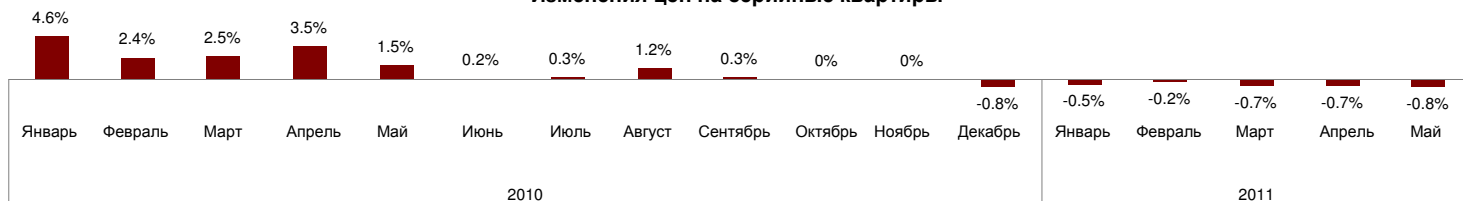


Серийные квартиры, 1 июня 2011 года

В мае 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен: они продолжали снижаться. В мае цены снизились в среднем на **0.8%**. Падение цен точно такое же, каким оно было в декабре 2010 года. Средняя цена на серийные квартиры в мае 2011 года составила **592 EUR/м²**. За первые пять месяцев 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **2.8%**. В мае немного выросли цены на квартиры в центре Риги – на 4%, а также цены на квартиры в новых проектах – на 7%.

Изменения цен на серийные квартиры



Источник: ARCO REAL ESTATE

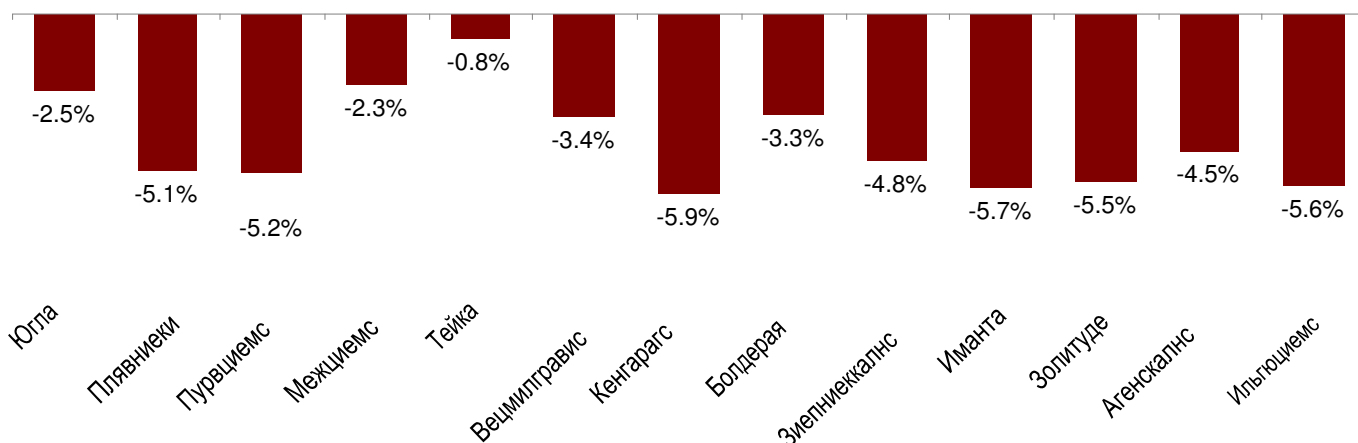
В конце 2010 года и в начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. В первые пять месяцев 2011 года цены на серийные квартиры совсем ненамного, но продолжают понижаться. Ежемесячное понижение цен совсем невелико, поэтому его нельзя считать каким-либо движением рынка. По-прежнему растет число предложений квартир, что также приводит к снижению цен. В то же время по-прежнему ощущается нехватка предложений хороших и качественных квартир. Зачастую причиной тому служат неадекватные в нынешней рыночной ситуации цены, устанавливаемые продавцами. В целом в Риге число предложений квартир в мае выросло на 2,7%, а в самых крупных микрорайонах – на 1,8%. В центре Риги и в Старой Риге число предложений в мае также выросло – на 4,3%.

Люди все еще очень осторожны в выборе жилья и занимают выжидательную позицию, учитывая рост повседневных платежей и общую экономическую и политическую нестабильность. Принимая во внимание прежние отрицательные колебания цен в первые месяцы 2011 года, можно сказать, что, скорее всего, они в ближайшее время прекратятся, и цены стабилизируются.

Наибольшее снижение цен в мае наблюдалось в Кенгарагсе (-1,7%). В свою очередь, наименьшее падение цен констатировано в Межциемсе, Агенскалнсе и Вецмилгрависе (-0,3%). На Тейке изменений цен не установлено.

За первые пять месяцев 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 2,8%. Наибольшее падение цен на 1 июня 2011 года наблюдается в Кенгарагсе – -5,9%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,8%.

Изменения цен с 01 января 2011 года



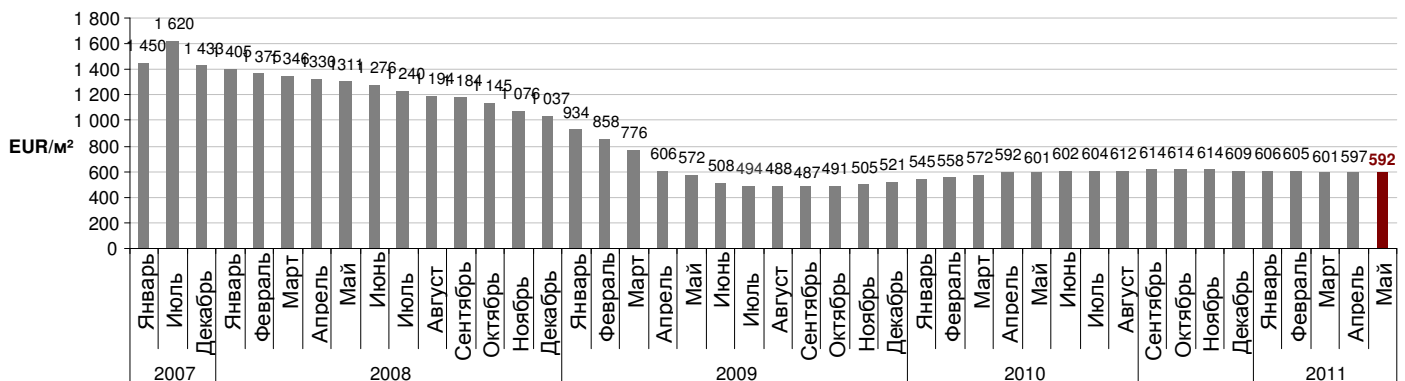
Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 21,6% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в мае 2011 года снизилась до **592 EUR/m²**. Цены в среднем на 63,5% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/m². В свою очередь, по сравнению с 1 января 2010 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом выросла на 13,6%.

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 мае 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 628 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 599 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 573 EUR/m², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 569 EUR/m², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,5%.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат (EUR/m²)

	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	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня
1-комн.	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	644	636	633	628
2-комн.	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	613	609	604	599
3-комн.	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	584	581	578	573
4-комн.	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	578	576	572	569

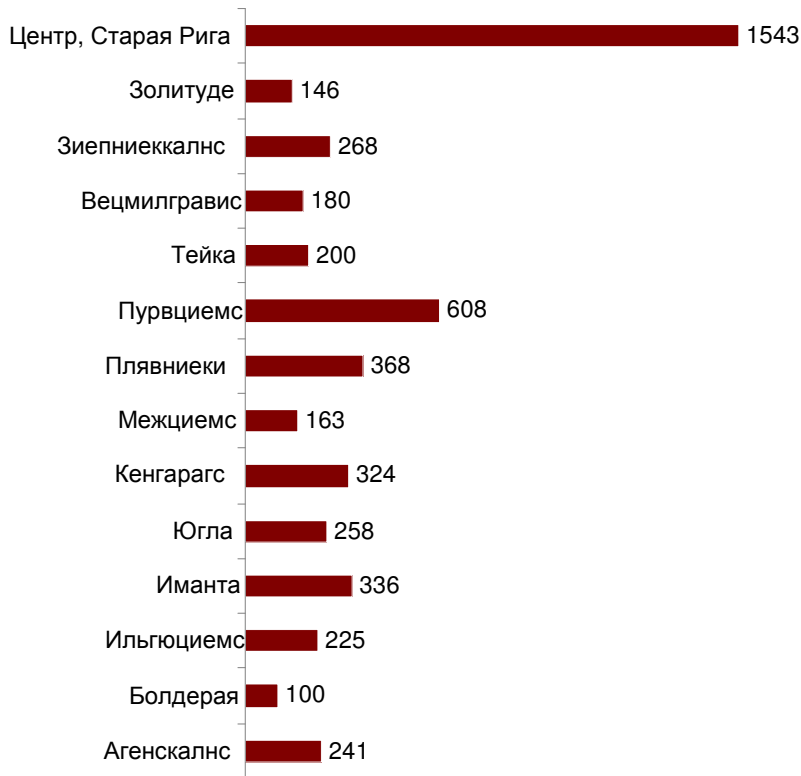
Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в мае 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца возросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (1,8%), так и в целом по Риге (2,7%). Число предложений в мае в центральной части Риги также возросло – на 2,5%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в мае было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгаргесе. В свою очередь,

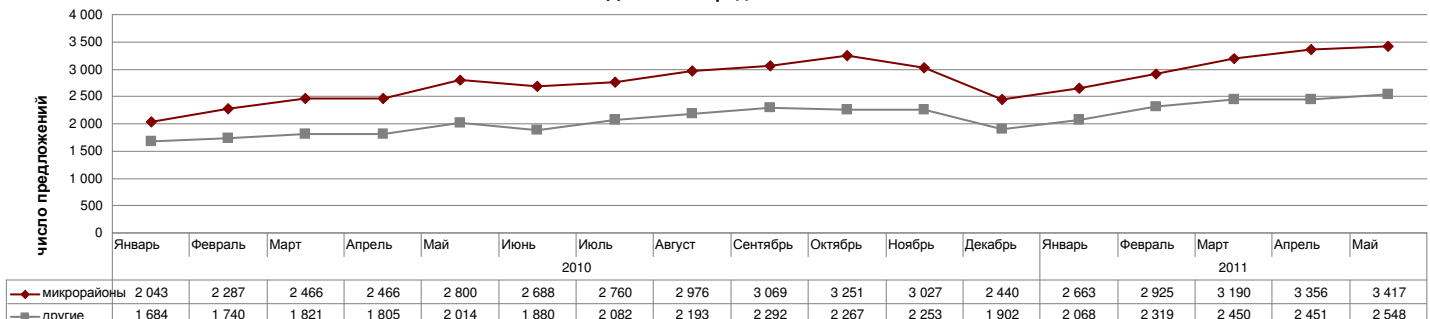
меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Во многих микрорайонах число предложений в мае возросло. В Агенскалнсе, Ильгюциемсе, Зиепниеккалнсе и Золитуде число предложений уменьшилось. Наибольший прирост предложений в мае установлен в Вецмилгрависе – на 23,3%. В Зиепниеккалнсе констатировано наибольшее падение, предложение упало на 7,3%. 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 мае 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась только на Тейке. В остальных микрорайонах в мае наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,3-1,7%. Наибольшее падение цен в мае наблюдалось в Кенгарагсе, где цены снизились в среднем на 1,7%.

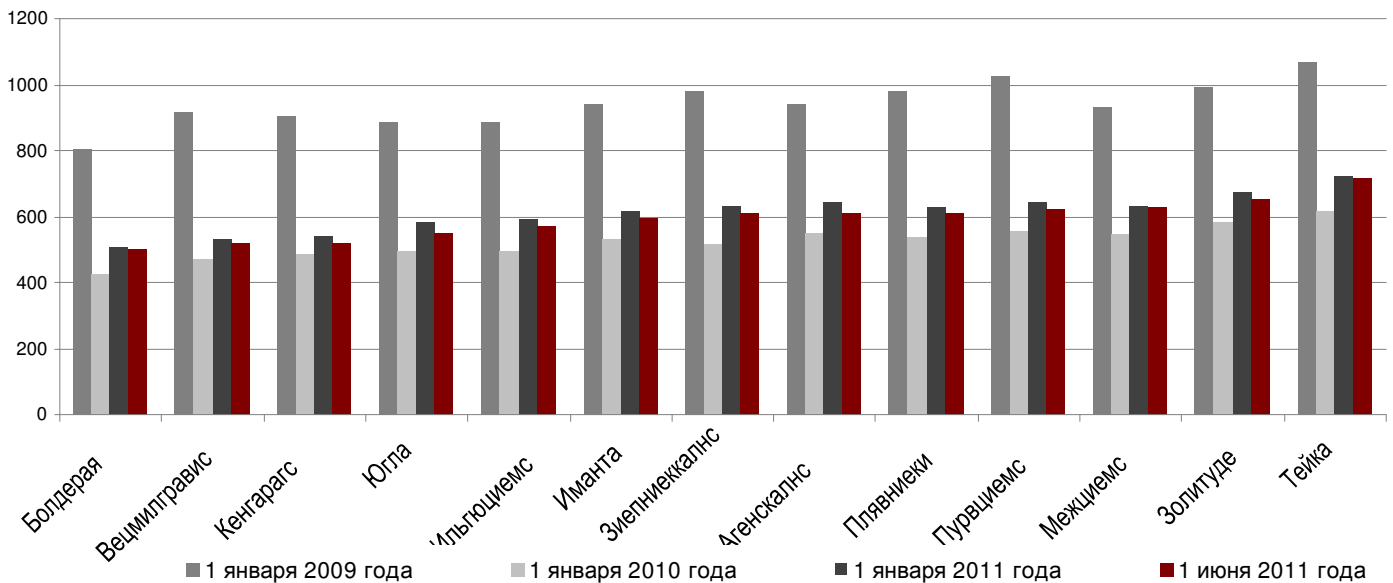
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1 м ² на 1 июня 2011 года	Средняя стоимость 1 м ² на 1 мая 2011 года	Изменения %
Югла	554	558	-0.8%
Плявниеки	614	621	-1.0%
Пурвциемс	624	628	-0.5%
Межциемс	629	630	-0.3%
Тейка	719	719	0.0%
Вецмилгравис	519	521	-0.3%
Кенгарагс	519	528	-1.7%
Болдерая	499	504	-1.1%
Зиепниекалнс	612	619	-1.1%
Иманта	600	606	-0.9%
Золитуде	651	656	-0.7%
Агенскалнс	614	616	-0.3%
Ильгюциемс	572	580	-1.5%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в мае 2011 года ниже на 36,6%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 13,6%. В 2011 году цены за первые пять месяцев снизились на 2,8%. С самой низкой точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 21,6%.

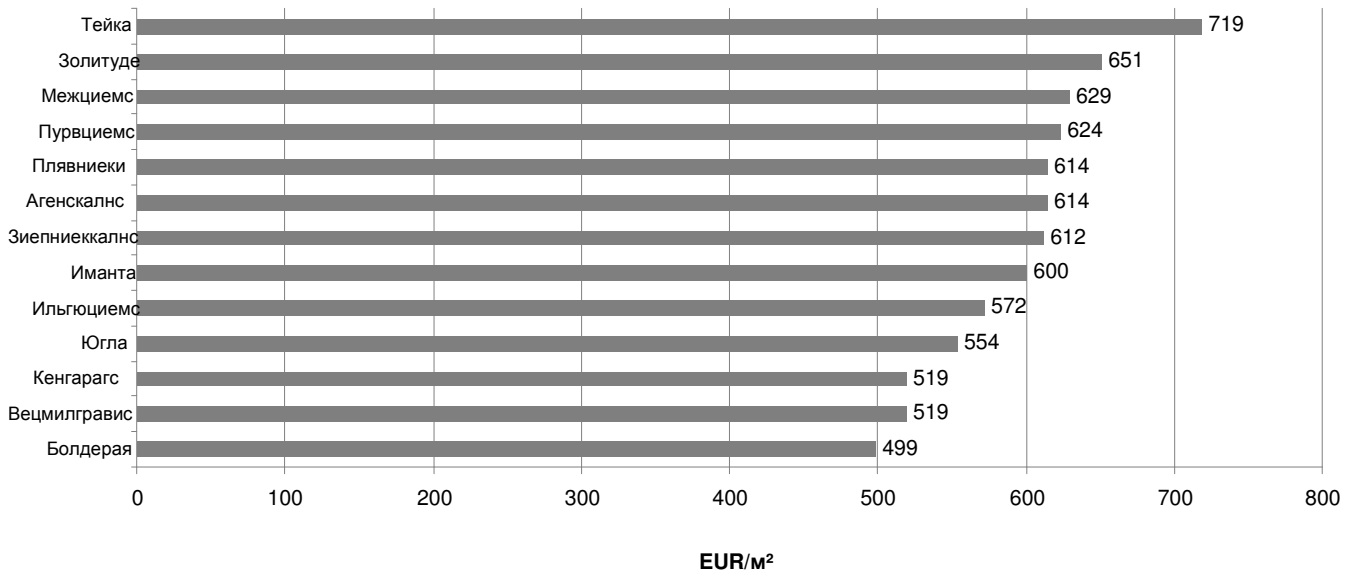
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в мае 2011 года по-прежнему сохранялись на *Тейке*, где средняя цена за 1 м² не изменилась и сохранилась на уровне 719 EUR, затем следует *Золитуде*, где средняя цена за 1 м² снизилась до 651 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в мае 2011 года была в *Болдерае*, она упала ниже уровня 500 EUR и составила 499 EUR.

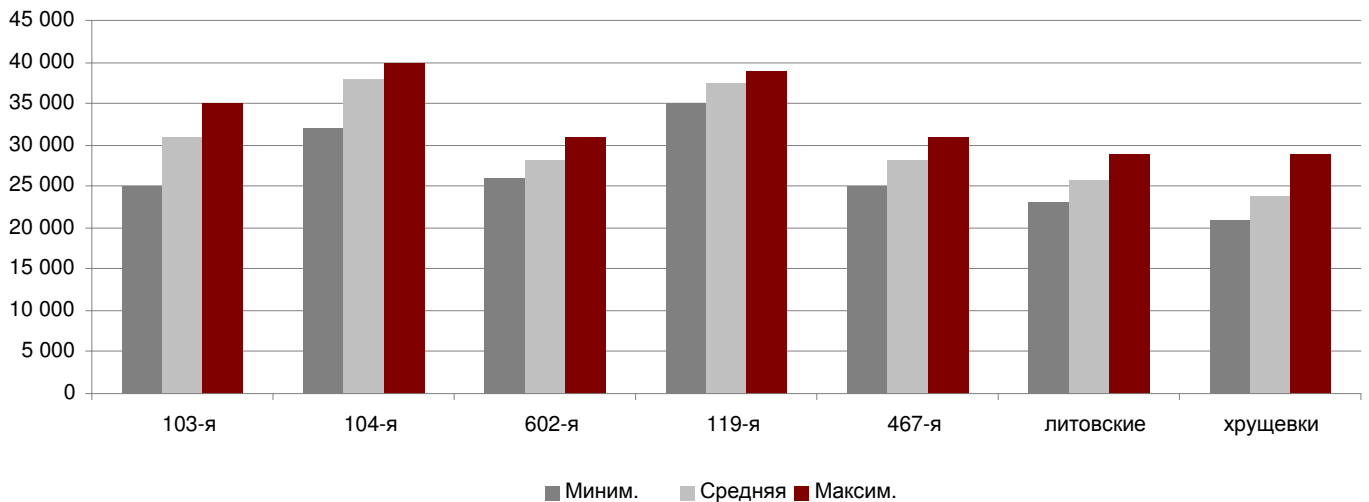
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в мае 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 мае 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В мае 2011 года цены в Каугури **в среднем понизились на 1,3%**. Средняя цена составляет **431 EUR/м²**. С начала 2011 года в целом цены в Каугури упали на 7%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В мае 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 1,7%**. В Елгаве активность квартирному рынка по-прежнему низкая. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к падению, и с начала 2011 года цены понизились в среднем на 7,2%. Средняя цена в мае составляет **323 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре и с качественной отделкой.

Саласпилс

В мае 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились в среднем на 0,6%**. Средняя цена в мае составляла **502 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на **22%**. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к падению – падение цен с начала года составило 3,3%.

Огре

По сравнению со средними ценами в апреле 2011 года, средние цены в мае 2011 года в Огре **снизились в среднем на 0,5%**. Средняя цена на квартиры в мае – **429 EUR/м²**.

В Огре с начала 2011 года цены в целом снизились на 2,2%. Активность на рынке квартир в Огре по-прежнему можно оценить как низкую.