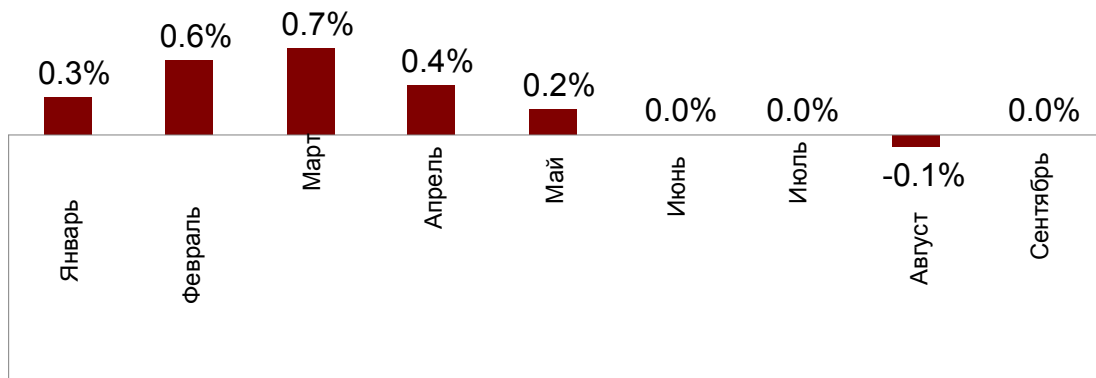


Серийные квартиры, 1 октября 2012 года

В сентябре 2012 года в крупнейших микрорайонах Риги наблюдались минимальные изменения цен на серийные квартиры – в пределах 0.3%. Таким образом, можно считать, что в сентябре цены на серийные квартиры не изменились. Средняя цена на серийную квартиру осталась примерно на уровне летних месяцев и составляет 594 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

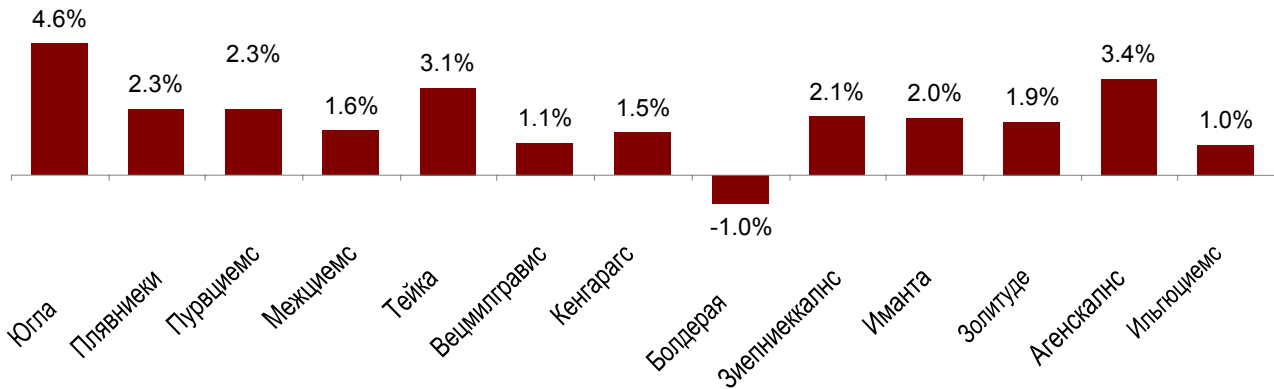


Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры сохраняли свою стабильность и в сентябре. Продавцы квартир зачастую вынуждены немного снижать продажные цены, чтобы продать имущество. Таким образом, во многих местах, особенно в самых дешевых и пользующихся наименьшим спросом микрорайонах, появляются все более дешевые предложения. Уменьшение цен в предложении в основном наблюдается на квартиры в удовлетворительном состоянии, порой с частичными улучшениями отделки помещений. Это квартиры, пользующиеся наименьшим спросом в нынешней рыночной ситуации. В то же время число предложений квартир не растет, и в сентябре оно осталось примерно на уровне предыдущего месяца.

Наибольший рост средней цены за м² с начала 2012 года среди рижских микрорайонов наблюдается на Югле – +4.6%. Самые ничтожные изменения цен наблюдаются в Болдерае - -1% и в Ильгюциемсе - +1%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года, %

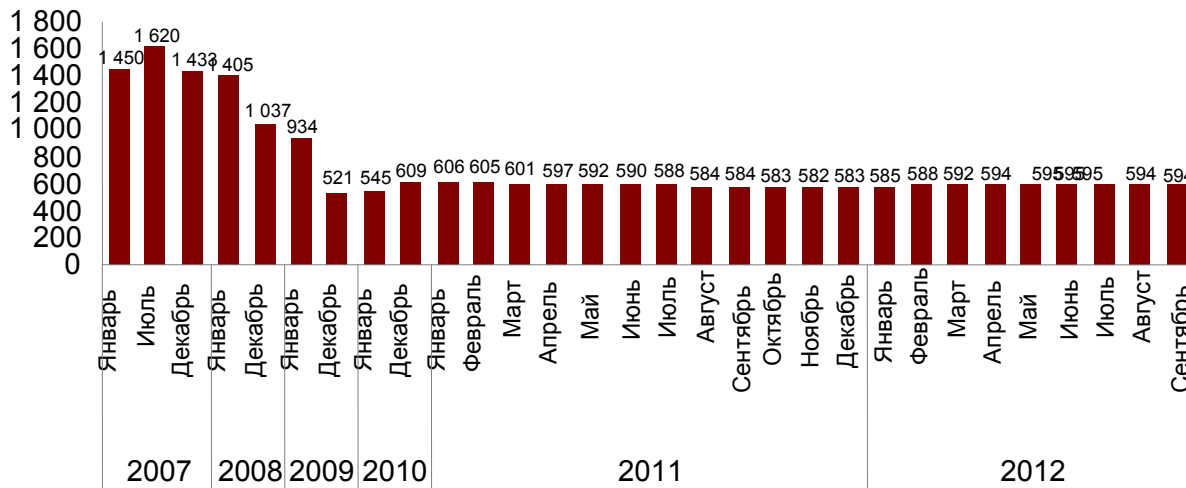


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в сентябре 2012 года находится примерно на уровне апреля. В сентябре она сохранилась на уровне предыдущего месяца – **594 EUR/m²**. 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/m².

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/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2012 года немного выросла средняя 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 сентябре 2012 года средняя цена 1-комнатной квартиры выросла на 0.2% и составляет 639 EUR/m².

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

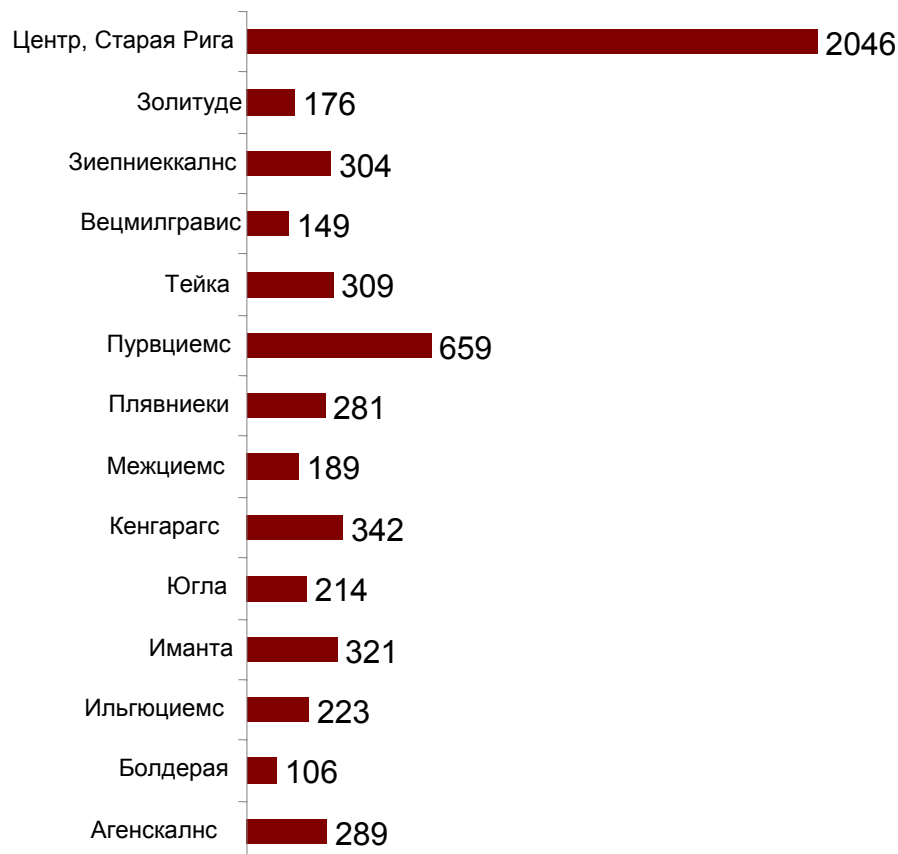
	2011 год												2012 год									
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602
3-комн.	578	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562

Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения в предложении квартир в сентябре 2012 года по сравнению с августом являются несущественными. Число предложений совсем немного уменьшилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (0.4%), так и в целом по Риге (1.2%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) сократилось на 4%.

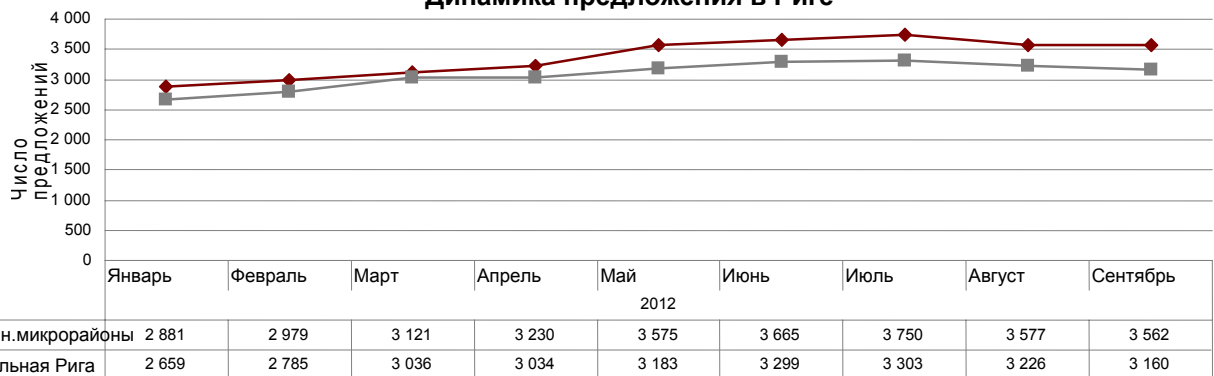
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в сентябре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В сентябре число предложений в большинстве микрорайонов Риги сократилось, а в отдельных микрорайонах сокращение существенно. Наибольшее уменьшение предложения установлено в Золитуде – на 5.9%. Наибольший рост предложения установлен в Вецмилгрависе, где предложение выросло на 12.9%. 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 сентябре 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2012 года на рынке серийных квартир наблюдались минимальные колебания цен. Средняя цена за м² местами немного выросла, а кое-где уменьшилась. Наибольшее падение цен наблюдалось в Болдерае, где цены понизились в среднем на 0.3%. В свою очередь, в сентябре цены на Тейке выросли в среднем на 0.3%.

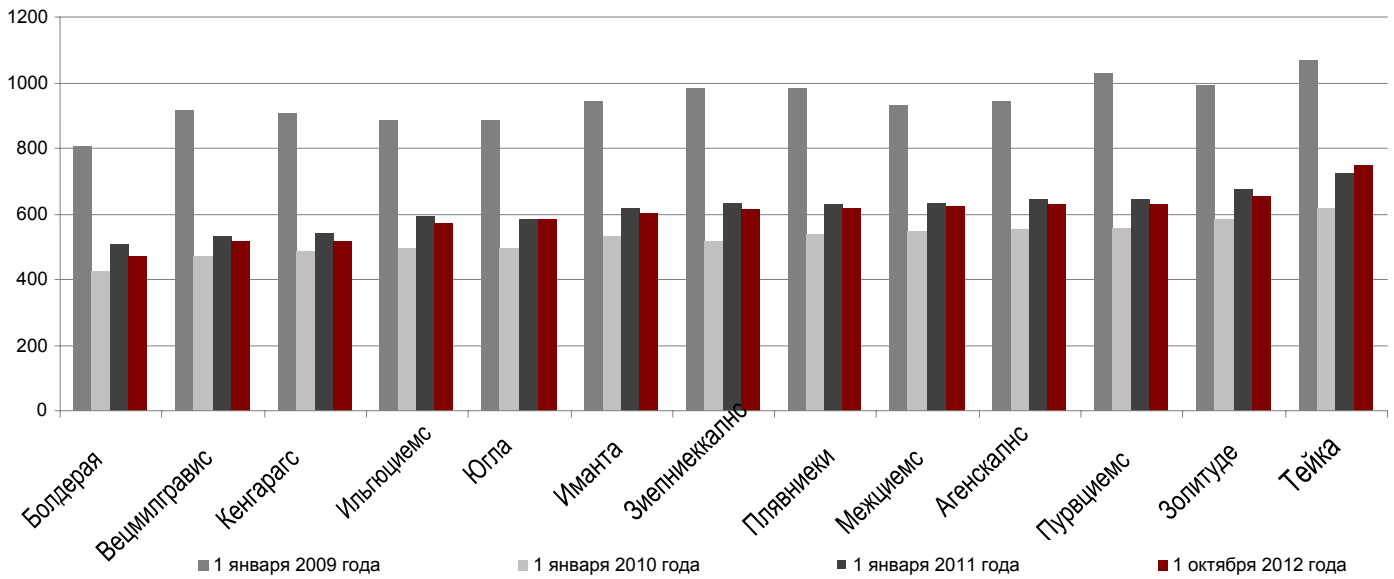
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 октября 2012 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 сентября 2012 года	Изменения %
Югла	581	581	0,0%
Плявниеки	617	615	0,2%
Пурвциемс	630	630	0,0%
Межциемс	621	620	0,3%
Тейка	750	750	0,0%
Вецмилгравис	514	515	-0,2%
Кенгарагс	518	518	0,0%
Болдерая	472	473	-0,3%
Зиепниекалнс	614	615	-0,1%
Иманта	604	604	0,0%
Золитуде	652	652	0,0%
Агенскалнс	626	626	0,0%
Ильгюциемс	572	573	-0,2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 1.9%. 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 сентябре 2012 года выше на 14.1%. 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 22%.

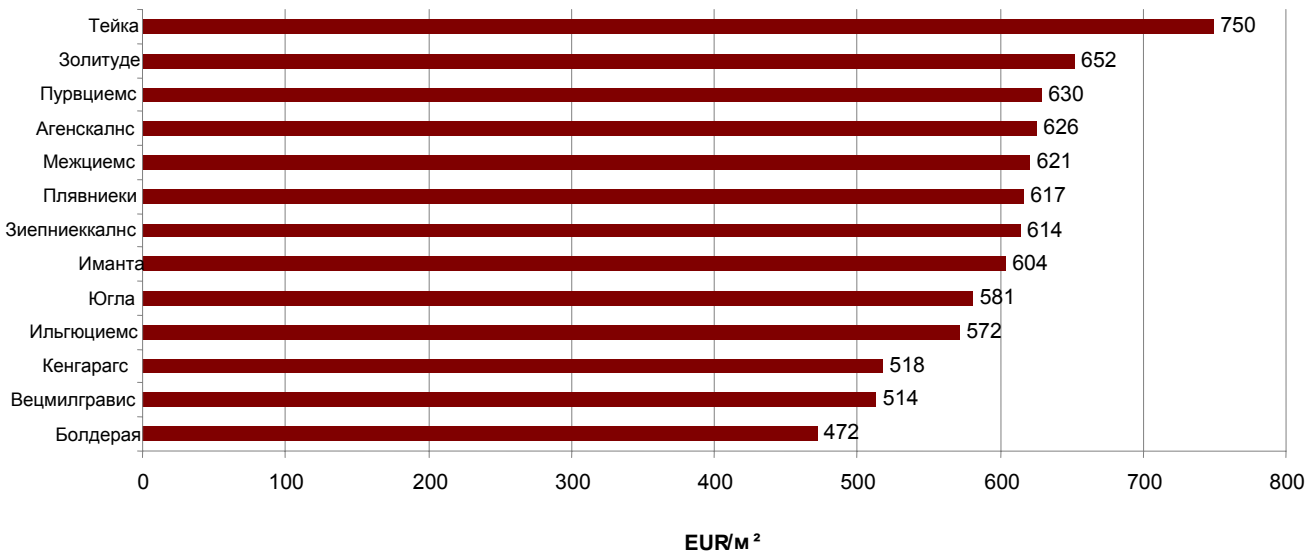
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² сохранилась на уровне 750 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в сентябре 2012 года была в Болдерае, она упала до 472 EUR.

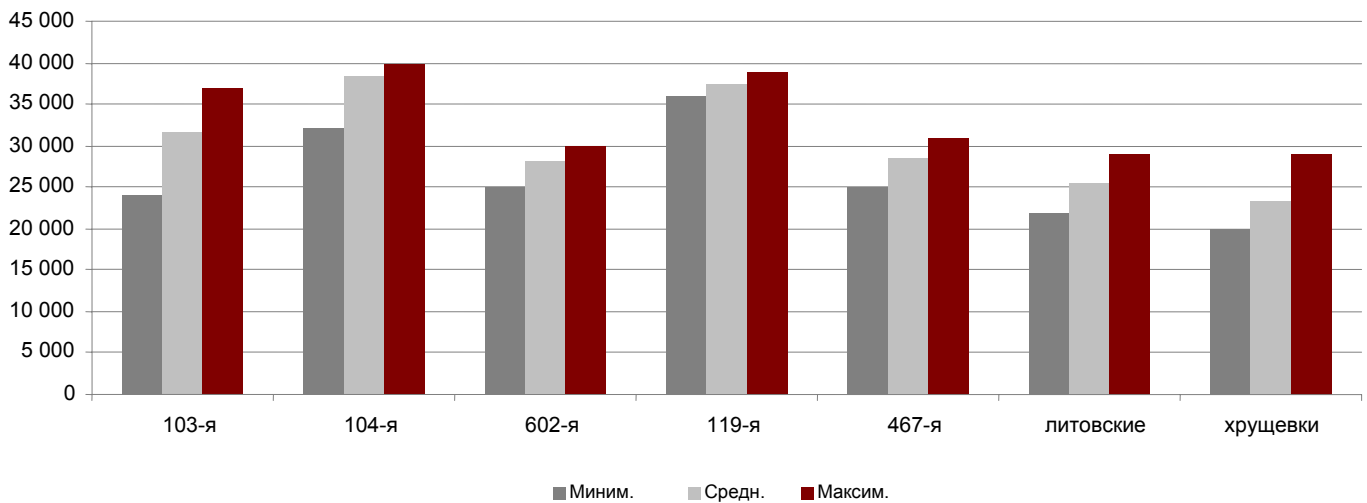
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в сентябре 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 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 29 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 сентябре 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 сентябре 2012 года **не изменились**. Средняя цена в сентябре составляла **417 EUR/m²**. 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 сентябре 2012 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури **не изменились**. Средняя цена квартиры сохранилась на уровне **414 EUR/m²**. 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 сентябре 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры **снизились на 0.6%**. Средняя цена квартир упала до **472 EUR/m²**. В первом полугодии 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на 2.2%.

Елгава

В сентябре 2012 года цены на квартиры в Елгаве **снизились на 0.5%**. Средняя цена квартир упала до **288 EUR/m²**. В первом полугодии 2012 года в Елгаве цены на квартиры в целом снизились на 1.7%. В Елгаве активность квартирного рынка минимальна.