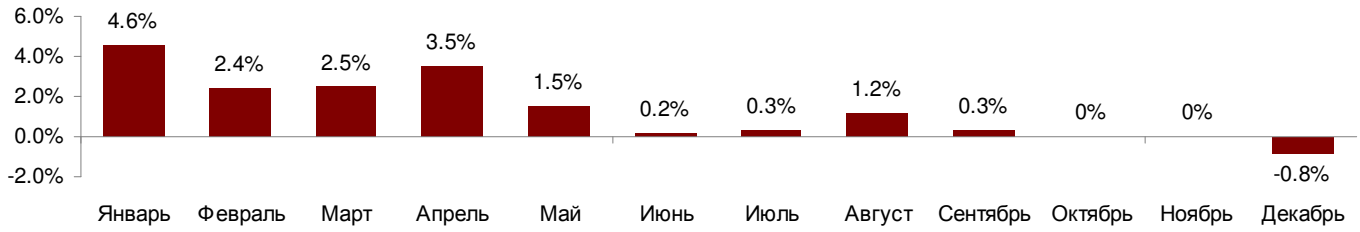
Серийные квартиры, 1 января 2011 года

В декабре 2010 года цены на квартиры серийного типа впервые снизились за весь 2010 год, падение составило в среднем **0.8%**. В среднем стоимость 1 m² в квартире серийного типа в декабре составляла **609 EUR/m².** В течение первых девяти месяцев 2010 года наблюдался неизменный рост цен, который остановился в октябре и ноябре. В 2010 году наиболее значительный рост цен на квартиры серийного типа был зафиксирован в январе -4,6%. В свою очередь, падение цен не наблюдалось с сентября 2009 года, когда средняя цена на квартиры серийного типа достигла наиболее низкой отметки – 487 EUR/m².

Изменение цен с начала 2010 года, %



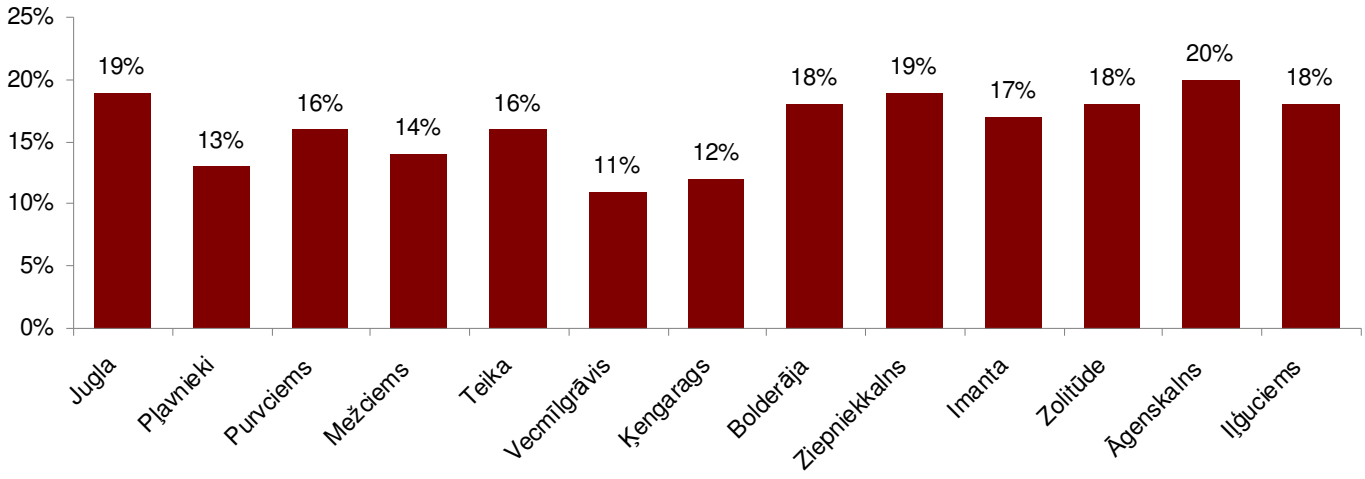
Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений по квартирам в 2010 году до ноября только возростало. Предложение незначительно снизилось в ноябре, но в декабре оно достигло невероятного падения - **17,8%**. В крупных районах падение составило 19,4%, в остальных районах предложение снизилось на 15,6%. Однозначно, это свидетельствует о снижении активности на рынке, что объясняется праздниками в конце года, а также неуверенностью о планируемых в 2011 году изменениях в налоговой системе и общим удорожанием товаров и услуг. Учитывая вышеописанное, а также то обстоятельство, что падение цен в конце 2010 года было совершенно незначительным, в первом квартале 2011 года не ожидаются значительные ценовые колебания. На данный момент цены на квартиры имеют тенденцию стабилизироваться.

Наиболее значительное падение цен в декабре наблюдалось в Вецмилгрависе (-1,6%) и в Болдерае (-1,5%). В свою очередь, наименее значительное падение цен констатировано в Плявниеках (-0,2%), а также в Кенгарагсе, Зиепниекалнсе и Ильгуциемсе (-0,3%). С начала сентября 2009 года цены на квартиры возросли на сегодняшний день на **25,1%**.

С начала 2010 года цены на серийные квартиры возросли уже в среднем на **16,9%**. Наиболее высокий рост цен на 1 января 2011 года года наблюдается в Агенскалнсе – 20 %. В свою очередь, наиболее низкий рост цен наблюдается в Вецмилгрависе – 11%.

Изменение цен с 1 января 2010 года



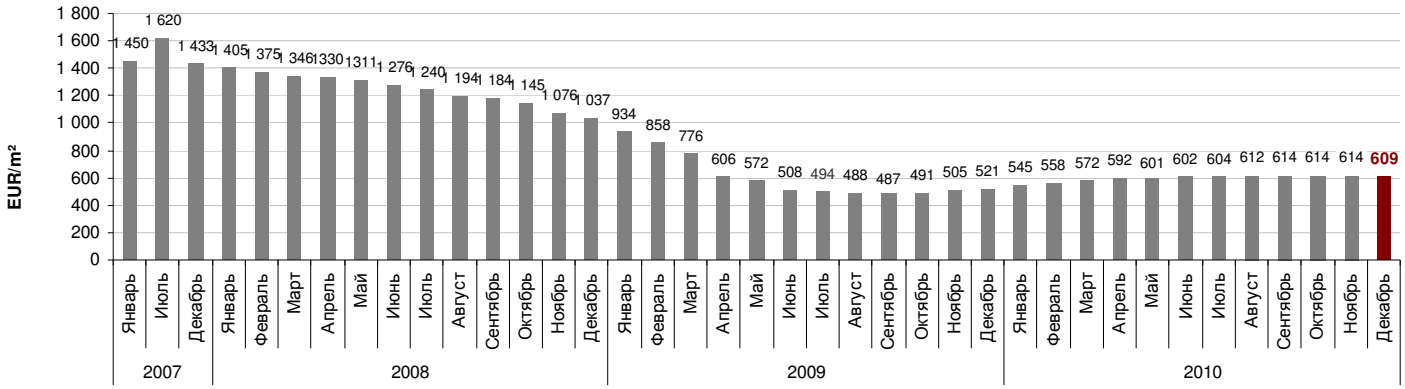
Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 2010 года цены все еще находятся на уровне цен апреля 2009 года, когда в среднем стоимость 1 m² составляла 606 EUR/m. За последний год, начиная с сентября 2009 года, цены возросли на 25,1%.

Средняя цена на квартиры серийного типа в декабре 2010 года понизилась до **609 EUR/m²**. 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 62,4%. В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта снизилась на 34,8 %.

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%. В течение 2010 года цены на квартиры серийного типа возросли 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 декабре средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 654 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,8%. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 621 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена понизилась на 1%. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 587 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем цена понизилась на 0,5%, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 571 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена понизилась на 0,2%.

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

	2009												2010												2011
	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 Сентябрь	1 Октябрь	1 ноябрь	1 Декабрь	**1 Январь**
1 комнат.	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**
2 комнат.	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**
3 комнат.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	**587**
4 комнат.	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	**577**

Источник: ARCO REAL ESTATE

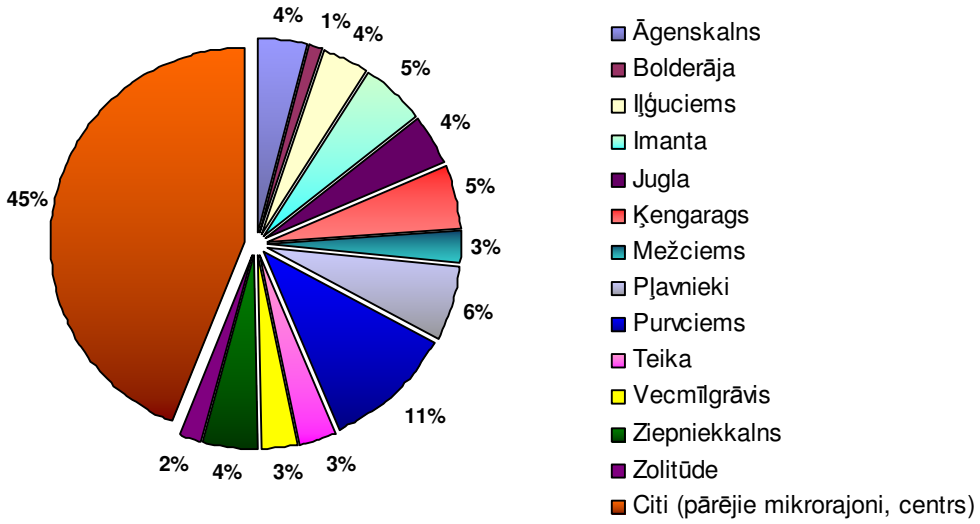
Количество предложений по продаже квартир в декабре 2010 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, уменьшилось как в больших микрорайонах, которые рассматривало ARCO REAL ESTATE (-19,4%), так и в других районах Риги (-15,6%). Общее количество предложений в декабре снизилось на 17,8%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что наибольшее количество предложений в декабре было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, наименьшее количество предложений было в Болдерае и Золитуде.

Во всех больших микрорайонах количество предложений в декабре заметно сократилось. Наибольшее сокращение количества предложений в декабре констатировано в Межциемсе – на 27,2%. В свою очередь, самое незначительное уменьшение количества предложений в декабре было констатировано в Зиепниекалнсе - на 8%

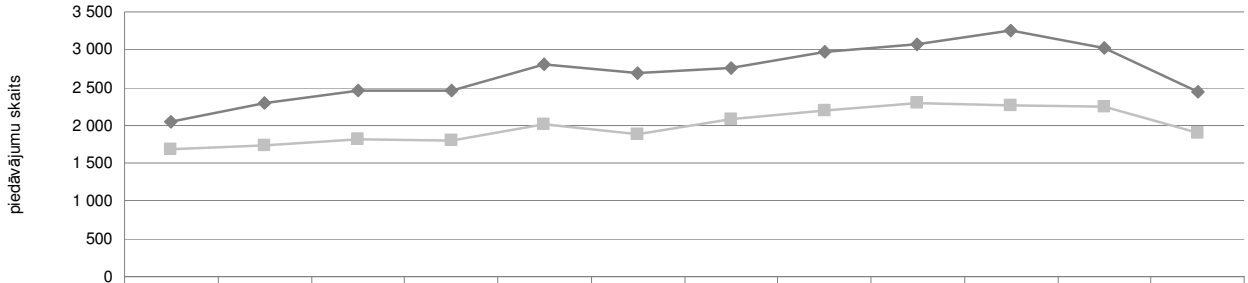
Самыми популярными квартирами в микрорайонах Риги в декабре были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьший интерес был к 4-комнатным квартирам.

Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в декабре 2010 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложений в Риге



	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
	2010											
mikrorajonos	2 043	2 287	2 466	2 466	2 800	2 688	2 760	2 976	3 069	3 251	3 027	2 440
citi (pārējie mikrorajoni, centrs)	1 684	1 740	1 821	1 805	2 014	1 880	2 082	2 193	2 292	2 267	2 253	1 902

Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех крупных микрорайонах Риги в декабре средняя стоимость m² снизилась. В среднем, стоимость m² понизилась в диапазоне от 0,2 до 1,6%. Наиболее значительное снижение цен в декабре наблюдалось в Вецмилгрависе, где в среднем цены снизились на 1,6% и в Болдерае – на 1,5%. В свою очередь, совершенно минимально цены снизились в Плявниеках - на 0,2%, в Кенгарагсе, Зиепниекалнсе и Ильгуциемсе – на 0,3%.

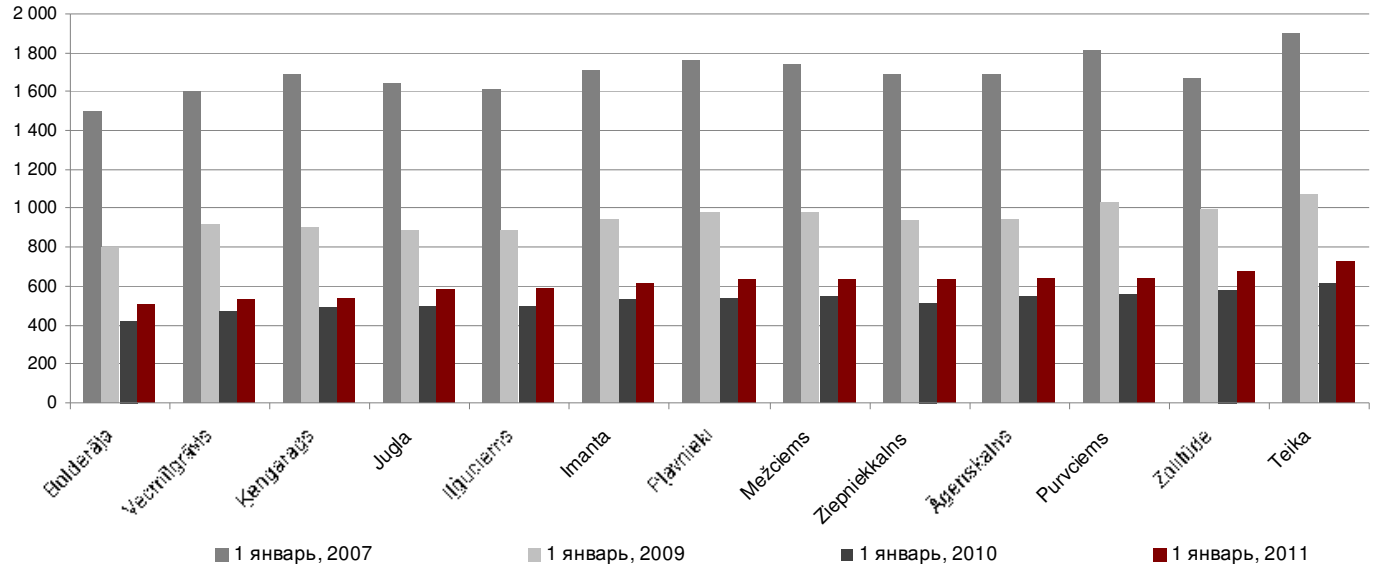
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м² на 1 январь 2011.г	Средняя стоимость 1м² на 1 декабрь 2010.г	Изменения %
Jugla	**583**	*590*	***-1.3%***
Pļavnieki	**630**	*631*	***-0.2%***
Purvciems	**645**	*649*	***-0.6%***
Mežciems	**633**	*637*	***-0.5%***
Teika	**725**	*730*	***-0.8%***
Vecmīlgrāvis	**534**	*543*	***-1.6%***
Ķengarags	**541**	*543*	***-0.3%***
Bolderāja	**508**	*516*	***-1.5%***
Ziepniekkalns	**634**	*636*	***-0.3%***
Imanta	**620**	*628*	***-1.2%***
Zolitūde	**675**	*679*	***-0.7%***
Āgenskalns	**643**	*646*	***-0.6%***
Iļģuciems	**590**	*591*	***-0.3%***

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 декабре 2010 года в среднем понизилась на 62,4%, а по сравнению с 1 января 2009 года средняя цена серийной квартиры снизилась на 34,8%. В свою очередь, с начала 2010 года средняя цена возросла в целом на 16,9%. С сентября 2009 года, когда средняя цена находилась на самом низком уровне и средняя стоимость m² в Рижских микрорайонах упала до 487 EUR, на сегодняшний день цена возросла в среднем на 25,1%.

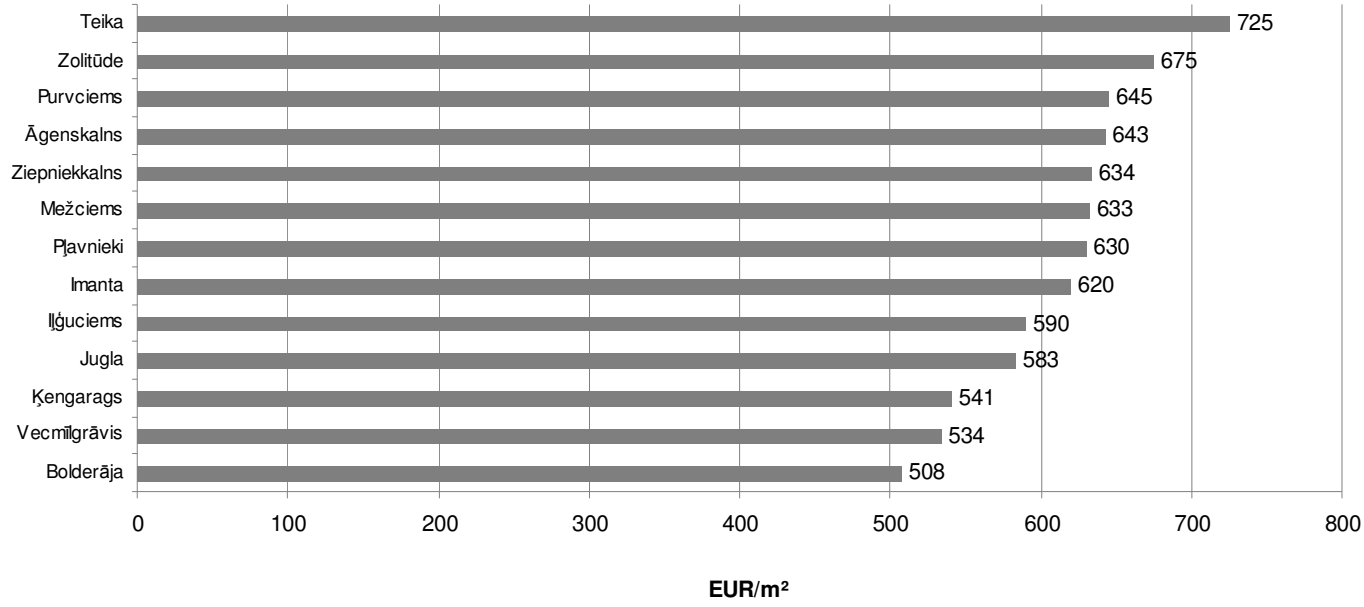
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в декабре 2010 года все еще сохраняются на Тейке, где в среднем стоимость 1 м² опустилась до 725 EUR, затем следует *Золитуде*, где средняя стоимость 1 м² понизилась до 675 EUR. В свою очередь, самая низкая цена в декабре 2010 года была в *Болдерае*, где стоимость 1 м² в среднем понизилась до 516 EUR. Очень похожей средняя стоимость m² квартир в декабре была в Плявниеках, Межциемсе и в Зиепниекалнсе.

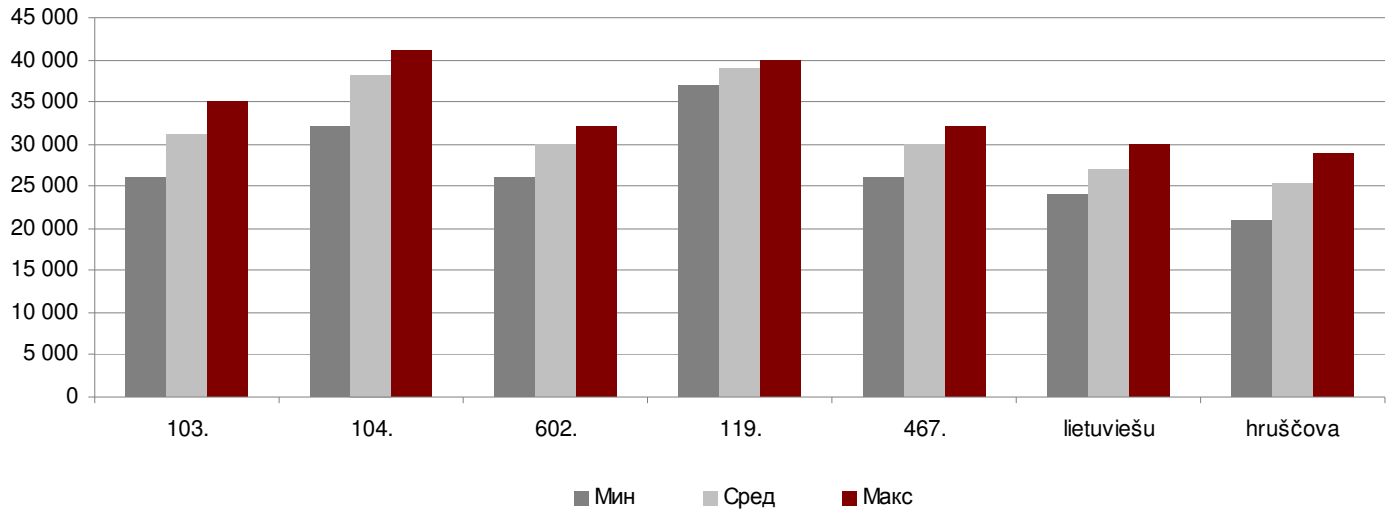
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в декабре 2010 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В декабре 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 24 до 31 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 декабре 2010 года (цены указаны в евро на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В декабре 2010 года в Каугури цены на квартиры незначительно снизились **– в среднем на 0,6%.** Средняя цена в декабре составляла **456 EUR/м²**. Сравнивая средние цены в декабре 2010 года со средними ценами с ценами на начало 2010 года можно сделать вывод, что цены возросли на 7%. В конце 2010 года цены на квартиры в Каугури имели тенденцию снижаться. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В декабре 2010 года в Елгаве цены на квартиры снизились совершенно незначительно – в среднем на 0,5%. Активность рынка в Елгаве не изменилась за последнее время и сохраняется на низком уровне. Сравнивая средние цены в декабре 2010 года со средними ценами на начало 2010 года можно сделать вывод, что цены возросли на 16%. Средняя цена в декабре составляла **344 EUR/м²**. В Елгаве, также как и в Риге, наиболее запрашиваемыми являются квартиры в центре города с качественной внутренней отделкой.

Саласпилс

В декабре 2010 года в Саласпилсе наблюдалось снижение цен на квартиры **– в среднем на 1,7%.** Средняя цена в декабре составляла **512 EUR/м²**. Сравнивая средние цены в декабре 2010 года со средними ценами на начало 2010 года можно сделать вывод, что цены возросли на **22%**. В 2010 году в Саласпилсе наблюдалась тенденция роста цен на квартиры.
В ноябре в Саласпилсе, подобно ситуации в Риге, рост цен в Риге остановился, тем не менее в декабре, также как и в крупнейших микрорайонах Риги, цены понизились.

Огре

Сравнивая средние цены на серийные квартиры в декабре 2010 года со средними ценами в ноябре 2010 года, можно сделать вывод, что в Огре цены совершенно незначительно снизились - **в среднем на 0,5%.** В декабре цена в среднем составляет **429 EUR/м².**

В 2010 году цены на квартиры в Огре колебались и наблюдались как рост цен, так и падение. Например, в октябре цены незначительно снизились, а в ноябре цены возросли (+0,8%). Тем не менее, в целом с 1 января 2010 года цены возросли на 10%.

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