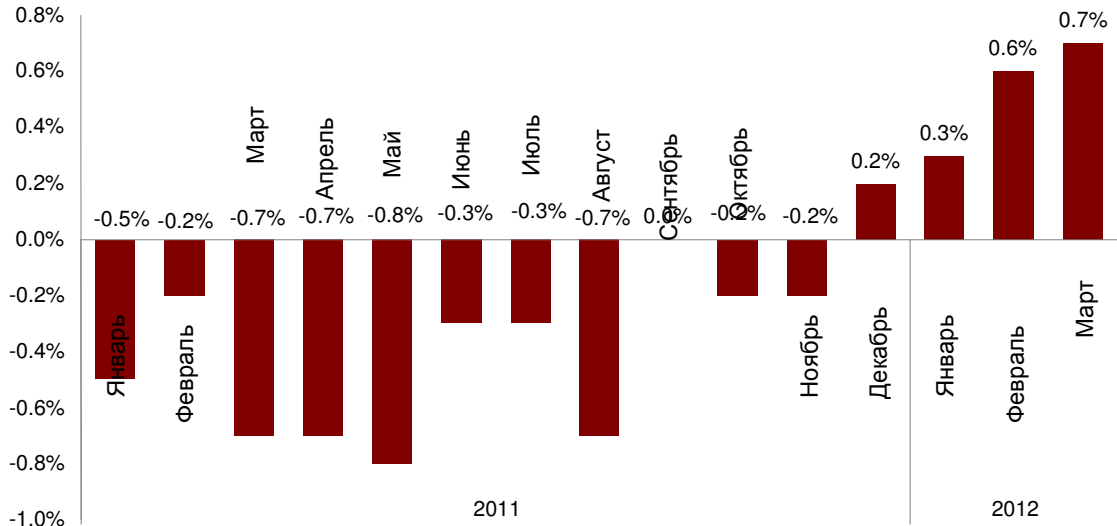


Серийные квартиры, 1 апреля 2012 года

В начале 2012 года на рынке квартир наблюдаются положительные колебания цен. Средняя цена на серийные квартиры в марте 2012 года выросла на 0.7%. Таким образом, средняя цена серийной квартиры составляет **592 EUR/m²**.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2011 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

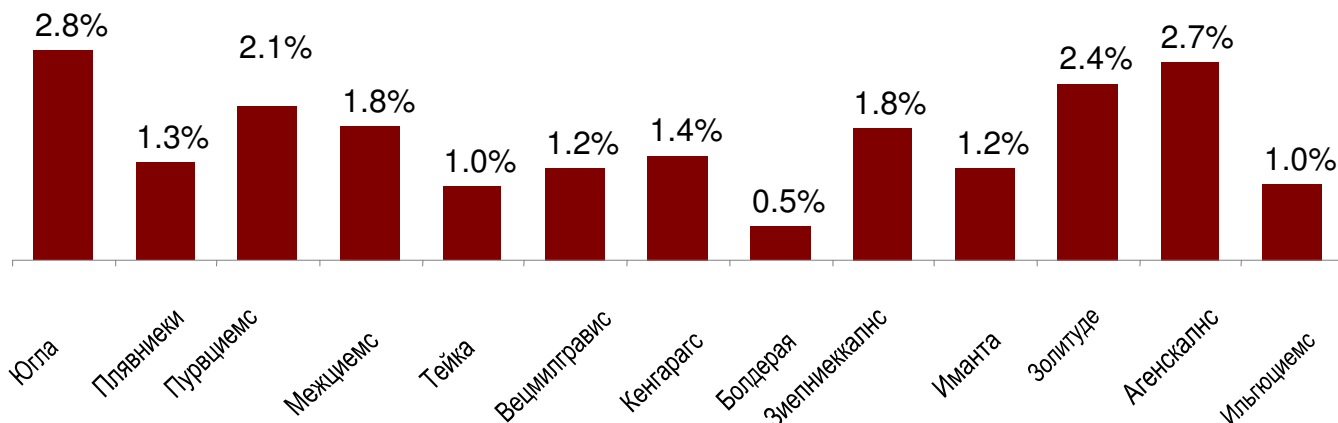
В первом квартале 2012 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1.6%. В ближайшем будущем не прогнозируется более значительных колебаний цен, чем сейчас. Большинство потенциальных покупателей по-прежнему делают выбор в пользу найма жилья, а не приобретения. Причиной тому зачастую является отсутствие чувства стабильности, неуверенность в будущих доходах, а также рост расходов. В то же время по мере роста спроса и цен на найм квартир приобретение жилья достаточно скоро вновь может стать более популярным. Уже сейчас во многих микрорайонах приобретение квартиры более выгодно, чем ее наем, поскольку, если брать заем, то ежемесячный платеж ниже, чем плата за наем. Конечно, при условии, что есть средства для первого взноса при приобретении квартиры в кредит.

На данный момент на рынке недвижимости не наблюдается сигналов стремительного развития рынка, поэтому и рост цен возможен медленный и постепенный.

Число предложений квартир в марте продолжало расти. В целом по Риге число предложений квартир выросло на 6.8%, в крупнейших микрорайонах – на 11.5%, а в центральной части Риги – на 4.2%.

Наибольший рост средней цены за м² в 1-м квартале 2012 года наблюдается на Югле – +2.8%. Наименьший рост в первые месяцы года наблюдается в Болдерае – +0.5%. Это объясняется тем, что и в 2012 году спрос в основном сконцентрирован на квартирах хорошего качества с хорошим местонахождением и расположением. Таким образом, в самых дешевых в плане цен микрорайонах, более удаленных от центра города, рост цен ниже.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2012 года

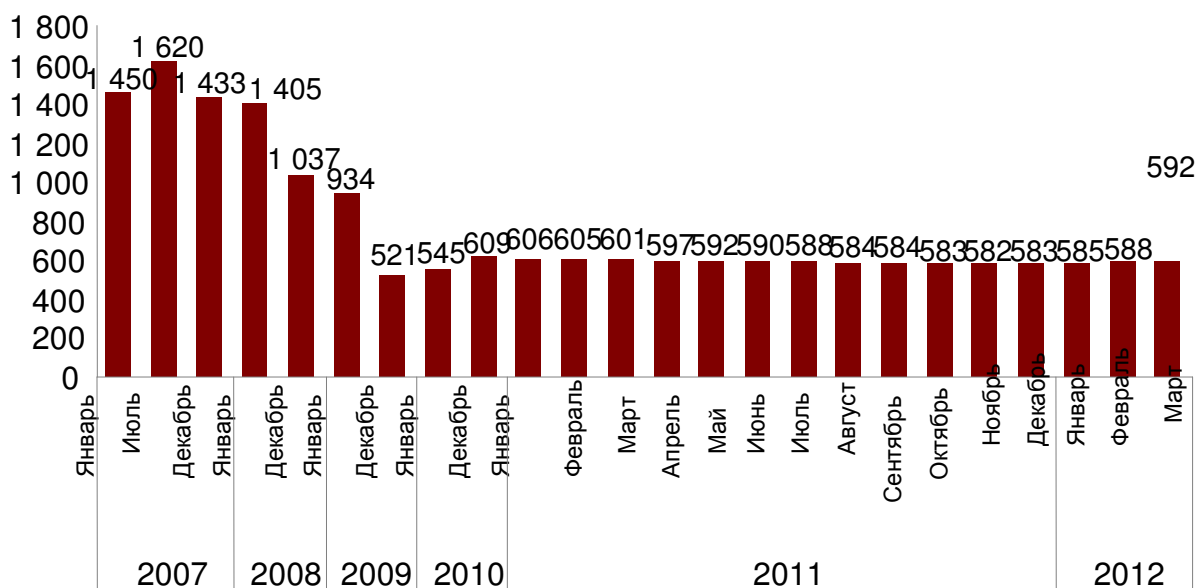


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в марте 2012 года вернулась на уровень мая 2011 года – **592 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 свою очередь, по сравнению с концом 2011 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в марте этого года в среднем выше на 1.6%.

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%.

Динамика средней цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост цен на серийные квартиры в марте по-прежнему наблюдается на однокомнатные квартиры. В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в марте 2012

года средняя цена 1-комнатной квартиры выросла до 639 EUR/м², то есть на 1.1% выше, чем в предыдущем месяце; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры выросла до 598 EUR/м², то есть на 0.7% выше, чем средняя цена предыдущего месяца; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 571 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она выросла на 0.5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 561 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0.2%.

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

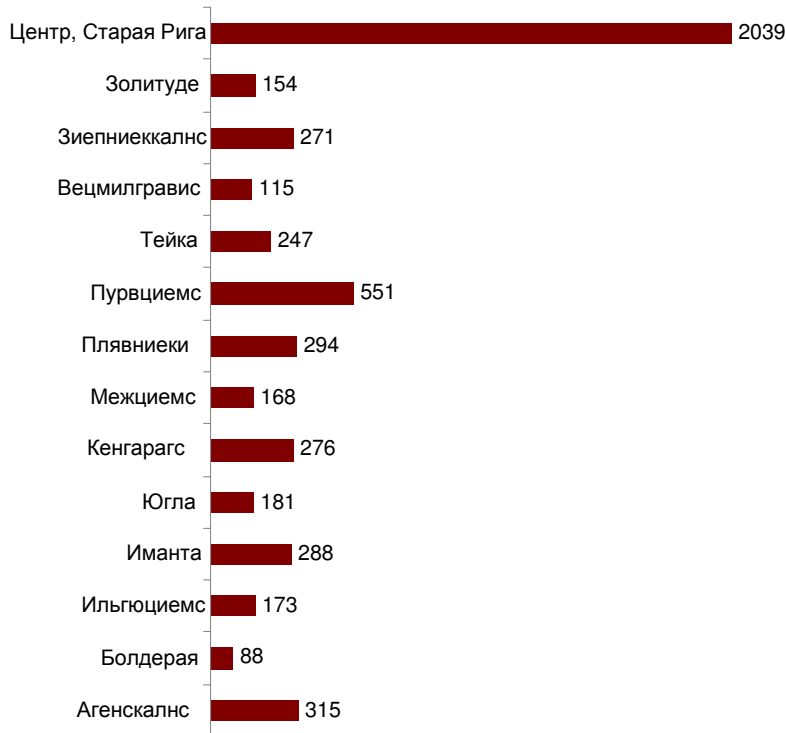
	2011 год												2012 год			
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля
1-комн.	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639
2-комн.	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598
3-комн.	578	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571
4-комн.	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в марте 2012 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца выросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (4.8%), так и в целом по Риге (6.8%). Число предложений в центральной части Риги выросло на 11.5%.

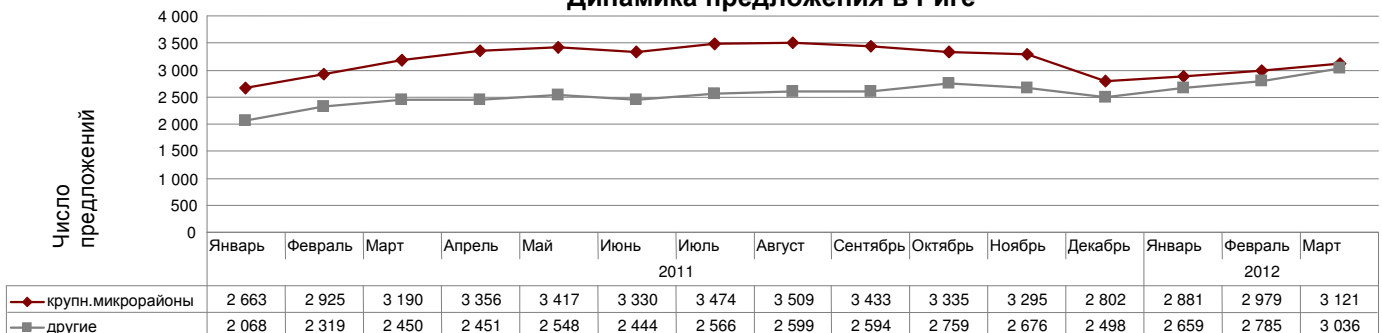
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в марте было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгаргсе и Агенскалнсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В марте, как и в январе, в большинстве микрорайонов число предложений выросло. Наибольший рост предложения установлен на Югле – на 29.3%. В Вецмилгрависе уже второй месяц наблюдается наибольшее сокращение – предложение уменьшилось на 8%. 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 2012 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2012 года средняя цена за м² немного выросла почти во всех микрорайонах. Средние цены за м² выросли на 0,4-1,5%. Наибольший рост цен в марте наблюдался в Агенскалнсе, где цены выросли в среднем на 1,5%. Менее выраженный рост цен установлен в Иманте, где цены выросли на 0,4%. В то же время в самых удаленных микрорайонах Риги – Вецмилгрависе и Болдерае в марте, в отличие от других крупнейших микрорайонов, не наблюдалось положительных колебаний цен. В Болдерае изменений цен не установлено, а в Вецмилгрависе цены немного упали – на 0,2%.

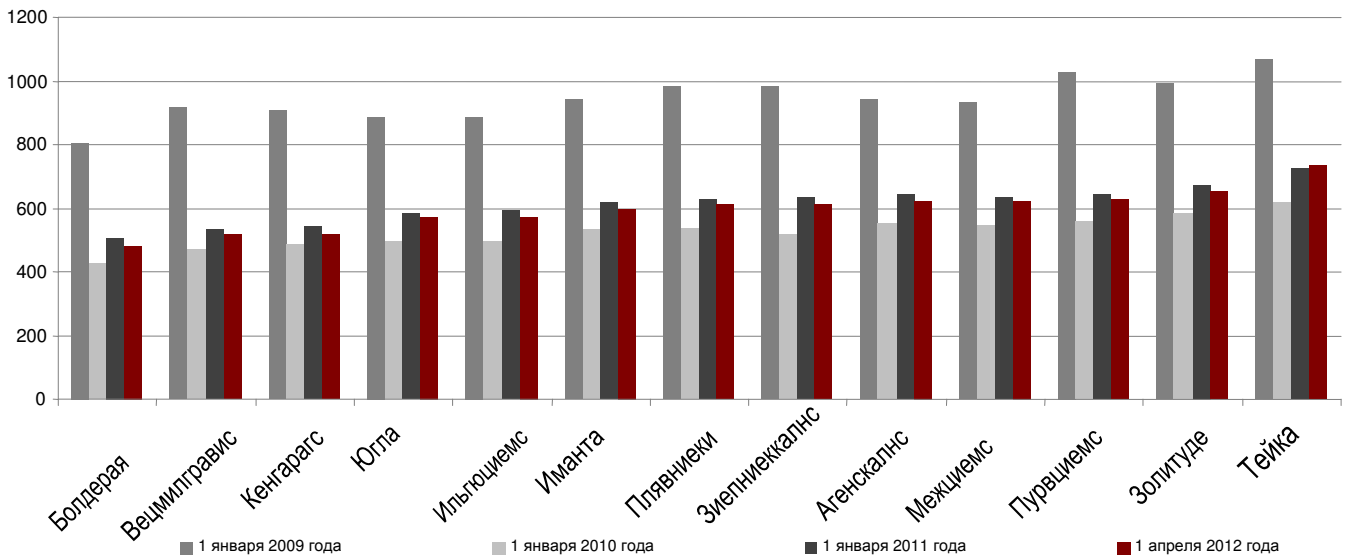
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1 м ² на 1 апреля 2012 г.	Средняя стоимость 1 м ² на 1 марта 2012 г.	Изме-нения %
Югла	571	566	1,0%
Плявниеки	611	606	0,8%
Пурвциемс	628	622	1,0%
Межциемс	623	618	0,7%
Тейка	735	730	0,7%
Вецмилгравис	514	515	-0,2%
Кенгарагс	517	514	0,6%
Болдерая	479	479	0,0%
Зиепниекалнс	612	608	0,6%
Иманта	600	597	0,4%
Золитуде	655	649	1,0%
Агенскалнс	622	613	1,5%
Ильгюциемс	572	568	0,5%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 1.6%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 2.8%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в марте 2011 года выше на 13,7%. С самой низкой точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выше в среднем на 21,6%.

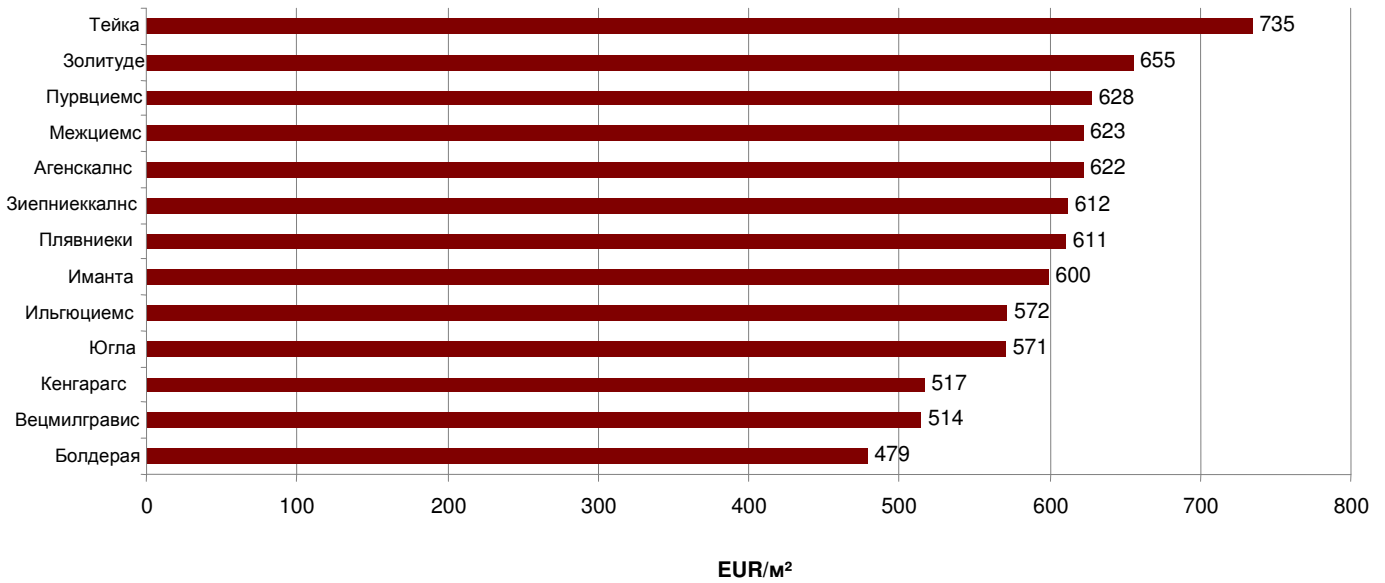
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в марте 2012 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² выросла на 0,7% и достигает 735 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в марте 2012 года была в Болдереае, она сохранилась на уровне 479 EUR.

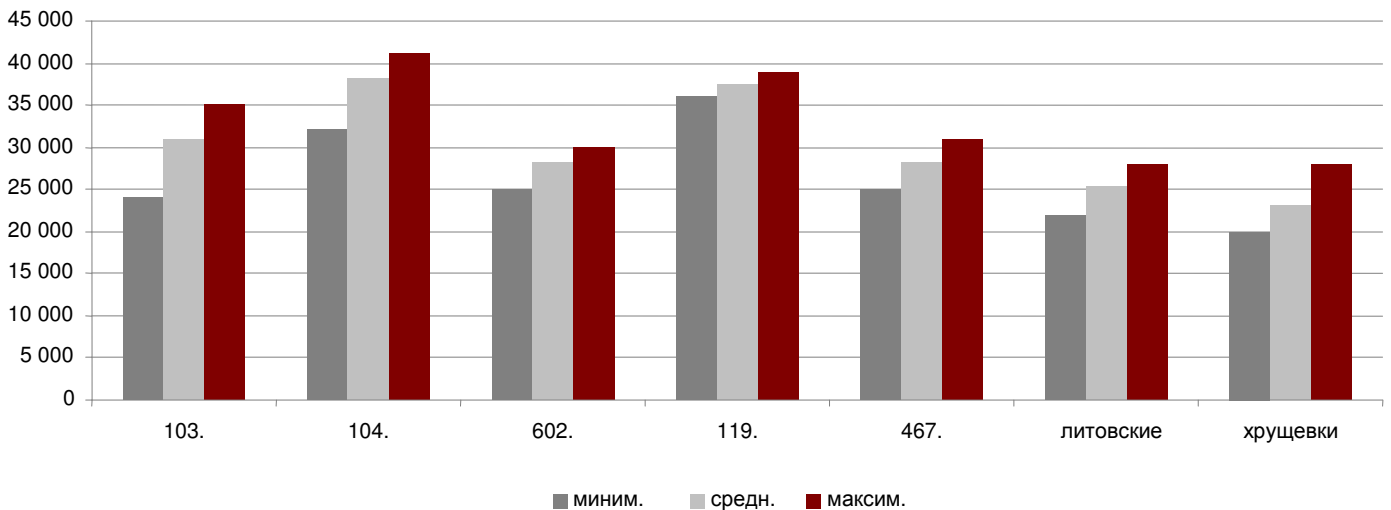
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в марте 2012 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2012 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 41 тысячи EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 22 до 28 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 20 до 28 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в марте 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 марте 2012 года сохранились без изменений. Средняя цена в марте составляла **420 EUR/м²**. В Огре в первом квартале 2012 года цены снизились на 2,1%. 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 марте 2012 года цены на квартиры в Каугури снизились на 0.5%. Средняя цена квартиры в феврале составляла **416 EUR/м²**. В первом квартале 2012 года цены на квартиры в Каугури упали на 2,6%. Падение цен выше, чем в среднем по рижским микрорайонам. Цены снижались по мере падения спроса на жилье с таким местонахождением, расположением.

Саласпилс

В марте 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена в феврале составляла **481 EUR/м²**. В первом квартале 2012 года в Саласпилсе цены на квартиры в целом снизились на 1.3%.

Елгава

В марте 2012 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя цена в марте сохранилась на уровне **291 EUR/м²**. В первом квартале 2012 года в Елгаве цены на квартиры в целом снизились на 1.2%. В Елгаве активность квартирного рынка по-прежнему низкая.