

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2010 года

## Серийное жильё

Вопреки тому, что средняя цена на серийное жильё Риги в декабре немного снизилась, в целом уровень цен на квартиры во второй половине 2010 года сохранился неизменным, ибо колебания цен за этот период были незначительными.

По сравнению с ноябрем средняя цена одного квадратного метра серийного жилья в последнем месяце года снизилась на 2 евро – с 581 до 579 евро. В ноябре было зафиксировано такое же снижение средней цены, а в октябре цена выросла на 3 евро. За год средняя цена одного квадратного метра серийного жилья в Риге возросла на 7,6% – в декабре 2009 года один квадратный метр типовой квартиры стоил 538 евро. В свою очередь, с начала возобновления прироста в сентябре 2009 года, когда средняя цена квадратного метра серийного жилья достигла 500 евро, до конца 2010 года цена выросла на 15,8%.

В начале 2011 года средняя цена на серийное жильё сохранится на нынешнем уровне, ибо в настоящее время не наблюдается существенное улучшение экономической ситуации, что повысило-бы платежеспособность жителей и способствовало-бы росту ипотечного кредитования и спроса на жильё.

Активность покупателей и, следовательно, уровень цен отличается между разными сегментами типовых квартир Риги – наибольший спрос наблюдается на жильё в хорошем состоянии и в хороших местах, но к квартирам без ремонта и к запущенным квартирам интерес покупателей небольшой. Цены в сегментах с низким спросом останутся на нынешнем уровне или снизятся, в свою очередь, небольшой рост цен возможен на квартиры в более затребованных серийных домах в хороших местах.

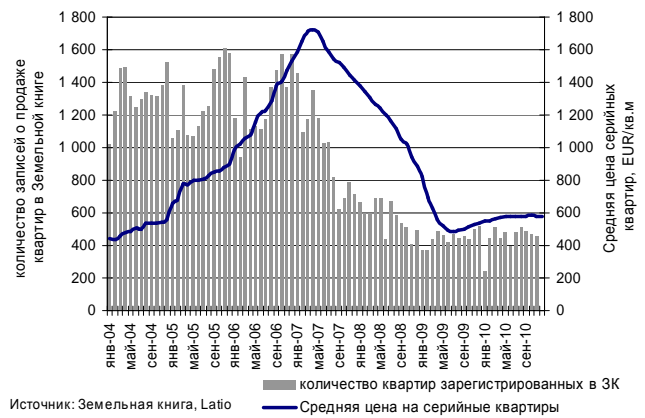
## Новые проекты

Спрос на квартиры в новых проектах в декабре сохранился на уровне прежних месяцев. Более высокая активность была зафиксирована в сегменте новых проектов в центре Риги и в Юрмале, так как спрос на нем сейчас обеспечивают в основном иностранные граждане. Жители России и стран СНГ, часть которых желают приобрести недвижимость в Латвии с целью получения вида на жительство, интересуются только новыми квартирами в центре Риги или в Юрмале, но не проявляют интерес к новым квартирам в микрорайонах Риги.

В микрорайонах Риги более затребованы новые квартиры средней площади (до 60–65 м.кв.). В декабре немного возрос интерес также к новым квартирам большей площади, которые по своей планировке были-бы подходящими для больших семей. Таких квартир в предложении - немного. В целом, в будущем местные жители в основном захотят приобрести квартиры средней площади в новостройках эконом-класса.

В декабре цены на квартиры в новых проектах в микрорайонах Риги в зависимости от вида отделки,

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



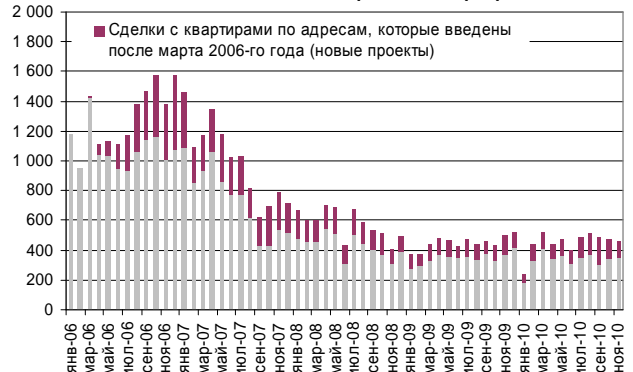
Источник: Земельная книга, Latio

Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

Количество записей в ЗК о продаже квартир в Риге



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, Latio

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2010 года

проекта и местоположения находились в рамках от 1000 до 1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, а в тихом центре – 2000–2500 евро за квадратный метр.

### Квартиры в центре Риги

Спрос на квартиры в центре Риги в конце года активизировали иностранные покупатели, главным образом, из России и стран СНГ, спрос от местных жителей сохранился на уровне предыдущих месяцев. Как местные, так и зарубежные покупатели в основном интересовались качественными квартирами с ремонтом, в приведенных в порядок домах с благоустроенной территорией, но такое предложение недостаточно.

Покупатели из России и стран СНГ интересуются квартирами в тихом центре Риги, в ближнем центре и в Старой Риге. Для этих покупателей при выборе недвижимости важно не только качество квартиры, но также местонахождение и окрестность дома, здание должно быть реновировано, существенной является возможность автопарковки.

Несмотря на то, что активность покупателей из России и стран СНГ на рынке недвижимости в Риге и в Юрмале усилилась после введения поправок к Закону об иммиграции, дающие при покупке собственности возможность получить временный вид на жительство в Латвии, что таким образом также позволяет свободно перемещаться в рамках Шенгенской зоны, не для всех покупателей это является самой важной мотивацией в приобретении жилья. Существенным фактором является знакомая среда, без барьеров в коммуникации, относительно небольшое расстояние до Риги и Юрмалы, также – ностальгические воспоминания.

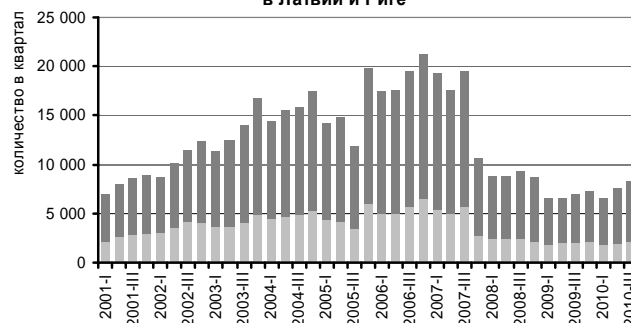
В дальнем центре цены на квартиры в среднем состоянии, в довоенных зданиях – 700–900 евро за квадратный метр, с ремонтом – 900–1100 евро за квадратный метр. В ближнем центре цены на квартиры в среднем состоянии – 900–1200 евро за квадратный метр, с ремонтом – 1200–1500 евро за квадратный метр, в свою очередь, в тихом центре цены на квартиры в среднем состоянии, соответственно – 1200 – 1400 евро за квадратный метр, а с ремонтом – 1600 – 1800 евро за квадратный метр. Цены на очень хорошие квартиры в реновированных домах в центре достигают 2000–3000 евро за квадратный метр.

### Частные дома

В сегменте частных домов в конце года сохранилась ситуация, характерная для предыдущих месяцев – наибольший интерес покупателей в Риге и ее окрестностях в основном связан с завершенными особняками площадью до 200 квадратных метров и по цене в рамках 100 000–200 000 евро.

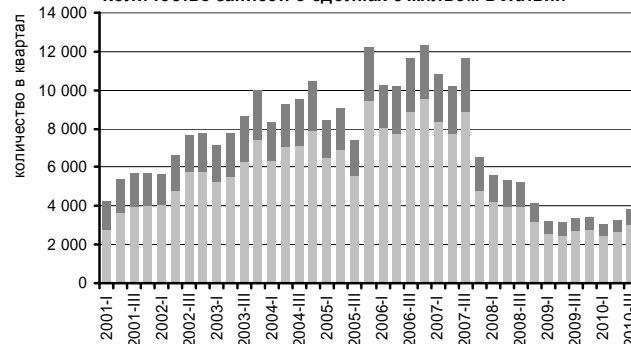
Наблюдается спрос также в категории более дорогих домов, но сделки совершаются только тогда, если особняк качественно построен и расположен в хорошем месте в ближайших окрестностях Риги.

Количество записей о сделках с недвижимостью в Латвии и Риге



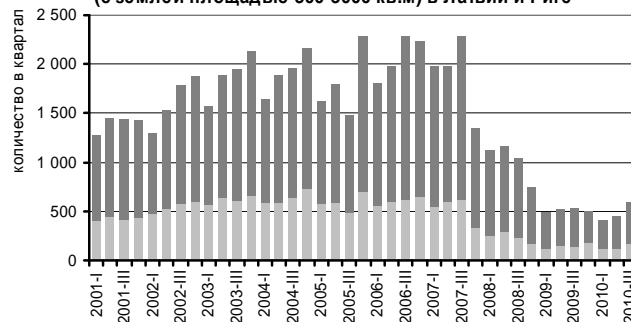
Источник: Земельная книга, Latio

Количество записей о сделках с жильем в Латвии



Источник: Земельная книга, Latio

Количество записей о сделках с частными домами (с землей площадью 300-3000 кв.м) в Латвии и Риге



Источник: Земельная книга, Latio

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2010 года

В сегменте земли под частную застройку сделки совершаются только с теми участками земли, собственники которых соглашаются продать недвижимость по цене, соответствующей рыночной ситуации и платежеспособности покупателей. Покупатели не проявляют интерес к земельным участкам, цены которых не снижаются по причине кредитных обязательств или по другим соображениям.

### Количество сделок

Во втором полугодии количество сделок на рынке недвижимости немного увеличилось, и можно прогнозировать, что в целом за 2010 год объем сделок превысит показатели предыдущего года.

Данные земельной книги по декабрьским сделкам еще не доступны. За 11 месяцев 2010 года объем сделок с разного вида недвижимостью в Латвии был больше на неполные 16% нежели в 2009 году, в свою очередь, объем сделок с жильем за 11 месяцев 2010 года на 6,5% превысил показатель за соответственный период предшествующего года.

Объем сделок с квартирами в Латвии за 11 месяцев 2010 года на 7,8% превышает объем за соответственный период 2009 года, объем сделок с частными домами вырос на 1,3%. В Риге за 11 месяцев сего года совершено на 1,7% больше сделок с квартирами нежели за январь-ноябрь 2009 года. Объем сделок с частными домами в Риге снизился на неполные 3%, а в Рижском районе возрос на 3,3%.

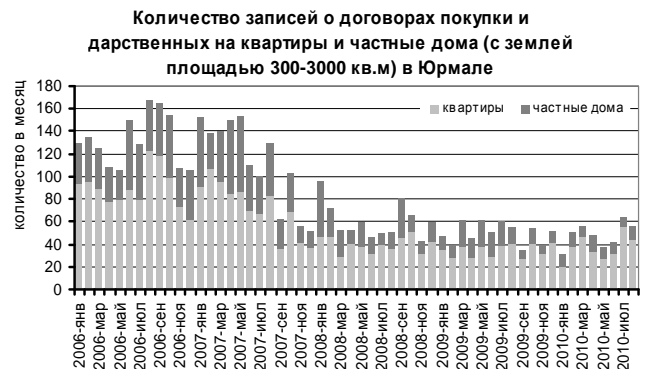
### Рынок аренды жилья

В первой половине декабря активность на рынке аренды квартир в Риге сохранилась на уровне ноября, но в конце месяца – упала. В конце года повысился спрос на краткосрочную аренду, что было связано с прибытием туристов на Новогодние празднования.

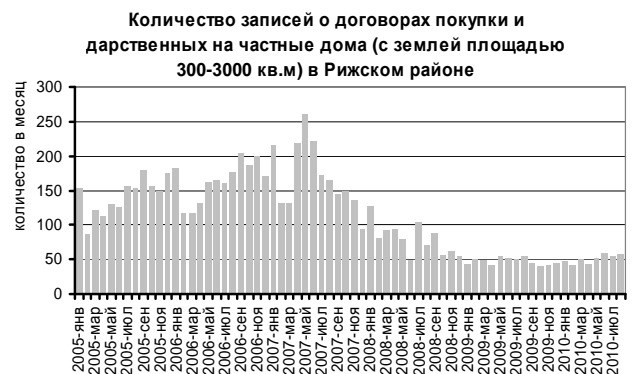
В плане долгосрочной аренды наибольший спрос – на аренду квартир в центре Риги и в домах новых проектов. Квартиры желают арендовать как местные, так и иностранные жители, но первая из этих групп создает большую часть спроса. Востребованы квартиры в хорошем состоянии с современным обустройством. Такое жилье по отвечающей спросу арендной оплате находят квартирантов за короткий срок. Интерес крайне низкий к квартирам без ремонта с ветхой мебелью и обустройством.

В последние месяцы арендаторы квартир в центре Риги и в новых проектах все чаще высказывают желание заключить договора аренды на более длительный срок, например, на три или пять лет. Владельцы пока реагируют на это сравнительно сдержанно, но если соглашаются на более длительный срок аренды, то в договоре обязательно включают условие о ежегодном перерассмотрении арендной оплаты.

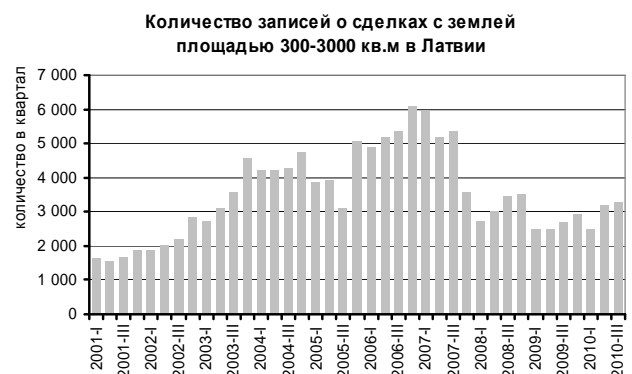
Сохраняется тенденция поступления на рынок аренды новых квартир, которые владельцы новых проектов или владельцы их долей решают сдать в



Источник: Земельная книга, Latio



Источник: Земельная книга, Latio



Источник: Земельная книга, Latio

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2010 года

наем в нынешней, не очень благоприятной для продажи рыночной ситуации.

Арендная плата за квартиры в центре Риги в декабре сохранилась на уровне ноября, но в некоторых сегментах, например, в довоенных зданиях Старой Риги и тихого центра, немного снизилась. Средняя арендная оплата за квартиры в новых проектах в месяц в ближнем центре Риги, в декабре, в зависимости от площади жилья была 10–13 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 6–7 евро за квадратный метр, в тихом центре – 11–13 евро за квадратный метр. В довоенных каменных зданиях средняя арендная плата за квадратный метр квартиры в месяц, в декабре, в Старой Риге, в зависимости от площади жилья была 7–8 евро, в ближнем центре Риги – 6–9 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в тихом центре – 7–9 евро.

В 2011 году на рынке аренды квартир будут продолжаться тенденции прошлого года. Спрос сохранится на нынешнем уровне и в целом будет высоким, ибо пока нельзя ожидать резкое возращение спроса на приобретение жилья.



Источник: Latio, Центр.Статистическое Управление