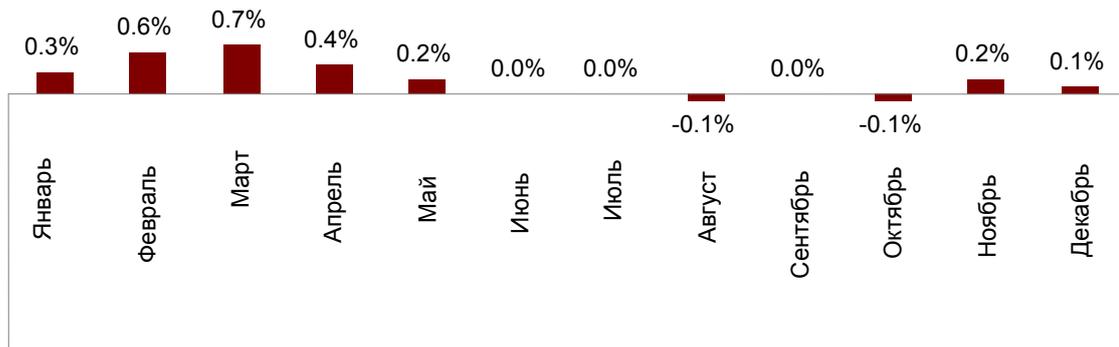


Серийные квартиры, 1 января 2013 года

В декабре 2012 года в крупнейших микрорайонах Риги цены на серийные квартиры сохраняют свою стабильность. В декабре наблюдались ничтожные изменения, а именно +0.1%, таким образом, средняя цена на серийную квартиру поднялась до уровня 595 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

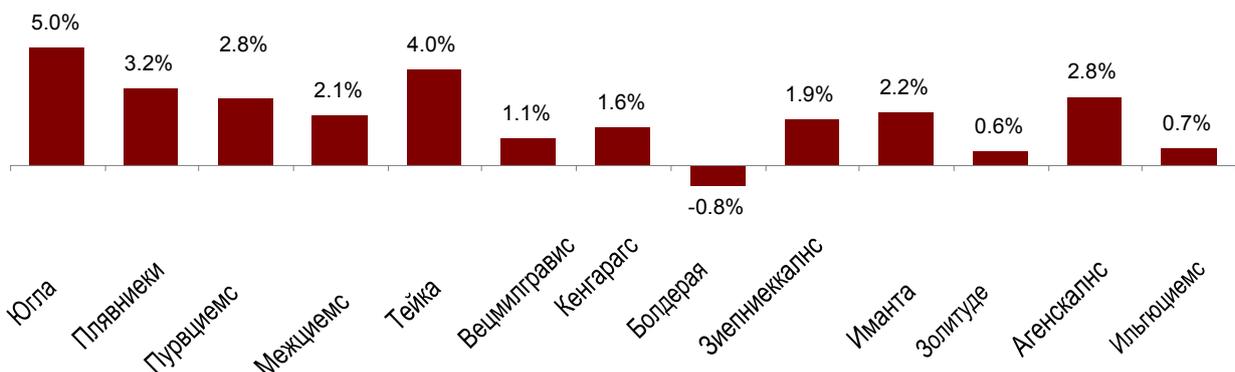
В декабре, как и каждый год, наблюдается снижение активности на рынке серийных квартир, что объясняется праздниками и выходными, приходящимися на конец года. Об этом свидетельствовало и значительное сокращение предложения квартир на 11.6% в крупнейших рижских микрорайонах, а также на 10.8% по Риге в целом. В то же время предложение на 6,4% выше, чем в конце декабря 2011 года в крупнейших рижских микрорайонах, и на 9.2% выше по Риге в целом.

За 2012 год цены на серийные квартиры в целом повысились. В среднем цены повысились на 2%. Рост цен в основном наблюдался в первом квартале 2012 года, пока в мае не достиг своей высшей позиции за этот год – 595 EUR/м². В остальные три квартала этого года цены оставались стабильными, наблюдались лишь небольшие колебания.

Таким образом, можно сделать вывод, что общая активность на рынке серийных квартир в 2012 году выросла.

Наибольший рост средней цены за м² с начала 2012 года среди рижских микрорайонов наблюдается на Югла – +5%. Самые ничтожные изменения цен наблюдаются в Золитуде - +0.6%. В свою очередь, единственные отрицательные изменения цен в 2012 году наблюдались в Болдерае, где цены уменьшились в среднем на 0.8%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года, %

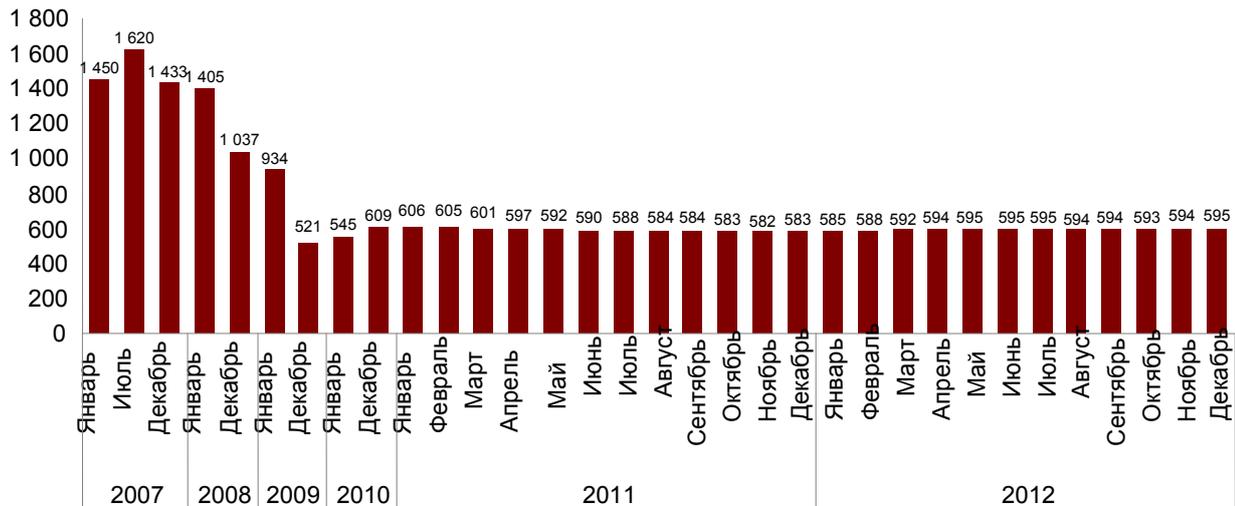


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в декабре 2012 года находится на том же уровне, что и в начале лета. В декабре она немного выросла – до **595 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 2012 год цены на квартиры выросли на 2%.

Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2012 года средняя стоимость одного кв.м изменилась только на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры – она немного выросла (+0.2%), 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												2013 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	643
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	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	574	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	560

Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения в предложении квартир в декабре 2012 года по сравнению с ноябрем являются существенными. Число предложений сократилось как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (-11.6%), так и в целом по Риге (-10.8%). Число предложений в центральной части Риги (центр, Старая Рига) сократилось на 11.6%.

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в декабре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В декабре число предложений сократилось во всех микрорайонах Риги. Наибольшее сокращение предложения установлено на Югле – на 20.3%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах

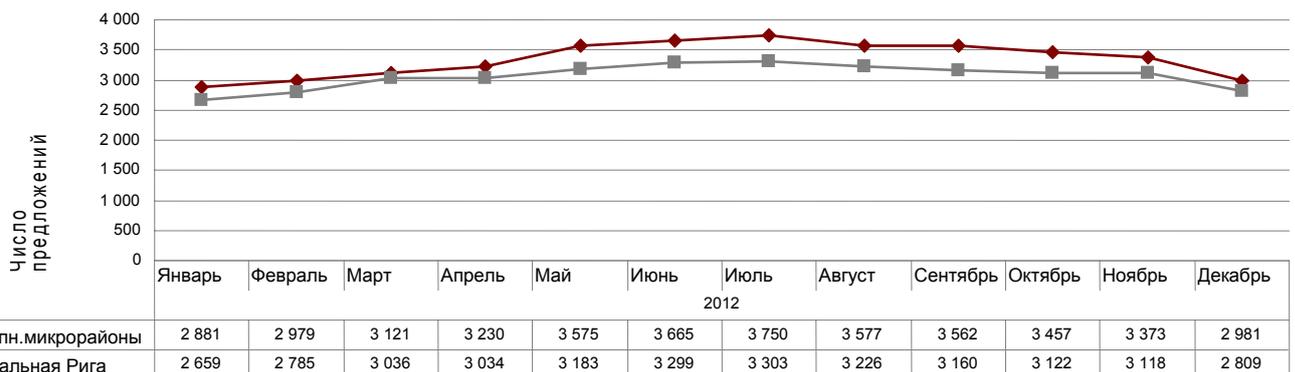
были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, а также квартиры с хорошим состоянием отделки. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются неотреставрированные квартиры.

Число предложений квартир в Риге в декабре 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2012 года на рынке серийных квартир наблюдались минимальные колебания цен. Средняя цена за м² местами немного выросла, а в Ильгюмице мсе немного уменьшилась. Наибольший рост цен наблюдался на Тейке, где цены выросли в среднем на 0.6%. В свою очередь, в декабре цены в Ильгюциемсе понизились в среднем на 0.1%.

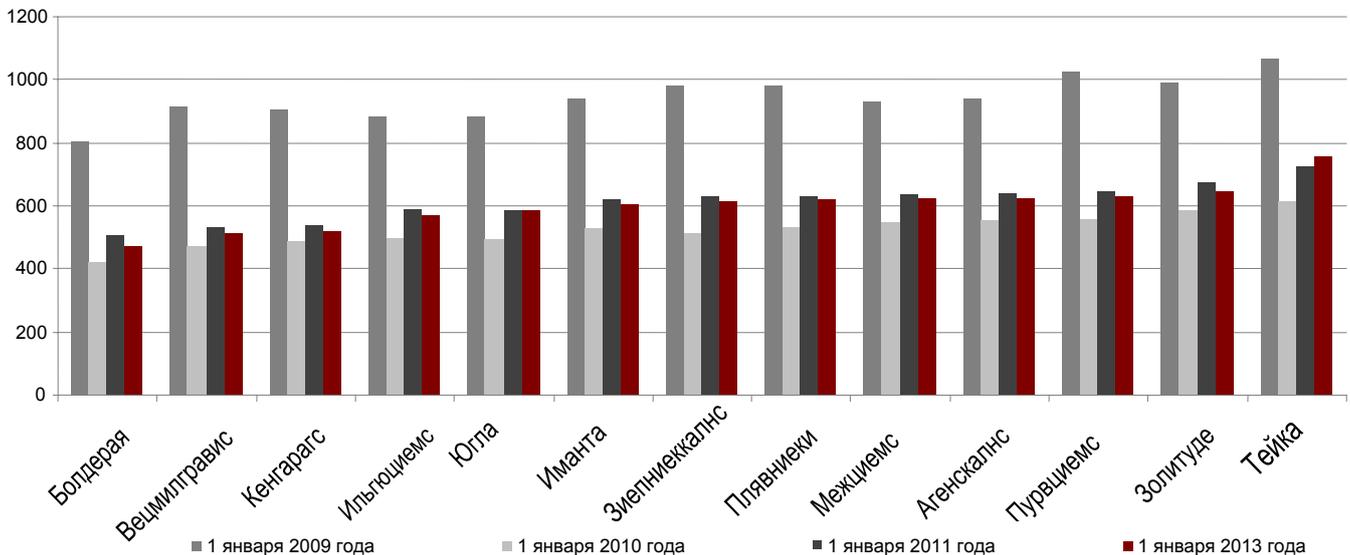
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 января 2013 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 декабря 2012 г.	Изменения %
Югла	583	581	0,3%
Плявниеки	622	620	0,3%
Пурвциемс	633	633	0,0%
Межциемс	624	621	0,5%
Тейка	757	752	0,6%
Вецмилгравис	514	514	0,0%
Кенгарагс	518	518	0,0%
Болдерая	473	473	0,1%
Зиепниекалнс	613	612	0,2%
Иманта	605	605	0,0%
Золитуде	644	644	0,0%
Агенскалнс	623	623	0,0%
Ильгюциемс	570	571	-0,1%

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 декабре 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 22.1%.

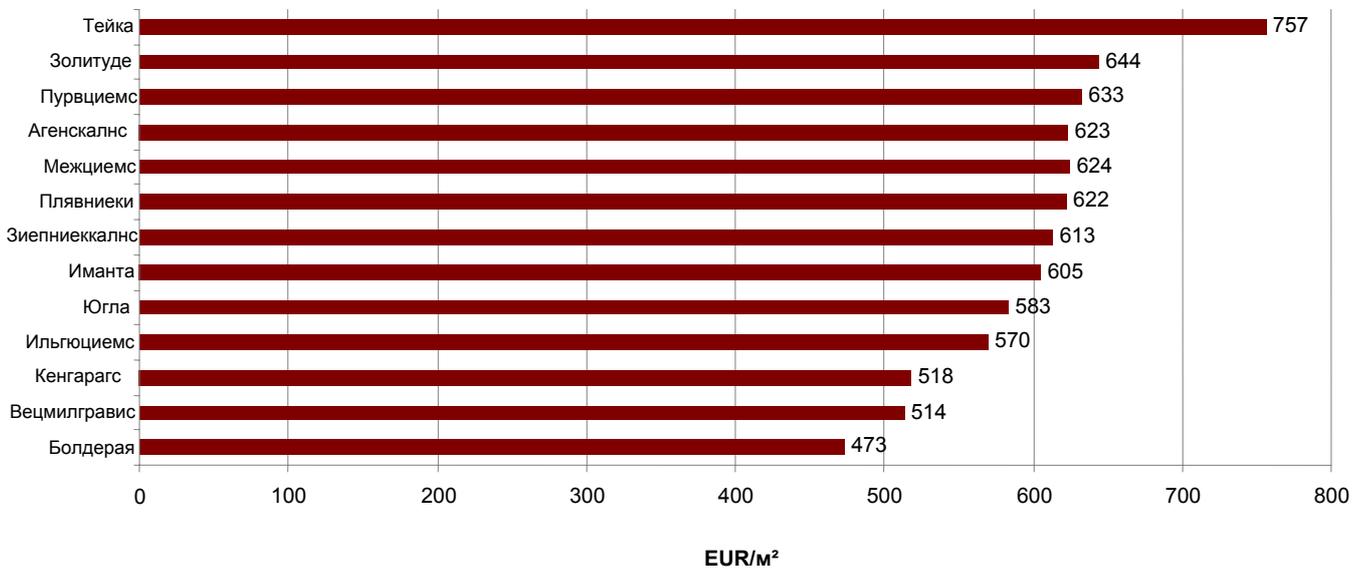
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в декабре 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла до 757 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в декабре 2012 года была в Болдерае, она осталась на уровне 473 EUR.

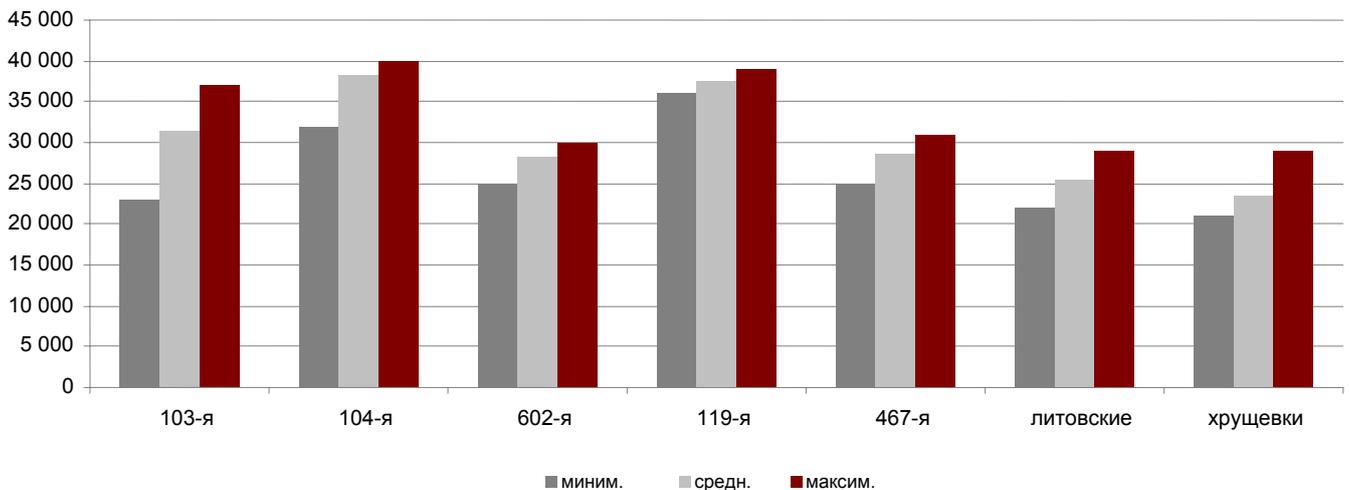
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в декабре 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 декабре 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 декабре 2012 года не изменились. Средняя цена в декабре осталась на уровне **423 EUR/м²**. В Огре за 2012 год цены на серийные квартиры снизились на 1,3%. 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 декабре 2012 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури понижились на 0,3%. Средняя цена квартиры упала до **412 EUR/м²**. За 2012 год цены на серийные квартиры в Каугури упали на 3,5%. 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. Наблюдавшееся в 2012 году понижение цен говорит об уменьшении интереса в этом регионе, и цены достигли своей низшей границы.

Саласпилс

В декабре 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена квартир сохранилась на уровне **472 EUR/м²**. За 2012 год в Саласпилсе цены на серийные квартиры в целом снизились на 3,1%. Изменения цен на квартиры в Саласпилсе обычно связаны с изменениями в рижских микрорайонах, однако в целом установленное в течение года снижение цен на квартиры контрастирует с небольшим ростом цен в 2012 году в рижских микрорайонах.

Елгава

В декабре 2012 года цены на квартиры в Елгаве понижились на 0,4%. Средняя цена квартир понизилась до **287 EUR/м²**. За 2012 год в Елгаве цены на серийные квартиры в целом снизились на **2,6%**. В Елгаве в 2012 году, как и в других местах за пределами Риги наблюдалось падение цен на квартиры.