

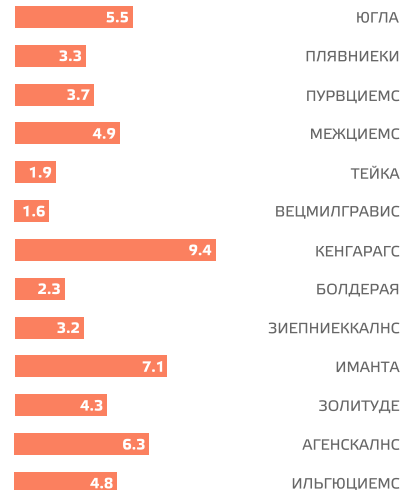
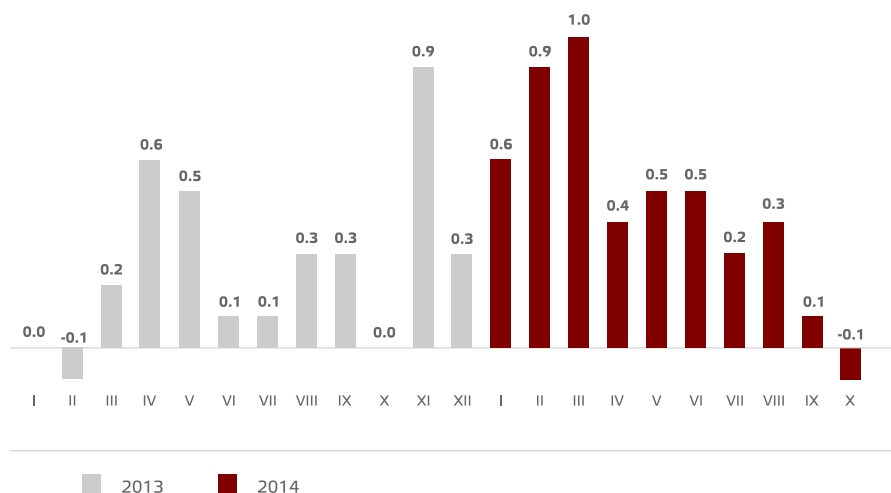
ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР ОКТАБРЬ

Серийные квартиры, 1 ноября 2014 года

В октябре 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры уменьшились на 0,1%. Средняя цена на серийные квартиры в октябре уменьшилась до 640 EUR/м². С начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 4,4%, а с октября прошлого года они выросли на 5,6%.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года

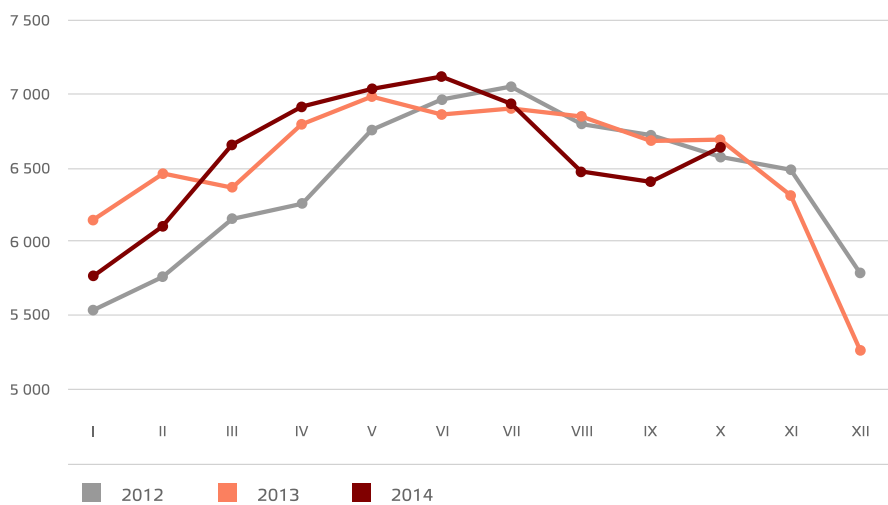
Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

После сокращения темпов роста цен, которое наблюдалось в 3-м квартале этого года, в октябре впервые с февраля 2013 года наблюдалось минимальное уменьшение цен на серийные квартиры. Судя по тенденциям предыдущих лет, в этом сезоне ожидалось умеренное сокращение предложения, однако минимальное падение цен на серийные квартиры отражается на нехарактерном росте предложения квартир, которого в осенние месяцы прошлых лет не наблюдалось.

Динамика предложения квартир в годовом разрезе, 2012 - 2014



Источник: ARCO REAL ESTATE

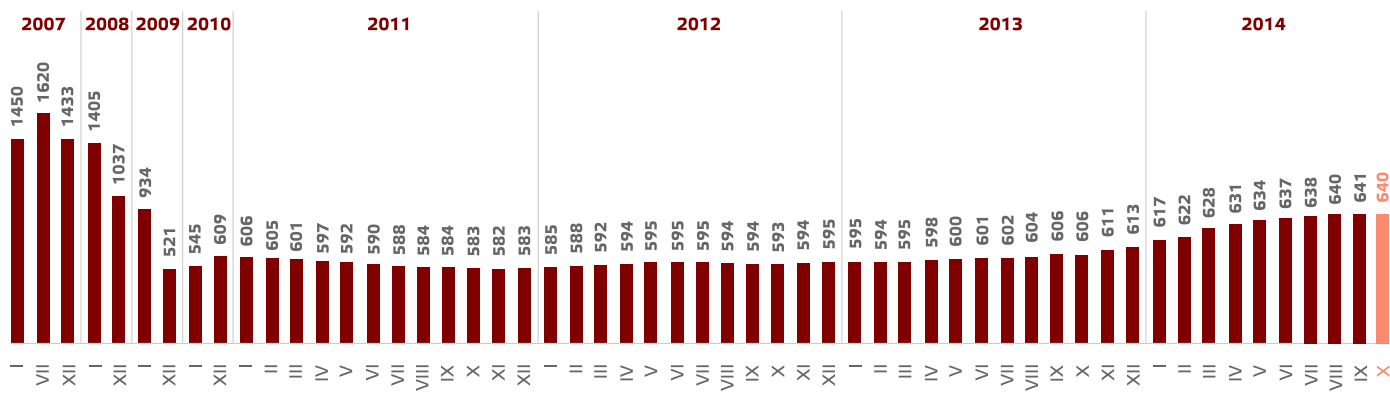
Несмотря на понижение общего уровня цен, в отдельных микрорайонах цены по наблюдениям продолжали расти. Например, в Кенгаргсе в октябре цены выросли на 1,5% до 595 EUR/м², и общий рост за год достиг 9,4%. Рост цен в Кенгаргсе объясняется тем, что в этом микрорайоне по-прежнему продолжается сокращение предложения, несмотря даже на то, что в Кенгаргсе уже и так меньше всего предложений пропорционально его размерам. Если будет продолжаться такой рост цен, то Кенгаргс, для которого ранее были характерны самые дешевые квартиры, в скором времени может приблизиться и догнать ценовой уровень Ильгюциемса.

Наибольший рост средней цены за 1м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Кенгаргсе (+9,4%) и в Иманте (+7,1%). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в этом году также имели тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в октябре 2014 года уменьшилась до 640 EUR/м². 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/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%, а в 2014 году цены продолжают расти – за этот год цены на квартиры выросли на 4,5%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2014 года средняя стоимость 1м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на трехкомнатные (+0,2%) и четырехкомнатные (+0,3%), а цена на однокомнатные (-0,3%) и двухкомнатные (-0,5%) квартиры в октябре уменьшилась.

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

	2013												2014										
	1. I	1. II	1. III	1. IV	1. V	1. VI	1. VII	1. VIII	1. IX	1. X	1. XI	1. XII	1. I	1. II	1. III	1. IV	1. V	1. VI	1. VII	1. VIII	1. IX	1. X	1. XI
1-комн.	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702
2-комн.	602	602	602	603	610	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	
3-комн.	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	
4-комн.	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2014 года предложение квартир в Риге в целом выросло на 3,5%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, выросло на 0,7%.

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

В октябре практически одинаковым было число тех микрорайонов, в которых число предложений выросло, и тех микрорайонов, в которых оно сократилось. Наибольший рост предложения наблюдался в Болдерае (+38,9%), на Тейке Teikā (+13,8%) и в Ильгюциемсе (+9,6%). В свою очередь, наиболее выраженное сокращение предложения квартир в октябре наблюдалось в Межциемсе (-7,2%).

В октябре 2014 года небольшое падение цен на серийные квартиры наблюдалось в большинстве крупнейших микрорайонов Риги. Средняя цена за 1м² в октябре больше всего уменьшилась в Плявниеках (-1,0%) и на Тейке (-0,8%). Зато в Кенгарагсе (+1,5%), на Югле (+1,0%) и в Золитуде (+0,6%) цены в октябре выросли больше всего.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1м ² на 1 ноября 2014 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 октября 2014 года	Изменения, %
Югла	643	637	1.0 ↑
Плявниеки	673	679	-1.0 ↓
Пурвциемс	686	690	-0.6 ↓
Межциемс	668	666	0.4 ↑
Тейка	803	809	-0.8 ↓
Вецмилгравис	532	533	-0.2 ↓
Кенгарагс	595	586	1.5 ↑
Болдерая	461	459	0.4 ↑
Зиепниекалнс	646	651	-0.8 ↓
Иманта	678	681	-0.5 ↓
Золитуде	692	687	0.6 ↑
Агенскалнс	685	689	-0.7 ↓
Ильгюциемс	613	614	-0.2 ↓

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры были выше на 5,1%, с начала 2012 года – на 9,8%. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 7,6%. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в октябре 2014 года выше на 4,4%.

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

Микрорайон	01.01.2011.	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.10.2014.
Болдерая	508	477	473	450	461
Вецмилгравис	534	508	514	524	532
Кенгарагс	541	510	518	543	595
Ильгюциемс	590	566	570	586	613
Югла	583	556	583	610	643
Зиепниекалнс	633	602	613	626	646
Межциемс	634	612	624	637	668
Плявниеки	630	603	622	651	673
Иманта	618	592	605	633	678
Агенскалнс	643	606	623	644	685
Пурвциемс	645	615	633	662	686
Золитуде	675	640	644	663	692
Тейка	725	728	757	787	803

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в октябре 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений квартир в Риге в октябре 2014 года пропорционально размеру микрорайонов



ПОЯСНЕНИЕ

Если коэффициент **больше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.

Если коэффициент **меньше 1**, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

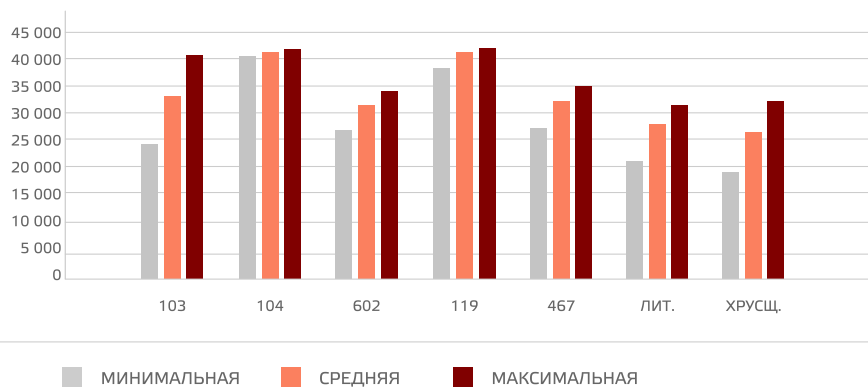
Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2014 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в октябре уменьшилась до 803 EUR/кв.м. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² сохраняется в Болдерае – в октябре она минимально выросла до 461 EUR.

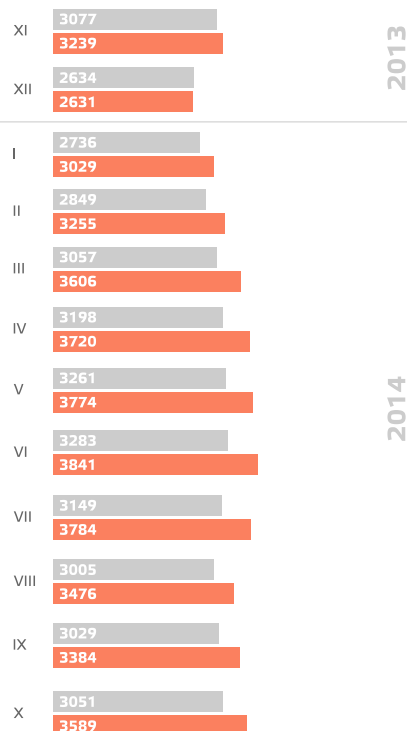
В октябре 2014 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 38 000 до 42 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 21 000 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 октябре 2014 года (на 2-комнатные квартиры), EUR



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

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В октябре 2014 года цены на серийные квартиры в Огре, где их падения не наблюдалось с октября прошлого года, уменьшились на 0,7% до уровня 435 EUR/м². В предыдущие три месяца в Огре наблюдался небольшой рост цен. В целом с начала 2014 года цены в Огре выросли на 1,9%.

Каугури, Юрмала

В октябре 2014 года цены на квартиры в Каугури уменьшились на 0,4%. Средняя цена квартиры в октябре составляла 401 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Каугури выросли на 1,5%. В предыдущие три месяца уровень цен в Каугури не менялся.

Саласпилс

В октябре 2014 года уровень цен в Саласпилсе вырос на 0,4%. Средняя цена квартир в октябре выросла до 473 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 2,3%. В Саласпилсе также предыдущие три месяца прошли без каких-либо ценовых колебаний.

Елгава

В Елгаве в октябре 2014 года цены остались на уровне предыдущего месяца. Средняя цена квартир находится на уровне 345 EUR/м². Октябрь был в Елгаве вторым месяцем подряд, когда изменений цен не было установлено после длительного падения в предыдущие месяцы. 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

