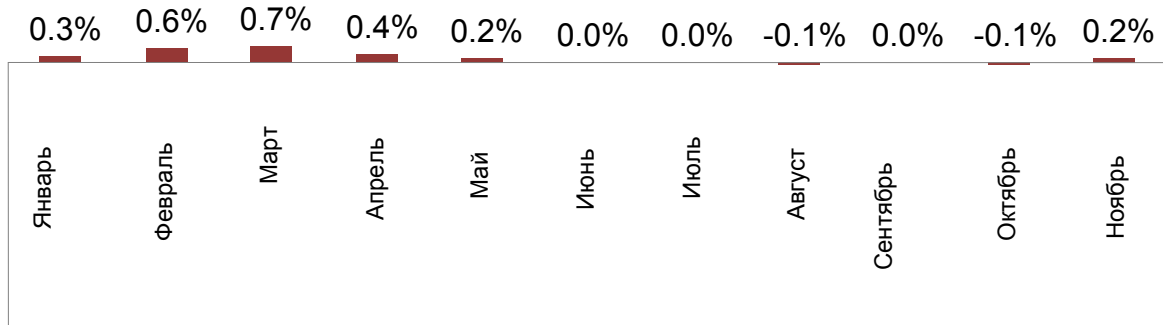


Серийные квартиры, 1 декабря 2012 года

В ноябре 2012 года в крупнейших микрорайонах Риги цены на серийные квартиры сохраняют свою стабильность. В ноябре наблюдались ничтожные изменения, а именно +0.2%, таким образом, средняя цена на серийную квартиру вернулась на уровень 594 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

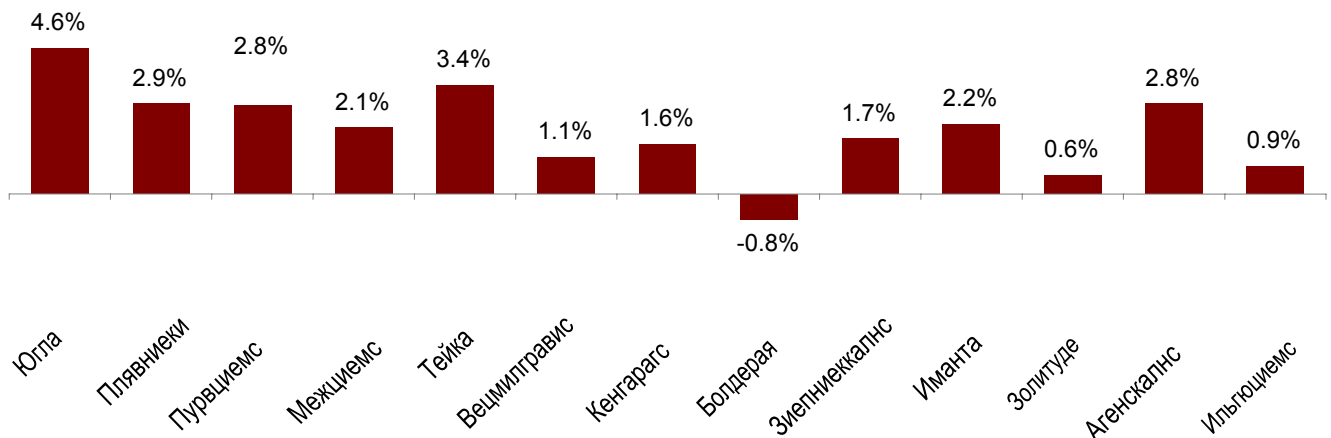


Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года изменения цен на серийные квартиры были невелики. Цены выросли в среднем на 1.9%. Предложение квартир в первом полугодии имело тенденцию к росту, а во втором полугодии оно стабилизировалось. Однако в целом уровень предложения примерно такой же, как в конце 2011 года. Цены предложений квартир и сделок с квартирами можно оценить как стабильные. На данный момент нет очевидных признаков изменений рынка серийных квартир в ближайшем будущем, поэтому этот период можно считать подходящим как для приобретения, так и для продажи серийных квартир.

Наибольший рост средней цены за м² с начала 2012 года среди рижских микрорайонов наблюдается на Югле – +4.6%. Самые ничтожные изменения цен наблюдаются в Золитуде – +0.6%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года

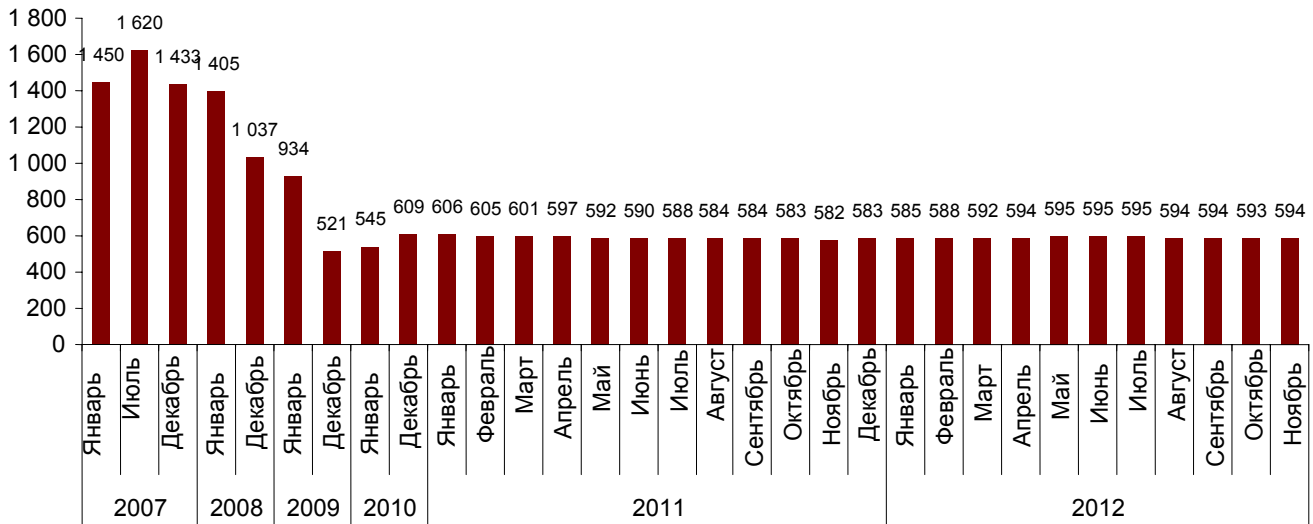


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в ноябре 2012 года находится на том же уровне, что в апреле. В ноябре она немного выросла – до **594 EUR/м²**. 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/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 ноябре 2012 года средняя стоимость одного кв.м изменилась только на 1-комнатные квартиры – она немного выросла (+0.5%), на остальные квартиры стоимость одного кв.м 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	на 1 декабря
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	642
2-КОМН.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601	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	574	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

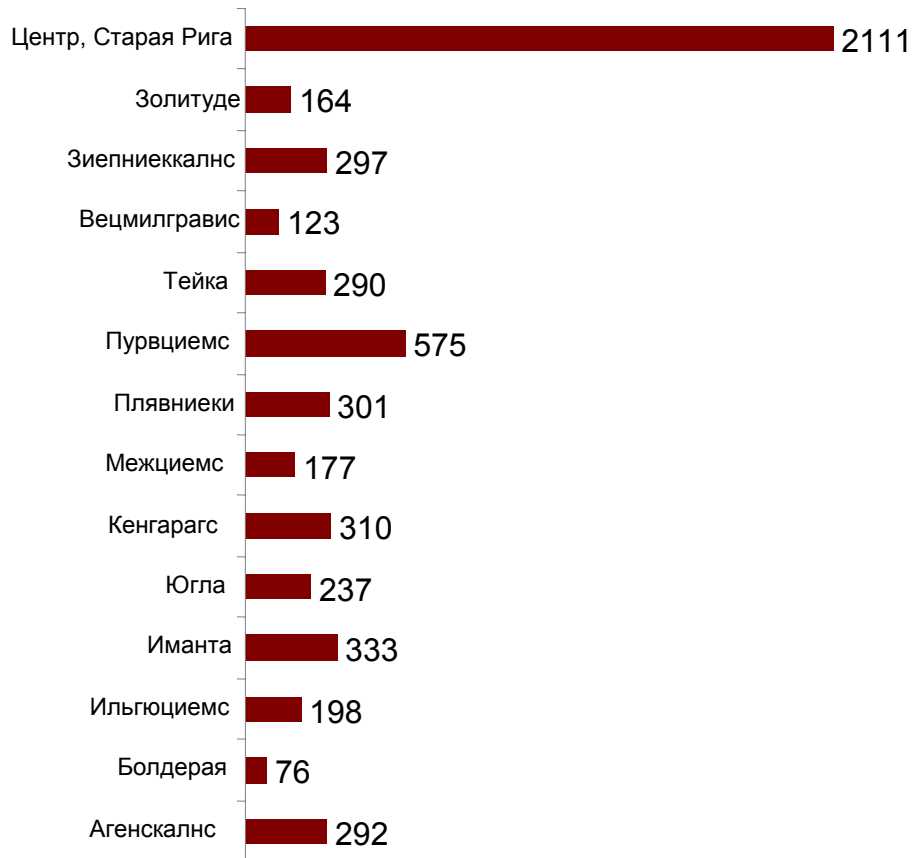
Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения в предложении квартир в ноябре 2012 года по сравнению с октябрем являются минимальными. Число предложений совсем немного уменьшилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-2.4%), так и в целом по Риге (-1.3%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) выросло на 2.8%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в ноябре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В ноябре число предложений в большинстве микрорайонов Риги сократилось. Наибольшее уменьшение предложения установлено в Ильгюциемсе – на 12.8%. Наибольший рост предложения установлен на Югле, где предложение выросло на 6.3%. Наиболее популярными квартирами в

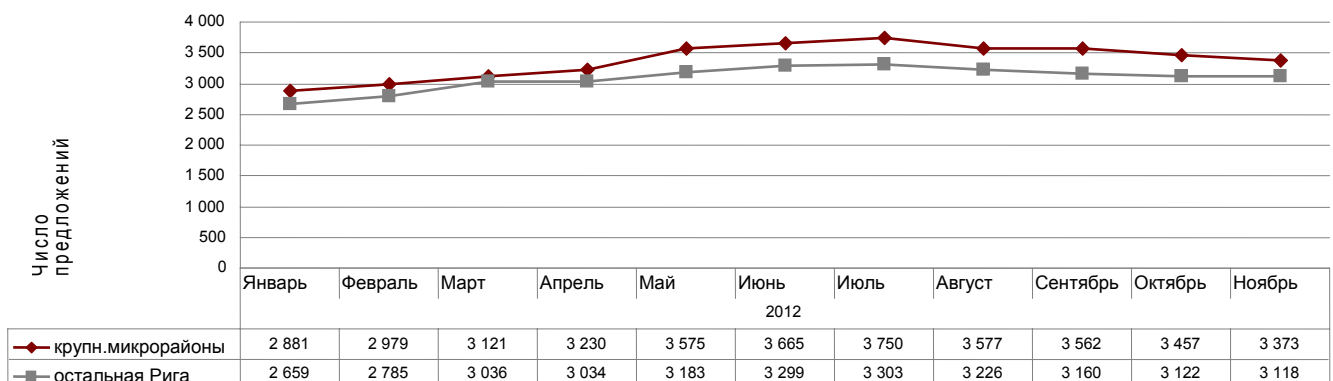
рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, а также квартиры с хорошим состоянием отделки. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются неотрмонтированные квартиры.

Число предложений квартир в Риге в ноябре 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 Агенскалнсе, где цены понизились в среднем на 0.5%. В свою очередь, в ноябре цены в Плявниеках и Межциемсе выросли в среднем на 0.5%.

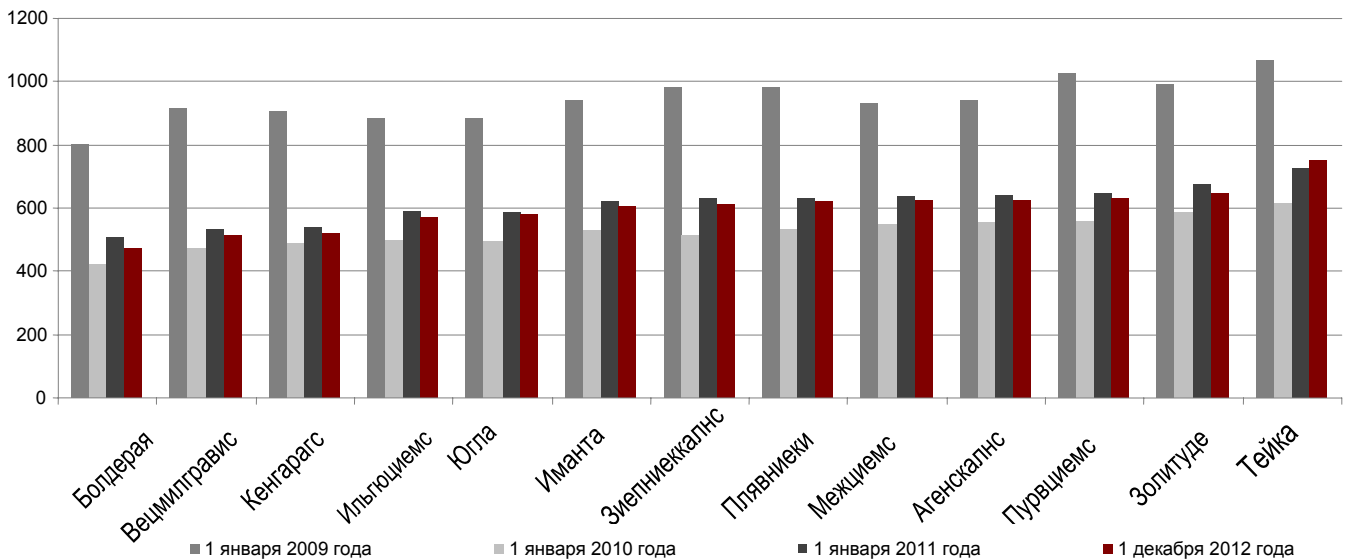
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 декабря 2012 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 ноября 2012 года	Изменения %
Югла	581	581	0,0%
Плявниеки	620	617	0,5%
Пурвциемс	633	632	0,2%
Межциемс	624	621	0,5%
Тейка	752	751	0,1%
Вецмилгравис	514	513	0,2%
Кенгарагс	518	518	0,1%
Болдерая	473	472	0,2%
Зиепниекалнс	612	614	-0,3%
Иманта	605	604	0,2%
Золитуде	644	644	0,0%
Агенскалнс	623	626	-0,5%
Ильгюциемс	571	572	-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 2.5%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в ноябре 2012 года выше на 14%. 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%.

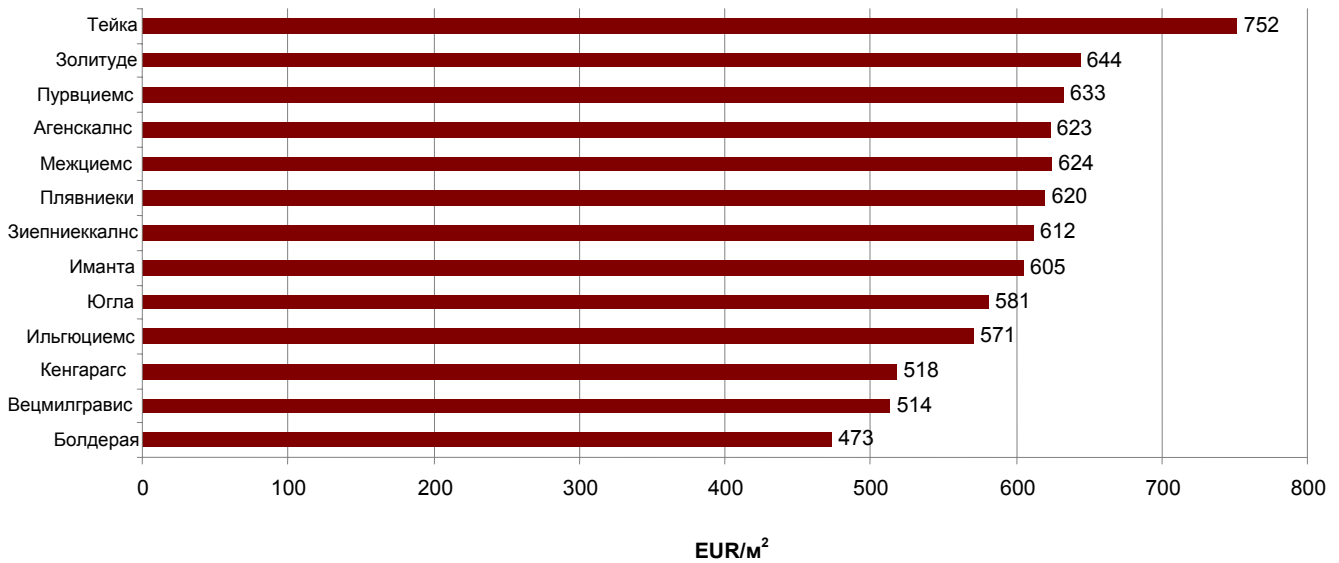
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в ноябре 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла до 752 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в ноябре 2012 года была в Болдераяе, она выросла до 473 EUR.

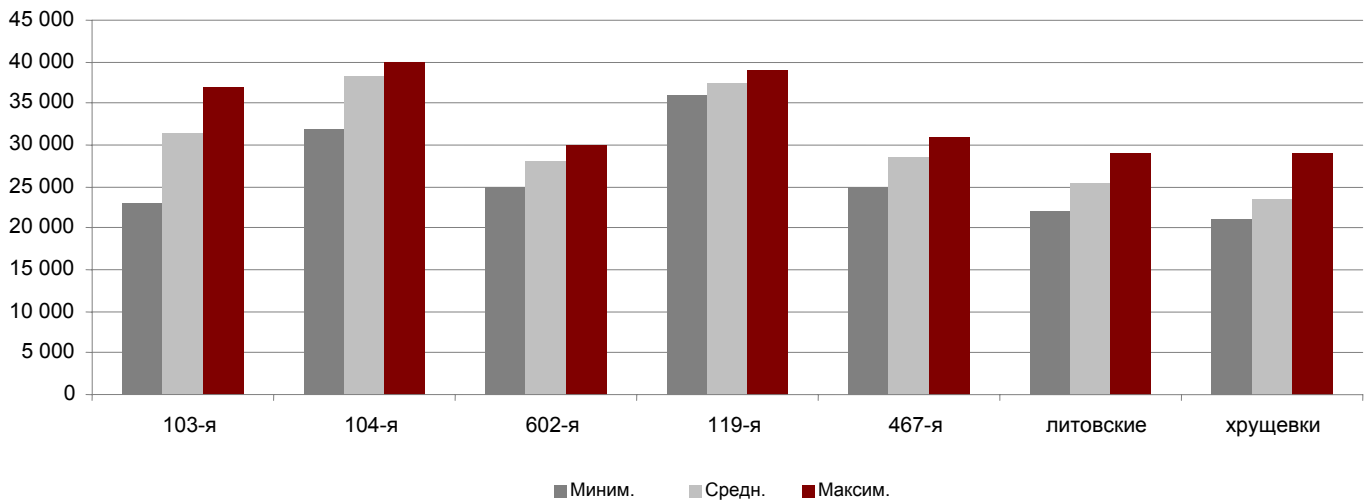
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в ноябре 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 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 21 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в ноябре 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 ноябре 2012 года **выросли на 1.6%**. Средняя цена в ноябре составляла **423 EUR/м²**. В Огре за первые три квартала 2012 года цены на квартиры снизились на 2,8%. За последний квартал единственные изменения цен в Огре установлены в ноябре и считаются колебаниями цен. 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 ноябре 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 ноябре 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%. Изменения цен на квартиры в Саласпилсе обычно связаны с изменениями в рижских микрорайонах, таким образом, и в Саласпилсе цены на квартиры можно считать стабильными.

Елгава

В ноябре 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 квартирному рынку минимальна, и цены на квартиры можно считать стабильными.