

Серийные квартиры, 1 февраля 2010 года

В январе 2010 года, по сравнению с декабрем 2009 года, наблюдается рост цен – в среднем в январе цены на серийные квартиры в Риге увеличились на **4,6%**. Наиболее заметный рост цен наблюдался в Ильгуциемсе (7,6%), а также в Агенскалнсе (6,6%). В свою очередь, совсем незначительный рост цен констатирован на Тейке (2,2%). На сегодняшний день уже четвертый месяц подряд наблюдается тенденция роста цен. Количество предложений в январе возросло на 14,4%, тем самым вернувшись на уровень ноября 2009 года. Общий подъем уровня цен можно было бы объяснить тем, что при сокращении числа предложений по низким ценам, у продавца есть возможность повысить цены на свое имущество. Также, стоит взять во внимание возросший интерес со стороны покупателей, который вызвали покупатели, ждавшие предел низких цен и приобрели недвижимость в ноябре – декабре, тем самым увеличивая спрос.

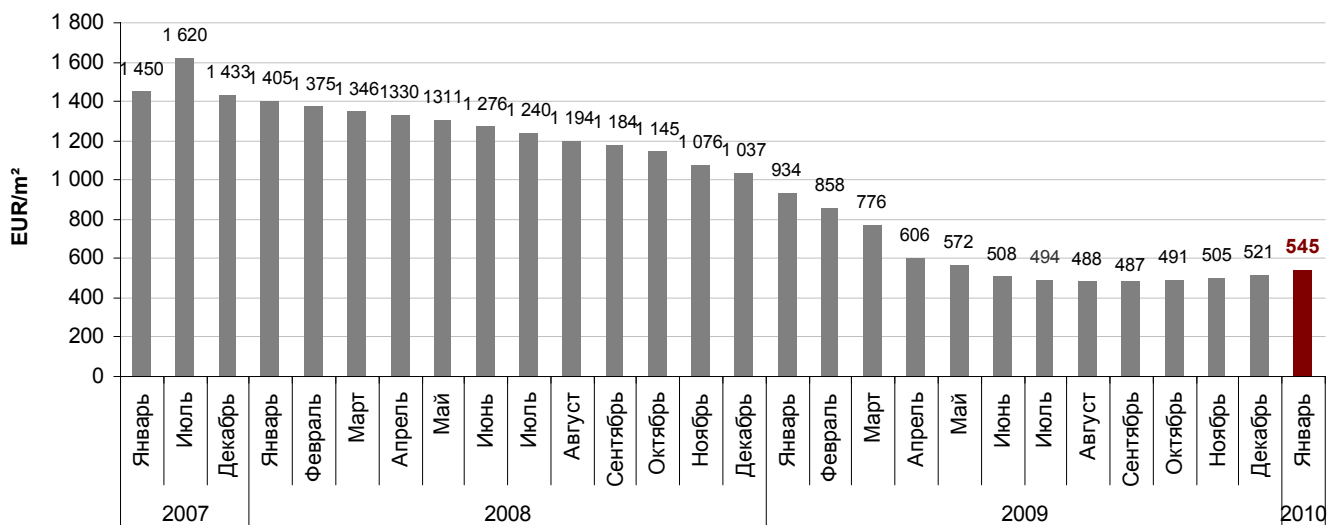
В центральной части Риги общий уровень цен также незначительно увеличился. Похоже обстоит ситуация и с проектами в новых зданиях Рижских микрорайонов, где число предложений по низким ценам сократилось и квартиры предлагаются даже за 1000-1200 EUR/m². Тем не менее, нет существенного основания для общего подъема уровня цен и ситуацию на рынке все еще можно назвать нестабильной. В связи с этим, в первой половине года на квартиры серийного типа могут быть как позитивные, так и негативные ценовые колебания.

В январе констатирован рост цен как на маленькие, так и на большие квартиры. Тем не менее, учитывая то, что в последнее время все чаще происходят сделки без привлечения ссуды кредитных учреждений, спрос выше именно на квартиры маленьких площадей, в связи с этим за более низкую общую сумму.

Средняя цена на квартиры серийного типа в январе 2010 года возросла до **545 EUR/m²**. Таким образом, по сравнению с 1 июля 2007 года цены снизились в среднем на **66,4%** - 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 41,6 %. Можно сделать вывод, что в январе цены вернулись на уровень цен мая/июня 2009 года, когда в среднем цена составляла 508 - 572 EUR/m².

В 2008 году в целом средняя цена на квартиру серийного типа в Риге в среднем на 33,5%. В свою очередь, за 2009 год в целом средняя цена опустилась еще на 44,2%. В целом, начало 2010 года ознаменовалось ростом цен.

Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в январе средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 598 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 5,28%. Средняя цена 2-комнатной серийной квартиры составляла 566 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена возросла на 4,62%. Средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 519 EUR/m², по сравнению с предыдущим месяцем она возросла на 4,64%, а средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 498 EUR/m² и по сравнению с предыдущим месяцем цена возросла на 3,75 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат (EUR/m²)

	2009												2010	
	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 комнат.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598
2 комнат.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566
3 комнат.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519
4 комнат.	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498

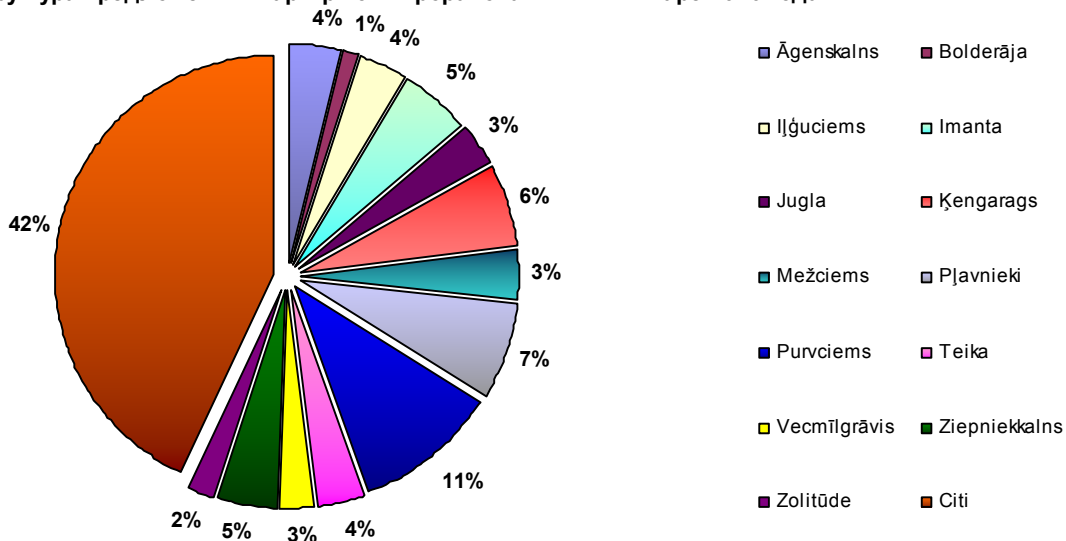
Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений по продаже квартир в январе 2010 года, по сравнению с уровнем предыдущего месяца, увеличилось во всей Риге. В целом, количество предложений в январе возросло на 14,4%. Это позволяет сделать вывод, что объем предложений вернулся на уровень ноября (в декабре 2009 года падение составляло 14,9%).

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в январе было в Пурвциемсе, Кенгарагсе, Плявниеках и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Наибольшее уменьшение предложений в январе констатировано в Агенскалнсе – 36,9%.

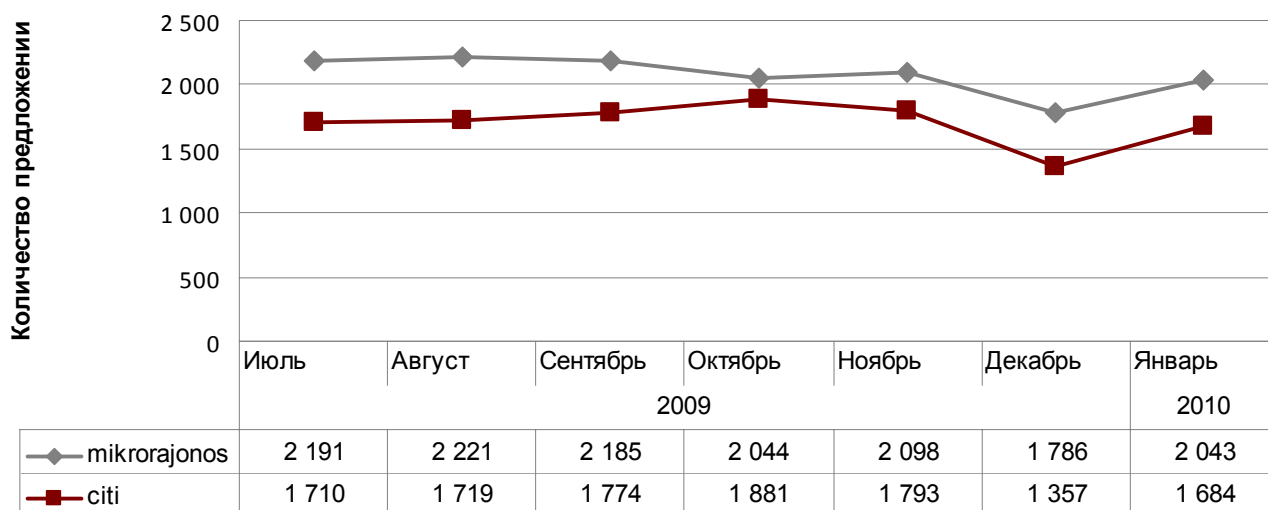
Самыми популярными квартирами в микрорайонах Риги в январе были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьший интерес был к 4-комнатным квартирам.

Структура предложения квартир по микрорайонам Риги в январе 2010 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложений в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Во всех Рижских микрорайонах в январе наблюдается рост цен. Сравнивая цены декабря 2009 года с ценами января 2010 года, наибольший рост цен наблюдался в Ильгуциемсе (7,6%) и в Агенскалнсе (6,6%).

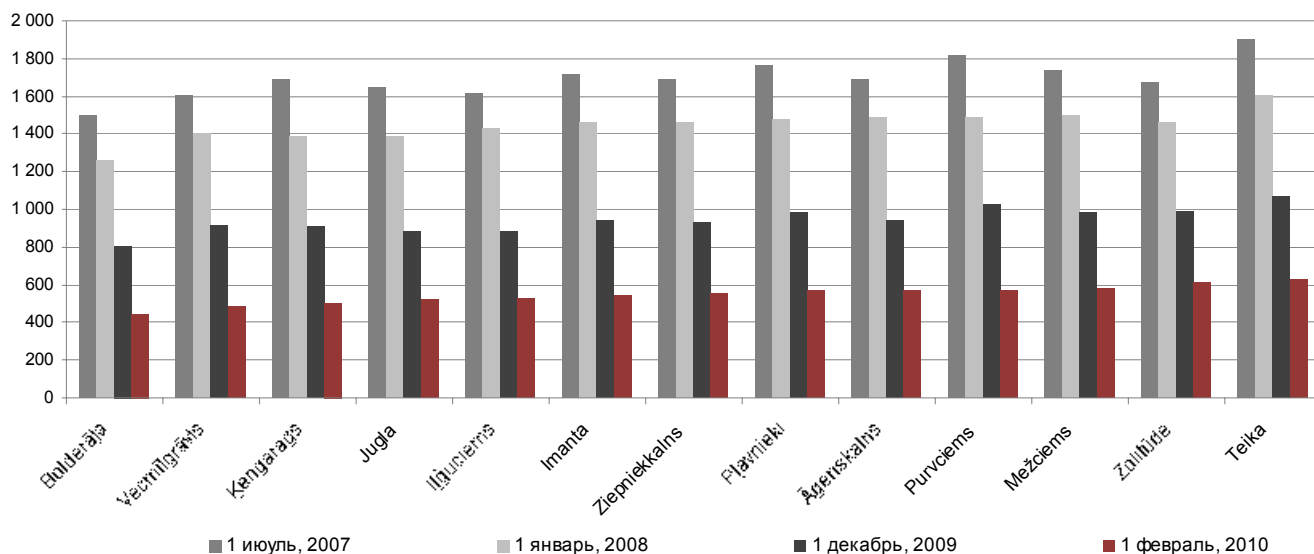
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 февраль 2010 г.	Средняя стоимость 1м ² на 1 январь 2010 г.	Изменения %
Jugla	522	498	4.7%
Pļavnieki	569	549	3.6%
Purvciems	573	552	3.9%
Mežciems	578	559	3.4%
Teika	630	616	2.2%
Vecmīlgrāvis	488	471	3.7%
Kengarags	506	486	4.1%
Bolderāja	444	424	4.9%
Ziepniekkalns	556	530	4.8%
Imanta	546	516	5.7%
Zolitūde	616	583	5.8%
Āgenskalns	572	536	6.6%
Iļģuciems	531	494	7.6%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По причине падения цен в последние два года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в январе 2010 года на 66,4% ниже, чем на начало июля 2007 года и на 41,6% ниже по сравнению с началом этого года. В свою очередь, с начала 2008 года в течение 2 лет цены в среднем снизились на 61,2%

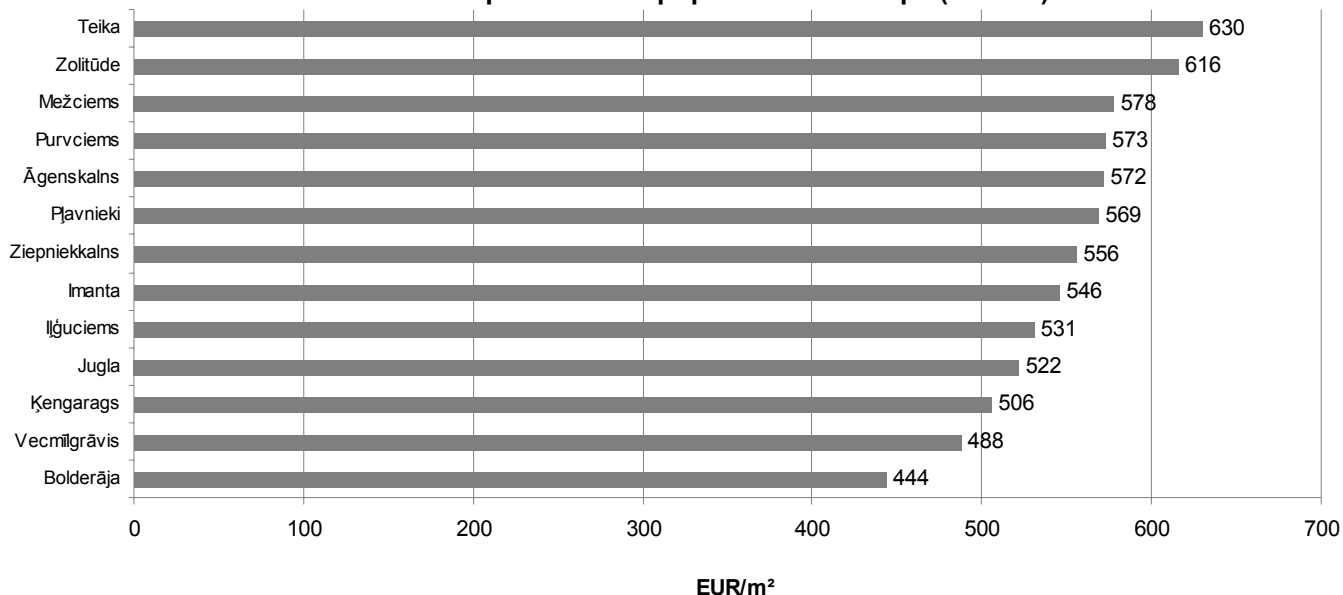
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах (EUR/m²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2010 года средняя цена за квадратный метр на Тейке и в Золитуде превысила рубеж 600 EUR/m². Самые высокие цены в январе 2010 года все еще сохраняются на Тейке, где 1 м² в среднем стоил 630 EUR, затем следует *Золитуде*, где 1 м² в среднем стоил 616 EUR. В свою очередь, самыми низкими цены в январе 2010 года были в *Вецмилгрависе* и в *Болдерае*, где 1 м² в среднем стоил соответственно 488 EUR и 444 EUR.

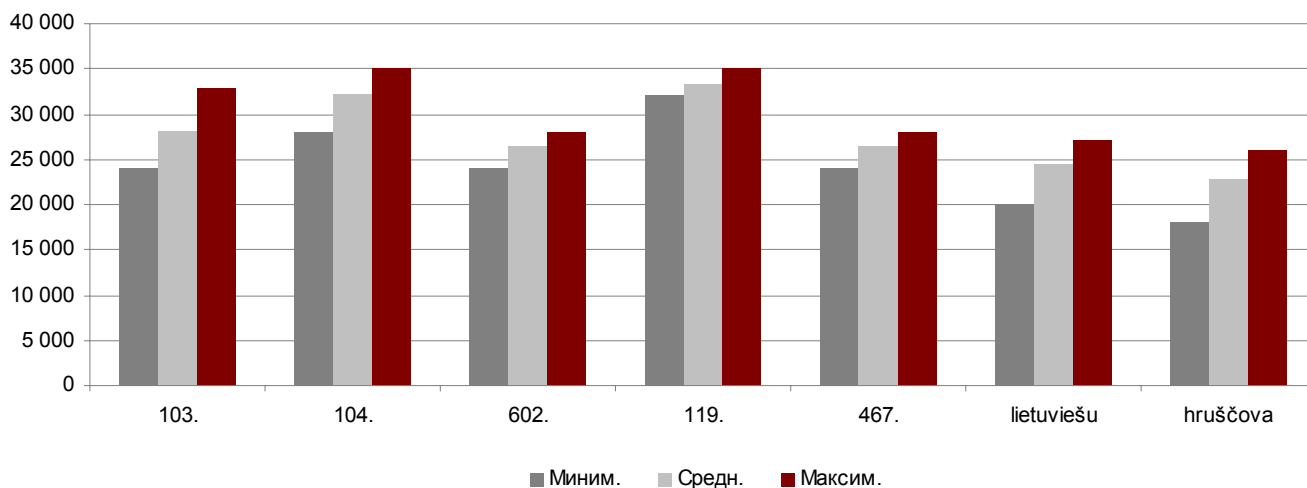
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в январе (EUR/m²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В январе 2010 года самыми дорогими оставались дома *119-й и 104-й серии*, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 28 до 35 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 20 до 27 тысяч EUR, и *хрущевки*, где цены на 2-комнатные квартиры колебались в пределах от 18 до 26 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE



Юрмала, Каугури

Сравнивая средние цены в январе 2010 года со средними ценами в декабре 2009 года, можно сделать вывод, что в Каугури цены незначительно увеличились, в среднем на 2%. Средняя цена в январе составляла 429 EUR/м². Это позволяет сделать вывод, что цены в январе 2010 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 47%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, в свою очередь, самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные дома*.

Елгава

Сравнение средних цен в январе 2010 года со средними ценами в декабре 2009 года показало, что в Елгаве цены незначительно увеличились, в среднем на 4%. Это позволяет сделать вывод, что цены в Елгаве, также как и в Риге, имеют тенденцию увеличиваться. Это позволяет сделать вывод, что цены в январе 2010 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 59%. и составляют в среднем 304 EUR/м². Самыми дорогими в Елгаве были квартиры *104-й серии*, в свою очередь самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.

Саласпилс

Сравнивая средние цены в январе 2010 года со средними ценами в декабре 2009 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они увеличились, в среднем на 5%. В январе цена в среднем составляла 433 EUR/м². Сравнивая средние цены в январе 2010 года с ценами на начало 2009 года, можно сделать вывод, что в Саласпилсе они снизились на 51%. 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 январе 2010 года со средними ценами в декабре 2009 года, можно сделать вывод, что в Огре они незначительно увеличились, в среднем на 2%. В среднем, ценность 1 кв. м составляет 392 EUR/м². Можно сделать вывод, что цены в январе 2010 года по сравнению с ценами на начало 2009 года упали на 55%. Самыми дорогими в Огре были квартиры *103-й* и *602-й серии*, а, в свою очередь, самыми дешевыми были квартиры в *хрущевках*.