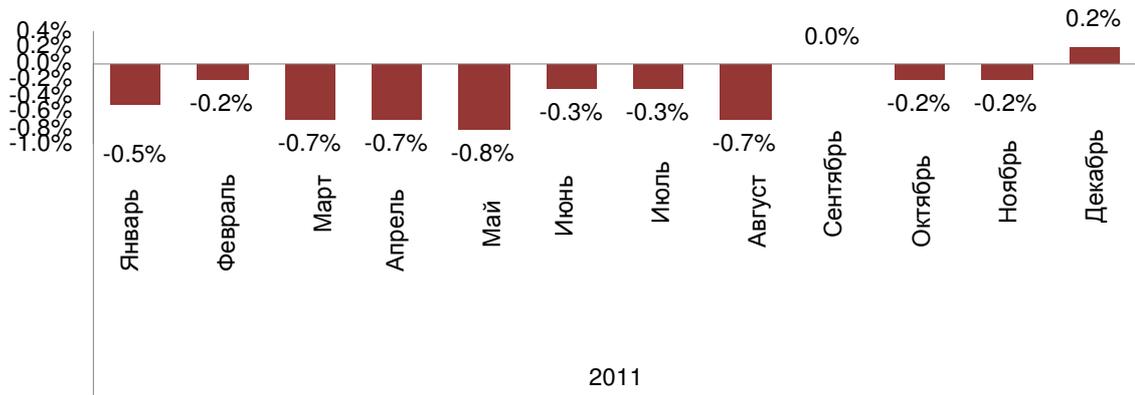


Серийные квартиры, 1 января 2012 года

В декабре 2011 года на рынке серийных квартир падение цен приостановилось. Средняя цена на серийные квартиры в декабре 2011 года составляла **583 EUR/м²**. Таким образом, цены в декабре немного повысились – рост составляет 0,2%. С начала 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **4,3%**.

Изменения цен на серийные квартиры в 2011 году



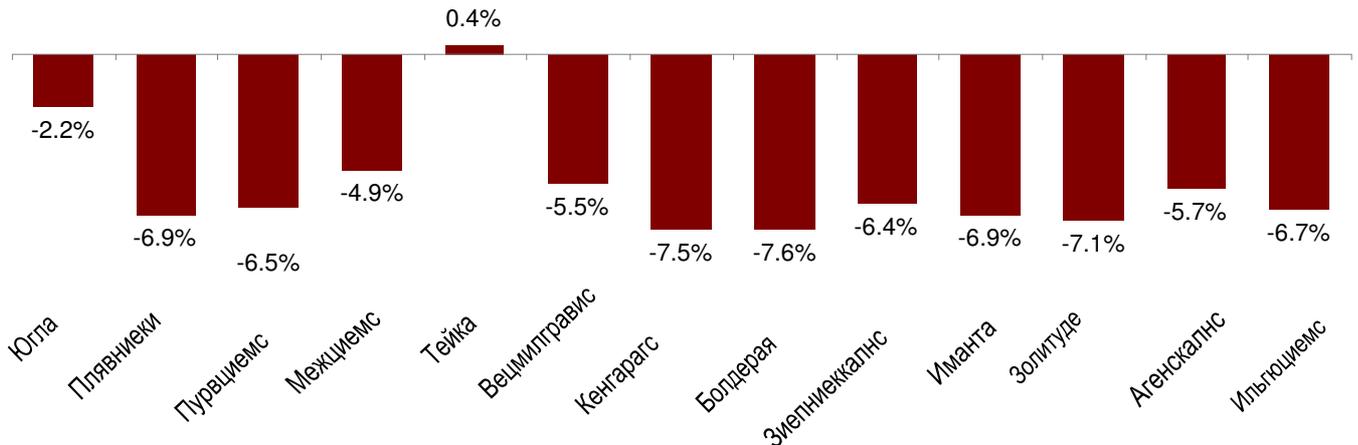
Источник: ARCO REAL ESTATE

В 2011 году общая активность на рынке недвижимости обошлась без существенных подъемов или падений. В то же время в отдельных микрорайонах на протяжении года снижение цен в целом превышает 7%, что все же можно считать достойным внимания падением цен.

Число предложений квартир в декабре существенно уменьшилось. В целом в Риге число предложений квартир сократилось на 11,2%, в самых крупных микрорайонах – на 15%, а в центральной части Риги – на 9,9%. Значительное сокращение числа предложений в декабре является не сюрпризом, а ежегодным явлением, которое можно объяснить приходящимися на конец года праздниками, когда обычно активность на рынке недвижимости уменьшается. Также небольшой рост цен в декабре (+0.2%) связан со значительным снижением числа предложений. В нескольких микрорайонах не наблюдалось никаких изменений цен, и цены в конце года можно оценить как стабильные.

С 1 января 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 4,3%. Наибольшее падение средней цены за 1 м² на 1 января 2012 года наблюдается в Болдерае – -7,6 %. В свою очередь, на Тейке, хотя в отдельные месяцы 2011 года цены немного понижались, в целом в течение года цены совсем ненамного выросли – на +0,1%. Это объясняется тем, что в 2011 году спрос сохранялся и был сосредоточен на качественных квартирах с хорошим местонахождением, расположением, а также с хорошей отделкой помещений. В 2011 году положительные изменения цен наблюдались в центральной части Риги, однако это можно отнести и к Тейке, которая считается хорошей альтернативой центру Риги. Этим объясняется сохранение цен на Тейке на достаточно высоком уровне.

Изменения цен с 1 января 2011 года



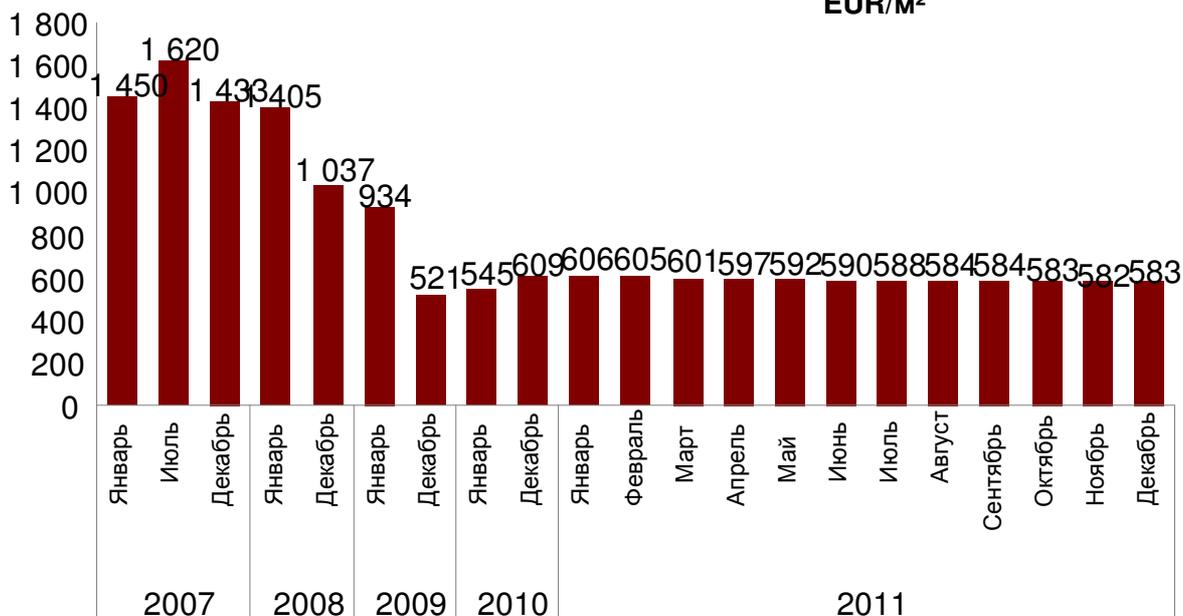
Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля 2010 года. Цены на 19,7% выше своей нижней точки в сентябре 2009 года.

Средняя цена на серийные квартиры в декабре 2011 года вернулась на уровень октября месяца – **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 3,8%.

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%. В 2011 году падение цен на протяжении года составило 4,3%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в декабре 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 622 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 0,2%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 590 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 0,2%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 563 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она не изменилась; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 557 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0,2%.

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

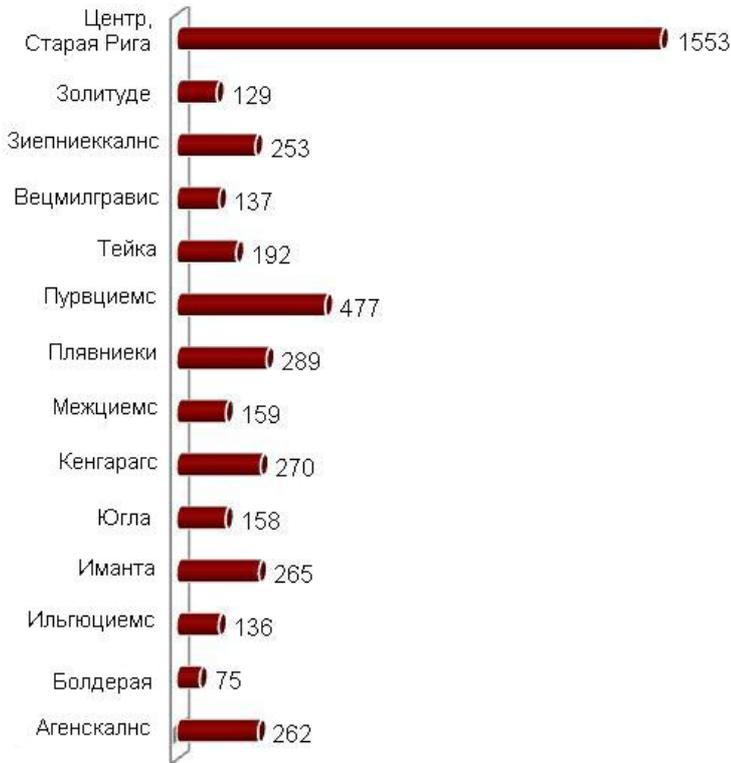
	2010 год												2011 год												на 1 января 2012 г.
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	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	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	589	590
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	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	557

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в декабре 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца значительно сократилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-15%), так и в целом по Риге (-11,2%). Число предложений в центральной части Риги сократилось на 9,9%.

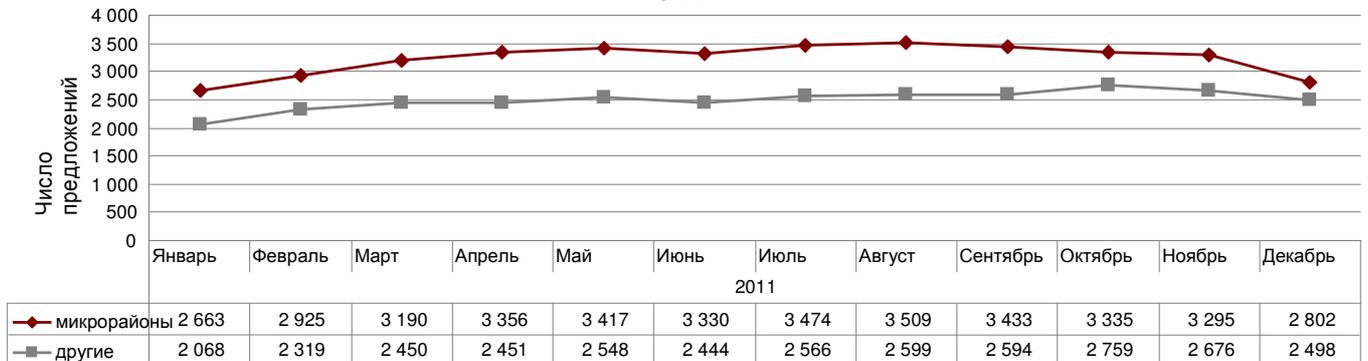
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в декабре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгаргсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Во всех крупнейших микрорайонах число предложений в декабре сократилось. Наибольшее снижение предложения установлено в Пурвциемсе – на 24,3%. В Иманте констатировано наименьшее сокращение – предложение уменьшилось на 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 декабре 2011 года



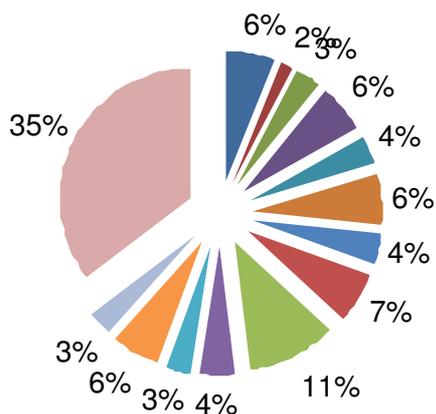
Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Структура предложения квартир по рижским микрорайонам в конце 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2011 года средняя цена за м² цена совсем немного выросла в большинстве микрорайонов. Средние цены за м² выросли на 0,2-0,6. Наибольший рост цен в декабре наблюдался в Межциемсе, где цены выросли в среднем на 0,6%. В некоторых микрорайонах цены остались без изменений. Лишь в Вецмилгрависе в декабре констатировано небольшое снижение цен – на 0,3%.

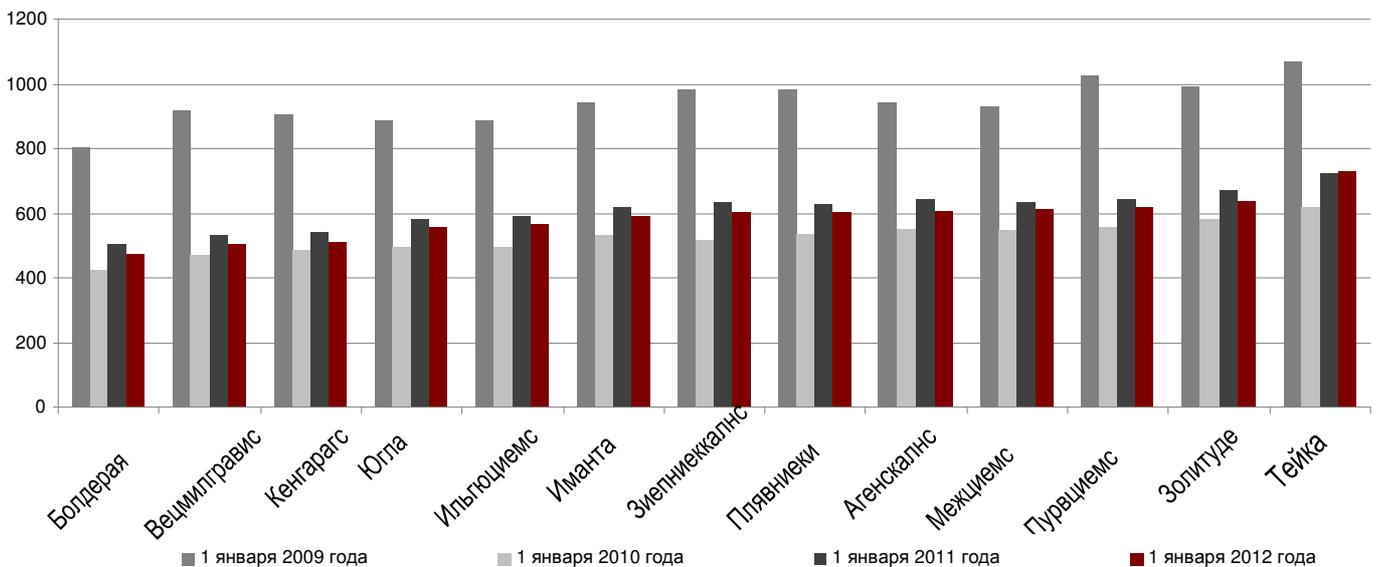
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 января 2012 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 декабря 2011 г.	Изменения %
Югла	556	554	0.3%
Плявниеки	603	601	0.2%
Пурвциемс	615	614	0.3%
Межциемс	612	608	0.6%
Тейка	728	724	0.5%
Вецмилгравис	508	509	-0.3%
Кенгарагс	510	510	0.0%
Болдерая	477	475	0.4%
Зиепниекалнс	602	602	0.0%
Иманта	592	592	0.0%
Золитуде	640	640	0.0%
Агенскалнс	606	604	0.2%
Ильгюциемс	566	566	0.0%

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 декабре 2011 года ниже на 37,6%. 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 19,7%.

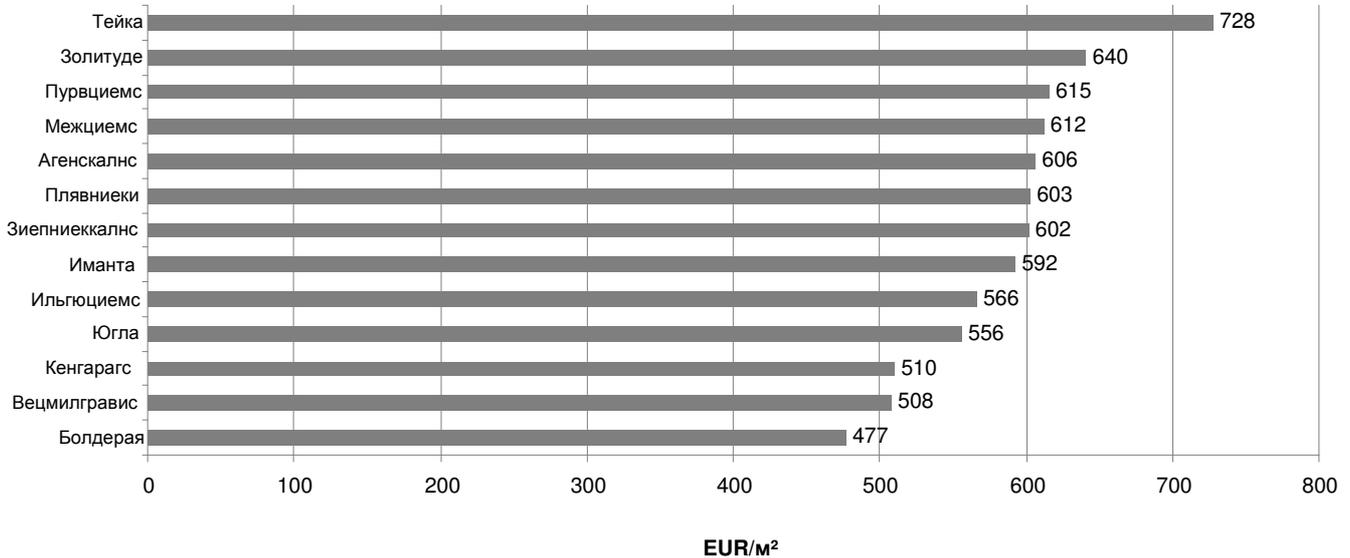
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в декабре 2011 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за 1 м² немного выросла – до 728 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в декабре 2011 года была в Болдерае, она немного выросла – до 477 EUR.

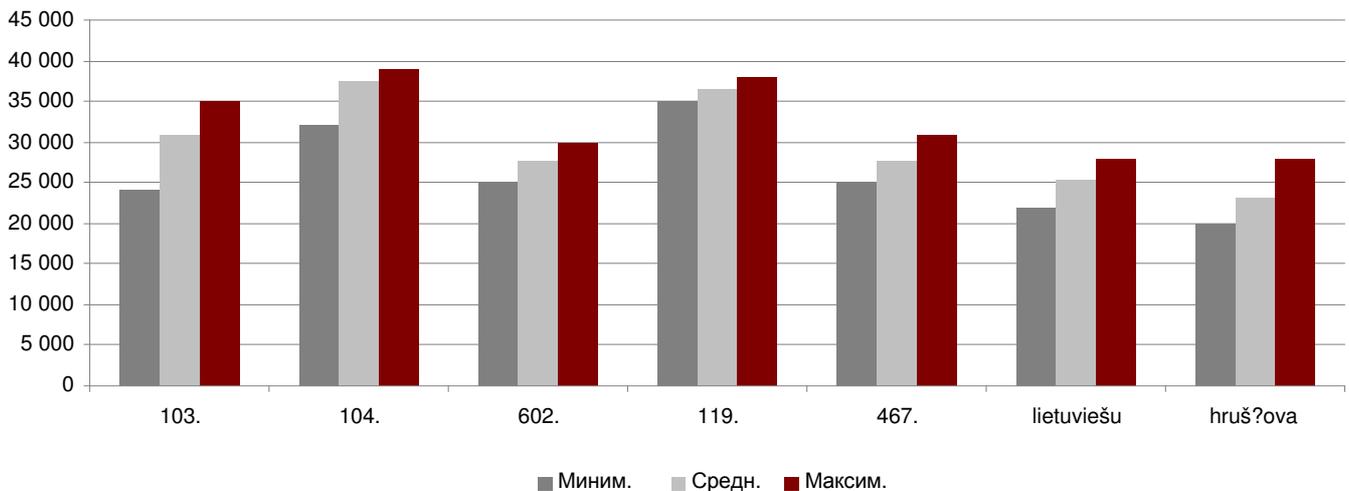
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в декабре 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 28 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 20 до 28 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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

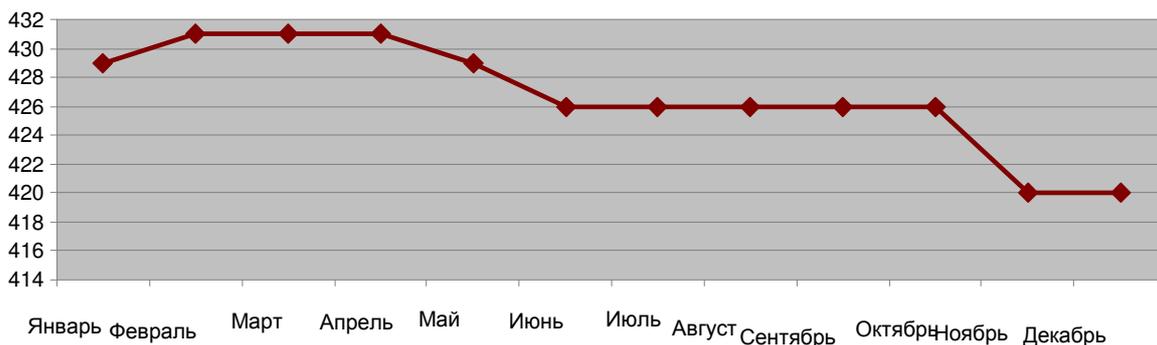


Источник: ARCO REAL ESTATE

Огре

Средние цены на серийные квартиры в Огре в декабре 2011 года сохранились без изменений. Средняя цена на квартиры в декабре составляла **420 EUR/м²**. В Огре в течение 2011 года цены снизились на 2,1%. По сравнению с другими городами в окрестностях Риги цены на квартиры в Огре оставались стабильными, и падение было небольшим. В то же время активность на рынке квартир в Огре можно оценить как низкую.

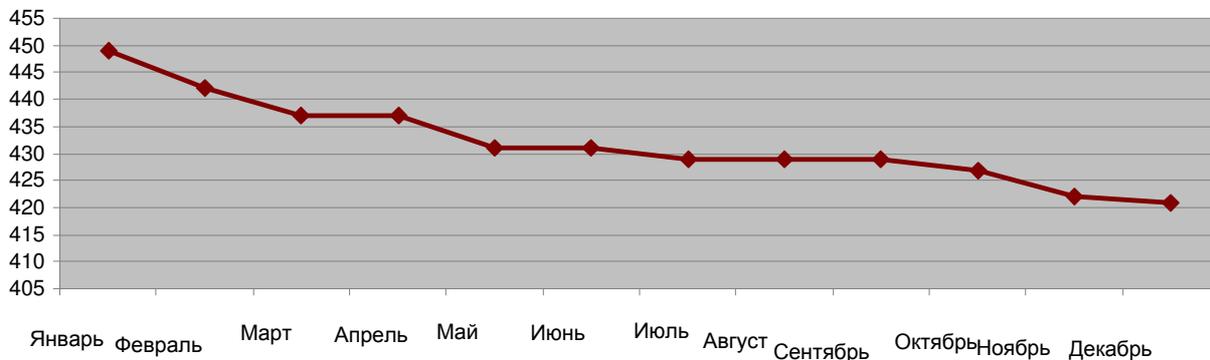
Средняя цена 1 м² в Огре в 2011 году (EUR/м²)



Юрмала, Каугури

В декабре 2011 года цены на квартиры в Каугури снизились в среднем на 0,4%. Средняя цена квартиры в декабре составляла **421 EUR/м²**. В течение 2011 года цены на квартиры в Каугури упали на 6,2%. Падение цен выше, чем в среднем по рижским микрорайонам. Цены снижались по мере падения спроса на жилье с таким местонахождением, расположением. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

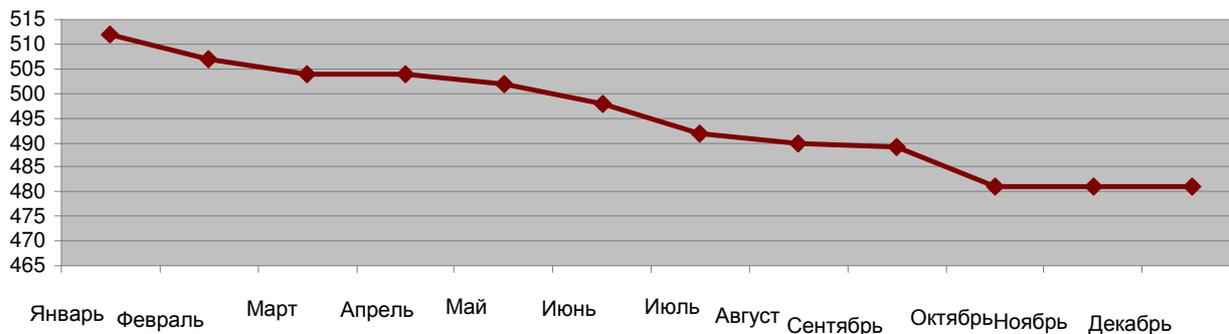
Средняя цена 1 м² в Юрмале, Каугури в 2011 году (EUR/м²)



Саласпилс

В декабре 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры **не изменились**. Средняя цена в декабре 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 6%. Снижение цен было почти таким же, как в Юрмале, Каугури. Падение цен было более выражено в начале года, а в последнем квартале года остановилось.

Средняя цена 1 м² в Саласпилсе в 2011 году (EUR/м²)



Елгава

В декабре 2011 года цены на квартиры в Елгаве **снизились в среднем на 1%**. Средняя цена в декабре составляла **291 EUR/м²**. В Елгаве активность квартирного 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 12,9%, что можно считать существенным падением цен. Спрос и интерес сохранялся на квартиры в центральной части Елгавы и с качественной отделкой помещений.

Средняя цена 1 м² в Елгаве в 2011 году (EUR/м²)

