

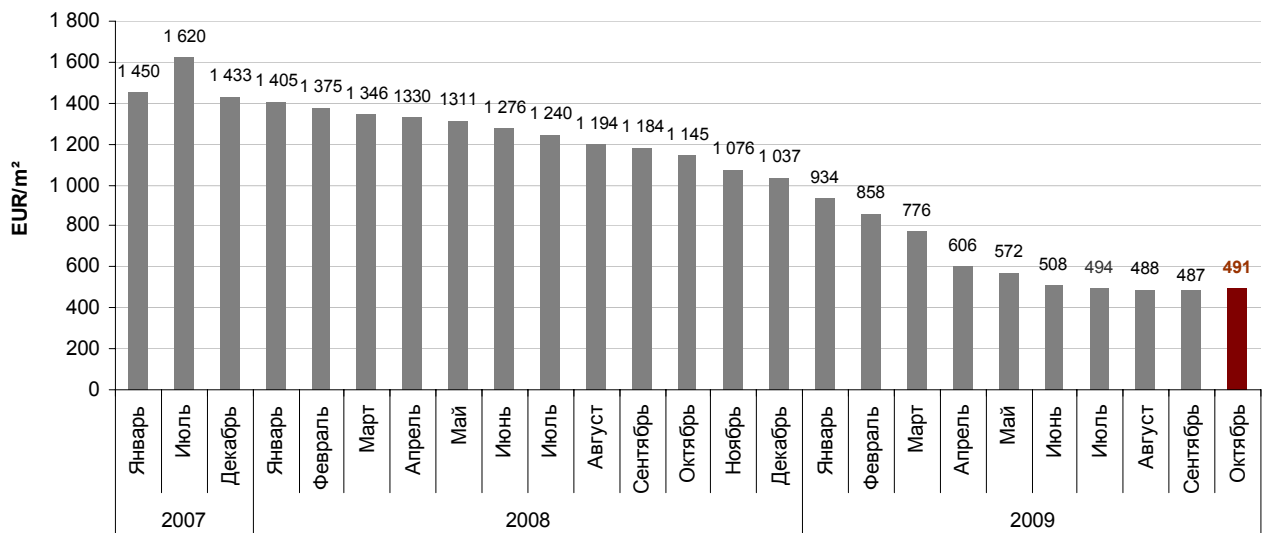
Серийные квартиры, 1 ноября 2009 года

В октябре 2009 года, по сравнению с сентябрем, цены изменились незначительно – цены на серийные квартиры в октябре в Риге в целом возросли на **0,8%**. В отдельных районах Риги и сегментах серийных квартир цены немного упали – в Болдерае (-1,3%), в Зиепниекалнсе (-0,1%), тем не менее, в большей части районов цены возросли аж до 2,5%, в среднем от 0,2 до 2,5%. Вероятнее всего, оказало влияние также общее снижение предложения -6,5%, которое особенно следует отметить в Золитуде – около 40 %. Беря во внимание то обстоятельство, что число предложений уже второй месяц снижается, трудно найти дешевые 1 и 2 комнатные квартиры в любом из районов Риги по ценам, которые были в августе и сентябре. Поскольку нет возможности купить ничего дешевле, то и сделки с 1 и 2 комнатными квартирами совершаются по более высоким ценам, чем несколько месяцев назад. В свою очередь, цены на 3 и 4 комнатные квартиры остаются без существенных изменений. Возможно, что вместе с исчезновением из предложения дешевых квартир, в ближайшее время можно ожидать небольшой, но постоянный прирост цен, однако это не должно превышать рубеж нескольких процентов.

Увеличение цены главным образом можно объяснить резким сокращением числа предложений, особенно в категории низких цен. В связи с тем, что большая часть сделок происходит без привлечения кредита, возможно, новый закон о налоге на прирост капитала будет стимулировать вкладывать накопленные сбережения в этот сегмент недвижимости. Поэтому, наблюдаемый в октябре прирост цен можно считать стабилизацией цены на рынке недвижимости.

Средняя цена на серийные квартиры в октябре возрасла до **491 EUR/m²**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года цены снизились в среднем на 69,7% - 1 июля 2007 года средняя цена серийной квартиры без ремонта составляла 1620 EUR/m². В свою очередь, по сравнению с 1 января 2009 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта снизилась на 47,4 %.

**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 октябре средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 517 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 3,82 %. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 496 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена возросла на 2,27 %. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 478 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем цена осталась без изменений, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 471 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена снизилась на 1,67%.

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	Октябрь	1 ноябрь
1 комнат.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517
2 комнат.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496
3 комнат.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478
4 комнат.	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471

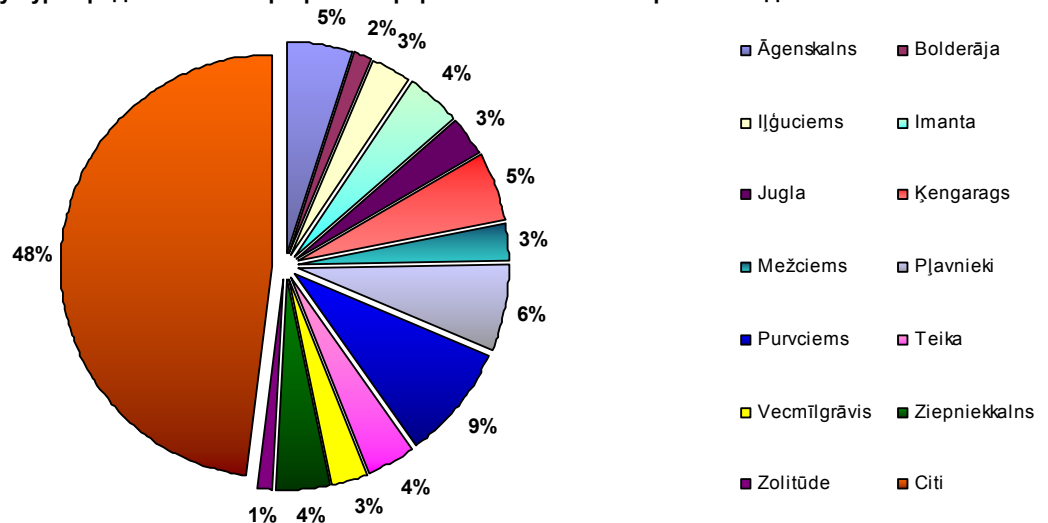
Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложения по продаже квартир в октябре 2009 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, немного уменьшилось. В целом, количество предложений в октябре снизилось на 6,5%. Это позволяет сделать вывод, что объем предложений уже второй месяц подряд уменьшается.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в октябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь - меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Наибольшее уменьшение предложений в октябре, также, как и в сентябре, констатировано в Золитуде – 40,9%. Это также объясняет то, что в этом районе в октябре наблюдается одно из самых больших повышений цен (2,2%).

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

Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в октябре 2009 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

В Рижских микрорайонах в октябре наблюдается колебание цен. В большей части районов наблюдается небольшое увеличение цены, в свою очередь, в отдельных микрорайонах – снижение. Сравнивая цены октября 2009 года с ценами сентября 2009 года, наибольшее увеличение цены было отмечено в Вецмилгрависе (2,5%), Иманте (2,3%), также как и в Межциемсе (2,2%) и Золитуде (2,2%). В свою очередь, наибольшее падение цен, наблюдалось в Болдерае (-1,3%) и Зиепниекалнс (-0,1%). Тем не менее, в целом цены в Риге в октябре преимущественно не изменились.

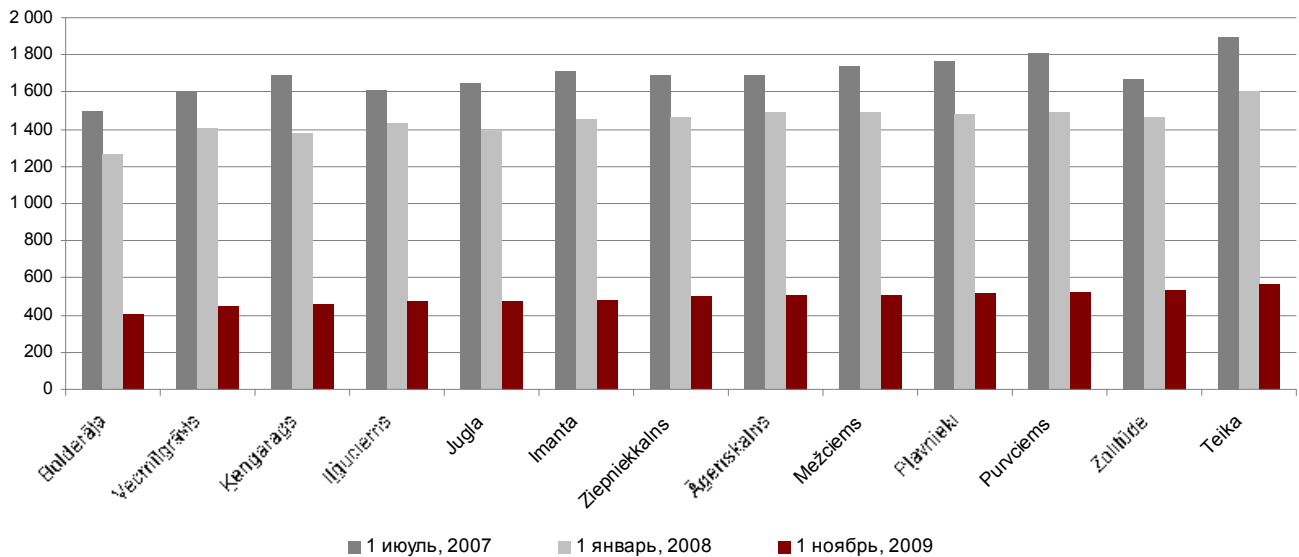
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1 м ² на 1 ноябрь 2009 г.	Средняя стоимость 1 м ² на 1 октябрь 2009 г.	Изменения %
Jugla	477	469	1,8%
Ļaivnieki	518	507	2,1%
Purvciems	522	512	1,8%
Mežciems	512	501	2,2%
Teika	572	567	0,9%
Vecmīlgrāvis	450	439	2,5%
Ķengarags	459	451	1,6%
Bolderāja	402	407	-1,3%
Ziepniekkalns	497	497	-0,1%
Imanta	479	468	2,3%
Zolitūde	532	521	2,2%
Āgenskalns	505	495	2,1%
Iļģuciems	474	473	0,2%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По причине падения цен в последние два года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в октябре 2009 года уже на 69,7% ниже, чем на начало июля 2007 года и на 47,4% ниже по сравнению с началом этого года.

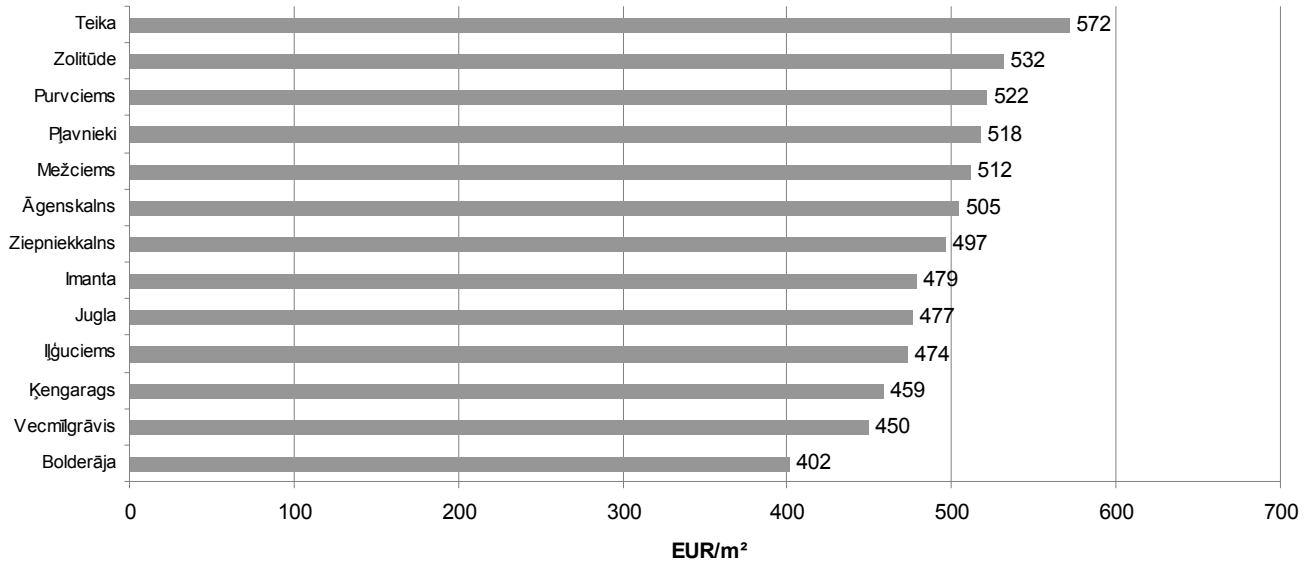
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в октябре (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в октябре 2009 года сохраняются на Тейке, где 1 м² в среднем стоил 572 EUR, затем следует Золитуде, где 1 м² в среднем стоил 532 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в октябре 2009 года были в Вецмилгрависе и в Болдерае, где 1 м² в среднем стоил соответственно 450 EUR и 402 EUR.

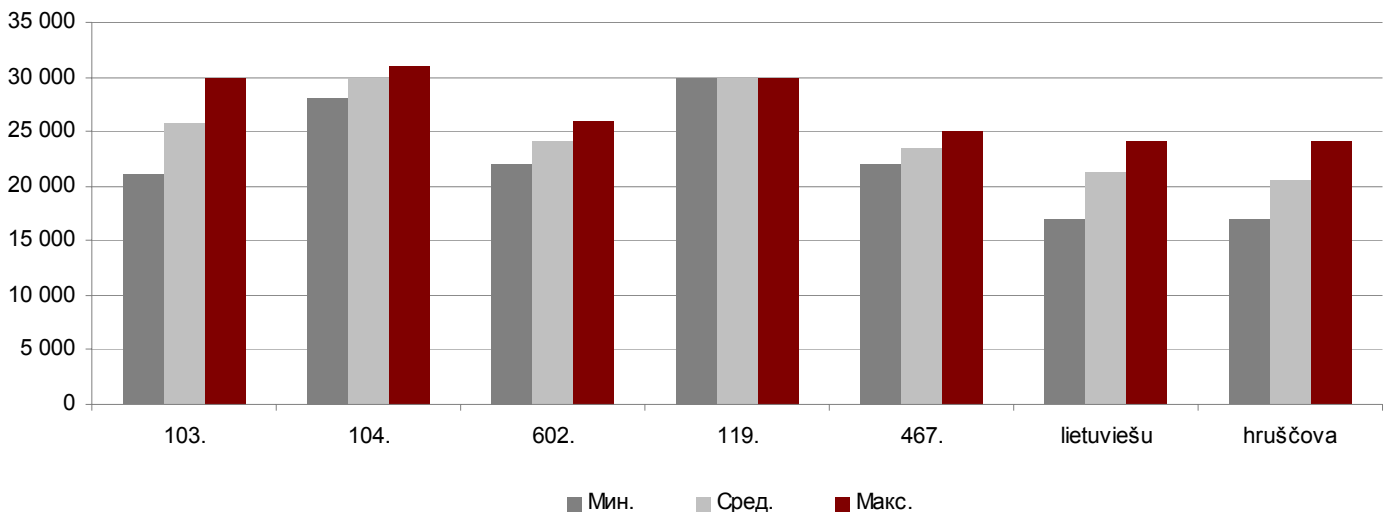
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в октябре (EUR/m²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 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 октябре (цены указаны в евро на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

Сравнивая средние цены в сентябре октябре 2009 года со средними ценами в сентябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Каугури цены **незначительно возросли, в среднем на 2,7%**. Средняя цена в октябре составляла **413 EUR/м²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в октябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 49%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

Сравнивая средние цены в октябре 2009 года со средними ценами в сентябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Елгаве все еще наблюдается падение. Цены **снизились в среднем на 1% и составляют в среднем 294 EUR/м²**. Причем цены в октябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 60%. Самыми дорогими в Елгаве были квартиры *104-й серии*, в свою очередь самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.

Саласпилс

Сравнивая средние цены в октябре 2009 года со средними ценами в сентябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они остались без изменений и **составляют в среднем 409 EUR/м²**, причем по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 54%. 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 октябре 2009 года со средними ценами в сентябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Огре они остались без изменений и составляют в среднем **385 EUR/м²**. Причем цены в октябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 56%. Самыми дорогими в Огре были квартиры *103-й* и *602-й серии*, а, в свою очередь, самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.