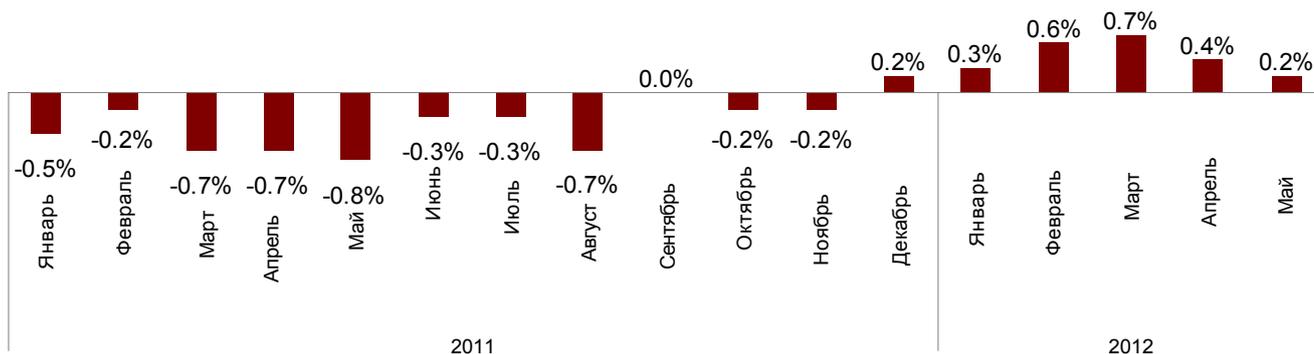


Серийные квартиры, 1 июня 2012 года

В мае 2012 года на рынке серийных квартир по-прежнему сохранялись положительные колебания цен. Средняя цена на серийные квартиры в мае 2012 года выросла на 0.2%. Таким образом, средняя цена серийной квартиры достигла **595 EUR/м²**. В связи с этим можно сделать вывод, что цены на серийные квартиры в течение года, с мая 2011 года, фактически не изменились (средняя цена за м² в мае 2011 года – 597 EUR/м²).

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2011 года, %



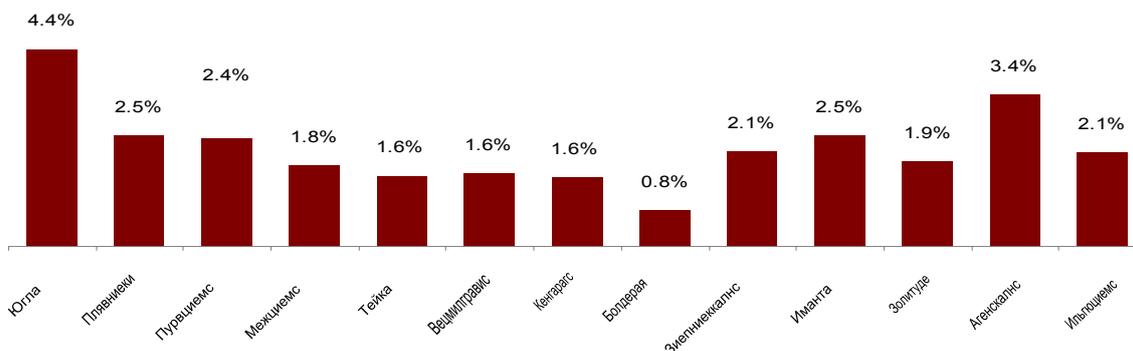
Источник: ARCO REAL ESTATE

За первые пять месяцев 2012 года цены на серийные квартиры выросли в среднем на 2.1%. Рост цен невелик, и цены на серийные квартиры можно считать стабильными. Изменения цен уже с начала 2011 года не превышают 1% в месяц. Установленные изменения цен в мае совсем ничтожны. В качестве одной из причин можно назвать достаточно существенный рост предложения квартир. В целом в Риге число предложений квартир в Риге выросло на 7.9%, в крупнейших микрорайонах на 10.7%, а в центральной части Риги на 4%. Общее число предложений квартир является самым большим за последние два года.

В окрестностях Риги цены на квартиры в 2012 году также оставались стабильными. Во многих местах не установлено каких бы то ни было тенденций или изменений рынка.

Наибольший рост средней цены за м² в рижских микрорайонах в первые пять месяцев 2012 года наблюдается на Югле – +4.4%. Наименьший рост наблюдается в Болдерае – +0.8%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года



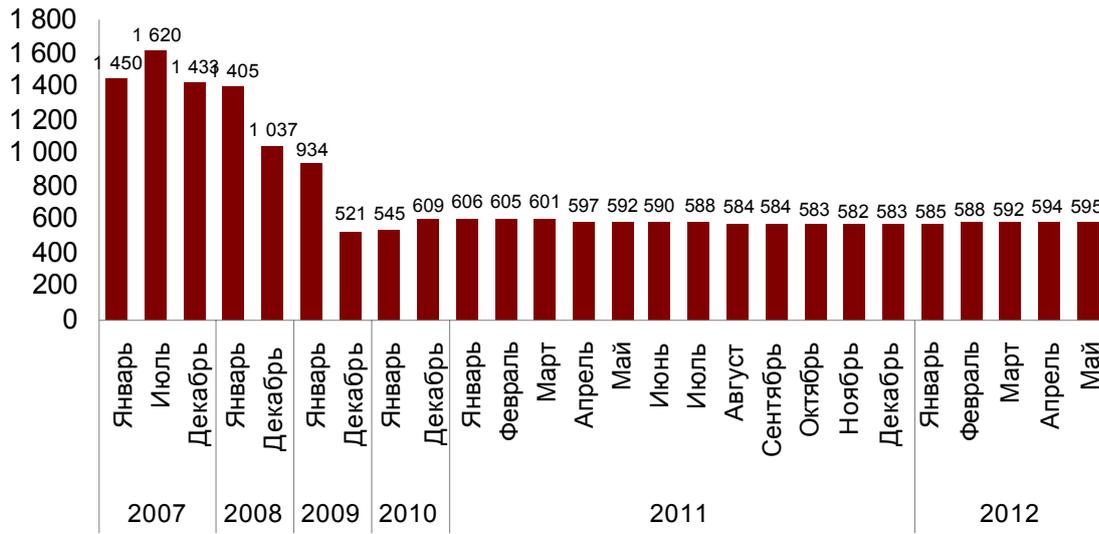
Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в мае 2012 года находится почти на том же уровне, что и год назад (597 EUR/м²), в мае 2012 года она составляет **595 EUR/м²**. Цены в среднем на 63.2% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м².

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%.

За первые пять месяцев 2012 года цены на квартиры выросли на 2.1%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост цен на серийные квартиры в мае наблюдается на двухкомнатные квартиры. В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в мае 2012 года средняя цена 1-комнатной квартиры выросла на 0.2%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляет 602 EUR/м², то есть на 0.3% выше по сравнению со средней ценой предыдущего месяца; средняя цена 3-комнатной квартиры составляет 574 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она выросла на 0.2%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляет 565 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она не изменилась.

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

	2011 год												2012 год					на 1 июня
	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	
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602
3-комн.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565

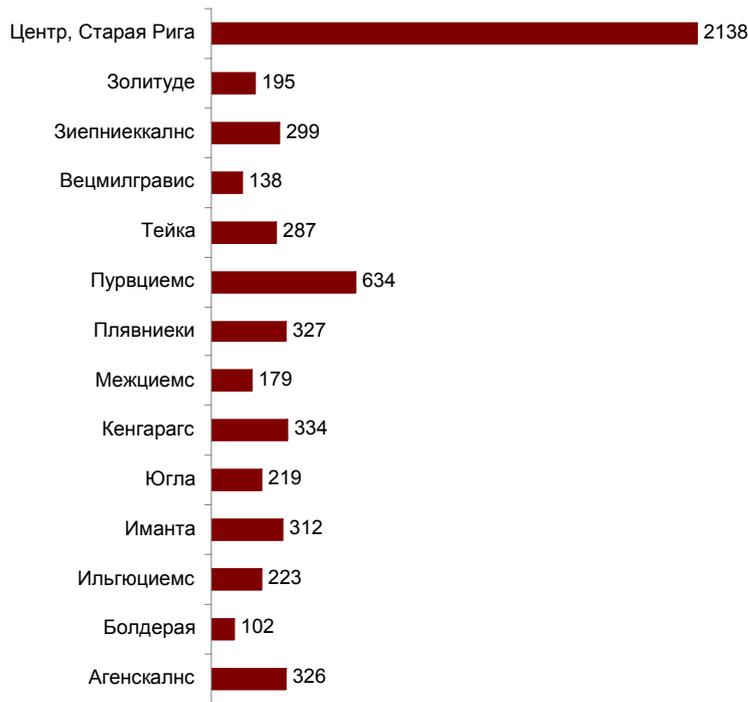
Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в мае 2012 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (10.7%), так и в целом по Риге (7.9%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) выросло на 4%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в мае было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В мае число предложений

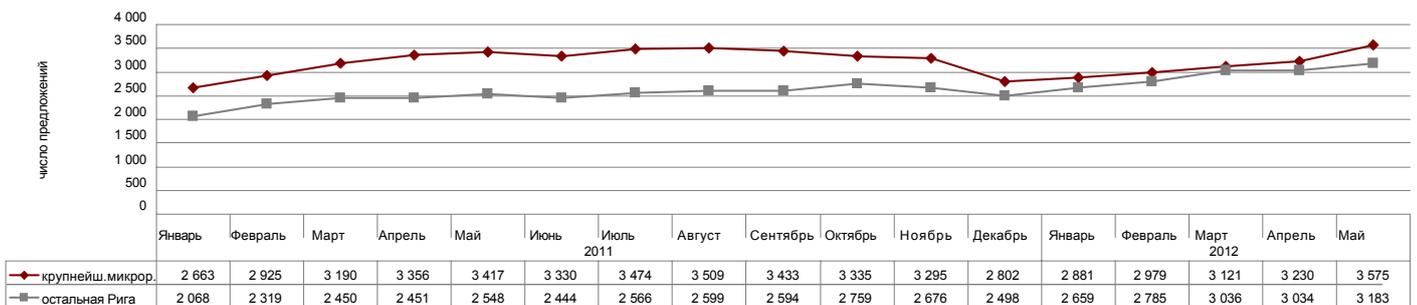
выросло во всех крупнейших микрорайонах Риги. Наибольший рост предложения установлен в Вецмилгрависе – на 32.7%. Именно в Вецмилгрависе в последние три месяца наблюдалось наибольшее сокращение числа предложений. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, а также квартиры с хорошим состоянием отделки. В свою очередь, наименьшим спросом пользуются квартиры без ремонта.

Число предложений квартир в Риге в мае 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

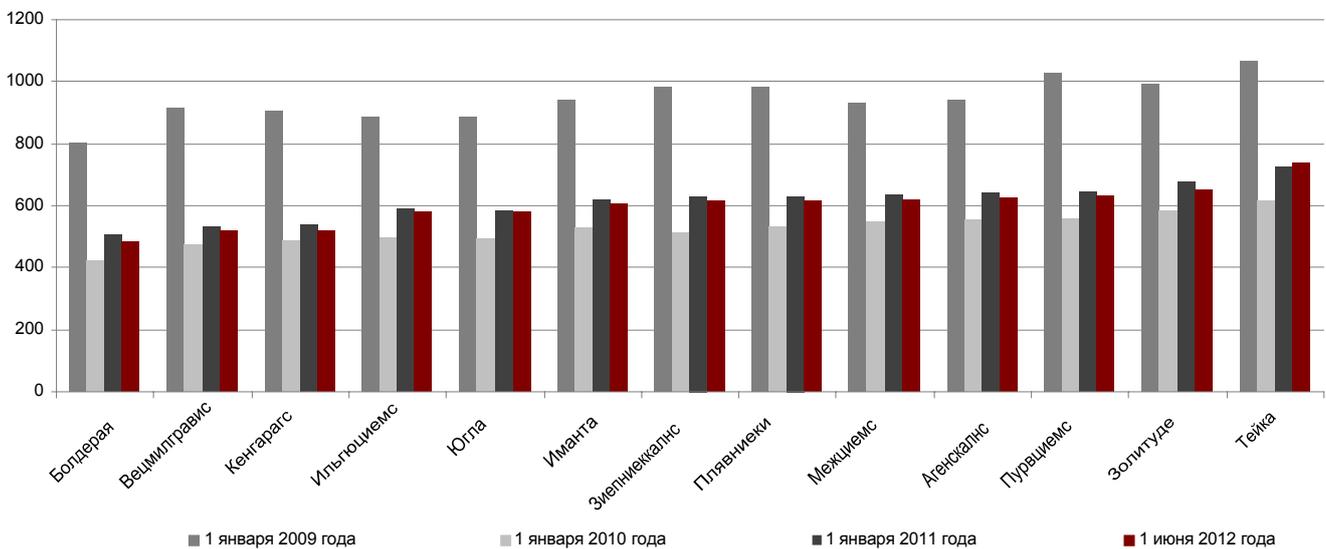
В мае 2012 года средняя цена за м² серийных квартир немного выросла в большинстве микрорайонах. Средние цены за м² выросли на 0.1-0.7%. Наибольший рост цен в мае наблюдался на Югле, где цены выросли в среднем на 0.7%. В Пурвциемсе, Межциемсе и Кенгарагсе не наблюдалось изменений цен. В то же время в Золитуде наблюдались отрицательные колебания цен – средняя цена за м² понизилась на 0.5%.

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

	Средняя цена 1 м ² на 1 июня 2012 г.	Средняя цена 1 м ² на 1 мая 2012 г.	Изменения %
Югла	58	576	0,7%
Плявниеки	0	616	0,3%
Пурвциемс	61	630	0,0%
Межциемс	7	623	0,0%
Тейка	63	737	0,4%
Вецмилгравис	0	515	0,3%
Кенгарагс	62	518	0,0%
Болдерая	3	479	0,3%
Зиепниекалнс	73	613	0,2%
Иманта	9	603	0,6%
Золитуде	51	655	-0,5%
Агенскалнс	6	626	0,1%
Ильгюциемс	8	576	0,3%

Источник: ARCO REAL ESTATE

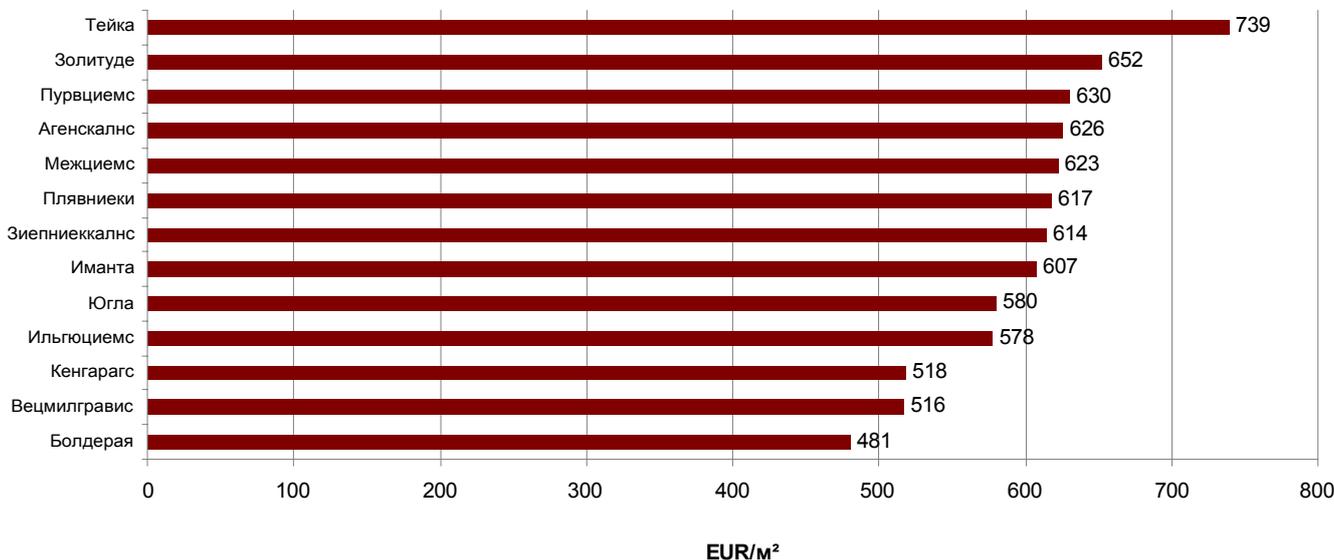
С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 2.1%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 2.2%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в мае 2011 года выше на 14.3%. С самой низкой точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выше в среднем на 22.3%.

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


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в мае 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла на 0,4% и достигает 739 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в мае была в Болдерае, она выросла до 481 EUR.

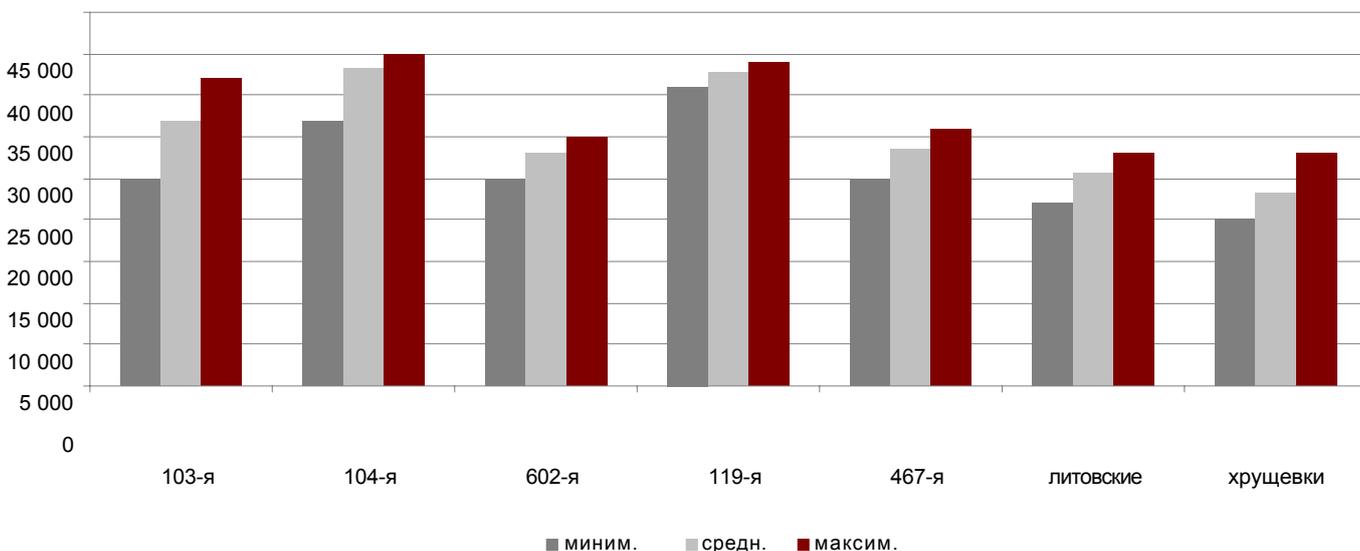
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в мае 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 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 мае 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 мае 2012 года не изменились. Средняя цена в мае составляла **420 EUR/m²**. В Огре в первом квартале 2012 года цены снизились на 2,1%. Однако в целом цены на квартиры в Огре стабильны, и колебания цен невелики. Активность на рынке квартир в Огре можно оценить как низкую.

Юрмала, Каугури

В мае 2012 года цены на квартиры в Каугури не изменились. Средняя цена квартиры в мае составляла **416 EUR/m²**. В первом квартале 2012 года цены на квартиры в Каугури упали на 2,6%. Цены на квартиры в Каугури по-прежнему находятся на низком уровне, и зачастую сделки совершаются по еще более низким ценам, чем в предложении.

Саласпилс

В мае 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры понижились на 0.7%. Средняя цена квартир упала до **479 EUR/m²**. В первые месяцы 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на **1.6%**.

Елгава

В мае 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена в мае сохранилась на уровне **290 EUR/m²**. В первом квартале 2012 года в Елгаве цены на квартиры в целом снизились на **1.2%**. В Елгаве активность квартирного рынка по-прежнему низкая.