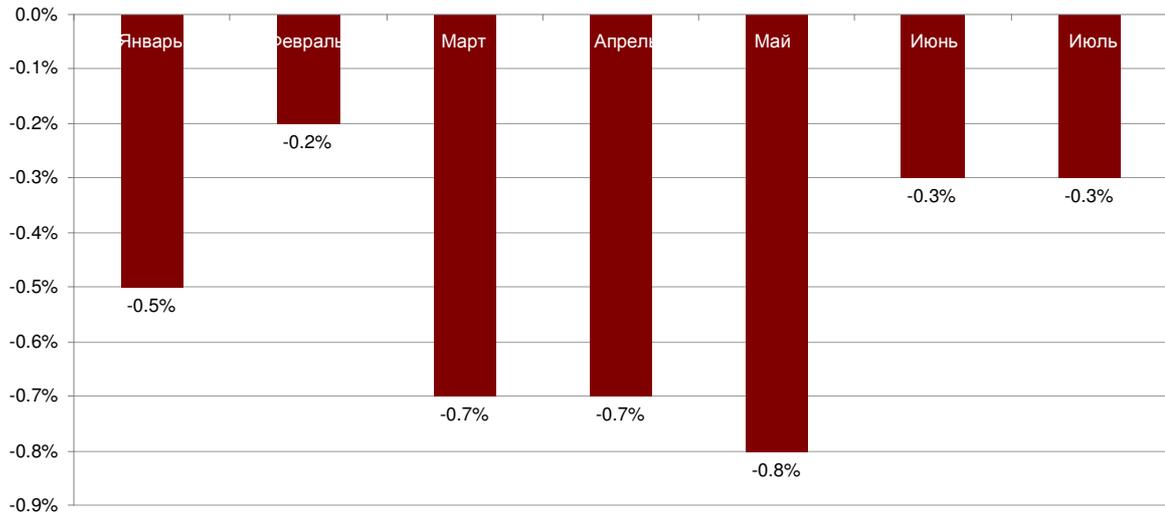


Серийные квартиры, 1 августа 2011 года

В июле 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен: они по-прежнему немного снизились – в среднем на **0.3%**. Падение цен меньше, чем в первом полугодии, и в целом его можно оценить как небольшое. Средняя цена на серийные квартиры в июле 2011 года составила **588 EUR/м²**. С начала 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **3,4%**.

Изменения цен на серийные квартиры



Источник: ARCO REAL ESTATE

В начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. С начала 2011 года цены на серийные квартиры понемногу снижались каждый месяц. Тем не менее ежемесячное понижение цен невелико (в июне и июле 0,3%) и скорее означает застой цен, нежели их изменения. Дальнейшая ситуация на рынке зависит от оздоровления и темпов развития экономики, поскольку у большей части потенциальных покупателей жилья по-прежнему имеются опасения по поводу своей финансовой стабильности в ближайшем будущем, что тормозит рост спроса. Также негативное влияние оказывает рост расходов на содержание жилья.

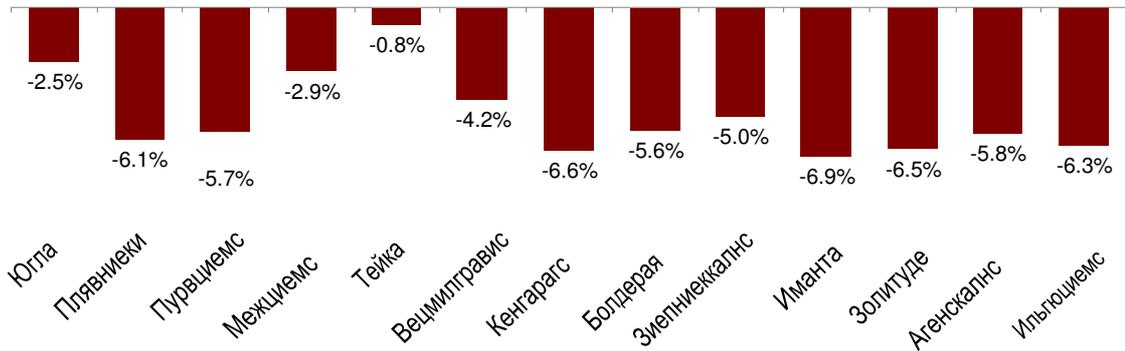
Число предложений квартир в июле, после небольшого падения в июне, вновь начало расти. В целом в Риге число предложений квартир в июле возросло на 4,6%, а в самых крупных микрорайонах – на 4,3%. В центре Риги число предложений в июле также выросло – на 6,9%.

В центральной части Риги по-прежнему не наблюдается существенных изменений цен на качественные квартиры с хорошей отделкой и расположением, и цены можно оценить как стабильные.

Наибольшее снижение цен в июле наблюдалось в Болдерае (-1,6%). В свою очередь, на Югле, в Плявниеках, на Тейке, в Зиепниеккалсе и в Агенскалсе изменений цен в июле не установлено.

С начала 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 3,4%. Наибольшее падение средней цены за 1 м² на 1 августа 2011 года наблюдается в Иманте – -6,9%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,8%.

Изменения цен с 1 января 2011 года



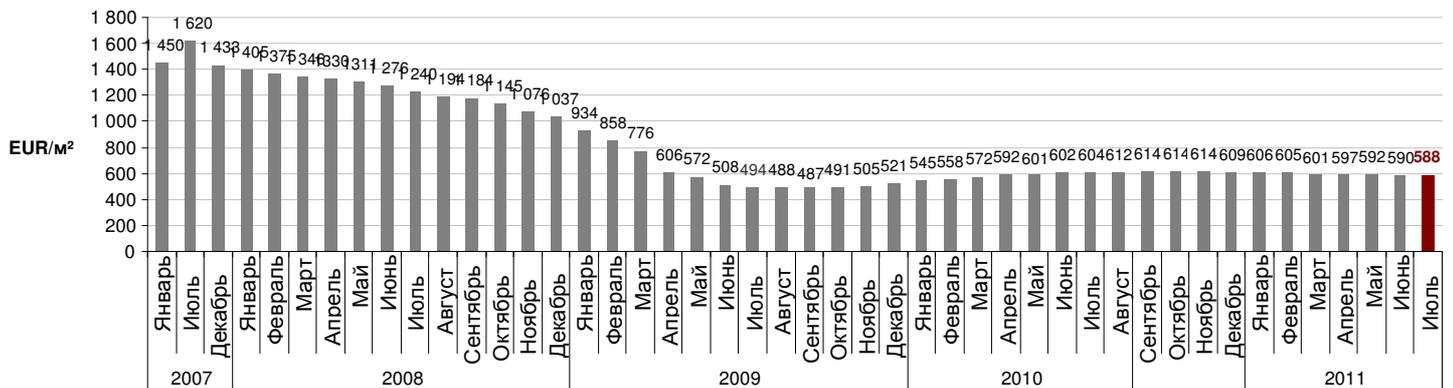
Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 20,7% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в июле 2011 года снизилась до **588 EUR/m²**. Цены в среднем на 63,7% 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 3,4%.

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 средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в июле 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 624 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,3%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 594 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,3%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 567 EUR/m², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,7%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 566 EUR/m², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,1%.

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

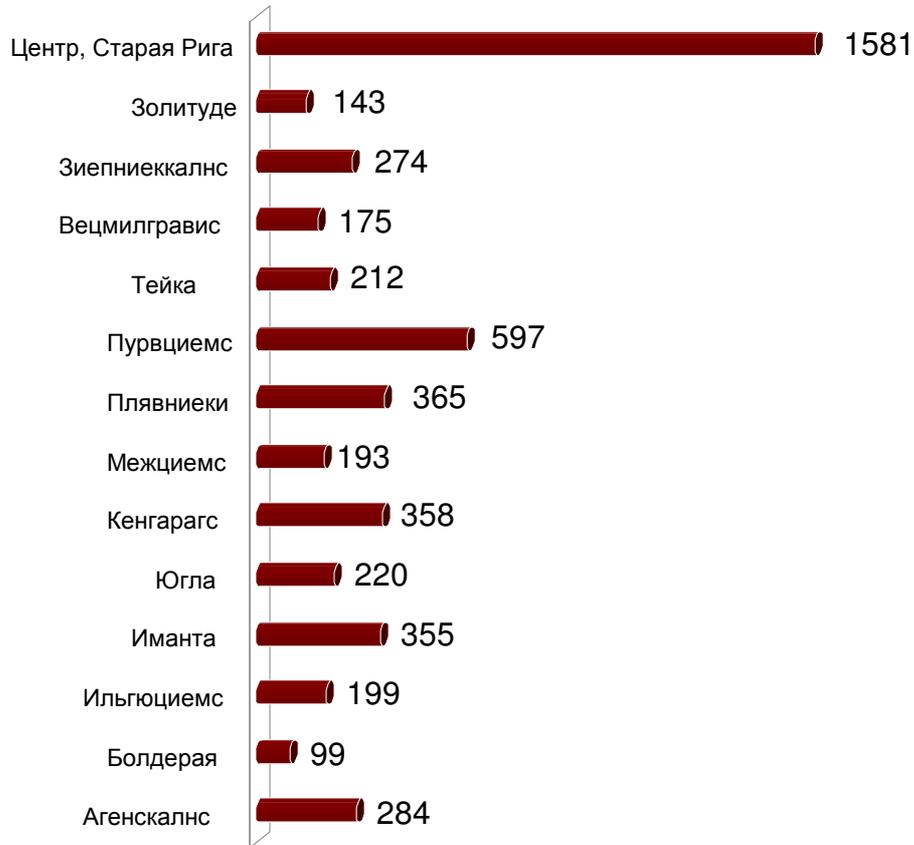
	2010 год												2011 год							
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа
1-комн.	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636	633	628	626	624
2-комн.	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609	604	599	596	594
3-комн.	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	584	581	578	573	571	567
4-комн.	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576	572	569	567	566

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в июле 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (+4,3%), так и в целом по Риге (+4,6%). Число предложений в июле в центральной части Риги также выросло – на 6,9%.

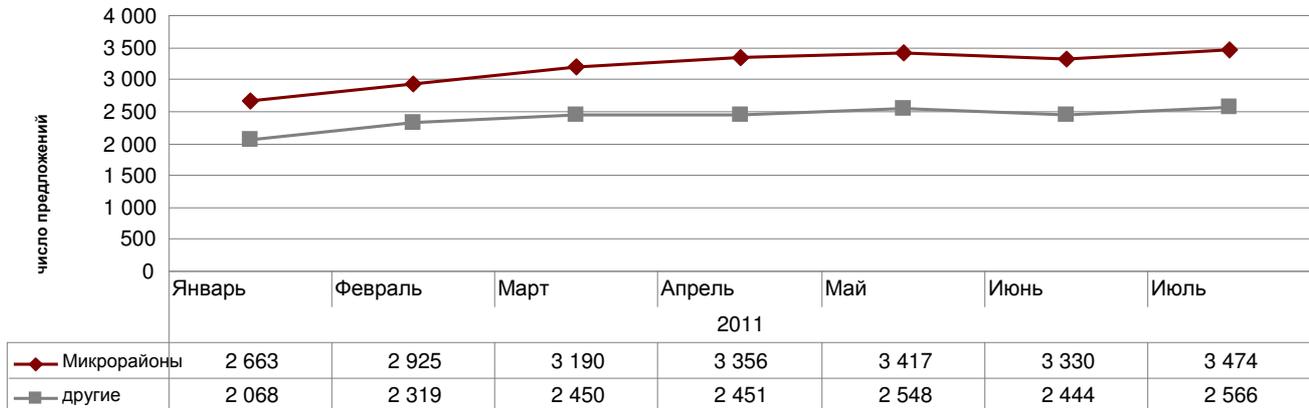
В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в июле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Во многих микрорайонах число предложений в июле возросло. Наибольший прирост предложений в июле установлен в Агенскалнсе – на 15,4%. В Ильгюциемсе констатировано наибольшее падение, предложение упало на 12,3%. 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 июле 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась в большинстве микрорайонов (на Югле, в Плявниеках, на Тейке, в Зиепниеккалнсе, Агенскалнсе). В остальных микрорайонах наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,2-1,6%. Наибольшее падение цен в июле наблюдалось в Болдерае, где цены снизились в среднем на 1,6%.

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

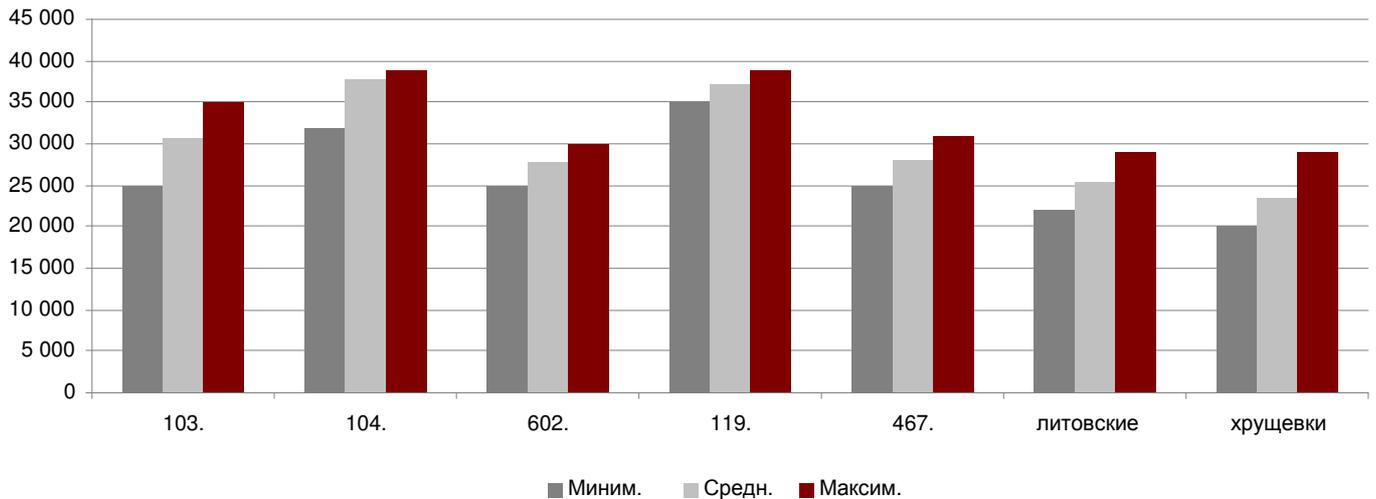
	Средняя стоимость 1м ² на 1 августа 2011 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 июля 2011 г.	Изменения %
Югла	554	554	0.0%
Плявниеки	608	608	0.0%
Пурвциемс	621	624	-0.5%
Межциемс	625	629	-0.7%
Тейка	719	719	0.0%
Вецмилгравис	515	519	-0.8%
Кенгарагс	515	518	-0.5%
Болдерая	487	495	-1.6%
Зиепниеккалнс	610	610	0.0%
Иманта	593	595	-0.3%
Золитуде	645	651	-1.0%
Агенскалнс	605	605	0.0%
Ильгюциемс	568	569	-0.2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июле 2011 года ниже на 37%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 12,9%. В 2011 году цены за первые полгода снизились на 3,4%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 20,7%.

В июле 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 22 до 29 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 20 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В июле 2011 года цены на квартиры в Каугури **снизились в среднем на 0,4%**. Средняя цена квартиры упала до **429 EUR/м²**. В первой половине 2011 года цены в Каугури упали на 7,4%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В июле 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 1,8%**. 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 11,8%. Средняя цена в июле составляет **308 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре города и с качественной отделкой.

Саласпилс

В июле 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились в среднем на 1,7%**. Средняя цена в июле составляла **492 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 5,2%.

Огре

По сравнению со средними ценами в июне 2011 года, средние цены в июле 2011 года в Огре **не изменились**. Средняя цена на квартиры сохранилась на уровне **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.