

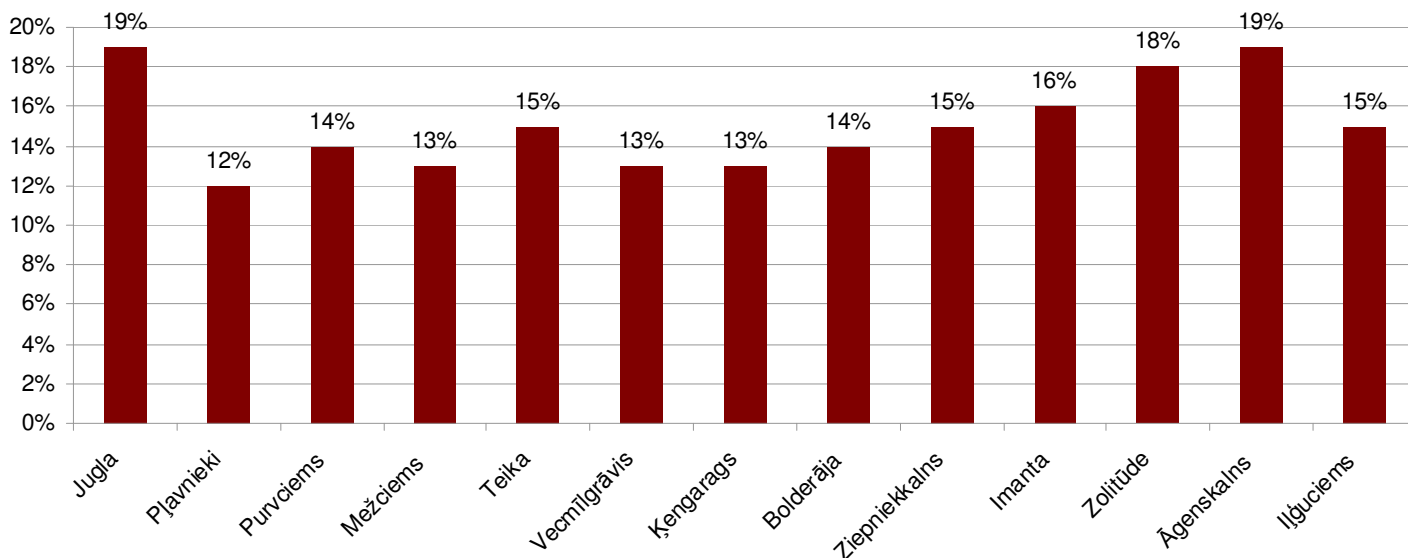


Серийные квартиры, 1 июля 2010 года

В июне 2010 года, в целом, ценовых изменений на рынке квартир серийного типа не наблюдалось. В общем, цены на квартиры серийного типа в Риге увеличились лишь на **0,2%**. В связи с тем, что число совершенно незначительное, это можно рассматривать как колебание цен и предшествующий рост цен остановился. Совершенно незначительно снизились цены на Тейке, в Кенгарасе, Болдерае и Ильгуциемсе, в свою очередь, в остальных районах цены немного возросли. Наиболее значительный рост цен в июне наблюдался в Межциемсе, где цены в среднем возросли на 1,2%. Цены на квартиры росли с сентября 2009 года и на данный момент они увеличились в среднем на **23,6%**. Однако, середина 2010 года ознаменуется общей стабилизацией цен на квартиры. В июне цены незначительно повысились на квартиры в так называемых „ходовых” сериях. В свою очередь, в домах дешевого серийного типа – *литовского проекта* и *хрущевках* в различных микрорайонах есть тенденция снижения цен.

Цены на серийные квартиры возросли уже в среднем на **15,5%** с начала 2010 года. Наиболее значительный рост цен в первом полугодии 2010 года наблюдался на Югле и в Агенскалнсе – 19%. В свою очередь, наименьший рост цен наблюдался в Плявниеках – 12%.

Изменение цен с 1 января 2010 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом, количество предложений в июне уменьшилось. По сравнению с месяцем маем, когда рост составлял 12,4%, в июне предложения уменьшились на 5,1%. Количество предложений впервые снизилось после пяти месяцев роста. В этом месяце остановился рост цен, а также уменьшилось количество предлагаемых к продаже квартир, что свидетельствует о снижении общей активности на рынке.

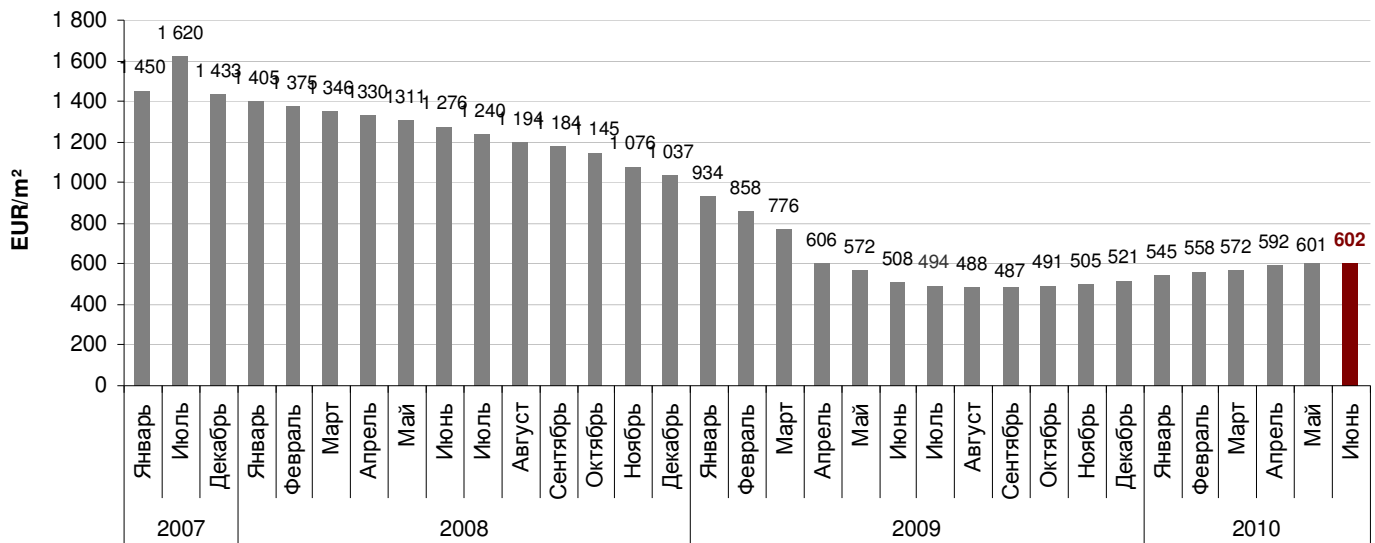
В июне 2010 года цены находятся на уровне цен апреля 2009 года, когда в среднем стоимость 1 м² составляла 606 EUR/м². За последний год, начиная с июня 2009 года, цены возросли на 18,5%.

Средняя цена на квартиры серийного типа в июне 2010 года повысилась до отметки **602 EUR/м²**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года, когда наблюдался наиболее высокий уровень цен и средняя цена серийной квартиры без ремонта составляла 1620 EUR/м², на данный момент цены в среднем понизились на 62,8%. В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта снизилась на 35,5%.

В целом, средняя цена на серийные квартиры в Риге в 2008 году упала в среднем на 33,5%. В течение 2009 года средняя цена упала еще на 44,2%.



Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в июне средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 658 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 0,3 %. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 617 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена осталась неизменной. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 573 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 0,35 %, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 562 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена возросла на 1,08 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат (EUR/m²)

	2009												2010						
	1 Январь	1 Февраль	1 Март	1 Апрель	1 Май	1 Июнь	1 Июль	1 Август	1 Сентябрь	1 Октябрь	1 Ноябрь	1 Декабрь	1 январь	1 февраль	1 Март	1 Апрель	1 Май	1 Июнь	1 Июль
1 комнат.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658
2 комнат.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617
3 комнат.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573
4 комнат.	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562

Источник: ARCO REAL ESTATE

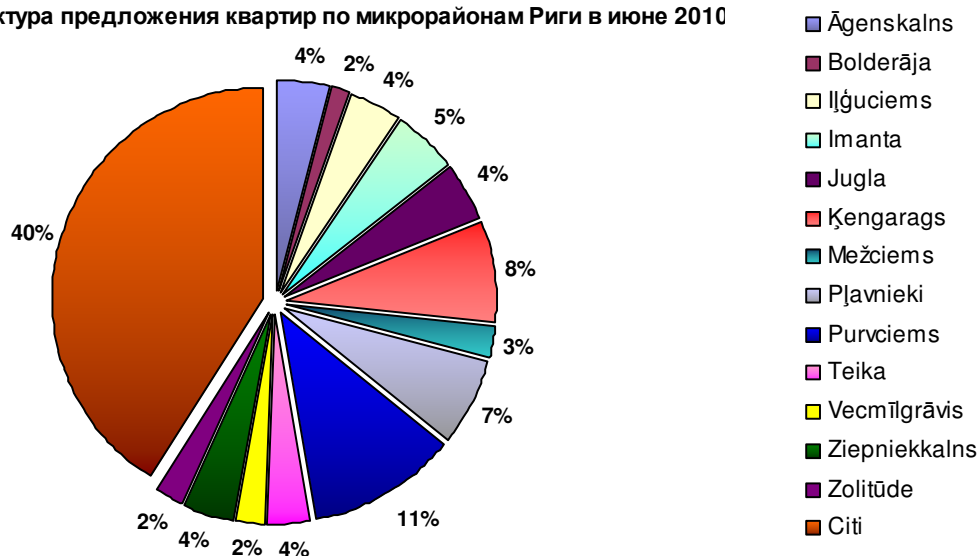
Количество предложений по продаже квартир в июне 2010 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, уменьшилось как в микрорайонах, так и в районе центра. Общее количество предложений в июне уменьшилось на 5,1%, что можно оценить как незначительное.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в июне было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В отдельных микрорайонах количество предложений возросло. Наибольшее увеличение предложений в июне констатировано в Межциемсе – на 6,1%. В свою очередь, самое значительное уменьшение количества предложений в июне было констатировано в Зиепниекалсе - на 18,3%

Самыми популярными квартирами в микрорайонах Риги в июне были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьший интерес был к 4-комнатным квартирам.

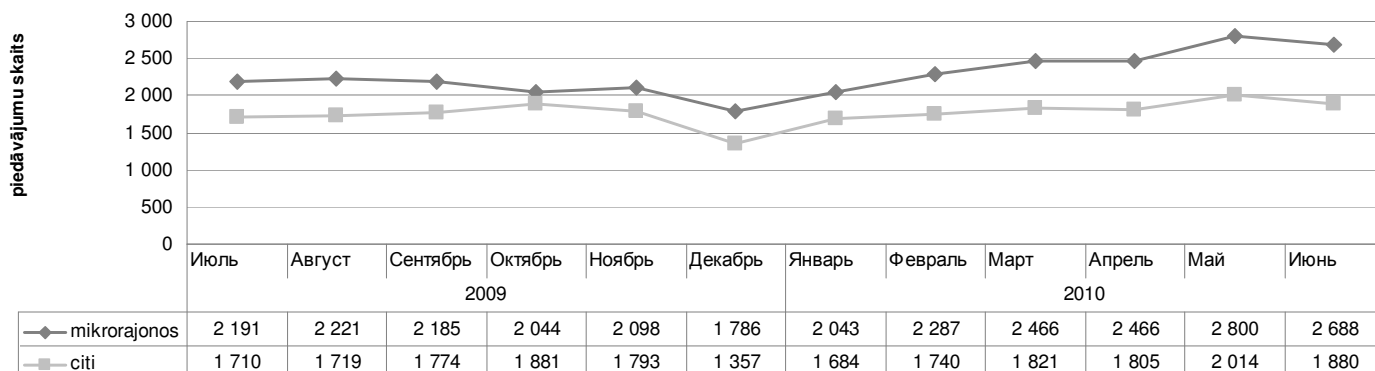


Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в июне 2010



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложений в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В Рижских микрорайонах в июне значительное изменение цен не наблюдалось. В отдельных районах наблюдался незначительный рост цен, а в некоторых даже снижение цен. Тем не менее, изменения находятся в пределах 1% во всех районах, кроме Межциемса, и их можно считать ценовыми колебаниями. Сравнивая цены июня 2010 года с ценами мая 2010 года, наибольший рост цен наблюдался в Межциемсе, где в среднем цены возросли на 1,2%. В свою очередь, наиболее значительное снижение средней стоимости квадратного метра констатировано в Болдере и Ильгуциемсе – на 0,8%.

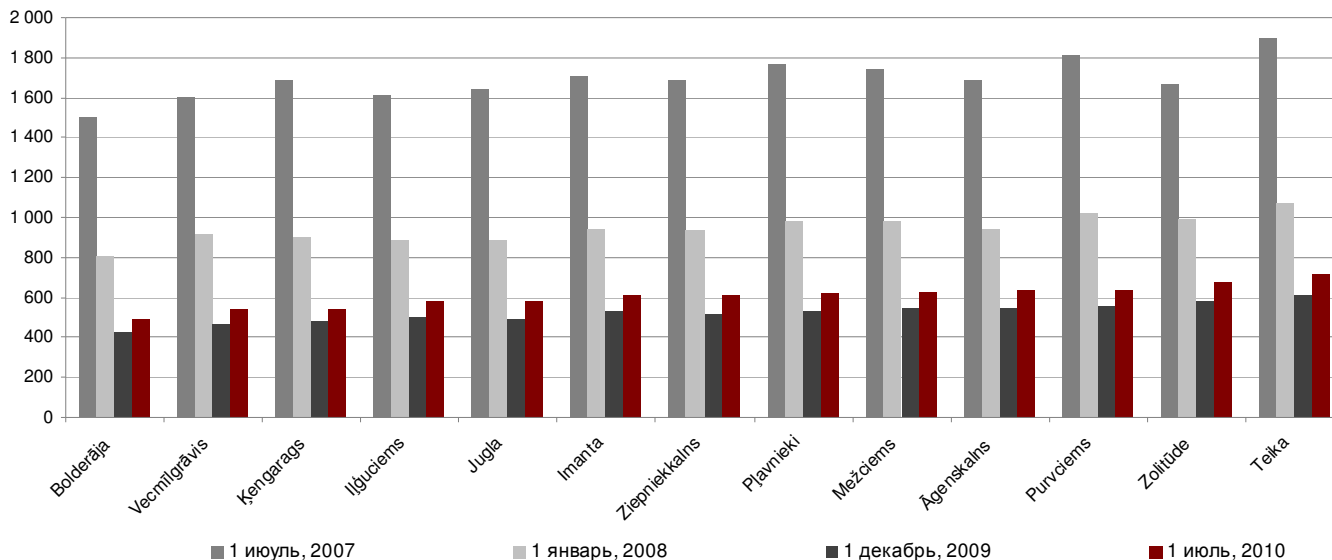


Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 июня 2010 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 май 2010 г.	изменения %
Jugla	579	572	1.2%
Pļavnieki	620	609	1.7%
Purvciems	635	624	1.7%
Mežciems	619	613	0.9%
Teika	720	710	1.4%
Vecmīlgrāvis	540	531	1.8%
Kengarags	548	546	0.4%
Bolderāja	496	486	2.1%
Ziepniekkalns	613	604	1.4%
Imanta	607	596	2.0%
Zolitūde	672	655	2.6%
Āgenskalns	634	620	2.2%
Iļģuciems	583	578	0.8%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с 1 июля 2007 года, когда был констатирован наиболее высокий уровень цен на квартиры, цена серийной квартиры в микрорайонах Риги в июне 2010 года в среднем понизилась на 62,8%, а по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры снизилась на 35,5%. В свою очередь, с начала 2010 года средняя цена возросла в целом на 15,5%. С сентября 2009 года, когда средняя цена находилась на самом низком уровне и средняя стоимость м² в Рижских микрорайонах упала до 487 EUR, на сегодняшний день цена возросла в среднем на 23,6%.

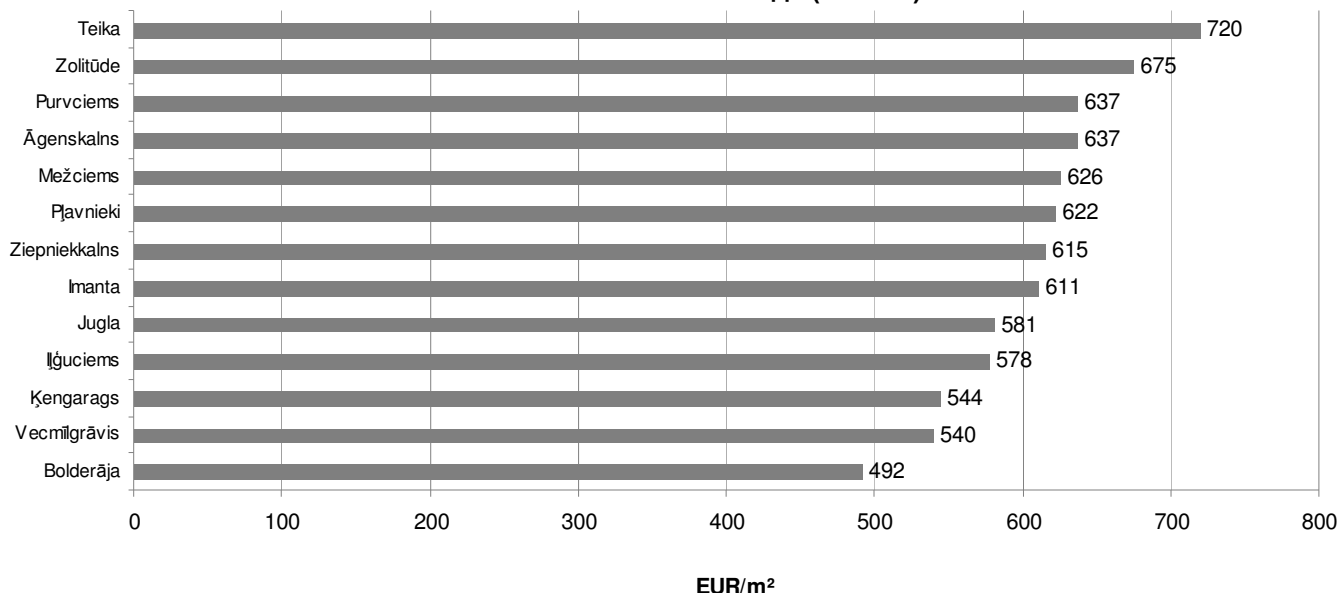
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)

Источник: ARCO REAL ESTATE



Самые высокие цены в июне 2010 года все еще сохраняются на Тейке, где в среднем стоимость 1 м² возросла до 720 EUR, затем следует Золитуде, где 1 м² в среднем стоил 675 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в июне 2010 года были в Вецмилгрэвисе и в Болдерае, где 1 м² в среднем стоил соответственно 540 EUR и 492 EUR.

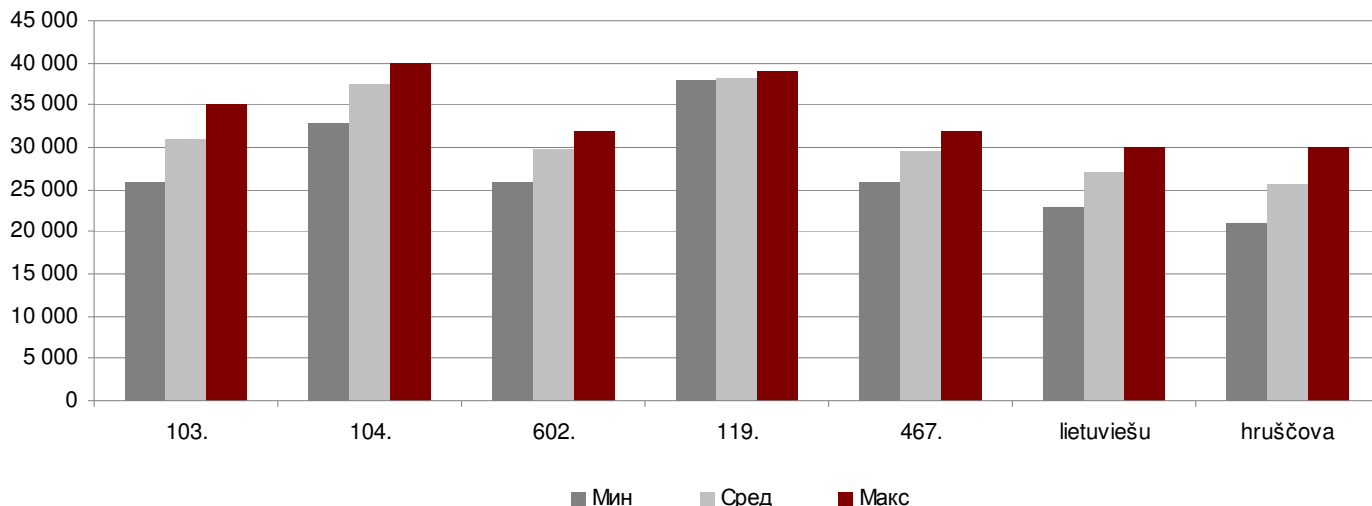
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июне 2010 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2010 года самыми дорогими оставались дома 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 33 до 40 тысяч EUR в зависимости от месторасположения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 23 до 30 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 21 до 30 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на типовые квартиры по сериям в рижских микрорайонах в июне 2010 года (цены указаны в евро на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE



Юрмала, Каугури

Сравнивая средние цены в июне 2010 года со средними ценами в мае 2010 года, можно сделать вывод, что в Каугури цены остались без изменений. Средняя цена в июне составляла **445 EUR/m²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в июне 2010 года по сравнению с ценами на начало 2010 года увеличились на 4%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

Сравнение средних цен в июне 2010 года со средними ценами в мае 2010, можно сделать вывод, что в Елгаве цены остались без изменений. В Елгаве рост цен в июне остановился. Средняя цена в апреле в среднем составляла **342 EUR/m²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в июне 2010 года по сравнению с ценами на начало 2010 года увеличились на 15%. В Елгаве, также как и в Риге, наиболее запрашиваемыми являются квартиры в центре города с качественной внутренней отделкой.

Саласпилс

Сравнивая средние цены в июне 2010 года со средними ценами в мае 2010 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они остались без изменений. Рост цен на квартиры в Саласпилсе, подобно ситуации в Риге, снижается. В июне цена в среднем составляет **490 EUR/m²**. Сравнивая средние цены в июне 2010 года с ценами на начало 2010 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они возросли на **17%**. Тем не менее, в июне рост цен остановился.

Огре

Сравнивая средние цены на серийные квартиры в июне 2010 года со средними ценами в мае 2010 года, можно сделать вывод, что в Огре рост цен совершенно незначительный- в среднем на 1%. В июне цена в среднем составляет **413 EUR/m²**.

В 2010 году цены на квартиры в Огре колебались и наблюдалось как увеличение цен, так и падение. Тем не менее, в целом с 1 января 2010 года цены возросли на 6%.

Самыми дорогими в Огре были квартиры *103-й* и *602-й серии*, а, в свою очередь, самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.