

Latio

Недвижимость

Обзор рынка жилой недвижимости Рига

Май 2014 года

Серийные квартиры

Средняя цена квадратного метра серийных квартир Риги, в мае, по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на один евро и составила 625 евро. По сравнению с маем 2013 года, средняя цена квадратного метра типовых квартир выросла на 4,5%, а в течение этого года – на 3,1%.

Активность покупателей в сегменте серийных квартир в мае была ниже, чем в первые месяцы года.

Предложение хороших квартир по цене, соответствующей покупательской способности жителей, так же как и раньше ограничено, поэтому покупатели подходящее жильё ищут более длительное время. Нередко интерес покупателей снижается из-за высокой цены предложения, несоответствующей ситуации на рынке.

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Источник: Земельная книга, LATIO

Изменения цен на квартиры в различных микрорайонах столицы в домах различных серий отличаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в мае составили 25 000 – 32 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 32 000 – 42 000 евро, на трёхкомнатные квартиры – 37 000 – 49 000 евро, на четырёхкомнатные квартиры – 43 000 – 55 000 евро.

Выбирая квартиру, покупатели большое внимание уделяют уровню затрат на содержание жилья, техническому состоянию дома, завершённым или запланированным мероприятиям по улучшению

здания, важным фактором является качество и затраты на обслуживание, а также то, принадлежит ли земля собственнику квартиры или арендуется.

Новые квартиры

Спрос на новые квартиры в мае сохранился на уровне предыдущего месяца. Приобретением квартир интересуются как местные, так и иностранные покупатели.

Реагируя на спрос, увеличивающийся в последние годы, постепенно продолжает расти и предложение новых квартир.

В соответствии с обработанной «Latio» информацией, в период времени с 2014 по 2016 год в Риге и её ближайших окрестностях в эксплуатацию будут сданы более 40 новых проектов жилых зданий, посёлков из частных домов и рядных домов, которые по нынешним подсчётам, могут увеличить предложение более чем на 1000 единиц.

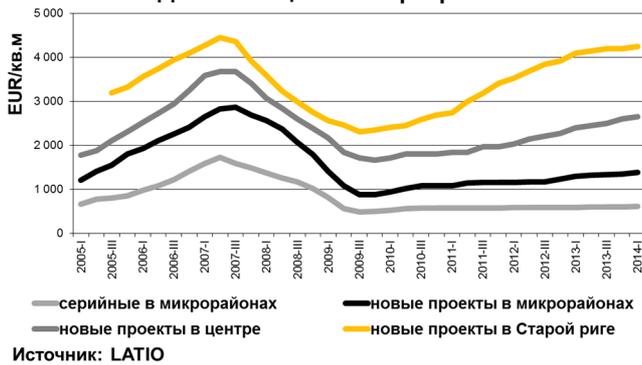
Наблюдается тенденция завершения уже начатых или развития новых проектов посёлков из частных домов, целевой аудиторией которых являются местные покупатели.

В сегменте новых квартир местные покупатели в основном желают приобрести квартиры по цене до 100 000 евро.

Спрос иностранных покупателей в основном связан с центром Риги, но поскольку предложение, соответствующее требованиям покупателей в данной части города увеличивается постепенно, иностранцы приобретают квартиры и в новых зданиях в микрорайонах. Спрос нерезидентов в основном связан с новыми квартирами по цене до 150 000 - 180 000 евро, данные суммы приближены к инвестиционному уровню, позволяющему претендовать на получение временного вида на жительство. С 1-го сентября вступят в силу поправки к Иммиграционному закону и минимальная инвестиционная сумма в недвижимость будет повышена до 250 000 евро.

Как для местных, так и для иностранных покупателей при выборе недвижимости важными факторами являются: месторасположение проекта, его качество, законченная внутренняя отделка, встроенная кухонная техника, энергоэффективность недвижимости и расходы на обслуживание.

Динамика цен на квартиры в Риге



В первые месяцы этого года в сегменте новых квартир Риги сохранилось небольшое увеличение средних цен. Наименьший рост цен на новые квартиры был зафиксирован в Старой Риге, где цены на жильё приблизились к докризисному уровню. В первом квартале 2014 года в Старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (а также в полностью реновированных домах) составила 4250 евро. По сравнению с последним кварталом прошлого года, она увеличилась на 1,2%. А по сравнению с первым кварталом 2013 года – на 3,7%.

Средняя цена квадратного метра новых квартир (в том числе в полностью реновированных домах) центра Риги, в первом квартале года, по сравнению с предыдущим кварталом, выросла на 1,9%, достигнув 2650 евро. По отношению к первому кварталу 2013 года, средняя цена увеличилась на 10,4%. Средняя цена новых квартир в микрорайонах Риги в первом квартале этого года составила 1380 евро за квадратный метр – на 2,2% больше, чем в конце прошлого года, и на 6,6% больше, чем в первые три месяца предыдущего года.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от месторасположения проекта, вида отделки квартир и других факторов. Средние цены на квартиры в новых проектах в окрестностях Риги в мае были 700–900 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1850 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдалённые части центра) – 1500–3500 евро за квадратный метр. В хороших местах центра Риги, в качественных реновированных проектах, цены на квартиры могут достигать 4000–6000 евро за квадратный метр.

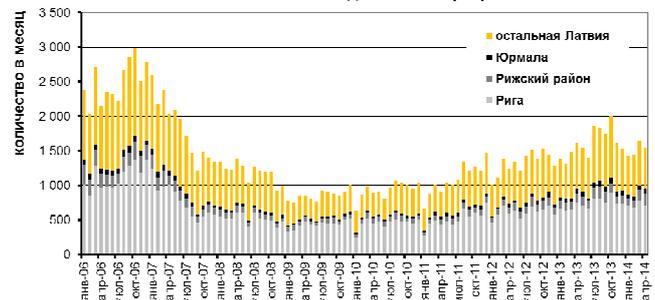
Квартиры в центре Риги

В сегменте квартир центра Риги в мае, так же как и в предыдущие месяцы, спрос иностранных покупателей был умеренным. Осторожность со стороны граждан других стран была связана с изменениями в условиях получения временного вида на жительство. Иностранные покупатели интересовались качественными квартирами в домах в очень хорошем состоянии в Старой Риге, тихом и ближнем центре. Для покупателей важным фактором является наличие лифта, возможность размещения автомобиля, ухоженность окрестностей.

В мае наибольший интерес наблюдался к квартирам, цена которых не превышала 150 000 – 160 000 евро.

Спрос местных покупателей в центре Риги в основном связан с квартирами, цена квадратного метра которых не превышает 1000–1300 евро. Покупателей интересуют как небольшие двухкомнатные, так и трех-, четырёхкомнатные квартиры.

Количество записей в ЗК о сделках с квартирами в Латвии



Диапазон характерных цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир, в мае составил: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге 1750–1900 евро, в тихом центре – 1850–2000 евро, в ближнем центре – 1200–1550 евро, в дальнем центре – 925–1125 евро; в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2050–2250 евро, в тихом центре – 2100–2500 евро, в ближнем центре – 1850–2300 евро, в дальнем центре – 1300–1500 евро.

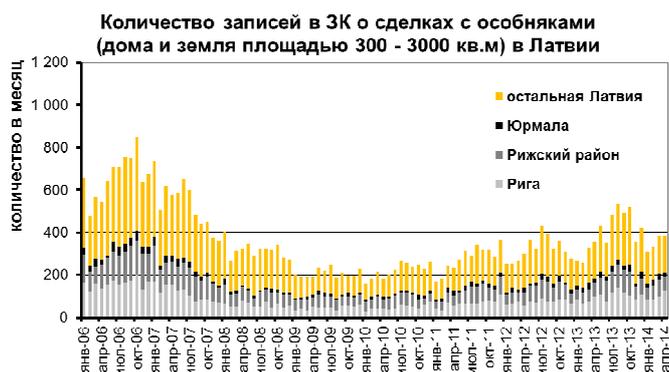
В капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге 3000–3500 евро, в тихом центре – 3250–3500 евро, в ближнем центре – 2800–2900 евро, в дальнем центре – 1600–1800 евро. В хороших местах Старой Риги, ближнего и тихого центра, цена качественных квартир с хорошей планировкой, эксклюзивной отделкой в реновированных зданиях может достигать 5000 – 6000 евро за квадратный метр.

Частные дома

В мае интерес к приобретению частных домов и участков земли под застройку, был сравнительно высок.

У покупателей наибольшим спросом пользуются современные, качественные дома в местах с хорошо развитой инфраструктурой. Предложение по цене соответствующей ситуации на рынке ограничено. Наибольший интерес покупателей к домам площадью до 200–250 квадратных метров с участком земли площадью 1000–1200 квадратных метров. В основном рассматриваются предложения по цене до 200 000 евро. Небольшой интерес к домам, предлагаемым по необоснованно высоким ценам, а также к незаконченным домам или домам в плохом состоянии.

В мае наибольший спрос был на участки земли под частную застройку вблизи моря, например, в промежутке от Вецбеки до Царникавы, а также в Саулкрастах и их окрестностях.



Количество предложений, по цене соответствующей ситуации на рынке, небольшое. У моря покупатели готовы приобретать участки земли площадью 1500–2000 квадратных метров по цене 30 000 – 50 000 евро.

Покупатели интересуются участками земли в местах с хорошо развитой инфраструктурой.

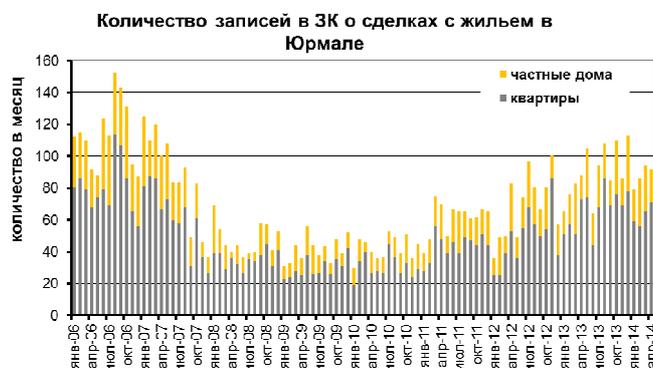
Юрмала

В первые пять месяцев этого года, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года, количество сделок купли-продажи с жильём в Юрмале выросло на 6,5%, в том числе количество сделок с квартирами увеличилось на 3,3%, а сделок с домами – на 15,3%, говорится в анализе данных земельной книги подготовленном «Latio». За пять месяцев в Юрмале заключено более 440 сделок с жильём, из которых более чем 2/3 составляют сделки с квартирами.

Спрос на недвижимость обеспечивают как местные, так и иностранные покупатели. Спрос местных жителей в основном связан с типовыми квартирами, и с квартирами в новых проектах на вторичном рынке, а также с домами по цене до 200 000 евро.

Наибольший спрос со стороны иностранных покупателей в сегменте новых квартир на недвижимость по цене до 300 000 евро. В данной ценовой категории иностранцы желают приобретать квартиры с полной отделкой, в свою очередь приобретают с серой отделкой. Для Юрмалы по-прежнему характерна тенденция резервации квартир уже на стадии строительства.

В соответствии с обработанной «Latio» информацией, в Юрмале в ближайшие два года в эксплуатацию будет сдано более 20 новых проектов квартирных зданий и рядных домов, помимо этого начато строительство ещё новых жилых зданий. По расчётам «Latio», в ближайшие два года предложение в Юрмале может быть пополнено 350–400 новыми квартирами.



В сегменте частных домов, иностранцы в основном интересуются домами площадью до 300 квадратных метров, с территорией до 2000 квадратных метров и по цене до 500 000 евро.

Сделки

Из обработанного «Latio» анализа данных земельной книги видно, что в мае общее количество сделок купли-продажи со всеми видами недвижимости в Латвии было меньше, чем в апреле или марте прошлого года, но больше чем в первые два месяца этого года. В первые пять месяцев 2014 года зарегистрировано более чем 17 300 сделок с недвижимостью, что на 0,2% меньше чем в соответствующий период 2013 года. Количество сделок с жильём за пять месяцев этого года в Латвии увеличилось на 5,2%, в том числе с квартирами – на 3,2%, а с домами – на 13,8%.

Общее количество сделок купли-продажи со всеми видами недвижимости в Риге в первые пять месяцев 2014 года, по отношению к периоду времени с января по май прошлого года, выросло на 4,7%.

Количество сделок купли-продажи с жильём в столице увеличилось на 6,2%, в том числе сделок с квартирами – на 5,2%, а сделок с домами – на 14,1%.

В первые пять месяцев в Риге заключено более чем 4000 сделок купли-продажи с жильём, из них неполные 90% составляют сделки с квартирами.

Рынок аренды жилья

На рынке аренды жилья активность арендаторов в мае существенно не изменилась.

В центре Риги наиболее востребованы квартиры за арендную плату до 450 евро в месяц. Арендаторы выбирают также качественные, благоустроенные, меблированные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450-600 евро в месяц.

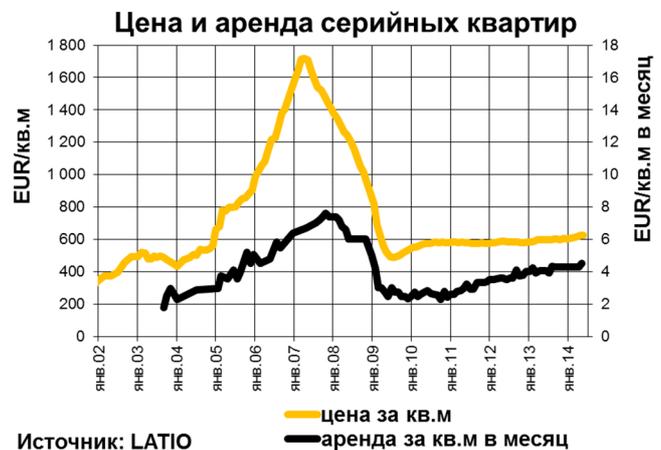
Большой спрос на аренду квартир способствовал созданию новых арендных домов. Предложение квартир пополнило несколько реновированных домов центра Риги, например, здание на улице Кр. Барона 109.

В ближайшее время прогнозируется реконструкция ещё нескольких арендных домов и увеличение предложения квартир. Инвесторы интересуются домовладениями, цена которых не превышает миллион евро.

В мае в зависимости от площади квартиры арендная плата за квадратный метр в месяц в каменных зданиях Старой Риги была 5–6 евро, в тихом центре – 5–7 евро, в ближнем центре – 5–6 евро, в дальнем центре – 5 евро; в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 7–8 евро, в тихом центре – 7–9 евро, в ближнем центре – 7–8 евро, в дальнем центре – 6 евро; в капитально реконструированных зданиях и новых проектах в Старой Риге – 12–13 евро, в тихом центре – 10–12 евро, в ближнем центре – 10–11 евро, в дальнем центре – 6–8 евро.

Интерес к аренде частных домов стабилен. Наибольший спрос на дома за арендную плату до 1000–1500 евро в месяц.

В микрорайонах Риги средняя арендная плата серийных квартир в удовлетворительном состоянии без коммунальных услуг в мае немного увеличилась и составила 4,5 евро за квадратный метр. До этого многие месяцы средняя арендная плата не изменялась и была 4,3 евро за квадратный метр.



Средняя ставка капитализации типовых квартир превышает 8%. Это означает, что с точки зрения отдачи капитала, выгодно купить квартиру и потом её сдать в аренду, однако, заключая такие сделки, необходимо тщательно взвесить стабильность дохода и возможности прироста в будущем.