

Latio

Недвижимость

Обзор рынка жилой недвижимости Рига

Июль 2014 года

Серийные квартиры

Средняя цена квадратного метра рижских серийных квартир в июле, по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на 3 евро и составила 628 евро. По сравнению с июлем 2013 года, средняя цена квадратного метра типовых квартир выросла на 4,8%, а в течение этого года – на 3,6%.

С лета 2009 года, когда средняя цена рижских серийных квартир достигла низшей точки, она увеличилась на 28,4%, в свою очередь по сравнению с высшей точкой весной 2007 года, на данный момент средняя цена ниже на 63,5%.

В основном покупатели желают приобретать квартиры в хорошем состоянии, чтобы не нужно было тратить дополнительные средства на ремонт жилья. Однако таких предложений, по цене соответствующей нынешней платёжеспособности покупателей, недостаточно, поэтому поиски подходящего жилья занимают продолжительное время.

Одной из причин медленного увеличения количества предложений является то, что часть свободных квартир поступает на арендный рынок, поскольку спрос на аренду жилья большой.

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Источник: Земельная книга, LATIО

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 Зиепниекалнс на однокомнатные квартиры составили 24 000 – 33 000 евро, на двухкомнатные

квартиры – 32 000 – 42 000 евро, на трёхкомнатные квартиры – 37 000 – 52 000 евро, на четырёхкомнатные квартиры – 43 000 – 56 000 евро.

При выборе квартиры важными критериями для покупателя являются: уровень затрат на содержание жилья, техническое состояние дома, законченные или планируемые мероприятия по улучшению здания, важным фактором является качество и расходы на обслуживание, а также то, принадлежит ли земля собственнику квартиры или арендуется.

Новые квартиры

В сегменте новых рижских квартир в июле, также как в предыдущие месяцы, наблюдалось постепенное увеличение активности местных покупателей.

Однако не всегда финансовые возможности покупателей, а также жёсткие условия получения банковского кредитования, позволяют приобрести недвижимость в только что построенном здании, поэтому часть данного спроса поступает на вторичный рынок новых проектов или на рынок серийных квартир.

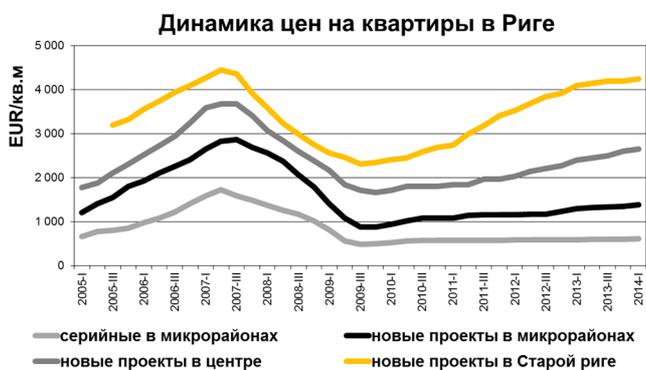
Местные покупатели в основном готовы приобретать квартиры по цене до 100 000 евро.

Спрос иностранцев в основном связан с центром Риги, однако они покупают квартиры и в новых зданиях микрорайонов.

В июле цены на новые квартиры в Риге существенно не изменились. В свою очередь во втором квартале этого года, средняя цена квадратного метра имеющихся в Старой Риге и её окрестностях квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) составила 4 250 евро за квадратный метр. По сравнению со вторым кварталом 2013 года, она увеличилась на 2,4%. По сравнению с первым кварталом этого года, цена не изменилась.

Наиболее стремительный рост цен во втором квартале этого года сохранился в центре Риги, где средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях), по сравнению со вторым кварталом предыдущего года, выросла на 10,2%, а по сравнению с первыми тремя месяцами этого года – на 1,9%. Средняя цена новых квартир центра

столицы во втором квартале этого года была 2 700 евро за квадратный метр.



Источник: LATIO

В микрорайонах Риги средняя цена новых квартир во втором квартале, по сравнению с первыми тремя месяцами этого года, не изменилась и составила 1 380 евро за квадратный метр. По отношению ко второму кварталу предыдущего года, она выросла на 4,5%.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от месторасположения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Средние цены квартир в новых проектах в пригородах Риги составили 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 города цены на квартиры в качественных реновированных проектах достигают 4000–6000 евро за квадратный метр, в новых эксклюзивных проектах цена предложения достигает 9000 евро за квадратный метр.

Квартиры в центре Риги

В июле, по сравнению со многими предыдущими месяцами, немного увеличился спрос иностранных покупателей на квартиры в центре Риги. Иностранцев в основном интересуют квартиры по цене до 150 000 – 160 000 евро – сумме, близкой минимальному порогу вложений, необходимого для получения временного вида на жительство. С 1 сентября вступают в силу поправки Иммиграционного закона, и минимальная сумма инвестиций в недвижимость увеличивается до 250 000 евро.

Иностранные покупатели желают приобретать качественные квартиры в очень хорошем состоянии в домах Старой Риги, тихого и ближнего центра. Для покупателей важным фактором является наличие лифта, возможность размещения автомобиля, ухоженность окружающей территории.

Спрос местных покупателей в центре Риги в основном связан с квартирами, цена квадратного метра которых не превышает 1 000 – 1 300 евро. Покупателей интересуют как небольшие двухкомнатные квартиры, так и квартиры побольше с тремя и четырьмя комнатами.



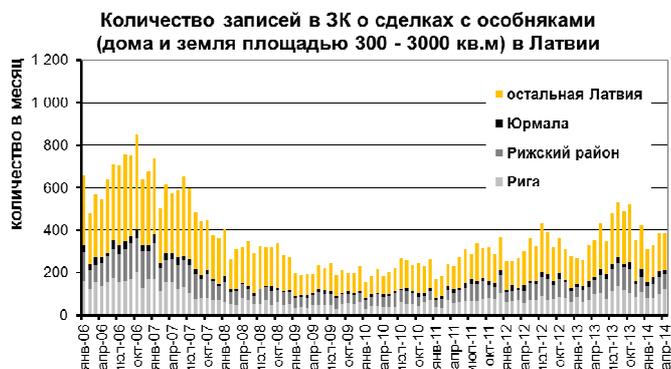
Источник: Земельная книга, LATIO

Диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир, в июле: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге составил 1500–1800 евро, в тихом центре – 1800–2000 евро, в ближнем центре – 1100–1500 евро, в дальнем центре – 1000–1200 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2050–2250 евро, в тихом центре – 1800–2000 евро, в ближнем центре – 1500–1800 евро, в дальнем центре – 1300–1500 евро, в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге 3000–3500 евро, в тихом центре – 3500–4000 евро, в ближнем центре – 2800–3500 евро, в дальнем центре – 2500–3000 евро. В хороших местах Старой Риги, в ближнем и тихом центре цены на квартиры с хорошей планировкой, эксклюзивной отделкой в качественно реновированных зданиях могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

Частные дома

Интерес покупателей к приобретению частных домов и участков земли под частную застройку в июле был на уровне предыдущих месяцев.

Наиболее востребованы современные, качественные частные дома в местах с хорошо развитой инфраструктурой. Количество предложений по цене соответствующей рыночной ситуации ограничено.



Источник: Земельная книга, LATIО

В сегменте новых частных домов покупатели в основном интересуются домами площадью до 200–250 квадратных метров с участком земли 1000–1200 квадратных метров. В основном рассматриваются предложения по цене до 200 000 евро. К незаконченным домам или домам в плохом состоянии интерес покупателей небольшой.

Рынок аренды жилья

В июле в Риге сохранился стабильный спрос на аренду жилья, обеспечиваемый как местными жителями, так и иностранцами. Увеличение активности арендного рынка прогнозируется в августе и сентябре, когда с началом учебного года арендное жильё будут искать латвийские и иностранные студенты.

Всё чаще молодые люди, молодые семьи предпочитают арендовать, а не приобретать жильё.

Данную тенденцию определяют как ограниченные возможности получения банковских кредитных средств, так и нежелание многих молодых людей брать на себя долгосрочные финансовые обязательства. Такие арендаторы создают спрос во всех секторах арендных квартир Риги – центра города, в новых и серийных домах.

Спрос на аренду квартир стимулирует создание новых арендных домов. Инвесторы проявляют

повышенный интерес к небольшим домовладениям с 6-10 квартирами. Спросом пользуются также домовладения в плохом техническом состоянии. После реконструкции зданий, квартиры предлагаются на арендном рынке. Наибольший интерес к приобретению зданий в ближней Пардаугаве, на Тейке, в Чиекуркалнсе.

Покупаются также квартиры в плохом состоянии, чтобы их отремонтировать и потом сдавать в аренду.

В центре Риги наиболее востребованы хорошие квартиры за арендную плату до 350–450 евро в месяц. Предложение таких квартир ограничено, и они арендуются в короткие сроки.

В июле, в зависимости от площади квартиры, средняя арендная плата в месяц за квадратный метр составила: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге 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 – 6–7 евро.



Источник: LATIО

Востребовано жильё в новых многоквартирных зданиях рижских микрорайонов. Многие арендаторы отдадут предпочтение новым квартирам, поскольку по сравнению с серийным жильём в микрорайонах, у них ниже уровень коммунальных платежей, лучше техническое состояние здания, более высокий уровень комфорта, ухоженная окружающая территория. Эти преимущества, по мнению арендаторов, компенсируют большую арендную плату новых квартир.

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

В микрорайонах Риги средняя арендная плата (без учёта коммунальных платежей) на серийные квартиры в удовлетворительном состоянии в июле не изменилась, и составила 4,5 евро за квадратный метр.

Средняя ставка капитализации типовых квартир превышает 8%. Это означает, что с точки зрения отдачи капитала, выгодно приобретать квартиру, а потом её сдавать, однако, заключая подобные сделки, необходимо тщательно взвесить стабильность дохода и возможности его увеличения в будущем.