

ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА Рига и регионы

IV КВАРТАЛ 2015 ГОДА

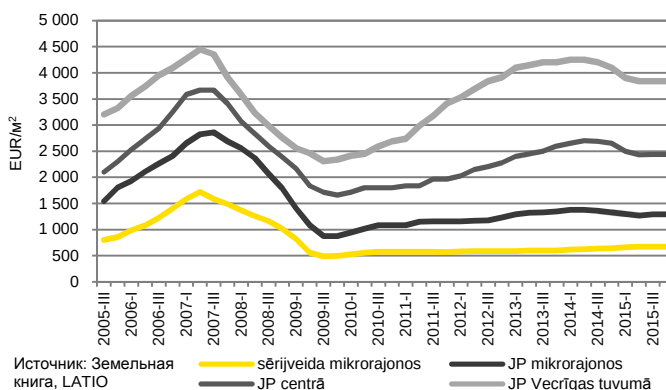
latia



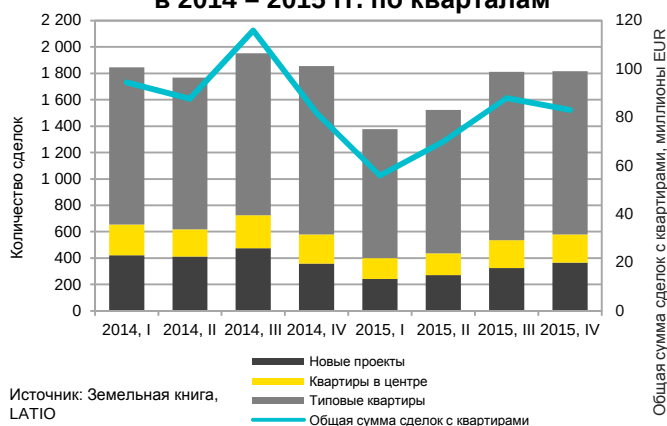
ТЕНДЕНЦИИ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ

- 2015 год на рынке недвижимости был годом сложных вызовов и обозначил переориентацию рынка на местный спрос.
- Уже в 2014 году макроэкономические процессы вызвали ряд событий с далеко идущими последствиями - как изменения в Законе об иммиграции, так и девальвация российского рубля в несколько раз сократили интерес нерезидентов о рынке недвижимости Латвии. В свою очередь в сегментах, нацеленных на местный спрос, неясности в применении принципа «положенных ключей» в начале года почти полностью затормозили ипотечное кредитование.
- Показатели второго полугодия вызывают осторожный оптимизм к тому, что рынок способен адаптироваться к новым обстоятельствам. Особенно следует выделить оживление на первичном рынке нового жилья – за год активность выросла на 18%. Однако в целом на рынке рижских квартир в 2015 году было совершено на 12% меньше сделок, а общая сумма сделок сократилась на 22%, тем самым, по подсчетам экспертов *Latvio*, рынок потерял около 80-100 миллионов EUR.
- Невзирая на хорошие показатели на первичном рынке, в 2015 году рынок нового жилья в целом сократился на 30% как в плане активности, так и в отношении общей стоимости сделок, ибо произошел резкий спад на вторичном рынке.
- Хорошей иллюстрацией рынка рижских квартир является сегмент квартир в центре – если в Тихом центре, где сделки в основном совершаются с эксклюзивным жильем и объектами недвижимости, нацеленными на рынок нерезидентов, активность сократилась на 56%, то в Дальнем центре, который больше ориентируется на местный спрос, спад за год был менее 10%.
- Во втором полугодии рынок типового жилья вернулся на свой стабильный объем – около 400 сделок в месяц на общую сумму приблизительно в 11 млн. EUR. Такой уровень был характерен в 2014 году.

Динамика цен на квартиры в Риге



Динамика количества и общей суммы сделок с рижскими квартирами в 2014 – 2015 гг. по кварталам





Квартиры в новом проекте Солитудес паркс

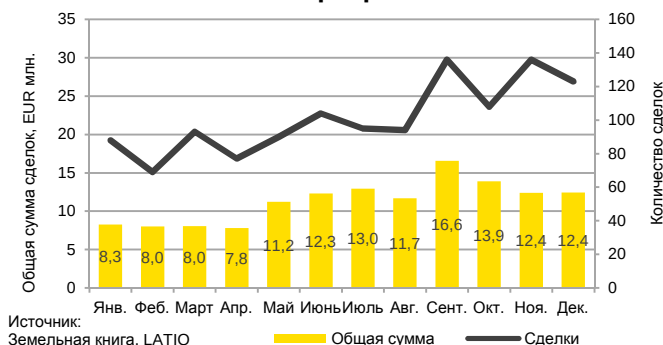
НОВЫЕ КВАРТИРЫ

РЫНОЧНАЯ АКТИВНОСТЬ

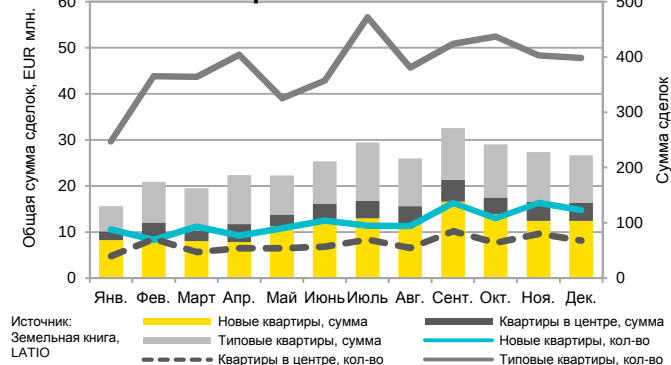
- В 4 квартале 2015 года продолжала усиливаться активность на первичном* рынке новых жилищных проектов. За год в данном сегменте активность выросла на 18%, тем самым 2015 год можно назвать годом роста. Объем реализации жилья девелоперами проектов на рынке уже три квартала подряд показывает минимальный рост на 20%.
- Несмотря на хорошие показатели на первичном рынке, в 2015 году рынок новых проектов жилья в целом сократился приблизительно на 30% как в плане активности, так и в отношении общей суммы сделок, ибо существенное сокращение спроса со стороны нерезидентов вызвало резкий спад на вторичном рынке – за год количество сделок в данном сегменте уменьшилось на 53%.
- Изменения в Законе об иммиграции и неясности в применении принципа «положенных ключей» за первые три квартала года сократили объем рынка новых проектов на 30-40%, однако в последнем квартале года количество сделок вернулось на средний уровень 2014 года.

* первичный рынок нового жилья – это реализованные объекты недвижимости девелоперами проектов недвижимости

Количество и общая сумма сделок с новыми квартирами в Риге



Удельный вес новых проектов на рынке жилья



- В целом на рынке нового жилья сравнительно с 3 кварталом количество сделок выросло на 13%, а в плане общей суммы сделок произошел небольшой спад (6%).
- В четвертом квартале удельный вес сделок с новыми квартирами на рижском рынке немного увеличился и достиг 20%, в свою очередь общая сумма сделок, согласно данным Земельной книги, осталась на уровне 47%.
- После спада рыночной активности в первом квартале года, которому способствовало неясное применение принципа «положенных ключей», в последние месяцы года количество сделок выросло на 51%, а общая сумма – на 59%.
- Наиболее востребованы квартиры в новых проектах в основном площадью от 70 до 75 квадратных метров, и сделки чаще совершаются по ценам от 80 до 90 тысяч евро. В течение года медленнее уменьшалось количество сделок с квартирами площадью до 75 квадратных метров – наблюдался спад на 10-12%, объем сделок с квартирами большей площади за год сократился в рамках 30-50%.
- Количество сделок на первичном рынке, благодаря большому спросу в последние три квартала года, выросло на 18%, однако на вторичном рынке после резкого падения в конце 2014 года и в начале 2015 года, уже третий квартал подряд продолжалась стагнация – за год рыночная активность упала в половину.
- Первичный рынок новых квартир более успешно подстроился под новые изменения рынка и местный спрос, ибо жилье в новом проекте приобретается для собственного проживания и планировка и отделочные материалы выбираются в соответствии с личными пожеланиями.
- Удельный вес нерезидентов с середины 2014 года в сегменте новых проектов упал с более 60% до 20-25%. Адаптация к новым обстоятельствам у игроков рынка заняла полтора года для коррекции цен и в некоторых случаях даже смену модели бизнеса на арендные квартиры.

Информация о новых квартирных зданиях на сдачу в эксплуатацию в Риге и Юрмале по данным <i>Latīo</i>					
Адрес	Название	Девелопер	Микрорайон	Кол-во квартир	Примерная цена EUR/м²
улица Элизабетес 18	Elizabetes Apartamenti	SIA "Transit Tandem"	Центр	21	6 000
улица Сактас 24	Saktas Nams	Частные инвесторы	Пурвциемс	10	1 400
улица Пупукю 9, 11	Priedes	YIT Celtniecība	Валдлаучи	79	1 350
улица Битера 6		Art Terra	Иманта	21	2 000
улица Валкас 4		CCDU Baltic SIA	Центр	10	5 000
улица Лапсас 12		NCC Housing	Дарзциемс	46	
улица Прушу		NCC Housing	Кенгарагс	69	
улица Клияну 2f		SIA "KL2"	Дальный центр	48	1 400
улица Гростонас 12	Skanstes Parks	SIA "Merks"	Скансте	52	2 300 – 2 600
улица Оглю 30		SIA "BIIG"	Кипсала	7	3 000 – 3 200
улица Слокас 31		SIA "Slokas 31"	Ближнее Задвинье	24	1 900
Юрмалас гатве 82	Eke		Иманта		1 200 – 1 400
улица Антонияс 21	Magdelēnas nami		Центр	119	
улица Элизабетес 4		Dekarta Properties	Центр	12	



Информация о новых квартирных зданиях, введенных в эксплуатацию в 2015 году, в Риге и Юрмале по данным Latio

Адрес	Название	Девелопер	Микрорайон	Кол-во квартир	Примерная цена EUR/м²
улица Ропажу 12	Jaunā Teika	SIA "Jaunā Teika"	Тейка	100	1 500
улица Стендес 5	Domino	SIA "YIT Celtniecība"	Шампетерис	51	1 520
улица Э.Бирзниека-Упиша 13	Felicity Apartments	SIA "Domuss"	Центр	95	2 600
улица Бикерниеку 16	Bīķerziedi (5-ый дом)	SIA "YIT Celtniecība"	Тейка	65	1600
улица Миера 57a	Miera Park House	"Pillar Holding Company", KS	Центр	38	от 1 700
улица Базницас 18a	Club Central Residence	SIA "Kappa Capital"	Центр	20	4000
проспект Дзинтару 26	Park Apartments		Дзинтари, Юрмала	27	доходный дом
улица Турайдас 17	Turaidas kvartāls	SIA "MC Turaida Property"	Дзинтари, Юрмала	121	
улица Элизабетес 39	Tal Residence	SIA "E-39"	Центр	30	4 600
улица Элизабетес 22	Elizabetes Residence	SIA "Enkom Capital"	Центр	48	2 600
улица Рембатес 8	R8 Apartments	SIA "VITRUM MT"	Плявниеки	73	1 200
улица Казарму 3	Solea Residence	SIA Aura Estates	Центр	24	1 800
улица Путну 31		NCC Housing	Зиепниекалнс	60	1 250
улица Гростонас 21	Skanstes mājas	SIA "Merks"	Скансте	124	2 000
улица Бикерниеку 160		NCC Housing	Межциемс	60	1 400 – 1 500
улица Блауманя 20	Centrus		Центр	82	
улица Стрелниеку 7		Alfa Property Group	Центр	51	5 000
улица Антонияс 26	La Melodie		Центр	42	3 500
проспект Дзинтару 42/1			Юрмала	14	4 000
улица Цериню 3		Ash Property	Юрмала	11	5 000
улица Сколас 20		Ash Property	Центр	36	2 500 – 3 200
улица Бривибас 46		SIA Brīvības 46	Центр	17	3 500
	Kado Karim		Юрмала	21	
проспект Виенибас 43	Admirāļu Osta		Юрмала	45	
улица Капу 40			Юрмала	7	
улица Театра 27			Юрмала	4	

ЦЕНЫ

- Согласно информации о сделках Latio в четвертом квартале продолжалась стабилизация цен в новых проектах, тем самым допуская предположение, что цены достигли свой низший уровень и в будущем можно ожидать медленный, экономически обоснованный рост цен.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В 2015 году в эксплуатацию были сданы около 1200 квартир в Риге и в Юрмале, к числу которых в течение текущего года должны присоединиться еще по крайней мере 600-800 квартир.
- Вопреки позитивным тенденциям первичного рынка во второй половине года, предложение в ближайшее время превысит спрос, поэтому девелоперы предпочитают повременить с реализацией новых проектов.

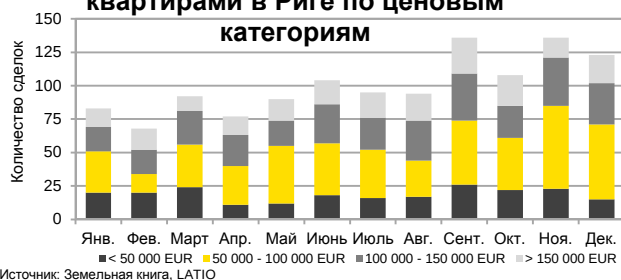
ПРОГНОЗЫ

- Рынок нового жилья постепенно восстанавливается после сотрясений в конце 2014 года и в начале 2015 года, однако участники рынка остаются консервативными и осмотрительными, ибо на рынке сейчас не хватает финансирования первого взноса, требуемого для покупки недвижимости.

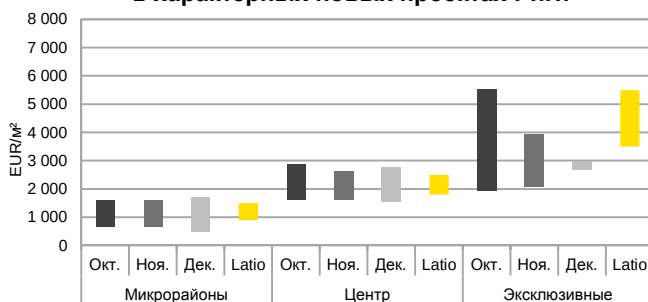
На что покупатели обращают внимание?

- По-прежнему цена является решающим фактором при совершении выбора, и она становится более приемлемой для покупателей в проектах, нацеленных на местный спрос, о чем свидетельствует рост количества сделок на первичном рынке.
- Наиболее сильным спросом пользуются 2-х и 3-х комнатные квартиры. Среди квартир, сравнительных по площади и качеству, покупатели чаще выбирают квартиры с большим количеством комнат, несмотря на их меньшую площадь.

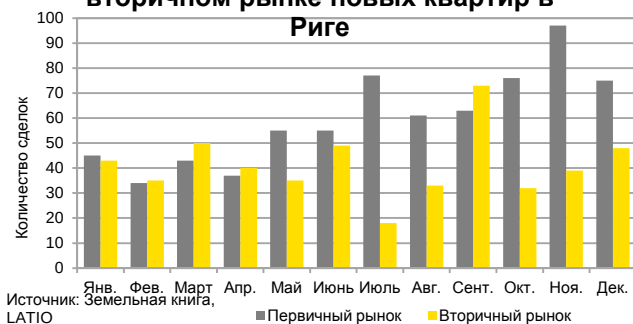
Количество сделок с новыми квартирами в Риге по ценовым категориям



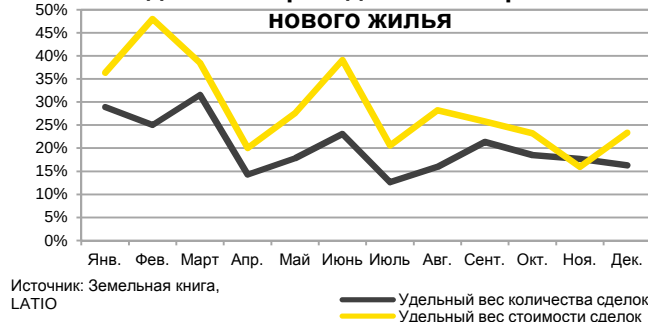
Диапазон цен квадратного метра квартиры в характерных новых проектах Риги



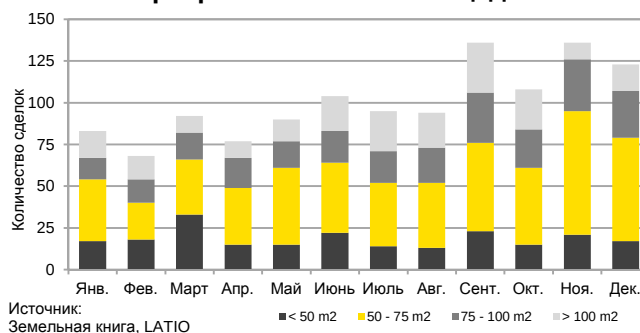
Количество сделок на первичном и вторичном рынке новых квартир в Риге



Удельный вес количества и суммы сделок с нерезидентами на рынке нового жилья



Распределение сделок с новыми квартирами в Риге по площадям



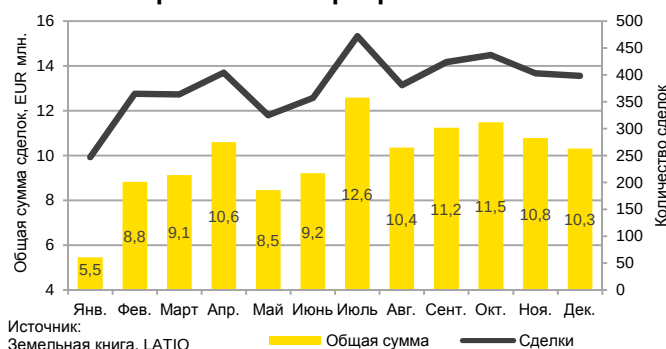


ТИПОВОЕ ЖИЛЬЕ

РЫНОЧНАЯ АКТИВНОСТЬ

- В 2015 году от изменений в Законе об иммиграции и неясностей с введением принципа «положенных ключей» менее всего пострадал рынок типового жилья в Риге, хотя в целом в 2015 году произошел небольшой спад рынка в размере 5,5% в плане количества сделок и в размере 2,7%, исходя из общей суммы сделок, зарегистрированной в Земельной книге.
- Во втором полугодии рынок серийных квартир вернулся к своему стабильному объему с приблизительно 400 сделками в месяц и общей суммой в 11 миллионов евро. К такому уровню рынок привык в течение 2014 года.
- Во втором полугодии 2015 года, когда возобновилось ипотечное кредитование и рынок оправился после драматического спада, пережитого в начале года, количество сделок стало на 22% больше нежели в первой половине года и даже превзошло показатели первой и второй половины 2014 года, благодаря более высокой активности рынка за последние два года.
- В последнем квартале 2015 года активность рынка ослабела, так как после внушительного скачка в почти 20% в третьем квартале, наблюдался спад в размере 3,1%, и сравнительно с 4 кварталом 2014 года количество сделок сократилось на 2,9%.

Количество и общая сумма сделок с серийными квартирами в Риге

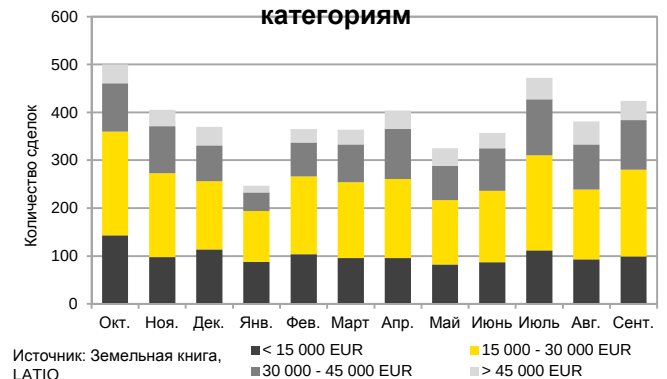


Средняя цена серийных квартир в Риге в декабре 2015 года, EUR/м²

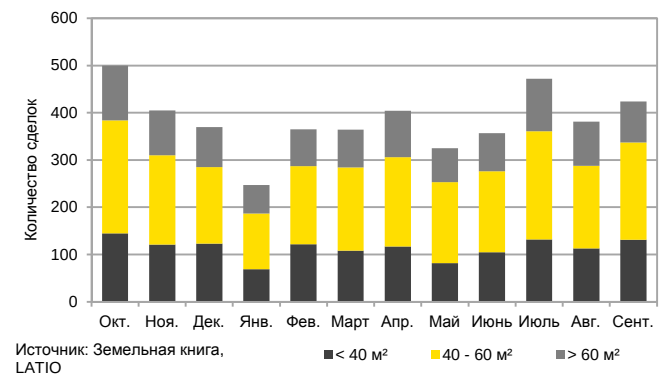


- В восьми наиболее востребованных районах Риги в 2015 году были заключены 2/3 из общего количества сделок с серийными квартирами, сохраняя такой удельный вес почти неизменным с 2014 года. По сравнению с предыдущим годом, рыночная активность выросла на 10% в Илгюциемсе. В Иманте, в Вецмилгрависе и в Зиепниекалнсе активность упала на 12-15%.
- В 2015 году наибольшим спросом пользовались те же самые районы, что и прежде – Пурвциемс и Кенгарагс - со средним показателем 25-30 сделок в месяц, в плане спроса далее следуют Плявниеки и Иманта.
- В 4 квартале 2015 года рост сделок наблюдался в Илгюциемсе (на 27%) и на Югле (на 8%), а также за пределами востребованных районов (на 9%). В остальных районах города активность упала на 12-18%, кроме Зиепниекалнса, где произошел спад в размере 5%.
- В 2015 году среди серийных квартир по-прежнему наибольшим спросом пользовались квартиры в домах литовского, хрущевского проекта и 602-ой серии, и в итоге составляют 63% из общего объема сделок. В течение года наблюдался пропорциональный спад активности с типовым жильем разных проектов, но спрос на квартиры 103-ей серии за год сократился на 17%.
- В 4-ом квартале без значительных изменений распределился спрос с точки зрения площади квартир. 49% сделок заключаются с квартирами площадью от 40 до 60 м², 29% - с меньшими квартирами и 22% с более просторными квартирами. Изменения спроса по площади не произошли даже сравнительно с предыдущим годом, и в 2016 году также нет основания для ожидания таких изменений.
- Поддерживается высокий спрос на серийные квартиры, и количество сделок с ними составляет 2/3 из общего числа сделок на рынке квартир в Риге.

Распределение количества сделок с серийным жильем в Риге по ценовым категориям



Распределение количества сделок с серийным жильем в Риге по площади



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Сделки в основном совершаются с объектами недвижимости по цене от 20 до 40 тысяч евро, что соответствует 2-х и 3-х комнатным квартирам.
- В данной ценовой категории наблюдается дефицит предложения с хорошим соотношением цены и качества, особенно остро ощущается дефицит квартир с качественным ремонтом на средних этажах.
- Покупатель очень прагматично и рационально взвешивает сделку и не желает переплачивать за типовую квартиру в доме постройки советских времен, пытаясь найти альтернативы среди предложений квартир в Дальнем центре и в новых проектах.

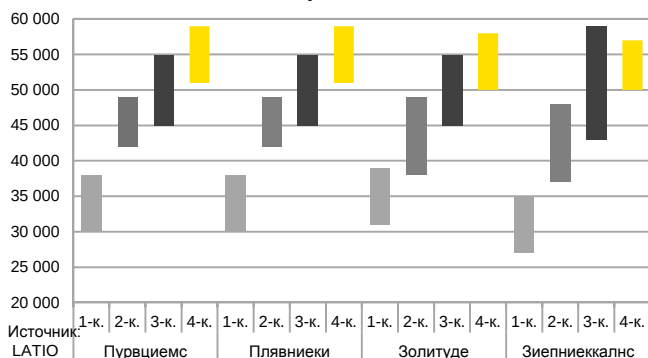
ЦЕНЫ И ПРОГНОЗ

- Количество сделок стабильное, и уже третий квартал подряд цены на серийное жилье сохранили стабильность также в последнем месяце четвертого квартала и в среднем составляют 675 EUR/m², однако в годовом разрезе наблюдается прирост в 5,5% сравнительно с 4 кварталом 2014 года.
- В 2016 году цены на серийное жилье и активность рынка тоже прогнозируется стабильной. Рост цен ограничен способностью адаптации девелоперов новых проектов к местному спросу после поправок к Закону об иммиграции, поэтому покупатель не готов переплачивать за квартиру в серийном доме.

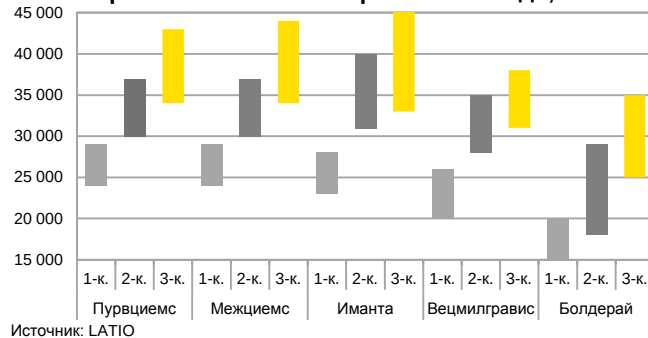
На что покупатели обращают внимание?

- качество обслуживания и содержания здания;
- уровень коммунальных платежей;
- общее техническое состояние квартиры и здания;
- статус земельной собственности (земля под домом в собственности или в аренде)

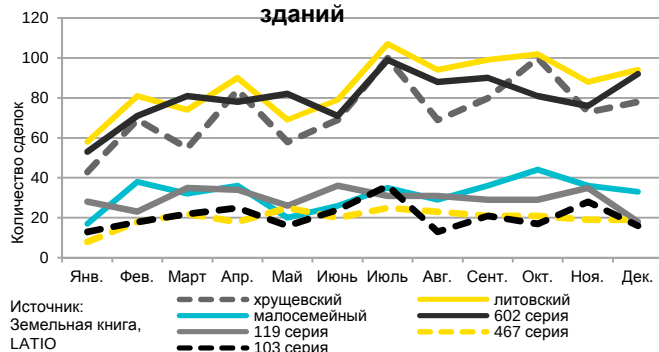
Диапазон цен на квартиры 119 серии в Риге в 4 квартале 2015 года, EUR



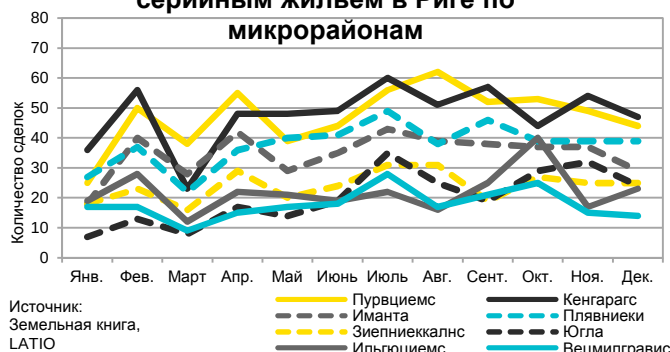
Диапазон цен на квартиры литовского проекта в Риге в 4 квартале 2015 года, EUR



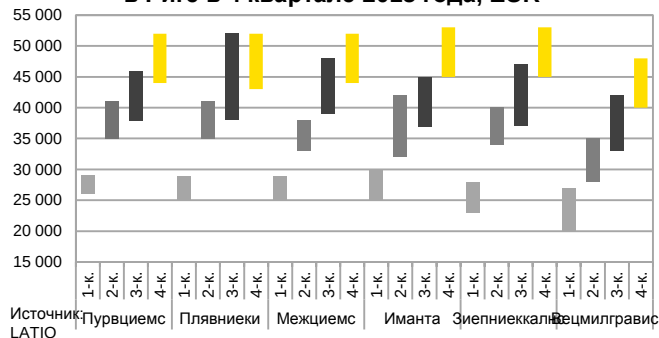
Распределение количества сделок с серийным жильем в Риге по проекту зданий



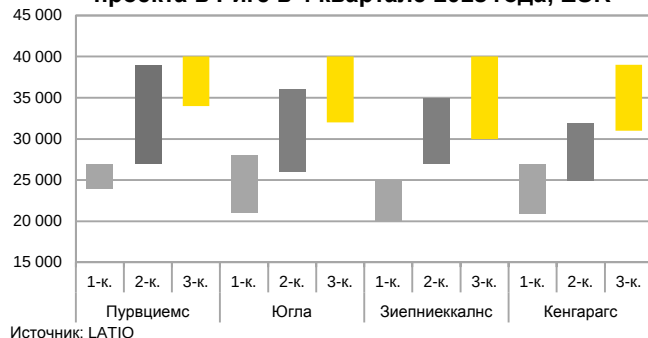
Распределение количества сделок с серийным жильем в Риге по микрорайонам



Диапазон цен на квартиры 602 серии в Риге в 4 квартале 2015 года, EUR



Диапазон цен на квартиры хрущевского проекта в Риге в 4 квартале 2015 года, EUR





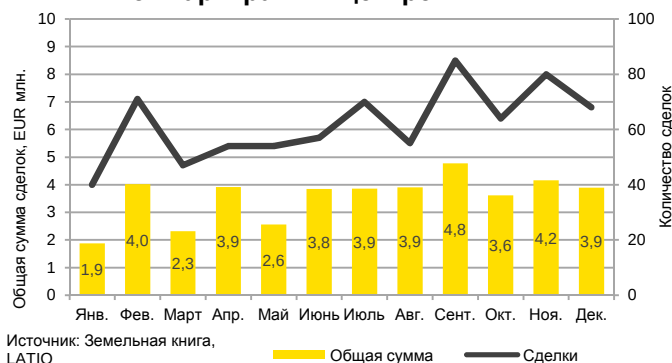
Квартира с видом на парк Кронвальда

КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ РИГИ

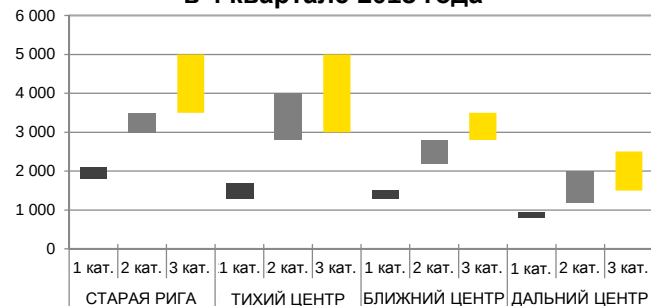
РЫНОЧНАЯ АКТИВНОСТЬ

- Сегмент квартир в центре охватывает широкий спектр видов жилья, начиная с эксклюзивных апартаментов в Старой Риге и в Тихом центре до запущенных зданий довоенного периода в периферии центра, поэтому изменения среды рынка недвижимости в начале 2015 года разные сегменты перенесли по-своему в зависимости от того, насколько был велик местный спрос.
- В целом в 2015 году количество сделок с квартирами в центре города сократилось на 19%, а общая сумма сделок – даже на 37%, в плане денежного объема именно данный сегмент наиболее тяжело пострадал от спада спроса со стороны нерезидентов.
- В Тихом центре, где сделки в основном совершаются с эксклюзивными квартирами и объектами недвижимости, нацеленными на рынок нерезидентов, активность упала даже на 56%, в то время как в Дальнем центре, который больше ориентируется на местный спрос, за год произошел спад всего лишь на 8%, что главным образом было вызвано приостановкой ипотечного кредитования в первые месяцы года, затормозив местный спрос.

Количество и общая сумма сделок с квартирами в центре Риги



Диапазон цен на квартиры в центре в 4 квартале 2015 года



1-я категория - довоенные каменные здания без ремонта
2-я категория - довоенные каменные здания с частичным ремонтом
3-я категория - капитально реконструированные здания

- За год количество сделок с нерезидентами в сегменте квартир в центре сократилось на 58%, в то время как удельный вес таких сделок в данном сегменте составил 13%, а в 2014 году каждая четвертая сделка купли-продажи заключалась с нерезидентом.
- В 2015 году нерезиденты совершали покупки в среднем стоимостью в 100 -150 тысяч EUR, в свою очередь местный рынок приобретал объекты недвижимости в среднем стоимостью в 45 - 60 тысяч EUR.
- В 4-ом квартале, сравнительно с предыдущим периодом, количество сделок осталось почти неизменным, показывая прирост всего в 1%. Такой показатель образовался, благодаря росту количества сделок на 9% в Дальнем центре, составляющем более 2/3 из количества сделок с квартирами в центре, в остальных районах центра активность упала в среднем на 8 - 20%.
- Местный интерес к небольшим квартирам в Дальнем центре растет уже не протяжении нескольких кварталов подряд, и наблюдается тенденция, что квартира в довоенных домах является альтернативой серийных квартир, если жилье в новом проекте покупатель считает слишком дорогим.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Подобно рынку типовых квартир, в данном сегменте тоже сохраняется недостаточное предложение хороших квартир по адекватной цене, соответствующей рыночной ситуации.
- Во второй половине года предложение дополнили несколько новостроенных домов и реконструированных зданий, которые составят конкуренцию эксклюзивным квартирам в довоенных домах.

На что покупатели обращают внимание?

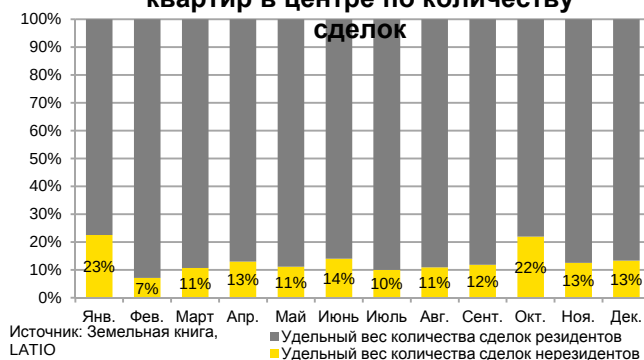
- хорошее месторасположение;
- визуальное и техническое состояние дома;
- ухоженный двор и приятные окрестности;
- затраты на обслуживание и управляющая компания, взносы для накоплений;
- возможности парковки автомобиля.

Территориальное деление центра Риги

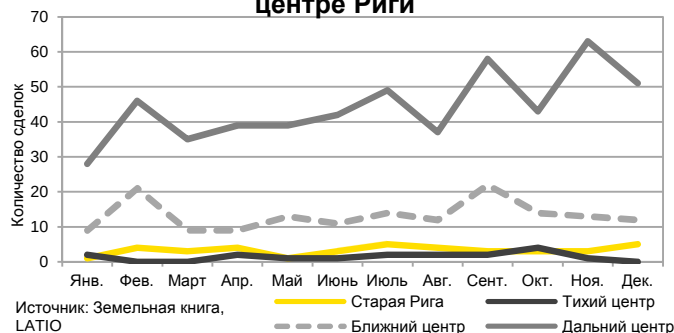
Ближний центр	Тихий центр	Дальний центр
ограничен улицами К.Валдемара, Марияс, А.Чака, Старой Ригой и улицей Матиса, Шарлотес, А.Бриана	ограничен улицей К.Валдемара, бульваром Калпака, улицами Элизабетес, Экспорта, Ханзас	ограничен Ближним центром, Тихим центром, улицами Валмиерас, Пернавас, Сенчу (вдоль ж/д путей)

В обзоре проанализированы сделки с квартирными собственностями в центре Риги, но не с условными долями многоквартирных домов.

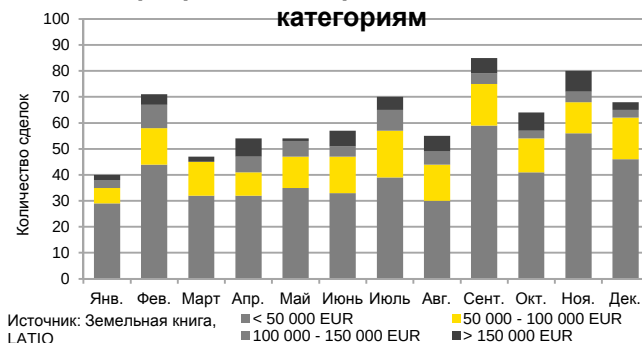
Удельный вес нерезидентов на рынке квартир в центре по количеству сделок



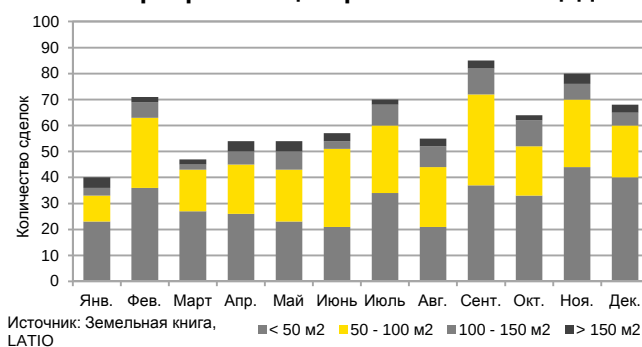
Территориальное разделение количества сделок с квартирами в центре Риги



Распределение количества сделок с квартирами в центре Риги по ценовым категориям



Распределение количества сделок с квартирами в центре Риги по площади





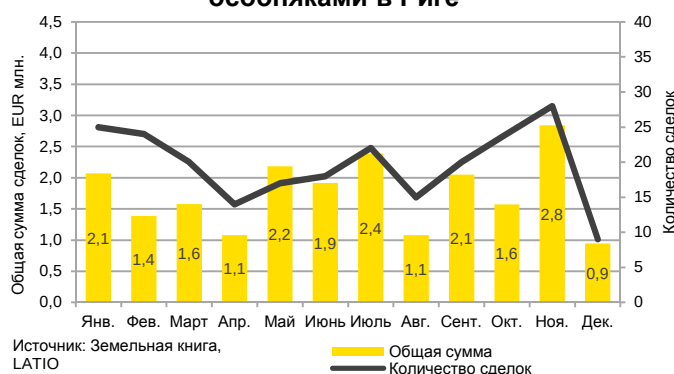
Продается полдома в Межапарке

ЧАСТНЫЕ ДОМА, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

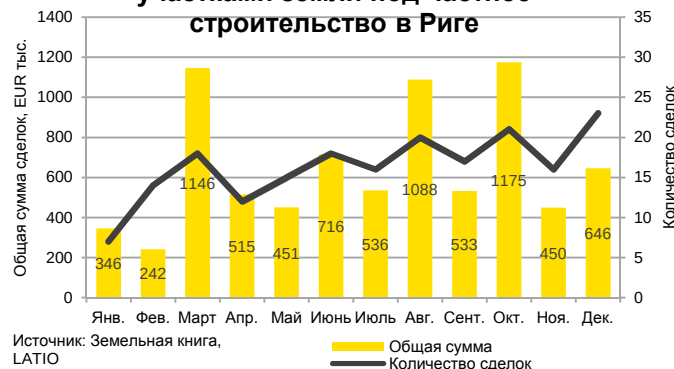
РЫНОЧНАЯ АКТИВНОСТЬ

- В сегменте частных домов и земельных участков под частную застройку год охарактеризовался полной переориентировкой и адаптацией к требованиям местного рынка.
- В 2015 году в Риге совершались в среднем 23 сделки с частными домами в месяц, что в среднем на 5-10 сделок меньше нежели год назад. Согласно информации о зарегистрированных сделках в Земельной книге, средний объем рынка частных домов в месяц составил 2,1 млн. EUR. Половина сделок с домами были заключены на сумму до 50тыс.EUR.
- В сегменте частных домов в 4 квартале 2015 года количество сделок на рынке сузилось на 13%, а сумма сделок - на 22%.
- На сокращение рынка в квартальном разрезе повлиял очень пассивный декабрь, когда было заключено всего 9 сделок общей суммой в 0,9 млн.EUR, но в октябре и в ноябре активность поддерживалась на уровне средних годовых показателей в среднем с 26 сделками в месяц.
- Снижение рыночной активности в декабре по мнению специалистов – это совпадение нескольких обстоятельств, довольно часто наблюдаемое при таком небольшом рынке, ибо каждая сделка может существенно изменить статистические данные.

Количество и общая сумма сделок с особняками в Риге



Количество и общая сумма сделок с участками земли под частное строительство в Риге



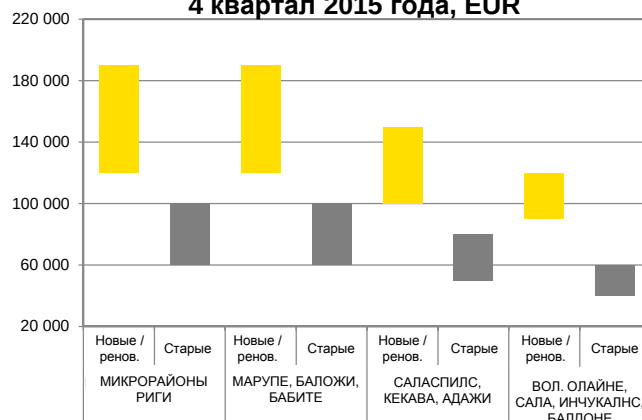
Экономического основания для сохранения такой тенденции в ближайшее время нет, рынок является стабильным, и в начале года ожидается усиление активности.

- В декабре количество сделок с имуществом по цене до 50 000 EUR было в 4 раза меньше, чем в среднем в году, однако в квартале наибольший спад был в сегменте сделок с домами на сумму от 100 до 150 тысяч EUR.
- В 2015 году всё чаще наблюдалась тенденция, когда покупатели ищут одноэтажные дома, что было особенно выражено, если у покупателя имелся опыт проживания в двухэтажном доме.
- Покупатели очень прагматично оценивают оптимальный размер дома, предусмотрев около 50 - 70 кв.м. на каждого жителя дома. Сейчас менее ликвидными домами являются те, в которых имеются лишние площади.
- В 2015 году в Риге в среднем заключалось по 20-22 сделки в месяц с земельными участками под частную застройку, что примерно на 7-12 сделок меньше, чем год назад.
- Средняя сумма сделок в месяц составила от 0,7-0,9 миллионов EUR, но общая площадь участков, с которыми были совершены сделки, немного меньше 3 гектаров в месяц, а средняя площадь участка - около 1200-1500 кв.м.
- В 4 квартале 2015 года количество сделок с участками земли под частную застройку в Риге, сравнительно с 3 кварталом, выросло на 13%, а общая сумма на 5%, однако сделки в среднем заключались с земельными участками меньшей площади, чем в предыдущей четверти.
- Интерес к участкам под частную застройку стабилен, однако увеличилось время, необходимое на заключение сделки, ибо покупатель делает тщательный выбор, а в предложении не всегда имеются участки желаемого качества.

На что покупатели обращают внимание?

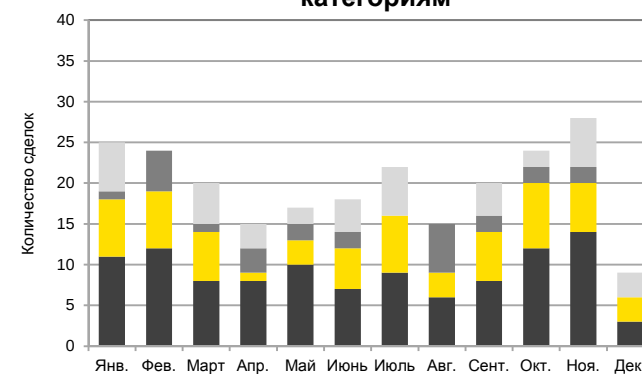
- хорошее качество здания;
- упорядоченная окружающая инфраструктура;
- доступность школ, детских садов;
- хорошее сообщение, доступность общественного транспорта;
- доступность необходимых коммуникаций на участке.

Характерный диапазон цен особняков в Риге и пригороде Риги, 4 квартал 2015 года, EUR



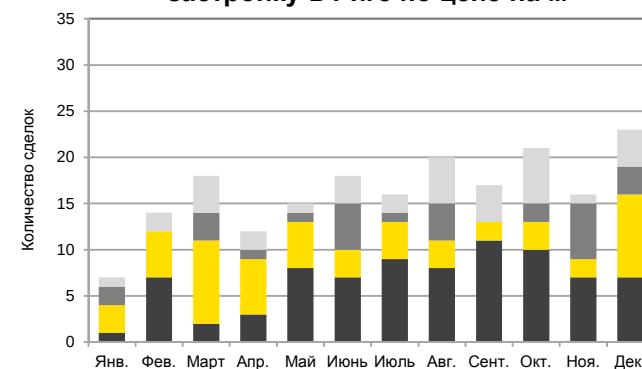
Источник: LATIO

Распределение количества сделок с частными домами в Риге по ценовым категориям



Источник: Земельная книга, LATIO

Распределение количества сделок с участками земли под частную застройку в Риге по цене на м²



Источник: Земельная книга, LATIO



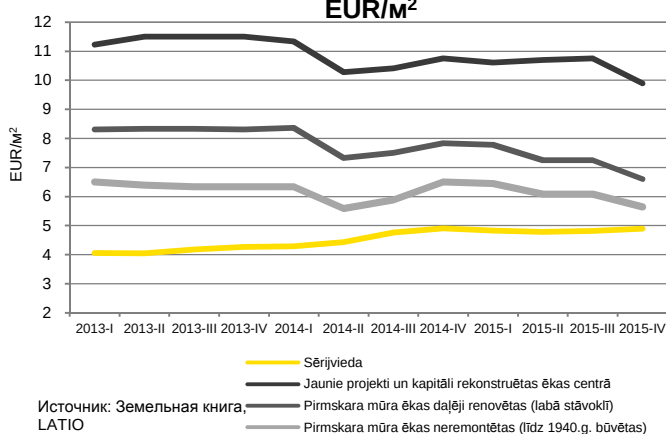
Сдается квартира в Тихом центре Риги

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- Во второй половине 2015 года наблюдался снижение рыночной арендной платы жилья в среднем на 12-15%. Удешевление цен не повлияло на арендные платы серийных квартир в микрорайонах, где рынок активный и имеется большой спрос на более дешевое жилье.
- Несмотря на увеличение предложения, подобно середине года, в последние месяца года все еще наблюдался дефицит предложения эксклюзивных квартир в центре города либо дефицит особняков в наиболее престижных районах Риги, например, в Межапарке.
- В эксклюзивном сегменте сокращается платежеспособность и спрос со стороны нерезидентов по причине девальвации российского рубля.
- На рынке усиливается интерес к вложению свободных средств в домовладения, для создания доходных домов и обеспечения стабильного дохода их собственнику.

Динамика арендной платы в Риге, EUR/m²



- В ближайшее время рынок аренды и цены на серийные квартиры и на рынке эксклюзивного жилья будут стабильными, однако с ростом активности приобретения жилья в новых проектах, спрос на арендные квартиры в данном сегменте постепенно снижается, поэтому в ближайшее время можно прогнозировать небольшие коррекции цен.



Продается дом в Сигулде



РЫНОК ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ

ДАУГАВПИЛС

- В 4 квартале 2015 года в Даугавпилсе активность рынка жилья сохранилась на прежнем уровне. Ни на одном из сегментов рынка квартир в ближайшем будущем не ожидается рост цен или активности.
- Наибольшим спросом пользуются 1-2-комнатные квартиры, не требующие больших вложений. В основном сделки совершаются с квартирами в ценовом диапазоне от 4 000 до 10 000 EUR.
- Цены на типовое жилье в центре города составляют от 150 до 400 EUR/м², а в микрорайонах 100-300 EUR/м².
- Строительство новых многоэтажных домов в городе не проводилось с 2009 года, и за последние годы сделок с квартирами в новых проектах не было. В 4 квартале 2015 года в предложении имелись две квартиры в новом проекте по улице Ак.Графтио 25 по цене 450 – 620 EUR за квадратный метр.
- Спрос на квартиры без отделки в реконструированных проектах был небольшим. В 4 квартале 2015 года на продажу предлагалось несколько квартир без отделки в реновированных жилых домах в Новом Форштате (улица Авеню 19 и улица Телтс 11) и в Новостройке (улица Ароду 11) в рамках от 200 до 300 EUR / м², в центре города квартиры без отделки (улица Гимназияс 10А) стоили от 350 EUR / м².

- Тенденции рынка частных домов также остались прежними. Покупатели больше интересуются имуществом с хорошим ремонтом, не требующим дополнительных капиталовложений.

ЕЛГАВА

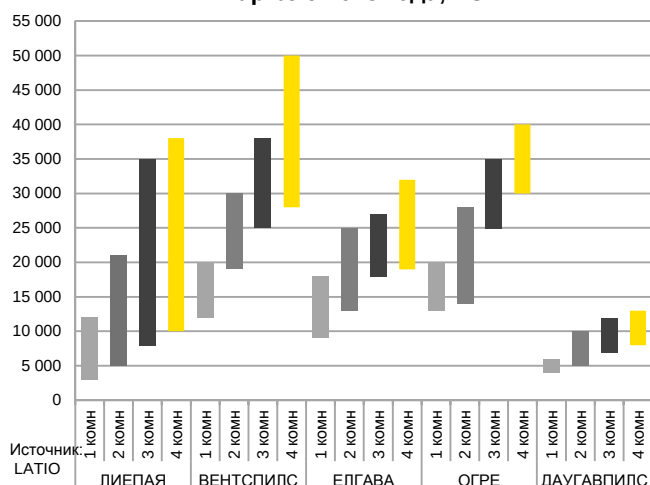
- В Елгаве в четвертом квартале активность рынка осталась неизменной. До сих пор предложение превышает спрос.
- Наибольшим спросом пользуются 2-комнатные квартиры по цене до 23 000 EUR.
- Покупатели мало интересуются квартирами в новых проектах, в предложении имеются квартиры по цене от 700 до 850 EUR/м². Средняя цена предложения квартир в центре составляет 600 EUR/м².
- В декабре 2015 года средняя цена квадратного метра серийного жилья достигла 376 EUR, показывая незначительный рост сравнительно с предыдущим периодом.
- Нет существенных изменений в спросе на частные дома в Елгаве. Наибольший интерес проявлен к небольшим домам площадью до 150 м². Покупатели подыскивают как новые, так и старые дома. Большинство сделок совершаются с домами по цене до 50 000 EUR.

- Количество сделок с особняками увеличилось за последний квартал. Спросом пользуются качественные дома, построенные за последние 5 - 7 лет.
- Покупатели мало интересуются землей под частную застройку, выбор зависит от места и доступных коммуникаций. Средняя цена составляет от 3 до 12 EUR за квадратный метр.
- Большой интерес проявлен к сельскохозяйственным землям, однако предложение небольшое. Хутора интересуют в основном в центре волостей и вблизи городов.

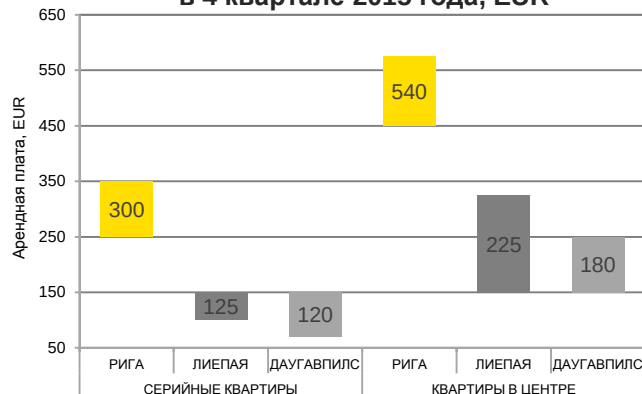
ЛИЕПАЯ

- Активность на рынке квартир в Лиепае в 4 квартале проявлялась в среднем 95-100 сделками в месяц.
- По прежнему наибольшим спросом пользуются 2-3-комнатные квартиры. Покупатели больше интересуются квартирами без ремонта, но также не отстает спрос на квартиры с ремонтом.
- Цены на квартиры зависят от их технического состояния, места расположения и проекта здания и колеблются в рамках от 200 до 600 EUR/м². Наиболее востребованными районами являются Езеркрастс, ЮЗ район и центр.
- Во второй половине года вырос спрос также на квартиры в новых проектах Лиепаи. Благодаря низкой цене, наибольшее количество сделок совершено в проекте «Езермалас намс», где почти все квартиры распроданы. Интерес к другим новым проектам проявлен меньше по причине более высоких цен.
- На рынке наблюдается интерес также к частным домам – в месяц заключается 2-3 сделки. Спрос в основном имеется на дома, подходящие к немедленному заселению, ремонт которых можно проводить постепенно. Средние цены на такие имущества составляют от 30 000 до 50 000 EUR. Наибольшим спросом пользуются дома в Вецлиепе и в микрорайоне Лаумы.
- На рынок аренды большое влияние оказывает туристический сезон, акцентируя краткосрочную аренду иностранцам.
- Спрос на участки земли под частную застройку в Лиепае относительно небольшой. Больше востребованы участки земли в Вецлиепе.
- С хуторами совершается сравнительно мало сделок, так как они зависят от политики кредитования. Интерес покупателей иссякает за радиусом в 25 км вокруг Лиепаи. Часто хутора приобретаются из-за имеющейся в составе имущества земли сельскохозяйственного использования либо лесного насаждения.

Диапазон цен на типовое жилье в крупнейших городах Латвии в 4 квартале 2015 года, EUR



Арендная плата типовой мебелированной квартиры площадью 60 м² в крупнейших городах Латвии в 4 квартале 2015 года, EUR



Источник: Земельная книга, LATIO

- 4 квартал 2015 года с 48 сделками приравнился к показателям 2 квартала.
- Средняя цена квадратного метра серийных квартир в Огре составила 350 – 500 EUR.
- Покупатели в основном интересуются 2-х комнатными квартирами в среднем техническом состоянии по цене от 350 до 450 EUR/м², либо без ремонта по цене 300 – 350 EUR/м².
- Покупатели по прежнему мало интересуются квартирами в новых проектах. Также интерес низкий к квартирам в довоенных домах или в зданиях нестандартной планировки, в то же время имеющееся предложение в сегменте таких квартир небольшое.
- В 4 квартале спрос на частные дома особо не изменился. По прежнему наибольшим спросом пользуются дома площадью в 120-170 м², построенные во второй половине прошлого века, с участком земли в 1 200 – 1500 м². Цены на такие дома колеблются в рамках от 40 000 до 70 000 EUR. Спрос на дорогие дома по цене свыше 150 000 EUR очень небольшой.
- На рынке предлагаются также здания, реконструированные и приспособленные к постоянному проживанию на территории садово-огородных и дачных участков города. Такие дома предлагаются по ценам от 25 000 до 50 000 EUR.
- Наблюдается низкая активность на рынке участков земли под частную застройку. Очень важным фактором является месторасположение участка в пределах города, подключение к электросетям и возможность подключения к городским коммуникациям. Цена за участок площадью в 1200 – 1500 м² колеблется от 10 до 20 EUR/м².
- На рынке хуторов в Огрском регионе проявляется низкая активность. Сделки совершаются в основном с домами постройки начала прошлого века без удобств и с небольшой площадью приусадебного участка - от 2 до 10 га.
- На рынке сельскохозяйственных земель больше востребованы участки площадью более 10 га. Средние цены составляют от 1 000 до 2 800 EUR за гектар.
- В 4 квартале активность в Вентспилсе изменилась незначительно. Более высокий спрос и количество сделок концентрируется в центре, меньше – в районе Парвенты.
- Наибольшим спросом пользуются 2-3-х комнатные квартиры в отличном состоянии в центральной части города, но интерес проявлен также к квартирам без ремонта и нежилым квартирам с начатым ремонтом.
- В Вентспилсе, где нет новых проектов, востребованы квартиры в нестандартных многоквартирных домах.
- Цена на типовое жилье в центре города составляет 450 – 600 EUR/м².
- В историческом центре города рынок квартир малоактивен, ибо имеется дефицит качественного предложения.
- Спрос на частные дома остается низким, больше всего сделок совершается в Галиньциемсе. Покупатели интересуются новыми и полностью реконструированными домами.
- Наиболее характерные цены на старые частные дома составляют от EUR 35 000 – 55 000, а на новые в размере 100 000 – 140 000 EUR.
- В конце года и в начале 2016 года совершено всего несколько сделок с коммерческими землями. Данный сектор исторически всегда был самым малоактивным. Проданы также несколько участков земли под малоэтажную застройку в Галиньциемсе, вблизи реки Вента (по цене около 15 EUR/м²).
- Мало сделок заключается с хуторами, предложение небольшое, и здания часто находятся в плачевном состоянии. Большой спрос имеется на сельскохозяйственные угодья и в отдельных местах, где пересекаются интересы нескольких крупных хозяйств, цена может достиг 4000 EUR/га. Средняя цена составляет 2000–3000 EUR/га.
- В ожидании нового летнего туристического сезона продано всего несколько гостевых домов на прибрежной части города.

Адреса отделов Latio

Рижский регион

Рига/Головной офис
улица К.Валдемары, д.8,
Рига, LV-1010
телефон +371 67032300
эл.почта latio@latio.lv

Рига/Пурвциемский отдел
улица Йомас, д.27,
Рига, LV-1035
телефон +371 67549355
эл.почта purvciems@latio.lv

Огрский отдел
улица Бривибас, д.22,
Огре, LV-5001
телефон +371 65035733
эл.почта ogre@latio.lv

Курземский регион

Лиепайский отдел
улица Грауду, д.27/29,
Лиепая, LV-3401
телефон +371 63422190
эл.почта liepaja@latio.lv

Рига/Центральный отдел Элизабете
улица Элизабетес, д.20,
Рига, LV-1050
телефон +371 67201929
эл.почта elizabetes@latio.lv

Юрмальский отдел Майори
улица Йомас, д.30, Майори,
Юрмала, LV-2015
телефон +371 67755506
эл.почта jurmala@latio.lv

Сигулдский отдел
улица Пилс, д.2,
Сигулда, LV-2150
телефон +371 67976723
эл.почта sigulda@latio.lv

Талсинский отдел
улица К.Валдемары, д.17,
Талси, LV-3201
телефон +371 63221922
эл.почта talsi@latio.lv

Латгальский регион

Даугавпилсский отдел
улица Гимназияс, д.34/36 -13,
Даугавпилс, LV-5400
телефон +371 65429515
эл.почта daugavpils@latio.lv

Прейльский отдел
бульвар Райня, д.24,
Прейли, LV-5301
телефон +371 65307407
е-pasts latio@latio.lv

Рига/Имантский отдел
бульвар Анниньмуйжас, д.88,
Рига, LV-1029
телефон +371 67440000
эл.почта imanta@latio.lv

Лимбажский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица Ригас, д.7,
Лимбажи, LV-4001
телефон +371 26334584
эл.почта limbazi@lvkv.sia.lv

Тукумский отдел
площадь Катринас, д.1,
Тукумс, LV-3101
телефон +371 63125319
эл.почта tukums@latio.lv

Вентспилсский отдел
улица Кулдигас, д.11,
Вентспилс, LV-3601
телефон +371 63629566
эл.почта ventspils@latio.lv

Резекненский отдел
улица 18 ноября, д.16,
Резекне, LV-4600
телефон +371 64628276
эл.почта rezekne@latio.lv

Видземский регион

Алуксненский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица Пилс, д.27,
Алуксне, LV-4301
телефон +371 64322452
эл.почта ita@lvkv.sia.lv

Цесисский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица Паунас, д.15,
Цесис, LV-4101
телефон +371 64127447
эл.почта cesis@lvkv.sia.lv

Гулбенский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица О.Калпака, д.62,
Гулбене, LV-4401
телефон +371 26544881
эл.почта ita@lvkv.sia.lv

Валкский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица Ригас, д.11,
Валка, LV-4701
телефон +371 64725346
эл.почта valka@lvkv.sia.lv

Валмиерский отдел
ООО «Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē»
улица Ригас, д.39,
Валмиера, LV-4201
телефон +371 64207022
эл.почта lvkv@lvkv.sia.lv

Земгальский регион

Елгавский отдел
улица Лиела, д.15,
Елгава, LV-3001
телефон +371 63046480
эл.почта jelgava@latio.lv

Екабпилсский отдел
улица Католю, д.6,
Екабпилс, LV-5202
телефон +371 65237177
эл.почта jekabpils@latio.lv

Latio

*Продажа, аренда, оценка,
недвижимости,
консультации, услуги для
корпоративных клиентов,
анализ рынка*
Головной офис
улица К.Валдемары, д.8,
Рига, LV-1010
телефон +371 67032300
эл.почта: latio@latio.lv
www.latio.lv

Metrum

*Межевание, планирование
территориального
развития,
геопространственные
услуги*
улица Гертрудес, д.47,
Рига, LV-1011
инфо +371 80008100
телефон +371 67860311
факс +371 67609044
эл.почта: metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

Latio Namsaimnieks

*Обслуживание, управление
недвижимостью, реновация,
утепление зданий*
Улица Элизабетес, д. 20,
Рига, LV-1050
телефон +371 67357700
моб.тел. +371 22120000
факс +371 67218092
эл.почта:
namsaimnieks@latio.lv
www.lationamsaimnieks.lv