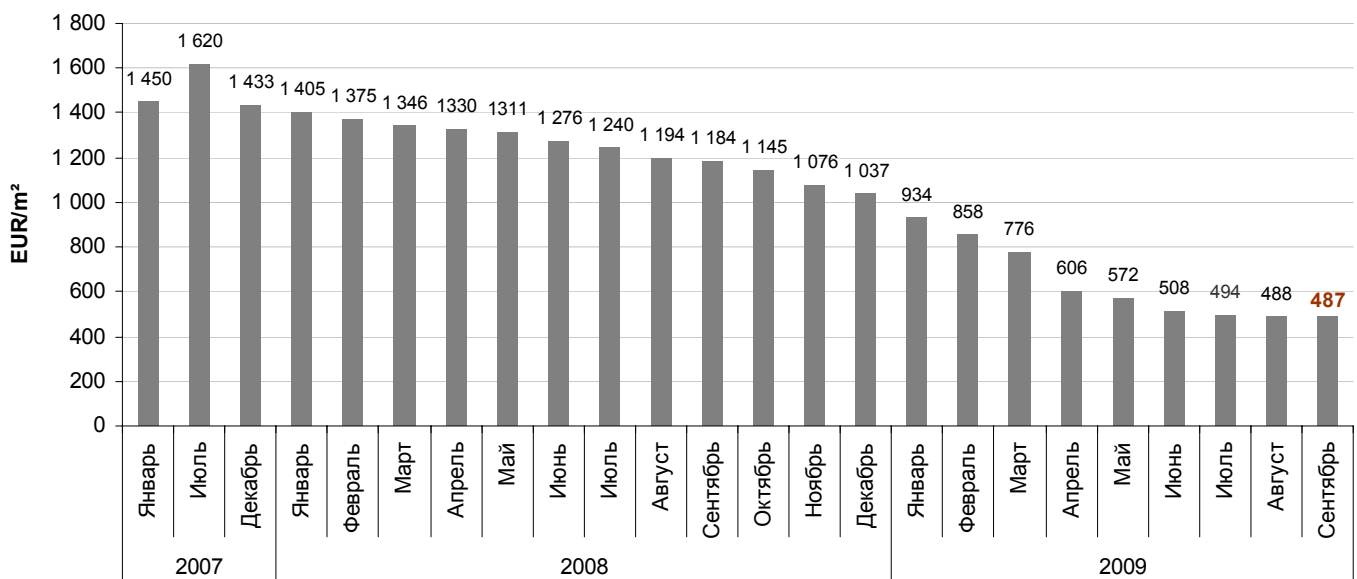


## Серийные квартиры, 1 октября 2009 года

В сентябре 2009 года, по сравнению с августом, падение цен фактически не наблюдается – цены на серийные квартиры в Риге снизились на 0,2%. В отдельных районах Риги и сегментах серийных квартир цены даже немного возросли. Беря во внимание экономическую ситуацию в стране, особенно неясность с налогами, в том числе прогрессивный налог на доходы населения, то несмотря на стабилизацию цен на рынке серийных квартир, нет объективных причин для дальнейшего повышения цен на серийные квартиры. Сегодняшние колебания на рынке скорее можно отнести к стабилизации цены. В отдельных микрорайонах изменение цен вообще не констатированы. Количество предложений, по сравнению с предыдущим месяцем, осталось без существенных изменений. Это обстоятельство также свидетельствует о стабилизации цен. За последний месяц снизилось число предложений по „низким ценам“, а вместе с этим средняя цена в отдельных микрорайонах немного увеличилась. Несмотря на общую ситуацию на рынке недвижимости, все же наблюдается активность в сегменте дорогих квартир. Квартиры в домах хороших серий с хорошим месторасположением здания, хорошей отделкой все еще пользуются спросом и нередко происходят сделки. Продолжается выравнивание цен как на квартиры разных серий, так и на однокомнатные квартиры в разных микрорайонах.

Средняя цена на серийные квартиры в сентябре снизилась до **487 EUR/m<sup>2</sup>**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года цены снизились в среднем на **69,9%** - 1 июля 2007 года средняя цена серийной квартиры без ремонта составляла 1620 EUR/m<sup>2</sup>. В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта снизилась на 47,9 %.

**Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги  
(уровень цен указан на начало периода)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в сентябре средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 498 EUR/m<sup>2</sup> и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,2 %. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 496 EUR/m<sup>2</sup> и по сравнению с предыдущим месяцем цена осталась без изменений. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 477 EUR/m<sup>2</sup>, по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,42 %, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 479 EUR/m<sup>2</sup> и по сравнению с предыдущим месяцем цена осталась без изменений.

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

	2009									
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	1. октябрь
1 комнат.	949	876	795	597	562	<b>525</b>	<b>513</b>	<b>507</b>	<b>499</b>	<b>498</b>
2 комнат.	943	859	768	598	567	<b>525</b>	<b>512</b>	<b>503</b>	<b>496</b>	<b>496</b>
3 комнат.	941	858	781	616	579	<b>536</b>	<b>518</b>	<b>483</b>	<b>479</b>	<b>477</b>
4 комнат.	901	837	759	613	592	<b>530</b>	<b>487</b>	<b>483</b>	<b>479</b>	<b>479</b>

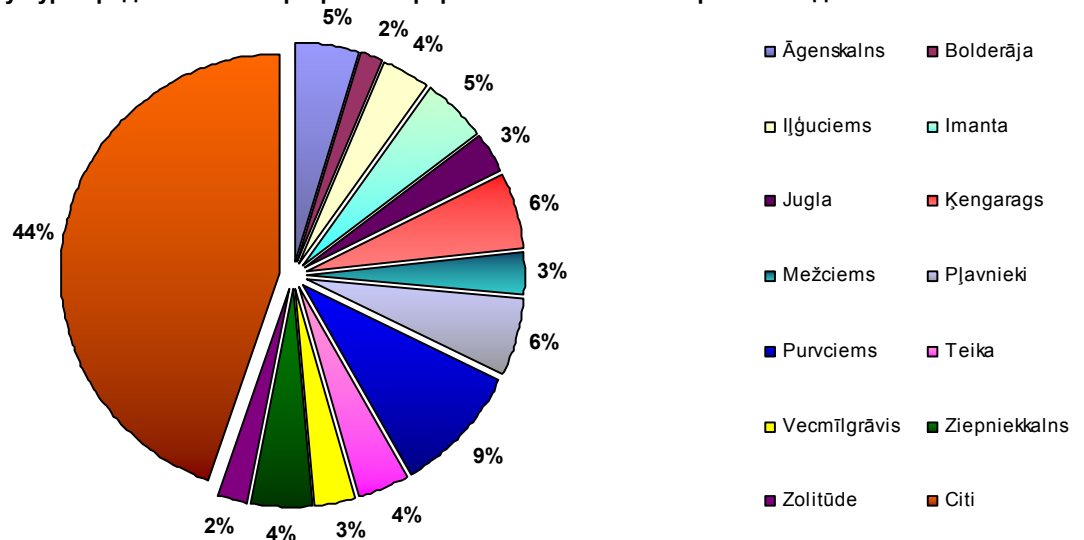
Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложения по продаже квартир в сентябре 2009 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, немного уменьшилось. В целом, количество предложений в сентябре снизилось на 1,6%. Это позволяет сделать вывод, что объем предложений стабилизировался – значительно не возрастает и не падает.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в сентябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь - меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Наибольшее уменьшение предложений в сентябре констатировано в Золитуде – 17,8%.

Самыми популярными квартирами в микрорайонах Риги в сентябре были 2-комнатные и 3-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьший интерес был к 4-комнатным квартирам.

**Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в сентябре 2009 года**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В Рижских микрорайонах, сравнивая цены сентября 2009 года с ценами августа 2009 года, наибольшее падение цен, также как и в июле, наблюдалось на Тейке (-1%). Тем не менее, в Риге цены в сентябре преимущественно не изменились.

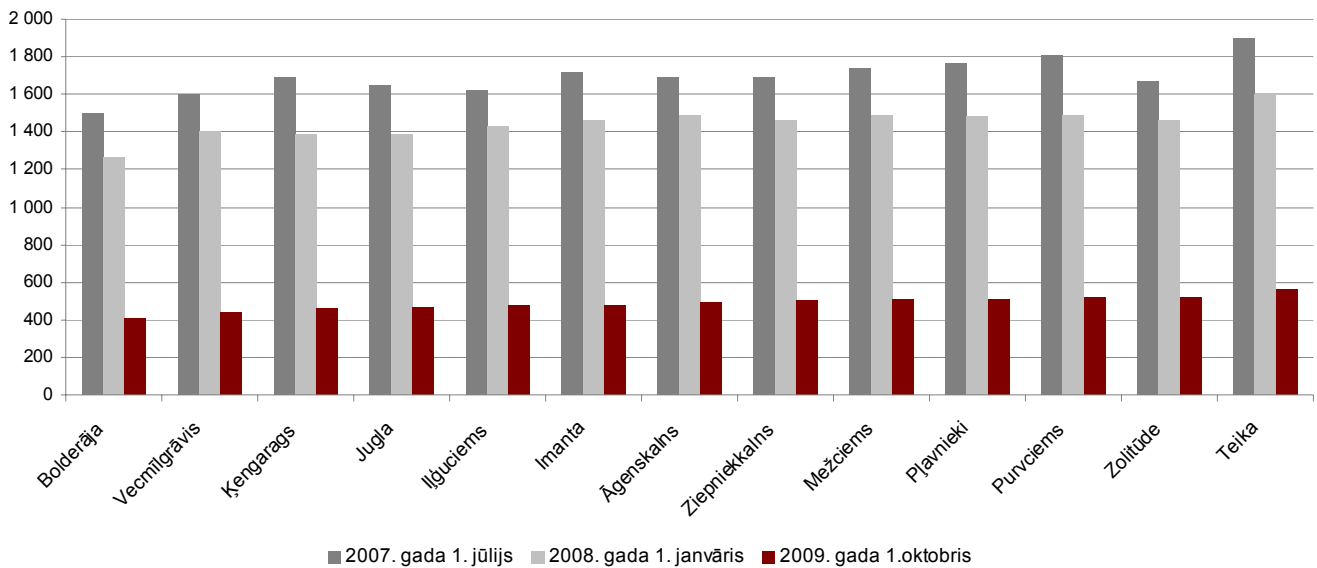
**Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)**

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 октябрь 2009 г.	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 сентябрь 2009 г.	Изменения %
Jugla	469	469	0.0%
Pļavnieki	512	512	0.0%
Purvciems	516	516	0.0%
Mežciems	509	511	-0.3%
Teika	567	573	-1.0%
Vecmīlgrāvis	443	443	0.0%
Ķengarags	456	456	0.0%
Bolderāja	406	407	-0.4%
Ziepniekkalns	501	502	-0.2%
Imanta	476	476	0.0%
Zolitūde	521	522	-0.4%
Āgenskalns	495	495	0.0%
Ilģuciems	473	473	0.0%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По причине падения цен в последние два года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в сентябре 2009 года уже на 69,9% ниже, чем на начало июля 2007 года и на 47,9% ниже по сравнению с началом этого года.

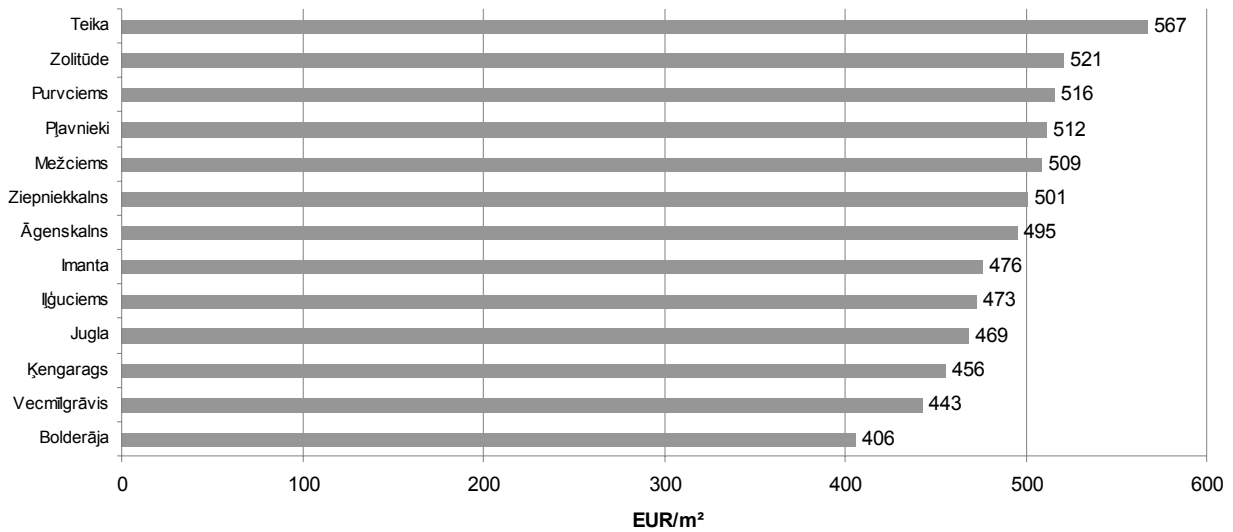
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в сентябре 2009 года сохраняются на Тейке, где 1 м<sup>2</sup> в среднем стоил 567 EUR, затем следует Золитуде, где 1 м<sup>2</sup> в среднем стоил 521 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в сентябре 2009 года были в Вецмилгрависе и в Болдерае, где 1 м<sup>2</sup> в среднем стоил соответственно 443 EUR и 406 EUR.

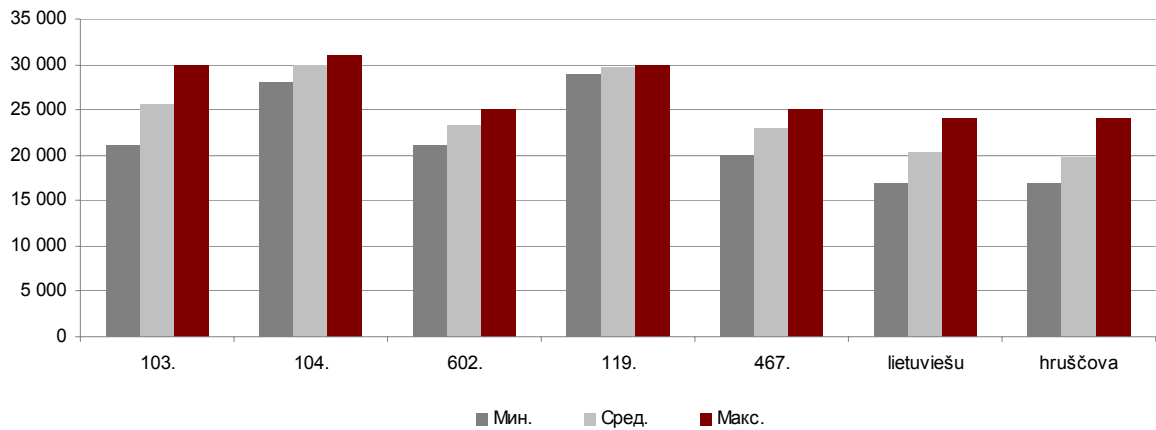
**Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в сентябре (EUR/m<sup>2</sup>)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2009 года самыми дорогими оставались дома 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 28 до 31 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 17 до 24 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 17 до 24 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

**Цены на типовые квартиры по сериям в рижских микрорайонах в сентябре (цены указаны в евро на 2-комнатные квартиры)**



Источник: ARCO REAL ESTATE

### **Юрмала, Каугури**

Сравнивая средние цены в сентябре 2009 года со средними ценами в августе 2009 года, можно сделать вывод, что в Каугури цены **снизились в среднем на 0,9%**. Средняя цена в сентябре составляла **403 EUR/м<sup>2</sup>**. Это позволяет сделать вывод, что цены в сентябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 50,2%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

### **Елгава**

Сравнивая средние цены в сентябре 2009 года со средними ценами в августе 2009 года, можно сделать вывод, что в Елгаве наблюдается наибольшее падение. Цены **снизились в среднем на 3,4% и составляют в среднем 302 EUR/м<sup>2</sup>**, причем цены в сентябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 59%. Самыми дорогими в Елгаве были квартиры *104-й серии*, в свою очередь самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.

### **Саласпилс**

Сравнивая средние цены в сентябре 2009 года со средними ценами в августе 2009 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они остались без изменений и **составляют в среднем 414 EUR/м<sup>2</sup>**, причем по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 53,7%. Самыми дорогими в Саласпилсе были квартиры *103-й серии*. В свою очередь самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.

### **Огре**

Сравнивая средние цены на серийные квартиры в сентябре 2009 года со средними ценами в августе 2009 года, можно сделать вывод, что в Огре они остались без изменений и составляют в среднем **392 EUR/м<sup>2</sup>**. Причем цены в августе 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 54,5%. Самыми дорогими в Огре были квартиры *103-й* и *602-й серии*, а, в свою очередь, самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.