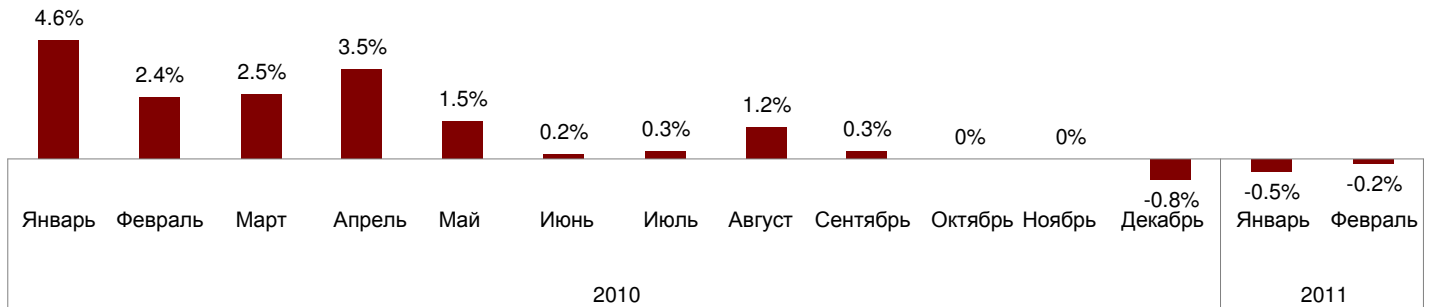


## Серийные квартиры, 1 марта 2011 года

В феврале 2011 года на рынке серийных квартир практически не наблюдалось изменений цен, они снизились совсем незначительно – на **0.2%**. Средняя цена на серийные квартиры в феврале 2011 года составляла **605 EUR/м<sup>2</sup>**. В октябре и ноябре 2010 года рост цен остановился, и за последние три месяца цены немного снизились. За первые два месяца 2011 года цены в целом снизились на 0,7%.

Изменения цен на серийные квартиры



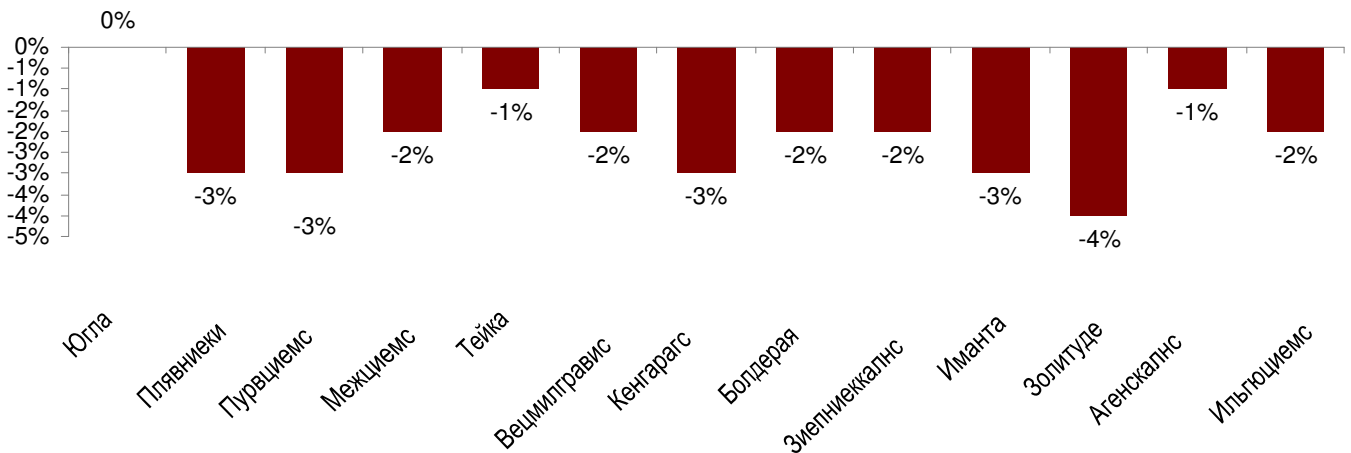
Источник: ARCO REAL ESTATE

В конце 2010 года и в январе 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. Изменения цен на рынке серийных квартир являются минимальными, и цены на данный момент в целом стоят на месте. Продавцы квартир заняли выжидательную позицию и неохотно снижают цены, что свидетельствует о том, что по крайней мере в настоящее время цены стабильны. В предложении зачастую появляются неадекватно дешевые предложения, которые очень быстро находят своего покупателя. Такие квартиры обычно предлагаются из-за финансовых проблем владельца, а также в связи с отъездом из страны. В феврале, как и в январе, выросло предложение – в самых крупных микрорайонах на 9,8%, а в Риге в целом на 10,8%, и оно возвращается к уровню осени 2010 года. Потенциальные покупатели также неторопливо ищут и выбирают имущество, поскольку неизменный уровень цен позволяет более тщательно обдумать различные варианты.

Наибольшее снижение цен в феврале наблюдалось в Кенгарагсе (-1,1%) и на Югле (-1,1%). В свою очередь, наименьшее падение цен констатировано в Плявниеках и на Тейке (-0,2%). В Межциемсе и Золитуде в феврале изменений цен не установлено. Цены на квартиры из нижней точки в сентябре 2009 года в целом выросли и за это время повысились в среднем на **24,2%**.

С начала 2011 года средняя цена за м<sup>2</sup> серийных квартир снизилась на 0,7%. Наибольшее падение цен на 1 марта 2011 года наблюдается в Золитуде – -4 %. В свою очередь, на Югле цены в этом году не менялись.

## Изменения цен с 01 января 2011 года



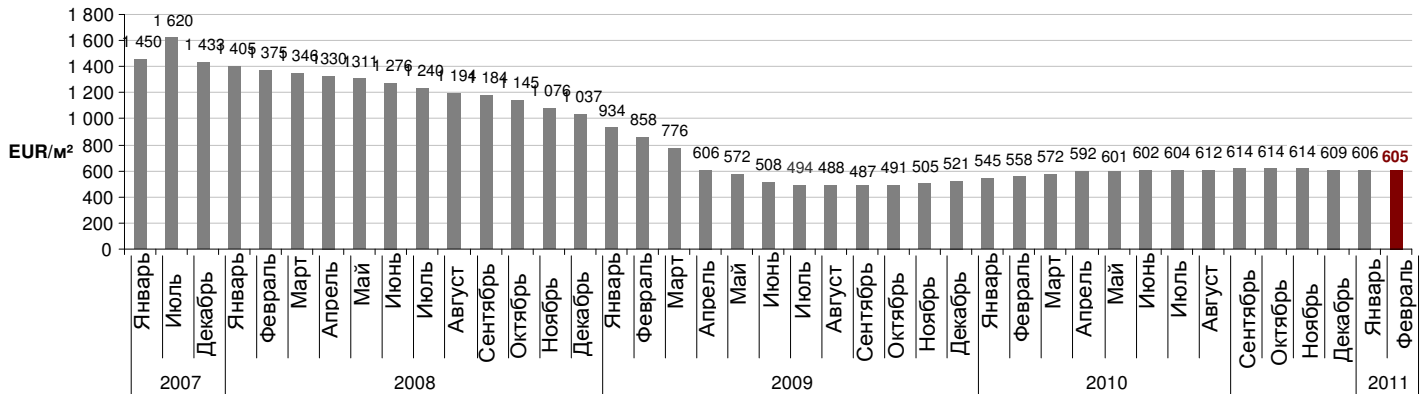
Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2009 года и июля 2010 года. Цены из нижней точки в сентябре 2009 года выросли на 24,2%.

Средняя цена на серийные квартиры в феврале 2011 года снизилась до **605 EUR/м²**. Цены в среднем на 62,7% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м². В свою очередь, по сравнению с 1 января 2010 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом выросла на 16,1%.

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%. За 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%.

## Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в феврале 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 644 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 613 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,3%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 584 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она не изменилась; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 578 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0,5%.

## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат (EUR/м²)

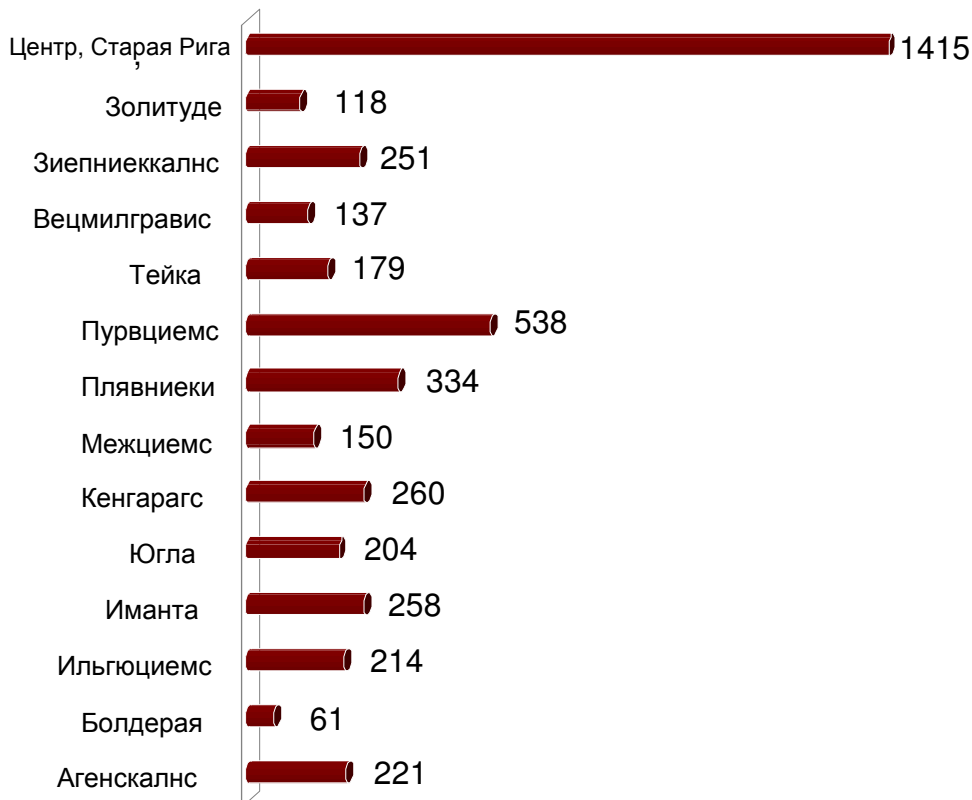
	2009 год												2010 год												2011 год		
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта
<b>1-комн.</b>	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	<b>644</b>
<b>2-комн.</b>	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	<b>613</b>
<b>3-комн.</b>	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	<b>584</b>
<b>4-комн.</b>	901	837	759	513	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	<b>578</b>

Источник: ARCO REAL ESTATE

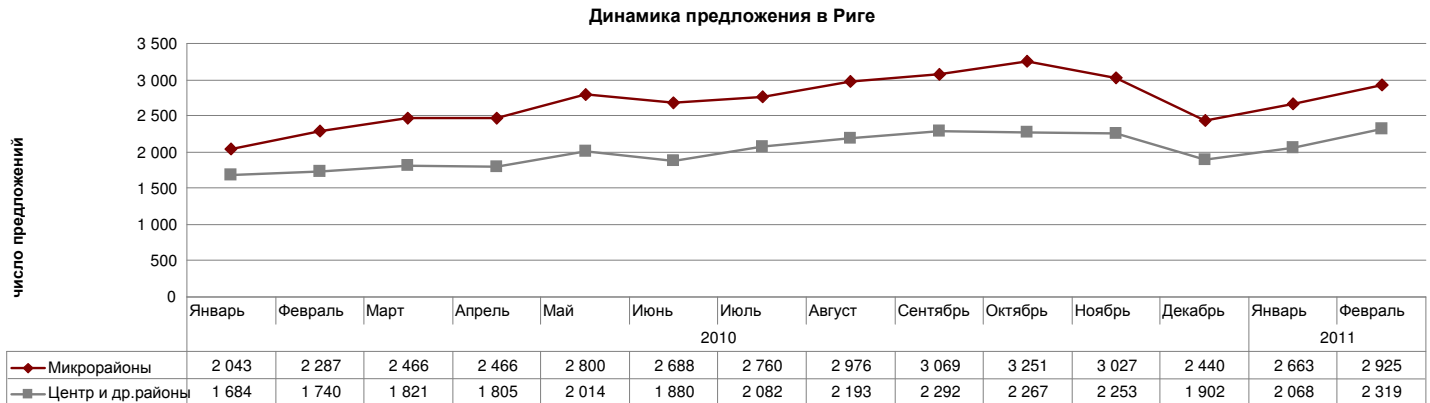
Число предложений по продаже квартир в феврале 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца возросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (9,8%), так и в целом по Риге (10,8%).

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в феврале было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Абсолютно во всех крупнейших микрорайонах число предложений в феврале возросло. Наибольший прирост предложений в феврале установлен на Тейке – на 22,4%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются 4-комнатные квартиры.

## Число предложений квартир в Риге в феврале 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2011 года средняя цена за м<sup>2</sup> цена в Межциемсе и Золитуде не изменилась. Цены совсем незначительно повысились в Плявниеках, Иманте и Ильгюциемсе. В большинстве микрорайонов средние цены за м<sup>2</sup> снизились на 0,3-1,1%. Наибольшее падение цен в феврале наблюдалось на Югле и в Кенгарагс, где цены снизились в среднем на 1,1%.

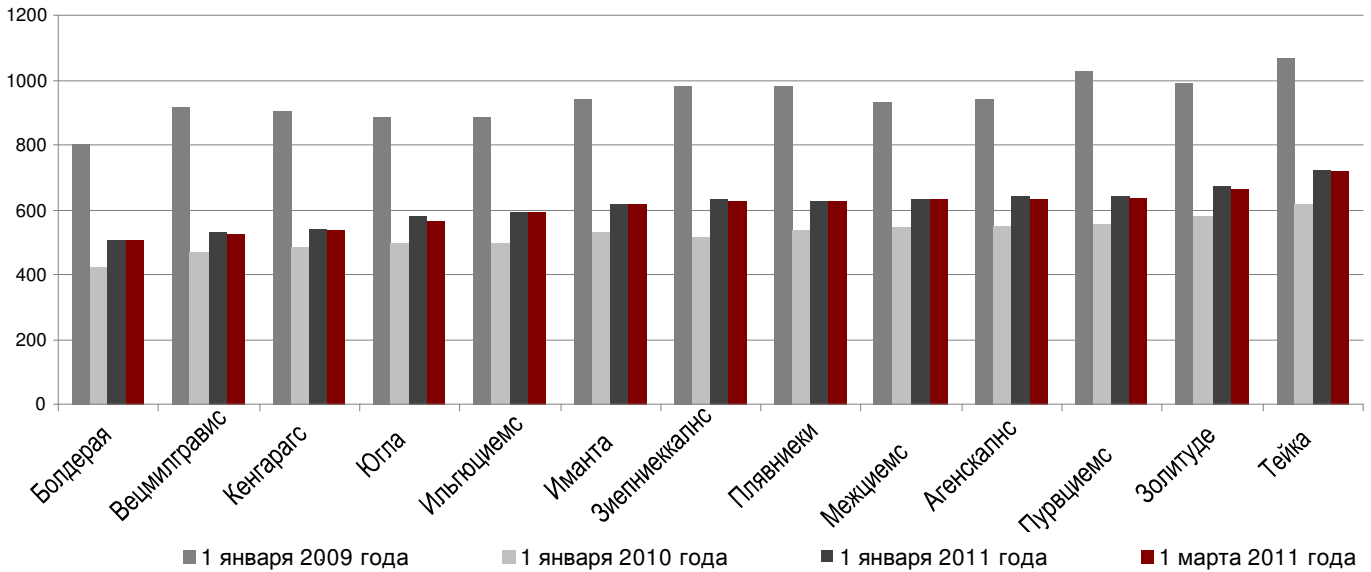
### Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 марта 2011 года	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 февраля 2011 года	Изменения %
Югла	568	575	-1.1%
Плявниеки	629	628	0.1%
Пурвциемс	637	639	-0.4%
Межциемс	633	633	0.0%
Тейка	720	723	-0.4%
Вецмилгравис	526	527	-0.3%
Кенгарагс	535	541	-1.1%
Болдерая	504	506	-0.4%
Зиепниекалнс	628	631	-0.5%
Иманта	618	616	0.3%
Золитуде	665	665	0.0%
Агенскалнс	635	638	-0.5%
Ильгюциемс	591	588	0.6%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в феврале 2011 года ниже на 35,1%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 16,1%. В 2011 году цены за первые два месяца снизились на 0,7%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м<sup>2</sup> в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 24,2%.

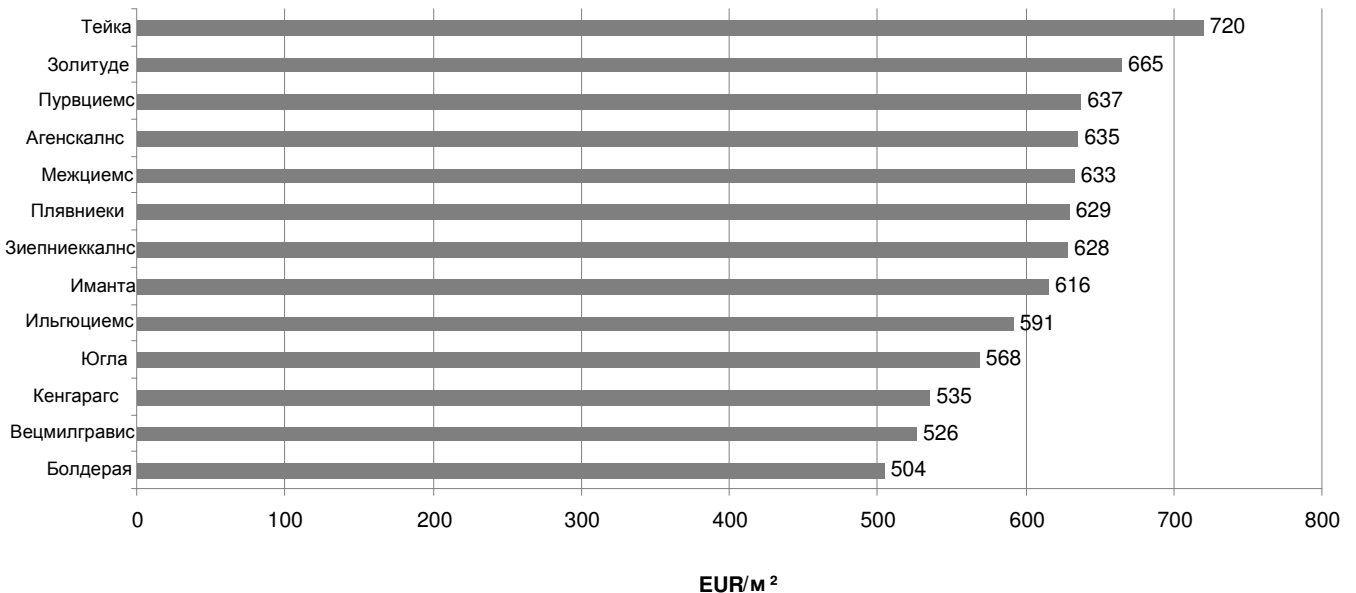
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в феврале 2011 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за 1 м² немного снизилась до 720 EUR, затем следует Золитуде, где средняя цена за 1 м² сохранилась на уровне 665 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в феврале 2011 года была в Болдераяе, она снизилась до 504 EUR.

**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в феврале 2011 года (EUR/м²)**

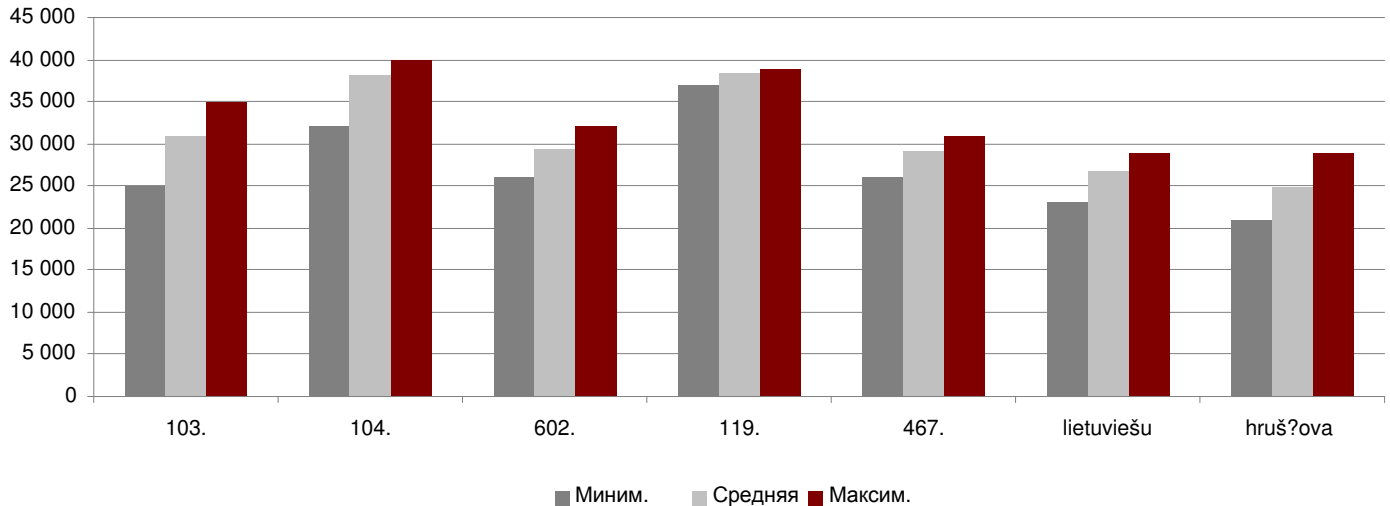


Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2011 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 40 тысяч EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где

цены на 2-комнатные квартиры колебались от 23 до 29 тысяч EUR, и *хрущевки*, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 21 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в феврале 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Юрмала, Каугури

В феврале 2011 года цены в Каугури немного снизились – **в среднем на 1,3%**. Средняя цена в январе упала до **442 EUR/м²**. В целом в 2010 году цены в Каугури повысились на 7%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома. Число сделок с квартирами в Каугури в 2010 году по сравнению с 2009 годом немного возросло.

## Елгава

В феврале 2011 года цены на квартиры в Елгаве не менялись. В Елгаве активность квартирного рынка в начале года течение по-прежнему низкая. В 2010 году цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к росту, и в течение года они выросли в среднем на 16%. Средняя цена в феврале составляет **334 EUR/м²**. В Елгаве, так же как и в Риге, наибольшим спросом пользуются квартиры в центре с качественной отделкой помещений.

## Саласпилс

В феврале 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры немного упали. Средняя цена в феврале составляла **507 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на 22%. В 2010 году цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к росту, а в начале 2011 года рост остановился. В феврале цены снизились **в среднем на 1%**.

### **Огре**

По сравнению со средними ценами в январе 2011 года, средние цены в феврале 2011 года в Огре выросли совсем незначительно – **в среднем на 0,4%**. Средняя цена на квартиры в феврале – **431 EUR/м²**.

В Огре в 2010 году цены колебались, и наблюдался как рост, так и падение цен. Однако в целом в 2010 году цены выросли на 10%. Число сделок с квартирами в Огре в 2010 году на 30% превышало показатели 2009 года, что говорит об оживлении рынка.