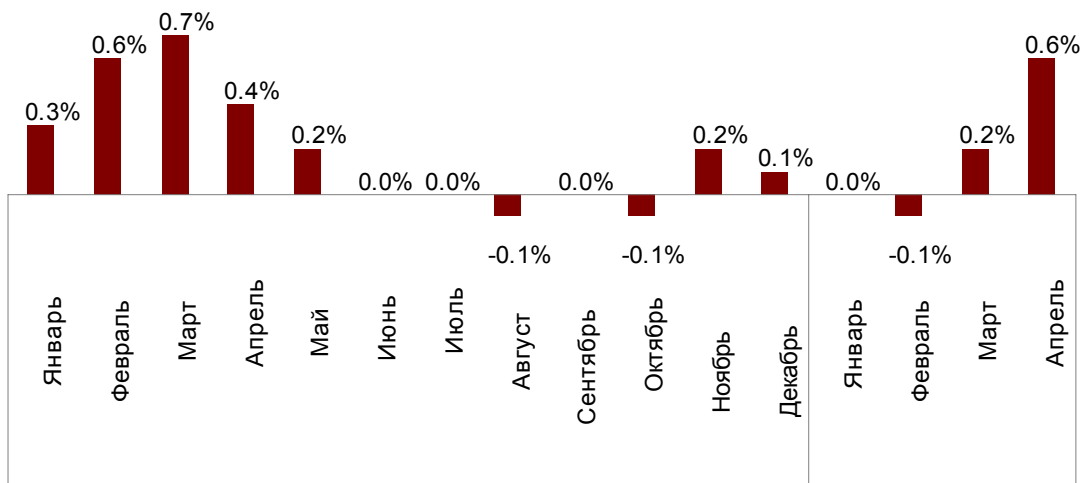


Серийные квартиры, 1 мая 2013 года

В апреле 2013 года в рижских микрорайонах на рынке серийных квартир наблюдаются изменения. Наблюдается увеличение активности и рост цен фактически во всех крупнейших микрорайонах. Общая средняя цена на серийные квартиры в апреле выросла до 598 EUR/м², а средний рост цен составил 0.6%. Средняя цена за м² серийных квартир в апреле 2013 года была самой высокой за последние два года – в апреле 2011 года средняя цена была 597 EUR.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

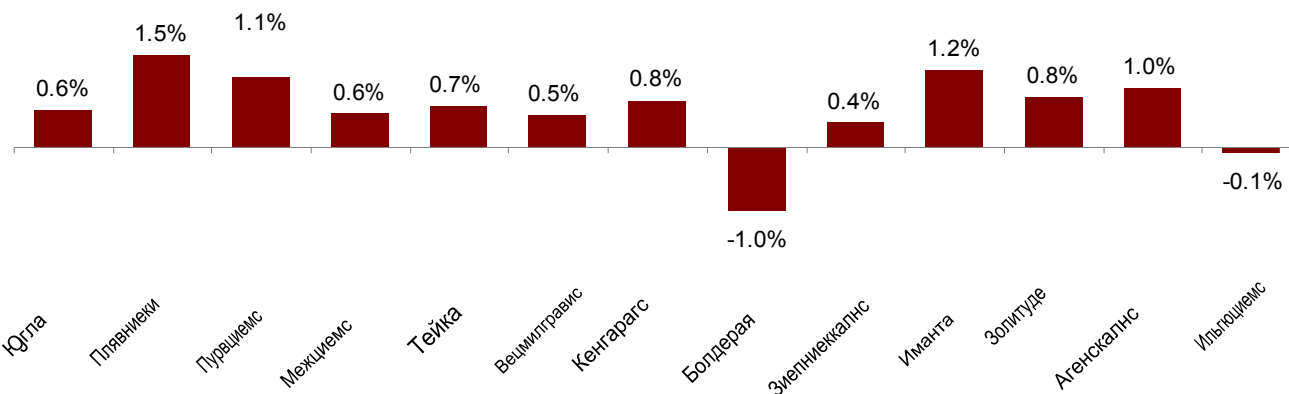


Источник: ARCO REAL ESTATE

Вместе с первыми признаками роста цен, возможно, рынок серийных квартир начинает выходить из застоя, который длился два года. Предложение квартир в целом также выросло как в крупнейших микрорайонах, так и в целом по Риге, и превышает показатели за тот же период прошлого года. Однако по-прежнему пассивное кредитование серийных квартир кредитными учреждениями, а также технический износ конструкций и коммуникаций зданий не позволяет думать о стремительном развитии этого сегмента.

Наибольший рост средней цены за м² в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Плявниеках – +1.5%. В свою очередь, цены уменьшились только в Болдерае – в среднем на 1%. Совсем минимальное понижение цен наблюдается и в Ильгюциемсе – -0.1%.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 01 января 2013 года

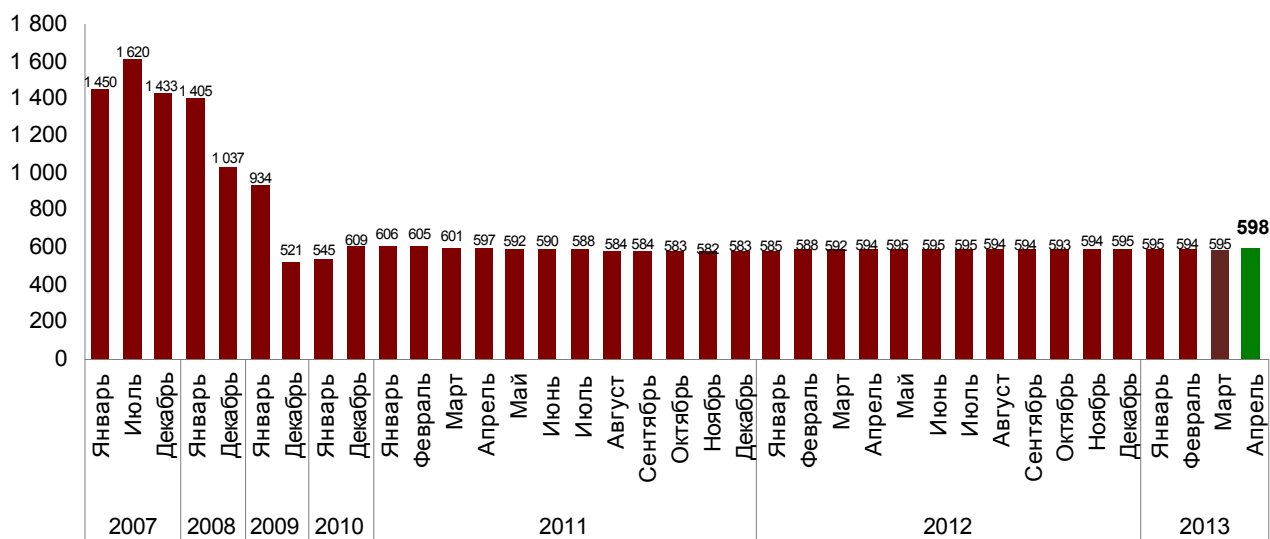


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена в апреле 2013 года выросла до **598 EUR/м²**. Цены в среднем на 63.1% 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%. С начала 2013 года цены на квартиры выросли на 0.6%.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, выросла на квартиры всех площадей. Средняя цена за м² 1-комнатных квартир выросла на 0.8%, средняя цена за м² 2-комнатных квартир выросла на 1.2%, 3-комнатных квартир – на 0.3%, а 4-комнатных квартир – на 0.2%.

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

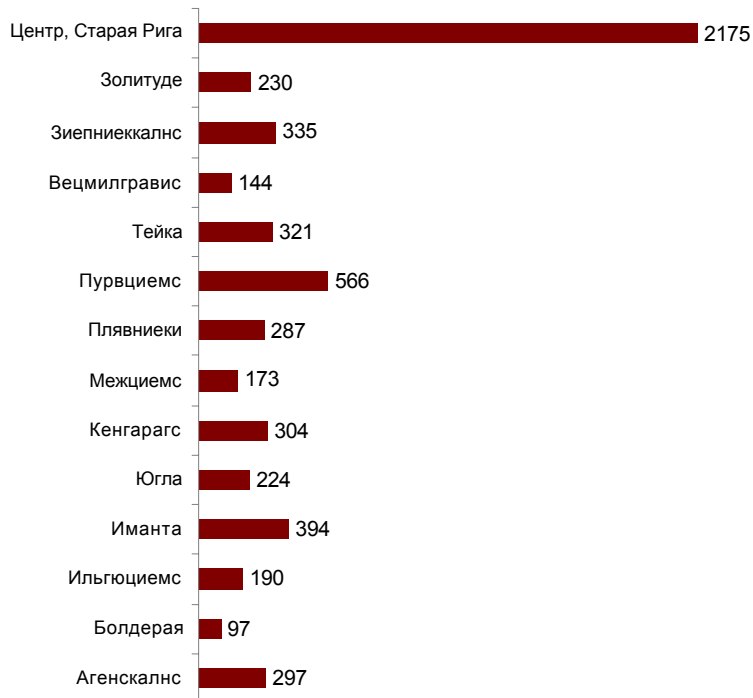
	2011 год												2012 год												2013 год				
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая
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	643	643	643	648
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	601	601	601	602	602	602	603	610
3-комн.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	

Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2013 года предложение квартир в целом выросло. Число предложений выросло в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (+6.4%), почти так же в целом по Риге (+6.8%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение выросло еще больше (+8.3%).

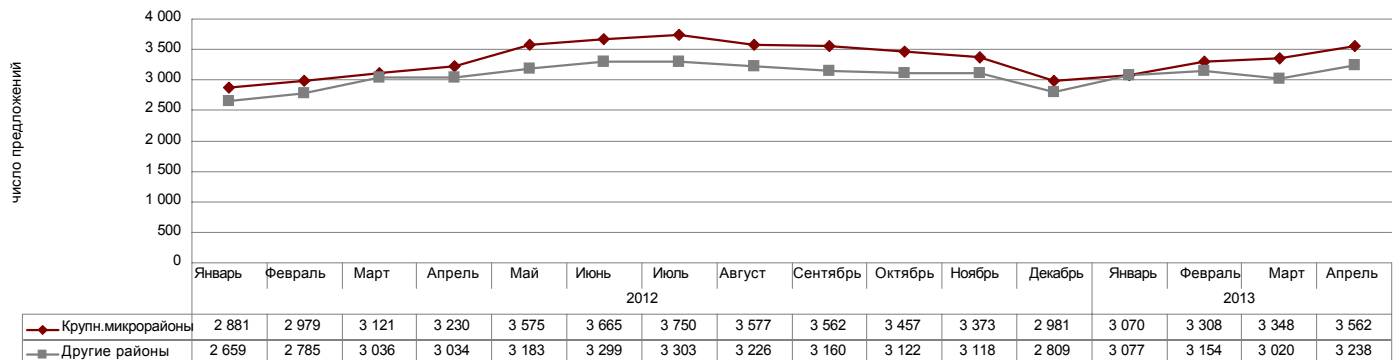
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в апреле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгаргсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В апреле число предложений во всех крупнейших рижских микрорайонах выросло, за исключением Зиепниекалнса, где сокращение составило 5.1%. Наиболее выраженный рост предложения наблюдается в Кенгаргсе и Вецмилгрависе, где предложение выросло на 15.2%. В прошлом году в апреле общее число предложений квартир было намного меньше.

Число предложений квартир в Риге в апреле 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2013 года на рынке серийных квартир во всех крупнейших рижских микрорайонах, за исключением Болдераи, наблюдались изменения цен – цены повысились. Средняя цена за м² в апреле больше всего выросла в Плявниеках (+1.2%). В свою очередь, в Болдерае не наблюдалось каких-либо изменений цен, и цены в Болдерае можно расценивать как низкие.

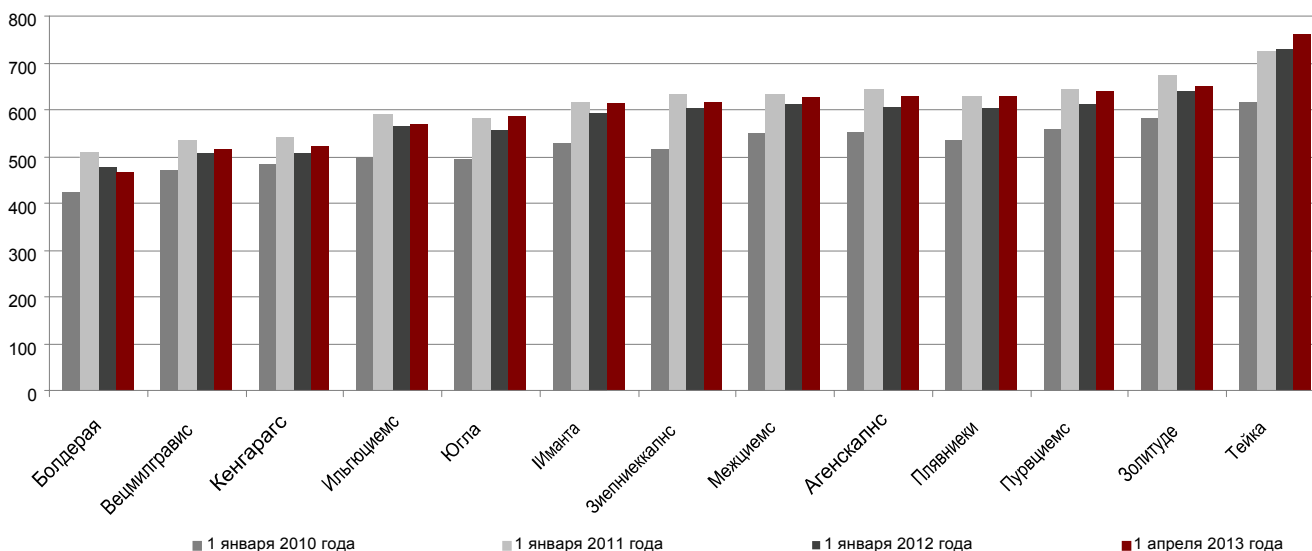
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 мая 2013 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 апреля 2013 г.	Изменения %
Югла	587	585	0,3%
Плявниеки	631	624	1,2%
Пурвциемс	640	635	0,8%
Межциемс	628	624	0,6%
Тейка	762	758	0,5%
Вецмилгравис	517	515	0,4%
Кенгарагс	522	519	0,5%
Болдерая	468	468	0,0%
Зиепниекалнс	616	613	0,4%
Иманта	613	609	0,7%
Золитуде	649	644	0,8%
Агенскалнс	629	625	0,6%
Ильгюциемс	570	569	0,2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 2.6%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 1.7%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в апреле 2013 года выше на 14.9%.

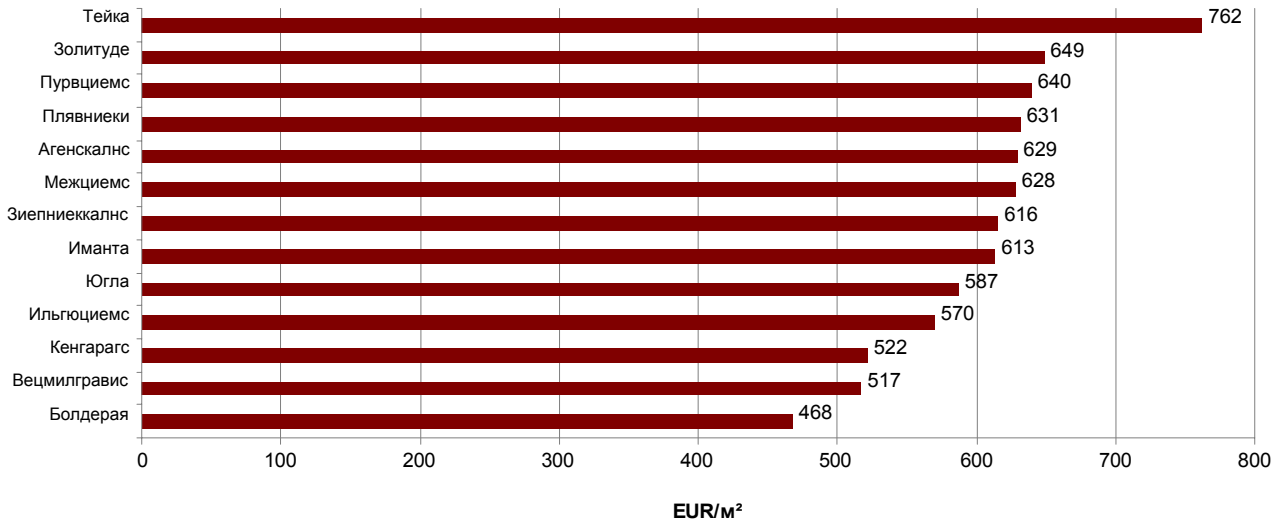
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в апреле 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла до 762 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в апреле была в Болдерае, она оставалась на уровне 468 EUR.

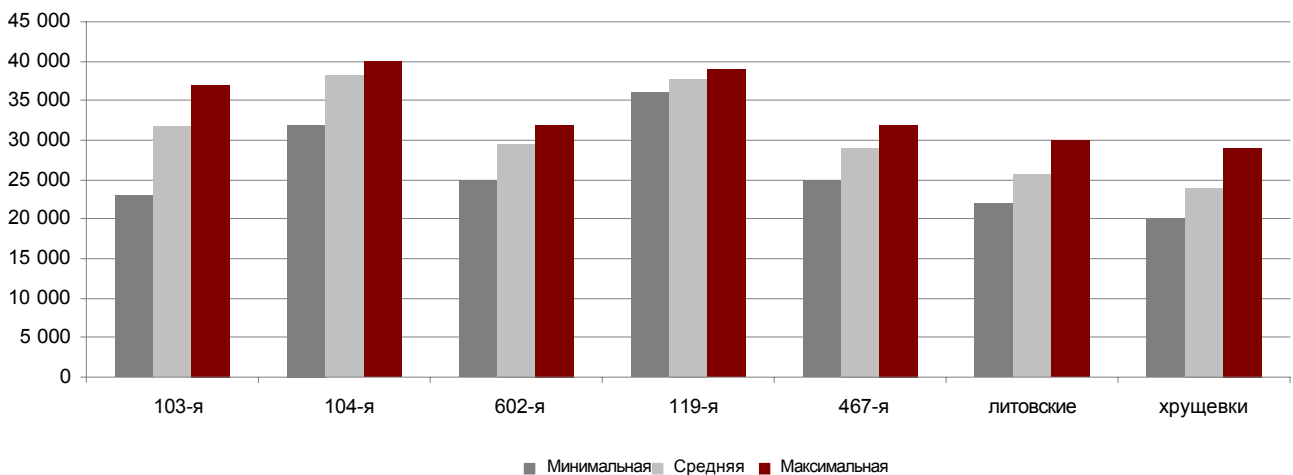
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в апреле 2013 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2013 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 30 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 апреле 2013 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 апреле 2013 года не изменились. Средняя цена осталась на уровне **426 EUR/m²**. В Огре за 2012 год цены на серийные квартиры снизились на 1.3%. В первом квартале 2013 года цены в Огре также оставались стабильными.

Юрмала, Каугури

В апреле 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури понижились на 0.5%. Средняя цена квартиры упала до **404 EUR/m²**. 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 в первом квартале 2013 года также имели тенденцию к снижению.

Саласпилс

В апреле 2013 года в Саласпилсе цены на квартиры понижились на 0.5%. Средняя цена квартир понизилась до **471 EUR/m²**. 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, где цены на данный момент стабильны. В Саласпилсе в первом квартале 2013 года не наблюдалось колебаний цен на квартиры.

Елгава

В апреле 2013 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена квартир осталась на уровне **289 EUR/m²**. За 2012 год в Елгаве цены на серийные квартиры в целом снизились на 2.6%. В Елгаве в первом квартале 2013 года цены на квартиры можно считать стабильными, и колебания цен минимальны.