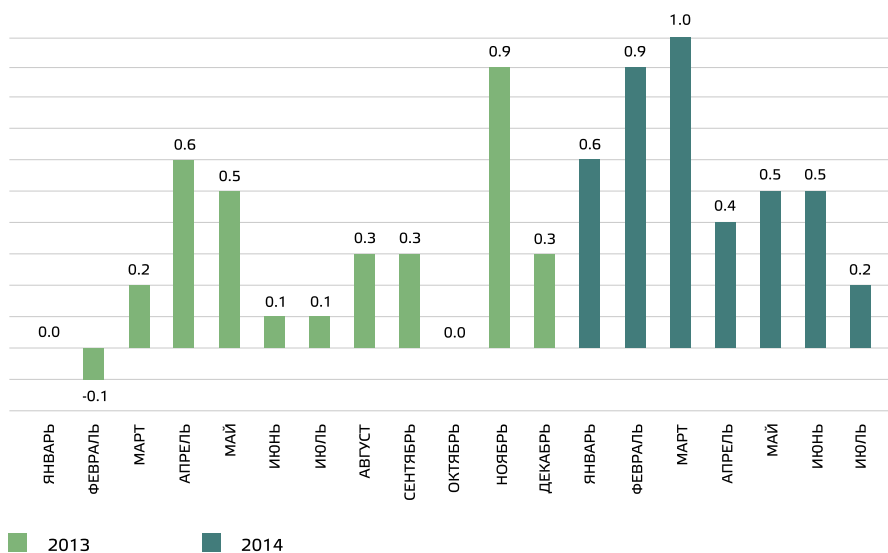


ОБЗОР РЫНКА СЕРИЙНЫХ КВАРТИР И Ю Л Ь

Серийные квартиры, 1 августа 2014 года

В июле 2014 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,2%. Средняя цена на серийные квартиры в июле выросла до 638 EUR/м². С начала 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 4,2%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2013 года, %



■ 2013 ■ 2014

Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2014 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Развитие рынка серийных квартир в июле можно охарактеризовать как стабилизацию цен. Темпы развития цен, которые наблюдались в первом квартале года, замедлились, и на данный момент наблюдается очень умеренное развитие. В этот период спрос приспособляется к произошедшему росту цен в начале года. Эту тенденцию подтверждает и сокращение числа сделок с серийными квартирами, которое наблюдалось в конце второго квартала.

Несмотря на замедление темпов роста, нет оснований считать, что рост цен может совсем остановиться, поскольку спрос на серийные квартиры по-прежнему достаточно высок и стабилен.

В июле 2014 года наблюдалась тенденция к наиболее выраженному росту цен на большие (трех- и четырехкомнатные) квартиры, более соответствующие семейным нуждам.

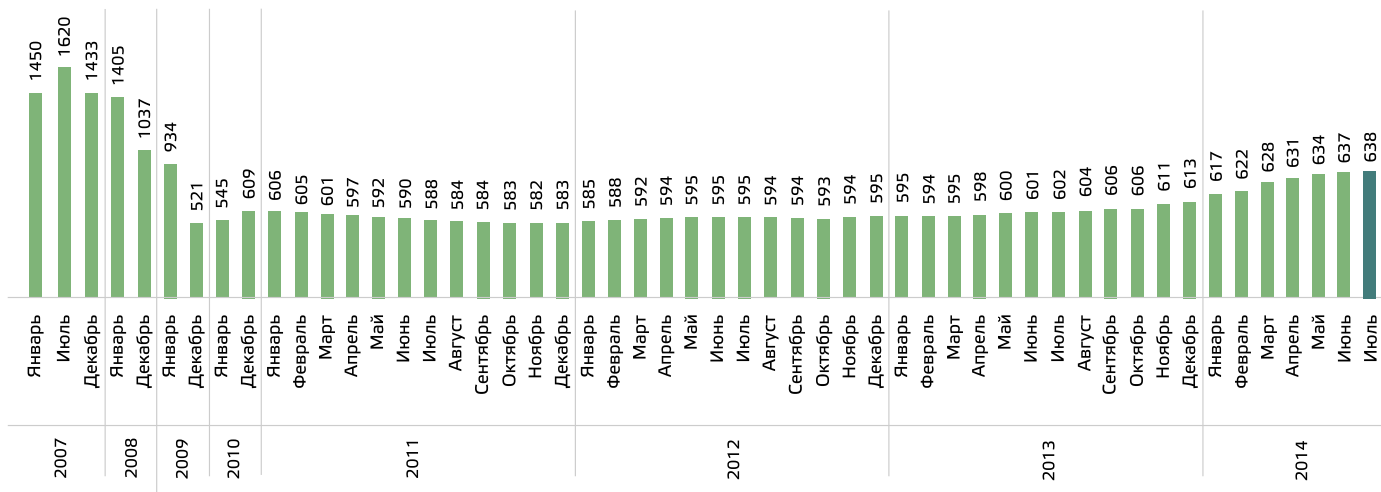
Наибольший рост средней цены за 1 м² квартир в рижских микрорайонах в первом полугодии 2014 года наблюдается в Иманте (+6,9%). В других крупнейших микрорайонах Риги цены в этом году также имеют тенденцию к росту.

Средняя цена серийных квартир в июле 2014 года поднялась до 638 EUR/м². Цены в среднем на 60,6% 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 – за этот год цены на квартиры выросли на 4,2%.

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

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2014 года предложение квартир в целом сократилось на 2,7%. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось еще больше – на 4,2%. В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение в июле также сократилось (-2,2%).

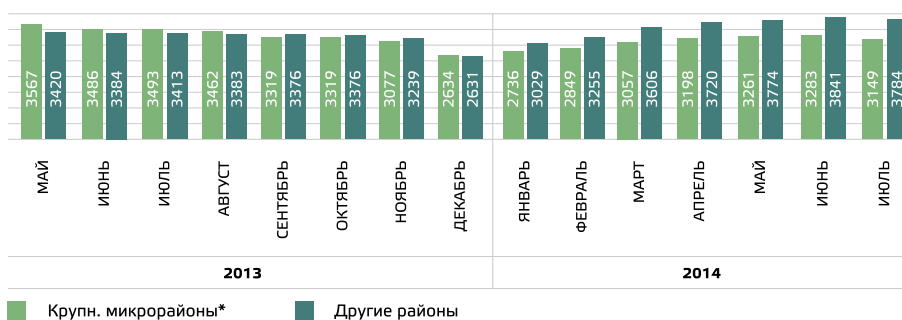
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в июле было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Имманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В июле единственными микрорайонами, где число предложений выросло, были Межциемс (+10,6%) и Имманта (+1,9%). В остальных микрорайонах наблюдалось сокращение предложения. Наиболее выраженное сокращение предложения квартир в июле наблюдалось в Золитуде – там предложение сократилось на 13,2%.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/m²

1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	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
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	692	697	701	699				
590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	601	602	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650			
563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	575	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	595	600	602	604	609	610				
557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594				
2012												2013												2014											

Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге

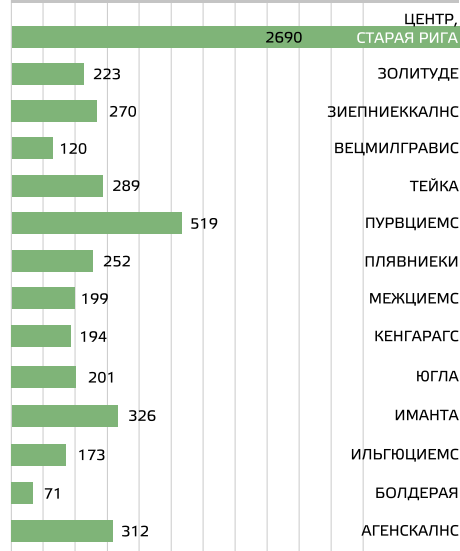


* Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарас, Болдерая, Зиепниекалнс, Имманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгоциемс

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2014 года небольшой рост цен на серийные квартиры наблюдался в большинстве крупнейших микрорайонов Риги. Средняя цена за 1 м² в июле больше всего выросла в Агенскалнсе (+0,6%). Никаких изменений цен не установлено в Плявниеках, Болдерае и Золитуде, там цены в июле остались на уровне предыдущего месяца. Зато на Тейке (-0,1%) и в Зиепниекалнсе (-0,2%) цены в июле минимально уменьшились.

Число предложений квартир в Риге в июле 2014 года



Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах

	Средняя стоимость 1м ² на 1 августа 2014 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 июля 2014 года	Изменения, %
Югла	634	633	0.1 ↑
Плявниеки	677	678	0.0 →
Пурвциемс	693	690	0.3 ↑
Межциемс	665	662	0.4 ↑
Тейка	811	812	-0.1 ↓
Вецмилгравис	533	532	0.2 ↑
Кенгарагс	574	572	0.3 ↑
Болдерая	459	459	0.0 →
Зиепниекалнс	653	654	-0.2 ↓
Иманта	676	674	0.3 ↑
Золитуде	688	688	0.0 →
Агенскалнс	683	679	0.6 ↑
Ильгюциемс	608	606	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

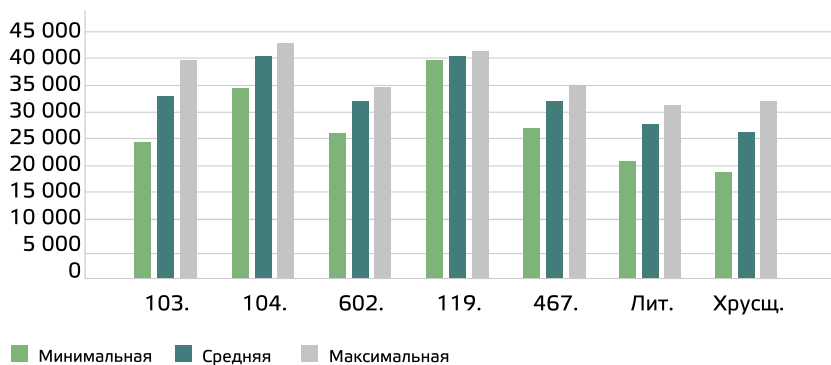
Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2014 года сохранялись на Тейке, где средняя цена в июле минимально уменьшилась и находится на уровне 811 EUR/м². В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1м² сохраняется в Болдерее – в июле она оставалась на уровне 459 EUR.

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

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

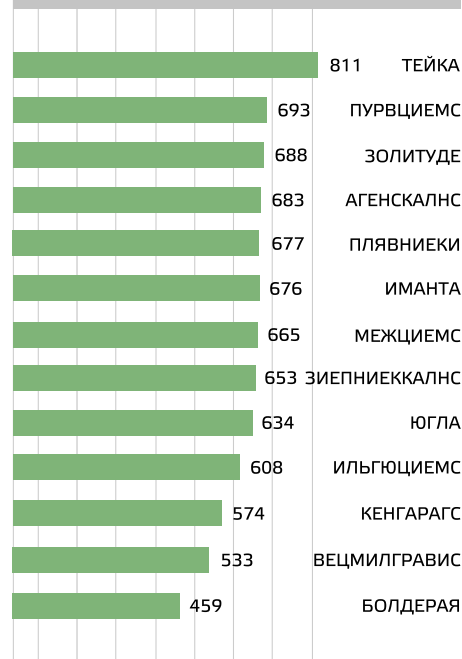
Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 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 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

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


Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на квартиры выросли на 4,8%. С начала 2012 года цены на квартиры выше на 9,5%. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 7,3%. По сравнению с началом 2014 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июле 2014 года выше на 4,2%.

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


Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В июле 2014 года цены на серийные квартиры выросли на 0,3%. Средняя цена достигла 433 EUR/м². В Огре рост цен наблюдается впервые с начала года, поскольку в последние месяцы в Огре уровень цен оставался неизменным.

Каугури, Юрмала

В июле 2014 года цены на квартиры 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%. В июле в Каугури наблюдается стабилизация цен после их роста в течение предыдущих двух месяцев.

Саласпилс

Наблюдавшийся в Саласпилсе во втором квартале 2014 года рост цен на квартиры остановился. Средняя цена квартир в июле осталась на уровне 471 EUR/м². В целом в первом полугодии 2014 года цены в Саласпилсе выросли на 1,9%. Ситуацию с серийными квартирами в Саласпилсе также можно назвать стабилизацией цен, последовавшей за их ростом, который наблюдался в предыдущие три месяца.

Елгава

В Елгаве в июле 2014 года цены выросли на 0,8 %. Средняя цена квартир выросла до 344 EUR/м². Цены на квартиры в Елгаве продолжают расти, и с начала 2014 года выросли уже на 9,9%, 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

