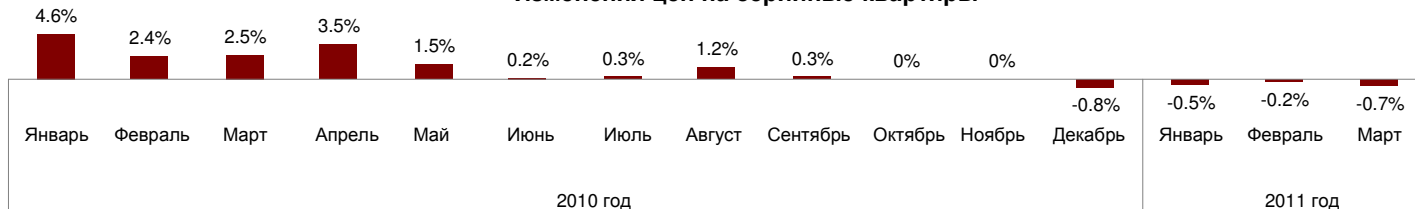


Серийные квартиры, 1 апреля 2011 года

В марте 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен. В марте цены на серийные квартиры немного снизились – на **0.7%**. Средняя цена на серийные квартиры в марте 2011 года упала до **601 EUR/м²**. В первом квартале 2011 года цены на серийные квартиры в целом снизились на **1,3%**.

Изменения цен на серийные квартиры



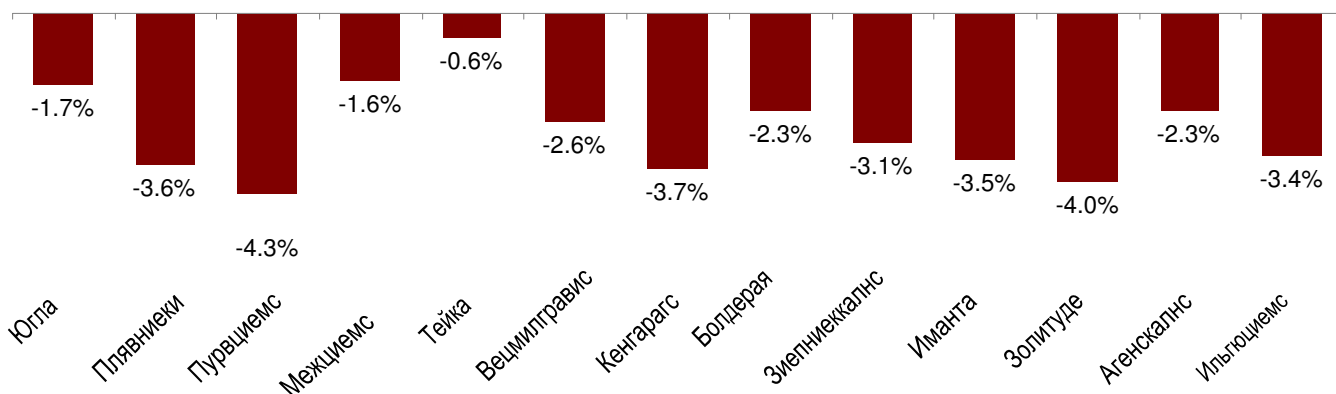
Источник: ARCO REAL ESTATE

В конце 2010 года и в начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. В первом квартале 2011 года изменения цен на рынке серийных квартир были минимальными, но цены в целом немного понизились. В первом квартале в целом наблюдается достаточно большой рост предложения квартир – на 29,9%. Многие продавцы квартир продолжают выжидать и неохотно снижают цены. По-прежнему не хватает качественных квартир по адекватной цене. Зачастую цены на предлагаемые квартиры с высоким уровнем отделки сильно завышены и не соответствуют нынешней рыночной ситуации.

Наибольшее снижение цен в марте наблюдалось на Югле (-1,7%) и в Агенскалнсе (-1,1%). В свою очередь, наименьшее падение цен констатировано в Золитуде и Болдерае (-0,4%). В Межциемсе и на Тейке в марте изменений цен не установлено.

В 1-м квартале 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 1,3%. Наибольшее падение цен на 1 апреля 2011 года наблюдается в Пурвциемсе – 4,3%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,6%.

Изменения цен с 01 января 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

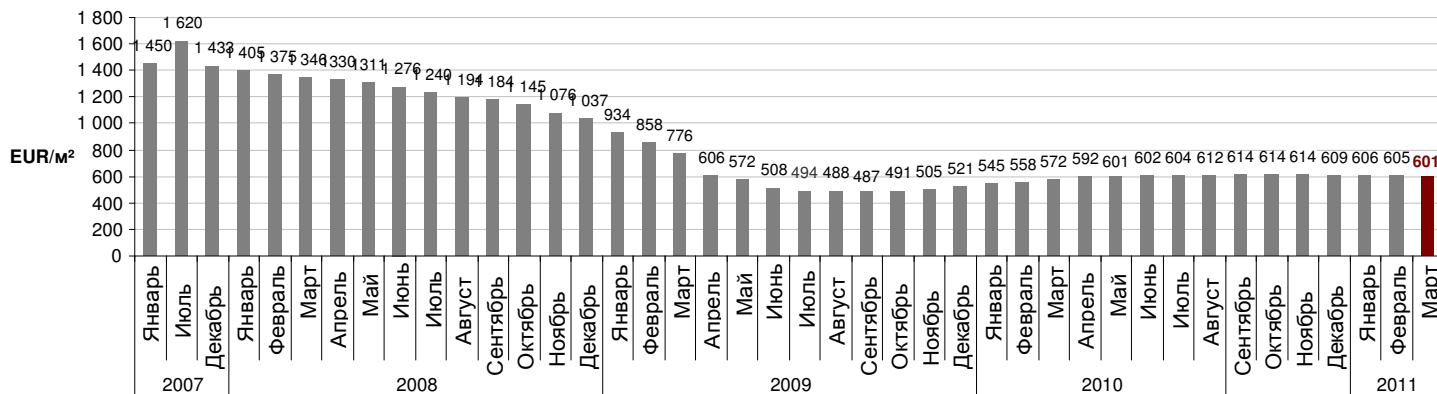
В марте 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне мая 2010 года. Цены из нижней точки в сентябре 2009 года выросли на 23,4%.

Средняя цена на серийные квартиры в марте 2011 года снизилась до **601 EUR/м²**. Цены в среднем на 62,9% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м². В свою очередь, по

сравнению с 1 января 2010 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом выросла на 15,4%.

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%. За 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%.

Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в марте 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 636 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 1,2%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 609 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,6%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 581 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 576 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,3%.

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

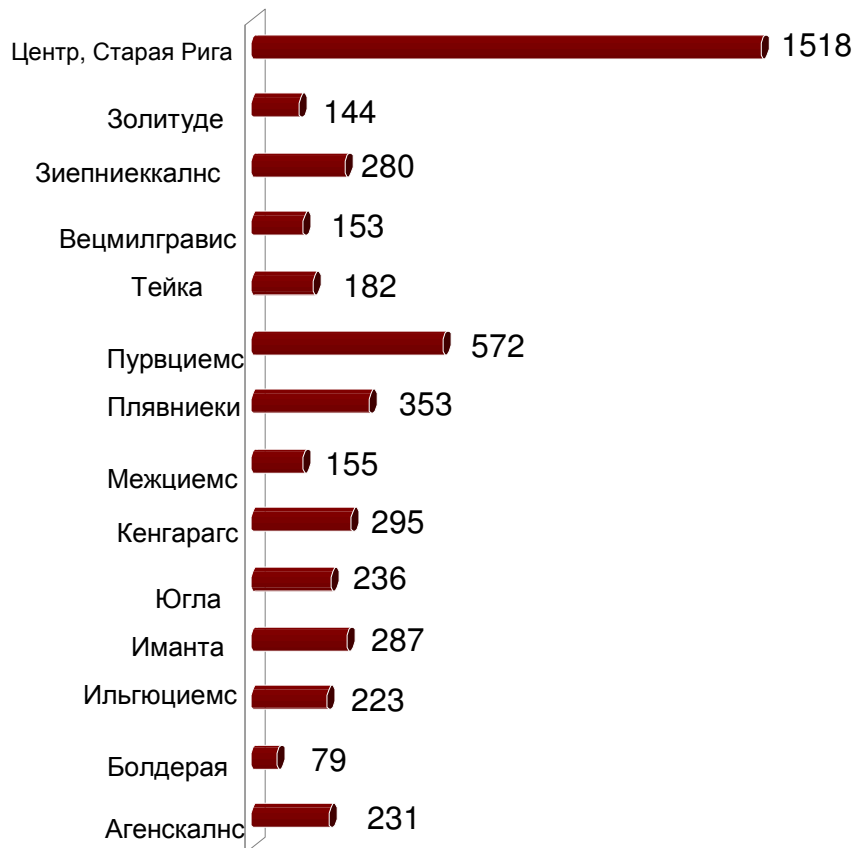
	2009 год												2010 год												2011 год			
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля
1-комн.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636
2-комн.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609
3-комн.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	584	581
4-комн.	901	837	759	513	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в марте 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца возросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (9,1%), так и в целом по Риге (7,6%). Число предложений в марте выросло и в центральной части Риги – на 7,3%.

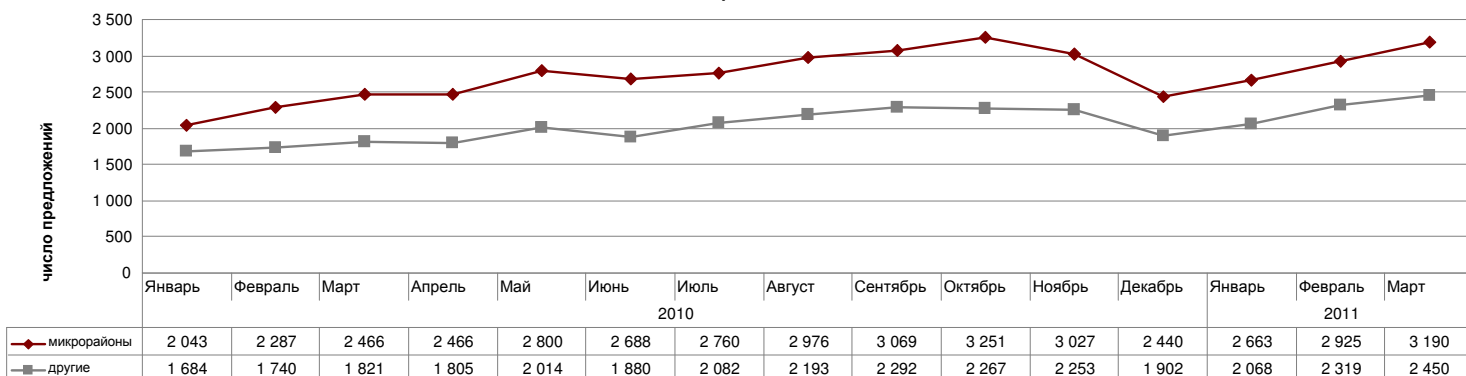
В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в феврале было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Абсолютно во всех крупнейших микрорайонах число предложений в марте возросло. Наибольший прирост предложений в феврале установлен в Болдерае – на 29,5%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются 4-комнатные квартиры.

Число предложений квартир в Риге в марте 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2011 года средняя цена за м² в Межциемсе и на Тейке не изменилась. В остальных микрорайонах в марте наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,4-1,7%. Наибольшее падение цен в марте наблюдалось на Югле, где цены снизились в среднем на 1,7%.

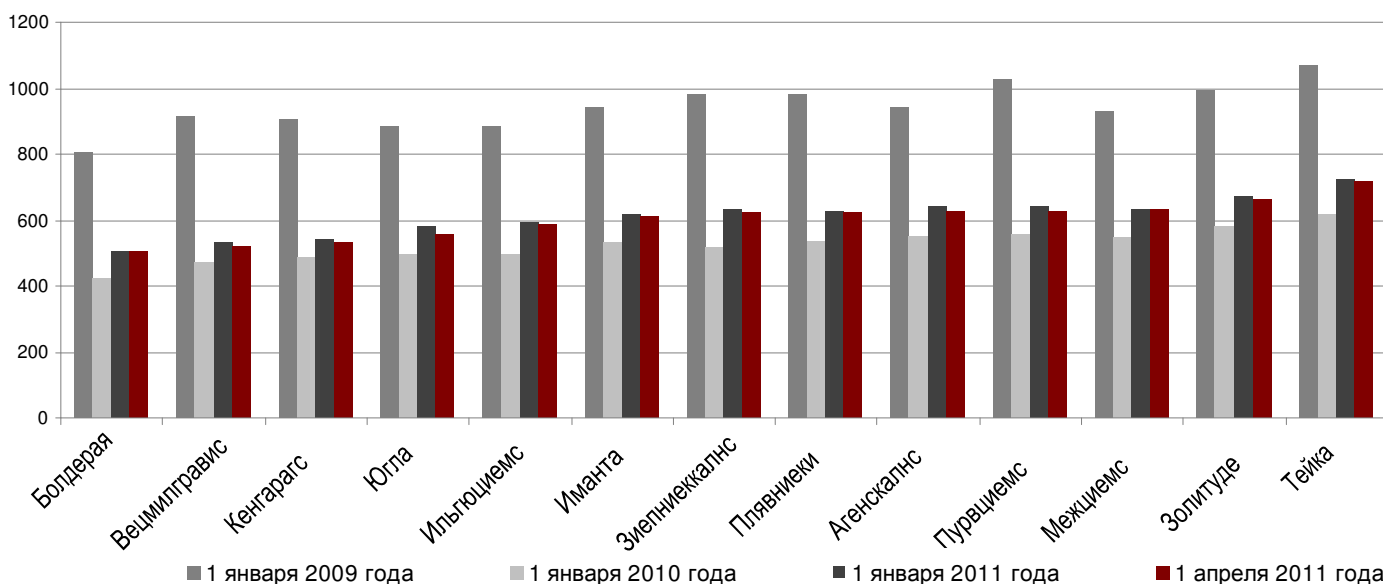


Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 апреля 2011 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 марта 2011 года	Изменения %
Югла	558	568	-1.7%
Плявниеки	624	629	-0.8%
Пурвциемс	630	637	-1.0%
Межциемс	633	633	0.0%
Тейка	720	720	0.0%
Вецмилгравис	523	526	-0.6%
Кенгарагс	531	535	-0.8%
Болдерая	504	506	-0.4%
Зиепниекалнс	623	628	-0.9%
Иманта	614	618	-0.6%
Золитуде	662	665	-0.4%
Агенскалнс	628	635	-1.1%
Ильгюциемс	586	591	-0.9%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в марте 2011 года ниже на 35,7%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 15,4%. В 2011 году цены за первые три месяца снизились на 1,3%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 23,4%.

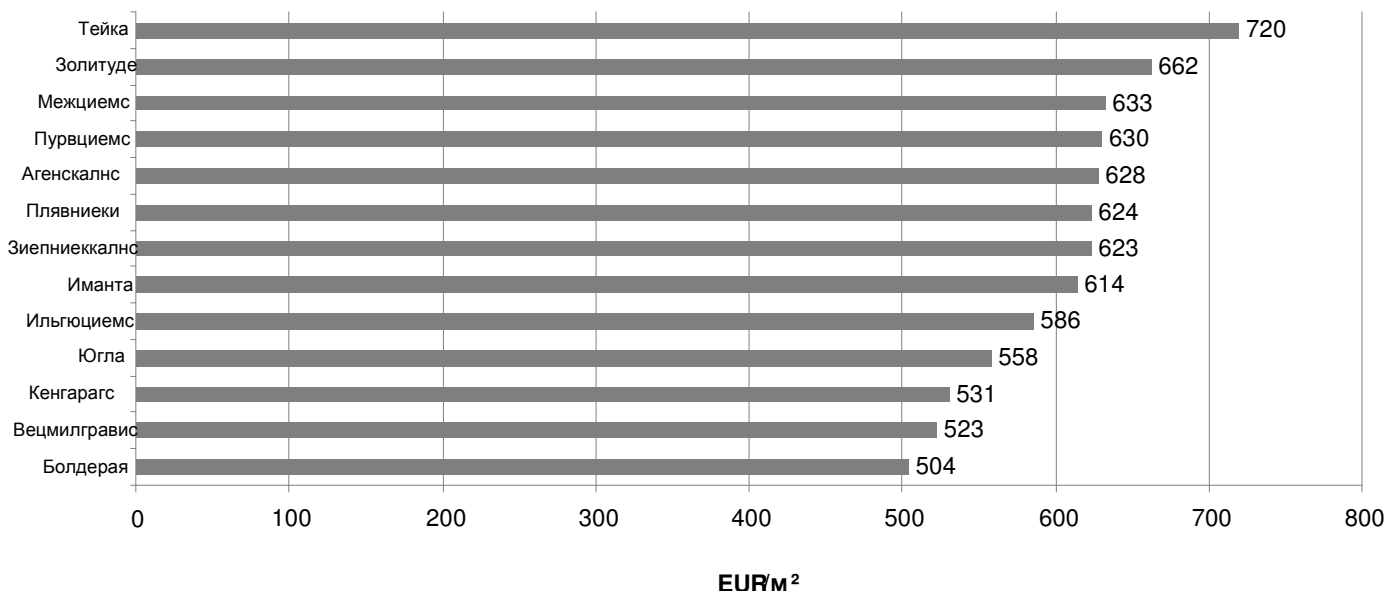
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)

Источник: ARCO REAL ESTATE



Самые высокие цены в марте 2011 года по-прежнему сохранялись на Тейке, где средняя цена за 1 м² немного снизилась до 720 EUR, затем следует Золитуде, где средняя цена за 1 м² снизилась до 662 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в марте 2011 года была в Болдерае, она сохранилась на уровне 504 EUR.

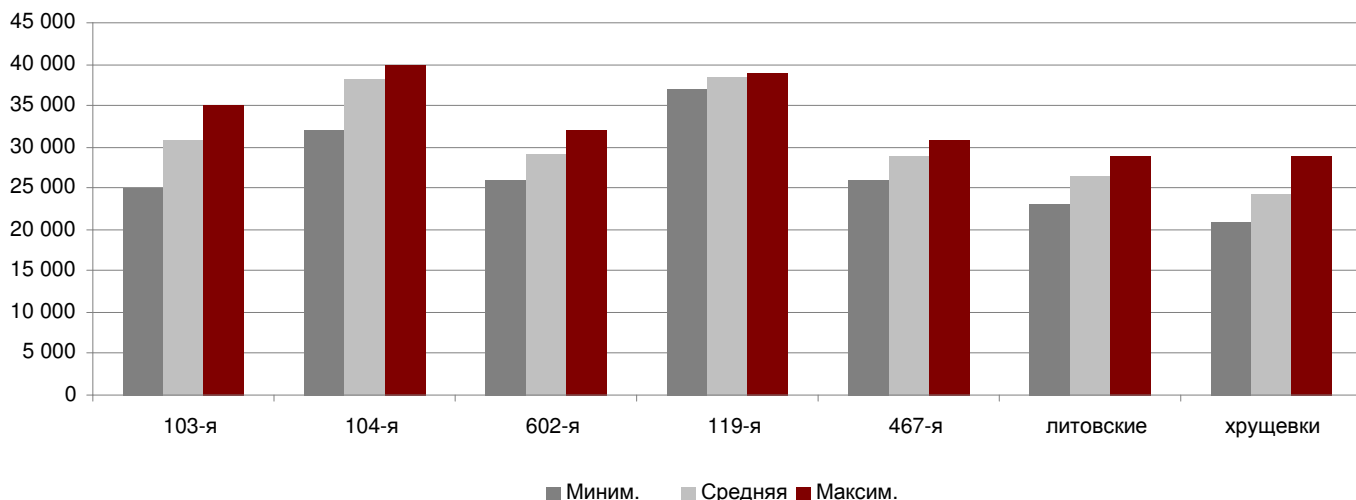
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в марте 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2011 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 23 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 марте 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE



Юрмала, Каугури

В марте 2011 года цены в Каугури, как и в феврале, немного снизились – **в среднем на 1,3%**. Средняя цена в марте упала до **437 EUR/м²**. За первые месяцы 2011 года в целом цены в Каугури упали на 5,7%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома. Число сделок с квартирами в Каугури в 2010 году по сравнению с 2009 годом немного возросло.

Елгава

В марте 2011 года цены на квартиры в Елгаве снизились **в среднем на 1%**. В Елгаве активность квартирному рынка в начале года течение по-прежнему низкая. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к падению, и в течение 1-го квартала цены понизились в среднем на 5,2%. Средняя цена в марте составляет **330 EUR/м²**. В Елгаве, так же как и в Риге, наибольшим спросом пользуются квартиры в центре с качественной отделкой помещений.

Саласпилс

В марте 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры немного упали. Средняя цена в марте составляла **504 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на **22%**. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к падению – общее падение цен в 1-м квартале составило 2,8%. В марте цены снизились **в среднем на 0,5%**.

Огре

По сравнению со средними ценами в феврале 2011 года, средние цены в марте 2011 года в Огре остались без изменений. Средняя цена на квартиры в марте – **431 EUR/м²**.

В Огре в 1-м квартале 2011 года цены в целом снизились на 1,7%. Активность на рынке квартир в Огре по-прежнему можно оценить как низкую.