



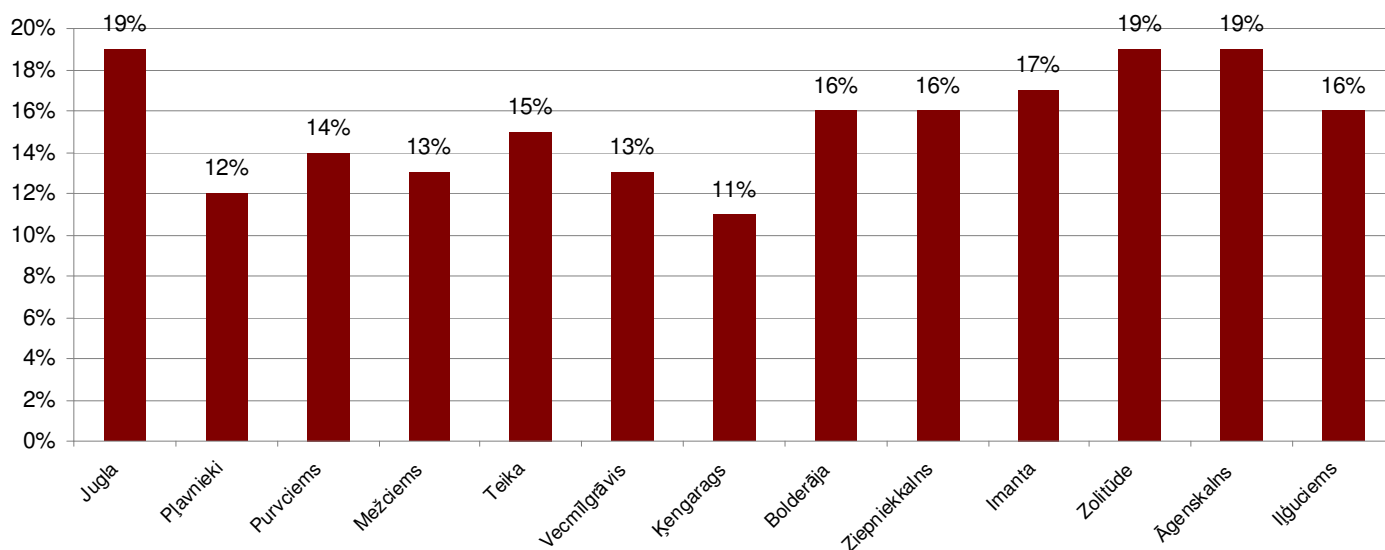
Серийные квартиры, 1 августа 2010 года

В июле 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 **0,3%**. В связи с тем, что это число уже второй месяц совершенно незначительное, то это можно рассматривать как прекращение роста цен. В целом, во всех крупных микрорайонах Риги цены возросли совершенно незначительно. Наибольший рост цен в июле наблюдался в Болдерае, где цены в среднем возросли на 1,7%. В свою очередь, в Кенгарагсе в июле наблюдалось падение цен на 1,4%. В последние месяцы в Кенгарагсе снизились цены на квартиры в домах литовского и хрущевского проектов. Снижение цен на квартиры, а также остановка роста цен объясняется общим снижением активности на рынке в летние месяцы, в связи с чем, продавцы квартир не повышают цены, а местами даже снижают их. В ближайшее время развитие рынка жилого фонда в большой мере будет зависеть от общей экономической ситуации в стране, а также от принятого в июле закона о неплатежеспособности физических лиц и его влияния на дальнейшую кредитную политику банков.

С сентября 2009 года цены на квартиры возросли и, в целом, на сегодняшний день они увеличились в среднем на **24%**. Впрочем, середина 2010 года ознаменовалась общей стабилизацией цен на квартиры.

Цены на серийные квартиры возросли уже в среднем на **15,9%** с начала 2010 года. Наиболее значительный рост цен в первом полугодии 2010 года наблюдался на Югле, Золитуде и в Агенскалнсе – 19%. В свою очередь, наименьший рост цен наблюдался в Плявниеках – 12% и в Кенгарагсе – 11%.

Изменение цен с 1 января 2010 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом, количество предложений в июле увеличилось. По сравнению с июнем, когда снижение составляло 5,1%, в июле количество предложений увеличилось на 6%. Количество предложений, также как и в течение первых пяти месяцев года, опять незначительно возросло. Учитывая тот факт, что в течение последних двух месяцев не наблюдаются существенные ценовые изменения, а также колебания по предложениям на квартиры, все свидетельствует об общей снижении активности на рынке. Каждый год общая активность на рынке имеет тенденцию снижаться в летние месяцы.

В июле 2010 года цены находятся на уровне цен апреля 2009 года, когда в среднем стоимость 1 м² составляла 606 EUR/м. За последний год, начиная с июля 2009 года, цены возросли на 22,3%.

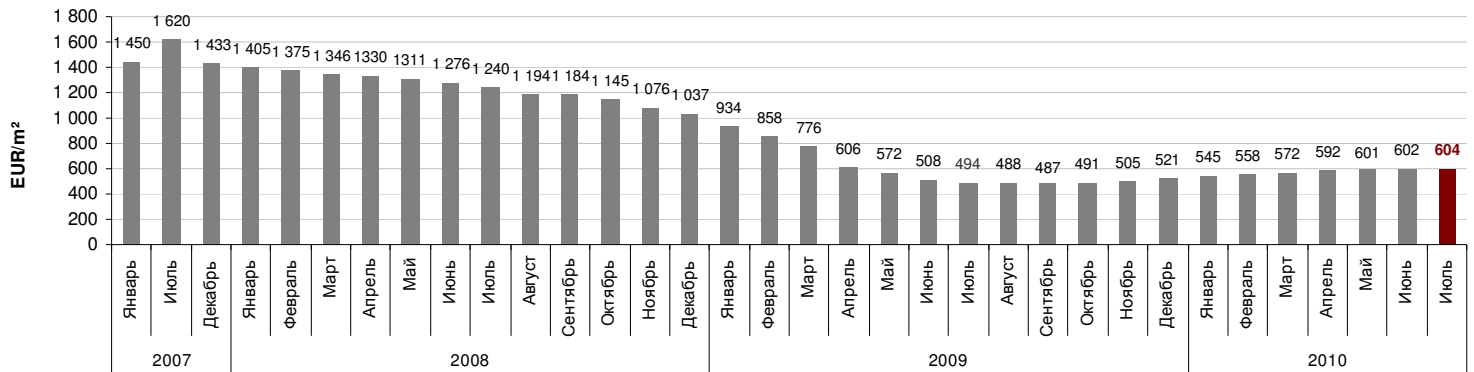
Средняя цена на квартиры серийного типа в июле 2010 года повысилась до отметки **604 EUR/м²**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года, когда наблюдался наиболее



высокий уровень цен и средняя цена серийной квартиры без ремонта составляла 1620 EUR/m², на данный момент цены в среднем понизились на 62,7%. В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта снизилась на 35,3 %.

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 июле средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 656 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 577 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 0,7 %, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 566 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена возросла на 0,7 %.

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

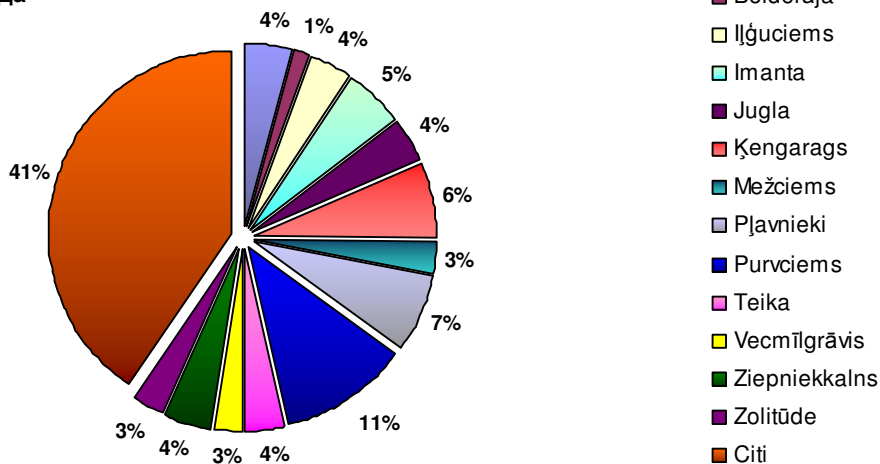
2009													2010							
	1 Январь	1 февраль	1 Март	1 Апрель	1 Май	1 Июнь	1 Июль	1 Август	1 Сентябрь	1 Октябрь	1 ноябрь	1 Декабрь	1 январь	1 февраль	1 Март	1 Апрель	1 Май	1 Июнь	1 Июль	1 Август
1 комнат.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656
2 комнат.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617
3 комнат.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577
4 комнат.	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566

Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений по продаже квартир в июле 2010 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, увеличилось как в больших микрорайонах, так и в других районах Риги, включая центр города. Общее количество предложений в июле увеличилось на 6%, что можно оценить как незначительное. Беря во внимание уменьшение числа предложений в июне (-5,1%), считается, что предложение в последние месяцы не меняется, также как и цены на квартиры.

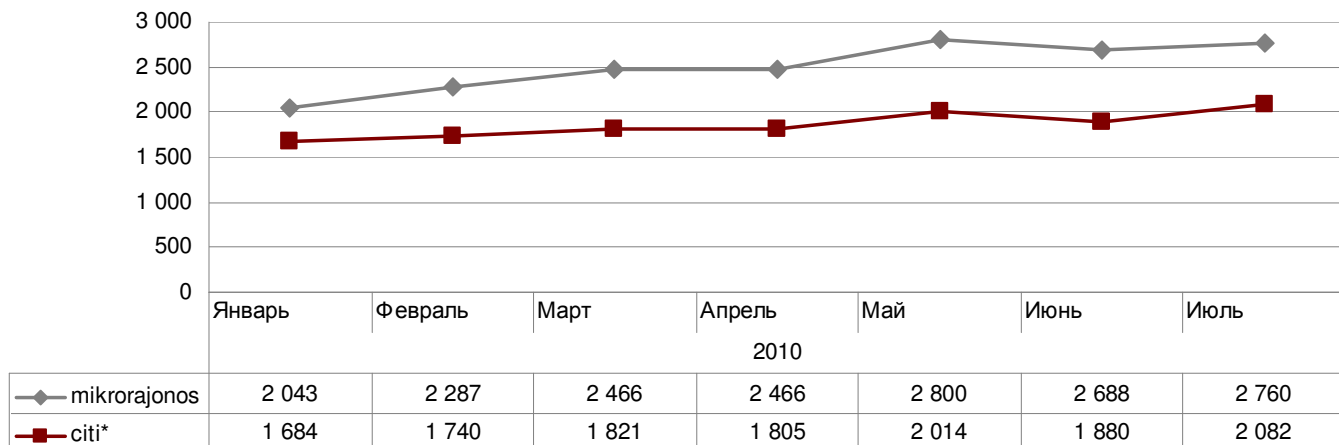
В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в июле было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. В отдельных микрорайонах количество предложений возросло. Наибольшее увеличение предложений в июле констатировано в Золитуде – на 44,7%. В свою очередь, самое значительное уменьшение количества предложений в июле было констатировано в Болдерае - на 14,5%

Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в июле 2010 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложений в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

- другие – все остальные микрорайоны Риги и части (в том числе центральная часть Риги), за исключением крупных микрорайонов Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В Рижских микрорайонах в июле, также как и в предыдущем месяце, значительное изменение цен не наблюдалось. В большей части Рижских микрорайонов наблюдался незначительный рост цен, в свою очередь, в Кенгарасе цены понизились – -1,4%. Тем не менее, изменения находятся в пределах 1% во всех районах, кроме Болдерае, и их можно считать ценовыми колебаниями. Сравнивая цены июля 2010 года с ценами июня 2010 года, наибольший рост цен наблюдался в Болдерае, где в среднем цены возросли на 1,4%.

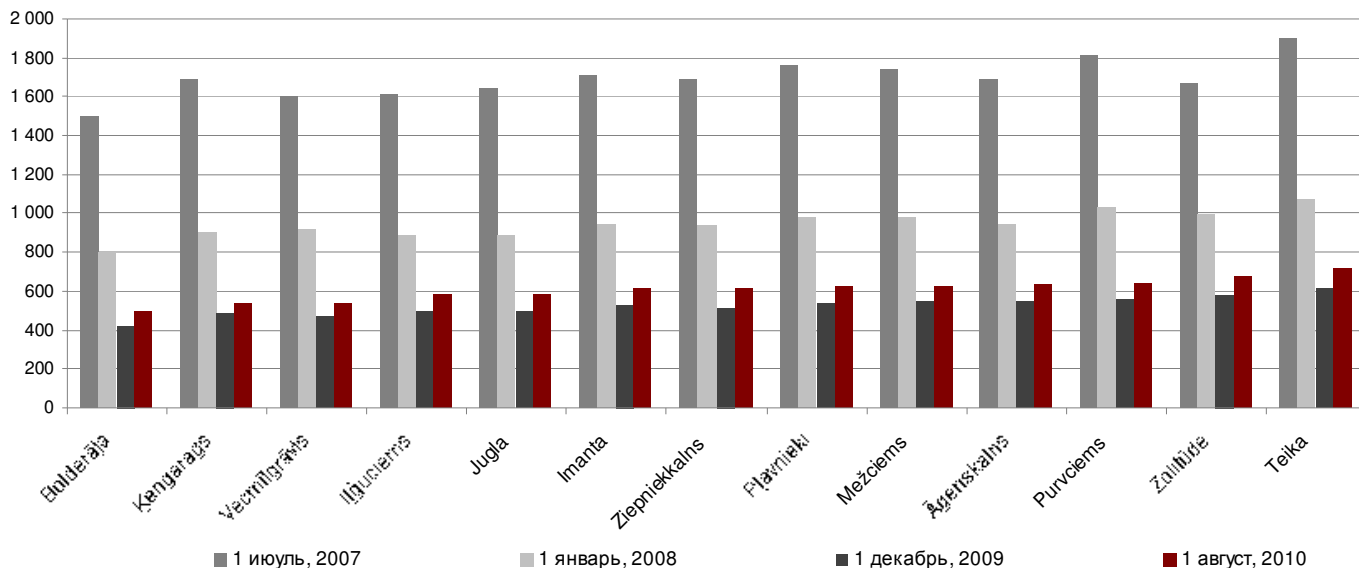


Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 август 2010 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 июль 2010 г.	Изменения %
Jugla	582	581	0.2%
Pļavnieki	622	622	0.0%
Purvciems	638	636	0.3%
Mežciems	628	626	0.2%
Teika	721	720	0.3%
Vecmīlgrāvis	542	540	0.2%
Ķengarags	536	544	-1.4%
Bolderāja	500	492	1.7%
Ziepniekkalns	620	615	0.8%
Imanta	616	611	0.8%
Zolitūde	677	675	0.3%
Āgenskalns	637	637	0.1%
Ilģuciems	581	578	0.6%

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 июле 2010 года в среднем понизилась на 62,7%, а по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры снизилась на 35,3%. В свою очередь, с начала 2010 года средняя цена возросла в целом на 15,9%. 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 24%.

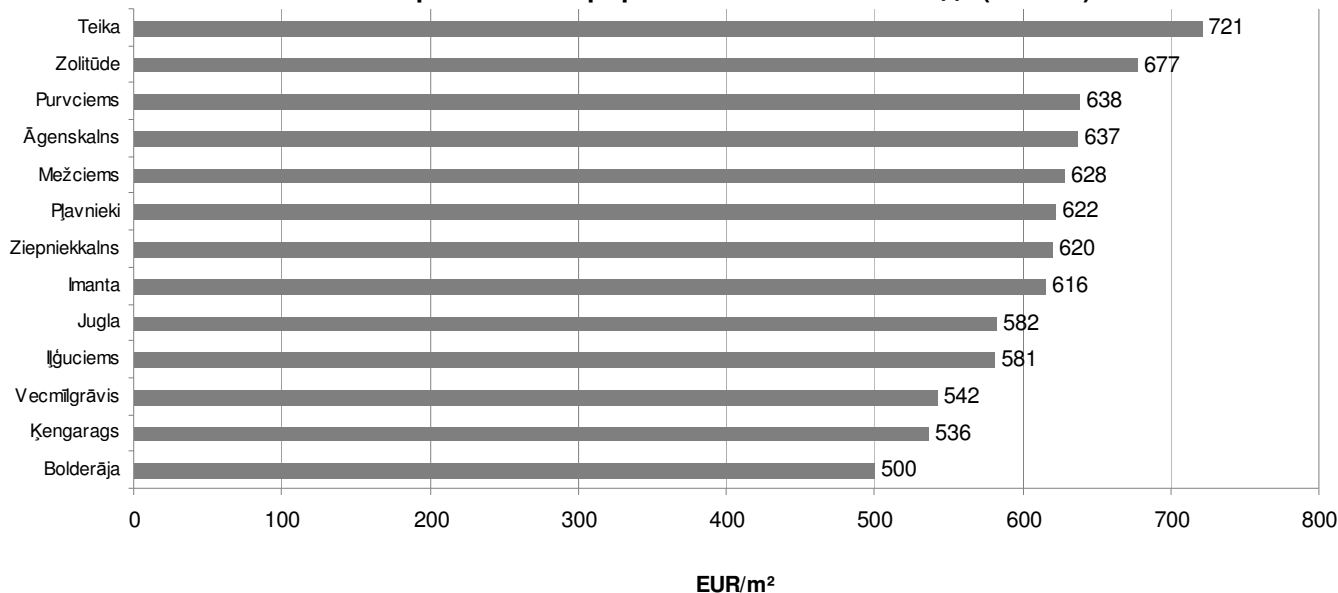
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)

Источник: ARCO REAL ESTATE



Самые высокие цены в июле 2010 года все еще сохраняются на Тейке, где в среднем стоимость 1 м² возросла до 721 EUR, затем следует Золитуде, где 1 м² в среднем стоил 677 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в июле 2010 года были в Кенгарагсе и в Болдерае, где 1 м² в среднем стоил соответственно 536 EUR и 500 EUR.

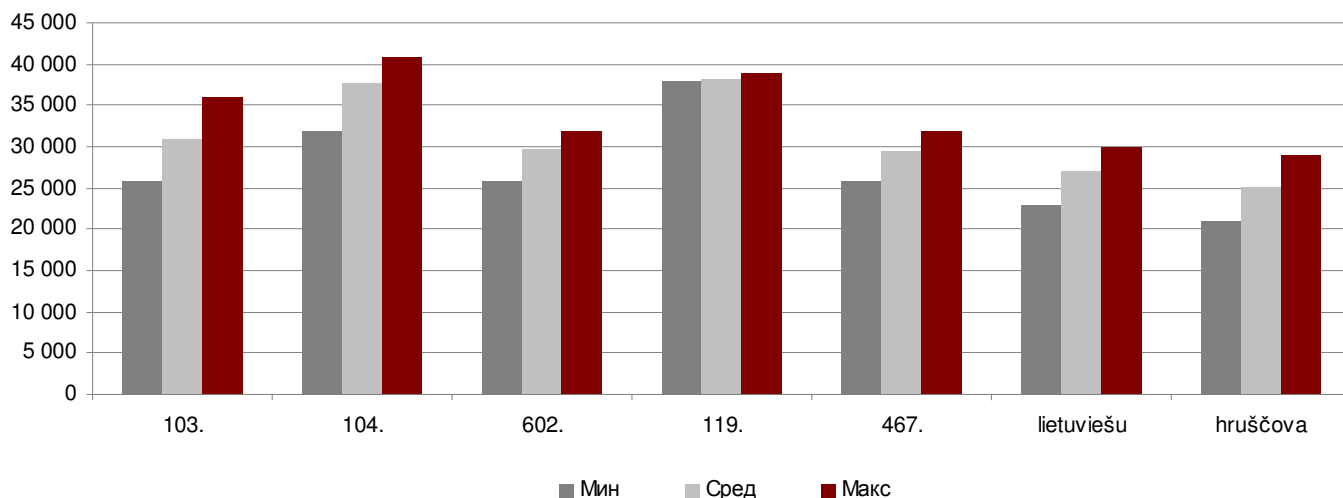
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в июле 2010 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2010 года самыми дорогими оставались дома 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 32 до 41 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 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE



Юрмала, Каугури

Сравнивая средние цены в июле 2010 года со средними ценами в июне 2010 года, можно сделать вывод, что в Каугури наблюдался совершенно незначительный рост цен – в среднем на 0,7%. Средняя цена в июле составляла **447 EUR/м²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в июле 2010 года по сравнению с ценами на начало 2010 года увеличились на 5%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

Сравнение средних цен в июле 2010 года со средними ценами в июне 2010, можно сделать вывод, что в Елгаве цены остались без изменений. В Елгаве рост цен в июле остановился. Средняя цена в июле в среднем составляла **342 EUR/м²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в июле 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 июле 2010 года со средними ценами в июне 2010 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе цены возросли – в среднем на 2,4%. В июле цена в среднем составляет **502 EUR/м²**. Сравнивая средние цены в июле 2010 года с ценами на начало 2010 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они возросли на 20%. В 2010 году в Саласпилсе наблюдалась тенденция роста цен на квартиры, подобно ситуации в Риге. Несмотря на то, что рост цен в Риге в июне и июле остановился, в Саласпилсе сохранился небольшой рост.

Огре

Сравнивая средние цены на серийные квартиры в июле 2010 года со средними ценами в июне 2010 года, можно сделать вывод, что в Огре рост цен совершенно незначительный- в среднем на 0,7%. В июле цена в среднем составляет **415 EUR/м²**.

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*.