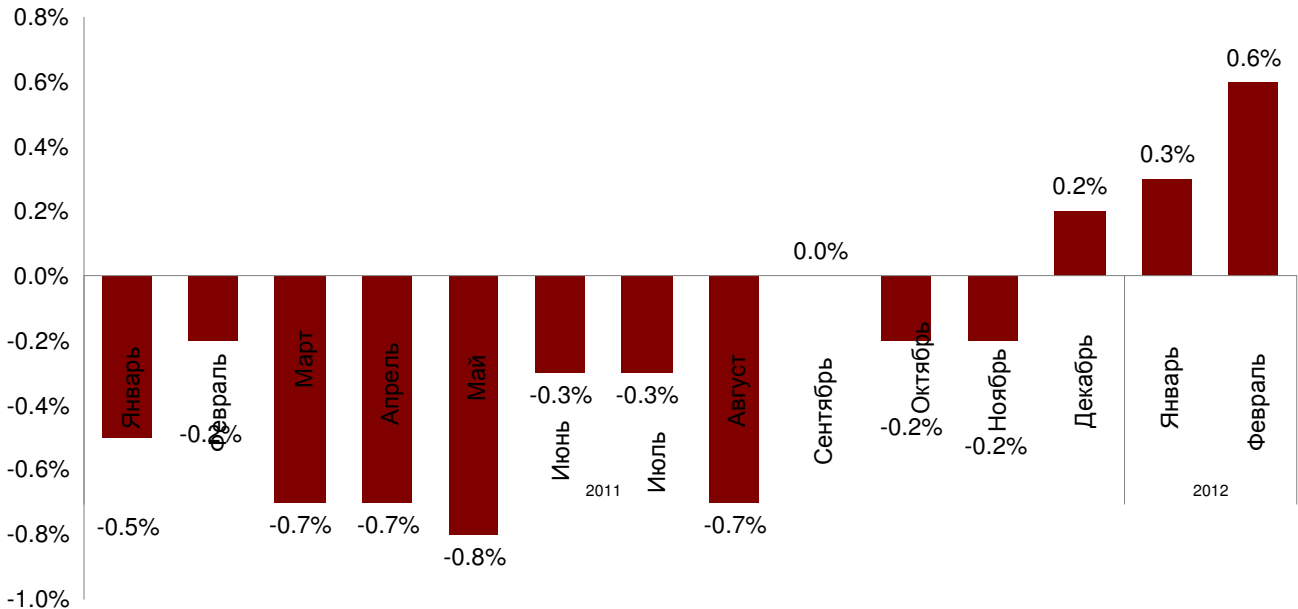


Серийные квартиры, 1 марта 2012 года

В начале 2012 года на рынке квартир наблюдаются положительные колебания цен. Средняя цена на серийные квартиры в феврале 2012 года выросла на 0.6%. Таким образом, средняя цена серийной квартиры составляет **588 EUR/м²**.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2011 года, %



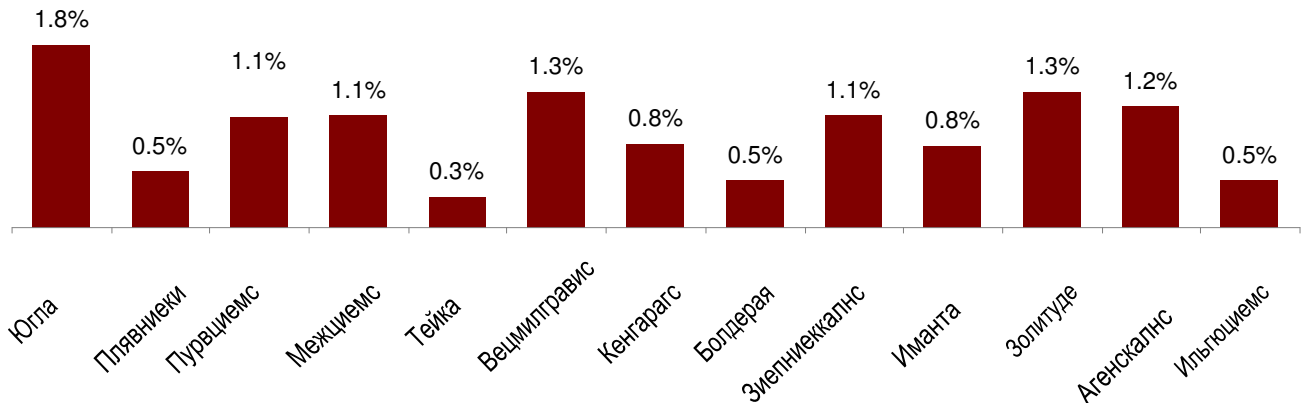
Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в микрорайонах в целом можно оценивать как стабильные. Изменения цен можно считать колебаниями цен в пределах 1%, таким образом, цены имеют тенденцию к стабилизации после длительного падения на протяжении 2011 года. Причиной небольшого роста цен является уровень предложения, который ниже обычного, и уменьшение дешевых предложений. Во всех крупнейших рижских микрорайонах немного дорожают пользующиеся наибольшим спросом квартиры – в основном однокомнатные. Цены на однокомнатные квартиры в серийных домах в феврале выросли в среднем на 1%.

Число предложений квартир в феврале, как и в январе, растет. В целом по Риге число предложений квартир выросло на 4%, в крупнейших микрорайонах – на 3.4%, а в центральной части Риги – на 4.5%.

С 1 января 2012 года средняя цена за м² серийных квартир выросла на 0.9%. Наибольший рост средней цены за м² наблюдается на Югле – +1.8%. Наименьший рост в первые месяцы года наблюдается на Тейке – +0.3%. Это объясняется тем, что на Тейке в целом цены растут уже с начала 2011 года, и уровень цен достаточно высок. В свою очередь, к других крупнейших микрорайонах цены немного растут после падения на протяжении всего 2011 года.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года

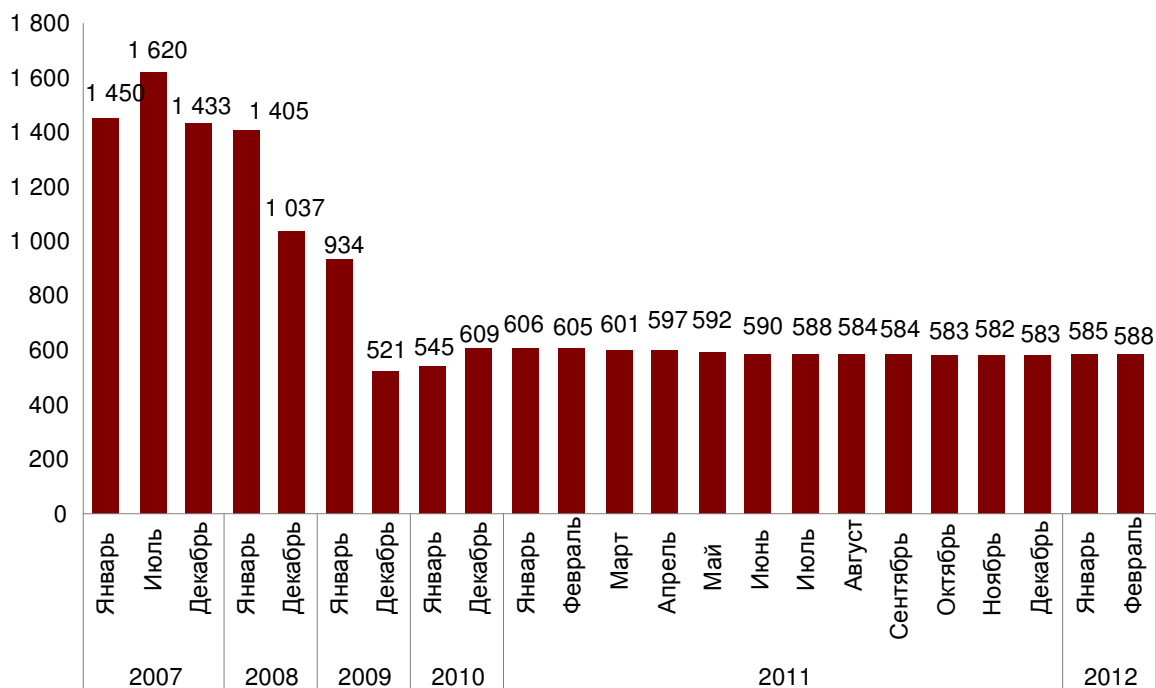


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в феврале 2012 года вернулась на уровень июля 2011 года – **585 EUR/м²**. Цены в среднем на 63.7% 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 концом 2010 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в феврале этого года в среднем ниже на 3.4%.

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%. В 2011 году цены на серийные квартиры упали на 3.5%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост цен на серийные квартиры в феврале наблюдается на однокомнатные квартиры. В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в феврале 2012 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 632 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 1%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 594 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она выросла на 0.3%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 568 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она выросла на 0.5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 560 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0.5%.

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

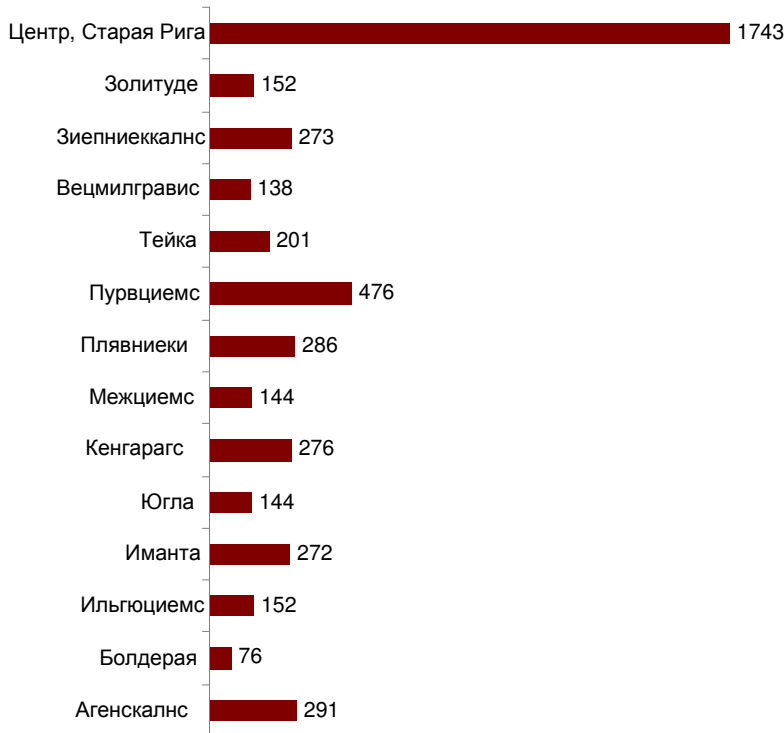
| | 2010 год | | | | | | | | | | | | 2011 год | | | | | | | | | | | | 2012 год | | |
|----------------|-------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------|-----------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------|-----------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| | 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 | на 1 марта |
| 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 | 632 |
| 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 | 594 |
| 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 | 568 |
| 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 | 560 |

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в феврале 2012 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (3.4%), так и в целом по Риге (4%). Число предложений в центральной части Риги выросло на 4,9%.

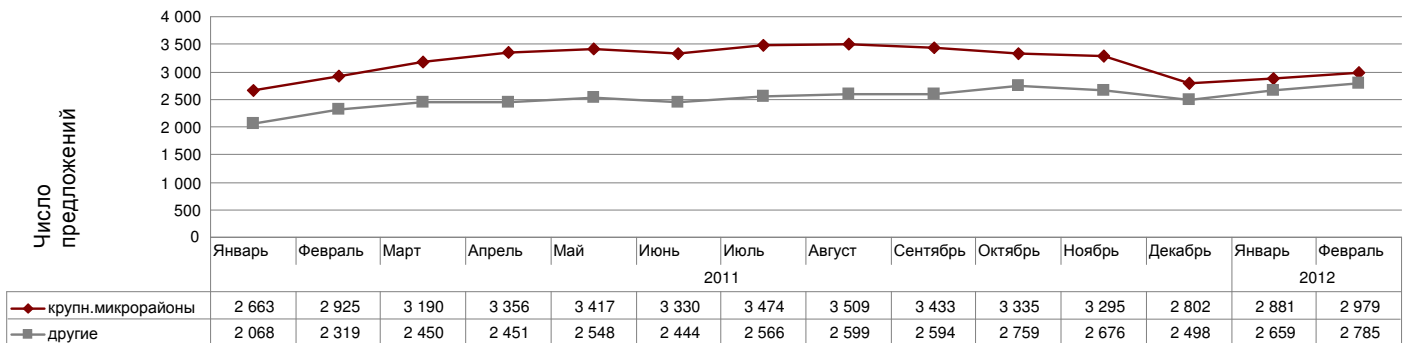
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в феврале было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В феврале, как и в январе, в микрорайонах число предложений выросло. Наибольший рост предложения установлен в Ильгюциемсе – на 17.1%. В Вецмилгрависе 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 феврале 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2012 года средняя цена за м² немного выросла в большинстве микрорайонов. Средние цены за м² выросли на 0,1-1,1%. Наибольший рост цен в феврале наблюдался в Межциемсе, где цены выросли в среднем на 1,1%. Совсем ничтожные изменения наблюдались в Болдераяе, где цены выросли всего на 0,1%.

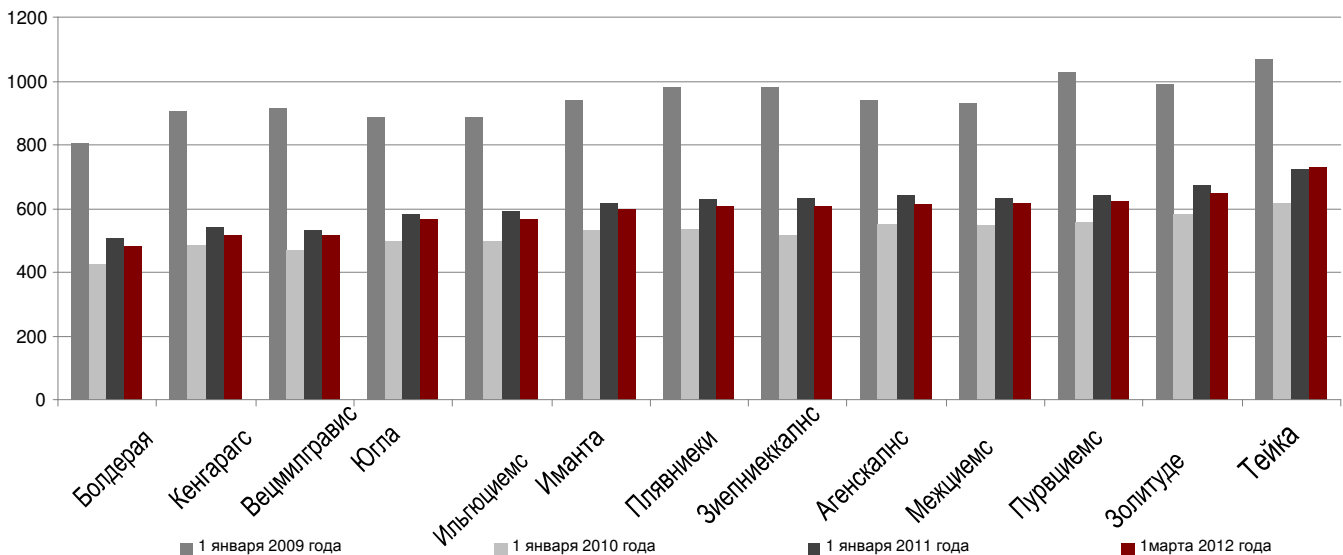
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

| | Средняя стоимость 1 м ² на 1 марта 2012 г. | Средняя стоимость 1 м ² на 1 февр. 2012 г. | Измене- ния % |
|--------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|
| Югла | 566 | 561 | 0,7% |
| Плявниеки | 606 | 603 | 0,5% |
| Пурвциемс | 622 | 617 | 0,8% |
| Межциемс | 618 | 612 | 1,1% |
| Тейка | 730 | 729 | 0,2% |
| Вецмилгравис | 515 | 512 | 0,5% |
| Кенгарагс | 514 | 511 | 0,6% |
| Болдерая | 479 | 479 | 0,1% |
| Зиепниекалнс | 608 | 604 | 0,8% |
| Иманта | 597 | 595 | 0,4% |
| Золитуде | 649 | 642 | 1,0% |
| Агенскалнс | 613 | 608 | 0,8% |
| Ильгюциемс | 568 | 567 | 0,2% |

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 0.6%. За 2011 год цены на квартиры снизились на 3.5%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в феврале 2011 года выше на 12,9%. 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 20,8%.

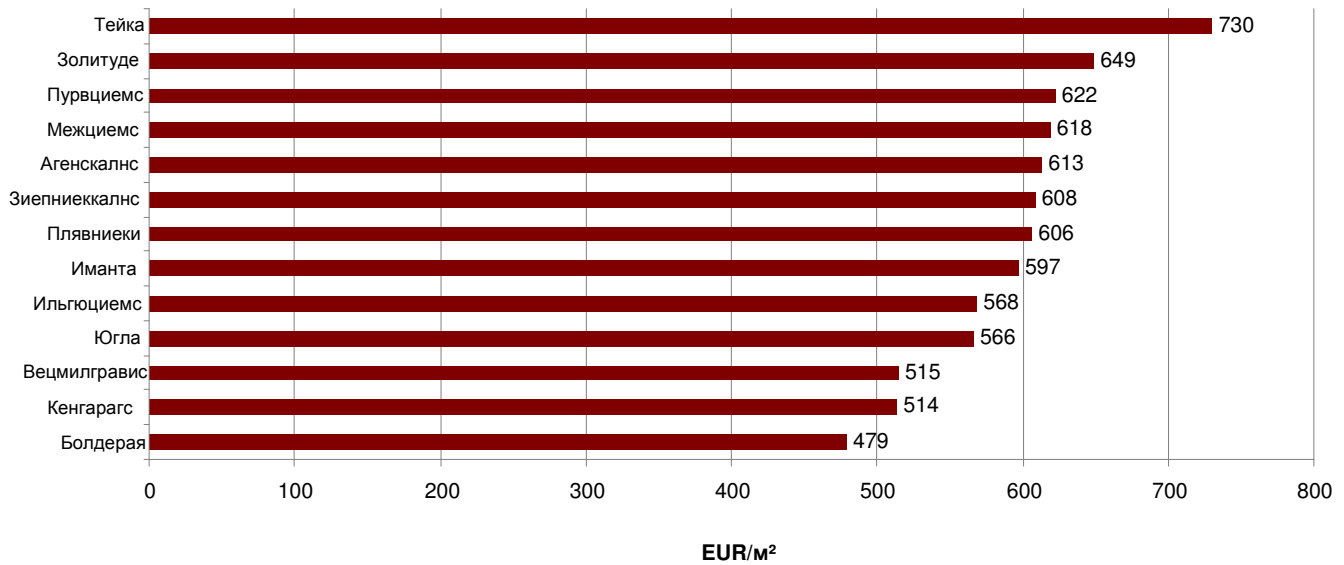
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в феврале 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла на 0,2% и достигает 730 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в феврале 2012 года была в Болдераяе, она сохранилась на уровне 479 EUR.

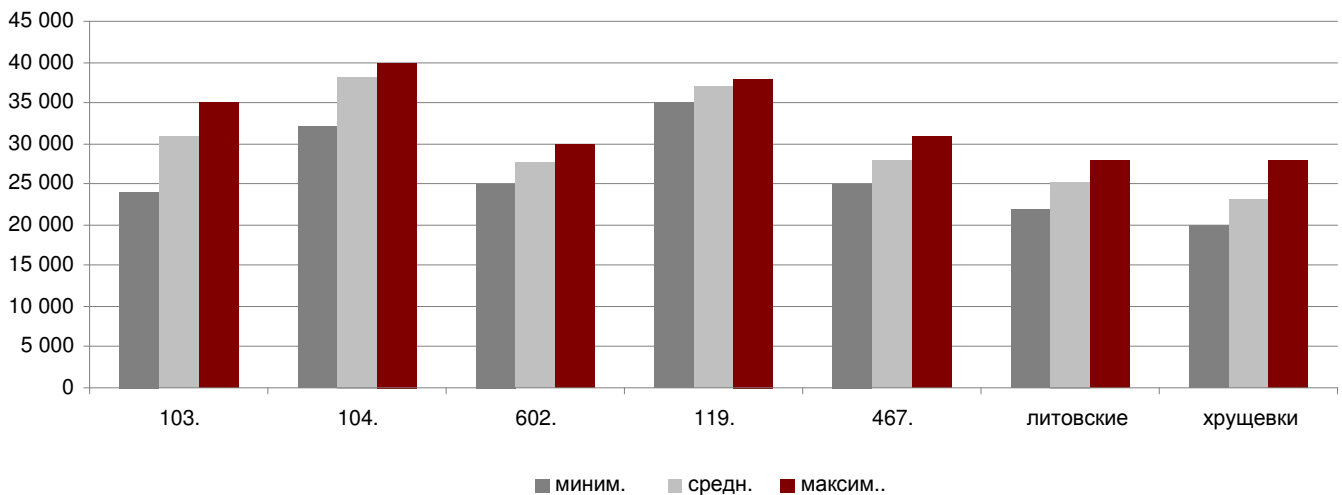
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в феврале 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В феврале 2012 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 40 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 феврале 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 феврале 2012 года сохранились без изменений. Средняя цена в феврале 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 феврале 2012 года цены на квартиры в Каугури снизились на 0.5%. Средняя цена квартиры в феврале составляла **418 EUR/м²**. В течение 2011 года цены на квартиры в Каугури упали на 6,2%. Падение цен было выше, чем в среднем по рижским микрорайонам. Цены снижались по мере падения спроса на жилье с таким местонахождением, расположением.

Саласпилс

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

Елгава

В феврале 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена в феврале составляла **291 EUR/м²**. В Елгаве уже третий месяц подряд не наблюдается никаких изменений. В Елгаве активность квартирного рынка по-прежнему низкая.