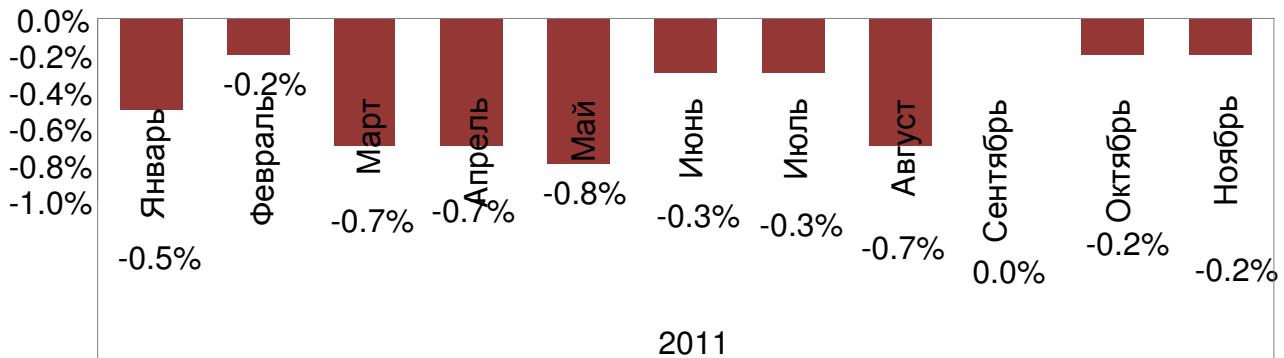


Серийные квартиры, 1 декабря 2011 года

В ноябре 2011 года на рынке серийных квартир по-прежнему наблюдалось минимальное падение цен. Средняя цена на серийные квартиры в ноябре 2011 года понизилась до **582 EUR/м²**. Таким образом, падение цен в ноябре, как и в октябре, составляет всего лишь 0,2%. С начала 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **4,4%**

Изменения цен на серийные квартиры в 2011 году



Источник: ARCO REAL ESTATE

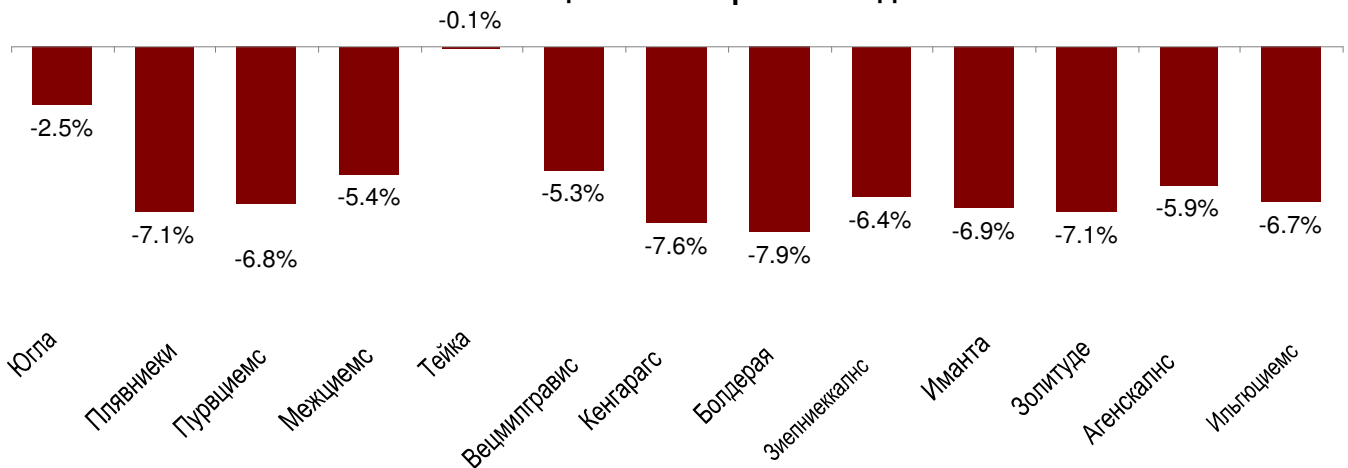
В 2011 году общая активность на рынке недвижимости обошлась без существенных подъемов или падений. В то же время в отдельных микрорайонах на протяжении года снижение цен превышает 7%, что все же можно считать достойным вниманием падением цен. С учетом произошедшего в ноябре кризиса Latvijas Krājbanka, а также высказываний президента Банка Латвии, которые увеличили пессимистические настроения в обществе, период оздоровления рынка может быть намного дольше, чем предполагалось ранее.

Число предложений квартир в ноябре немного уменьшилось. В целом в Риге число предложений квартир в ноябре уменьшилось на 2%, в самых крупных микрорайонах – на 1,2%, а в центральной части Риги – на 2,9%.

В большинстве микрорайонов изменений цен не наблюдалось. Наибольшие изменения цен в ноябре, как и октябре, установлены в Межциемсе – цены упали в среднем на 1,1%.

С начала 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 4,4%. Наибольшее падение средней цены за 1 м² на 1 декабря 2011 года наблюдается в Болдерае – -7,9%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены в этом году снизились всего на 0,1%.

Изменения цен с 1 января 2011 года



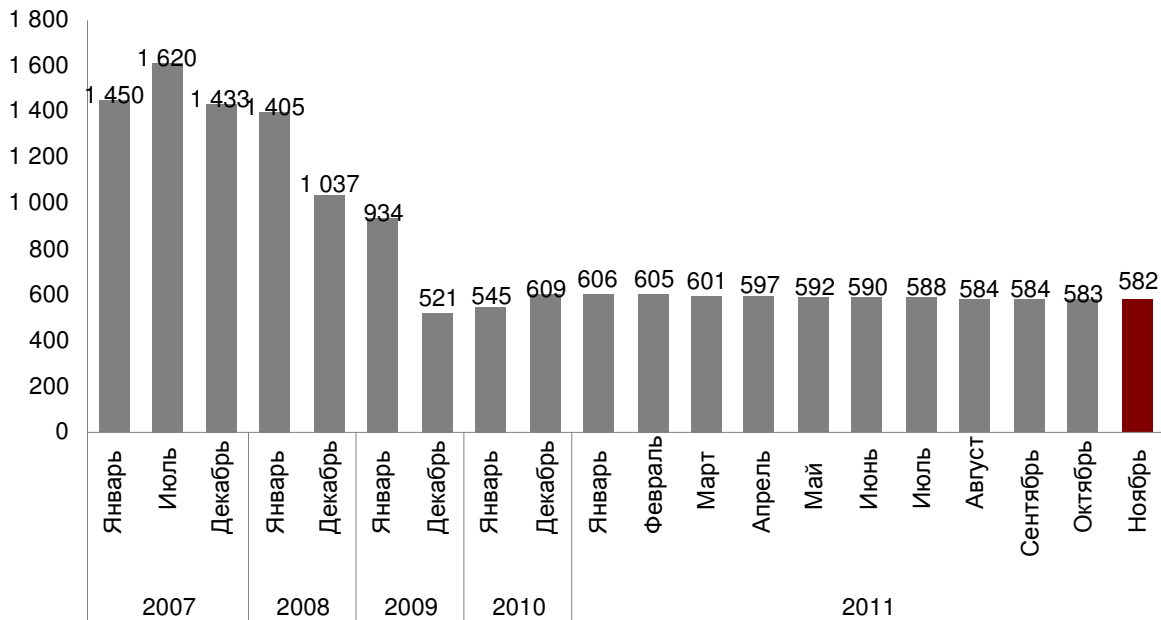
Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 19,5% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в ноябре 2011 года упала до **582 EUR/м²**. Цены в среднем на 64,1% 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 4,4%.

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%. В свою очередь, за 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%. Прогнозируемое в 2011 году падение цен на протяжении года будет в пределах 5%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в ноябре 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 621 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она уменьшилась на 0,2%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла

589 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она не изменилась; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 563 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она также не изменилась; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 556 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)

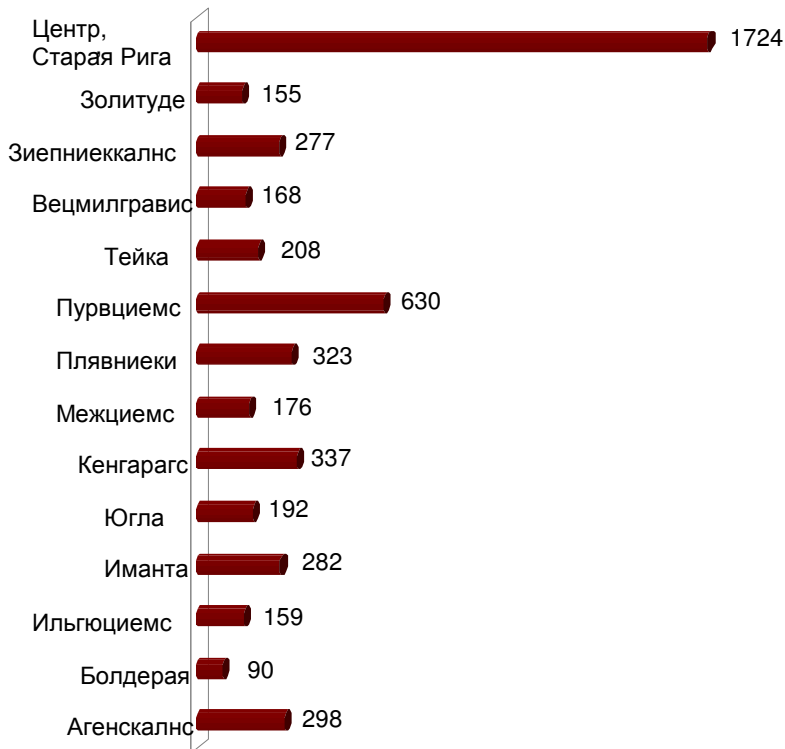
	2010 год												2011 год											
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря
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	621
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	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	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	556

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в ноябре 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца немного снизилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-1,2%), так и в целом по Риге (-2%). Число предложений в центральной части Риги сократилось на 2,9%.

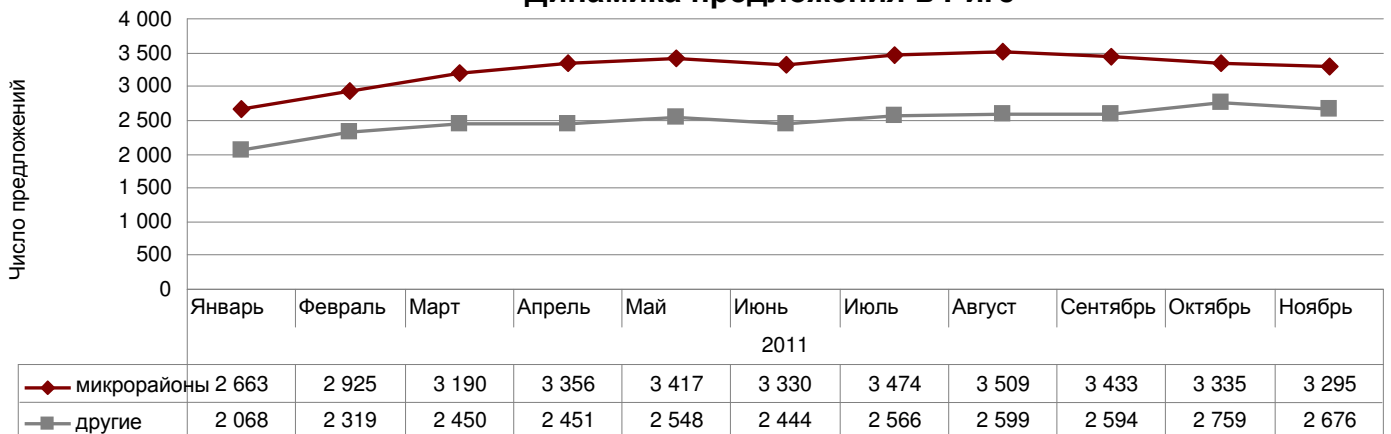
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в ноябре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгаргсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В большинстве микрорайонов число предложений в ноябре сократилось. Наибольшее снижение предложения в ноябре установлено в Кенгаргсе – на 11,3%. В Золитуде констатирован наибольший рост – предложение выросло на 14,8%. 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 ноябре 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2011 года средняя цена за м² снизилась в большинстве микрорайонов. Средние цены за м² снизились на 0,2-1,1. Наибольшее падение цен в ноябре (уже второй месяц подряд) наблюдалось в Межциемсе, где цены снизились в среднем на 1,1%. В свою очередь, в некоторых наиболее дорогих микрорайонах – в Плявниеках, на Тейке и в Агенскалнсе наблюдаются положительные колебания цен. На Тейке цены выросли на 0,9%, в Плявниеках – на 0,2%, а в Агенскалнсе – на 0,6%. В Кенгарагсе, Иманте и Золитуде цены в ноябре не изменились.

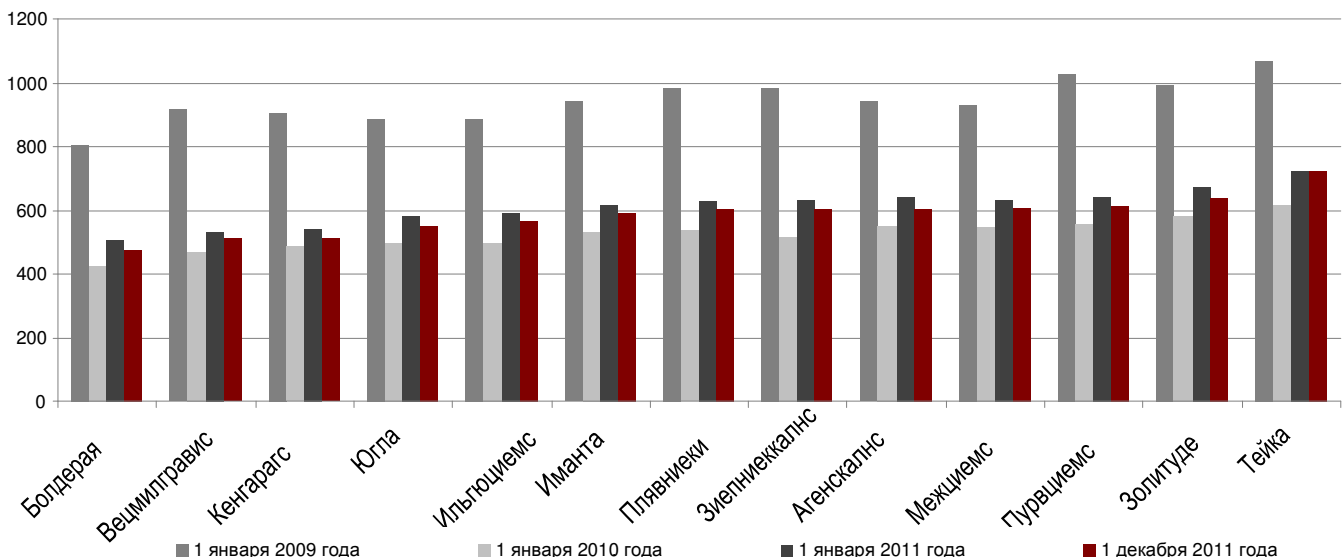
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 декабря 2011 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 ноября 2011 г.	Изменения %
Югла	554	556	-0.4%
Плявниеки	601	600	0.2%
Пурвциемс	614	617	-0.5%
Межциемс	608	615	-1.1%
Тейка	724	717	0.9%
Вецмилгравис	509	512	-0.6%
Кенгарагс	510	510	0.0%
Болдерая	475	479	-0.8%
Зиепниекалнс	602	603	-0.2%
Иманта	592	592	0.0%
Золитуде	640	640	0.0%
Агенскалнс	604	601	0.6%
Ильгюциемс	566	567	-0.2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2011 года цены на серийные квартиры снизились на 4,4%. По сравнению с началом 2010 года цены в целом выше на 11,7%. По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в ноябре 2011 года ниже на 37,7%. С самой низкой точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выше в среднем на 19,5%.

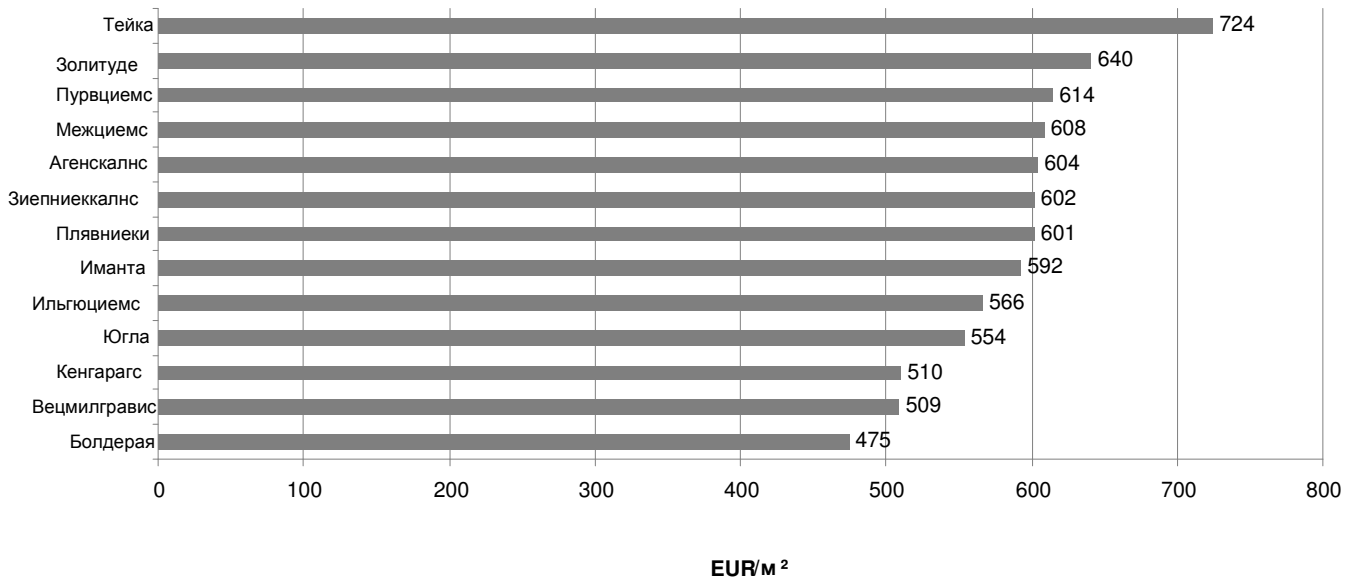
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в ноябре 2011 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за 1 м² немного выросла – до 724 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в ноябре 2011 года была в Болдерае, где она упала еще ниже – до 475 EUR.

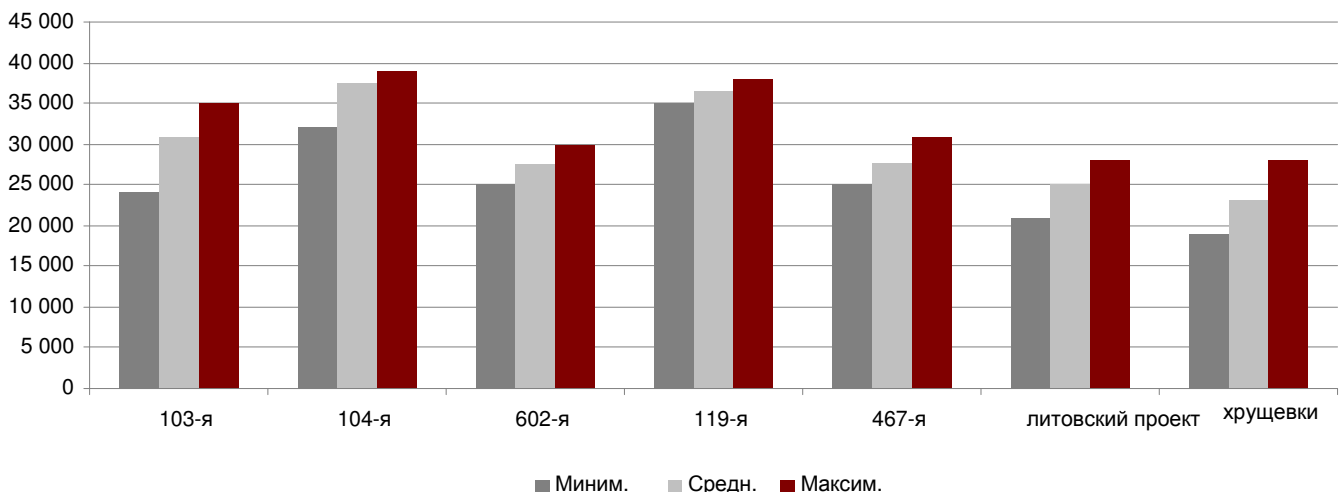
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в ноябре 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В ноябре 2011 года цены на квартиры в Каугури **снизились в среднем на 1,1%**. Средняя цена квартиры в ноябре составляла **422 EUR/м²**. В 2011 году цены на квартиры в Каугури упали на 8,8%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В ноябре 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 2,8%**. 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 15,6%, что можно считать существенным падением цен. Средняя цена в ноябре составляла **294 EUR/м²**. Наибольшим спросом и интересом по-прежнему пользуются квартиры в центре города и с качественной отделкой помещений.

Саласпилс

В ноябре 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **не изменились**. Средняя цена в ноябре составляла **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 5,5%.

Огре

По сравнению со средними ценами в октябре 2011 года, средние цены в ноябре 2011 года в Огре **понижились в среднем на 1,5%**. Средняя цена на квартиры в ноябре составляла **420 EUR/м²**.

В Огре с начала 2011 года цены в целом снизились на 4,3%. Активность на рынке квартир в Огре по-прежнему можно оценить как низкую.