

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

октябрь 2010 года

## Серийное жилье

Средняя цена на Рижское серийное жилье в октябре, после небольшого спада в прошлом месяце, снова поднялась. По сравнению с сентябрем, средняя цена квадратного метра серийного жилья выросла на 3 евро – с 580 до 583 евро. В сентябре средняя цена на квартиры впервые за последний год уменьшилась и была на 2 евро ниже, чем в августе.

В течение года средняя цена на серийные квартиры выросла на 13,2% – в октябре 2009 года средняя цена на квартиры составляла 515 евро за квадратный метр. Летом прошлого года цены на серийное жилье достигли низшую точку, а в сентябре возобновился рост цен, и средняя цена квадратного метра серийной квартиры достигла 500 евро. По сравнению с максимумом средней цены на серийное жилье в апреле 2007 года – 1720 евро за квадратный метр – в октябре нынешнего года цены были ниже на 66,1%.

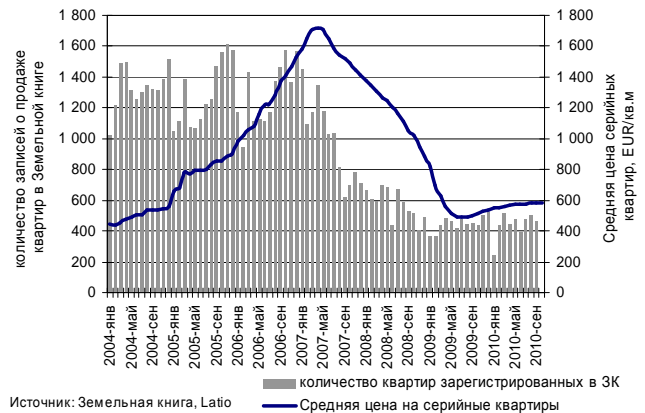
Хотя в октябре средняя цена на серийные квартиры немного увеличилась, на рынок жилья по прежнему сильно влияет выжидательная позиция участников рынка и неведение, связанное с уменьшением бюджета на следующий год и также с возможными налоговыми изменениями и их влиянием на платежи домохозяйств. Для всех сегментов рынка жилья по прежнему характерна трещина между продавцами и покупателями и их мнениями о настоящей рыночной ситуации и адекватных экономической ситуации цен на недвижимость.

Цены на серийное жилье в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиелниекалнс в октябре: на однокомнатные квартиры – 22 000–31 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 29 000–38 000 евро, на трехкомнатные квартиры – 36 000–47 000 евро, на четырехкомнатные квартиры – 42 000–55 000 евро. В отдаленных от центра Риги микрорайонах, например, в Вецмилгривисе и в Болдерае, цены на квартиры в среднем ниже на 20%. В октябре не произошли существенные изменения спроса на серийное жилье, и он сохранился на уровне прошлых месяцев сего года. Большинство покупателей желают приобрести квартиры в хорошем состоянии, куда возможно сразу заселяться и жить без проведения обширных улучшений жилища.

Большинство покупателей приобретают жилье для своих нужд, но в большинстве случаев собственность рассматривается также в качестве долгосрочной инвестиции, по-этому, принимая решение о приобретении жилья, оно оценивается также с позиций будущей стоимости.

Часть покупателей, которые для приобретения квартиры задумали использовать банковский заем и их доходы соответствуют условиям кредитных учреждений, все-же на время откладывают покупку недвижимости, ибо они должны накопить средства на первый взнос.

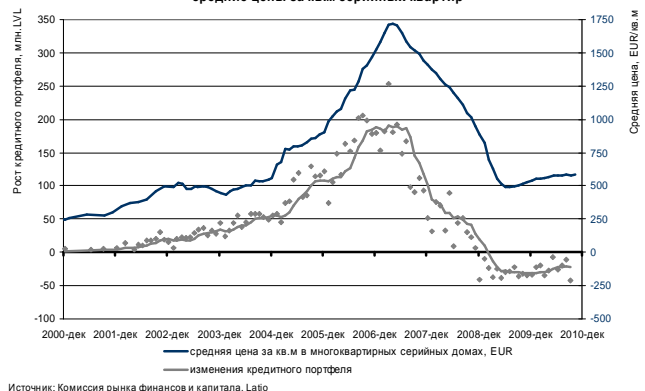
Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам, средние цены за кв.м серийных квартир



# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

октябрь 2010 года

## Новые проекты

В течение последних месяцев несколько девелоперов объявили о начале строительства новых многоквартирных домов в ближайшее время. Существующее предложение постепенно сокращается, так как сделки по покупке квартир совершаются, а новое жилье пополнило рынок минимально. С уменьшением предложения, отвечающего требованиям покупателей, в сегменте нового жилья уже на протяжении нескольких месяцев наблюдается тенденция роста цен предложения. Владельцы некоторых новых проектов предлагают аренду квартир с выкупом через несколько лет.

Спрос на квартиры в домах новых проектов в октябре был на уровне предыдущих месяцев. К покупке новых квартир интерес выражают как местные, так и зарубежные покупатели. Иностранцы в основном желают приобрести квартиры в новых домах в центре Риги и в Юрмале, в свою очередь, в целом наиболее востребованы новые квартиры средней площади (до 60–65 квадратных метров), но такое предложение ограничено. Покупатели новых квартир, при взвешивании возможной покупки, особое внимание обращают на качество и стоимость хозяйственного обслуживания. Можно прогнозировать, что и в будущем наибольший спрос в сегменте новых квартир будет на квартиры средней площади в новостройках экономкласса.

Цены на новые квартиры в Риге в октябре колебались в рамках с 900 до 1400 евро за квадратный метр в зависимости от вида отделки, проекта дома и местоположения.

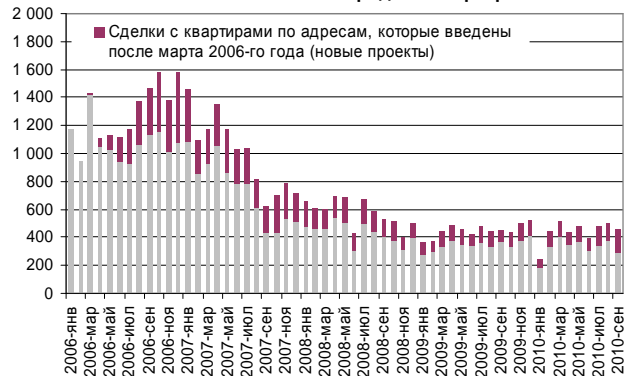
## Квартиры в центре Риги

В сегменте квартир центра Риги по сравнению с предыдущими месяцами существенных изменений спроса и предложения не произошло. Наибольший интерес как местных, так и зарубежных покупателей обращен к качественным, отремонтированным квартирам в приведенных в порядок домах с благоустроенной территорией, но нет достаточного соответствующего предложения.

Местные покупатели в основном желают приобрести квартиры в хорошем состоянии по цене не более 850–900 евро за квадратный метр. В дальнем центре средняя цена на квартиры без ремонта – около 650 евро за квадратный метр, на квартиры с ремонтом – около 850 евро за квадратный метр. В ближнем центре в домах без ремонта средняя цена продажи квартир в хорошем состоянии составляет 1200–1300 евро за квадратный метр, а на хорошие квартиры в реновированных домах – 2500–2600 евро за квадратный метр. Соответствующее предложение ограничено.

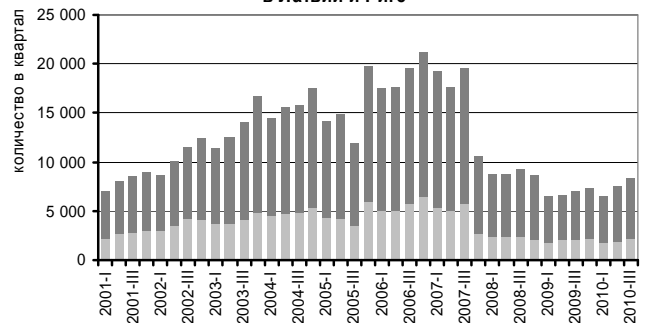
За последние месяцы обострился интерес иностранных граждан к покупке хороших квартир в довоенных и новых домах в Старой Риге и в тихом и ближнем центре Риги. В основном обостренный интерес связан с поправками к закону об иммиграции.

Количество записей в ЗК о продаже квартир в Риге



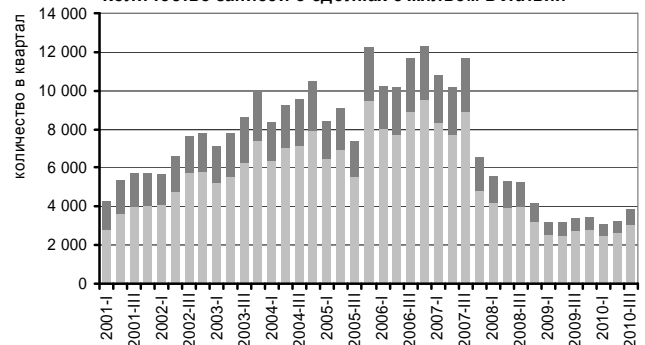
Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, Latio

Количество записей о сделках с недвижимостью в Латвии и Риге



Источник: Земельная книга, Latio

Количество записей о сделках с жильем в Латвии



Источник: Земельная книга, Latio

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

октябрь 2010 года

## Частные дома

В сегменте частных домов образовались две выраженные группы покупателей – покупатели, желающие и готовые приобрести дом средней площади по цене не более 100 000 евро, и покупатели, интересующиеся большими домами по цене до 300 000 евро. Наибольшая активность наблюдается в первой группе и, также, как в прошлом месяце, в октябре наибольший интерес покупателей в Риге и в его окрестностях был к законченным новым домам или к отремонтированным домам, построенным в предыдущие годы, площадью до 200 квадратных метров. Сделки все-же совершаются и в категории более дорогих домов, при условии, что особняк построен качественно и расположен в хорошем месте в ближайших окрестностях Риги.

Предложение домов площадью от 200 до 300 квадратных метров – очень широкое, но по прежнему ограничено предложение готовых особняков средней площади, отвечающих требованиям среднего покупателя.

Для пробуждения рынка особняков, продавцам следует подумать о снижении цен. Сделки с особняками сейчас в основном совершаются, если цена продажи недвижимости соответствует так называемой цене быстрой реализации.

## Количество сделок

Анализируя по месяцам, объем сделок с жильем продолжает колебаться, но сохранилась тенденция, появившаяся во второй половине года – число сделок немного растет.

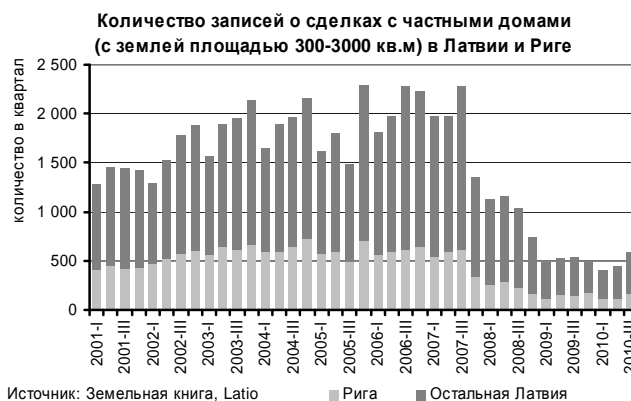
Сведения земельной книги об объеме сделок за октябрь еще не доступны. В сентябре объем сделок как с недвижимостью различного вида, так и с жильем, был вторым самым большим за нынешний год. Наибольшее число сделок с недвижимостью различного вида в этом году совершены в августе, в то-же время объем сделок с жильем – 1311 сделок – был самым большим не только за этот год, но даже с октября 2008 года.

По сравнению с девятью месяцами 2009 года, в этом году с января по сентябрь объем сделок в Латвии увеличился на 3,9% и составил 10079 сделок. Из общего числа сделок с жильем в Латвии за девять месяцев нынешнего года около 4/5 составляют сделки с квартирами.

## Предложение

По сравнению с сентябрем, в октябре предложение квартир в Риге было немного меньше. В целом предложение квартир в соотношении с прошлым годом и началом этого года выросло примерно на треть.

Наиболее существенная черта, характеризующая предложение – по прежнему часть из предложенных квартир и домов не отвечает спросу покупателей, ибо находятся в плохом состоянии или их цена слишком завышена. Многие продавцы не соглашаются снизить



## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

октябрь 2010 года

высокую цену предложения, несоответствующую рыночной ситуации, по-этому интерес покупателей к такому жилью – низкий.

В предложении, в сегменте серийного жилья, не хватает однокомнатных и двухкомнатных квартир с ремонтом. Увеличилось предложение квартир без ремонта, но покупатели не выражают интерес к такому жилью.

### Рынок аренды жилья

В октябре, по сравнению с первой половиной сентября, спрос на аренду квартир в Риге увеличился и оценивается как высокий. Наибольший спрос и его рост наблюдался на аренду качественных квартир в домах в центре Риги и в новых проектах. Большую часть спроса создают местные жители.

Арендная плата за квартиру в центре Риги в октябре, по сравнению с прошлыми месяцами, немного увеличилась, а средняя арендная плата за серийное жилье – снизилась.

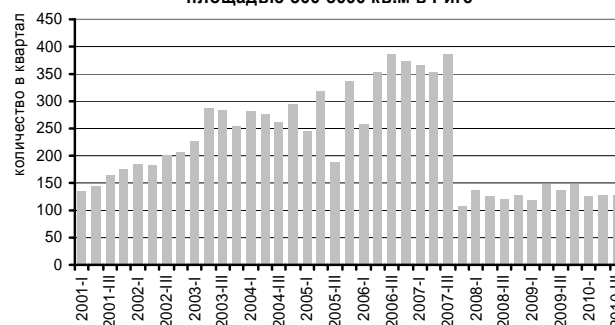
Предложение хороших, современно обустроенных арендных квартир по арендной плате, отвечающей спросу, в октябре по прежнему было ограничено, такое жилье сдается в короткие сроки.

Так как спрос на аренду новых квартир довольно высокий, и нынешние рыночные условия не благоприятны для продажи квартир в домах, построенных несколько лет назад, по цене, соответствующей вложениям, вырисовывается тенденция создавать новые арендные дома. В сентябре под аренду были предложены 52 квартиры с полной отделкой в новом доме в Риге, по улице Миера дом 61. В качестве самого оптимального решения собственники здания выбрали доверить обслуживание здания и заботу о привлечении квартирантов одной компании по недвижимости. Нынешний высокий уровень спроса подтверждается тем, что за полтора месяца в аренду сдали ¼ предложенных под аренду квартир в этом здании. Сейчас собственники нескольких других новых квартирных домов рассматривают возможность в ближайшее время все или большинство квартир в этих домах предложить на рынке аренды.

Средняя арендная плата за серийные квартиры в удовлетворительном состоянии в Рижских микрорайонах без коммунальных платежей в октябре составила 2,3 евро за квадратный метр. В предыдущие два месяца средняя арендная плата составляла 2,6 евро за квадратный метр.

Средняя арендная плата в месяц за квартиры в новых проектах в ближнем центре Риги в сентябре в зависимости от площади квартиры составила 9–10 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 7–9 евро за квадратный метр, в тихом центре – 9–11 евро за квадратный метр. В довоенных каменных домах средняя арендная плата в месяц в сентябре в Старой Риге в зависимости от площади жилья составила 9–10 евро за квадратный метр, в ближнем центре Риги – 7 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 6–7 евро за квадратный метр, в тихом центре – 8–10 евро за квадратный метр.

Количество записей о сделках с землей площадью 300-3000 кв.м в Риге



Источник: Земельная книга, Latio

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: Latio, Центр.Статистическое Управление