

## Серийные квартиры, 1 февраля 2011 года

В январе 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались минимальные изменения цен. В январе цены на серийные квартиры снизились в среднем на **0.5%**. Средняя цена на серийные квартиры в январе 2011 года составляла **606 EUR/м²**. В первые девять месяцев 2010 года наблюдался постоянный рост цен, который в октябре и ноябре остановился, а в декабре наблюдалось небольшое снижение цен. В начале 2011 года сохранялись негативные изменения цен.



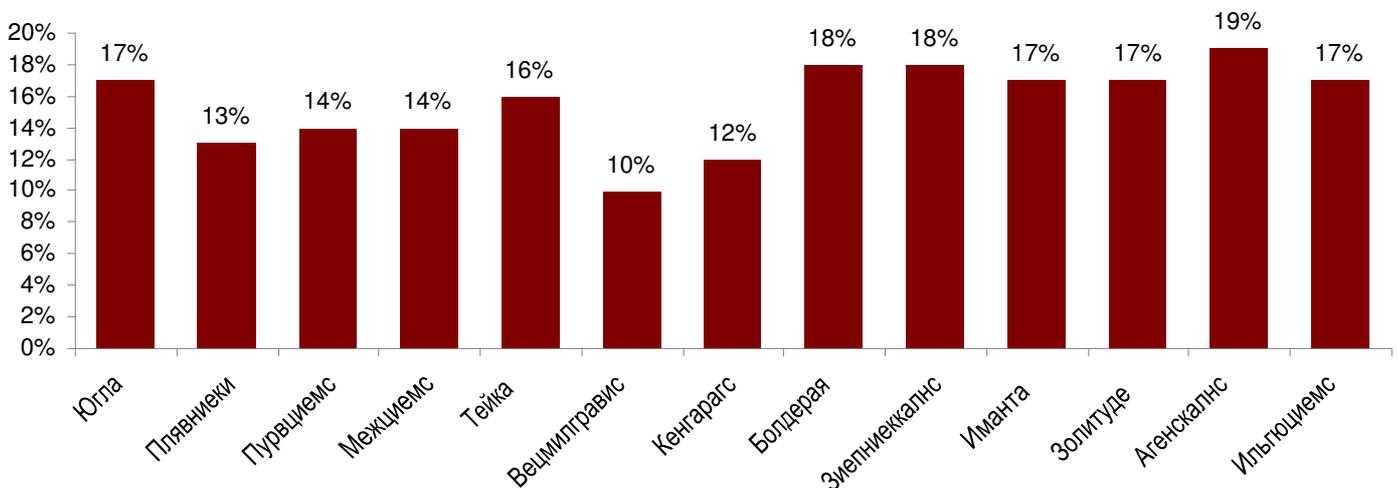
Источник: ARCO REAL ESTATE

В конце 2010 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. Так же, как и другие годы, в начале года значительной активности и изменений цен не прогнозируется. Констатированное в январе среднее падение цен (0,5%) также можно считать незначительным, и оно не свидетельствует о каких-либо тенденциях рынка. Рост предложения квартир в январе (+9%) также свидетельствует только об уравновешении предложения с учетом значительного уменьшения числа предложений в декабре 2010 года (-17,8%).

Наибольшее снижение цен в январе наблюдалось в Золитуде (-1,5%) и на Югле (-1,4%). В свою очередь, наименьшее падение цен констатировано в Плявниеках и на Тейке (-0,2%). В Межциемсе и Кенгаратсе в январе изменений цен не установлено. Цены на квартиры из нижней точки в сентябре 2009 года в целом выросли и за это время повысились в среднем на **24,4%**.

С начала 2010 года цены на серийные квартиры в целом выросли в среднем на **16,3%**. Наибольший рост цен на 1 февраля 2011 года наблюдается в Агенскалнсе – 19%. В свою очередь, наименьший рост наблюдается в Вецмилгрависе – 10%.

## Изменения цен с 01 января 2010 года



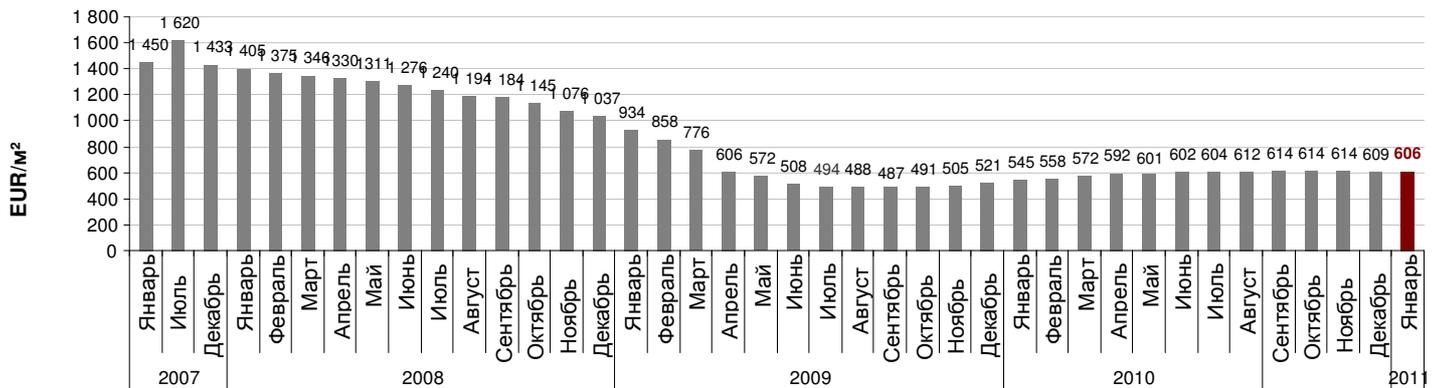
Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2011 года средняя цена за м<sup>2</sup> в микрорайонах полностью совпадает со средней ценой за апрель 2009 года. Цены из нижней точки в сентябре 2009 года выросли на 24,4%.

Средняя цена на серийные квартиры в январе 2011 года снизилась до **606 EUR/м<sup>2</sup>**. Цены в среднем на 62,6% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом снизилась на 35,1%.

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%. За 2010 год в целом цены выросли 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 январе 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 649 EUR/м<sup>2</sup>, и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 615 EUR/м<sup>2</sup>, и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 1%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 584 EUR/м<sup>2</sup>, и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 575 EUR/м<sup>2</sup>, и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,3%.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат (EUR/м<sup>2</sup>)

	2009 год											2010 год										2011 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
<b>1-КОМН.</b>	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	649
<b>2-КОМН.</b>	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	615
<b>3-КОМН.</b>	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	584
<b>4-КОМН.</b>	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	575

Источник: ARCO REAL ESTATE

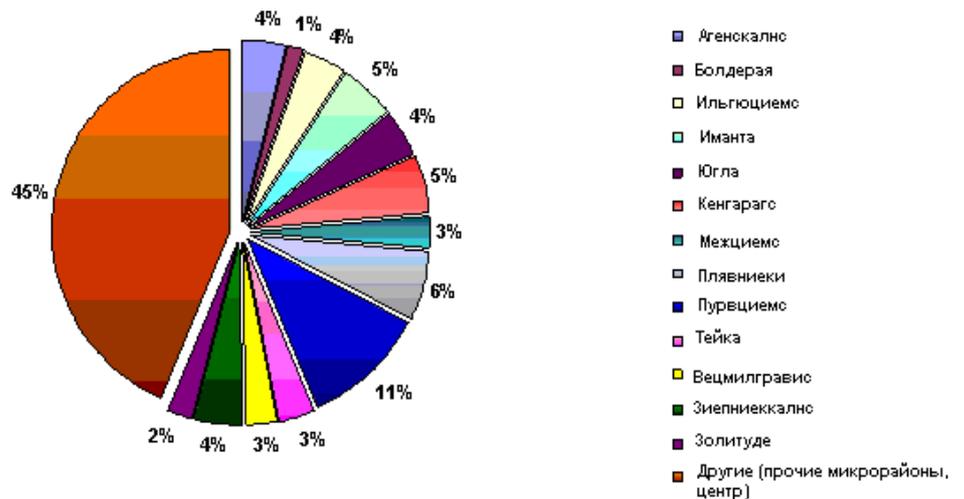
Число предложений по продаже квартир в январе 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца возросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL

ESTATE (9,1%), так и в других районах Риги (8,7%). Общее число предложений в январе возросло на 9%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в январе было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Во всех крупнейших микрорайонах, за исключением Вецмилгрависа, число предложений в январе возросло. Наибольший прирост предложений в январе установлен на Тейке – на 23,7%. В Вецмилгрависе же предложение уменьшилось на 4,4%.

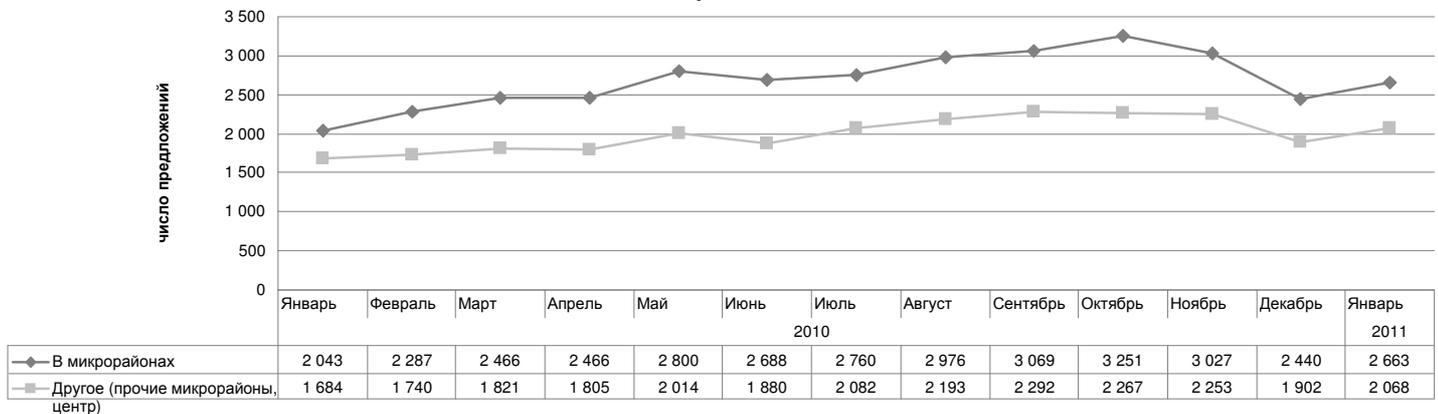
Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются 4-комнатные квартиры.

**Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в январе 2011 года**



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Динамика предложения в Риге**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех крупнейших микрорайонах Риги, за исключением Межциемса и Кенгарагса, в январе 2011 года средняя цена за м<sup>2</sup> снизилась. Средние цены за м<sup>2</sup> снизились на 0,2–1,5%. Наибольшее падение цен в январе наблюдалось в Золитуде, где цены снизились в среднем на 1,5%, и на Югле – на 1,4%. В свою очередь, минимально цены снизились на Тейке и в Плявниеках – на 0,2%. В Межциемсе и Кенгарагсе изменений цен не констатировано.

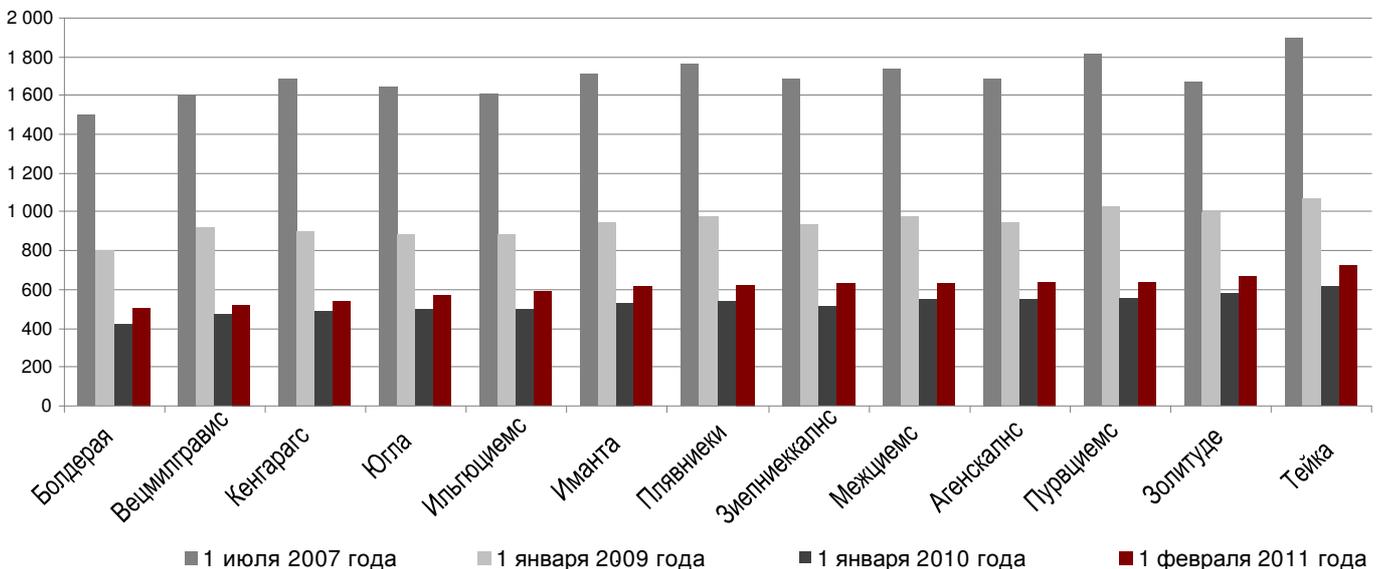
**Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)**

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 1 февраля 2011 года	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 1 января 2011 года	Изменения %
Югла	575	583	-1.4%
Плявниеки	628	630	-0.2%
Пурвциемс	639	645	-0.9%
Межциемс	633	633	0.0%
Тейка	723	725	-0.2%
Вецмилгравис	527	534	-1.3%
Кенгарагс	541	541	0.0%
Болдерая	506	508	-0.3%
Зиепниекалнс	631	634	-0.5%
Иманта	616	620	-0.7%
Золитуде	665	675	-1.5%
Агенскалнс	638	643	-0.7%
Ильгюциемс	588	590	-0.4%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с серединой 2007 года, когда был установлен наивысший уровень цен на квартиры, цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в январе 2011 года ниже на 62,6%, и на 35,1% ниже, чем в начале 2009 года. В свою очередь, в целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 16,3%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м<sup>2</sup> в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 24,4%.

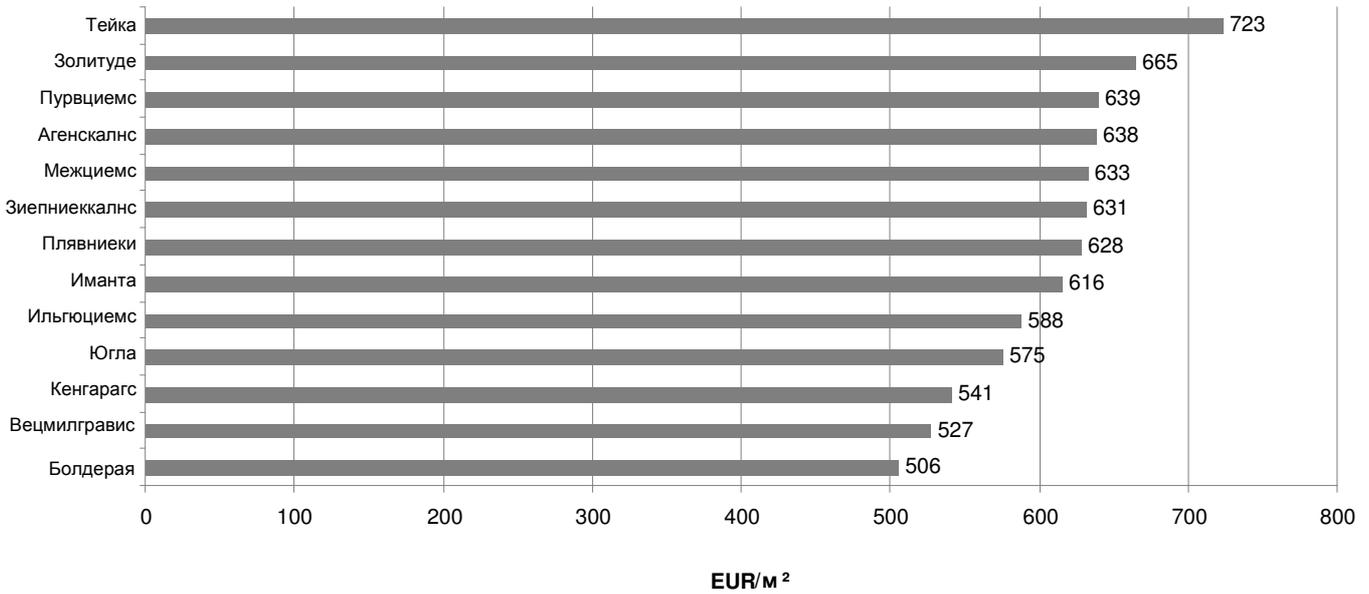
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в январе 2011 года по-прежнему сохранялись на *Тейке*, где средняя цена за 1 м<sup>2</sup> немного снизилась до 723 EUR, затем следует *Золитуде*, где средняя цена за 1 м<sup>2</sup> снизилась до 665 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в январе 2011 года была в *Болдерае*, она снизилась до 506 EUR.

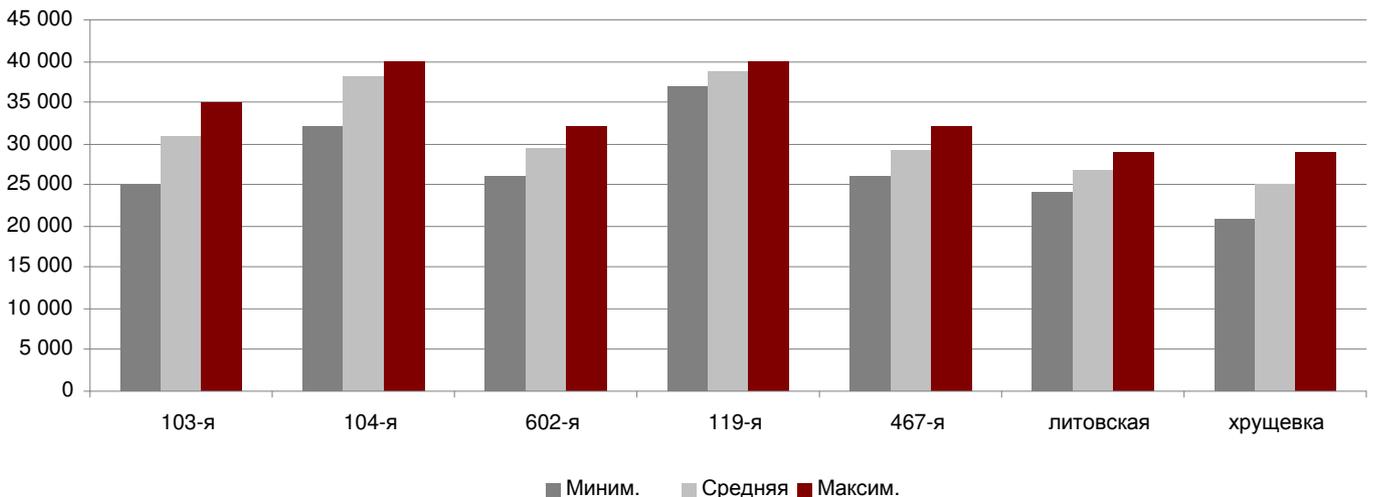
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в январе 2011 года (EUR/м²)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2011 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 24 до 29 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 21 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в январе 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

### **Юрмала, Каугури**

В январе 2011 года цены в Каугури немного снизились – **в среднем на 1,6%**. Средняя цена в январе упала до **449 EUR/m<sup>2</sup>**. В целом в 2010 году цены в Каугури повысились на 7%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

### **Елгава**

В январе 2011 года цены на квартиры в Елгаве снизились на 3%. В Елгаве активность рынка в течение последних месяцев не менялась и оставалась низкой. В 2010 году цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к росту, и в течение года они выросли в среднем на 16%. Средняя цена в январе составляет **334 EUR/m<sup>2</sup>**. В Елгаве, так же как и в Риге, наибольшим спросом пользуются квартиры в центре с качественной отделкой помещений.

### **Саласпилс**

В январе 2011 года в Саласпилсе не наблюдалось значительных изменений на рынке квартир. Средняя цена в январе сохранялась в размере **512 EUR/m<sup>2</sup>**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на **22%**.

В 2010 году цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к росту, за исключением декабря, когда цены снизились, как и в крупнейших микрорайонах Риги.

### **Огре**

По сравнению со средними ценами в декабре 2010 года, средние цены в январе 2011 года в Огре не изменились. Средняя цена на квартиры в январе сохранялась в размере **429 EUR/m<sup>2</sup>**.

В Огре в 2010 году цены колебались, и наблюдался как рост, так и падение цен. Однако в целом в 2010 году цены выросли на 10%.

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