

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2012 года

### Серийное жилье

Средняя цена квадратного метра рижского серийного жилья в январе выросла на 5 евро и составляла 578 евро. Средняя цена квадратного метра типовых квартир в январе нынешнего года в сравнении с первым месяцем 2011 года ниже на 0,7%.

Цены типовых квартир в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в январе 2011 года были следующими: на однокомнатные квартиры – 21 000–29 000 евро, двухкомнатные квартиры – 28 000–38 000 евро, трехкомнатные квартиры – 34 000–45 000 евро, четырехкомнатные квартиры – 40 000–51 000 евро.

Активность покупателей в сегменте серийного жилья в январе осталась на уровне предыдущих месяцев и не была высокой. Наибольший интерес покупателей обращен к небольшим однокомнатным, двухкомнатным квартирам. Квартиры должны быть с ремонтом или в таком состоянии, чтобы заселиться в них немедленно без дополнительных вложений в их улучшение.

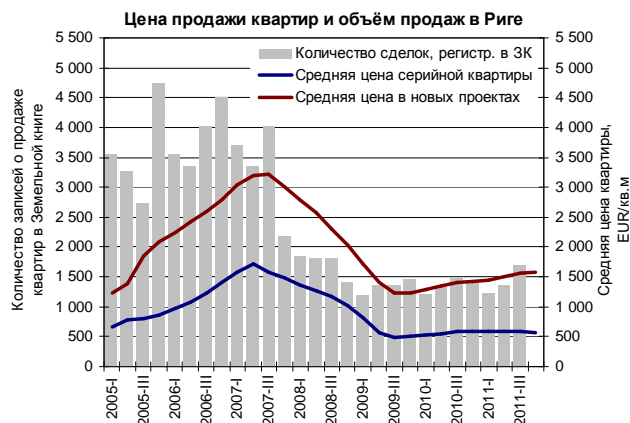
Подходящее предложение серийных квартир на данный момент ограничено, большая часть предложенных квартир не соответствует требованиям покупателей как в плане качества, так и по цене. Качественные квартиры по средней рыночной цене находят своих покупателей в короткий срок.

### Новые проекты

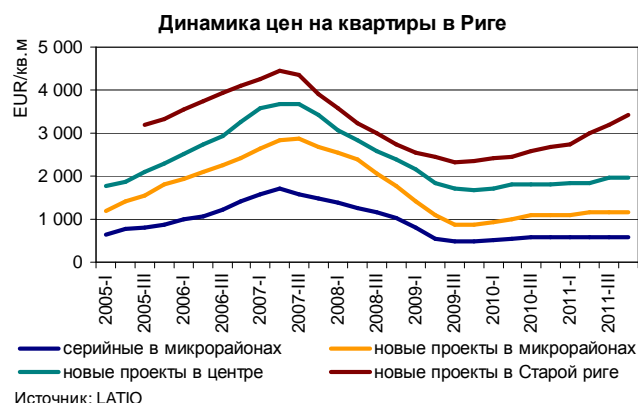
Цены квартир в рижских новых проектах в январе осталась на уровне предыдущего месяца. В свою очередь в 2011 году в целом в сегменте новых квартир, в отличие от типовых квартир, наблюдался стабильный рост цен. Повышение цен было обусловлено сравнительно небольшим количеством имеющихся в предложении новых квартир и затишьем в области строительства новых жилых домов, а также усиленным спросом на покупку нового жилья со стороны зарубежных покупателей.

Средняя цена новых квартир в микрорайонах Риги в 4 четверти 2011 года находилась на уровне 1160 евро за квадратный метр и на 7,2% превысила среднюю цену последних четвертей 2010 года. Средняя цена квартир в новых проектах (в том числе, в реновированных зданиях) в центре столицы в 4 четверти 2011 года составила 1965 евро за квадратный метр – на 9% выше, чем годом раньше. В Старой Риге и вблизи нее средняя цена квартир в новых проектах (в том числе, в реновированных зданиях) в 4 четверти 2011 года составила 3415 евро за квадратный метр – на 27,1% больше, чем год назад.

Диапазон цен, в рамках которого совершаются сделки, довольно широкий, и зависит от вида отделки, проекта, месторасположения и других факторов.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: LATIO



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2012 года

Цены квартир в новых проектах в пригородах Риги в январе были на уровне 700–850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, а в престижных местах в центре достигли 2500–5000 евро за квадратный метр.

В последние месяцы увеличилось количество местных покупателей, которые резервируют квартиры в проектах еще не достроенных многоквартирных домов. Это новое проявление, свидетельствующее о возобновившемся доверии к девелоперам, более стабильной платежеспособности покупателей и более позитивном взглядом в будущее.

### Квартиры в центре Риги

В первой половине января усилился интерес зарубежных покупателей к квартирам в центре Риги, однако это еще не повлияло на цены квартир, ибо процесс выбора отвечающей требованиям покупателей недвижимости и заключения сделки занимает более длительное время. В основном зарубежные покупатели интересуются качественными квартирами в восстановленных домах. Иностранцы, желающие приобрести собственность в связи с возможностью получения временного вида на жительство, интересуются квартирами в центре Риги, цены которых немного превышают установленный законом минимальный предел инвестиций – 100 000 латов или 143 000 евро.

Цены на квартиры в центре Риги в январе остались на уровне предшествующих месяцев. В 2011 году в целом цены квартир менялись в зависимости от спроса – цены росли на категории квартир и места, наиболее соответствующие требованиям зарубежных покупателей, но сохранились на прежнем уровне или даже упали на категории и места, в которых наблюдается низкая активность, например, в дальнем центре, а также на квартиры без ремонта.

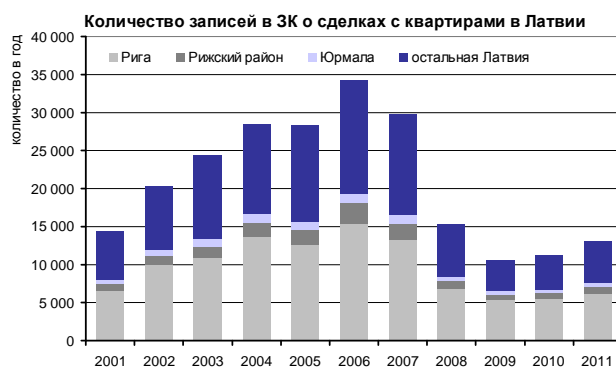
Диапазон цен в разных сегментах квартир в центре в январе: в ближнем центре цены на квартиры в среднем состоянии составили 900–1200 евро за квадратный метр, на квартиры с ремонтом – 1200–1500 евро за квадратный метр; в тихом центре цены на квартиры в среднем состоянии составили 1200–1400 евро за квадратный метр, на квартиры с ремонтом – 1600–1800 евро за квадратный метр. В центре цены на очень качественные квартиры в реновированных домах составили от 2000 евро за квадратный метр, а в отдельных домах могут достигать и превысить 5000 евро за квадратный метр. В дальнем центре цены на квартиры в среднем состоянии в довоенных домах в январе составили 600–900 евро за квадратный метр, на квартиры с ремонтом – 900–1200 евро за квадратный метр.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2012 года

### Частные дома

В январе спрос на особняки поддерживался на уровне конца прошлого года, однако в целом в последние месяцы интерес к частным домам начинает усиливаться. На данный момент цены предложения домов чаще всего завышены и не соответствуют пожеланиям покупателей. Если продавец снижает цену и она достигает реальный рыночный уровень, имущество продается в короткий срок. Учитывая нынешний уровень цен, наиболее часто продавцы особняков не снижают цены предложения по причине кредитных обязательств, вложенных в строительство средств и других ограничивающих факторов.

Наибольший интерес покупателей проявлен к готовым особнякам площадью в 200–250 квадратных метров и по цене около 200 000 евро, а также к домам высокого качества по цене 350 000 евро и выше. Самый большой спрос на частные дома в пригородах Риги наблюдается на левом берегу Даугавы – в Марупе, в Пиньки.

В конце прошлого года и в январе увеличился спрос на приобретение участков земли под частную застройку в хороших местах. Нередко решение о приобретении земли связано с недостаточным предложением домов, соответствующих требованиям покупателей к качеству и цене.

### Сделки

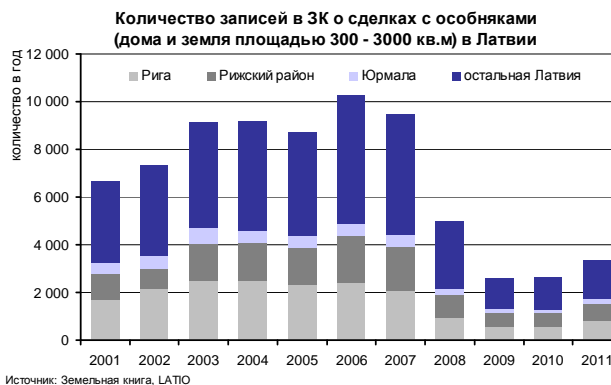
В 2011 году в Латвии возросло как общее количество сделок купли-продажи недвижимости, так и число сделок купли-продажи жилья.

Согласно проведенному компанией «Latio» анализу данных Земельной книги, в 2011 году в сопоставлении с прошлым годом общее количество сделок купли-продажи недвижимости в Латвии выросло на 16,3%, а число сделок купли-продажи жилья – на 18,3%, в том числе, в сегменте квартир – на 16,7%, и в сегменте частных домов – на 24,8%.

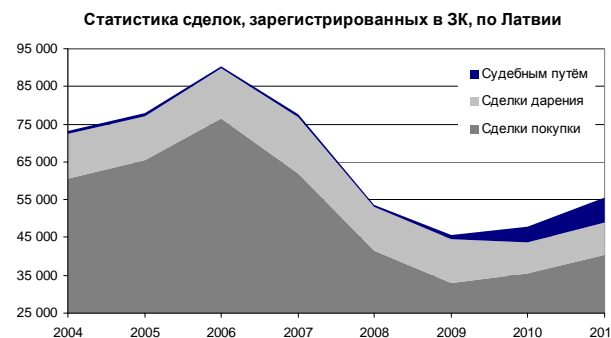
В Риге в 2011 году количество сделок купли-продажи квартир выросло на 13,7%, а частных домов – на 37,9%. Количество сделок купли-продажи квартир в Риге значительно выше сделок с домами – в 2011 году в столице было совершено 6 200 сделок с квартирами и около 800 – с домами.

На рост числа сделок повлияло несколько факторов – повышенный спрос в некоторых сегментах, например в центре Риги и в Юрмале, а также сделки с банками и их компаниями.

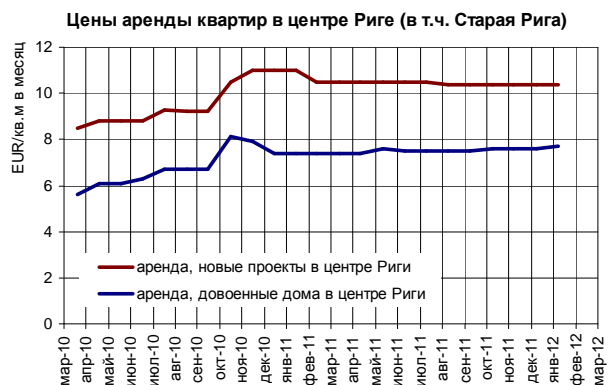
Проведя анализ неоткорректированных данных Земельной книги и оценив не только сделки купли-продажи, но также зарегистрированные в Земельной книге дарственные (около 8 500) и смену владельцев судебным путем (около 6 500), приходим к выводу, что в 2011 году изменилась взаимная пропорция между этими видами сделок и возросло количество имущества, поменявших своих владельцев на основании решения суда, в свою очередь, количество дарственных приобрело тенденцию к сокращению.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2012 года

### Рынок аренды жилья

В первой половине января активность на рынке найма рижских квартир была традиционно ниже, однако в конце месяца вернулась на прежний уровень. Спрос на найм в центре столицы обеспечивали как местные жители, так и иностранцы. Во второй половине января и в начале февраля спрос на качественные съёмные квартиры усиливается со стороны зарубежных студентов, у которых начался второй учебный семестр.

В центре Риги наибольшим спросом пользуются одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, качественные, благоустроенные, с мебелью, площадью до 80 кв.м. по арендной оплате до 350–600 евро в месяц, не считая коммунальные платежи. Предложение таких квартир до сих пор ограничено и освобожденные квартиры заполняются быстро.

В январе арендная плата квартир в центре Риги не изменилась, однако в феврале она может немного повыситься, ибо квартиры, пополняющие рынок аренды, предлагаются по более высокой арендной плате.

В первой четверти года рынок аренды могут пополнить также несколько новых жилищных проектов, находящихся в собственности дочерних предприятий банков или инвесторов. Нельзя прогнозировать, что увеличение этого предложения сократит уровень арендной платы новых квартир, поскольку спрос на них стабильный. Новые квартиры, имеющиеся на данный момент на рынке аренды, которых квартиранты освобождают, сдаются в найм в очень короткий срок.

В зависимости от площади жилья средняя арендная плата новых квартир в месяц в январе в Старой Риге составила 11–14 евро за квадратный метр, в ближнем центре Риги – 10–11 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 7–8 евро за квадратный метр, в тихом центре – 10–12 евро за квадратный метр.

В зависимости от площади жилья средняя арендная плата за квадратный метр квартир в довоенных каменных домах в месяц в январе в Старой Риге составила 7–9 евро, в ближнем центре Риги – 7–9 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в тихом центре – 8–9 евро.

Средняя арендная плата серийных квартир в среднем состоянии в январе продолжала немного расти и составила 3,5 евро за квадратный метр в месяц, не считая коммунальные платежи.

