

Latio

ОБЗОР РЫНКА

жилой недвижимости

2021 H1



”

По мере роста спроса на жилье растут и его цены.

Цены на жилье и участки под застройку в регионах и в крупнейших городах Латвии растут.

В 2021 году стоимость строительства нового жилья в Латвии продолжила тенденцию к росту.

Рынок аренды восстанавливается, арендаторы выбирают качественные съемные квартиры.

Вот как выглядит первая половина 2021 года на латвийском рынке жилья.



ЭВИЯ ДЗЕНИТЕ

*Руководитель
отдела продаж
жилой
недвижимости*



МАКРОЭКОНОМИКА

Латвия

- 2021 год начался с высоких показателей заболеваемости Covid-19 и началом вакцинации. В течение полугода кривая вакцинации начала двигаться вверх, а кривая заболеваемости – вниз. Оба эти показателя повлияли на степень ограничений из-за Covid-19, которые постепенно ослаблялись, и на экономическую активность.
- К 15 июня было выплачено более 149 миллионов евро в виде пособий по простоям и субсидий на заработную плату. Сумма грантов для компенсации падения потоков оборотного капитала составила более 365 млн евро.
- На падение активности в сфере услуг в начале года повлиял спрос на товары и, соответственно, промышленный рост.
- Доля транзитного сектора в экономике Латвии снижается.

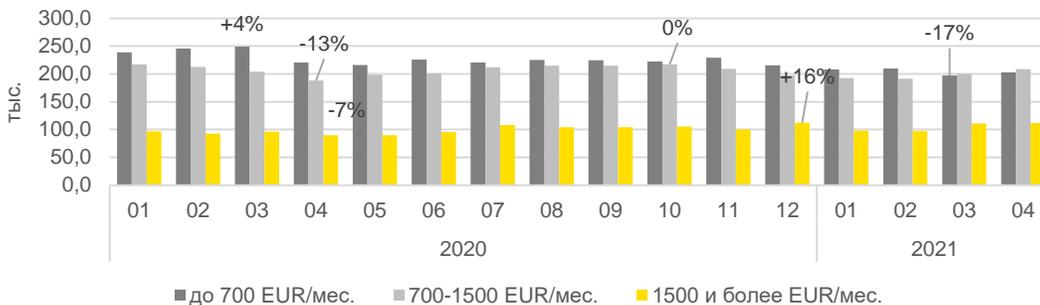
Весь мир

- По мере увеличения количества, вакцинированных против Covid-19 людей, правительства других стран мира начали ослаблять ограничения.
- Ослабление ограничений привело к тому, что потребители стали больше тратить на услуги. Несмотря на это, в июне в США выросли розничные продажи, а спрос на товары стабилен.
- В первой половине 2021 года страны продолжали поддерживать свою экономику с помощью масштабных фискальных стимулов; процентные ставки оставались низкими.
- По данным ОЭСР, уровень безработицы в странах ОЭСР высок, и резкого роста занятости не ожидается. Пандемия увеличила социальные и экономические разрывы на рынке труда. Увеличилось число людей, которые после потери работы не занимаются поисками новой.
- Великобритания и другие страны планируют ограничить монетарную политику быстрее, чем планировалось ранее, поскольку инфляция растет неожиданно быстро. В еврозоне об этом пока речи не идет.



Рынок труда

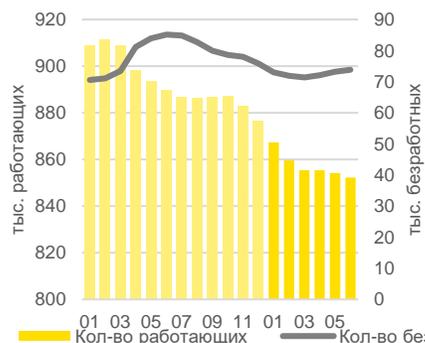
Распределение кол-ва наемных работников частного сектора по брутто доходам (по месяцам)



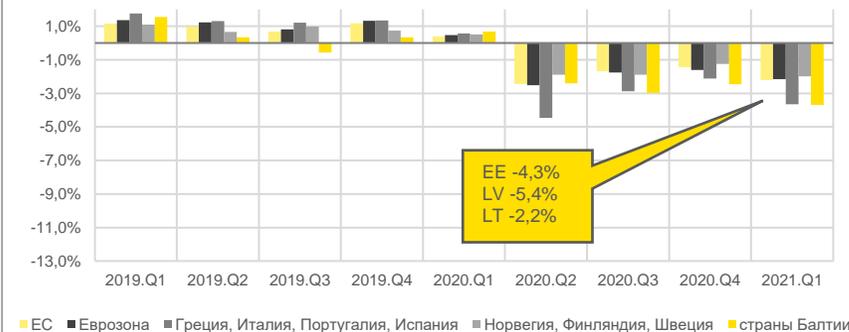
Март (2021/2020)		
<700 EUR/мес.	700-1500 EUR/мес.	>1500 EUR/мес.
-8%	+11%	+25%

* На графике показаны наибольшие процентные изменения в каждой группе по сравнению с январем 2020 года

Количество безработных и работающих в возрасте 15-74 лет (2020, 2021 гг. по месяцам)



Изменения численности работающих в возрасте 15-74 лет (% , G/G*)



В 2021 году сохраняется тенденция увеличения числа получателей высоких зарплат (выше €1500/месяц) и снижения числа получателей более низких зарплат (ниже €700/месяц). Следовательно, как в частном, так и в государственном секторе растет средняя заработная плата.

Продолжает снижаться число людей, имеющих работу. Если в январе 2020 года, до объявления чрезвычайной ситуации, число работающих в возрасте 15-74 лет составляло 909 000, то в июне 2021 года оно было на 56 000 (6%) меньше. В то же время численность безработных в этом году ниже, чем год назад, когда она превысила 80 000 человек.

Падение числа работающих в первом квартале этого года наблюдалось по всему ЕС (за исключением Люксембурга, Венгрии, Нидерландов и Польши). В среднем по ЕС количество работающих снизилось в первом квартале 2021 года на 2,2% (Румыния -10,5%, Греция -5,9%, Словения -5,5%).

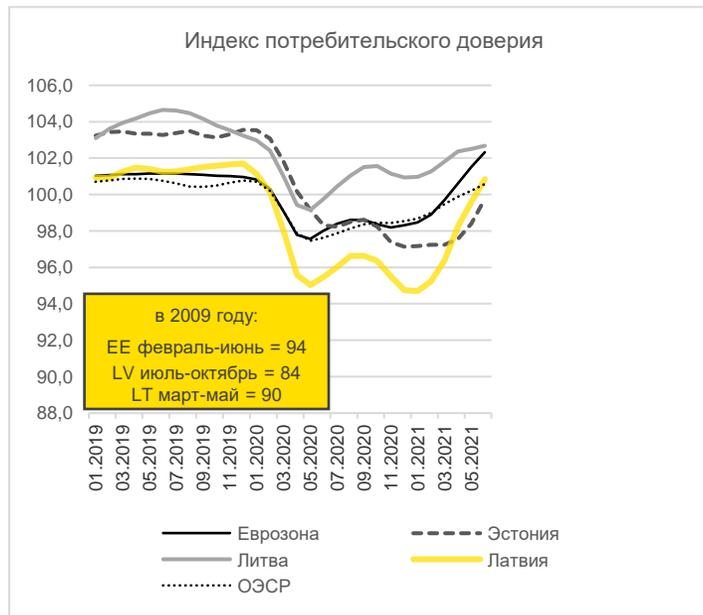
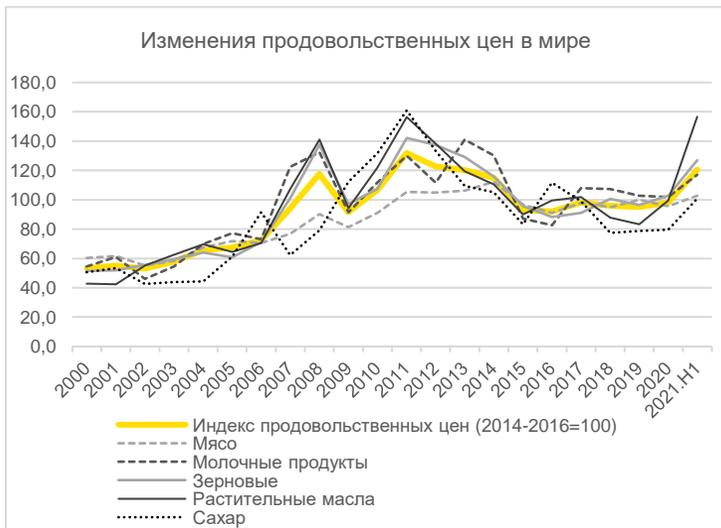
Заработная плата в Латвии в марте 2021 года

	Брутто	Нетто	2021/2020
Публичный сектор	1 243	915	+3,7%
Частный сектор	1 275	943	+8,8%

* %, G/G - Изменения по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

** Используются последние имеющиеся данные.

Цены

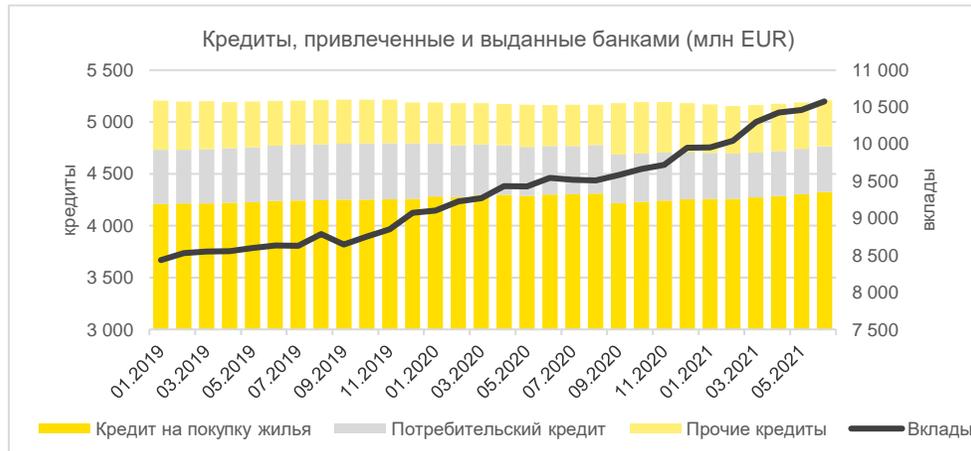


Индекс потребительских цен снова растет после пережитого в прошлом году падения. В июне 2021 года инфляция составила 2,7%, в том числе: на услуги +1,8%, на продукты питания и безалкогольные напитки +2%, на непродовольственные товары +3,7%.

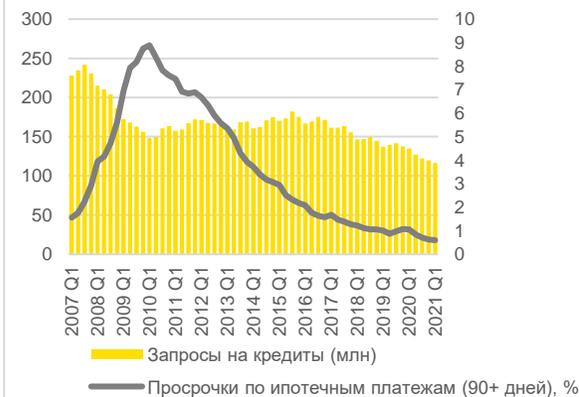
Индекс FAO (*Food and Agriculture Organization*) продовольственных цен (FFFPI) исследует изменения цен в мире по пяти группам продовольствия. Индекс продовольственных цен в июне 2021 года составил 124,6 пункта (снижение на 3,2 пункта по сравнению с маем после 12 месяцев стабильного роста). В июне прошлого года индекс составлял 93,1 пункта, а в июне 2019 года – 95,3 пункта, что свидетельствует о значительном росте продовольственных цен.

Опрос, проведенный Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) с целью выяснить мнение потребителей о будущих тратах и сбережениях домохозяйств, показал, что потребители в целом чувствуют себя более уверенно в отношении состояния экономики, чем в 2020 году. В Латвии данный индекс в июне составил 100,8 пунктов (101,1 в январе 2021 года), средний показатель по странам ОЭСР составил 100,6 (100,7 в январе 2021 года). Индекс доверия остается относительно низким в Эстонии – 99,8 пункта (103,5 в январе 2021 года).

Кредиты, вклады, жилье



Заявки на получение кредита в США и долгосрочная задолженность по ипотеке



Объемы кредитования в США



Меры по сдерживанию распространения пандемии Covid-19 снизили возможности тратить заработанные доходы, в то время как беспокойство о будущем стимулировало рост накоплений. Как и во всем мире, в 2020 году выросло количество вкладов, привлеченных латвийскими банками. Этот рост продолжится и в 2021 году. В июне 2021 года объем вкладов вырос на 11% по сравнению с июнем 2020 года (22% по сравнению с июнем 2019 года). При этом объем жилищных кредитов в июне 2021 года вырос на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и на 2% по сравнению с июнем 2019 года.

В первом квартале 2021 года спрос на кредиты в США снизился (со 134,67 млн долларов до 116,31 млн долларов), также снизилось количество просрочек по ипотеке (на более, чем 90 дней), в начале года они составляли всего 0,59%.

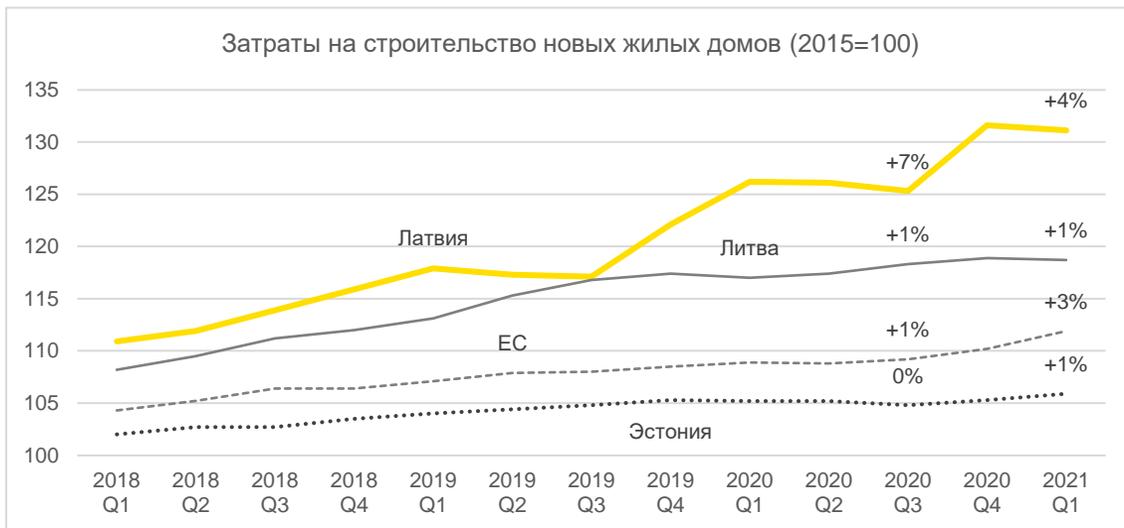
Ипотечное кредитование продолжает расти, а расходы по кредитным картам – снижаться. В целом, ситуация на кредитном рынке США все еще отличается от ситуации во время финансового кризиса 2008 года.

По мере роста спроса на жилье растет и его стоимость. Например, по данным Halifax, в Великобритании ежемесячный рост цен с августа прошлого года был выше 5% (с учетом изменения цен в годовом исчислении), а в течение второго квартала этого года, соответственно: 8,4%, 9,6% и 8,8%. По данным S&P Corelogic Case-Shiller U.S. National Home Price NSA Index, на рынке жилья США в мае цены выросли на 16,61%.

Информация об изменении цен на жилье в Латвии в следующем разделе, посвященном рынку жилья.

* %, G/G - Изменения по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Строительство



В 2021 году стоимость строительства нового жилья в Латвии продолжила тенденцию к росту, главным образом за счет затрат на рабочую силу. Индекс материальных затрат в первом квартале 2020 года составил 108,0 пункта, а годом позже – 109,6 пункта. Индекс затрат на рабочую силу за год увеличился на 6%, а по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 3%.

Затраты на строительство также растут в других странах Европы. Средний рост по Евросоюзу в 1 квартале 2021 года составил 3%. В Латвии рост был выше среднего по ЕС (+4%). Однако больше всего вырос в Венгрии (+ 17%).

	1-й квартал 2019 г.	1-й квартал 2020 г.	1-й квартал 2021 г.	Изменения, 2021/19	Изменения, 2021/20
Испания	104,5	104,7	107,5	3%	3%
Норвегия	110,6	112,8	115,3	4%	2%
Словения	109,0	111,1	117,3	8%	6%
Венгрия	119,4	131,6	153,8	29%	17%

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК



Латвия

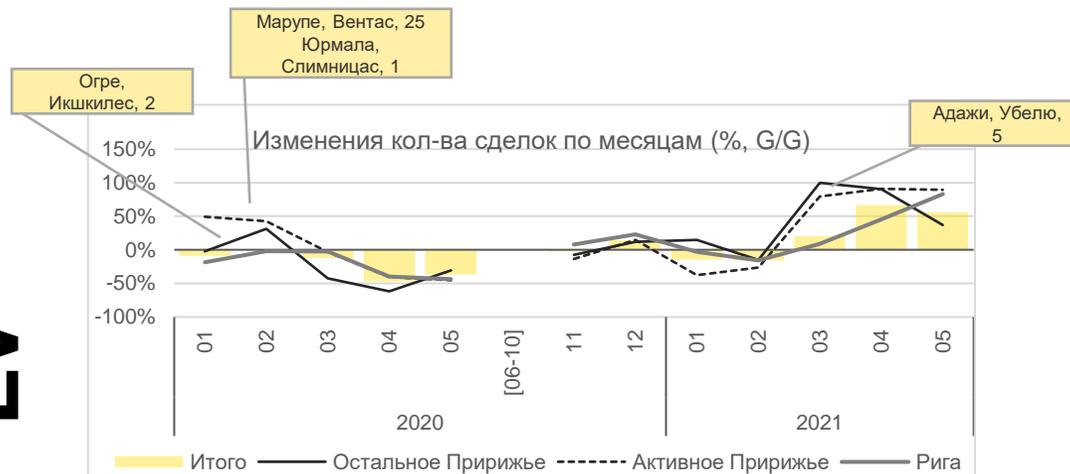
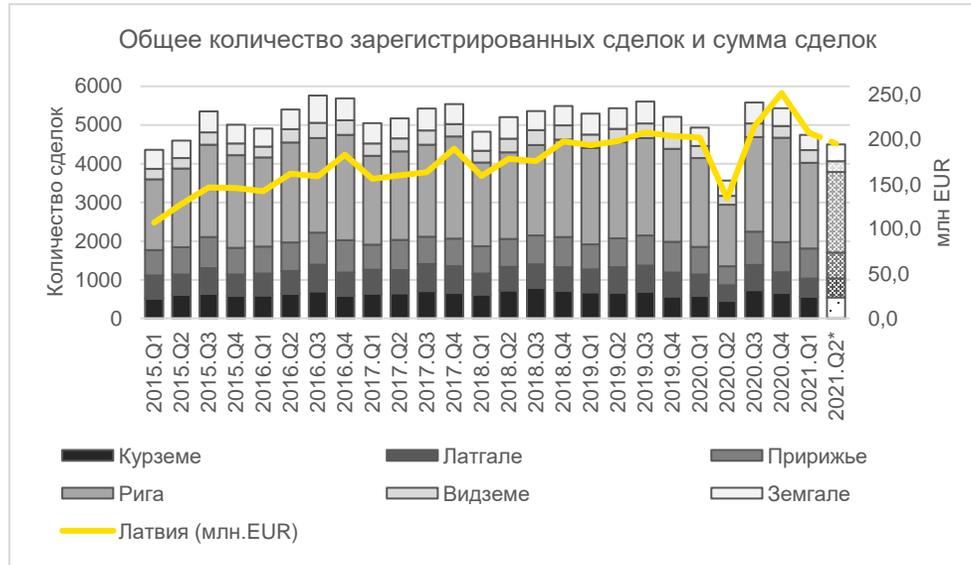
- Все сегменты рынка, за исключением сельской местности, дорожают, а количество сделок варьируется в зависимости от жесткости ограничений.
- В крупных городах за пределами Риги и в Пририжье наблюдается недостаток предложения квартир, домов и земли под частную застройку.
- Сделки в крупнейших городах региона все чаще совершаются без помощи рекламных порталов. Все чаще недвижимость приобретается по ценам, превышающим рыночные цены на момент покупки. Это, в свою очередь, затрудняет покупку недвижимости для желающих оформить кредит ввиду отсутствия у них сбережений.
- В Латвии нет мегаполисов, но ситуация аналогична остальному миру – люди переезжают из столицы в Пририжье и крупные региональные города. В результате внезапного увеличения спроса, при уже имеющемся недостатке предложений, цены растут.
- Несмотря на сложившуюся ситуацию, покупатели по всей Латвии взвешивают свои варианты перед покупкой недвижимости.
- В начале 2021 года количество продаж на первичном рынке снизилось, что объясняется тем, что за этот период в эксплуатацию было введено меньше зданий, чем за тот же период прошлого года.
- Из-за роста цен на строительство растут цены на квартиры в новых проектах.
- Рынок аренды в центре Риги оправился от пандемии, и на нем наблюдается очень высокий спрос. Арендаторы выбирают качественные квартиры, а арендодателям следует подумать об инвестировании в улучшение своей собственности.

Весь мир

- В США цены на недавно построенные частные дома продолжают расти по мере роста цен на сырье. В результате падает количество сделок.
- Оказывая поддержку пострадавшим от пандемии, страны помогали арендаторам и плательщикам кредита за жилье, например, автоматически продлевая договоры аренды или замораживая выселение.
- Благодаря мораторию на погашение ссуд, правительственным мерам по сохранению рабочих мест и ограничению расходов, позволившему домохозяйствам создать накопления, резкого падения цен на жилье не произошло, наоборот, они выросли в среднем на 5-20%.
- Согласно исследованию ОЭСР, жилье является ключевым активом для людей с низким и средним доходом. В среднем 60% населения в странах ОЭСР владеют своим жильем (больше всего владельцев в Словакии – 70%, меньше всего в Германии – 25%). Поэтому по мере роста цен на жилье семьям с низким и средним доходом становится трудно накопить богатство и передать его будущим поколениям.
- Активнее всего цены на жилье растут в менее населенных, но легкодоступных районах. Если продолжится тенденция работы из дома, это окажет долгосрочное влияние на цены на жилье в близко расположенных к центру города местах.
- Выбирая для себя жилье, люди ценят наличие свободного пространства, так как многие офисные работники планируют продолжить полностью или частично работать из дома.
- Лондонские продавцы эксклюзивного жилья прогнозируют, что в ближайшие пять лет их рынок не восстановится, так как покупатели предпочитают покупать дома за пределами Лондона.



Рынок квартир в Латвии

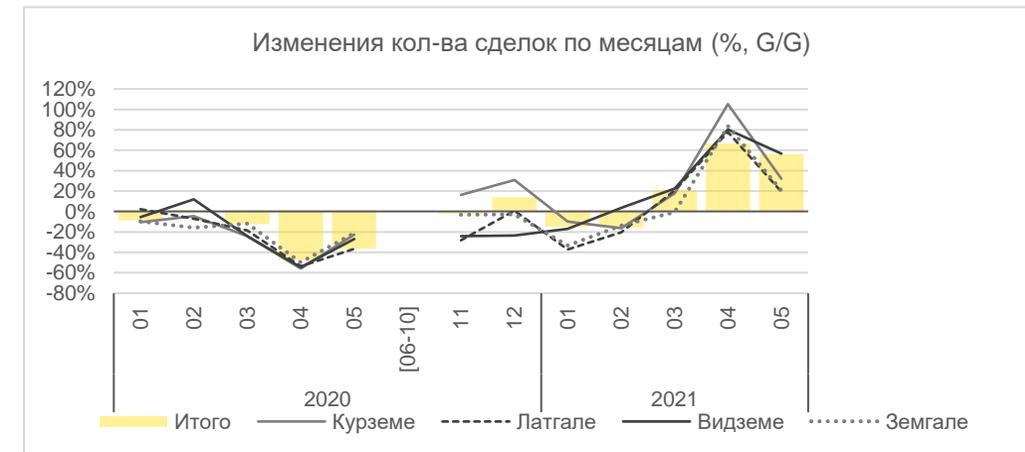


Рынок за пределами Риги стал более активным

Сравнивая данных по сделкам с января по май 2021 года с соответствующим периодом прошлого года, наблюдается увеличение количества сделок на 16%. В основном это объясняется тем, что год назад произошло резкое падение, обусловленное пандемией. За пределами активного Пририжья в марте наблюдался значительный процентный рост, обусловленный прошлогодним падением. Наблюдения показывают, что спрос в городах и их окрестностях значительно превышает предложение. Ситуация в Риге относительно спокойнее. Ситуация в отдаленных сельских районах при этом не изменилась.

Согласно данным, средние цены на квартиры, построенные в 1954–1999 гг., испытали значительный рост в Пририжье и Видземе. Рост наблюдается и в остальных регионах Латвии. Наблюдения экспертов показывают, что в начале года выросли цены на рекламных порталах, но со временем стали появляться и сделки по более высоким ценам. Аукционы становятся все более распространенным явлением для качественных квартир за пределами Риги. В результате недвижимость продается по цене выше рыночной на момент продажи и покупается либо на частичную банковскую ссуду (поскольку оценка дома соответствует текущей рыночной ситуации), а остальная часть покрывается за счет сбережений, либо жилье покупается без ссуды. Такая ситуация затрудняет покупку квартиры для тех, кому накоплений хватает только на первый взнос.

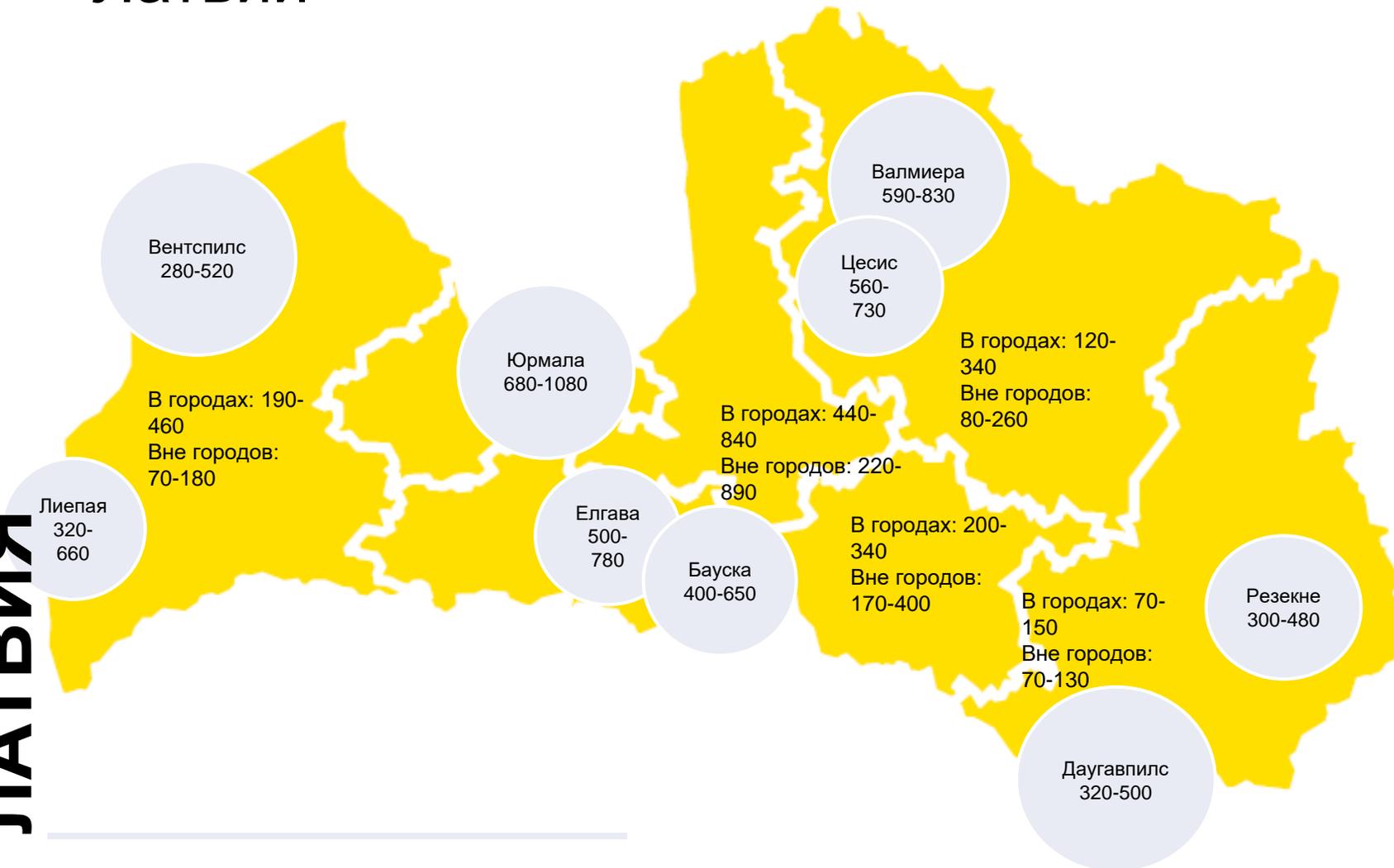
В настоящее время спрос позволяет успешно строить новые проекты не только в Риге и близлежащем Пририжье, но и в Валмиере, Цесисе, Лиепае, а также в других городах. Несколько проектов находятся в стадии планирования или строительства.



* На момент написания обзора часть сделок, совершенных в июне, не была зарегистрирована в Земельной книге.

** %, G/G – Изменения в 2020 и 2021 годах по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года по месяцам

Цены на квартиры в регионах Латвии



Средняя цена 2-комнатной квартиры в домах, построенных в 1954-1999 гг. (евро)

Регион	В городах	За пределами городов
Активное Пририжье	43 600	44 600
Остальное Пририжье	28 400	16 300
Земгале	23 500	12 500
Курземе	20 400	6 600
Видземе	21 700	8 900
Латгале	11 400	5 000

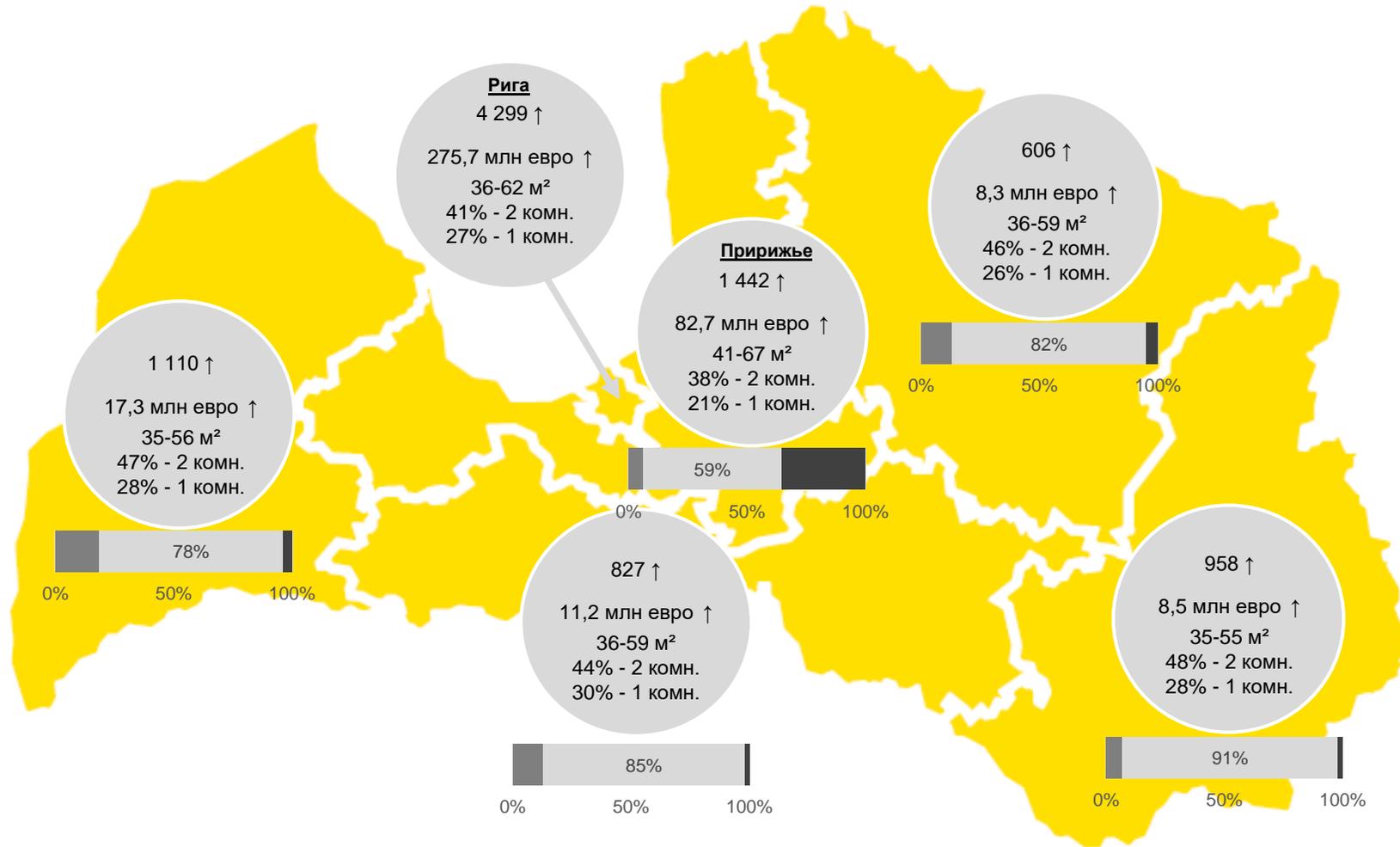
На карте:

Средняя цена 1 м² внутренних помещений в евро на квартиры в домах, построенных в период с 1954 по 1999 гг..

*На цену квартиры существенно влияет качество построек.

** Средние цены в городах указаны без учета отдельно отмеченных городов (например, средняя цена в городах Курземе рассчитывается без цен на квартиры в Лиепае и Вентспилсе).

Рынок квартир в Латвии



Кол-во сделок	9 242 ↑
Кол-во сделок с 1-комн. квартирами	26% ↓
Кол-во сделок с 2-комн. квартирами	42%
Кол-во сделок с 3-комн. квартирами	24%
Общая сумма сделок	403,7 млн евро
Средняя площадь (медиана)	52 м² (48 м²)

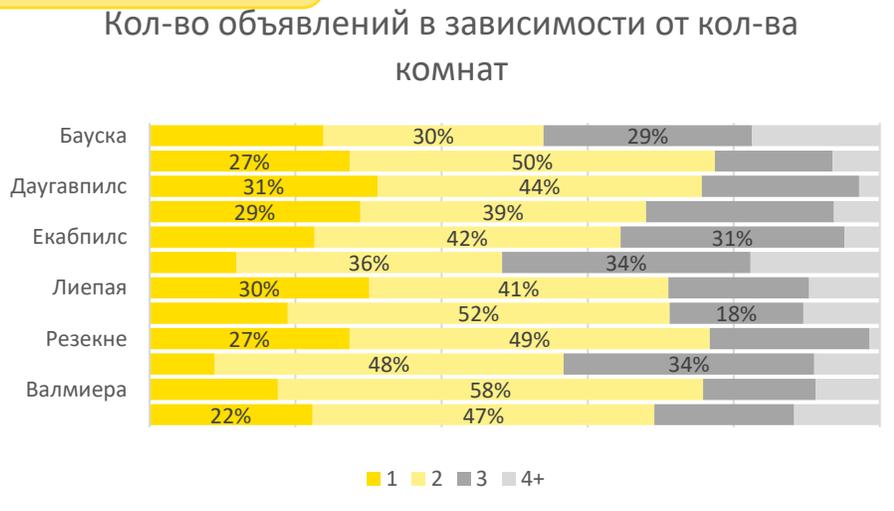


На карте:
 Кол-во сделок и изменения в регионе
 Общая сумма сделок и изменения
 Самые востребованные площади
 Количество сделок с 1- и 2-комнатными квартирами
 Количество сделок в зависимости от года постройки здания

Объявления о продаже и долгосрочной аренде в городах Латвии



Каугури, Кемери, Слока, Валтери: 920 EUR/м²
В других местах: 1 320 EUR/м²



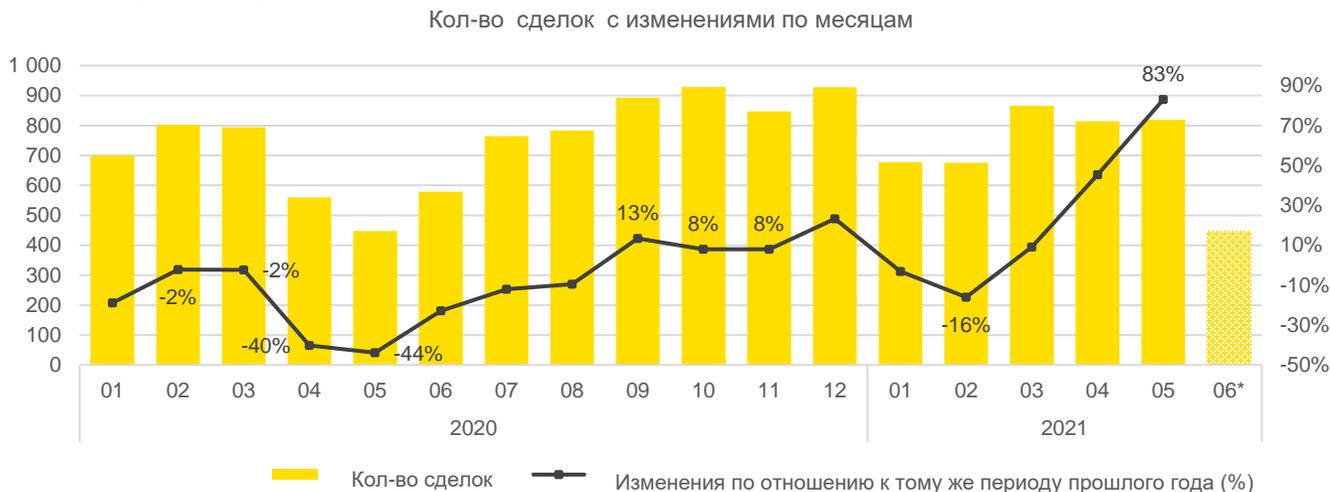
В рекламе цены на аренду растут

Средние цены квадратного метра серийных квартир в объявлениях, опубликованных в первом полугодии, на 10-20% выше, чем средние цены квадратного метра в 2020 году. Из исследованных городов в Тукумсе и Вентспилсе цены существенно не изменились. В Юрмале средние цены в 2020 году в Каугури, Кемери, Слоке и Валтери составили 775 евро/м², а средние цены в первой половине 2021 года – 920 евро/м².

В крупных городах не хватает предлагаемых в аренду квартир, поэтому цены на аренду растут. В настоящее время по мере снятия ограничений в города возвращаются студенты, некоторые компании возобновляют работу, а их сотрудники подыскивают квартиры поближе к месту работы. Качественные квартиры в аренду ищут и за пределами Риги.

В Лиепаяе и Юрмале рынок краткосрочной аренды активизировался весной, и, несмотря на прошлогодние опасения, туристы по-прежнему с удовольствием останавливаются на ночлег в квартирах для краткосрочной аренды.

Количество сделок с квартирами



Увеличение количества сделок за счет снижения

После резкого снижения количества сделок в Риге, вызванного прошлогодней пандемией, показатели за весенние месяцы этого года сильно выросли в процентном отношении по сравнению с предыдущим годом (в 2021 году сделок было почти вдвое больше, чем только за апрель прошлого года). При этом в апреле 2021 года сделок было совершено на 1% больше, чем в феврале 2020 года (за месяц до объявления первой чрезвычайной ситуации). В первые два месяца этого года наблюдалось снижение количества сделок.

Квартиры серийного типа

Квартиры серийного типа пользуются спросом, а сроки их продажи относительно коротки. По мере роста спроса растут и цены на квартиры (около 3-4%). В то же время следует отметить, что все еще есть районы, которые менее востребованы и в которых активность не изменилась.

Профиль покупателя

Покупатели покупают квартиры в основном для собственных нужд, но есть и те, кто ищет квартиры для сдачи в аренду. Руководители компаний *Latio* заметили, что клиенты меньше торгуются, объясняя это опасениями резкого роста цен. Клиенты больше не ожидают падения цен, поэтому покупают то, что предлагается.

Покупателями – это в основном молодые семьи и молодые специалисты, использующие *Altum*. Молодые специалисты тщательно выбирают свою первую недвижимость, отдавая предпочтение квартирам в новых проектах.

Покупателей в основном интересуют квартиры в хорошем состоянии, чтобы сразу после покупки можно было в них жить. В большинстве случаев они не желают существенно вкладывать в ремонт квартир. Таким образом, этаж и планировка стали менее важным аспектом при выборе квартиры для приобретения.

Источник: Данные ГЗС, расчеты *Latio*

* Данные за июнь 2021 года доступны частично

** Данные за январь-май 2021 г. в сравнении с данными за январь-май 2020 г.

Сделки с квартирами в серийных проектах в микрорайонах Риги

ПРАВЫЙ
БЕРЕГ

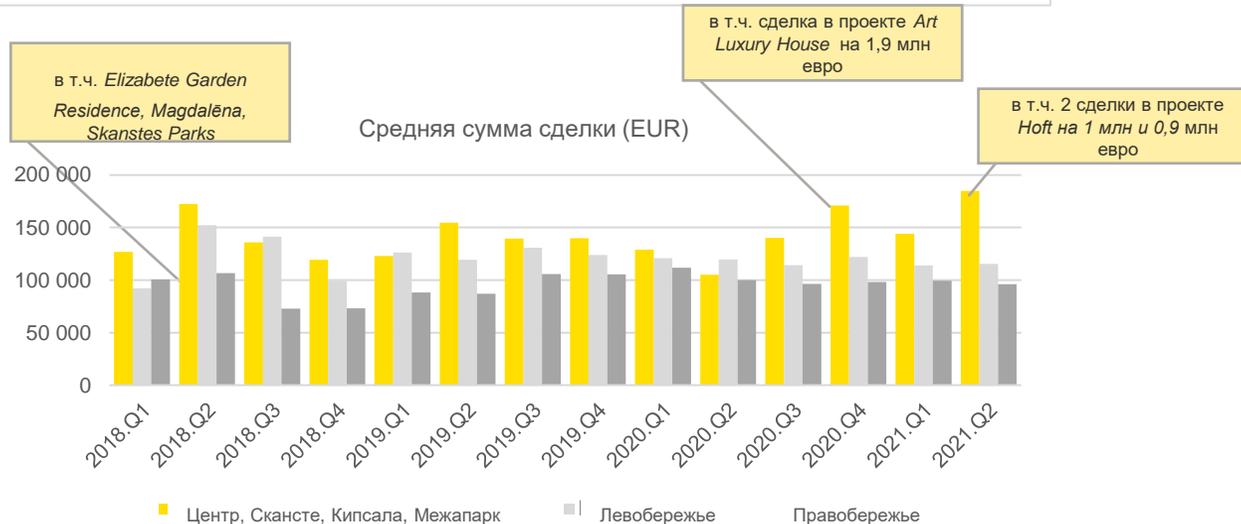
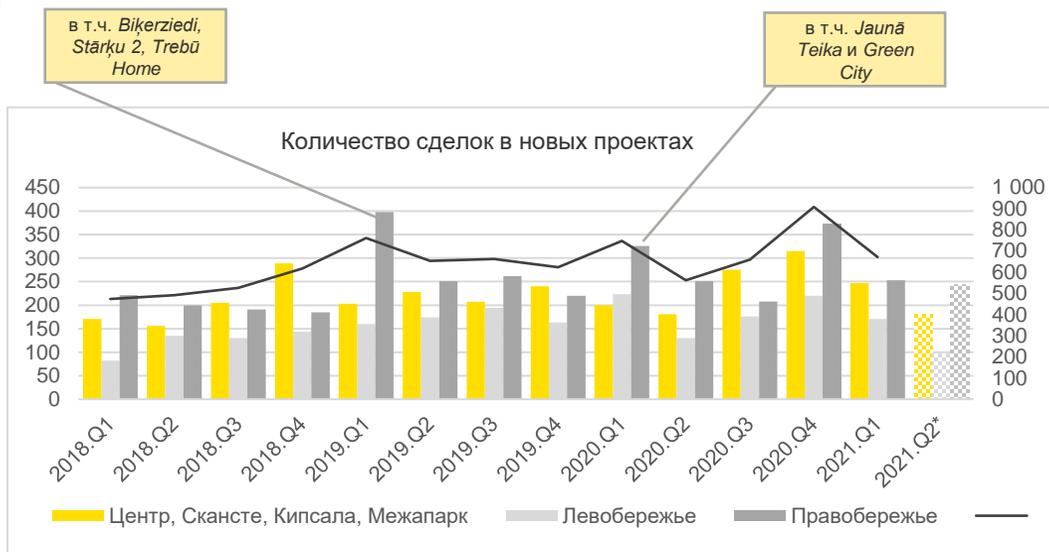


ЛЕВЫЙ
БЕРЕГ

784 (↑39%)	Кол-во сделок	1 348 (↑26%)
26%	Кол-во сделок в зависимости о кол-ва комнат	28%
44%	1 комн.	44%
25%	2 комн.	22%
	3 комн.	
32,9 млн EUR (↑51%)	Сумма сделок (изменения)	54,1 млн EUR (↑37%)
38-55 м ²	Самые востребованные площади	36-56 м ²
49 м ²	Средние площади	47 м ²
Иманта (26%) – 980 EUR/м ² (↑4%)	Наиболее популярные территории	Пурвциемс (21%) – 1 000 EUR/м ² (↑3%)
Зиепниекалнс (18%) – 990 EUR/м ² (↑1%)	(% от общего кол-ва сделок) - средняя цена за 1 м ²	Кенгарагс (19%) – 890 EUR/м ² (↑3%)
Ильгуциемс (15%) – 940 EUR/м ² (↑6%)	внутренних помещений (изменения)	Плявниеки (14%) – 990 EUR/м ² (↑4%)
Новый литовский проект (21%) – 930 EUR/м ² (↑8%)	Наиболее популярные серии	602-я серия (17%) – 980 EUR/м ² (↑3%)
602-я серия (19%) – 980 EUR/м ² (↑1%)	(% от общего кол-ва сделок) - средняя цена за 1 м ²	Старый литовский проект (12%) – 940 EUR/м ² (↑6%)
119-я серия (16%) – 1 010 EUR/м ² (↑5%)	внутренних помещений (изменения)	Кирпичный проект времен Хрущева (11%) – 960 EUR/м ² (↑5%)
980 EUR/м ² (↑3%)	Средняя цена 1 м ²	960 EUR/м ² (↑4%)

* Изменения кол-ва сделок показаны путем сравнения данных за январь-май 2021 года с соответствующим периодом 2020 года. Остальные данные показаны исходя из данных, доступных за 2021 год

Сделки в новых проектах



В 2021 году в окрестностях Риги наибольшее количество сделок заключалось в следующих проектах (в скобках указано количество сделок и средняя цена площади внутренних помещений):

- Вблизи от центра Риги, Скансте, Межапарк и Кипсалы:
 - Avotu 4 (41; 1730 EUR/m²);
 - Schoolhouse Loft (28; 2130 EUR/m²);
 - Blaumaņa 9A (22; 1870 EUR/m²);
 - Fjordi (20; 2200 EUR/m²);
- на правом берегу Даугавы:
 - Krasta kvartāls (79; 1850 EUR/m²);
 - Divi krasti (39; 1930 EUR/m²);
 - Jaunā Teika (26; 2070 EUR/m²);
- на левом берегу Даугавы:
 - Akācijās (32; 1920 EUR/m²);
 - Dignājas dārzi (23; 1700 EUR/m²).

Девелоперы новых проектов продолжают строить:

- *Baltic Investment Group* объявил о строительстве проекта *Ieriķu spāres*, который планируется завершить весной 2022 года.
- *Bonava Latvija* начала строительство нового проекта *Vertikāles* в Иманте, а также жилого комплекса на Тейке, улица Ропажу.
- *YIT* в настоящий момент ведет несколько проектов: *Riverstone Residence*, *Safrāns*, *Green City*, *Annas parks* и *Silvas nami*.
- *Предприятие Pro Kapital Grupp SIA Klīversala* в 2022-2023 году планирует завершить строительство многоквартирного дома *Blue Marine* в квартале *Klīversalas*.
- *Merks* начал строительство проекта *Merka Duntēs zīles*, который планирует завершить в 2022 году вместе со второй очередью проекта *Merks Viesturdārzs*, а также планирует завершить первую очередь проекта *Merks Mežpilsēta* в конце этого года.
- На Югле в 2022 году планируется завершить строительство проекта *Ezerjuglas*.
- *Kaamos* сообщил о планах построить в Межапарке до наступления 2024 года два здания *Moho Park*.
- *Hepsor* сообщил о планах построить в новом жилом квартале в Агенскалпсе до наступления 2023 года два здания – *Kuldīgas parks*.

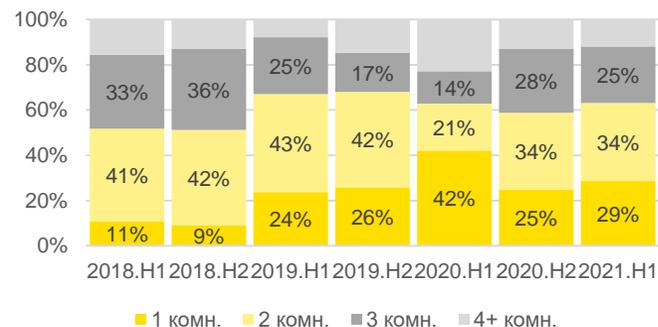
* На момент написания обзора по части сделок, совершенных в июне, не было доступных данных.

Продажи квартир в новых проектах

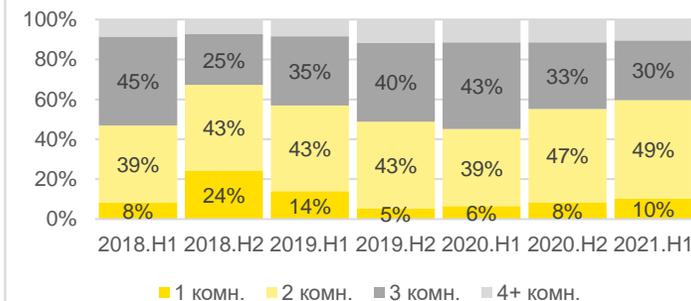
Кол-во сделок в новых проектах



Количество первичных продаж в новых проектах (Центр, Скансте, Межапарк, Кипсала)



Количество первичных продаж в новых проектах (в остальной Риге)



Средние цены внутренних помещений на первичном рынке

	Средние цены внутренних помещений на первичном рынке	
	Новостройки	Реновированные здания довоенной постройки
Центр, Скансте, Межапарк, Кипсала	2 810 EUR/м ² (+9%)	2 020 EUR/м ² (0%)
Левый берег Даугавы	2 020 EUR/м ² (+4%)	1 850 EUR/м ² (-1%)
Правый берег Даугавы (остальное)	1 900 EUR/м ² (+3%)	1 670 EUR/м ² (+4%)
Эксклюзивные проекты вне зависимости от местонахождения		3 500 EUR/м ² (-2%)

В начале года объем первичного рынка сократился

Глядя на изменения количества сделок по проектам в течение года, можно увидеть влияние пандемии. Год назад было введено в эксплуатацию относительно большое количество новых проектов, которые были начаты до того, как был зарегистрирован первый в мире случай заболевания. Таким образом, на первичном рынке было совершено большое количество сделок. В этом году первичный рынок сокращается.

В 2021 году сделок с новостройками на вторичном рынке было пропорционально больше. В 2020 году 48% квартир было продано на первичном рынке новостроек, в 2021 году на них пришлось 37% всех сделок в новостройках. В свою очередь, вторичный рынок вырос с 26% до 35%. Соотношение реновированных домов и первичного/вторичного рынка существенно не изменилось.

Из-за удорожания строительства девелоперы новых проектов поднимают цены. В то же время рост цен не ослабил интереса покупателей. В новых проектах среднего класса, разработанных крупными девелоперами, квартиры бронируются уже в процессе строительства. В ближайшее время на рынок выйдет ряд реновированных домов.

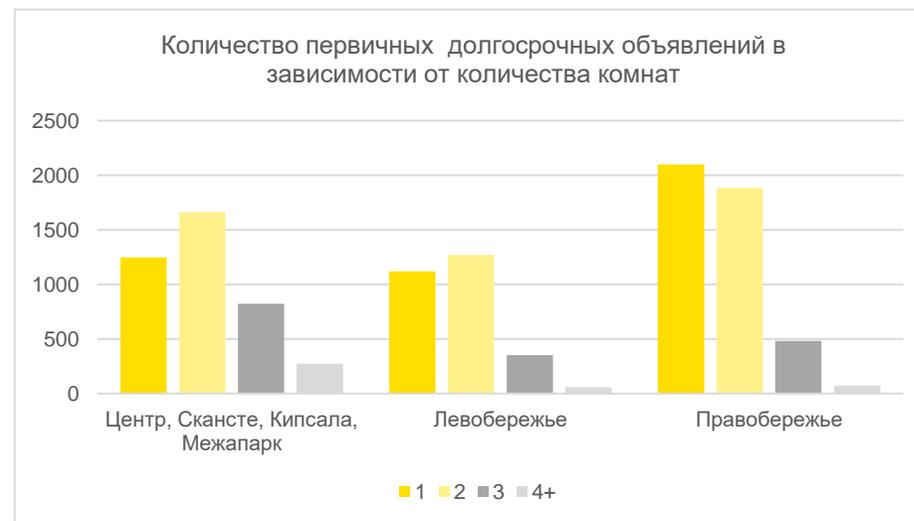
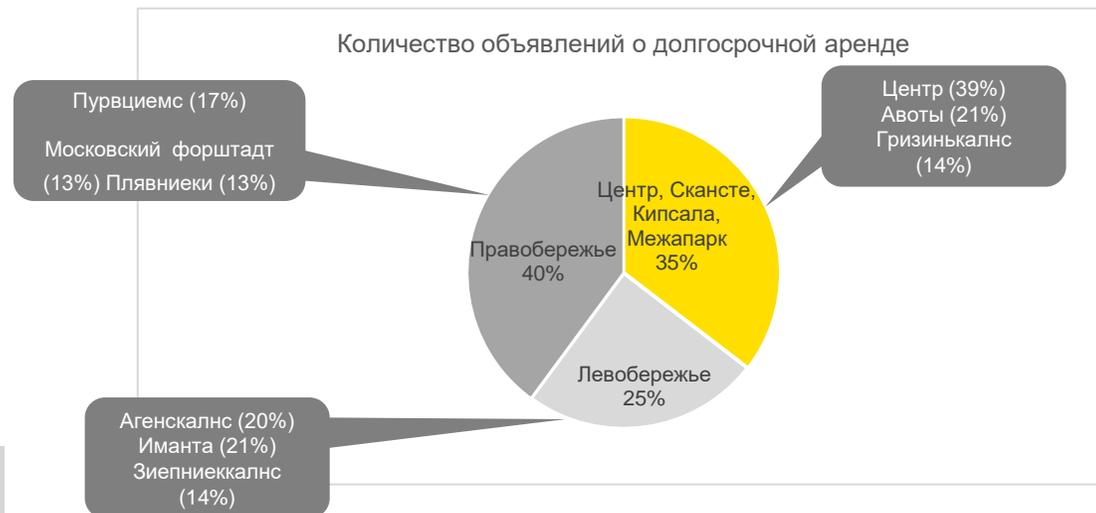
Предложения долгосрочной аренды в объявлениях



Рынок аренды оживился

С ослаблением ограничений оживили рынки как долгосрочной, так и краткосрочной аренды. В город приезжают иностранные студенты, возвращаются студенты из других регионов. Вернувшись на работу, офисные работники ищут квартиры поближе к месту работы. Поэтому спрос на аренду квартир в центре Риги очень высок. Студенты в основном выбирают небольшие квартиры, но все чаще проявляют интерес к более крупным квартирам, чтобы снимать их совместно.

Спрос на аренду квартир в новых проектах высок. В некоторых случаях договор аренды подписывается даже без осмотра. Качество квартиры становится все более важным аспектом при выборе квартиры для аренды. По наблюдениям экспертов, домовладелец должен вложить средства в ремонт и меблировку квартиры перед тем, как предложить ее на рынке, чтобы повысить на нее спрос. Хотя спрос на данный момент высок, сдать некачественную квартиру можно только по существенно более низкой цене.



Предложения долгосрочной аренды в самых популярных районах и проектах (EUR/мес.)

Район (% объявлений на л. берегу)	Проект (% объявлений на л. берегу)	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Агенскалнс (20%)	Серийный проект (36%)	255	335
	Нереновированный проект довоенного времени (32%)	245	325
Иманта (21%)	Серийный проект (73%)	235	290
	Новый проект (24%)	360	450
Зиепниекалнс (14%)	Серийный проект (83%)	230	295
	Новый проект (8%)	300	415

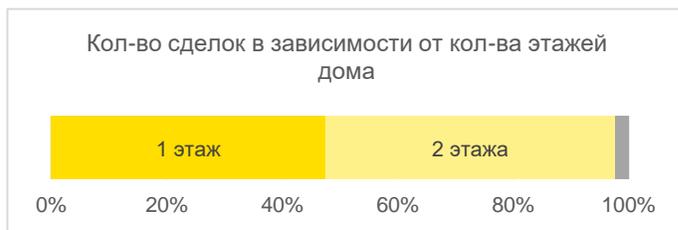
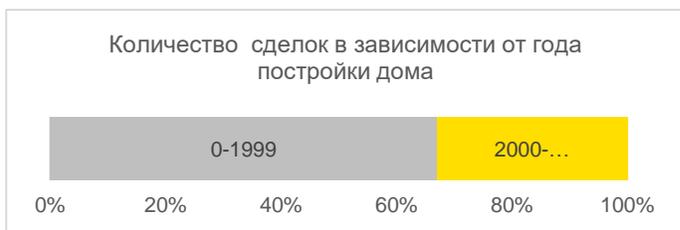


Район (% объявлений на п. берегу)	Проект (% объявлений на п. берегу)	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Пурвциемс (17%)	Серийный проект (82%)	235	300
	Новый проект (16%)	335	420
Московский форштадт (13%)	Нереновированный проект довоенного времени (39%)	215	305
	Серийный проект (28%)	230	285
Плявниеки (13%)	Серийный проект (90%)	235	300
	Новый проект (9%)	315	375

ЦЕНТР, МЕЖАПАРК, КИПСАЛА

Район (% объявлений в Центре, Межапарке и на Кипсале)	Проект (% объявлений в Центре)	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Центр (39%)	Нереновированный проект довоенного времени (55%)	270	410
	Новый проект (28%)	370	580

Частные дома



Частных домов не хватает

Количество сделок с частными домами в прошлом году выросло, но первые пять месяцев этого года, когда мир поразила пандемия, рост не показывали, поэтому показатели за первые месяцы этого года показывают резкий рост. Следует отметить, что по сравнению с количеством сделок за первые 5 месяцев 2019 и 2018 годов, в 2021 году их количество за тот же период возросло (+ 9% и + 6% соответственно). Средние цены на частные дома, построенные до 1999 года в Курземе, Земгале и за пределами активного Пририжья показывают рост.

Наблюдения экспертов говорят о том, что частных домов недостаточно. В Елгаве не хватает как качественных, так и реновированных домов, а также домов, требующих ремонта. О высоком спросе свидетельствует и то, что все чаще совершаются сделки с частными домами, построенными в советское время и реконструированными без согласования со строительным управлением.

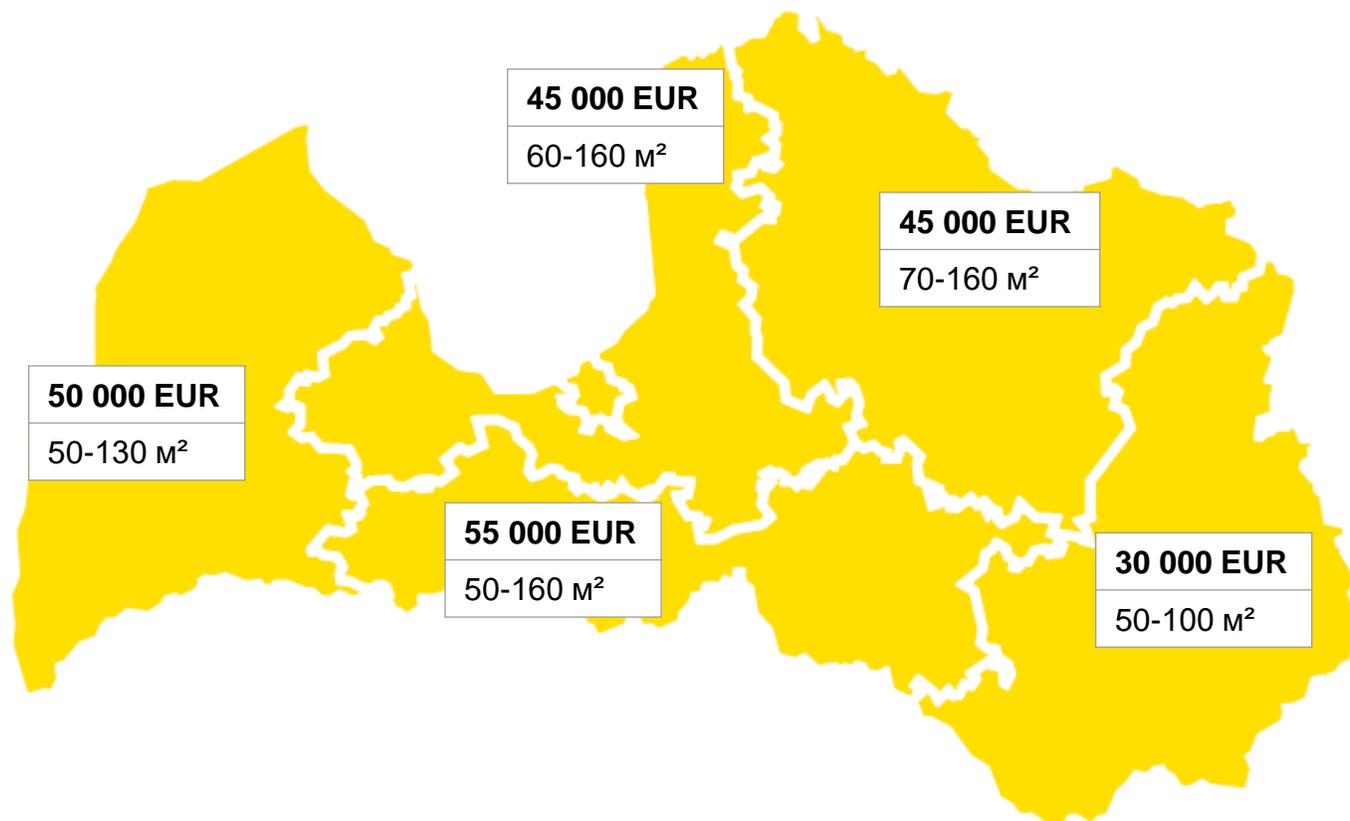
Меньшинство составляют покупатели, которые готовы покупать недвижимость, требующую значительных вложений в ремонт или реновацию. Большинство клиентов отказываются покупать дом, требующий ремонта, начиная просчитывать затраты.

Активность девелоперов поселков из частных домов на рынке недвижимости растет. Увеличивается популярность деревянных домов, что позволяет в короткие сроки построить новый поселок. В настоящее время поселки находятся на разных стадиях развития – строительства, проектирования или планирования (ищутся подходящие участки земли).

Хотя количество людей, заинтересованных в покупке недвижимости в сельской местности подальше от соседей, уменьшилось, оно не исчезло. Обычно такие люди ищут дом у воды, а от покупки их удерживают необходимость вложений в ремонт дома или отказ банка в предоставлении ссуды.

Цены на частные дома и самые востребованные площади

* Средние суммы сделок указаны для частных домов площадью 50-150 м², построенных до 1999 года.



Активное Пририжье	
Самые востребованные площади	110-270 м ²
100-150 м ² , построены после 2000 г.	145 000 EUR
150-200 м ² , построены после 2000 г.	200 000 EUR
200-250 м ² , построены после 2000 г.	210 000 EUR

Земля под частную застройку

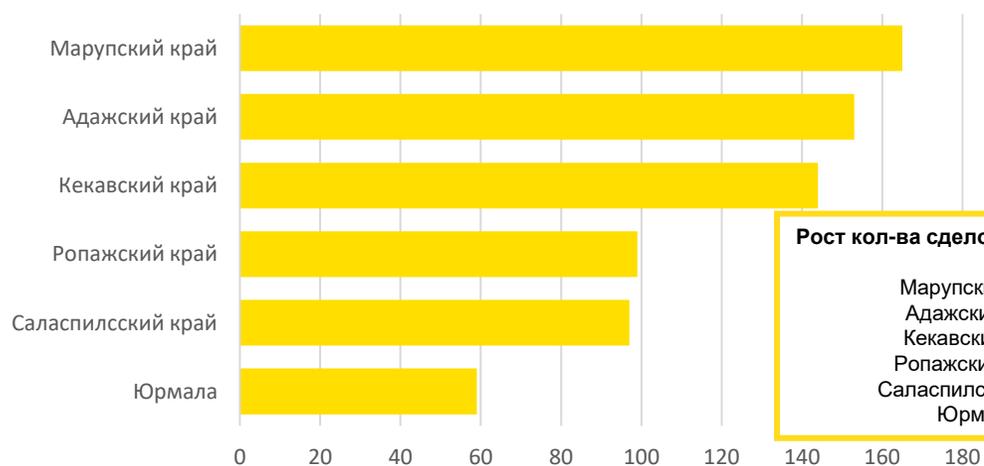
Распределение количества сделок по регионам



2021/2020
(янв.-май)

Курземе	+26%
Латгале	+75%
Остальное Пририжье	+59%
Активное Пририжье	+64%
Рига	+10%
Видземе	+38%
Земгале	+40%

Кол-во сделок в активном Пририжье



Рост кол-ва сделок (янв.-май):

Марупский край	+18%
Адажский край	+38%
Кекавский край	+64%
Ропажский край	+106%
Саласпилсский край	+64%
Юрмала	+74%

* Незастроенная земля под частную застройку на графике активного Пририжья: покупатель не является юридическим лицом, государством или самоуправлением

Изменение количества, суммы и площади сделок по сравнению с тем же периодом прошлого года



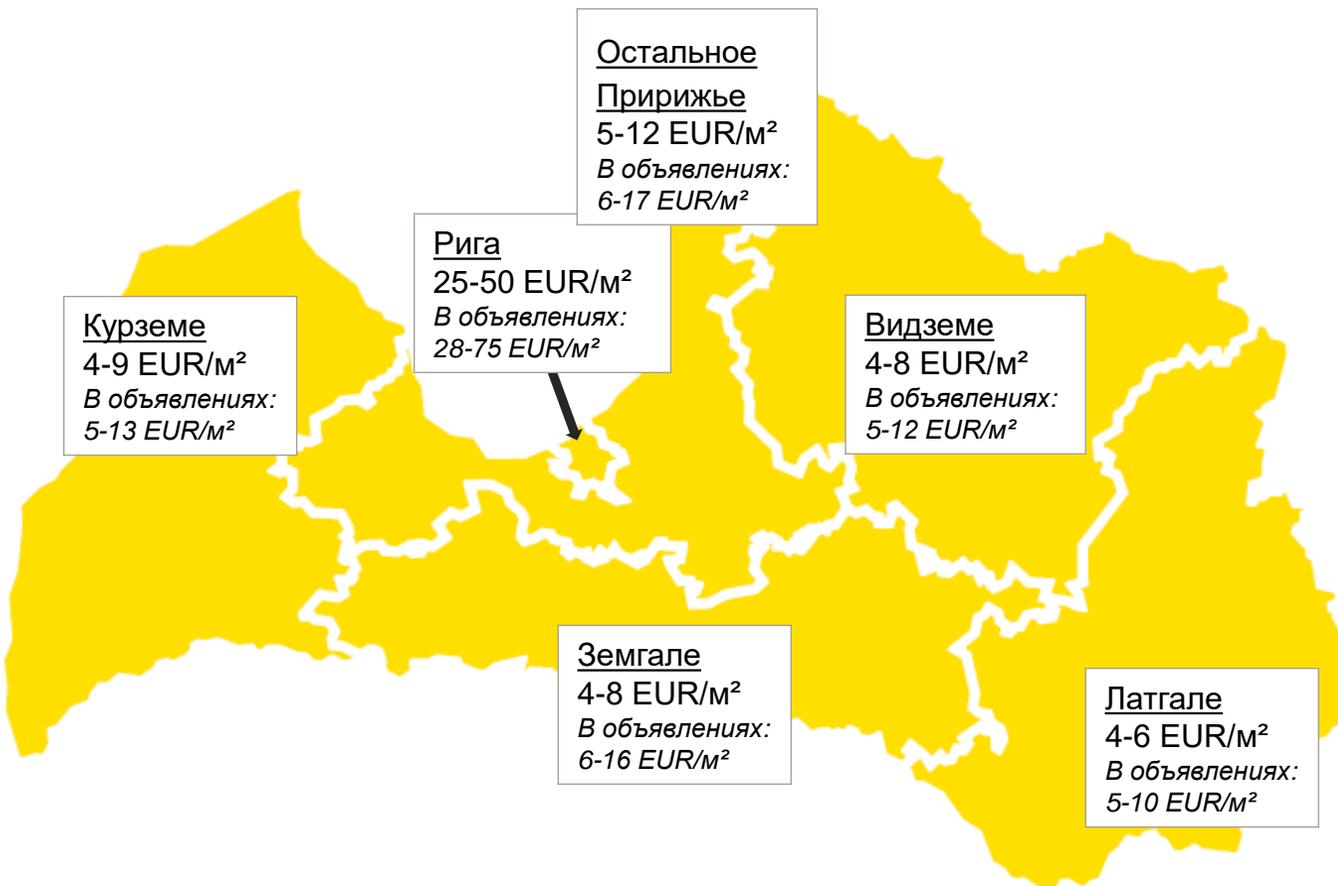
Спрос на землю продолжает расти

Не в состоянии найти для себя подходящий частный дом, покупатели выбирают участок земли для строительства дома. Рост затрат на строительство не останавливает покупателей земли, желающих построить собственный дом. Таким образом, графики показывают, что количество сделок продолжит расти и в этом году.

Наиболее ликвидные участки земли продаются редко, хотя покупателей, готовых немедленно купить желаемое меньше не стало. Интерес к земельным участкам без коммуникаций и инфраструктуры по-прежнему низок. Однако если подведение коммуникаций является окупаемым или если место особо живописное, на такие участки также находят покупателей.

Эксперты заметили, что хорошие участки земли в хороших местах удастся продать по цене, превышающей стартовую, поскольку, если спрос превышает предложение, можно устроить торги.

Цены земли под частную застройку



Средние цены в активном Пририжье (EUR/м²)

Края после реформы 01.07.2021 г.

	Наиболее часто регистрируемые пределы цен при продаже	Пределы цен, наиболее часто публикуемые в рекламе
Адажский край	10-29	14-29
Кекавский край	8-17	10-25
Марупский край	16-34	14-42
Ропажский край	9-25	19-40
Саласпилский край	8-20	13-21
Юрмала	9-42	25-79

На карте:

Наиболее часто регистрируемые пределы цен при продаже в определенном регионе
 Наиболее часто публикуемые в объявлениях пределы цен при продаже в определенном регионе.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



Текущие изменения в нормативных актах, касающихся сектора недвижимости I

1 мая 2021 года вступил в силу новый Закон об аренде жилых помещений, заменяющий Закон об аренде жилых помещений, принятый в 1993 году.

Новый закон об аренде, а также связанные с ним поправки к Закону о нотариате и Гражданско-процессуальном законе обеспечивают возможность более простого и быстрого урегулирования споров, если арендатор не платит арендную плату или не освобождает арендуемое помещение в указанный срок.

Однако для реализации прав, предусмотренных нормативными актами, договор аренды должен быть правильно составлен.

Следует обратить внимание на требования, установленные законом, характер сведений, подлежащих внесению в договор аренды в обязательном порядке, а также стороны должны согласовать, будет ли договор аренды регистрироваться в Земельной книге.

Новый закон об аренде жилых помещений предусматривает, что договоры аренды могут заключаться только на определенный срок. Следует учитывать, что в случае отчуждения жилых помещений, сдаваемых в аренду, в течение срока действия договора аренды арендатор связан договором аренды жилого помещения, заключенным с предыдущим арендодателем, только в том случае, если договор аренды внесен в Земельную книгу.

В свою очередь, арендодатель вправе обратиться в суд с заявлением об исполнении обязательства в бесспорном порядке в соответствии с Гражданско-процессуальным законом, если арендатор не внес арендную плату в размере, указанном в договоре аренды, или не освобождает арендуемое помещение по истечении срока аренды, только если договор аренды нотариально заверен (нотариальный акт) или зарегистрирован в земельной книге и данное условие включено в договор аренды.

Договор аренды можно зарегистрировать в Земельной книге с помощью онлайн-системы Государственной единой компьютеризированной земельной книги www.zemesgramata.lv/manidati.

В этом случае договор аренды и прошение о закреплении должны быть подписаны обеими сторонами надежной электронной подписью, а в онлайн-системе должна быть заполнена форма электронного запроса для закрепления права аренды.

[Более подробную информацию о подаче электронных запросов можно найти здесь.](#)

Регистрационный сбор за закрепление права аренды в Земельной книге не взимается.

Текущие изменения в нормативных актах, касающихся сектора недвижимости II

6 июля 2021 года Сейм принял поправки к Закону о нотариате, которые связаны с новым Законом об аренде жилья и вступили в силу 5 августа 2021 года.

Например, статья 107¹ Закона о нотариате предусматривает, что теперь срочные договоры аренды, найма или безвозмездного пользования, предусматривающие обязанность арендатора, квартиросъемщика или ссудополучателя освободить сданное в аренду, внаем или безвозмездное пользование имущество в связи с истечением срока или неуплатой арендной платы или платы за наем, а также обязательство по уплате арендной платы или платы за наем, заключенные в форме нотариального акта, подлежат исполнению (подлежат передаче на принудительное исполнение) в соответствии с процедурой исполнения судебных решений, предусмотренной Гражданско-процессуальным законом.

В свою очередь, статья 107³ Закона о нотариате предусматривает, что вышеупомянутый нотариальный акт может быть передан для принудительного исполнения, если должник прямо и недвусмысленно дал в нем согласие на принудительное исполнение, в том числе на выселение должника и вывоз его имущества из сданной в аренду, внаем или переданной в безвозмездное пользование собственности, если ограниченный во времени договор аренды, найма или безвозмездного пользования предусматривает обязанность арендатора, квартиросъемщика или ссудополучателя освободить сданное в аренду, внаем или безвозмездное пользование имущество в связи с истечением срока или неуплатой арендной платы или платы за наем, а также обязательство по уплате арендной платы или платы за наем. Уполномоченное лицо может дать такое согласие от имени должника, только если он специально уполномочен на это.

Если договор аренды заключен в виде нотариального акта и включает вышеупомянутые условия, такой нотариальный акт можно передавать для принудительного исполнения без обращения в суд, поскольку после получения заявления кредитора нотариус издает нотариальный исполнительный акт.

Присяжный нотариус составляет нотариальный исполнительный акт как нотариальный акт в течение трех рабочих дней после получения заявления кредитора и указывает в нем отметку о двухмесячном сроке для добровольного исполнения обязательств и подаче нотариального исполнительного акта присяжным судебным исполнителям по истечении указанного срока, если в нотариальном исполнительном акте определена обязанность лица освободить сданное в аренду, внаем или переданное в безвозмездное пользование имущество до истечения срока, указанного в договоре.

Текущие изменения в нормативных актах, касающихся сектора недвижимости III

1 июля 2021 года вступили в силу изменения в Правила Кабинета министров от 27 октября 2009 года № 1250 «Положение о государственной пошлине за закрепление в земельной книге имущественных и залоговых прав», согласно которому государственная пошлина за закрепление имущественных прав в земельной книге за каждый объект недвижимости определяется в следующем размере:

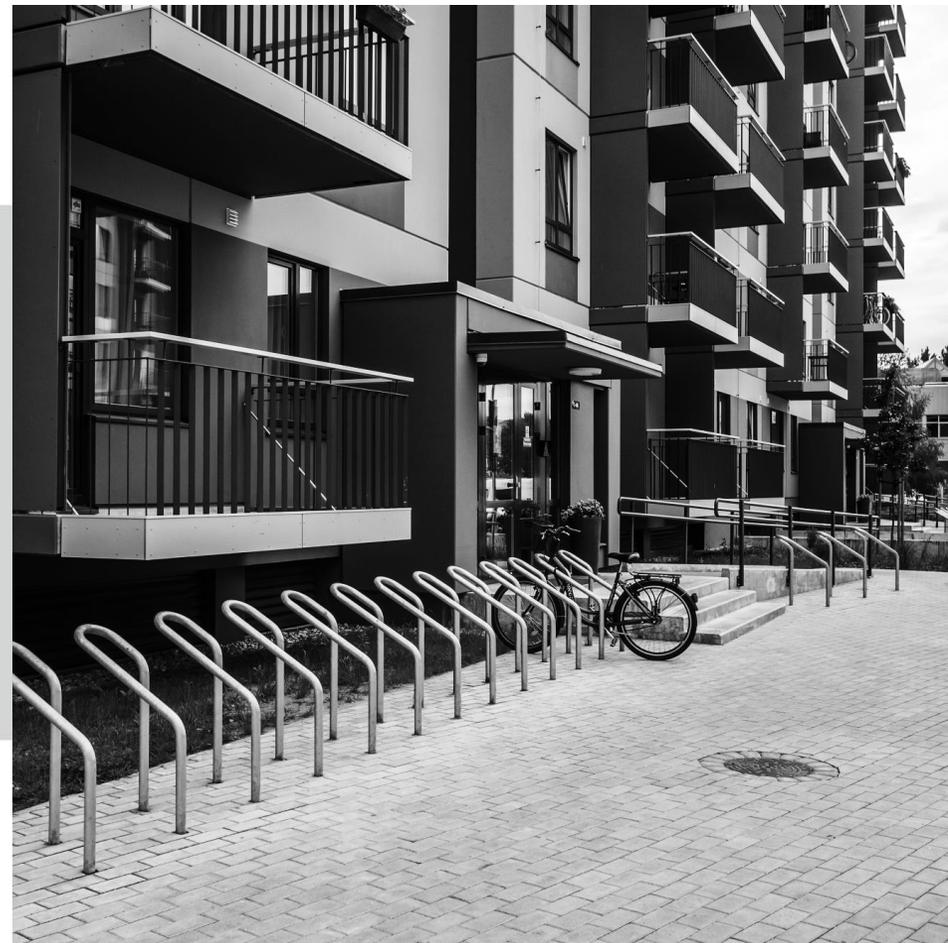
- 1) отчуждение имущества на основании договора или решения суда об утверждении акта аукциона либо на основании решения суда о закреплении недвижимого имущества за участником торгов, совладельцем или кредитором – 1,5% от стоимости недвижимого имущества. недвижимость (евро), если недвижимость приобретена физическим лицом;
- 2) отчуждение имущества на основании договора или решения суда об утверждении акта аукциона либо на основании решения суда о закреплении недвижимого имущества за участником торгов, совладельцем или кредитором – 2 % от стоимости недвижимого имущества. недвижимость (евро), если недвижимость приобретена юридическим лицом;

Таким образом, государственная пошлина для физических лиц снижена с 2% до 1,5%, а также отменена государственная пошлина в размере 6%, которая применялась к юридическим лицам при приобретении имущественных прав на квартирную собственность.

IV 6 июля 2021 года Сейм принял поправки к Закону о квартирной собственности (вступили в силу 5 августа 2021 года), которые снова разрешают строительство нескольких жилых домов на одном земельном участке и их разделение на отдельные квартирные собственности.

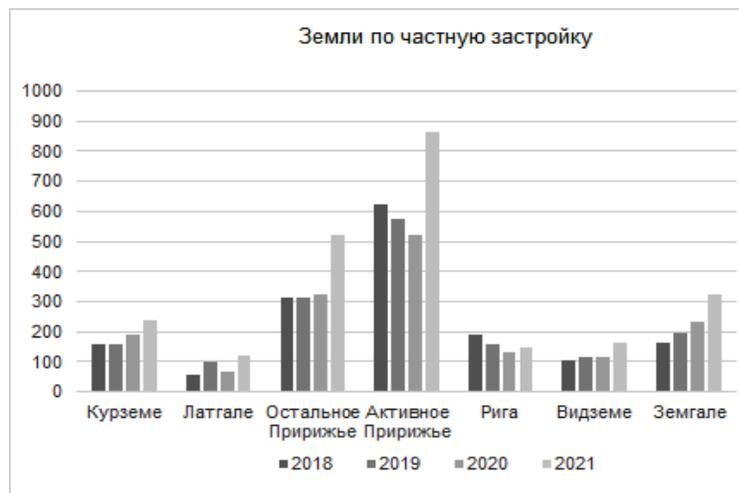
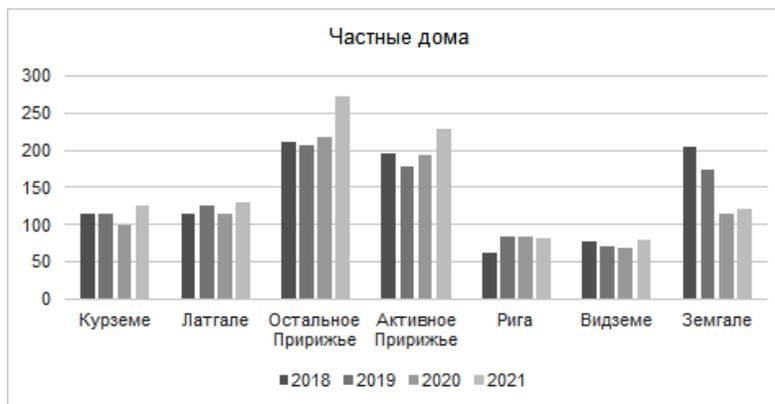
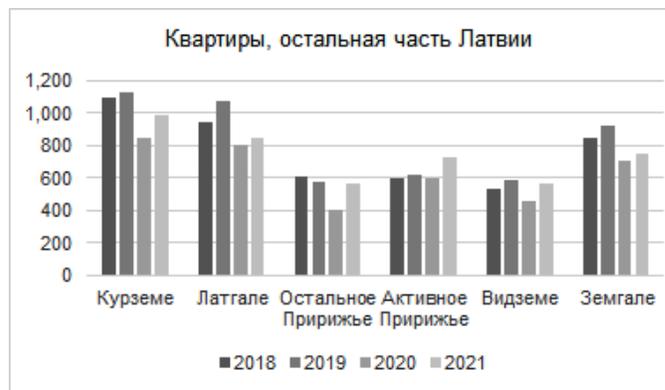
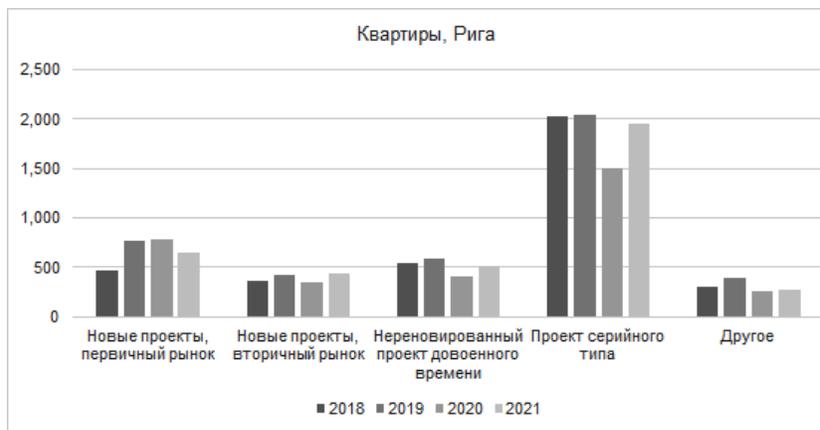
Вместе с тем поправки к закону предусматривают, что решение о проведении ремонтных или строительных работ в отдельном жилом доме принимают собственники квартир, отдельные объекты недвижимости которых находятся в этом жилом доме, а также денежные взносы в накопительный фонд за осуществление хозяйственной деятельности в отдельном жилом доме, а также на управленческие расходы, связанные с затратами на строительство или ремонт в отдельном жилом доме, оплачивают те собственники квартир, отдельные объекты недвижимости которых находятся в этом жилом доме.

ТЕНДЕНЦИИ



Количество сделок по годам*

ТЕНДЕНЦИИ



Люди переезжают в Приижиье

В связи с пандемией Covid-19 13 марта 2020 года в Латвии была объявлена чрезвычайная ситуация. В обществе царил неизвестность, многие процессы замедлились или вообще остановились. Количество сделок на рынке недвижимости также стало сокращаться, а в апреле и мае произошло резкое падение количества сделок.

В конце прошлого года количество сделок резко увеличилось, скорее всего, за счет начала года. Либо по этой причине, либо из-за того, что пандемия достигла пика и в стране снова была объявлена чрезвычайная ситуация, в начале 2021 года количество сделок снова упало, но не так резко, как весной 2020 года.

Эти причины затрудняют правильную оценку увеличения количества сделок, поэтому на графиках представлены данные за первые пять месяцев последних 4 лет.

Из них следует, что количество сделок с квартирами в Риге в этом году уменьшилось. Количество сделок с квартирами в остальной части Латвии также уменьшилось. Исключение составляет Приижиье, где количество сделок значительно увеличилось.

Количество сделок с землей и частными домами в Приижиье также значительно увеличилось. В этом году количество сделок с землей под частную застройку продолжает расти.

* Данные за период с января по май

Лидер в сфере недвижимости с 1991 года

- Ведение сделок
- Оценка бизнеса и имущества
- Юридические консультации
- Землемерные работы
- Привлечение инвесторов и консультирование
- Исследование рынка



Опыт в цифрах

Честность | Ответственность | Сотрудничество | Знания | Превосходство



**13 ОФИСОВ
В 9 ГОРОДАХ**



доступны дигитально
во всей Латвии!

Обзор жилищного рынка подготовили:

Руководитель жилищного отдела
Эвия Дзените

Руководитель юридического отдела
Марите Липша

Ассистент руководителя:
Айя Тротите

Руководителями по сделкам с недвижимостью:

Айва Межзиле
Даце Криева
Даце Маевска
Дайга Михельсоне
Диана Данилович
Эдийс Спрогис
Элина Дуце
Гиртс Круминьш
Инесе Криева
Инесе Шторха
Янис Подзиньш
Янис Репша
Янис Веберс
Елизавета Челнокова
Лига Игала
Наталия Макушева
Роман Александров
Волдемарс Барониньш