

Юрмала

В первом полугодии 2010 года на рынке недвижимости в Юрмале продолжались тенденции 2009 года. Цены на серийные квартиры резко снизились на 20-50% по сравнению с предыдущим годом, в результате чего уменьшилось и число предложений. Значительно снизилось и количество предложений квартир в новых проектах, с продажи было снято значительное количество предложений в новых проектах, которые разработчики или новые владельцы перенятой собственности не хотят продавать по низким ценам. Значительно снизилась активность в сегментах частных домов и земель. Несмотря на общую низкую активность на рынке, цены значительно снизились во всем сегменте „дешевого жилья”, падение цен как на квартиры, так и на частные дома в эксклюзивном или „дорогом сегменте” не столь значительный.

В первой половине 2010 года, начиная с марта, возросла активность сделок, а также значительно возрос интерес к рынку недвижимости Юрмалы – особенно в сегменте новых проектов и аренды.

Квартиры серийного типа

В среднем цена за один квадратный метр жилой площади в микрорайоне Каугури в первом полугодии 2010 года незначительно возросла – на 5%. В центральной части города средний рост цен был 7- 11%, главным образом за счет увеличения наиболее низкого уровня.

Уровень цен на квартиры в Юрмале в июне 2010 года	
Квартиры серийного типа в Каугури	390-580 EUR/m ²
Квартиры серийного типа в Дубулты	850-1200 EUR/m ²
Квартиры серийного типа в Дубулты, за железной дорогой	550- 850 EUR/m ²
Квартиры серийного типа в Булдури	810 -1100 EUR/m ²
Квартиры серийного типа в Дзинтари, в Буллюциемсе	730-1000 EUR/m ²
Квартиры в Юрмале в низкокачественных зданиях	360-750 EUR/m ²

Новые проекты

Резкое снижение спроса и связанное с этим падение цен фактически полностью остановило строительство новых жилых зданий в Юрмале. Существенно снизилось и общее число предложений в уже имеющихся новых проектах, остановлены отдельные проекты, находящиеся на стадии строительства, сняты с предложения многие построенные проекты, что объясняется сменой владельца (чаще всего финансирующей институцией проекта), и с нежеланием нового владельца реализовывать квартиры по слишком низким ценам, соответствующим сегодняшней рыночной ситуации. По причине, описанной прежде, количество предложений в новых проектах в Юрмале снизилось на 30%. Количество сделок в 2009 году уменьшилось на 65%. Начиная с марта 2010 года активность сделок возросла на 15%, главным образом сделки происходят в сравнительно дорогом сегменте, в ценовой категории от 2300 до 2900 EUR/m². Несмотря на сравнительно маленькое число предложений и прирост активности,

цены на квартиры не возросли, что может вызвать резкий рост цен при дальнейшем увеличении активности сделок.

Все еще сохраняется значительная ценовая разница между наиболее низкой и наиболее высокой ценой сделок и предложений.

Цены на квартиры в новых проектах Юрмалы в первом полугодии 2010 года	
В микрорайонах Асари – Дзинтари (за железной дорогой)	1300 – 1700 EUR/m ²
В микрорайоне Дубулты – Лиелупе	1350 – 2500 EUR/m ²
Квартиры в эксклюзивных проектах	2800 – 4500 EUR/m ²

Частные дома

В 2009 году значительное падение цен наблюдалось в разделе неблагоустроенных зданий с маленькими земельными участками, а также в категории новых домов для одной семьи, расположенные в микрорайонах Пумпури – Вайвари на территории между железной дорогой и рекой. В 2009 году цена в данном разделе уменьшилась на 35 – 55 %. В 2010 году дальнейшее падение цены не констатированно.

Сравнительно небольшой и относительно устойчивым является предложение в дорогой ценовой категории – здания с землей вблизи от моря или реки. Несмотря на незначительное число сделок, снижение цен на имеющиеся предложения составляет только на 25 – 35 % по отношению к ценам на конец 2008 года.

Цены на частные дома для 1 семьи с земельным участком в первом полугодии 2010 года	
Слока-Каугури	45 000 – 170 000 EUR
Вайвари - Дубулты, территория между железной дорогой и рекой	85 000 – 230 000 EUR
Вайвари - Дубулты, территория между проспектом и морем	155 000 – 310 000 EUR
Вайвари - Дубулты, берег реки и моря	380 000 – 1200 000 EUR
Дубулты – Лиелупе, берег реки и моря	450 000 -2 300 000 EUR
Майори - Булдури	180 000 – 430 000 EUR
Деревянные дачи, неблагоустроенные дачи с земельным участком до 400m ² либо думаемая часть земельного участка, часть здания с землей	25 000 – 75 000 EUR

Наиболее значительным падение цен было в районе Дубулты – Вайвари за железной дорогой, где средняя сумма сделки за новое жилое здание площадью 200m² с земельным участком около 1500m² на сегодняшний день составляет 150 000 – 180 000 EUR. Эта цена фактически схожа со средними ценами жилого дома в Марупе с похожими характеристиками, однако, учитывая природные факторы Юрмалы и сравнительно хорошую инфраструктуру, сегодняшние цены данного микрорайона фактически ниже теоретических рыночных цен. Все еще сохраняются высокие цены на эксклюзивную недвижимость вблизи моря, в среднем, ценовая категория данного сегмента от 1,2 миллиона EUR до 5.

Земли

Изменения в сегменте рынка жилья в 2009 году определяли те же самые факторы, которые влияли на весь рынок недвижимости в целом. Общая активность сделок была относительно низкая – число земельных участков, предусмотренных под застройку, в 2009 году было около 70. Сделки происходили во всех категориях рынка земли – как в дорогой ценовой категории, так и в средней и дешевой ценовой категории. Наибольшее число сделок происходило в средней ценовой категории – от 33 до 58 EUR за m².

В 2009 году наиболее дорогой сделкой была продажа земельного участка земли в Майори, на улице Пилсоню по цене 430 EUR/m². В ценовой категории от 150 до 200 EUR за m² было совершено 9 сделок. Общее число предложений также снизилось на 38%, фактически на рынке нет эксклюзивных земельных участков у реки или у моря. В конце года наиболее дорогое предложение было по цене 600 EUR/m². Необходимо отметить, что изменения в этом ценовом сегменте незначительные, что объясняется небольшим числом предложений. Самое большое число предложений было в ценовой категории от 45 до 150 EUR/m².

Наиболее низкие цены констатированны в микрорайоне Вайвари – Пумпури, на территории между железной дорогой и рекой, на участках с большой площадью и лесной растительностью, осложненным подъездным путем, на которых, согласно плану развития города, предусмотрено прореживание застроек жилых домов (район соснового парка с застройкой). На сегодняшний день цены на такие земельные участки составляют 18 – 25 EUR/m², в зависимости от площади.

Стоимость m ² земельного участка в Юрмале в первом полугодии 2010 года	
Кемери	9 - 28 EUR
Слока	10 - 29 EUR
Каугури	35 - 75 EUR
Асари-Дубулты, территория за железной дорогой	18 – 55 EUR
Асари-Дубулты, территория между железной дорогой и морем	38 – 120 EUR
Каугури - Дубулты, морское побережье	110 – 330 EUR
Дубулты - Лиелупе, морское побережье	230 – 550 EUR
Майори-Булдури	55 – 180 EUR