



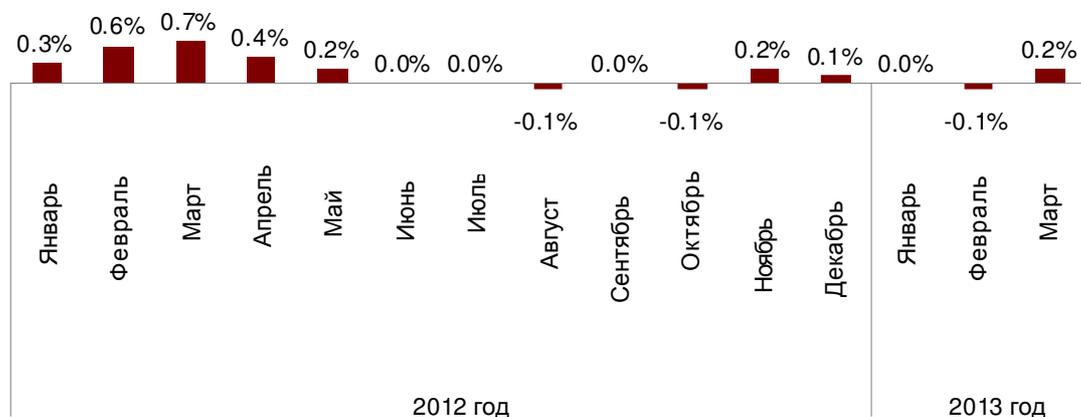
Обзор рынка серийных квартир
Рига, Рижский район
Март 2013 года



ARCO REAL ESTATE

В марте 2013 года в крупнейших микрорайонах Риги цены на серийные квартиры по-прежнему можно расценивать как стабильные. Средняя цена на серийную квартиру немного повысилась, и в марте вернулась на уровень 595 EUR/м².

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2012 года, %

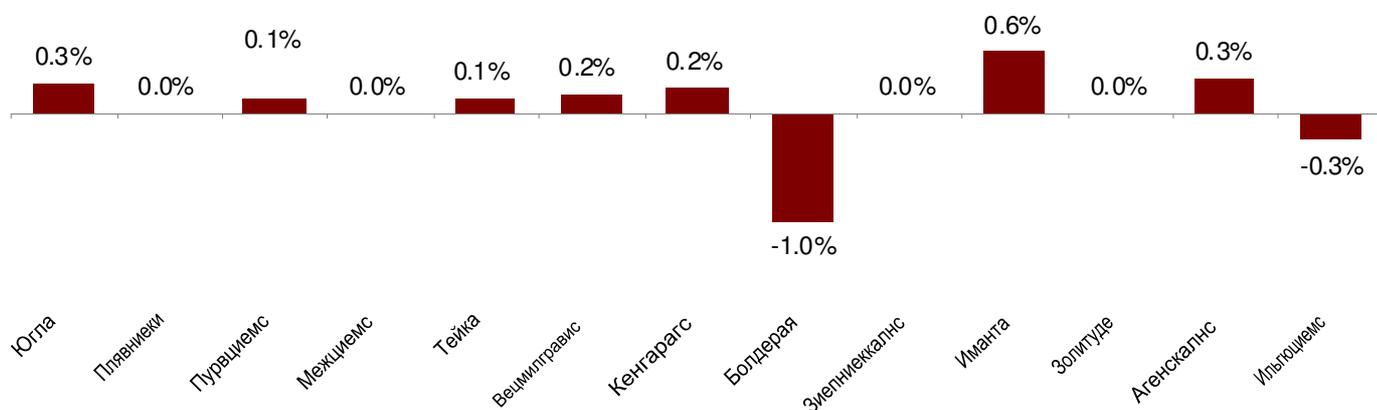


Источник: ARCO REAL ESTATE

Таким образом, можно сделать вывод, что цены на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги в первом квартале 2013 года в целом остались без изменений. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги в марте не наблюдалось никаких изменений цен на квартиры. Предложение квартир также в целом оставалось неизменным. В качестве исключения можно назвать Золитуде, где в марте существенно выросло предложение – на 58%. Пока что невозможно определить, повлияло ли это на уровень цен в Золитуде.

Наибольший рост средней цены за м² в рижских микрорайонах с начала 2013 года наблюдается в Имманте – +0.6%. В свою очередь, наиболее выражено цены уменьшили в Болдерае – в среднем на 1%.

Изменения цен в микрорайонах с начала 2013 года

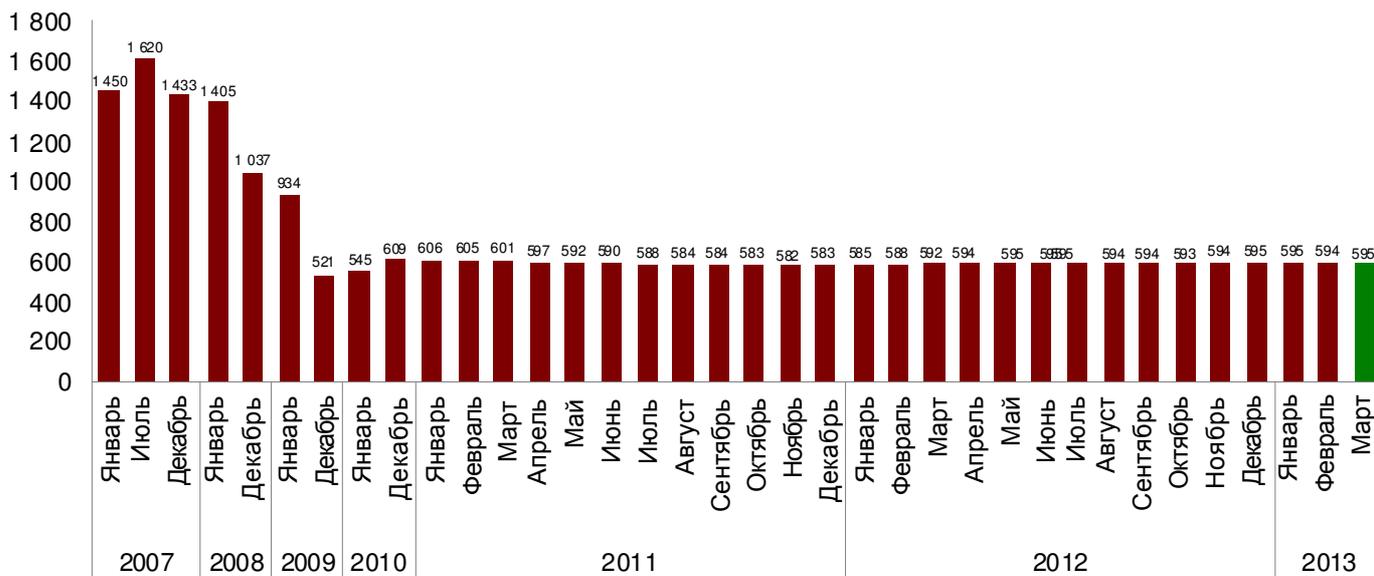


Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена на серийные квартиры в марте 2013 года находится на том же уровне, что и в мае 2012 года. В марте 2013 года средняя цена вернулась на уровень **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%. С начала 2013 года цены на квартиры не изменились.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2013 года средняя стоимость одного кв.м квартир, оценивая по числу комнат, изменилась только на 3-комнатные квартиры. Средняя цена за м² 3-комнатных квартир выросла на 0.2%.

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

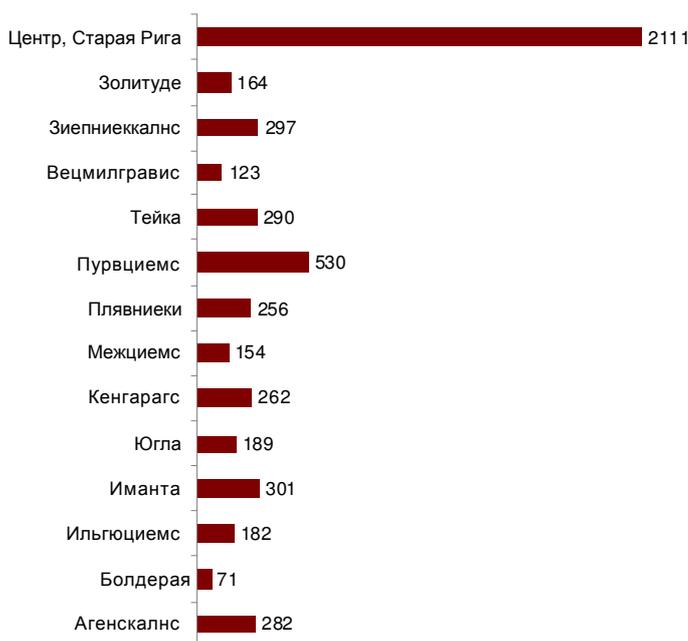
	2011 год												2012 год												2013 год			
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля
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
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	602	602	603
3-КОМН.	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	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	560	560	560

Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2013 года предложение в целом стабильно. Число предложений минимально выросло в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (+1.2%), а в целом по Риге немного сократилось (-1.5%). В центральной части Риги (центр, Старая Рига) предложение сократилось на 6.5%.

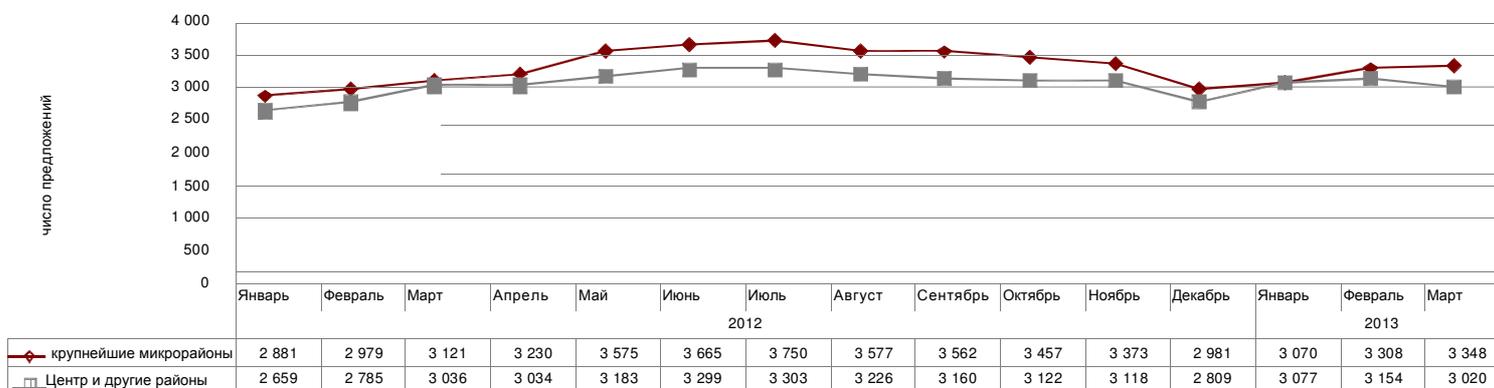
Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что больше всего предложений по микрорайонам в марте было в Пурвциемсе, Плявниеках, Кенгарагсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе. В марте число предложений в большей части рижских микрорайонов сократилось. Это компенсировалось существенным ростом предложения в Золитуде, где предложение выросло на 58%. Таким образом, общее число предложений в крупнейших рижских микрорайонах в марте почти такое же, как в феврале.

Число предложений квартир в Риге в марте 2013 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В марте 2013 года на рынке серийных квартир лишь в отдельных микрорайонах наблюдались изменения цен. Средняя цена за м² немного уменьшилась только в Ильгюциемсе (-0.2%). В нескольких микрорайонах наблюдались положительные колебания цен. Средняя цена за м² в марте больше всего выросла в Иманте (+0.5%). В большинстве микрорайонов не наблюдается колебаний цен, цены можно расценивать как стабильные.

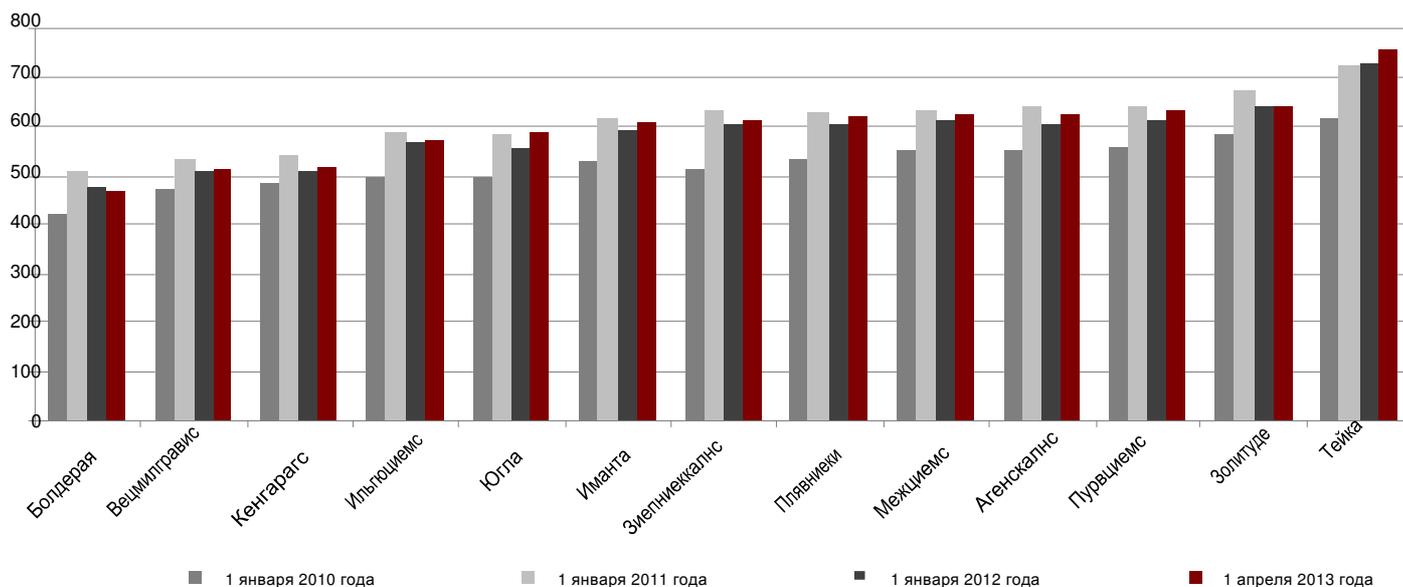
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 апреля 2013 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 марта 2013 г.	Изменения %
Югла	585	585	0,0%
Плявниеки	622	622	0,0%
Пурвциемс	633	633	0,0%
Межциемс	624	624	0,0%
Тейка	758	758	0,0%
Вецмилгравис	515	513	0,3%
Кенгарагс	519	518	0,2%
Болдерая	468	468	0,0%
Зиепниекалнс	613	613	0,0%
Иманта	609	606	0,5%
Золитуде	644	644	0,0%
Агенскалнс	625	623	0,3%
Ильгюциемс	569	569	-0,2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

С начала 2012 года цены на серийные квартиры выросли на 2.1%. С начала 2011 года цены на квартиры снизились на 2.3%. По сравнению с началом 2010 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в марте 2013 года выше на 14.2%.

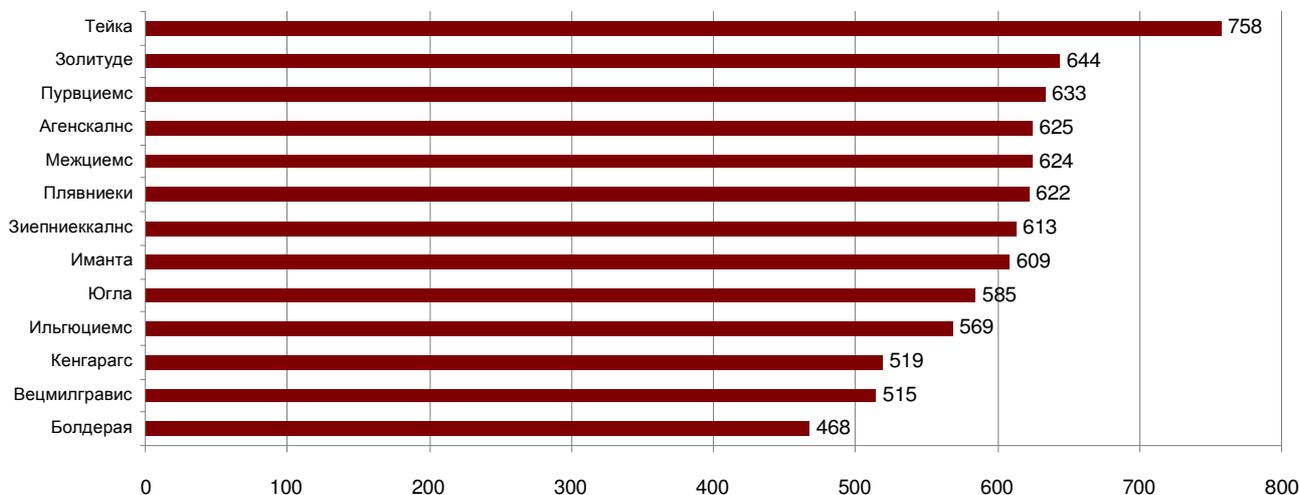
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в марте 2013 года были на Тейке, где средняя цена за 1 м² оставалась на уровне 758 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в марте была в Болдерае, она оставалась на уровне 468 EUR.

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

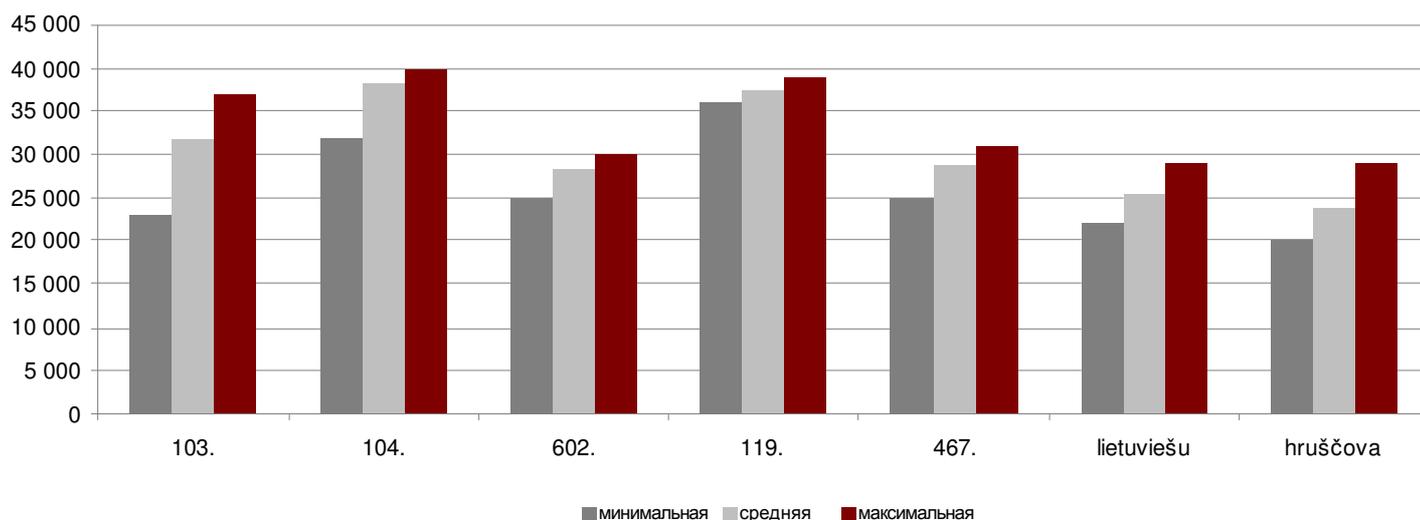


Источник: ARCO REAL ESTATE

EUR/м²

В марте 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 29 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 марте 2013 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Огре

Средние цены на серийные квартиры в Огре в марте 2013 года **не изменились**. Средняя цена осталась на уровне **426 EUR/м²**. В Огре за 2012 год цены на серийные квартиры снизились на 1.3%. Однако в целом цены на квартиры в Огре в первом квартале 2013 года стабильны.

Юрмала, Каугури

В марте 2013 года цены на квартиры в Юрмале, Каугури **понижились на 0.4%**. Средняя цена квартиры упала до **406 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 в первом квартале 2013 года также имели тенденцию к снижению.

Саласпилс

В марте 2013 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, где цены на данный момент стабильны. В Саласпилсе в первом квартале 2013 года не наблюдалось колебаний цен на квартиры.

Елгава

В марте 2013 года цены на квартиры в Елгаве **выросли на 0.5%**. Средняя цена квартир выросла до **289 EUR/м²**. 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.

ARCO REAL ESTATE

Марис Лаукалейс

Член правления

Начальник 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv

ул.Бривибас, 39, г.Рига

LV-1010, Латвия

Тел. +371 6736 5555

Факс +371 6728 4423

www.arcoreal.lv

<http://www.draugiem.lv/arcoreal>

<http://www.twitter.com/arcorealestate>

<http://www.facebook.com/ARCOREALESTATE>