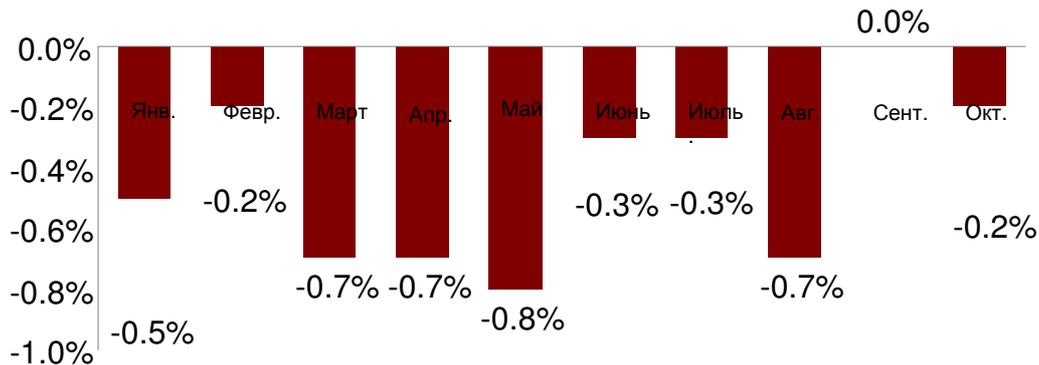


Серийные квартиры, 1 ноября 2011 года

В октябре 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались минимальные изменения цен. Средняя цена на серийные квартиры в октябре 2011 года понизилась до **583 EUR/м²**. Таким образом, падение цен в октябре составляет всего лишь 0,2%, что не говорит ни о каких существенных рыночных тенденциях. С начала 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **4,3%**.

Изменения цен на серийные квартиры в 2011 году



Источник: ARCO REAL ESTATE

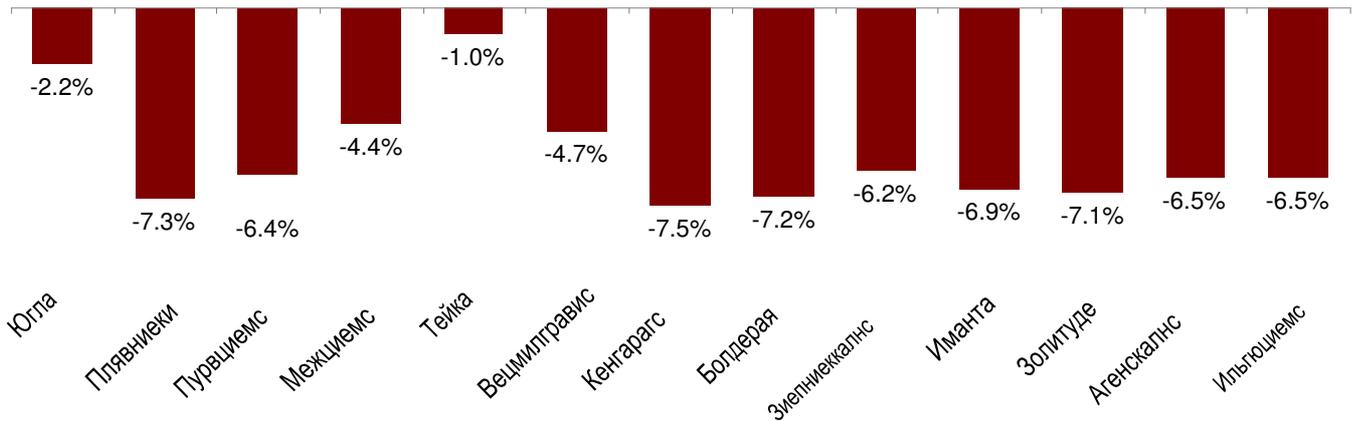
В 2011 году общая активность на рынке недвижимости обошлась без существенных подъемов или падений. Наступил застой цен, и они в целом в течение 2011 года немного снизились. В отдельных микрорайонах снижение цен превышает 7%, что все же можно считать достойным внимания падением цен. Таким образом, признаков оздоровления рынка или роста, во всяком случае, на рынке серийных квартир, в этом году не наблюдается.

Число предложений квартир в октябре немного уменьшилось. В целом в Риге число предложений квартир в октябре выросло на 1,1%, а в самых крупных микрорайонах понизилось на 2,9%. В центральной части Риги число предложений выросло на 7,6%.

В большинстве микрорайонов изменений цен не наблюдалось. Наибольшие изменения цен в октябре установлены в Межциемсе – цены упали в среднем на 0,8%.

С начала 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 4,3%. Наибольшее падение средней цены за 1 м² на 1 ноября 2011 года наблюдается в Кенгарагсе – -7,5%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены в этом году снизились всего на 1%.

Изменения цен с 1 января 2011 года



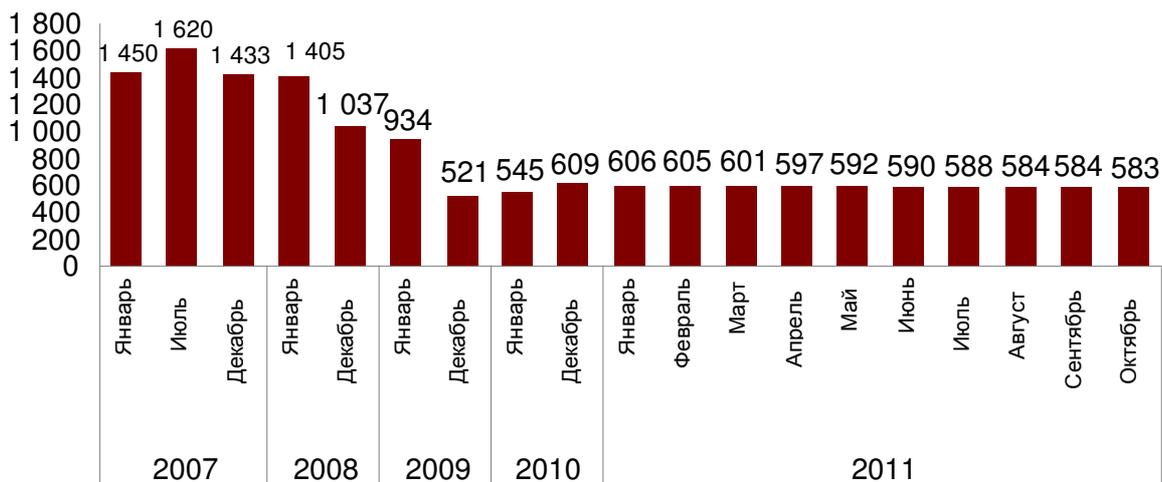
Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 октябре 2011 года упала до **583 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 4,3%.

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%. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%.

Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в октябре 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 622 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она не изменилась; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 589 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она

повысилась на 0,3%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 563 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,2%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 558 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,4%.

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

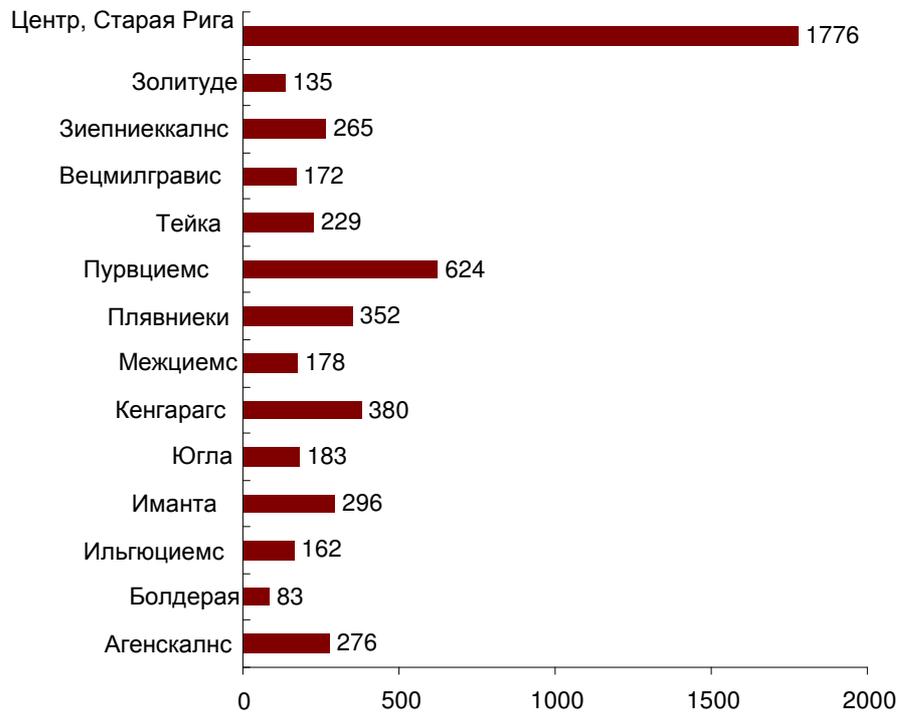
	2010 год												2011 год										
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября
1-комн.	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622
2-комн.	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589
3-комн.	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563
4-комн.	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в октябре 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца немного снизилось в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-2,9%), однако в целом по Риге оно немного выросло (-1,3%). Число предложений в центральной части Риги выросло на 7,6%.

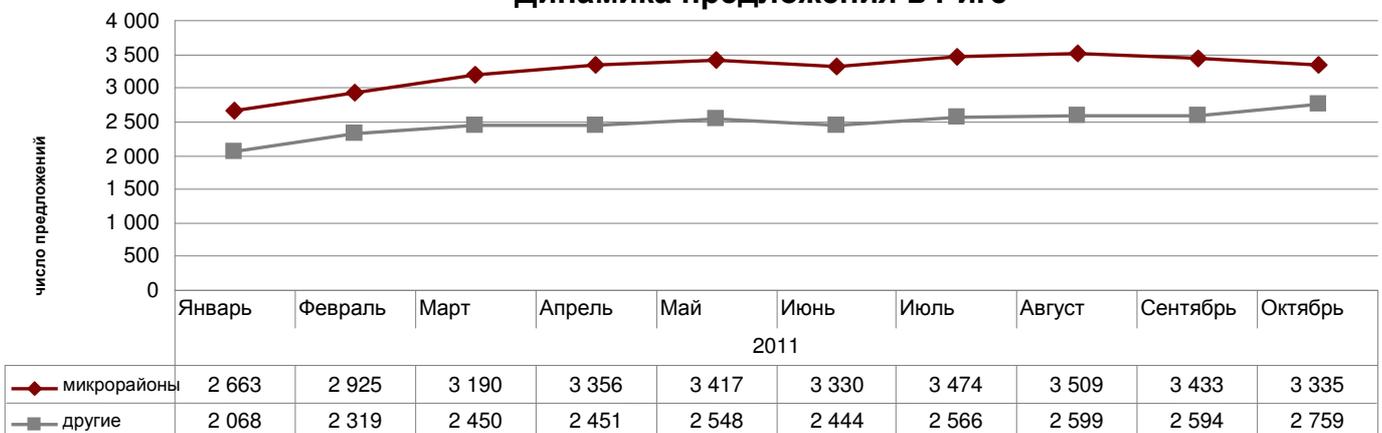
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в октябре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В большинстве микрорайонов число предложений в октябре сократилось. Наибольшее снижение предложения в октябре установлено в Вецмилгрависе – на 17,3%. В Болдерае и Пурвциемсе констатирован наибольший рост – предложение выросло на 3,8%. 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 октябре 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась в большинстве микрорайонов. Средние цены за м² снизились на 0,2-0,8. Наибольшее падение цен в октябре наблюдалось в Межциемсе, где цены снизились в среднем на 0,8%. В свою очередь, на Югле и в Иманте наблюдаются положительные колебания цен – соответственно +0,4% и +0,2%. Лишь в Пурвциемсе цены в октябре не изменились. Наибольшее снижение цен в октябре наблюдалось в Межциемсе, где цены снизились в среднем на 0,8%.

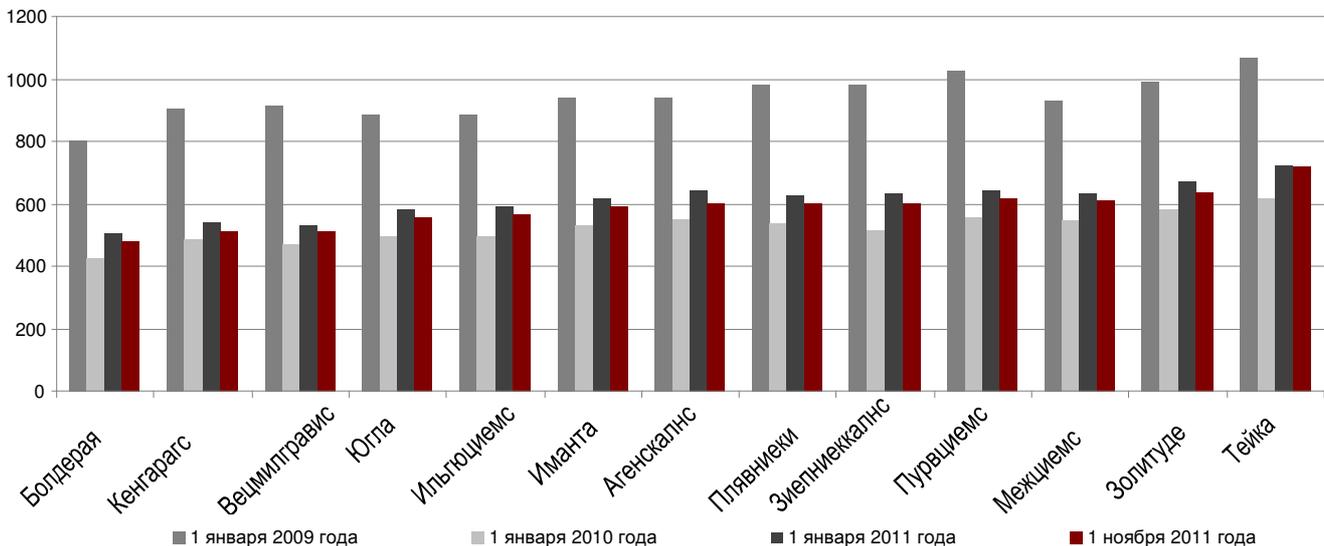
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 ноября 2011 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 октября 2011 г.	Изменения %
Югла	556	554	0.4%
Плявниеки	600	604	-0.6%
Пурвциемс	617	617	0.0%
Межциемс	615	619	-0.8%
Тейка	717	719	-0.3%
Вецмилгравис	512	514	-0.3%
Кенгарагс	510	513	-0.6%
Болдерая	479	481	-0.5%
Зиепниекалнс	603	606	-0.5%
Иманта	592	591	0.2%
Золитуде	640	642	-0.3%
Агенскалнс	601	602	-0.2%
Ильгюциемс	567	570	-0.6%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на серийные квартиры снизились на 4,3%. По сравнению с началом 2010 года цены в целом выше на 11,9%. По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в октябре 2011 года ниже на 37,6%. 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 19,7%.

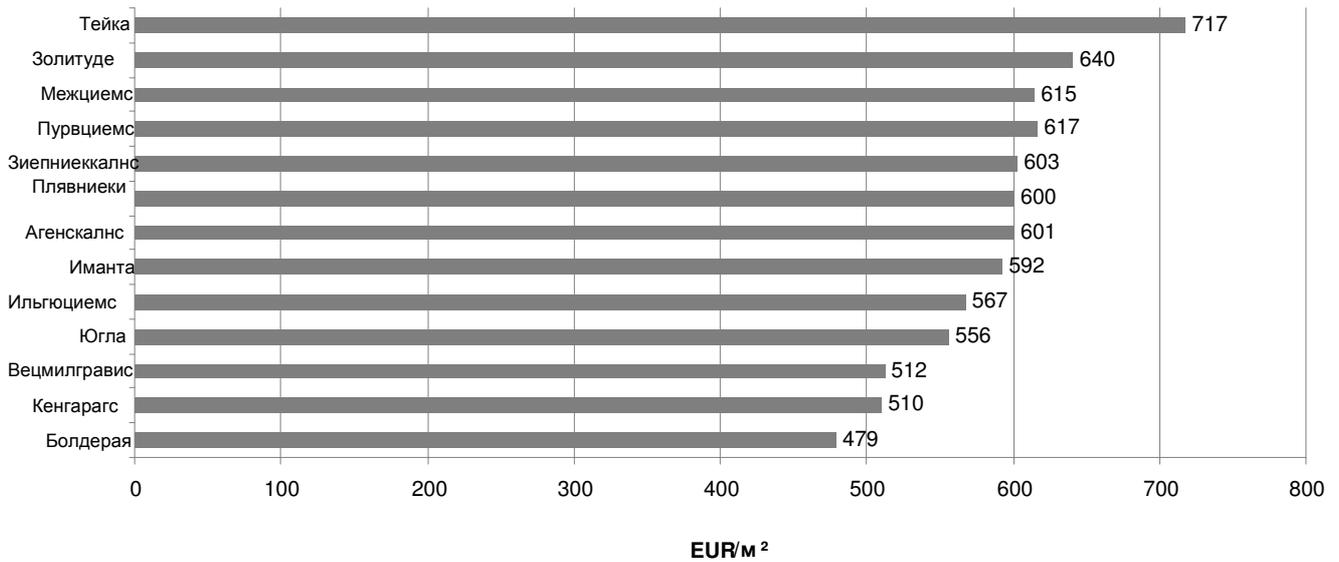
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в октябре 2011 года по-прежнему сохранялись на *Тейке*, где средняя цена за 1 м² немного снизилась – до 717 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в октябре 2011 года была в *Болдераяе*, она сохранилась на уровне 479 EUR.

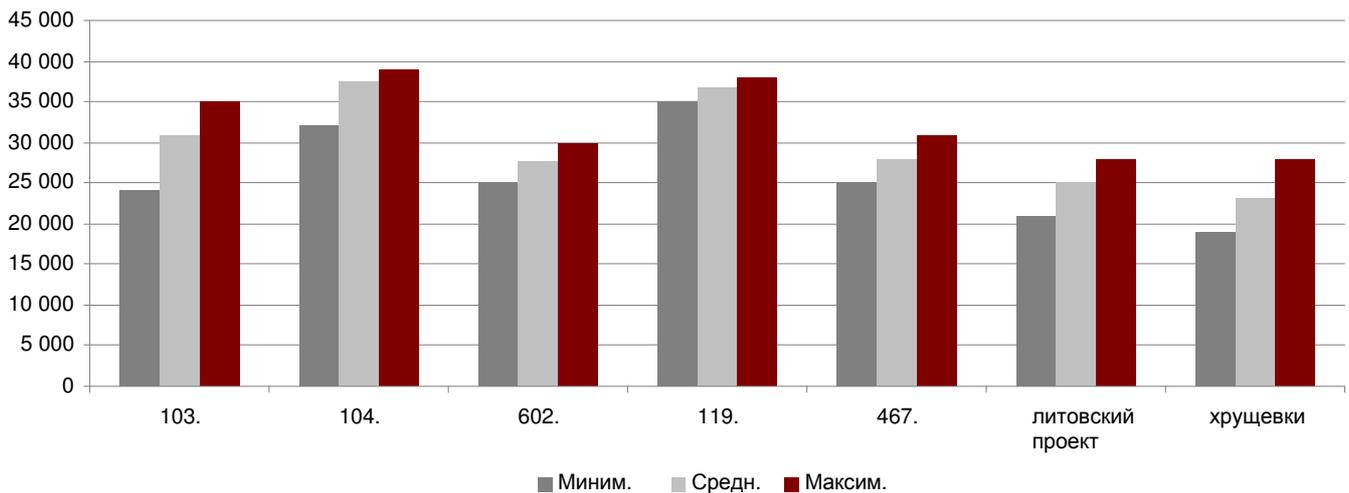
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в октябре 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 28 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В октябре 2011 года цены на квартиры в Каугури **снизились в среднем на 0,5%**. Средняя цена квартиры в октябре составляла **427 EUR/м²**. В 2011 году цены на квартиры в Каугури упали на 7,8%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В октябре 2011 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. 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 сентябре сохранилась на уровне **303 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре города и с качественной отделкой помещений.

Саласпилс

В октябре 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились в среднем на 1,9%**. Средняя цена в октябре упала до **481 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 7,8%.

Огре

По сравнению со средними ценами в сентябре 2011 года, средние цены в октябре 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.