на 0,4 %. Средняя цена квартир выросла до 465 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 0.7%. Обычно цены на квартиры и их изменения в Саласпилсе в большой степени зависят от цен в рижских микрорайонах, которые в этом году постоянно росли. Небольшие положительные изменения цен в Саласпилсе наблюдались лишь в последние два месяца.

Елгава

В Елгаве в мае 2014 года цены выросли на 0,3 %. В первом квартале года рост цен был очень большим, а в последние два месяца наблюдается стабилизация цен. Средняя цена квартир выросла до 340 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве с начала 2014 года выросли на 8,7%.

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

