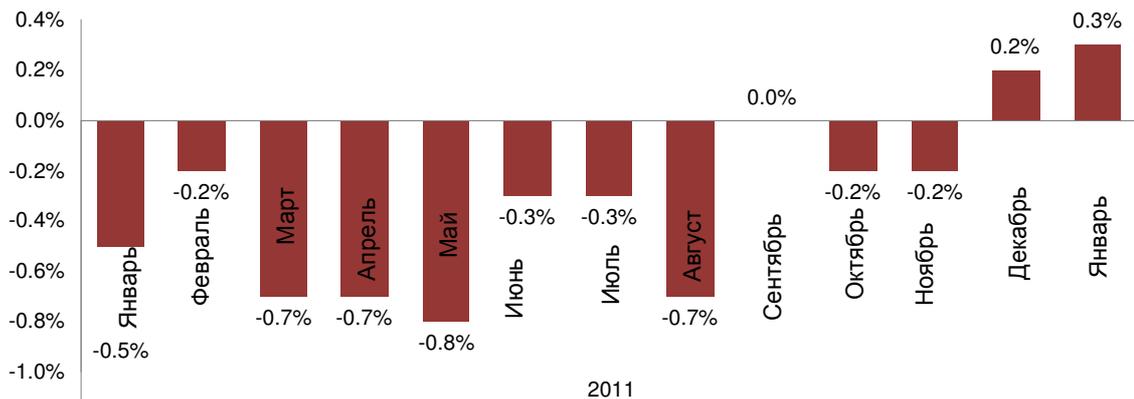


Серийные квартиры, 1 февраля 2012 года

В январе 2012 года на рынке серийных квартир падение цен остановилось. Средняя цена на серийные квартиры в январе 2012 года составляла **585 EUR/м²**. Таким образом, цены в январе немного повысились – рост составляет 0.3%.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2011 года, %



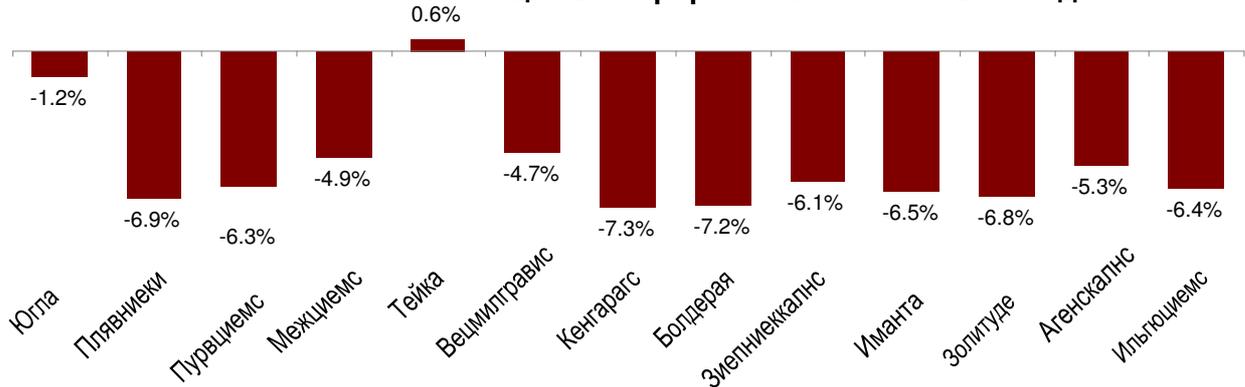
Источник: ARCO REAL ESTATE

Несмотря на небольшие положительные колебания цен на пороге нового года, цены на серийные квартиры в микрорайонах можно оценить как стабильные. Небольшой рост цен обусловлен уровнем предложения, который ниже обычного, и сокращением дешевых предложений. Таким образом, во всех крупнейших рижских микрорайонах немного дорожают пользующиеся наибольшим спросом квартиры – в основном однокомнатные, а также двухкомнатные квартиры.

Число предложений квартир в январе вновь начало расти после существенного падения (-11.2%) в декабре. В целом по Риге число предложений квартир выросло на 11.2%, в крупнейших микрорайонах – на 2.8%, а в центральной части Риги – на 12.2%.

С 1 января 2011 года средняя цена на серийные квартиры за 1 м² понизилась на 3.5%. Наибольшее снижение средней цены за м² наблюдается в Кенгаргсе – -7.3%. В свою очередь, на Тейке, несмотря на то, что в отдельные месяцы 2011 года цены немного снижались, в целом цены с начала 2011 года немного выросли – на +0.6%. Это объясняется тем, что спрос 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 в микрорайонах с начала 2011 года

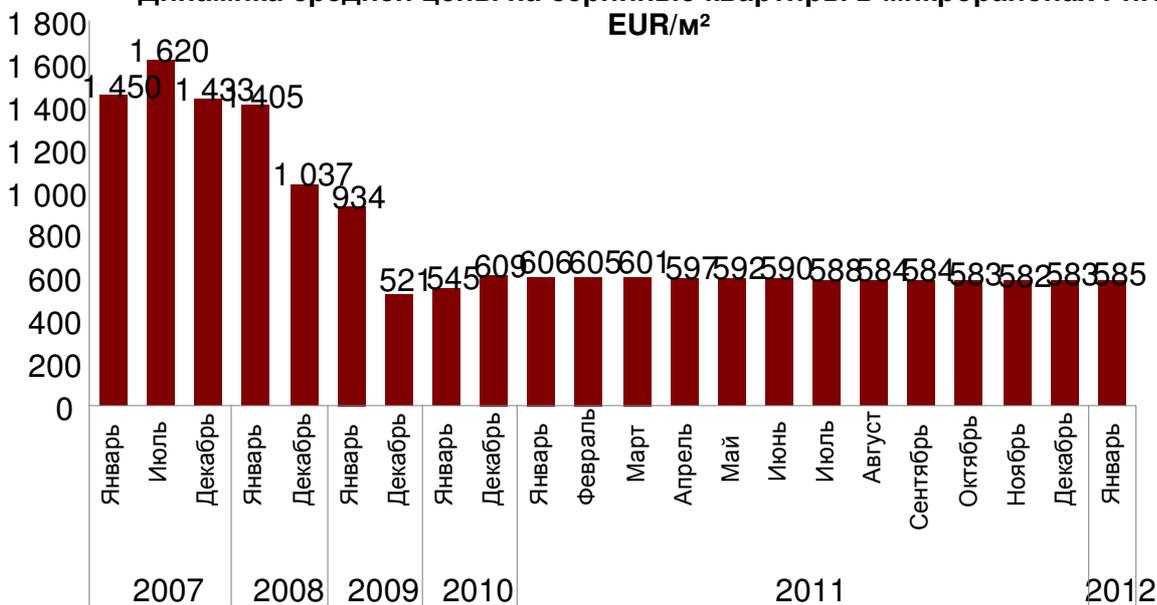


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в январе 2012 года вернулась на уровень августа 2011 года – **585 EUR/m²**. Цены в среднем на 63.9% 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 январем 2011 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в январе этого года в среднем ниже на 3.5%.

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 цены на серийные квартиры упали на 3.5%.

Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в январе 2012 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 626 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 0.6%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 592 EUR/m², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 0.3%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 565 EUR/m², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она не изменилась; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 557 EUR/m², и по сравнению с предыдущим месяцем она не изменилась.

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

	2010 год												2011 год												2012 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	на 1 января	на 1 февраля
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	626
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	592
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	565
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	557

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в январе 2012 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (2,8%), так и в целом по Риге (4,5%). Число предложений в центральной части Риги выросло на 12,2%.

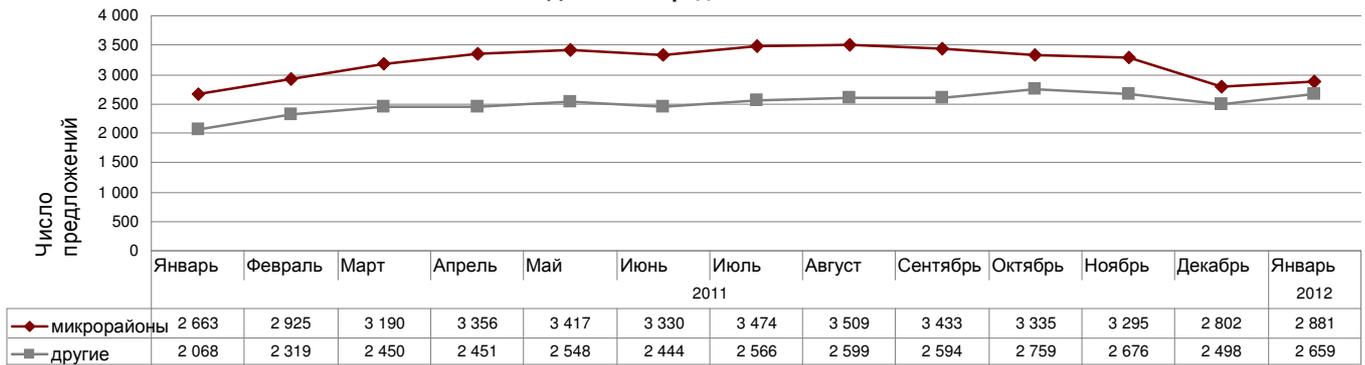
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в январе было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В основном в январе в микрорайонах число предложений выросло. Наибольший рост предложения установлен в Золитуде – на 17,8%. В Межциемсе констатировано наиболее сокращение – предложение уменьшилось на 9,4%. 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 январе 2012 года



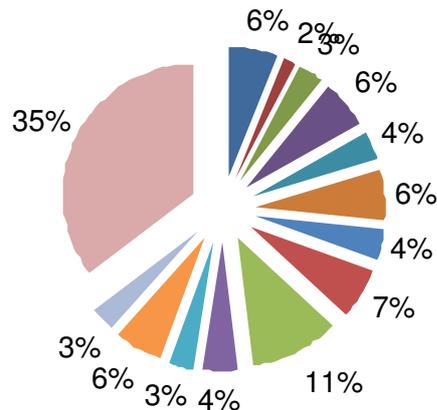
Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Структура предложения квартир по рижским микрорайонам в конце 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2012 года средняя цена за м² немного выросла в большинстве микрорайонов. Средние цены за м² выросли на 0,2-1,1%. Наибольший рост цен в январе наблюдался на Югле, где цены выросли в среднем на 1,1%. Лишь в Плявниеках цены в январе остались неизменными. В остальных микрорайонах наблюдались положительные колебания цен.

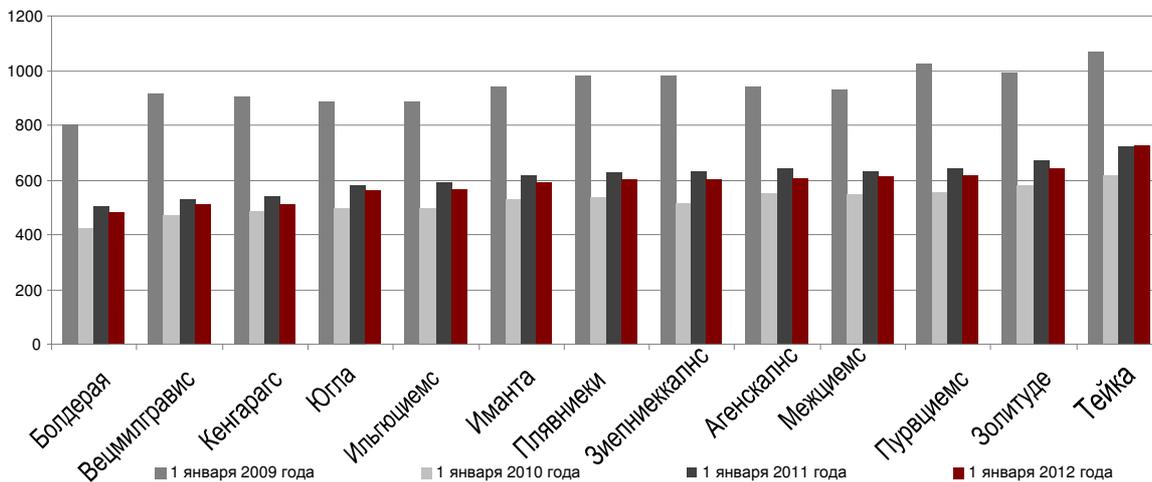
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 февраля 2012 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 января 2012 г.	Изменения %
Югла	561	556	1.1%
Плявниеки	603	603	0.0%
Пурвциемс	617	615	0.3%
Межциемс	612	612	0.0%
Тейка	729	728	0.2%
Вецмилгравис	512	508	0.8%
Кенгарагс	511	510	0.2%
Болдерая	479	477	0.4%
Зиепниекалнс	604	602	0.3%
Иманта	595	592	0.4%
Золитуде	642	640	0.3%
Агенскалнс	608	606	0.4%
Ильгюциемс	567	566	0.3%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 0.5%. За 2011 год цены на квартиры снизились на 3.5%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в январе 2011 года выше на 12,3%. 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 20,1%.

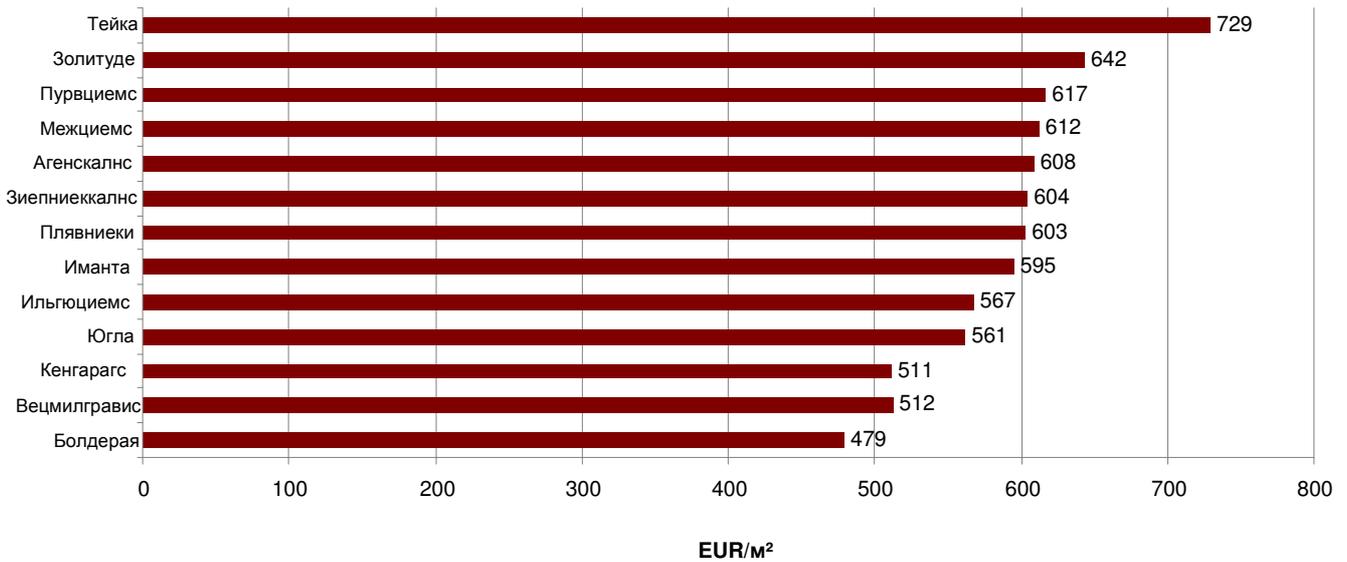
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в январе 2012 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла на 0,2% и достигает 729 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в январе года была в Болдерае, она немного выросла – до 479 EUR.

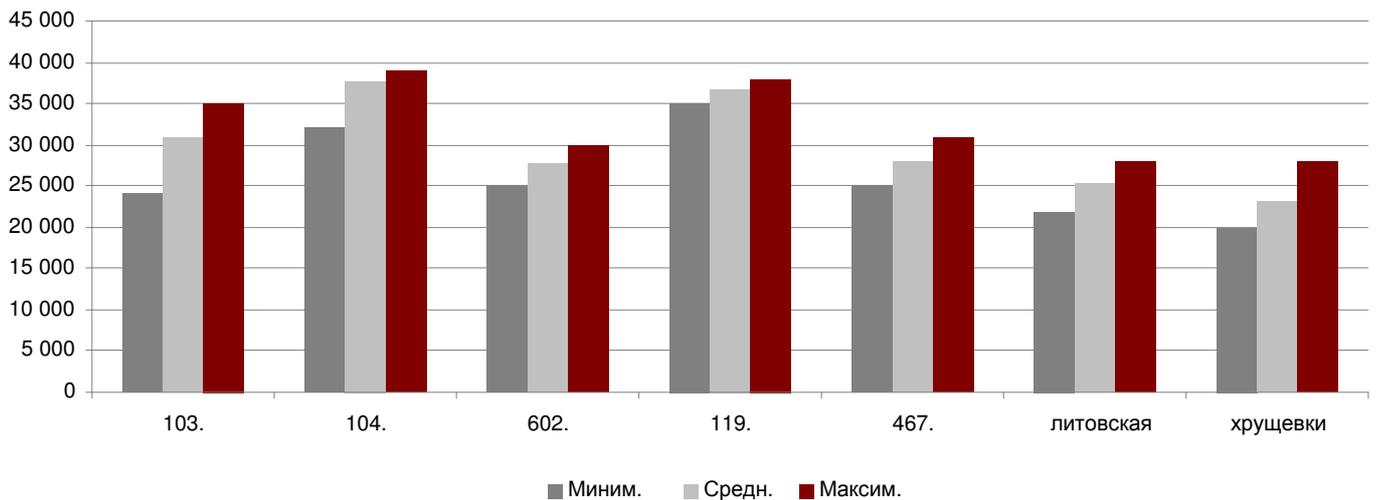
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в январе 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2012 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 январе 2012 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

Средние цены на серийные квартиры в Огре в январе 2012 года сохранились без изменений. Средняя цена в январе 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.

Юрмала, Каугури

В январе 2012 года цены на квартиры в Каугури не изменились. Средняя цена квартиры в январе сохранилась на уровне **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.

Саласпилс

В январе 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена в январе составляла **481 EUR/м²**. В 2011 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на 6%.

Елгава

В январе 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена в январе 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 в течение года цены понизились в среднем на 12,9%, что можно считать существенным падением цен. В январе 2012 года падение цен остановилось, и не наблюдалось никаких изменений цен.