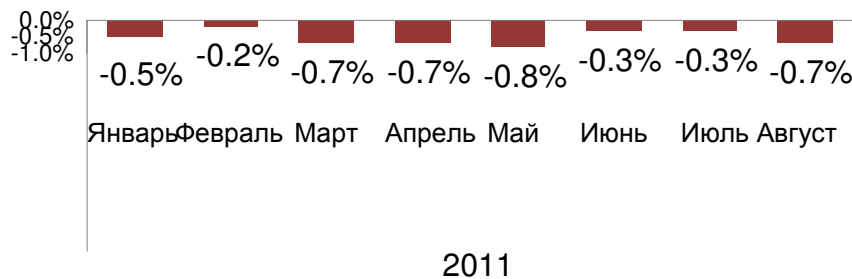


Серийные квартиры, 1 сентября 2011 года

В августе 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен: они по-прежнему продолжают немного снижаться. Цены в августе снизились в среднем на **0.7%**. Падение цен примерно такое же, как в весенние месяцы, и в целом его можно оценить как небольшое. Средняя цена на серийные квартиры в августе 2011 года упала до **584 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

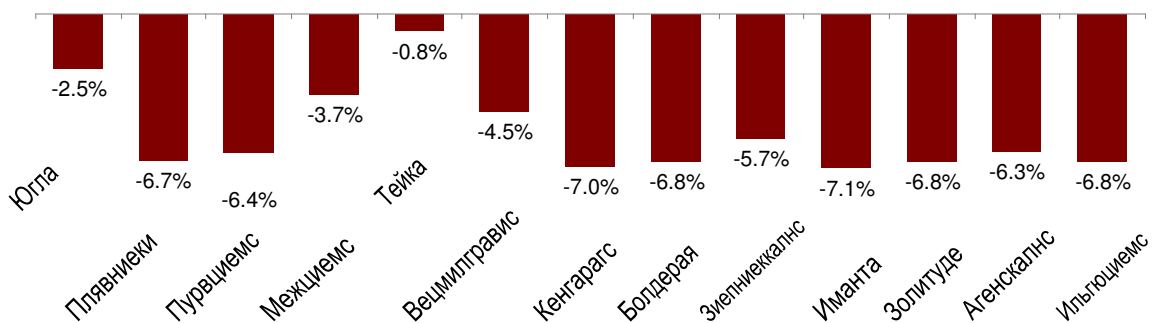
В начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. С начала 2011 года цены на серийные квартиры понемногу снижались каждый месяц. Тем не менее ежемесячное понижение цен не превышает 1%. В то же время, с учетом оздоровления экономики интерес жителей к жилищным кредитам и приобретению жилья растет.

Число предложений квартир в августе немного выросло. В целом в Риге число предложений квартир в августе возросло на 1,1%, а в самых крупных микрорайонах – на 1%. В центре Риги число предложений в августе также выросло – на 3,9%.

Наибольшее снижение цен в августе, как и в июле, наблюдалось в Болдерае (-1,2%). В свою очередь, на Югле и на Тейке изменений цен 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 сентября 2011 года наблюдается в Имманте – -7,1%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,8%. На Тейке в течение последних месяцев вообще не наблюдалось изменений цен, как и в центральной части Риги. Это свидетельствует лишь о том, что люди чаще выбирают качественные квартиры с хорошим местонахождением и расположением. Об этом говорит и то, что падение цен в основном наблюдается на квартиры в так называемых дешевых сериях – в домах литовского проекта и хрущевках. В связи с этим растут различия цен между квартирами в разных сериях.

Изменения цен с 1 января 2011 года



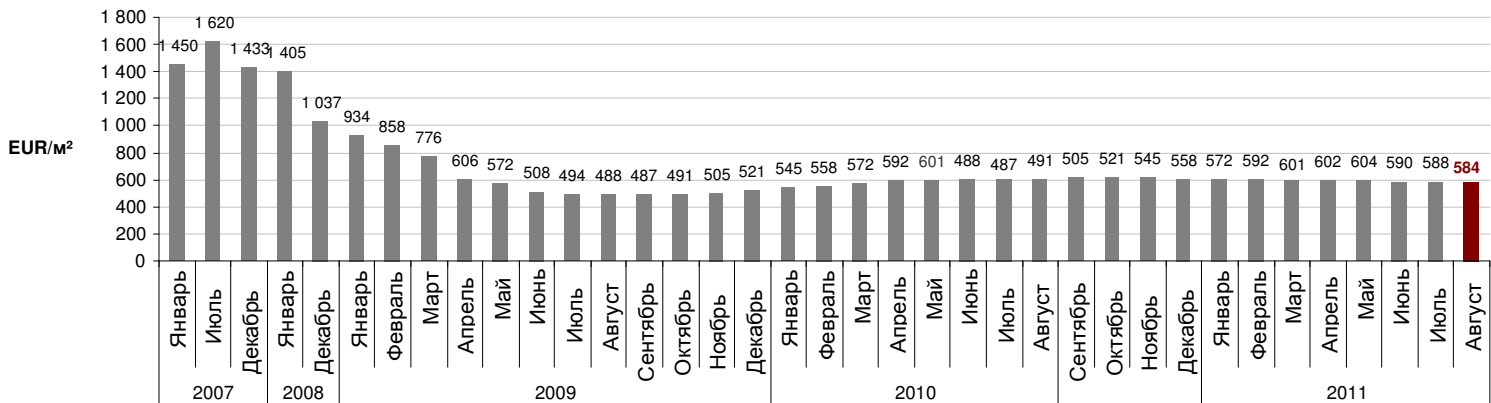
Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 19,9% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в августе 2011 года снизилась до **584 EUR/м²**. Цены в среднем на 64% 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 2011 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом ниже на 4,1%.

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 средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в августе 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 623 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,2%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 590 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,7%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 564 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 561 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,9%.

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	на 1 сентября
1-комн.	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636	633	628	626	624	623
2-комн.	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609	604	599	596	594	590
3-комн.	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	584	581	578	573	571	567	564
4-комн.	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576	572	569	567	566	561

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в августе 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца немного выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (+1%), так и в целом по Риге (+1,1%). Число предложений в августе в центральной части Риги также выросло – на 3,9%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в августе было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгаргсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В половине микрорайонов число предложений в августе возросло, в половине - сократилось.

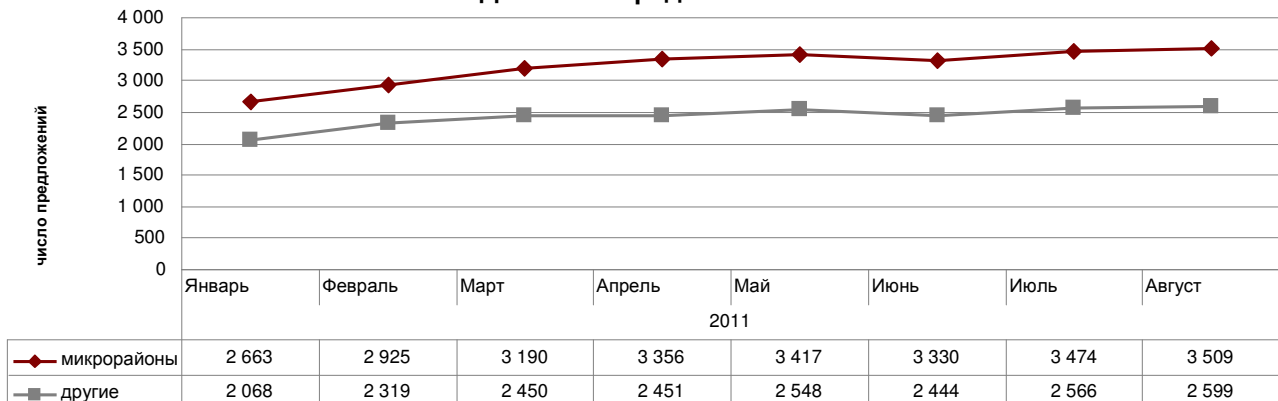
Наибольший прирост предложений в августе установлен в Вецмилгрависе – на 10,3%. В Болдерае констатировано наибольшее падение, предложение упало на 17,2%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются 4-комнатные квартиры.

Число предложений квартир в Риге в июле 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась только на Югле и на Тейке. В остальных микрорайонах наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,2-1,2%. Наибольшее падение цен в августе наблюдалось в Болдерае, где цены снизились в среднем на 1,2%.

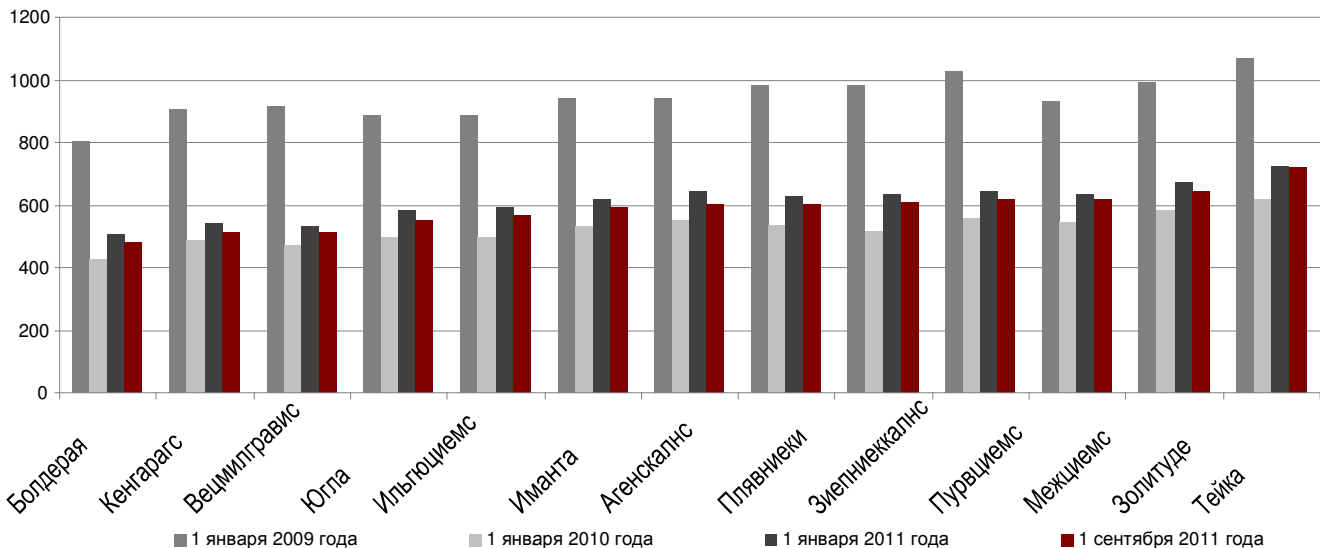
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 сентября 2011 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 августа 2011 г.	Изменения %
Югла	554	554	0.0%
Плявниеки	604	608	-0.7%
Пурвциемс	617	621	-0.7%
Межциемс	619	625	-0.8%
Тейка	719	719	0.0%
Вецмилгравис	513	515	-0.4%
Кенгарагс	513	515	-0.4%
Болдерая	481	487	-1.2%
Зиепниекалнс	606	610	-0.7%
Иманта	591	593	-0.2%
Золитуде	642	645	-0.4%
Агенскалнс	602	605	-0.5%
Ильгюциемс	565	568	-0.5%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в августе 2011 года ниже на 37,5%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 12,1%. С начала 2011 года цены снизились на 4,1%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выше в среднем на 19,9%.

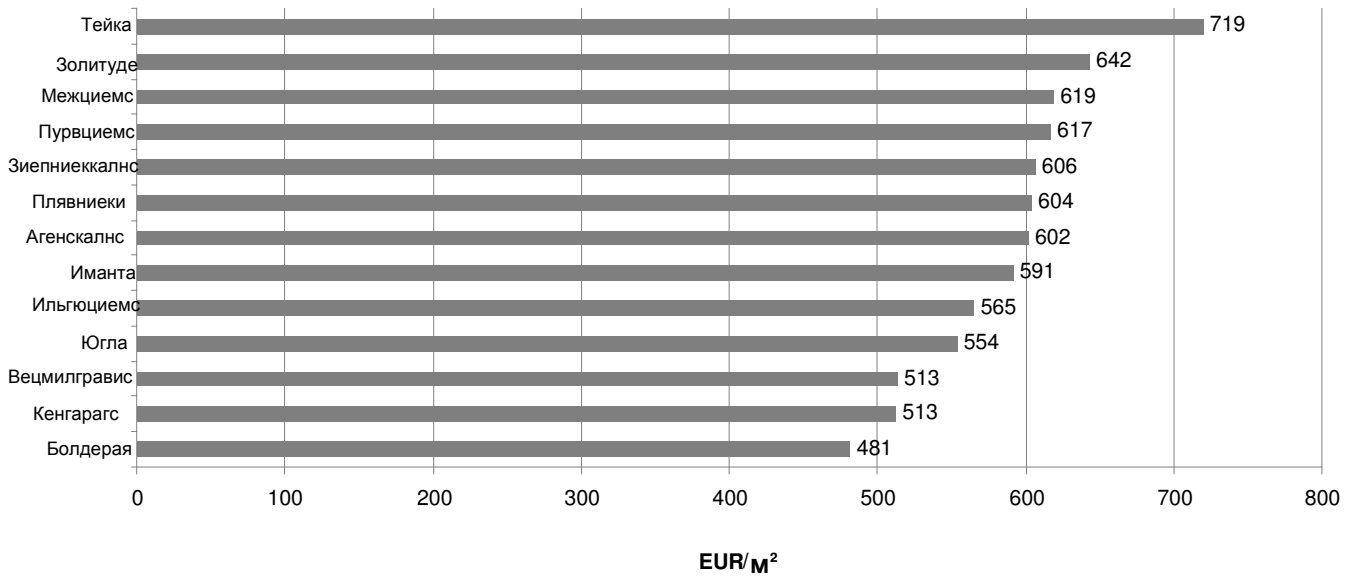
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в августе 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 642 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в августе 2011 года была в *Болдераяе*, она упала до 481 EUR.

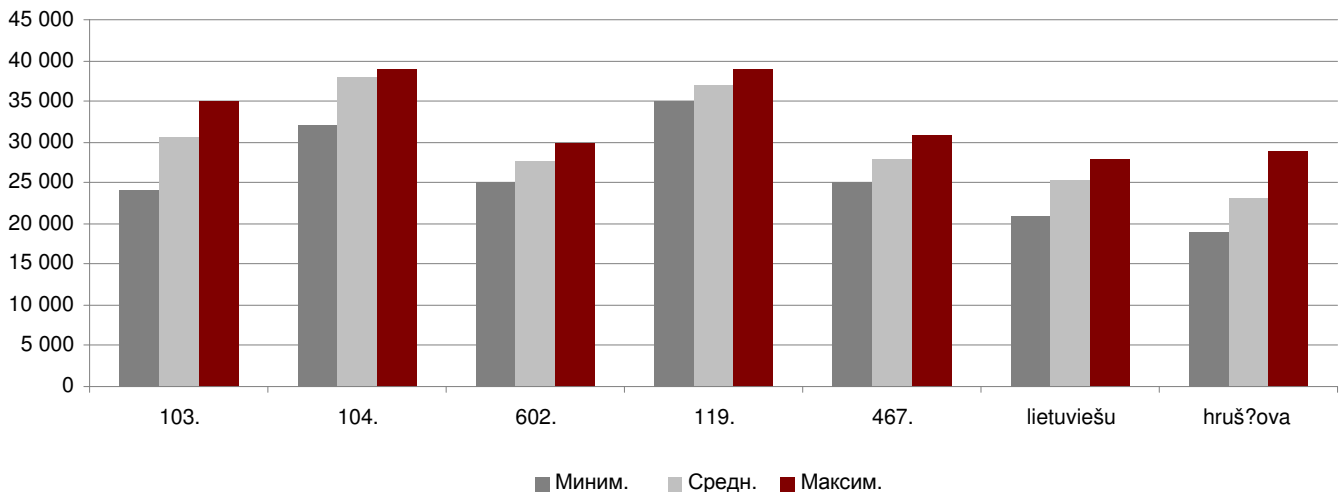
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июле 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 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 21 до 28 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 19 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В августе 2011 года цены на квартиры в Каугури остались без изменений. Средняя цена квартиры составляет **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 августе 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 1,6%**. В Елгаве активность квартирному рынка по-прежнему низкая. В 2011 году цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к падению, и с начала 2011 года цены понизились в среднем на 13,2%. Средняя цена в августе составляет **303 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре города и с качественной отделкой.

Саласпилс

В августе 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились в среднем на 0,3%**. Средняя цена в августе составляла **490 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на **22%**. В 2011 году цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к падению – падение цен с начала года составило 5,5%.

Огре

По сравнению со средними ценами в июле 2011 года, средние цены в августе 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.