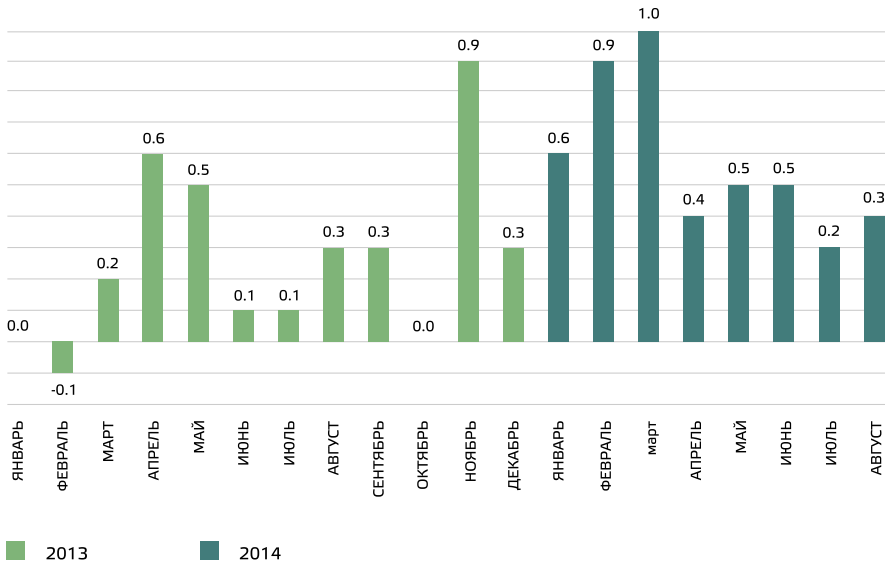


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР АВГУСТ

Серийные квартиры, 1 сентября 2014 года

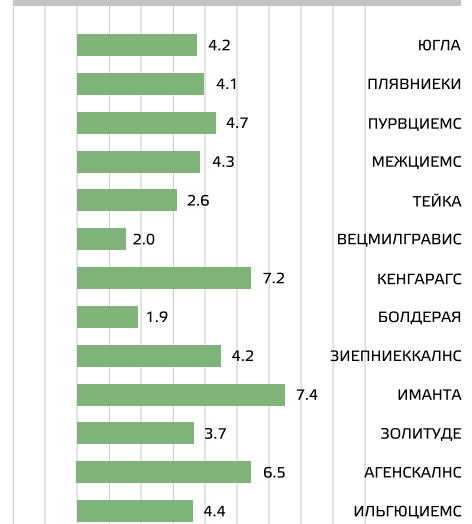
В августе 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,3%. Средняя цена на серийные квартиры в августе выросла до 640 EUR/м². С начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 4,4%.

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

Развитие рынка серийных квартир в августе продолжалось на уровне предыдущих месяцев, когда темпы роста цен были умеренными, колеблясь в пределах 0,2 - 0,5%. Во многих рижских микрорайонах в августе не установлено никаких ценовых колебаний. В свою очередь, в Иманте и Кенгарагсе цены продолжают расти, даже несмотря на то, что эти рижские микрорайоны уже до августа были явными лидерами этого года по росту цен. Цены в обоих этих микрорайонах в августе были более чем на 7% выше, чем в начале года, и средняя цена в Иманте в августе обогнала Плявниеки.

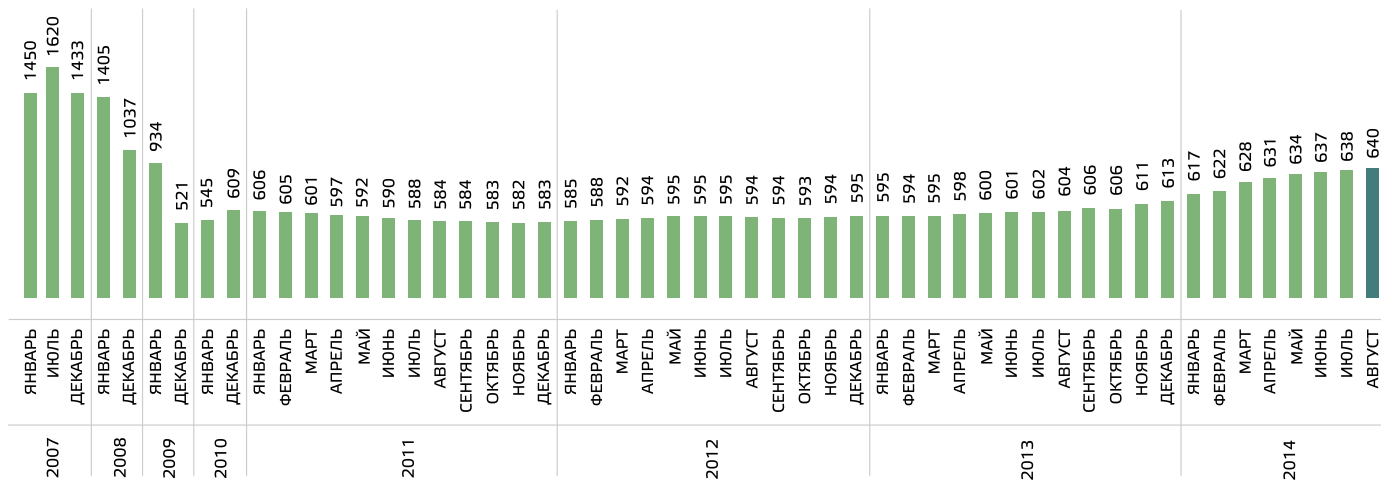
Почти все рассмотренные рижские микрорайоны уже превысили общие показатели роста цен 2013 года. Югла и Плявниеки, скорее всего, достигнут их в течение ближайших месяцев, а Тейка является единственным микрорайоном, который существенно отстает от них. Это объясняется тем, что средняя цена на Тейке была значительно выше, чем в остальных микрорайонах, и все больше потенциальных покупателей начинают считать, что преимущества этого микрорайона не перевешивают существенной разницы в цене с другими микрорайонами, поэтому в качестве лучшей альтернативы выбирают приобретение квартиры в другом месте.

Наибольший рост средней цены за 1 м² квартир в рижских микрорайонах с начала 2014 года наблюдается в Иманте (+7,4%) и в Кенгарагсе (+7,2%). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в этом году также имеют тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в августе 2014 года поднялась 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%. В 2014 году цены продолжают расти – за этот год цены на квартиры выросли на 4,4%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2014 года средняя стоимость 1м² квартир, оценивая по числу комнат, выросла на однокомнатные (+0,6%), двухкомнатные (+0,3%), трехкомнатные (+0,2%), а цена на четырехкомнатные квартиры в августе осталась неизменной.

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

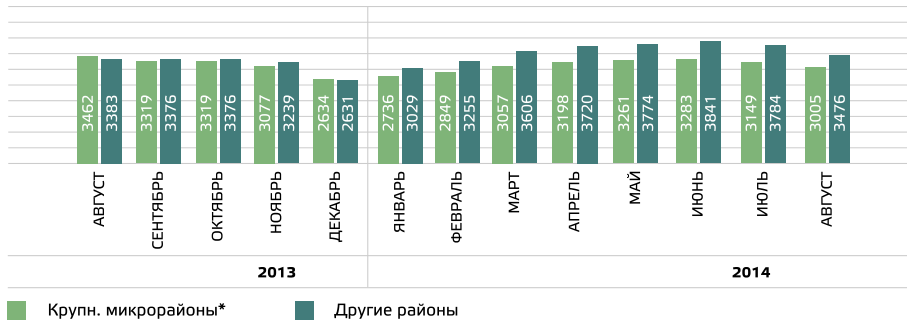
Категория	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.
на 1 января	622	590	563	557
на 1 февраля	626	592	565	557
на 1 марта	632	594	568	560
на 1 апреля	639	598	571	561
на 1 мая	639	600	573	565
на 1 июня	640	602	574	565
на 1 июля	641	602	575	562
на 1 августа	640	602	575	562
на 1 сентября	638	602	575	562
на 1 октября	639	602	575	562
на 1 ноября	639	601	574	560
на 1 декабря	642	601	574	560
на 1 января 2013	643	602	574	560
на 1 февраля	643	602	574	560
на 1 марта	643	602	574	560
на 1 апреля	643	603	574	560
на 1 мая	648	610	576	561
на 1 июня	648	612	577	562
на 1 июля	650	614	578	562
на 1 августа	651	616	579	563
на 1 сентября	652	616	582	564
на 1 октября	654	619	583	567
на 1 ноября	655	618	583	568
на 1 декабря	664	623	587	571
на 1 января 2014	666	625	588	573
на 1 февраля	671	628	592	577
на 1 марта	681	631	596	581
на 1 апреля	689	638	596	586
на 1 мая	692	641	600	588
на 1 июня	697	645	604	590
на 1 июля	701	649	609	592
на 1 августа	699	650	610	594
на 1 сентября	703	652	611	594

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2014 года предложение квартир в Риге в целом сократилось на 6,5%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось меньше – на 4,6%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в августе 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 Плявниеках число предложений пропорционально числу жителей было наименьшим.

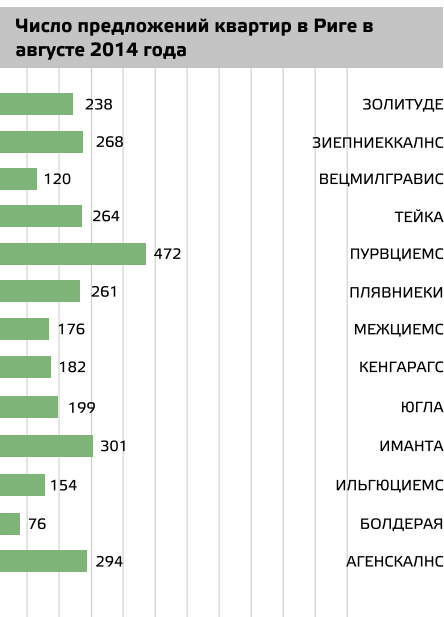
Динамика предложения квартир в Риге



Крупн. микрорайоны* Другие районы

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

Источник: ARCO REAL ESTATE

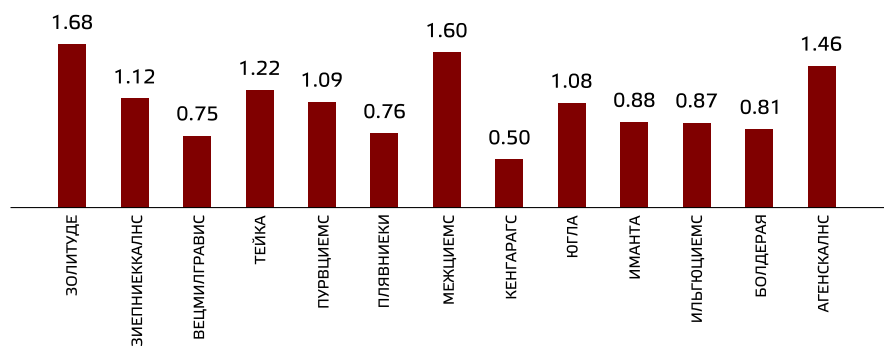


Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе единственными микрорайонами, где число предложений выросло, были Болдерая (+7,0%), Золитуде (+6,7%) и Плявниеки (+2,7%), а в Вецмилгрависе оно осталось неизменным. В остальных микрорайонах наблюдалось сокращение предложения. Наиболее выраженное сокращение предложения квартир в августе наблюдалось в Межциемсе – там предложение сократилось на 11,6%.

В августе 2014 года небольшой рост цен на серийные квартиры наблюдался в большинстве крупнейших микрорайонов Риги. Средняя цена за м² в августе больше всего выросла в Кенгарагсе (+0,9%). Никаких изменений цен не установлено в Пурвциемсе, Межциемсе, Болдераяе и Золитуде, там цены в августе остались на уровне предыдущего месяца. Зато на Тейке (-0,3%) и в Зиепниекалнсе (-0,1%) цены в августе минимально уменьшились.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

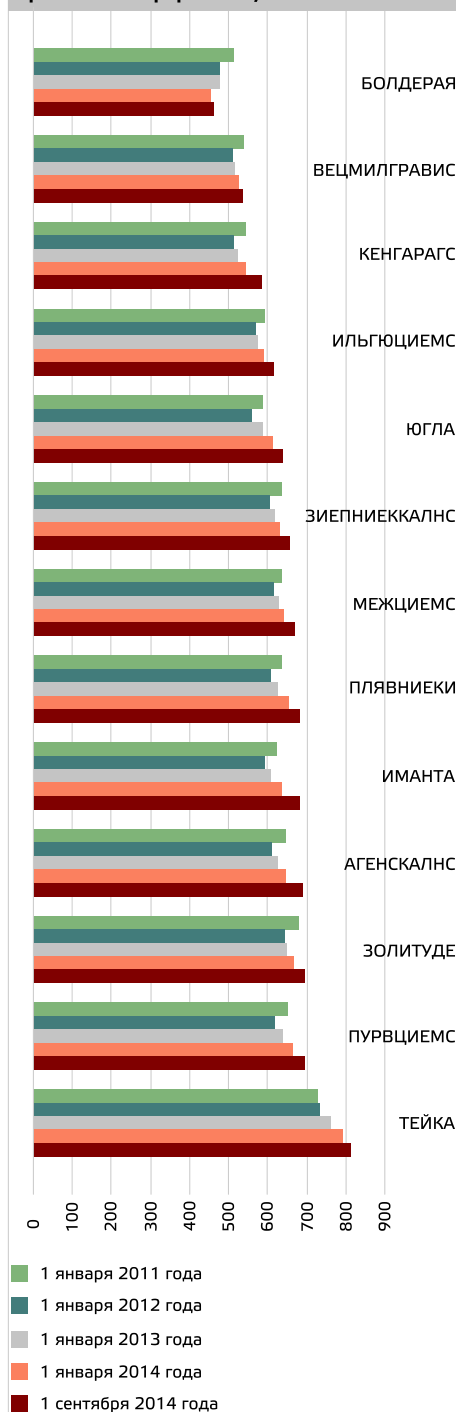
Микрорайон	Средняя стоимость 1м ² на 1 сентября 2014 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 августа 2014 года	Изменения, %
Югла	635	634	0.3 ↑
Плявниеки	678	677	0.1 ↑
Пурвциемс	693	693	0.0 →
Межциемс	665	665	0.0 →
Тейка	808	811	-0.3 ↓
Вецмилгравис	534	533	0.3 ↑
Кенгарагс	583	578	0.9 ↑
Болдерая	459	459	0.0 →
Зиепниекалнс	652	653	-0.1 ↓
Иманта	679	676	0.5 ↑
Золитуде	688	688	0.0 ↑
Агенскалнс	686	683	0.4 ↑
Ильгюциемс	611	608	0.6 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры выросли на 5,1%. С начала 2012 года цены на квартиры выше 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 августе 2014 года выше на 4,4%.

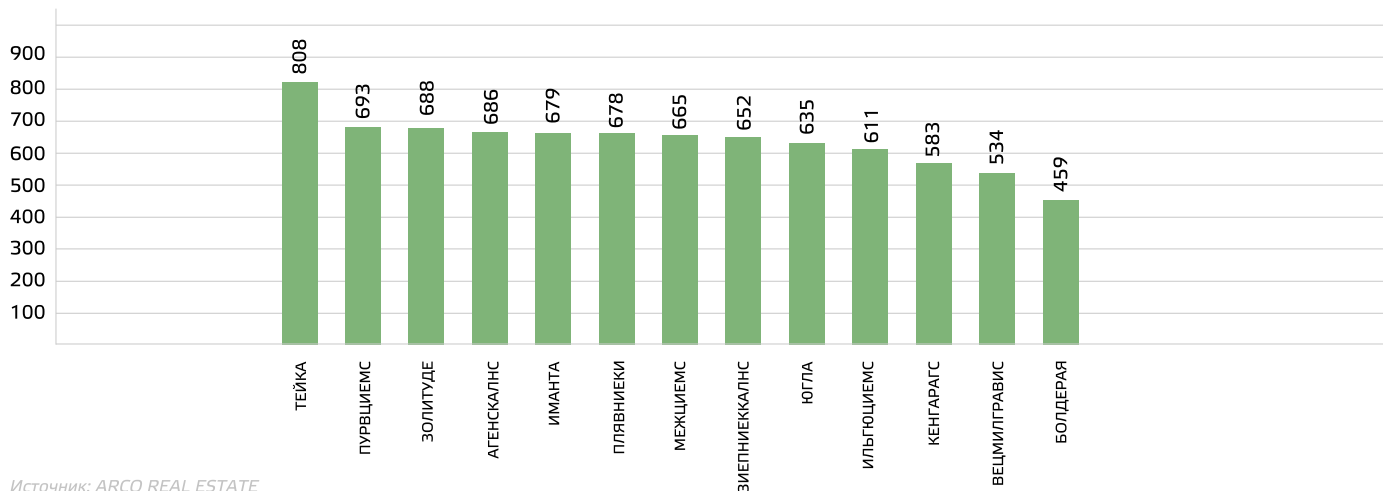
Самые высокие цены на серийные квартиры в августе 2014 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в августе минимально уменьшилась и находится на уровне 808 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² сохраняется в Болдераяе – в августе она оставалась на уровне 459 EUR.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

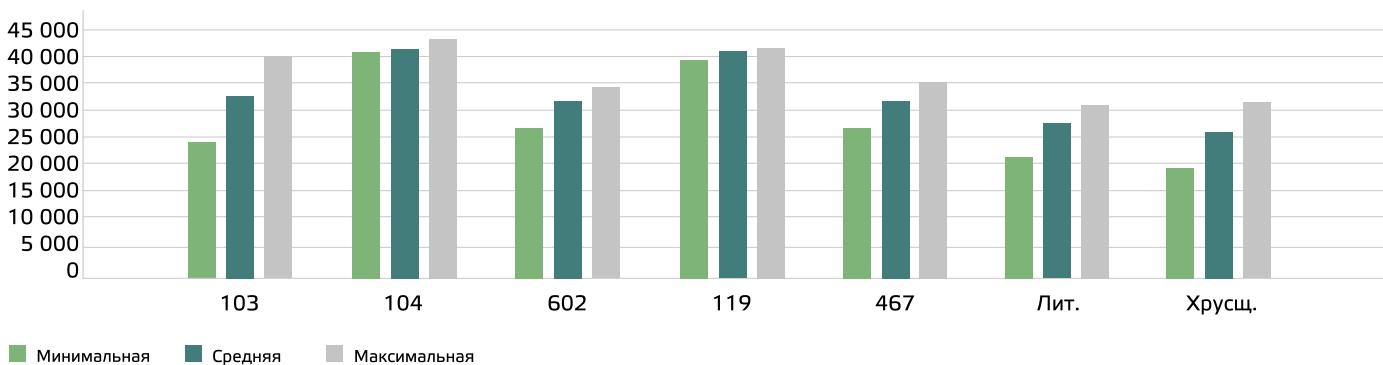
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в августе 2014 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 43 000 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 31 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В августе 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 0,7%. Средняя цена достигла 436 EUR/м². В Огре рост цен наблюдается уже второй месяц подряд. До этого уровень цен оставался неизменным с начала года.

Юрмала, Каугури

В августе 2014 года в Юрмале, Каугури изменений цен на серийные квартиры не установлено. Средняя цена сохранилась на уровне 403 EUR/м². В целом с начала 2014 года цены в Юрмале, Каугури выросли на 2%. Цены в Каугури в августе оставались неизменными уже второй месяц подряд.

Саласпилс

В августе 2014 года уровень цен в Саласпилсе не изменился. Средняя цена квартир в августе осталась на уровне 471 EUR/м². В целом в первом полугодии 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 1,9%. В Саласпилсе также уже второй месяц прошел без каких-либо ценовых колебаний.

Елгава

В Елгаве в августе 2014 года цены выросли на 0,3 %. Средняя цена квартир выросла до 345 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве продолжают расти, и с начала 2014 года выросли уже 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, Саулкрасти, Елгаве, Лимбажи, а также в Юрмале и Лиепае. В компании работает около 70 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

