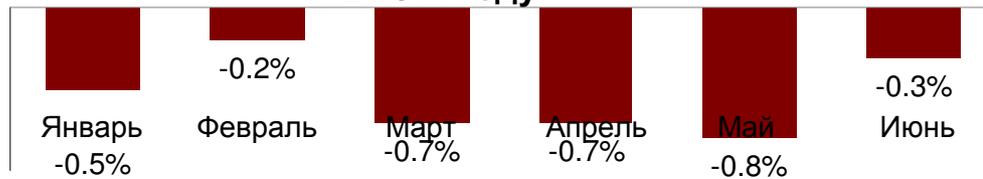


Серийные квартиры, 1 июля 2011 года

В июне 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен: они снизились в среднем на **0.3%**. Падение цен точно такое же, каким оно было в декабре 2010 года. Падение цен меньше, чем в предыдущие месяцы. Средняя цена на серийные квартиры в июне 2011 года составила **590 EUR/м²**. За первое полугодие 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **3.1%**.

Изменения средних цен на серийные квартиры в 2011 году



Источник: ARCO REAL ESTATE

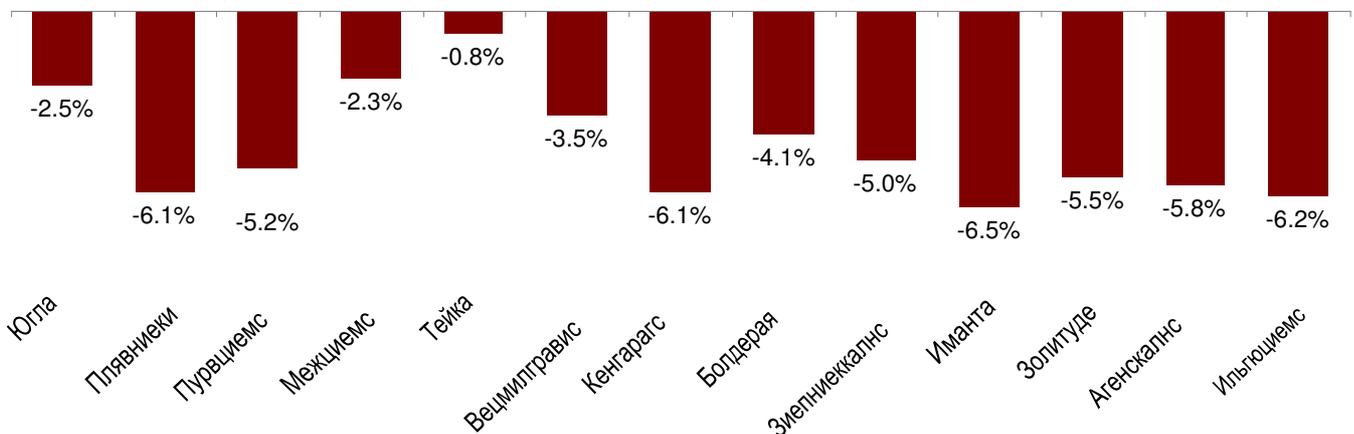
В конце 2010 года и в начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. В первом полугодии 2011 года цены на серийные квартиры совсем ненамного, но продолжают понижаться. Ежемесячное понижение цен невелико, в июне констатированы совсем ничтожные изменения цен. Это можно объяснить ежегодным снижением активности рынка в июне месяце из-за праздничных дней. Число предложений квартир в июне также сократилось. В целом в Риге число предложений квартир в июне сократилось на 3,2%, а в самых крупных микрорайонах – на 2,5%. В центре Риги и в Старой Риге число предложений в июне также сократилось – на 4,1%.

Учитывая, что в центральной части Риги и ее окрестностях существенных изменений цен на качественные квартиры с хорошей отделкой и расположением в 2011 году не наблюдалось, цены можно назвать стабильными, и, скорее всего, цены на рынке серийных квартир в ближайшее время также должны стабилизироваться.

Наибольшее снижение цен в июне наблюдалось в Агенскалнсе (-1,4%). В свою очередь, на Югле, в Межциемсе, на Тейке и в Золитуде изменений цен в июне не установлено.

За первые полгода 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 3,1%. Наибольшее падение цен на 1 июля 2011 года наблюдается в Иманте – -6,5%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,8%.

Изменения цен с 01 января 2011 года



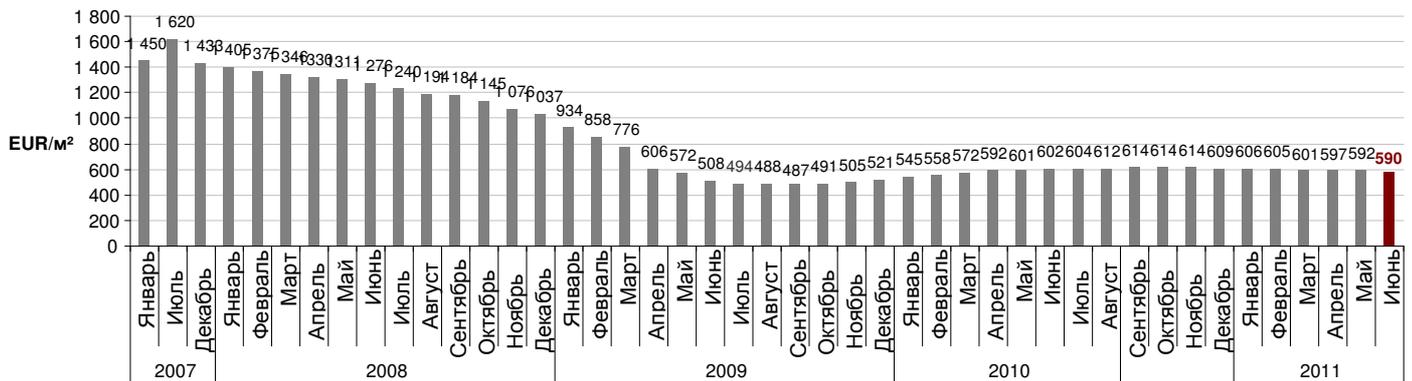
Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 21,1% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в июне 2011 года снизилась до **590 EUR/m²**. Цены в среднем на 63,6% 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 2011 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом ниже на 3,1%.

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 июне 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 626 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,32%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 596 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 571 EUR/m², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,35%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 567 EUR/m², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,35%.

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	на 1 июля
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	626
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	596
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	571
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	567

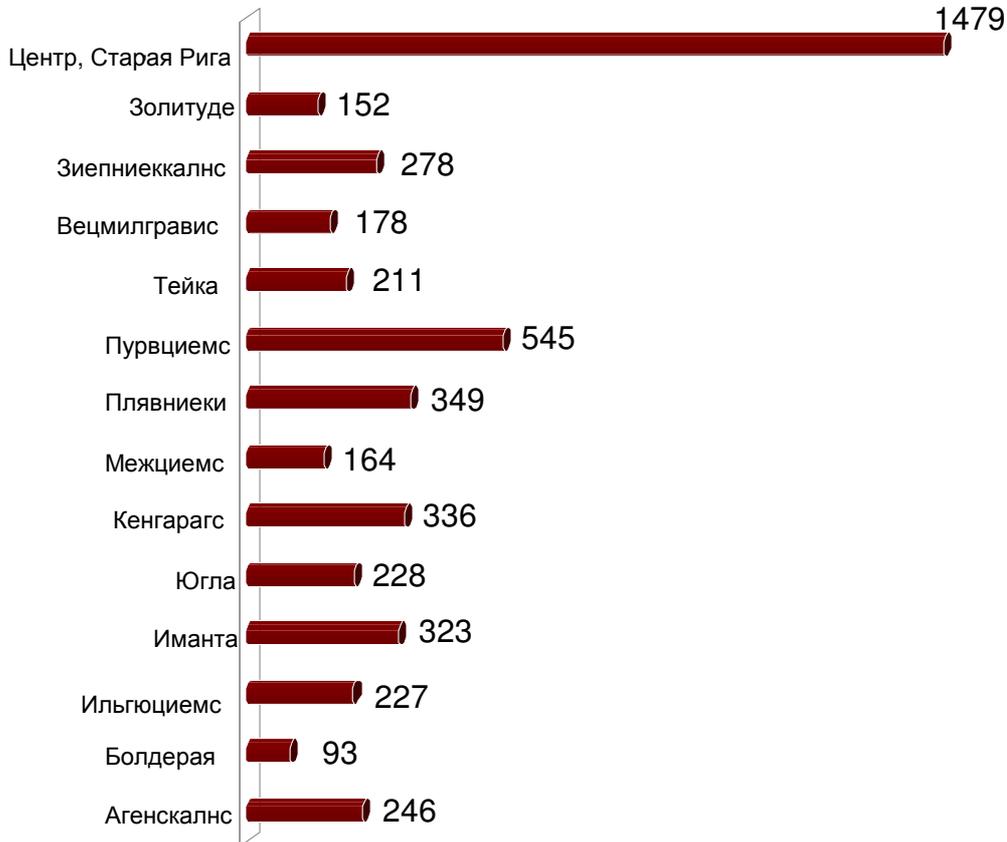
Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в июне 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца немного сократилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-2,5%), так и в целом по Риге (-3,2%). Число предложений в июне в центральной части Риги также сократилось – на 4,1%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в июне было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Во многих микрорайонах число

предложений в июне возросло. Наибольший прирост предложений в июне установлен на Тейке – на 5,5%. На Югле констатировано наибольшее падение, предложение упало на 11,6%. 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 июне 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась в большинстве микрорайонов (на Югле, в Межциемсе, на Тейке, в Золитуде). В остальных микрорайонах наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,1-1,4%. Наибольшее падение цен в июне наблюдалось в Агенскалнсе, где цены снизились в среднем на 1,4%.

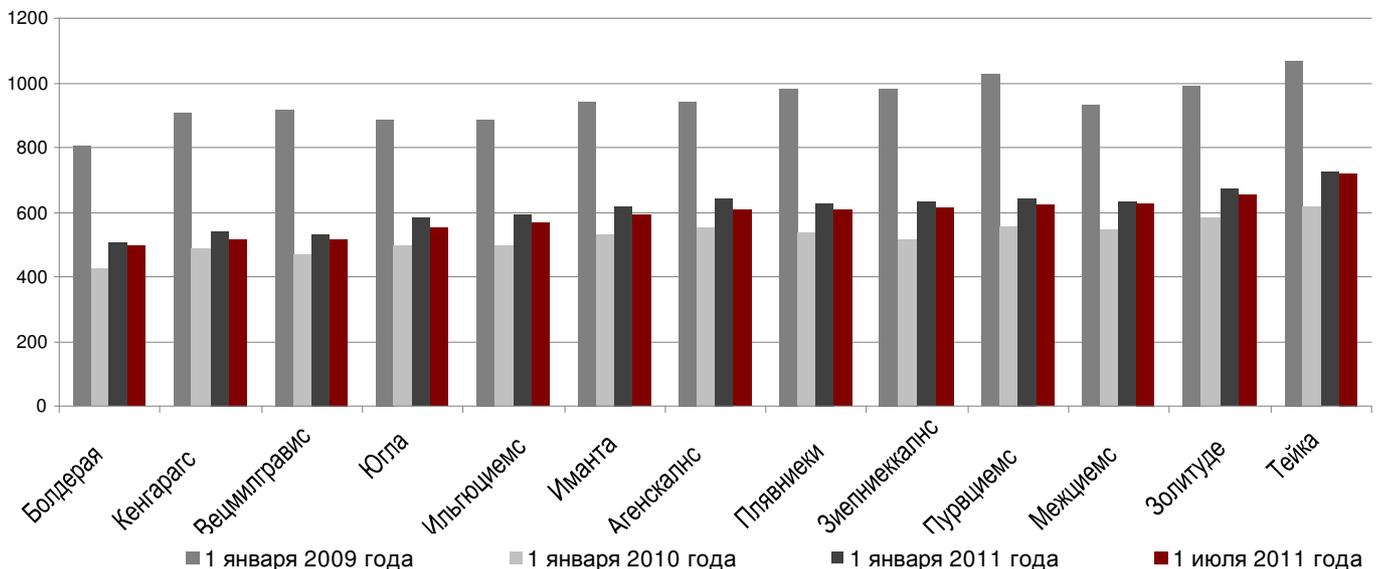
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 июля 2011 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 июня 2011 г.	Изменения %
Югла	554	554	0,0%
Плявниеки	608	614	-1,0%
Пурвциемс	624	624	-0,1%
Межциемс	629	629	0,0%
Тейка	719	719	0,0%
Вецмилгравис	519	520	-0,2%
Кенгарагс	518	519	-0,2%
Болдерая	495	499	-0,8%
Зиепниекалнс	610	612	-0,2%
Иманта	595	600	-0,9%
Золитуде	651	651	0,0%
Агенскалнс	605	614	-1,4%
Ильгюциемс	569	572	-0,6%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июне 2011 года ниже на 36,8%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 13,2%. В 2011 году цены за первые полгода снизились на 3,1%. 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 21,1%.

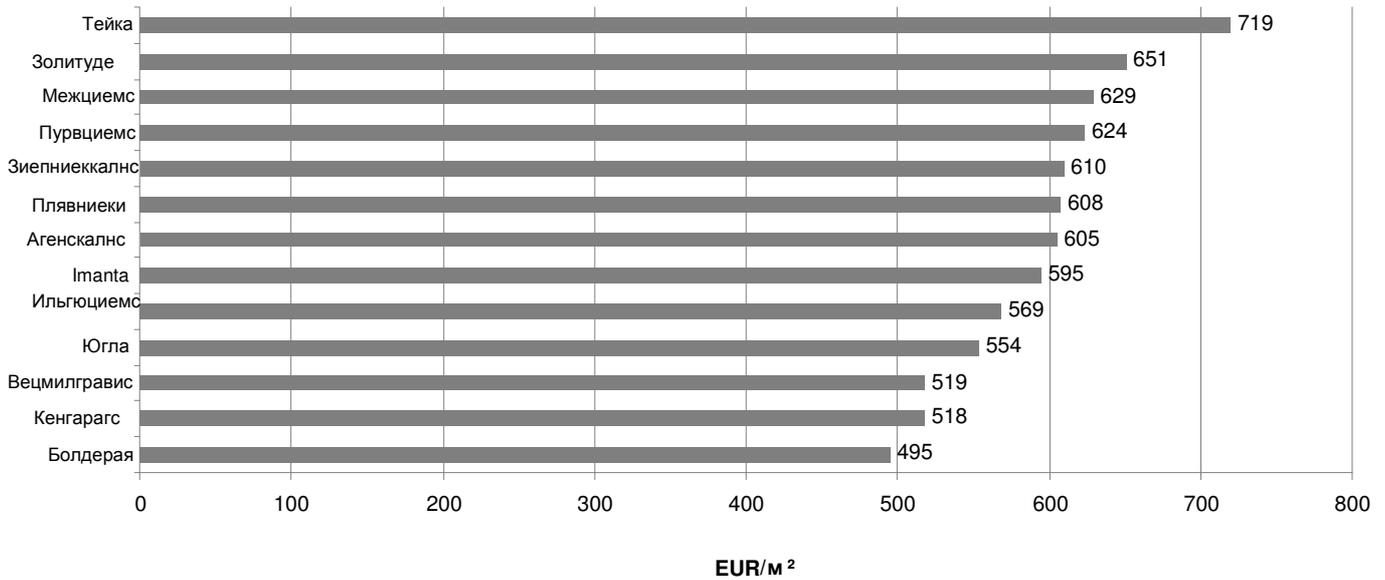
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в июне 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 также осталась на уровне предыдущего месяца – 651 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в июне 2011 года была в *Болдерае*, она упала до 495 EUR.

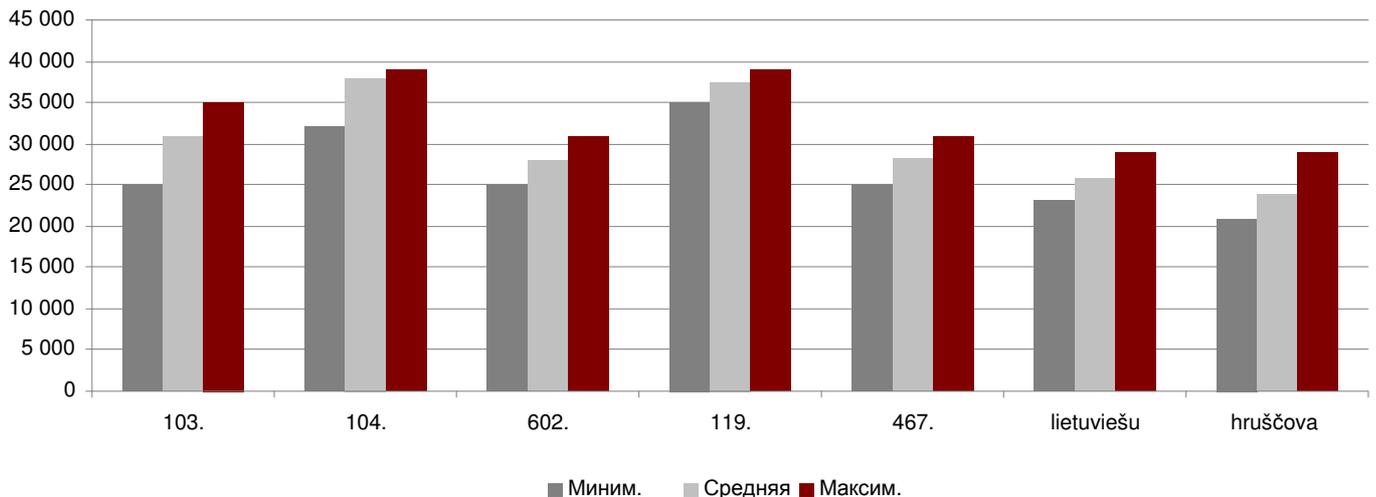
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июне 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2011 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 39 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 июне 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В июне 2011 года цены в Каугури **не изменились**. Средняя цена сохранилась на уровне **431 EUR/м²**. В первой половине 2011 года 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 июне 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 3,2%**. В Елгаве активность квартирному рынка по-прежнему низкая. В первом полугодии 2011 года цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к падению, и с начала 2011 года цены понизились в среднем на 10,2%. Средняя цена в июне составляет **313 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре и с качественной отделкой.

Саласпилс

В июне 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились в среднем на 0,7%**. Средняя цена в июне составляла **498 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на **22%**. В первом полугодии 2011 года цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к падению – падение цен с начала года составило 4%.

Огре

По сравнению со средними ценами в мае 2011 года, средние цены в июне 2011 года в Огре **снизились в среднем на 0,6%**. Средняя цена на квартиры в мае – **426 EUR/м²**.

В Огре с начала 2011 года цены в целом снизились на 2,8%. Активность на рынке квартир в Огре по-прежнему можно оценить как низкую.