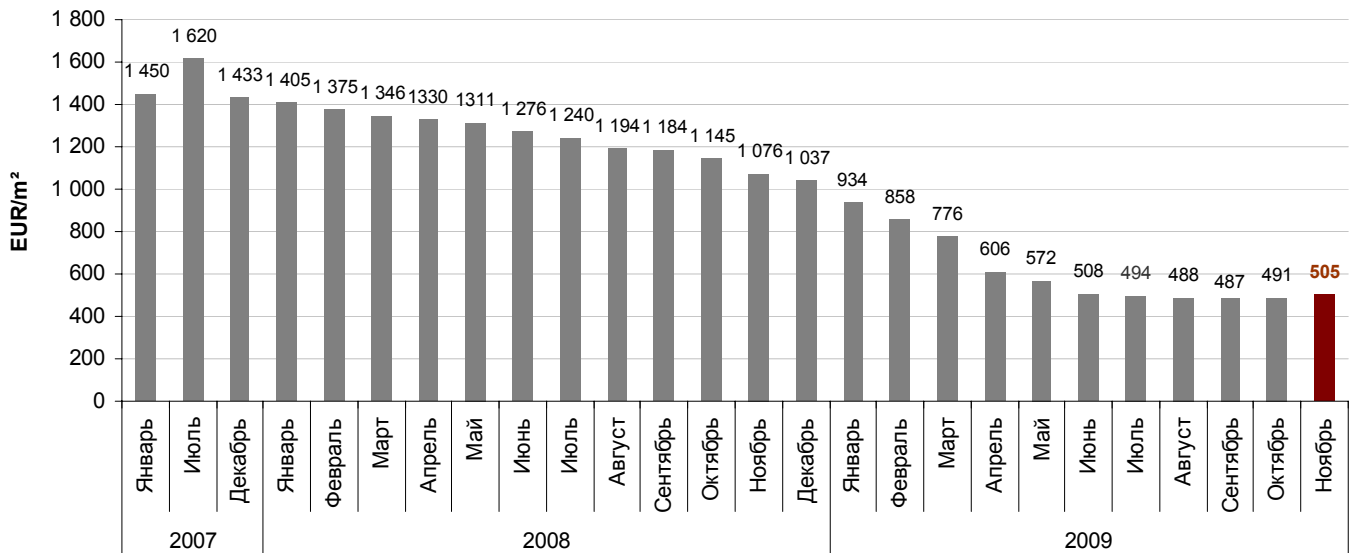


Серийные квартиры, 1 декабря 2009 года

В ноябре 2009 года, по сравнению с октябрём, наблюдается подъем цен – в среднем цены на серийное жилье в Риге увеличились на **2,9%**. Самый значительный прирост цен наблюдается в Золитуде (5,2%), а также в Иманте (4,7%). В свою очередь, совершенно незначительный прирост цен констатирован в Вецмилгрависе (1%) и Пурвциемсе (1,6%). Уже второй месяц подряд возрастает цена на серийное жилье. После того, как в октябре цены возросли на 0,8%, что считалось стабилизацией цены, увеличение цены в ноябре уже близко к тенденции роста цен. Цены на квартиры в центре значительно не изменились. Учитывая состоявшиеся сделки и базу предложений с сильно отличающимися характеристиками квартир, цены на квартиры в центре в ноябре составляли от 750 до 2600 EUR/m². Похожая ситуация и с постройками новых проектов в Рижских микрорайонах, где стоимость одного квадратного метра практически не изменилась и составляет от 780 до 950 EUR/m². Исходя из этого, следует сделать вывод, что цены на серийное жилье, на которые существенно повлиял низкий порог предложения, в летние месяцы опустились слишком низко и сейчас у них наблюдается тенденция „оправляться”. Предполагается, что в ближайшие месяцы квартиры серийного типа будут в пределах 2-3% с большей достоверностью возможности увеличения цен. В ноябре констатирован прирост цен как на маленькие, так и на большие квартиры. Тем не менее, на 3 и 4 комнатные квартиры прирост незначительный.

Средняя цена на серийные квартиры в ноябре возрасла до **505 EUR/m²**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года цены снизились в среднем на **68,8%** - 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 45,9%. Можно сделать вывод, что цены в ноябре вернулись на уровень цен июня 2009 года, когда средняя цена составляла 508 EUR/m².

Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в ноябре средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 546 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 5,61%. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 521 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем, цена возросла на 5,04%. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 481 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем, цена возросла на 0,63%, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 474 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем, цена возросла на 0,64%.

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

		2009.											
		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 комнат.		949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546
2 комнат.		943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521
3 комнат.		941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481
4 комнат.		901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474

Источник: ARCO REAL ESTATE

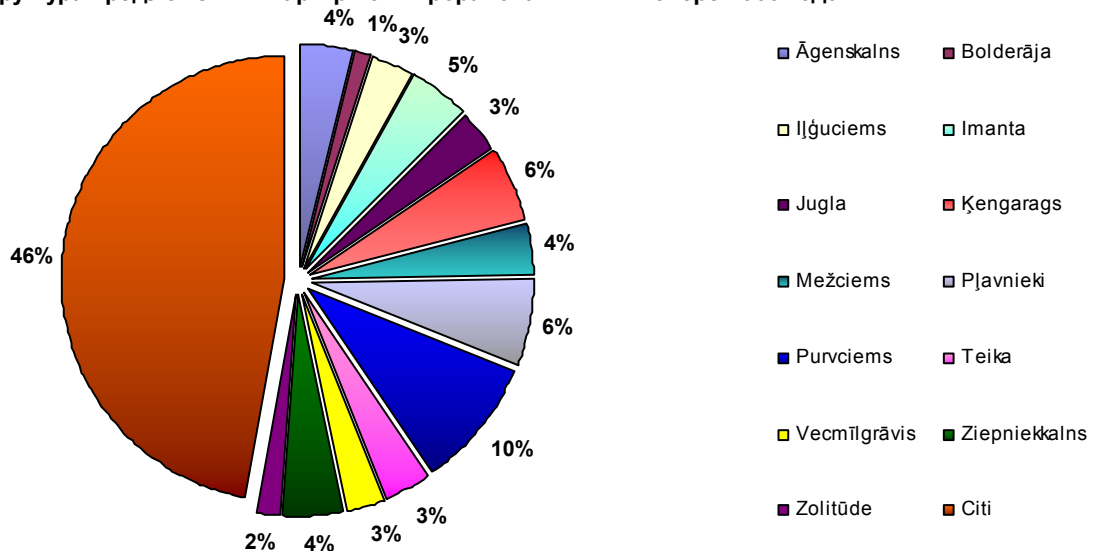
Предложения по продаже квартир в ноябре 2009 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, немного уменьшилось. В целом, количество предложений в ноябре немного возросло, на 2,6%. Это позволяет сделать вывод, что прекратилось падение объема предложений, как это было на протяжении предыдущих двух месяцев.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в ноябре было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь, наименьшее число предложение было в Болдерае и Золитуде. Наибольший прирост числа предложений констатирован в Межциемсе – 17,6 %, однакa наибольшее падение в Агенскалнсе – 21,6 %.

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 ноябре были 2-комнатные и 3-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьший интерес был к 4-комнатным квартирам.

Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в ноябре 2009 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех Рижских микрорайонах в ноябре наблюдается рост цен. Сравнивая цены ноября 2009 года с ценами октября 2009 года, наибольшее увеличение цены было отмечено в Золитуде (5,2%), а также в Иманте (4,7%).

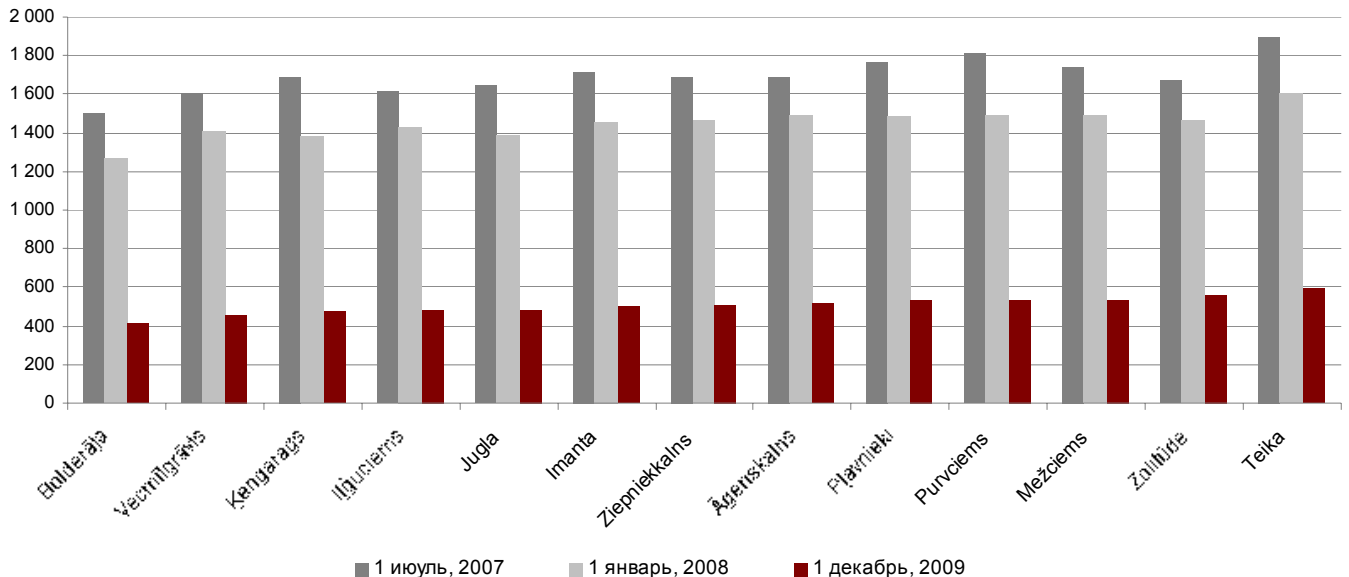
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 декабрь 2009 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 ноябрь 2009 г.	Изменения %
Jugla	487	477	2,1%
Pļavnieki	531	522	1,8%
Purvciems	533	525	1,6%
Mežciems	538	520	3,4%
Teika	591	572	3,4%
Vecmīlgrāvis	454	450	1,0%
Ķengarags	474	463	2,4%
Bolderāja	411	402	2,3%
Ziepniekkalns	511	500	2,3%
Imanta	502	479	4,7%
Zolitūde	562	535	5,2%
Āgenskalns	519	505	2,8%
Iļģuciems	486	474	2,4%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По причине падения цен в последние два года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в ноябре 2009 года уже на 68,8% ниже, чем на начало июля 2007 года и на 45,9% ниже по сравнению с началом этого года.

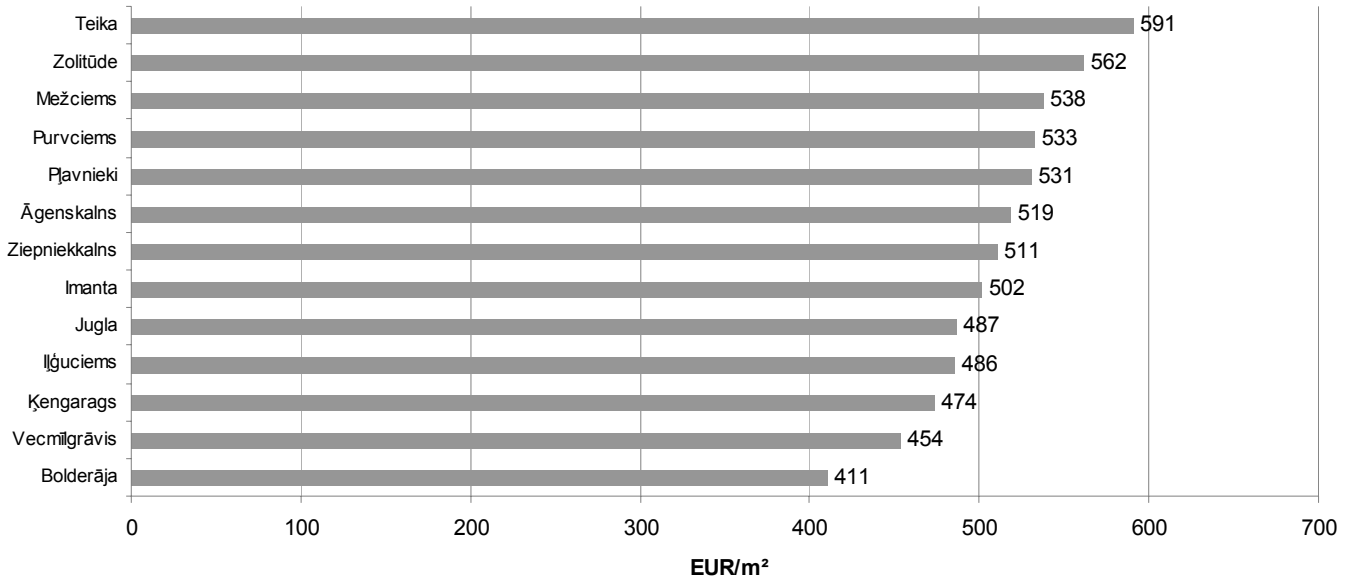
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в ноябре 2009 года сохраняются на Тейке, где 1 м² в среднем стоил 591 EUR, затем следует Золитуде, где 1 м² в среднем стоил 562 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в ноябре 2009 года были в Вецмилгрависе и в Болдерае, где 1 м² в среднем стоил соответственно 454 EUR и 411 EUR.

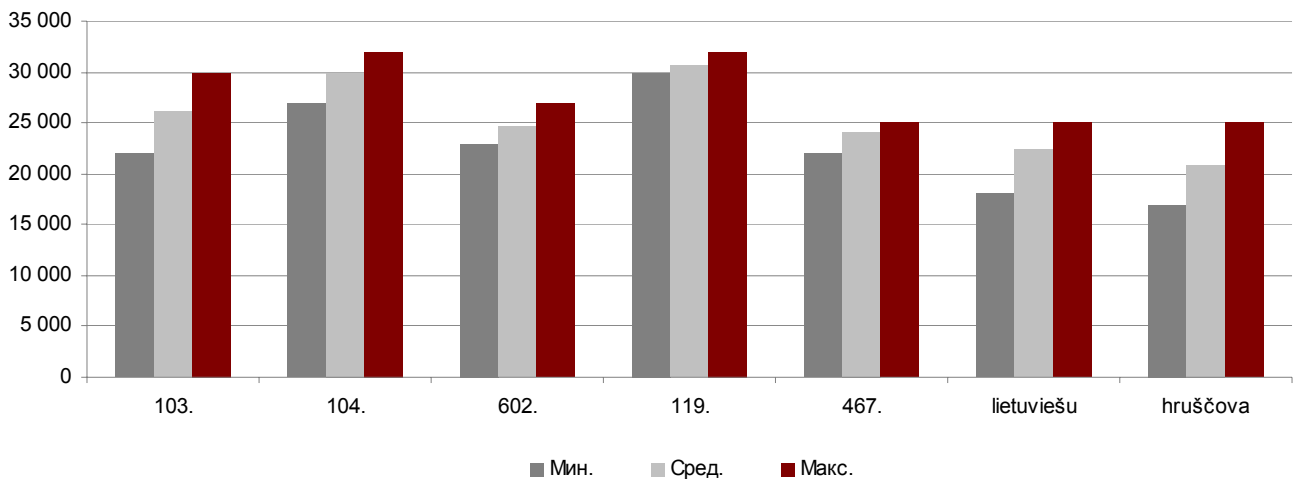
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в ноябре (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В ноябре 2009 года самыми дорогими оставались дома 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 27 до 32 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 18 до 25 тысяч EUR, и хрущевки, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 17 до 25 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

Сравнивая средние цены в ноябре 2009 года со средними ценами в октябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Каугури цены **незначительно возросли, в среднем на 1%**. Средняя цена в ноябре составляла **417 EUR/м²**. Это позволяет сделать вывод, что цены в ноябре 2009 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 48%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные дома*.

Елгава

Сравнивая средние цены в ноябре 2009 года со средними ценами в октябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Елгаве все еще наблюдается падение. Цены **снизились в среднем на 1% и составляют в среднем 292 EUR/м²**. Причем цены в ноябре 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 ноябре 2009 года со средними ценами в октябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они остались фактически без изменений и **составляют в среднем 408 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 ноябре 2009 года со средними ценами в октябре 2009 года, можно сделать вывод, что в Огре они остались фактически без изменений и составляют в среднем **383 EUR/м²**. Причем цены в ноябре 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*.