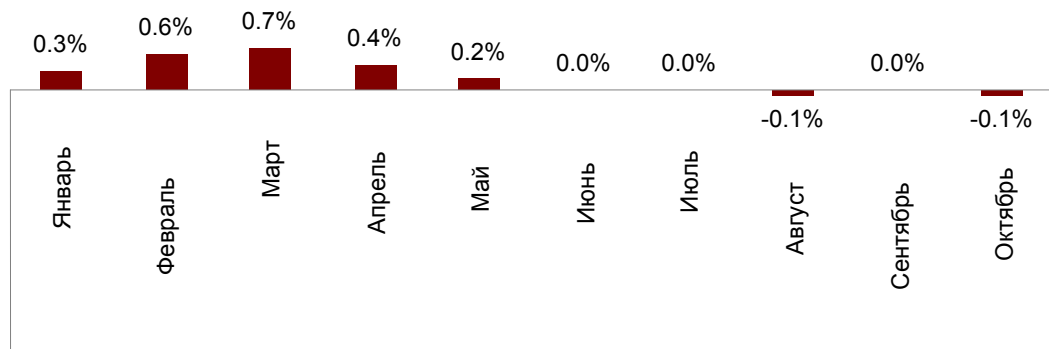


Серийные квартиры, 1 ноября 2012 года

В октябре 2012 года в крупнейших микрорайонах Риги цены на серийные квартиры по-прежнему можно считать стабильными. В октябре наблюдались ничтожные изменения, а именно -0.1% , таким образом, средняя цена на серийную квартиру понизилась до 593 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

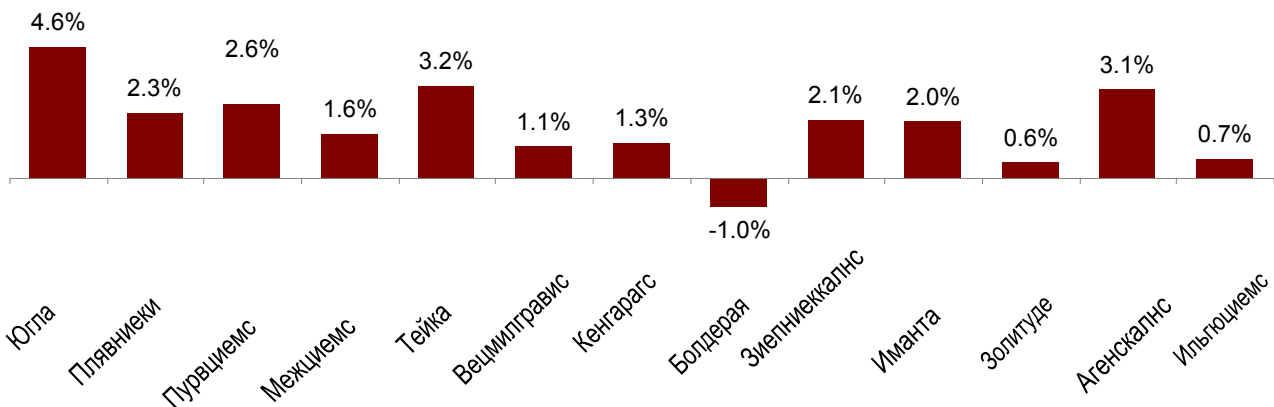


Источник: ARCO REAL ESTATE

В первые три квартала 2012 года изменения цен на серийные квартиры были незначительными. Цены выросли в среднем на 1.4%. Предложение квартир выше, чем в начале года, но при этом примерно на том же уровне, что и в тот же период прошлого года. Скорее всего, 2012 год можно будет считать годом стабилизации цен на серийные квартиры. В конце года также не ожидается существенных колебаний цен, поскольку до сих пор в этом году наблюдались как положительные, так и отрицательные изменения цен. В предложении и в так называемых «дорогих» микрорайонах появляются более дешевые предложения, что уменьшает вероятность роста цен. Исключение составляет лишь Тейка, где цены уже существенно отличаются от других крупных микрорайонов и остаются стабильными или даже немного растут. Таким образом, цены на квартиры на Тейке приблизились к уровню цен на квартиры на периферии центра Риги.

Наибольший рост средней цены за м² за первые три квартала 2012 года среди рижских микрорайонов наблюдается на Югле – +4.6%. Самые ничтожные изменения цен наблюдаются в Болдерае - -1% и в Золитуде - +0.6%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года

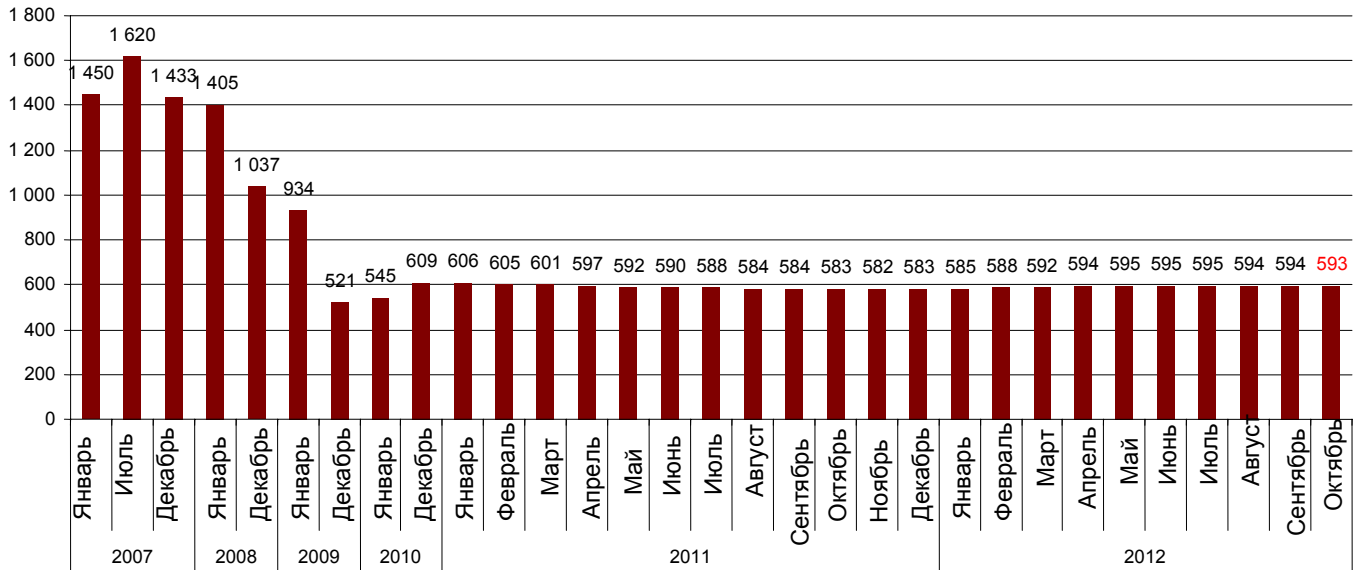


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в октябре 2012 года находится на том же уровне, что в марте и апреле. В октябре она немного понизилась – до **593 EUR/м²**. Цены в среднем на 63.4% 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 первое полугодие 2012 года цены на квартиры выросли на 2%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2012 года средняя стоимость одного кв.м уменьшилась на 2-комнатные квартиры (-0.2%), на 3-комнатные квартиры (-0.2%) и на 4-комнатные квартиры (-0.4%) в серийных домах. В свою очередь, средняя стоимость одного кв.м 1-комнатных квартир не изменилась.

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

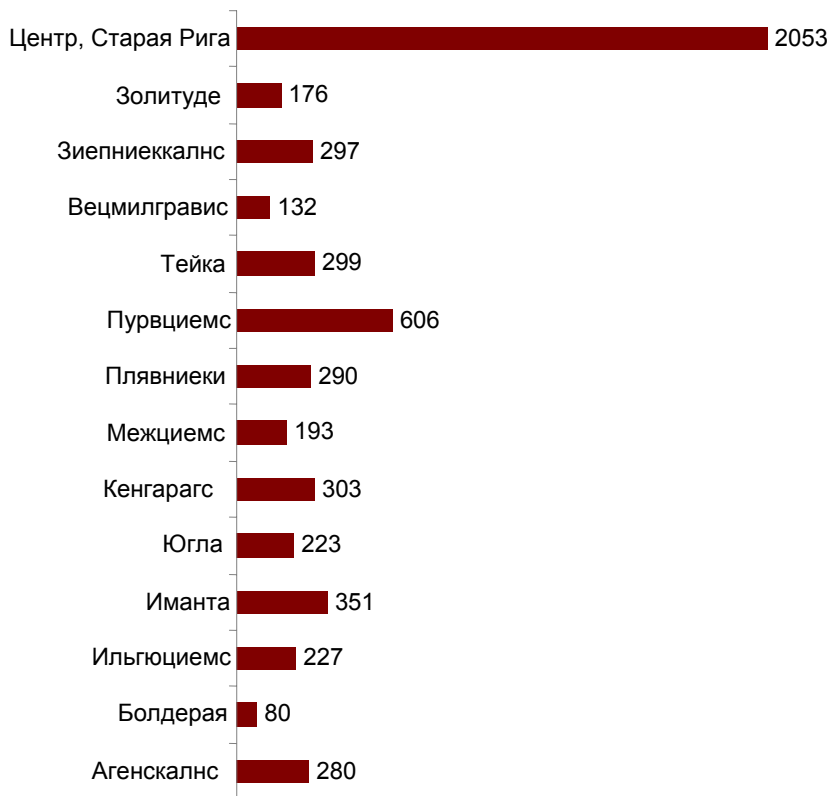
	2011 год												2012 год											
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	
1-КОМН.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	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	602	601
3-КОМН.	578	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	575	574
4-КОМН.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560	560

Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения в предложении квартир в октябре 2012 года по сравнению с сентябрем являются незначительными. Число предложений совсем немного уменьшилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-2.9%), так и в целом по Риге (-2.1%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) фактически не изменилось, выросло всего на 0.3%.

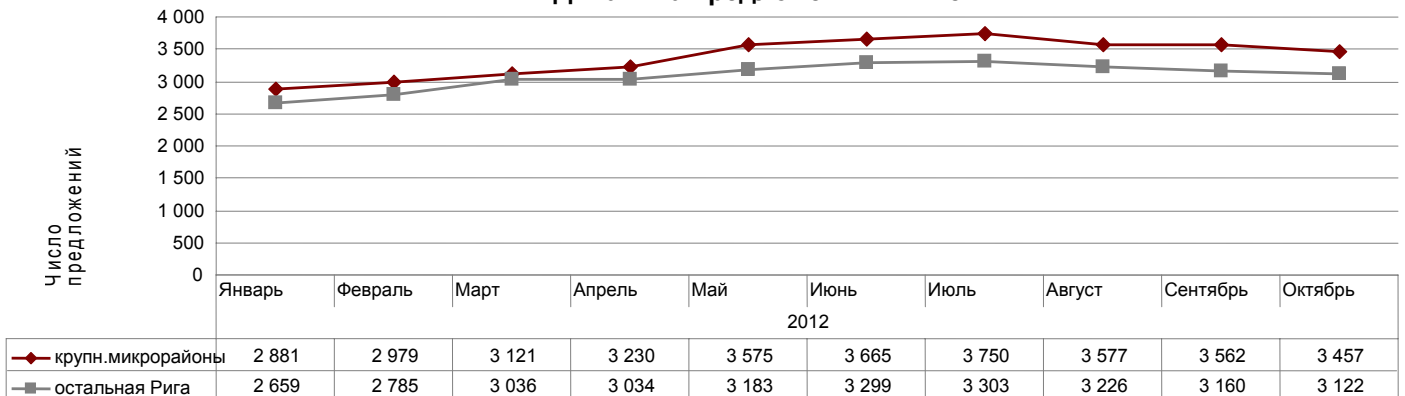
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в октябре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В октябре число предложений в большинстве микрорайонов Риги сократилось, а в отдельных микрорайонах сокращение существенно. Наибольшее уменьшение предложения установлено в Болдерае – на 24.5%. Наибольший рост предложения установлен в Иманте, где предложение выросло на 9.3%. 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 октябре 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 Золитуде, где цены понизились в среднем на 1.3%. В свою очередь, в октябре цены на Пурвциемсе выросли в среднем на 0.3%.

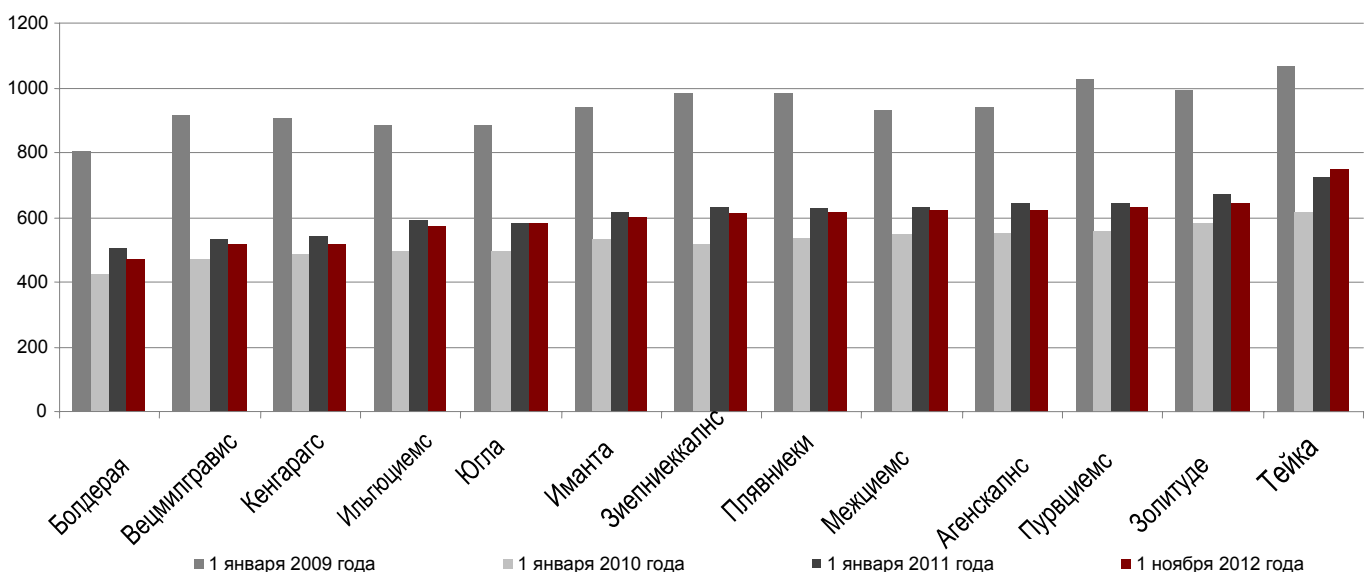
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1 м ² на 1 ноября 2012 года	Средняя стоимость 1 м ² на 1 октября 2012 года	Изменения %
Югла	581	581	0,0%
Плявниеки	617	617	0,0%
Пурвциемс	632	630	0,3%
Межциемс	621	621	0,0%
Тейка	751	750	0,2%
Вецмилгравис	514	513	0,2%
Кенгарагс	516	518	-0,2%
Болдерая	472	472	0,0%
Зиепниекалнс	614	614	0,0%
Иманта	604	604	0,0%
Золитуде	644	652	-1,3%
Агенскалнс	625	626	-0,2%
Ильгюциемс	570	572	-0,4%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 1.8%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 2.6%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в октябре 2012 года выше на 13.9%. 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 21.8%.

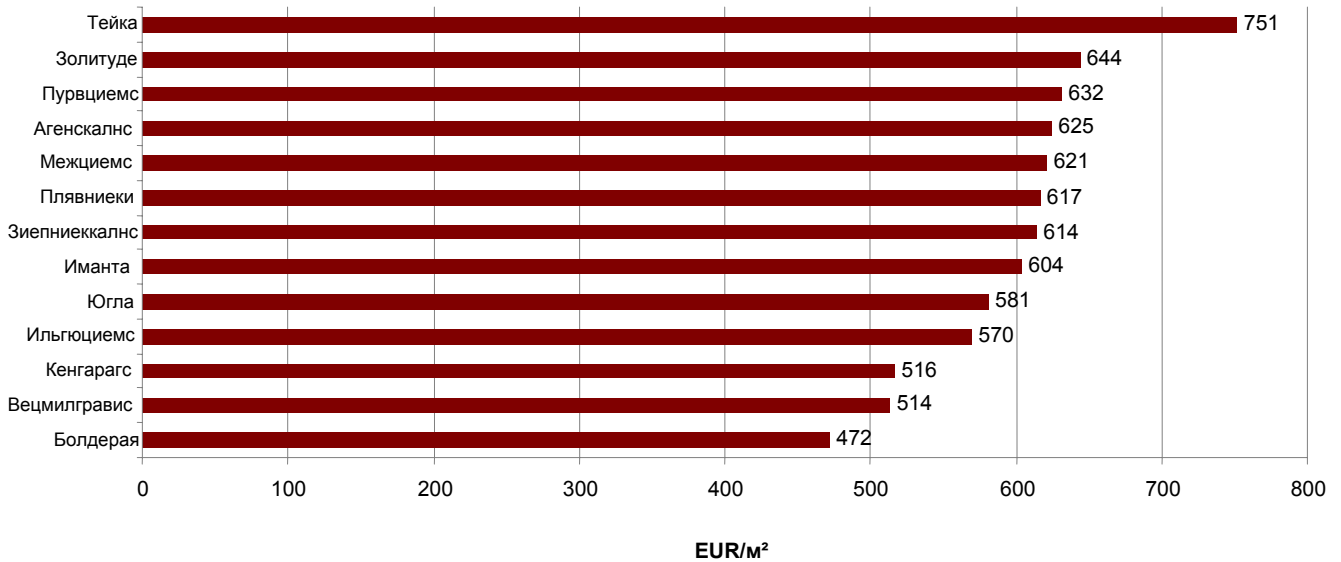
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла до 751 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в октябре 2012 года была в Болдерае, она сохранилась на уровне 472 EUR.

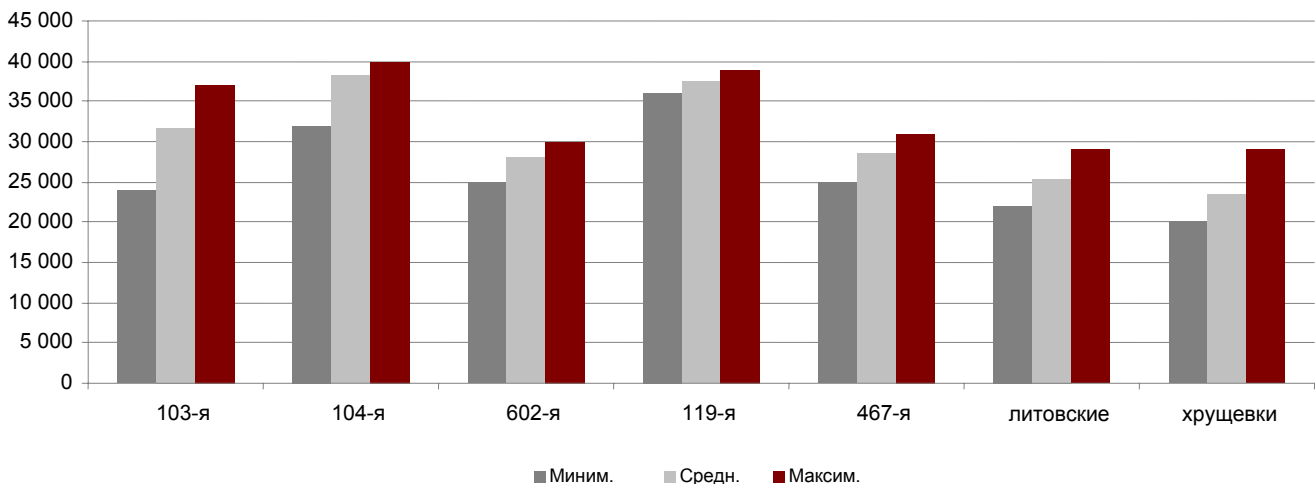
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в октябре 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 октябре 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 октябре 2012 года не изменились. Средняя цена в октябре составляла **417 EUR/м²**. В Огре за первые три квартала 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. За последний квартал в Огре не было констатировано никаких изменений цен на квартиры.

Юрмала, Каугури

В октябре 2012 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури не изменились. Средняя цена квартиры сохранилась на уровне **414 EUR/м²**. За первые три квартала 2012 года цены на квартиры в Каугури упали на 3.2%. 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 октябре 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне **472 EUR/м²**. За первые три квартала 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на 3.1%.

Елгава

В октябре 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена квартир сохранилась без изменений на уровне **288 EUR/м²**. За первые три квартала 2012 года в Елгаве цены на квартиры в целом снизились на **2.3%**. В Елгаве активность квартирного рынка минимальна.