

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2011 года

Серийные квартиры

Средняя цена квадратного метра квартир в рижских серийных домах в апреле немного увеличилась – на два евро – и составляла 583 евро, но в целом ценовой уровень типового жилья уже на протяжении продолжительного времени остается неизменным.

За год средняя цена на типовое жилье Риги выросла на 2,6% – в апреле 2010 года один квадратный метр типовой квартиры стоил 568 евро. В свою очередь, с момента возобновления роста в сентябре 2009 года, когда средняя цена квадратного метра серийных квартир достигла 500 евро, она до апреля 2011 года выросла на 16,6%.

Цены на квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в апреле составили: на 1-комнатные квартиры 22 000–30 000 евро, на 2-комнатные квартиры – 30 000–37 000 евро, на 3-комнатные квартиры – 36 000–45 000 евро, на 4-комнатные квартиры – 41 000–53 000 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 квартир в рижских серийных домах в апреле немного увеличилась, но в целом спрос остался на среднем уровне прошлых месяцев. Наибольший спрос наблюдается на квартиры в хорошем состоянии.

Новые проекты

Наибольший спрос на квартиры в новых проектах в апреле, также как в предшествующие месяцы, наблюдался в центре Риги и в Юрмале, где высокую активность рынка поддерживают зарубежные покупатели, в основном жители России и других стран СНГ. Часть этих покупателей интересуются покупкой квартир в связи с возможностью получить временный вид на жительство после приобретения недвижимости.

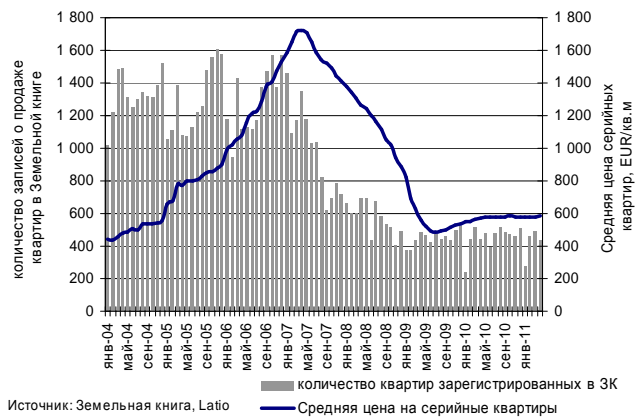
Высокий интерес зарубежных покупателей к покупке квартир также обозначил тенденцию роста цен предложения в новых проектах в центре Риги и в Юрмале.

Так как в центре Риги предложение новых квартир ограничено, часть иностранных покупателей начинают проявлять интерес также к проектам за пределами центра города.

Новые квартиры в микрорайонах в основном интересуют местных покупателей, активность которых по сравнению с предыдущими месяцами в апреле не менялась.

Цены на квартиры в новых проектах в микрорайонах Риги в апреле в зависимости от вида отделки, проекта и местоположения находились в рамках от 900 до 1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, а в тихом центре – 2000–3000 евро за квадратный метр.

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



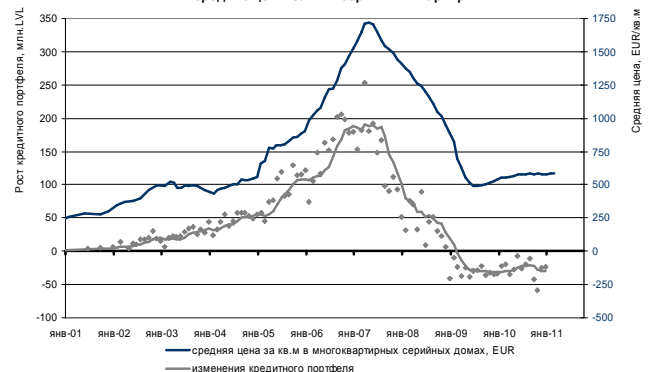
Источник: Земельная книга, Latio

Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

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



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2011 года

Квартиры в центре Риги

В апреле продолжал расти интерес иностранных покупателей к покупке качественных квартир в Старой Риге и в тихом и в ближнем центре Риги. В сравнении со вторым полугодием прошлого года активность граждан России и других стран СНГ в этом сегменте квартир увеличилась. Это связано как с возможностью претендовать на временный вид на жительство после приобретения недвижимости, так и с другими соображениями, например, в надежде на прирост капитала в будущем.

Зарубежных покупателей интересуют качественные, отремонтированные квартиры в приличных домах с достойным окружением.

Спрос на жилье в центре столицы со стороны местных жителей в апреле сохранился на уровне прошлых месяцев.

Цены на квартиры в центре в апреле остались неизменными. В дальнем центре цены на квартиры в довоенных домах в среднем состоянии в апреле 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 2000–5000 евро за квадратный метр.

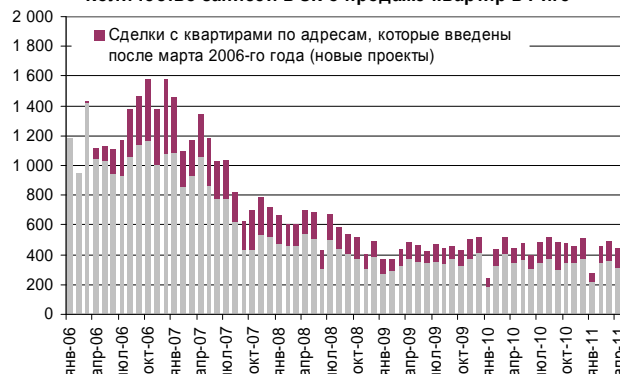
Количество сделок

Анализ данных земельной книги, проведенный Latio, свидетельствует о том, что в Латвии количество совершенных сделок с жильем за первый квартал 2011 года было на 4,7% больше, чем за первые три месяца прошлого года. Количество сделок с жильем, совершенных за четыре месяца в Латвии, в соотношении с тем же периодом 2010 года увеличилось на 5,3%.

Количество сделок с квартирами в Риге в первой четверти нынешнего года было на 2% больше, но за четыре месяца – на 0,9% больше, чем за соответствующий период предыдущего года.

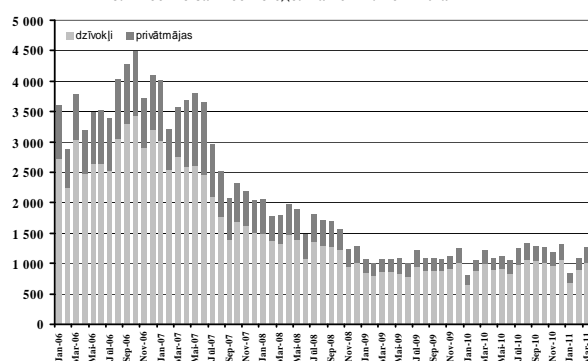
Наиболее стремительный рост объема сделок в сегментах жилья зафиксирован в Юрмале, где в первом квартале года было на 40,4% больше сделок с квартирами нежели с января по март 2010 года. За четыре месяца количество сделок в Юрмале выросло на 50,4%.

Количество записей в ЗК о продаже квартир в Риге

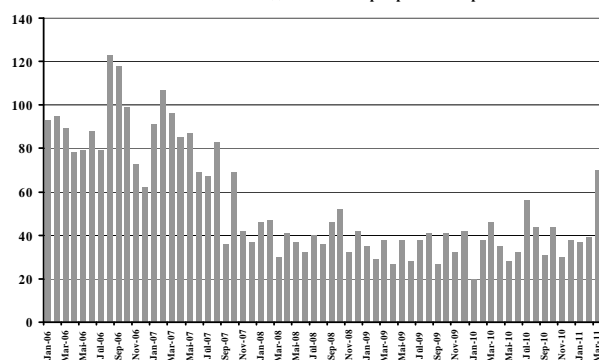


Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, Latio

Количество записей о сделках с жильем в Латвии



Количество записей о сделках с квартирами в Юрмале



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2011 года

Рынок аренды жилья

В апреле был высокий спрос на рынке аренды рижских квартир. Наиболее активной долей рынка аренды является центр столицы и квартиры в новых проектах. Наибольший спрос - на качественные, обустроенные однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью до 60 квадратных метров по арендной плате до 400–500 евро в месяц без коммунальных платежей. Спрос создается как местными жителями, так и иностранными гражданами.

Сейчас наблюдается довольно выраженный дефицит такого предложения. Квартиры, отвечающие требованиям квартиросъемщиков, сдаются в короткий срок.

За последние месяца уменьшилась ротация квартиросъемщиков качественных квартир. Если в прошлые годы на одну квартиру за год могли поменяться в среднем два квартиросъемщика, тогда сейчас выражена тенденция продлевать арендные договора, если квартиросъемщики довольны состоянием жилья и арендной платой. Качественные квартиры пополняют рынок аренды медленно, в то же время предложение в целом уменьшилось.

Как в центре Риги, так и в микрорайонах низкий спрос на квартиры без ремонта.

Невзирая на высокий спрос, ибо арендованные квартиры сейчас освобождаются редко, в апреле арендная плата за квартиры в центре Риги существенно не изменилась. Средняя арендная плата в месяц за квартиры в новых проектах в ближнем центре Риги в зависимости от площади квартиры в апреле 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 апреле была 7–8 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 среднем состоянии без коммунальных платежей в апреле осталась неизменной и составила 2,8 евро за квадратный метр.

