

Серийные квартиры, 1 мая 2011 года

В апреле 2011 года на рынке серийных квартир наблюдались изменения цен: они немного снизились – в среднем на **0.7%**. Падение цен точно такое же, как и в марте. Средняя цена на серийные квартиры в апреле 2011 года упала ниже 600 EUR/м² и составляет **597 EUR/м²**. За первые четыре месяца 2011 года средние цены на серийные квартиры в целом снизились на **2%**.



Источник: ARCO REAL ESTATE

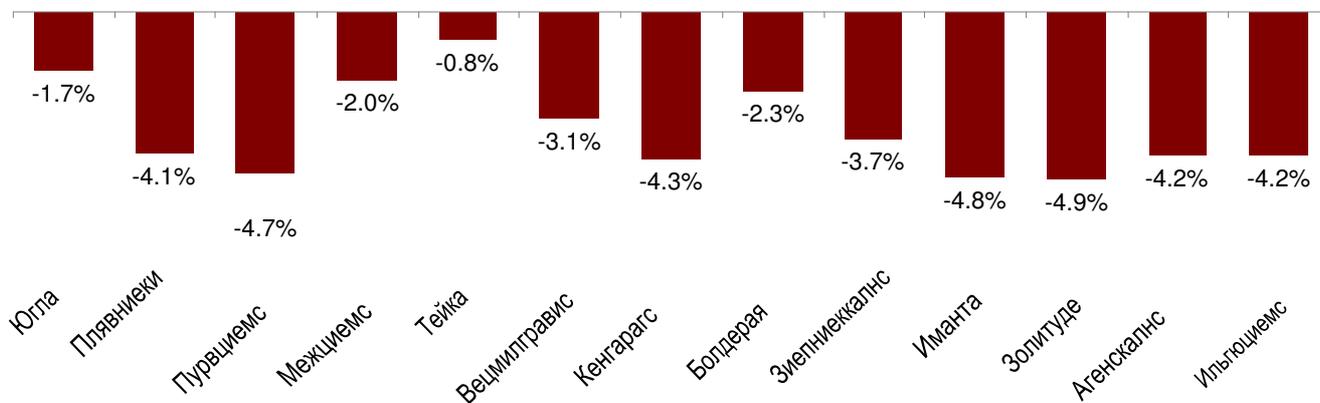
В конце 2010 года и в начале 2011 года общая активность на рынке недвижимости понизилась. В первые четыре месяца 2011 года цены на серийные квартиры совсем немного, но понизились. Это объясняется также ростом предложения квартир, который по-прежнему сохраняется. В целом в Риге число предложений квартир в апреле выросло на 3%, а в самых крупных микрорайонах – на 5,2%. Только в центре Риги и в Старой Риге число предложений в апреле понизилось – на 2,5%.

Люди все еще очень осторожны и зачастую откладывают приобретение жилья, что также напрямую влияет на спрос на рынке недвижимости и на цены. В основе этого лежит рост других платежей – растут цены на бензин, повышаются тарифы на электроэнергию, а также ожидается рост цен на газ. Несмотря на то, что платежеспособность людей продолжает понижаться, с наступлением весны все же прогнозируется повышение активности сделок, и возможен небольшой рост цен. Однако, учитывая прежние отрицательные колебания цен в 2011 году, скорее всего они сохранятся, и цены в целом понемногу стабилизируются.

Наибольшее снижение цен в апреле наблюдалось в Агенскалнсе (-2%). В свою очередь, наименьшее падение цен констатировано на Тейке (-0,2%). На Югле и в Болдерае изменений цен не установлено.

За первые четыре месяца 2011 года средняя цена за м² серийных квартир снизилась на 2%. Наибольшее падение цен на 1 мая 2011 года наблюдается в Золитуде – -4,9%. В свою очередь, самое ничтожное падение цен наблюдается на Тейке, где цены снизились всего на 0,8%.

Изменения цен с 01 января 2011 года



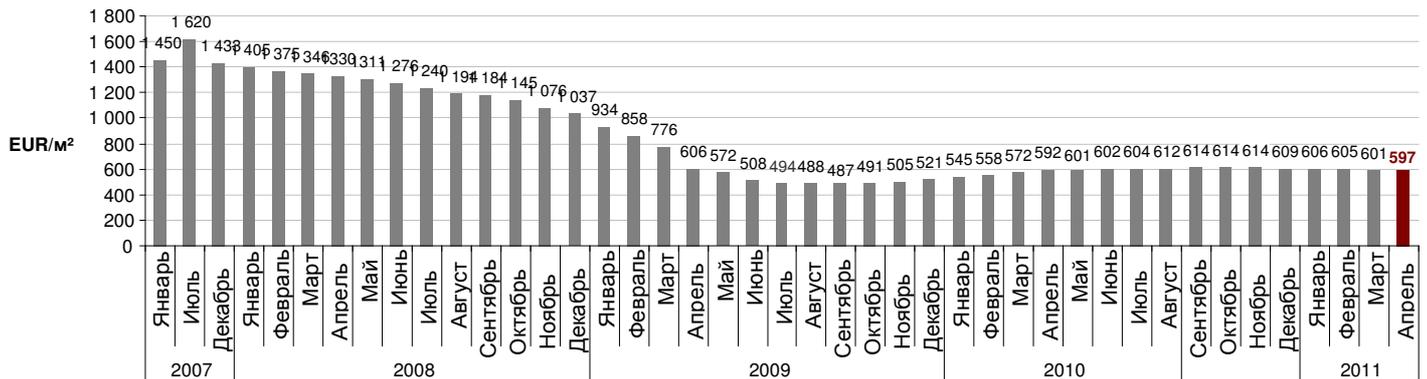
Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2011 года цены на квартиры в микрорайонах находились на уровне апреля/мая 2010 года. Цены из нижней точки в сентябре 2009 года выросли на 22,6%.

Средняя цена на серийные квартиры в апреле 2011 года снизилась до **597 EUR/м²**. Цены в среднем на 63,1% ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1620 EUR/м². В свою очередь, по сравнению с 1 января 2010 года, средняя цена серийной квартиры без ремонта в целом выросла на 14,6%.

В 2008 году в целом средние цены на серийные квартиры в Риге упали в среднем на 33,5%. За 2009 год средние цены в целом упали еще на 44,2%. За 2010 год в целом цены выросли в среднем на 16,9%.

Динамика средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

В рассмотренных ARCO REAL ESTATE микрорайонах в апреле 2011 года средняя цена 1-комнатной квартиры составляла 633 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена серийной 2-комнатной квартиры составляла 604 EUR/м², и по сравнению со средней ценой предыдущего месяца она снизилась на 0,8%; средняя цена 3-комнатной квартиры составляла 578 EUR/м², и по сравнению с ценами предыдущего месяца она снизилась на 0,5%; средняя цена 4-комнатной квартиры составляла 572 EUR/м², и по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 0,7%.

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

	2009 год												2010 год												2011 год				
	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая	на 1 июня	на 1 июля	на 1 августа	на 1 сентября	на 1 октября	на 1 ноября	на 1 декабря	на 1 января	на 1 февраля	на 1 марта	на 1 апреля	на 1 мая
1-комн.	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636	633
2-комн.	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609	604
3-комн.	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	578	584	584	581	578
4-комн.	901	837	759	513	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576	572

Источник: ARCO REAL ESTATE

Число предложений по продаже квартир в апреле 2011 года по сравнению с уровнем предыдущего месяца возросло как в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE (5,2%), так и в целом по Риге (3%). Число предложений в апреле в центральной части Риги уменьшилось на 2,5%.

В результате обобщения числа предложений можно сделать вывод, что больше всего предложений в апреле было в Пурвциемсе, Плявниеках, Иманте и Кенгарагсе. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Золитуде. Почти во всех крупнейших

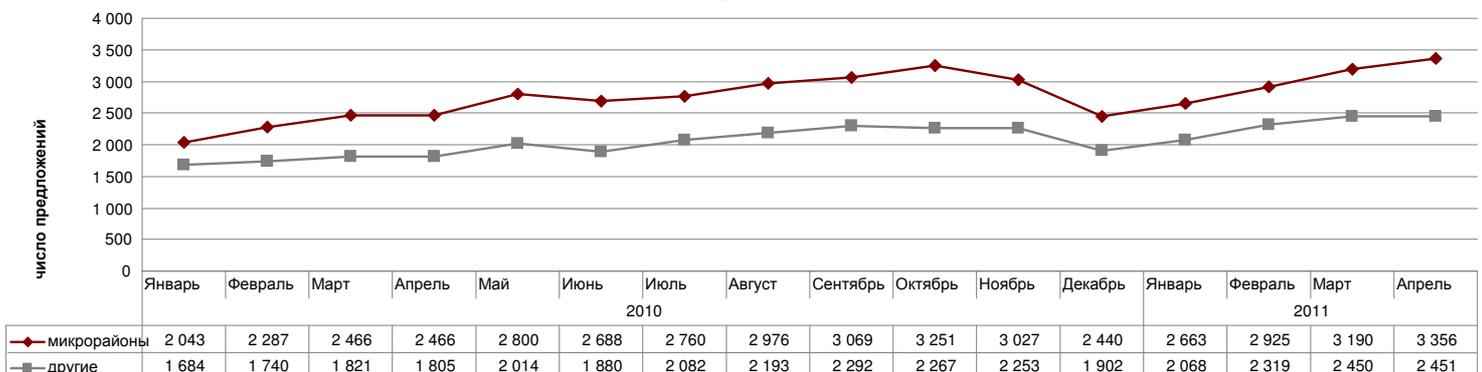
микрорайонах число предложений в апреле возросло. Только в Межциемсе и Вецмилгрависе число предложений уменьшилось. Наибольший прирост предложений в апреле установлен в Иманте – на 17,1%. В Вецмилгрависе предложение упало на 4,6%. Наиболее популярными квартирами в рижских микрорайонах были 1-комнатные и 2-комнатные квартиры. В свою очередь, наименьшим интересом пользуются 4-комнатные квартиры.

Число предложений квартир в Риге в апреле 2011 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика предложения в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2011 года средняя цена за м² цена не изменилась только на Югле и в Болдерае. В остальных микрорайонах в апреле наблюдалось небольшое снижение цен. Средние цены за м² снизились на 0,2-2%. Наибольшее падение цен в апреле наблюдалось на Агенскалнсе, где цены снизились в среднем на 2%.

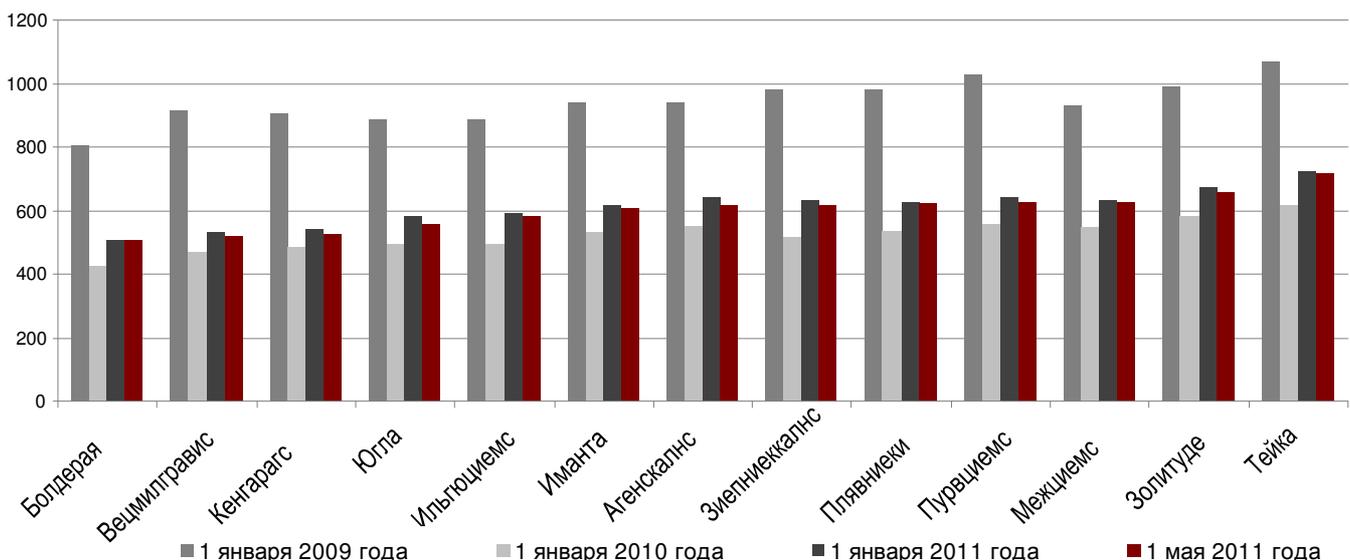
Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах (%)

	Средняя стоимость 1м ² на 1 мая 2011 года	Средняя стоимость 1м ² на 1 апреля 2011 года	Изменения %
Югла	558	558	0.0%
Плявниеки	621	624	-0.5%
Пурвциемс	628	637	-1.5%
Межциемс	630	633	-0.4%
Тейка	719	720	-0.2%
Вецмилгравис	521	524	-0.6%
Кенгарагс	528	531	-0.6%
Болдерая	504	504	0.0%
Зиепниекалнс	619	623	-0.6%
Иманта	606	614	-1.3%
Золитуде	656	662	-0.9%
Агенскалнс	616	628	-2.0%
Ильгюциемс	580	586	-0.9%

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2009 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в апреле 2011 года ниже на 36,1%. В целом цены с начала 2010 года выросли в среднем на 14,6%. В 2011 году цены за первые четыре месяца снизились на 2%. С самой низшей точки средней цены в сентябре 2009 года, когда средняя стоимость м² в микрорайонах Риги упала до 487 EUR, цены выросли в среднем на 22,6%.

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

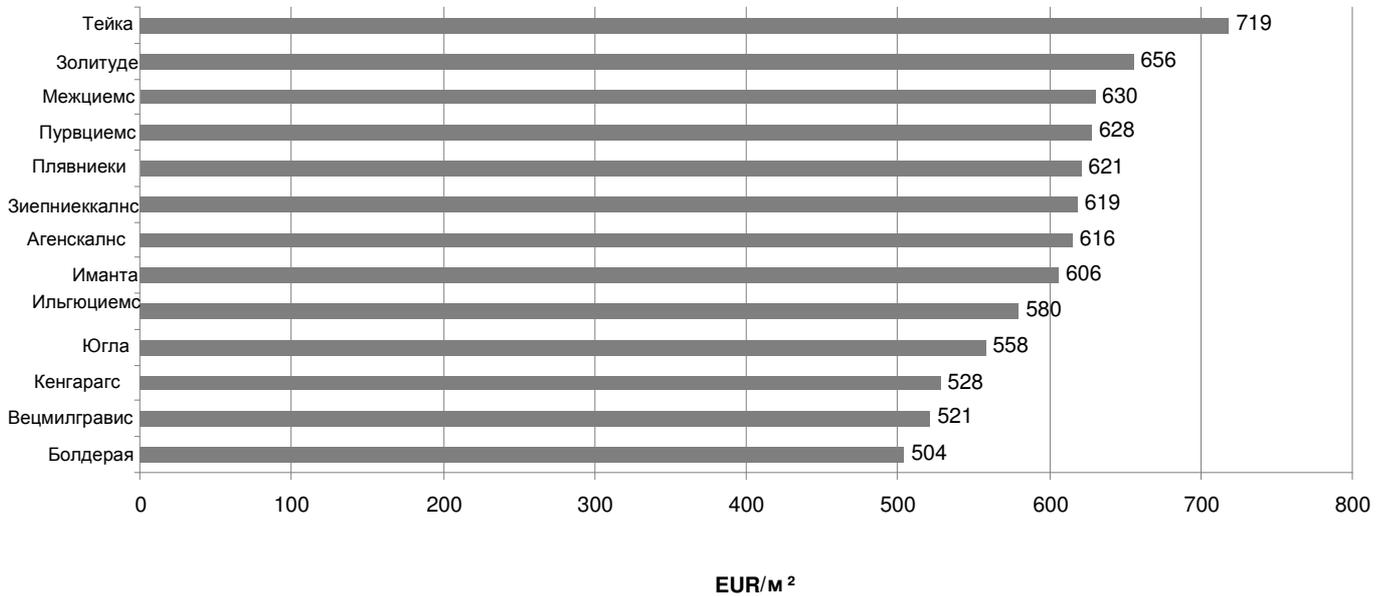


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены в апреле 2011 года по-прежнему сохранялись на *Тейке*, где средняя цена за 1 м² немного снизилась до 719 EUR, затем следует *Золитуде*, где средняя

цена за 1 м² снизилась до 656 EUR. В свою очередь, самая низкая средняя цена за 1 м² в апреле 2011 года была в *Болдерае*, она сохранилась на уровне 504 EUR.

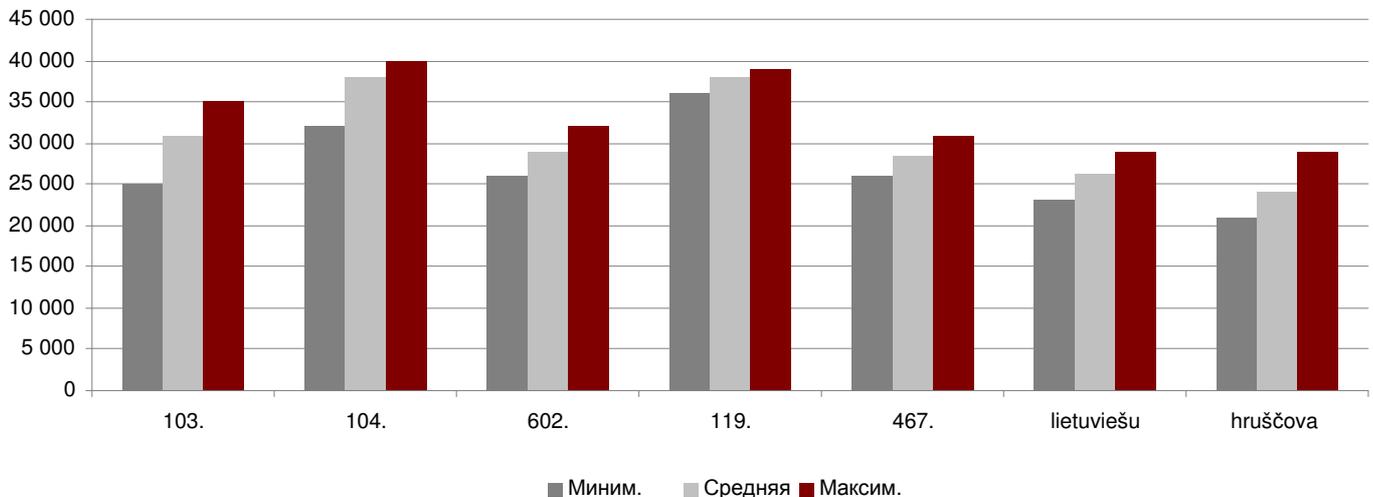
Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах в апреле 2011 года (EUR/м²)



Источник: ARCO REAL ESTATE

В апреле 2011 года самыми дорогими оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 32 до 40 тысяч EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были *дома литовского проекта*, где цены на 2-комнатные квартиры колебались от 23 до 29 тысяч EUR, и *хрущевки*, где цены на 2-комнатные квартиры колебались соответственно от 21 до 29 тысяч EUR в зависимости от микрорайона.

Цена на типовые квартиры по сериям в микрорайонах Риги в апреле 2011 года (цены указаны в EUR на 2-комнатные квартиры)



Источник: ARCO REAL ESTATE

Юрмала, Каугури

В апреле 2011 года цены в Каугури не изменились. Средняя цена сохранилась на уровне **437 EUR/м²**. С начала 2011 года в целом цены в Каугури упали на 5,7%. Самыми дорогими в Каугури остаются квартиры *103-й серии*, а самыми дешевыми были *хрущевки* и *малосемейные* дома.

Елгава

В апреле 2011 года цены на квартиры в Елгаве снизились **в среднем на 0,4%**. В Елгаве активность квартирному рынка по-прежнему низкая. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Елгаве имели тенденцию к падению, и с начала 2011 года цены понизились в среднем на 5,6%. Средняя цена в апреле составляет **329 EUR/м²**. В Елгаве, так же как и в Риге, наибольшим спросом пользуются квартиры в центре с качественной отделкой помещений.

Саласпилс

В апреле 2011 года в Саласпилсе цены на квартиры не изменились. Средняя цена в апреле составляла **504 EUR/м²**. В 2010 году в Саласпилсе цены на квартиры в целом выросли на 22%. В первые месяцы 2011 года цены на квартиры в Саласпилсе имели тенденцию к падению – общее падение цен с начала года составило 2,8%.

Огре

По сравнению со средними ценами в марте 2011 года, средние цены в апреле 2011 года в Огре остались без изменений. Средняя цена на квартиры в апреле – **431 EUR/м²**.

В Огре с начала 2011 года цены в целом снизились на 1,7%. Активность на рынке квартир в Огре по-прежнему можно оценить как низкую.