

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

февраль 2011 года

Серийное жильё

Средняя цена на типовые квартиры в Риге в феврале, по сравнению с январем, не изменилась и составила 582 евро за квадратный метр. После более резкого подъема в первой половине прошлого года цены на серийное жильё стабилизировались и на нынешнем уровне – около 580 евро за квадратный метр – находятся уже на протяжении нескольких месяцев.

За год средняя цена на типовое жильё Риги выросла на 5,2% – в феврале 2010 года один квадратный метр типовой квартиры стоил 553 евро. В свою очередь, с момента возобновления роста в сентябре 2009 года, когда средняя цена квадратного метра серийных квартир достигла 500 евро, она до февраля 2011 года выросла на 16,4%.

Цены на квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в феврале составили: на 1-комнатные квартиры 21000 – 29000 евро, на 2-комнатные квартиры – 29000 – 38000 евро, на 3-комнатные квартиры – 35000 – 47000 евро, на 4-комнатные квартиры – 41000 – 50000 евро. В отдаленных от центра Риги микрорайонах, например, в Вецмилгрависе и в Болдерае, цены на квартиры ниже в среднем на 20%.

Активность покупателей в сегменте серийного жилья, по сравнению с предыдущими месяцами, в феврале не изменилась. Наибольший интерес проявлен к квартирам в хорошем состоянии, куда сразу можно заселяться без дополнительных вложений в их ремонт. Такие жилища, если их цена отвечает существующей рыночной ситуации, находят своих покупателей за сравнительно короткое время.

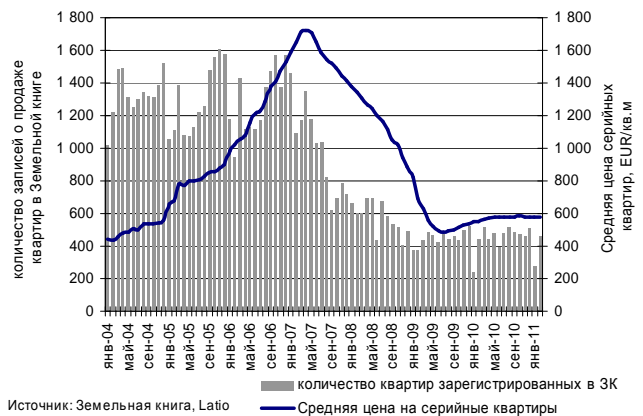
Новые проекты

В сегменте проектов новых квартир существующее предложение продолжает постепенно сокращаться, ибо активность покупателей стабильная и совершаются сделки, также наблюдается интерес покупателей к проектам, где началась резервация квартир. Некоторые девелоперы исследуют возможности в ближайшее время запустить проекты новых жилых зданий. Интерес приобрести новые квартиры за пределами центра Риги в основном проявляют местные жители.

Также как в предыдущие месяца, наибольший спрос на квартиры в новых проектах в центре Риги и в Юрмале, где большая часть покупателей – иностранцы. Увеличение активности в этих сегментах способствует также росту цен предложения, так как предложение сокращается. По мере роста спроса многие девелоперы в ближайшее время планируют увеличить предложение новых квартир, отвечающих требованиям зарубежных покупателей, как в центре Риги, так и в Юрмале.

Цены на квартиры в новых проектах в микрорайонах Риги в феврале не изменились, и в зависимости от вида отделки, проекта и местоположения находились

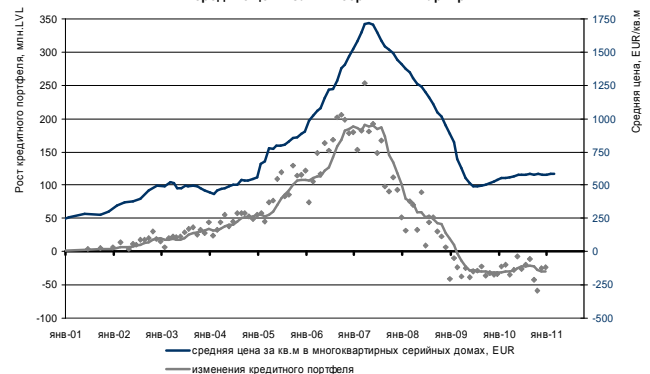
Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



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

февраль 2011 года

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

В Старой Риге, в тихом центре и в ближнем центре Риги в феврале сохранился высокий спрос на качественные квартиры в хороших зданиях, и в основном поддерживался зарубежными покупателями. К покупателям из России и стран СНГ, часть которых интересуются приобретением недвижимости в связи с возможностью получения вида на жительство, присоединились также покупатели из Скандинавии и других Европейских стран, которые желают приобрести квартиру в Риге в качестве инвестиций. После приобретения недвижимости эти покупатели ее здают в наем. Спрос от местных жителей на жилье в центре столицы в феврале сохранился на уровне предыдущих месяцев.

Как местных, так и зарубежных покупателей интересуют качественные, отремонтированные квартиры в приличных домах с достойным окружением, но такое предложение все-еще не достаточное. В целом в центре Риги ограничено предложение хороших квартир по цене, соответствующей рыночной ситуации.

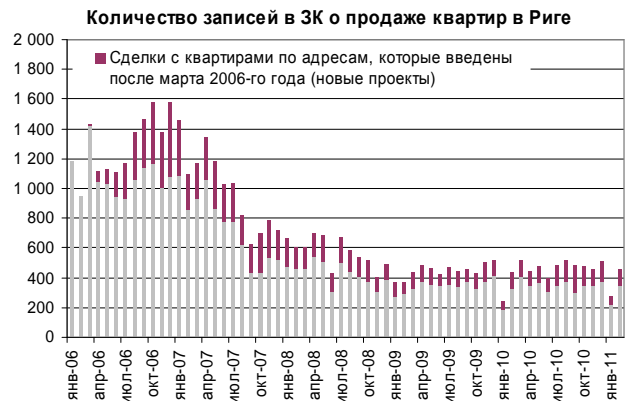
В дальнем центре цены на квартиры в довоенных домах в среднем состоянии в феврале составляли от 650–900 евро за квадратный метр, с ремонтом – 900–1100 евро за квадратный метр. В ближнем центре цены на квартиры в среднем состоянии составляют от 900–1200 евро за квадратный метр, с ремонтом – 1200–1500 евро за квадратный метр, в свою очередь в тихом центре цены на квартиры в среднем состоянии составляют соответственно от 1200–1400 евро за квадратный метр, 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.

Если сохранится нынешний интерес покупателей к качественным квартирам в хороших местах Риги и Юрмале, в 2011 году их цены могут увеличиться на 10–15%.

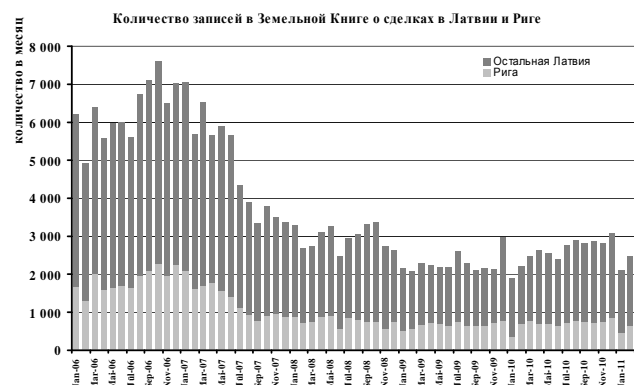
Юрмала

В настоящий момент активность на рынке жилья в Юрмале в основном поддерживают зарубежные покупатели, которых интересует приобретение недвижимости в части города от Лиелупе до Дубулты по возможности ближе к морю. Эти покупатели интересуются квартирами с полной отделкой, с двумя или тремя спальнями в ценовой категории от 150 000 до 350 000 евро. Предлагаемые в Юрмале рядные дома и дома-близнецы, расположенные дальше от более престижных мест города, пока не вызывают большого интереса покупателей.

Наблюдается рост цен предложения на затребованную недвижимость. В некоторых зданиях



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, Latio



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

февраль 2011 года

новых проектов в Юрмале цены на квартиры находятся в рамках от 3000 до 3900 евро за квадратный метр.

Количество сделок

Количество сделок как с недвижимостью в целом, так и с жильем по всей Латвии в январе, по сравнению с последними месяцами прошлого года, также как в первый месяц 2010 года, уменьшился, а в феврале по отношению к январю опять увеличилось, но все-таки не достигло уровня конца прошлого года.

Анализ данных земельной книги, проведенный Latio, свидетельствует о том, что в феврале в Латвии количество совершенных сделок с жильем по сравнению с объемом сделок в феврале 2010 года увеличилось на 3,5%, а в Риге – на 0,4%. В столице объем сделок с квартирами в феврале был на 2% выше, чем в том же месяце год назад.

Рынок аренды жилья

В Риге спрос на рынке аренды квартир в феврале сохранился на уровне прошлых месяцев. Наиболее активной долей рынка аренды является центр столицы и квартиры в новых проектах, где спрос создается как местными жителями, так и иностранными гражданами. Квартиры в хорошем состоянии и с современной обстановкой находят квартиросъемщиков за короткое время, в свою очередь, спрос низкий на квартиры без ремонта с ветхой мебелью и обстановкой.

В центре Риги увеличился спрос на качественные квартиры с двумя спальнями за арендную плату до 500 евро в месяц.

Арендная плата квартир в центре Риги в феврале сохранилась на уровне предыдущих месяцев. Средняя арендная плата за квартиры в новых проектах в ближнем центре Риги в зависимости от площади квартиры в феврале составила 10–11 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 6–7 евро за квадратный метр, в тихом центре – 10–12 евро за квадратный метр. В довоенных каменных домах средняя арендная плата за один квадратный метр в месяц в Старой Риге в зависимости от площади жилья в феврале была 8 евро, в ближнем центре Риги – 7–8 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в тихом центре – 7–9 евро.

Средняя арендная плата за типовые квартиры в микрорайонах осталась неизменной. Средняя арендная плата за типовые квартиры в среднем состоянии без коммунальных платежей в феврале, также как в январе, составила 2,6 евро за квадратный метр. В декабре прошлого года средняя арендная плата составляла 2,5 евро за квадратный метр.

В 2011 году на рынке аренды квартир продолжатся тенденции прошлого года. Спрос сохранится на прежнем уровне и в целом будет высоким, ибо сейчас нельзя ожидать резкого увеличения спроса на покупку жилья.

