

# ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР СЕНТЯБРЬ

## Серийные квартиры, 1 октября 2014 года

В сентябре 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,1%. Средняя цена на серийные квартиры в сентябре достигла 641 EUR/м<sup>2</sup>. За первые три квартала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 4,5%, а с сентября прошлого года они выросли на 5,8%.

Наряду с остановкой сокращения предложения серийных квартир в сентябре уменьшились и темпы роста цен, поэтому констатирован минимальный рост цен. В 3-м квартале этого года в целом наблюдался небольшой рост цен (+0,6%) на фоне 1-го и 2-го квартала, когда он составлял соответственно 2.5% и 1.4%.

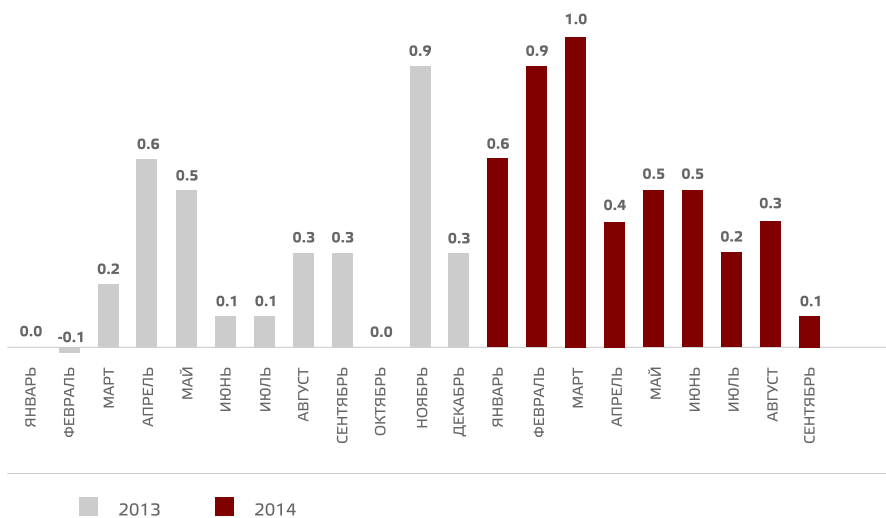
Все чаще встречается ситуация, когда в пределах месяца в отдельных микрорайонах наблюдался не только рост цен, но и небольшое их падение. В предыдущие месяцы такие изменения были установлены на Тейке, где цены в сентябре стабилизировались, в отличие от Пурвциемса, который в сентябре пережил падение цен, и где цены понизились на 0,4% до 690 EUR/м<sup>2</sup>.

Наибольший рост средней цены за 1 м<sup>2</sup> квартир в рижских микрорайонах за первые три квартала 2014 года наблюдается в Иманте (+7,7%) и в Кенгарагсе (+7,7%). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в этом году также имели тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в сентябре 2014 года поднялась до 641 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем на 60,5% 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>.

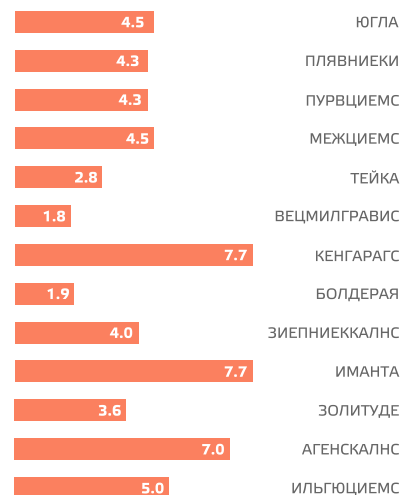
В 2008 году в целом средние цены на серийные квартиры в Риге упали в среднем на 33.5%. За 2009 год средние цены в целом упали еще на 44.2%. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16.9%. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 3.5%. За 2012 год цены на квартиры выросли на 2%. В течение 2013 года цены на квартиры выросли на 3%. В 2014 году цены продолжают расти – за этот год цены на квартиры выросли на 4,5%.

## Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



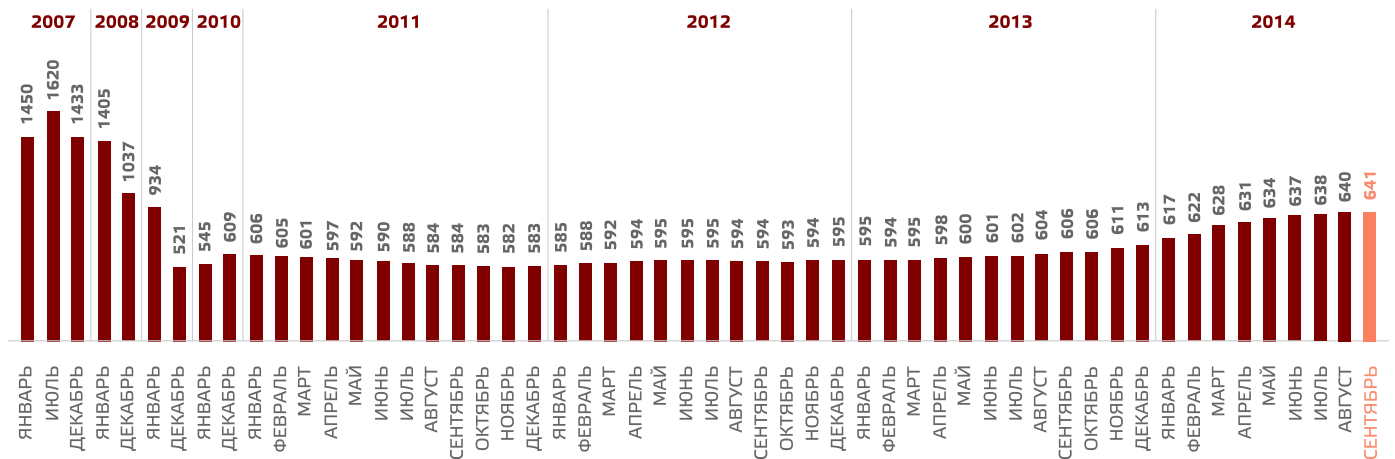
Источник: ARCO REAL ESTATE

## Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2014 года средняя стоимость 1м<sup>2</sup> квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0,2%), двухкомнатные (+0,3%), трехкомнатные (+0,1%) квартиры, а цена на четырехкомнатные квартиры в сентябре уменьшилась (-0,3%).

## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/m<sup>2</sup>

Число комнат	2013												2014											
	1 ЯНВАРЯ	1 ФЕВРАЛЯ	1 МАРТА	1 АПРЕЛЯ	1 МАЯ	1 ИЮНЯ	1 ИЮЛЯ	1 АВГУСТА	1 СЕНТЯБРЯ	1 ОКТЯБРЯ	1 НОЯБРЯ	1 ДЕКАБРЯ	1 ЯНВАРЯ	1 ФЕВРАЛЯ	1 МАРТА	1 АПРЕЛЯ	1 МАЯ	1 ИЮНЯ	1 ИЮЛЯ	1 АВГУСТА	1 СЕНТЯБРЯ	1 ОКТЯБРЯ		
1-комн.	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704		
2-комн.	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654		
3-комн.	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612		
4-комн.	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592		

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2014 года предложение квартир в Риге в целом сократилось на 1,0%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, минимально выросло – на 0,8%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в сентябре было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. Если рассматривать число предложений пропорционально размеру микрорайонов (по численности населения), наибольшее предложение наблюдалось в Золитуде, Межциемсе и Агенскалнсе. В то же время в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае число предложений пропорционально числу жителей было наименьшим.

В сентябре в большинстве микрорайонов число предложений выросло. Наибольший рост предложения наблюдался на Югле (+18,6%), в Кенгарагсе (+15,9%) и на Тейке (+9,8%). В свою очередь, в таких микрорайонах, как Болдерая, Пурвциемс, Вецмилгравис и Золитуде наблюдалось сокращение предложения. Наиболее выраженное сокращение предложения квартир в сентябре наблюдалось в Болдерае – там предложение сократилось на 28,9%.

## Число предложений квартир в Риге в сентябре 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2014 года небольшой рост цен на серийные квартиры наблюдался в большинстве крупнейших микрорайонов Риги. Средняя цена за 1м<sup>2</sup> в сентябре больше всего выросла в Кенгарагсе (+0,5%). Никаких изменений цен не установлено в Болдерае, где цены в сентябре остались на уровне предыдущего месяца. Зато в Пурвциемсе (-0,4%), Вецмилгрависе (-0,2%), Зиепниекалнсе (-0,2%) и Золитуде (-0,1%) цены в сентябре минимально уменьшились.

## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 октября 2014 года	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 сентября 2014 года	Izmaiņas, %
Югла	<b>637</b>	635	0.3 ↑
Плявниеки	<b>679</b>	678	0.2 ↑
Пурвциемс	<b>690</b>	693	-0.4 ↓
Межциемс	<b>666</b>	665	0.2 ↑
Тейка	<b>809</b>	808	0.1 ↑
Вецмилгравис	<b>533</b>	534	-0.2 ↓
Кенгарагс	<b>586</b>	583	0.5 ↑
Болдерая	<b>459</b>	459	0.0 →
Зиепниекалнс	<b>651</b>	652	-0.2 ↓
Иманта	<b>681</b>	679	0.3 ↑
Золитуде	<b>687</b>	688	-0.1 ↓
Агенскалнс	<b>689</b>	686	0.5 ↑
Ильгюциемс	<b>614</b>	611	0.6 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры в сентябре были выше на 5,2%. С начала 2012 года цены на квартиры выше на 9,9%. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 7,7%. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в сентябре 2014 года выше на 4,5%.

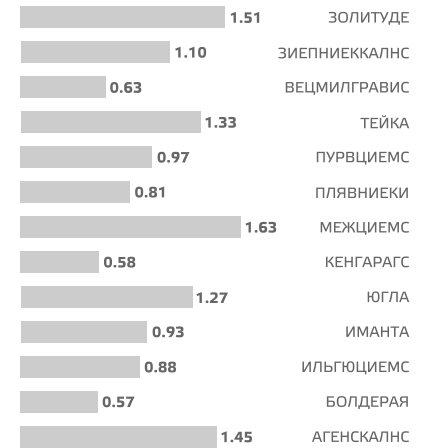
## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>

	2011. gada 1. janvāris	2012. gada 1. janvāris	2013. gada 1. janvāris	2014. gada 1. janvāris	2014. gada 1. augusts
Болдерая	508	477	473	450	<b>459</b>
Вецмилгравис	534	508	514	524	<b>533</b>
кенгарагс	541	510	518	543	<b>574</b>
Ильгюциемс	590	566	570	586	<b>608</b>
Югла	583	556	583	610	<b>634</b>
Зиепниекалнс	633	602	613	626	<b>653</b>
Межциемс	634	612	624	637	<b>665</b>
Иманта	618	592	605	633	<b>676</b>
Плявниеки	630	603	622	651	<b>677</b>
Агенскалнс	643	606	623	644	<b>683</b>
Золитуде	675	640	644	663	<b>688</b>
Пурвциемс	645	615	633	662	<b>693</b>
Тейка	725	728	757	787	<b>811</b>

Источник: ARCO REAL ESTATE

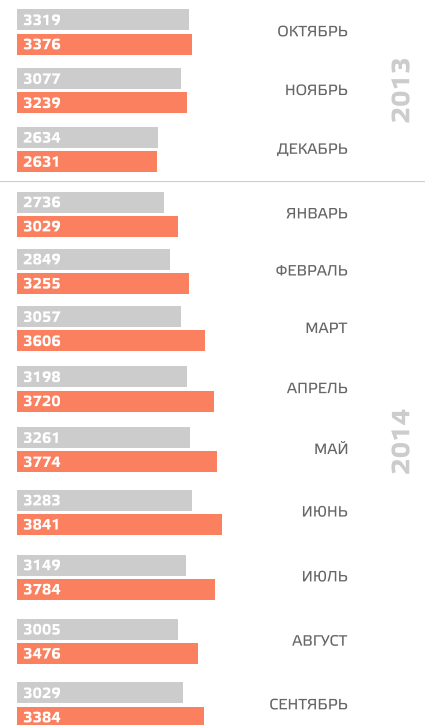
Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2014 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в сентябре минимально выросла и достигла 809 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м<sup>2</sup> сохраняется в Болдерае – в сентябре она оставалась на уровне 459 EUR.

## Число предложений квартир в Риге в сентябре 2014 года пропорционально размеру микрорайонов



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Динамика предложения квартир в Риге



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгюциемс)

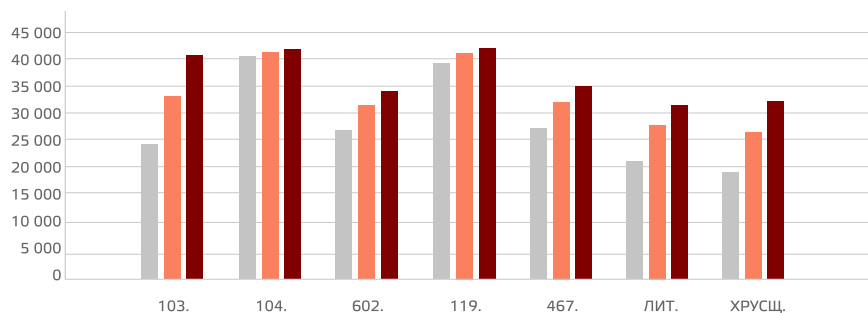
■ ДРУГИЕ РАЙОНЫ

Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 39 000 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 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



- МИНИМАЛЬНАЯ
- СРЕДНЯЯ
- МАКСИМАЛЬНАЯ

Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

В сентябре 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 0,5%. Средняя цена достигла 438 EUR/м<sup>2</sup>. В Огре небольшой рост цен наблюдается уже третий месяц подряд. До этого уровень цен оставался неизменным с начала года. В целом с начала 2014 года цены в Огре выросли на 2,7%.

### Каугури, Юрмала

В сентябре 2014 года в Каугури изменений цен на квартиры не установлено. Средняя цена сохранилась на уровне 403 EUR/м<sup>2</sup>. В целом с начала 2014 года цены в Каугури выросли на 2,0%. Сентябрь был третьим месяцем подряд, когда уровень цен в Каугури не менялся.

### Саласпилс

В сентябре 2014 года уровень цен в Саласпилсе не изменился. Средняя цена квартир в сентябре осталась на уровне 471 EUR/м<sup>2</sup>. В целом за первые три квартала 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 1,9%. В Саласпилсе также уже третий месяц прошел без каких-либо ценовых колебаний.

### Елгава

В Елгаве в сентябре 2014 года цены остались на уровне предыдущего месяца. Средняя цена квартир находится на уровне 345 EUR/м<sup>2</sup>. Сентябрь был в Елгаве первым месяцем после длительного роста цен, когда изменений цен не было установлено. Цены с начала 2014 года выросли на 10,3%, что можно считать высоким показателем.

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 19 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, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиенае. В компании работает около 80 квалифицированных специалистов.

ARCO REAL ESTATE

**Марис Лаукалеис** | 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

