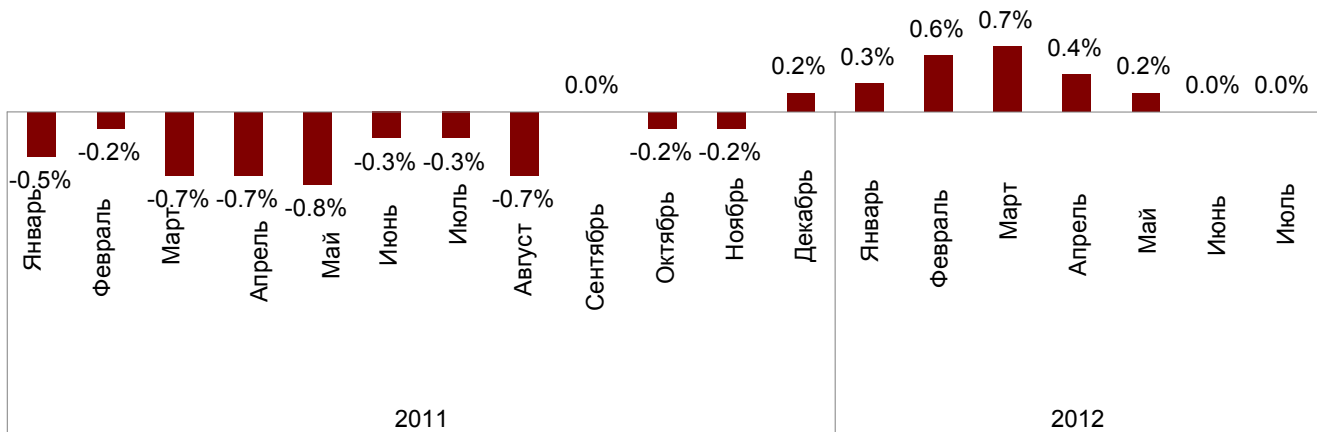


## Серийные квартиры, 1 августа 2012 года

**В июле 2012 года на рынке серийных квартир не установлено существенных изменений. Уже второй месяц подряд средняя цена на серийные квартиры остается без изменений и составляет 595 EUR/м<sup>2</sup>.**

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2011 года, %



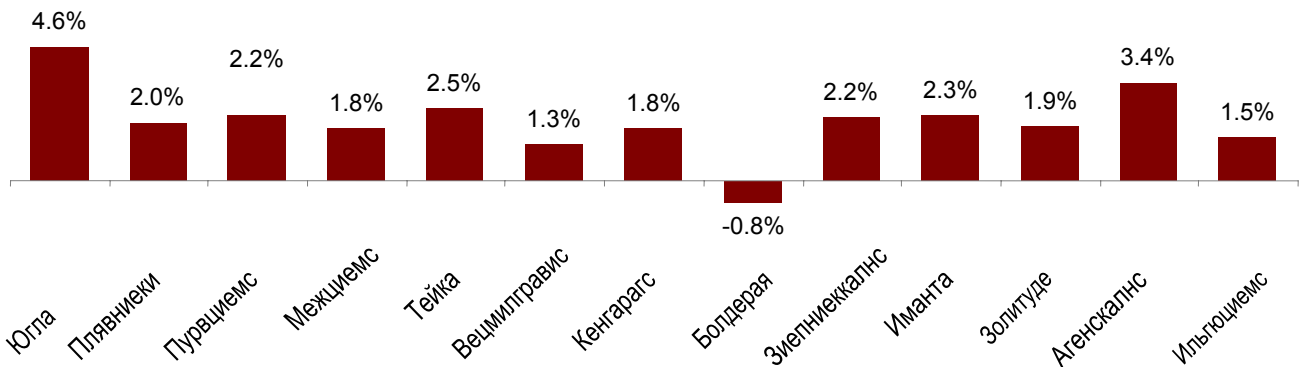
Источник: ARCO REAL ESTATE

В самых популярных и крупных рижских микрорайонах цены на серийные квартиры можно оценивать как стабильные. Остановка колебаний цен объясняется летним сезоном, когда активность на рынке жилья затихает. Предложение квартир в июле также стабильно и сохранялось на уровне предыдущего месяца.

В то же время во многих микрорайонах наблюдается небольшое падение цен. Это более характерно для самых дешевых и удаленных от центра Риги микрорайонов, в которых и в этом году в целом был наименьший рост цен. По-прежнему наблюдаются все более выраженные ценовые различия между микрорайонами, в зависимости от их расположения, престижа и других факторов. Кроме того, цены на квартиры в центральной части Риги и в новых проектах имеют тенденцию к росту, в связи с чем увеличивается их отрыв от цен на серийные квартиры. Спрос на квартиры при нынешней ситуации на рынке стабилен, люди достаточно активно приобретают реализуемую банками недвижимость, которая зачастую предлагается по несколько заниженной цене по сравнению с рыночными ценами.

Наибольший рост средней цены за м<sup>2</sup> с начала 2012 года среди рижских микрорайонов наблюдается на Югле – +4.6%. Наименьшие изменения цен наблюдаются в Болдере – +0.8%.

## Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года

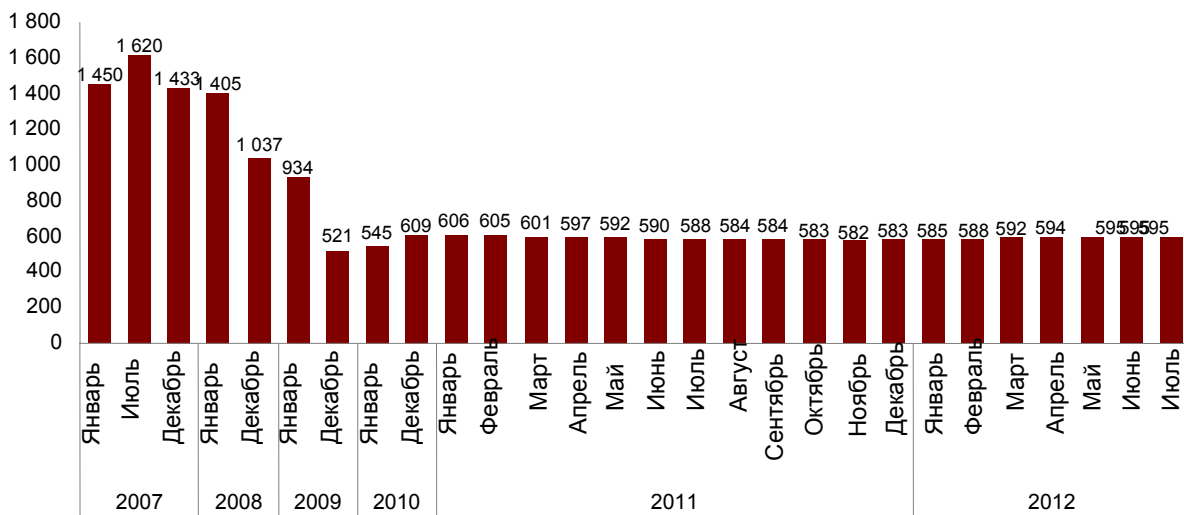


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в июле 2012 года находится примерно на уровне апреля 2011 года (597 EUR/м<sup>2</sup>), в июле 2012 она составляет **595 EUR/м<sup>2</sup>**. Цены в среднем на 63.3% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м<sup>2</sup>.

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 первое полугодие 2012 года цены на квартиры выросли на 2%.

## Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги (EUR/м<sup>2</sup>)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2012 года немного понизилась стоимость одного кв.м только на 1-комнатные квартиры в серийных домах, а цена на остальные квартиры не изменилась. В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в июле 2012 года средняя цена 1-комнатной квартиры понизилась на 0.2% и составляет 640 EUR/м<sup>2</sup>.

## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат (EUR/м<sup>2</sup>)

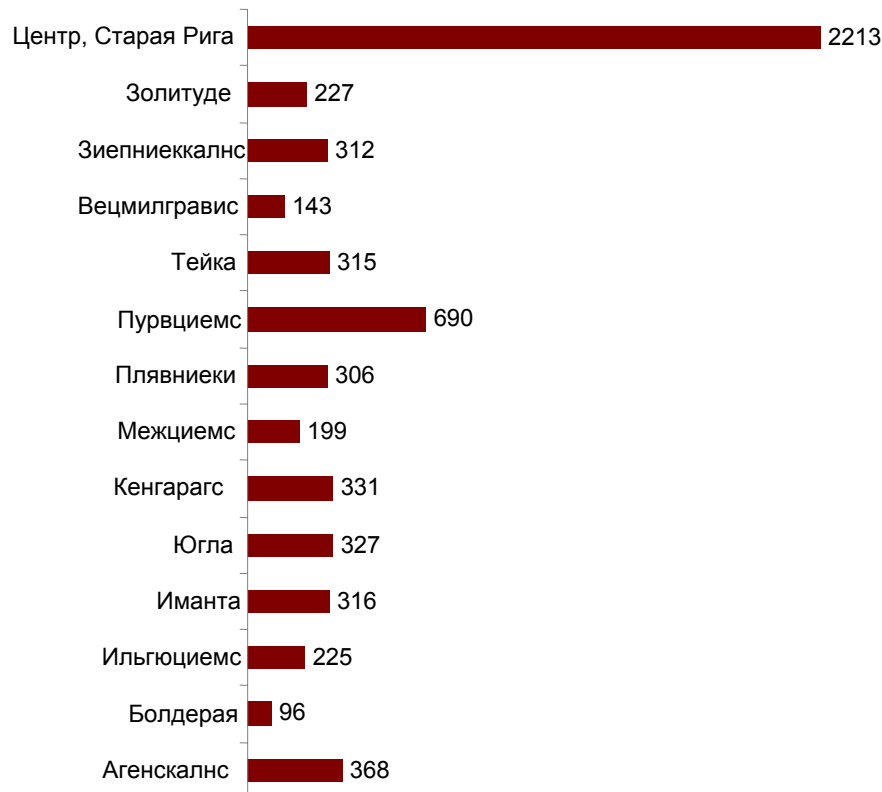
|                | 2011 год    |              |            |             |          |           |           |              |               |              |             |              | 2012 год    |              |            |             |          |           |           |              |
|----------------|-------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------|-----------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------|-----------|--------------|
|                | 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 |
| <b>1-комн.</b> | 654         | 649          | 644        | 636         | 633      | 628       | 626       | 624          | 623           | 622          | 622         | 621          | 622         | 626          | 632        | 639         | 639      | 640       | 641       | 640          |
| <b>2-комн.</b> | 621         | 615          | 613        | 609         | 604      | 599       | 596       | 594          | 590           | 591          | 589         | 589          | 590         | 592          | 594        | 598         | 600      | 602       | 602       | 602          |
| <b>3-комн.</b> | 578         | 584          | 584        | 581         | 578      | 573       | 571       | 567          | 564           | 564          | 563         | 563          | 563         | 565          | 568        | 571         | 573      | 574       | 575       | 575          |
| <b>4-комн.</b> | 577         | 575          | 578        | 576         | 572      | 569       | 567       | 566          | 561           | 560          | 558         | 556          | 557         | 557          | 560        | 561         | 565      | 565       | 562       | 562          |

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в июле 2012 года по сравнению с июнем практически не изменилось. Число предложений немного выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (2.3%), так и в целом по Риге (1.3%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) выросло на 0.5%.

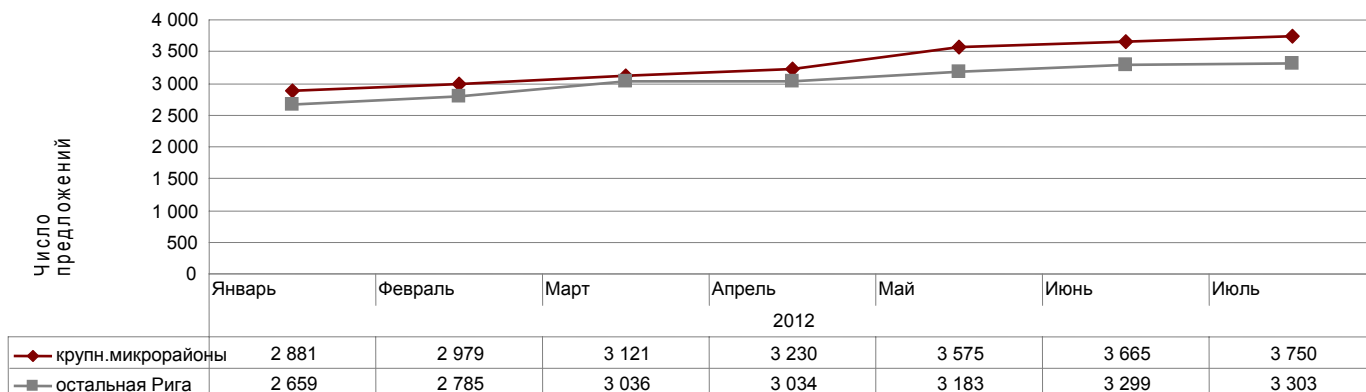
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в июле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В июле число предложений примерно в половине микрорайонов Риги выросло, а в половине – сократилось, однако изменения невелики. Наибольший рост предложения установлен на Тейке – на 8.6%. Наибольшее сокращение предложения установлено на Югле, где предложение уменьшилось на 6.6%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, а также квартиры с хорошим состоянием отделки. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются неотреставрированные квартиры.

## Число предложений квартир в Риге в июле 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2012 года средняя цена за м<sup>2</sup> не изменилась в большинстве микрорайонов. В нескольких крупнейших рижских микрорайонах цены понизились на 0,2-0,9%. Наибольшее падение цен вновь наблюдалось в Болдерае, где цены упали в среднем на 0,9%. В свою очередь, положительные колебания цен наблюдались в Пурвциемсе и Кенгарагсе – цены выросли в среднем на 0,3%.

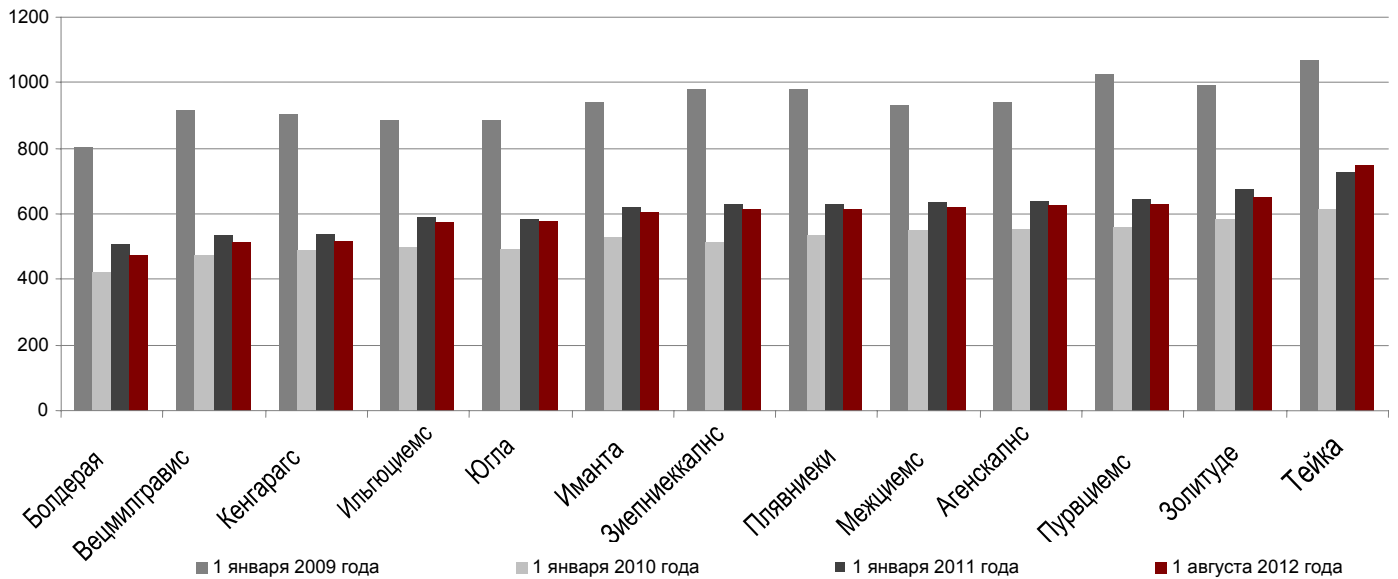
### Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

|              | Средняя стоимость 1м <sup>2</sup><br>на 1 августа 2012 года | Средняя стоимость 1м <sup>2</sup><br>на 1 июля 2012 года | Измене-<br>ния % |
|--------------|---|--|------------------|
| Югла         | 581   | 581  | 0,0%             |
| Плявниеки    | 615   | 616  | -0,2%            |
| Пурвциемс    | 629   | 627  | 0,3%             |
| Межциемс     | 623   | 623  | 0,0%             |
| Тейка        | 746   | 746  | 0,0%             |
| Вецмилгравис | 515   | 515  | 0,0%             |
| Кенгарагс    | 519   | 518  | 0,3%             |
| Болдерая     | 473   | 477  | -0,9%            |
| Зиепниекалнс | 615   | 614  | 0,1%             |
| Иманта       | 606   | 607  | -0,2%            |
| Золитуде     | 652   | 652  | 0,0%             |
| Агенскалнс   | 626   | 626  | 0,0%             |
| Ильгюциемс   | 574   | 578  | -0,6%            |

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 2%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 2,4%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июле 2012 года выше на 14,1%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м<sup>2</sup> в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выше в среднем на 22,1%.

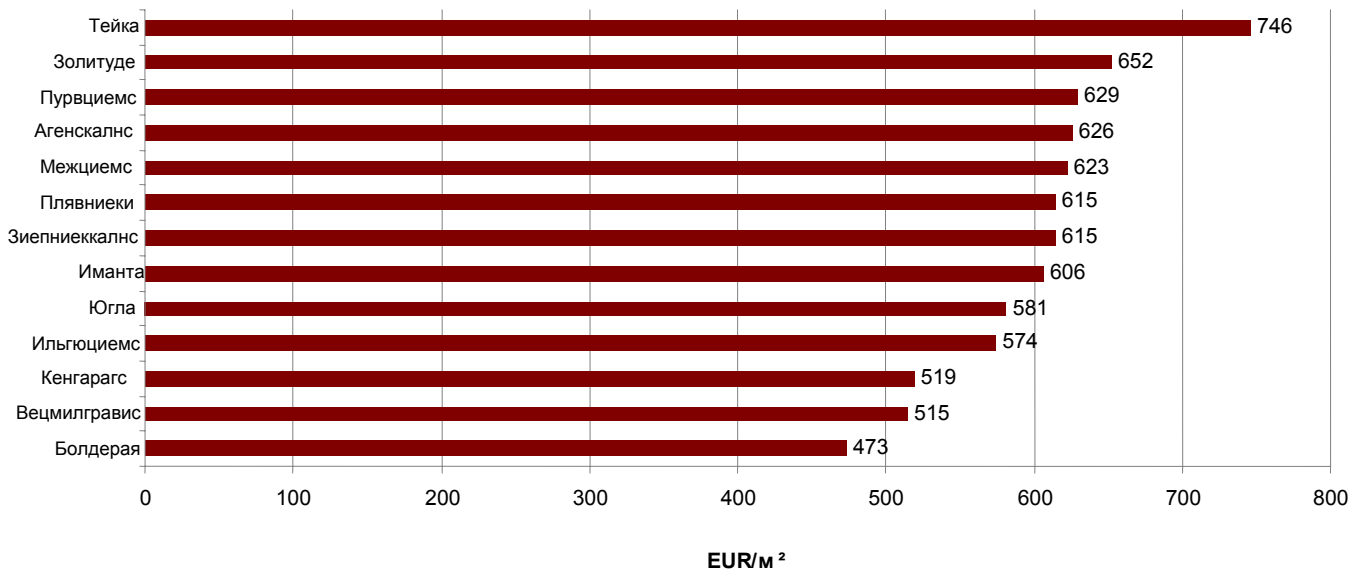
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в июле 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м<sup>2</sup> сохранилась на уровне 746 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в июле 2012 года была в Болдерае, она упала до 473 EUR.

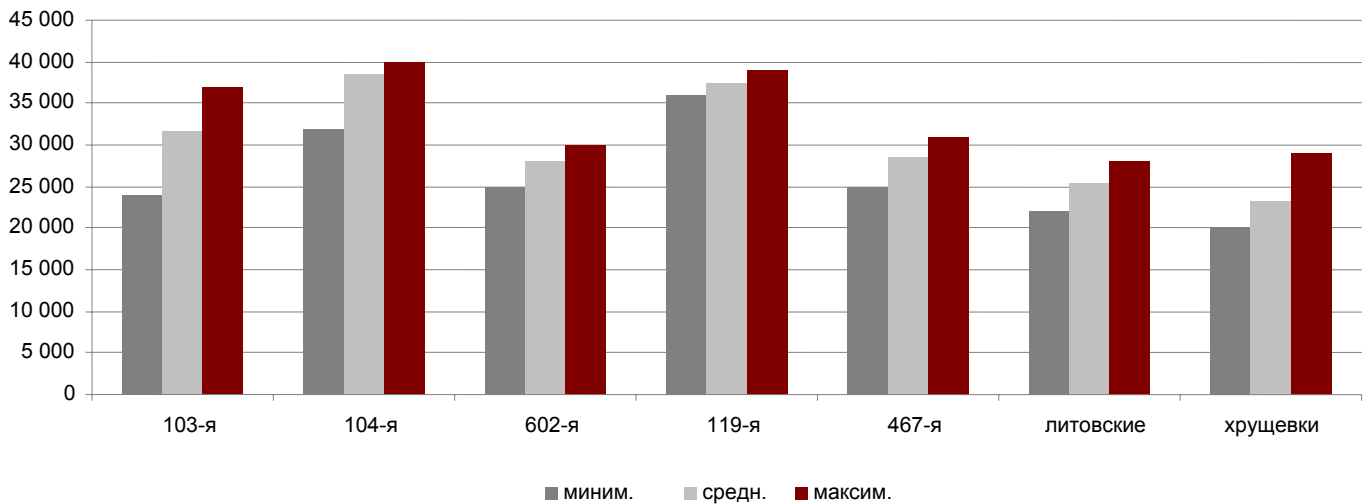
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июле 2012 года (EUR/м<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 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 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в июле 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 июле 2012 года не изменились. Средняя цена в июле составляла **417 EUR/m<sup>2</sup>**. В Огре в первом полугодии 2012 года цены снизились на 2,8%. 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 июле 2012 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури снизились на 0.4%. Средняя цена квартиры в июле упала до **414 EUR/m<sup>2</sup>**. В первом полугодии 2012 года цены на квартиры в Каугури упали на 2.8%. Цены на квартиры в Каугури по-прежнему находятся на низком уровне, и зачастую сделки заключаются по еще более низким ценам, нежели было указано в предложении.

### *Саласпилс*

В июле 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры снизились на 0.3%. Средняя цена квартир упала до **475 EUR/m<sup>2</sup>**. В первом полугодии 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на **2.2%**.

### *Елгава*

В июле 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена в июле сохранилась на уровне **290 EUR/m<sup>2</sup>**. В первом полугодии 2012 года в Елгаве цены на квартиры в целом снизились на **1.7%**. В Елгаве активность квартирному рынку минимальна.