

*Latio*

Real Estate

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ Рига

2014 ГОД

# НОВЫЕ КВАРТИРЫ

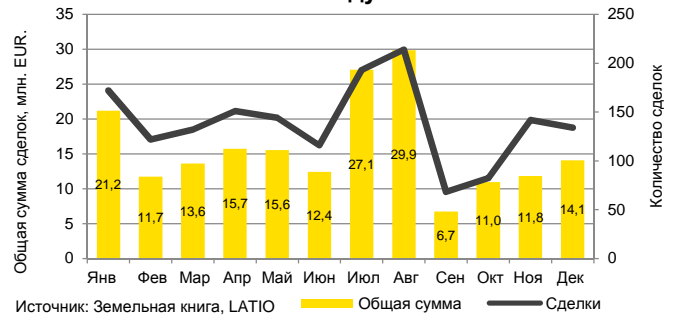
## СПРОС

- После резкого падения в сентябре и октябре спрос и количество сделок на рынке новых квартир в 4 квартале приблизился к уровню первой половины года.
- В последние три месяца года стремительнее увеличилось количество сделок с новыми квартирами на вторичном рынке.
- В 4 квартале почти половина сделок купли-продажи заключена с квартирами площадью от 50 до 100 квадратных метров.
- С ведением с сентября изменений в Иммиграционном законе, изменившими многие условия получения ВНЖ, в том числе минимальный инвестиционный порог на недвижимость повысив до 250 000 евро на всей территории страны, существенно снизился спрос иностранцев на приобретение квартир.
- Удельный вес нерезидентов на рынке новых квартир Риги по количеству и по общей сумме в 2014 году был 44% и 47% соответственно.
- На спрос местных покупателей повлияла острая реакция и действие банков после принятия правительством решения с 2015 года ввести так называемый принцип «отданных ключей». Многие крупнейшие банки уже в конце 2014 года увеличили первоначальный взнос при получении кредита с 15% до 30%.
- Сделки с новыми квартирами в 2014 году составили 22,5% от общего числа сделок с квартирами Риги.
- Оценивая по общей сумме сделок, удельный вес новых квартир на рынке квартир в столице в 2014 году составил 50%.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

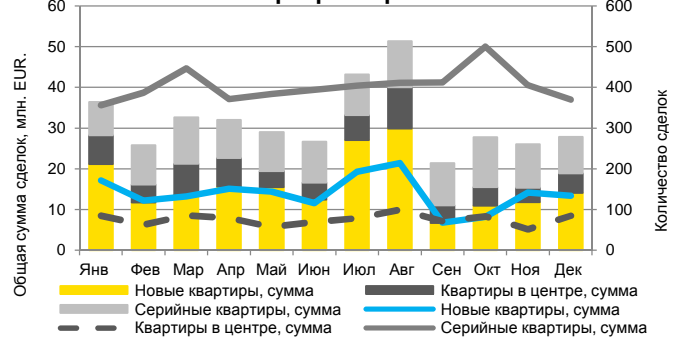
- В последнем квартале года в эксплуатацию сдано пять новых жилых домов почти с 300 квартирами.
- В 2014 году в целом в Риге в эксплуатацию было сдано 23 новых многоквартирных здания.
- В соответствии с обработанной «Latio» информацией в конце года в Риге на первичном рынке в предложении было более 500 квартир.

Общее количество сделок с новыми квартирами в Риге и общая сумма в 2014 году



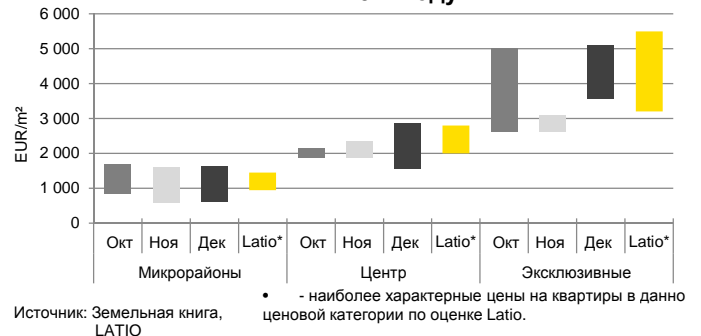
Источник: Земельная книга, LATIO

Удельный вес новых проектов на квартирном рынке



Источник: Земельная книга, LATIO

Диапазон цен квадратного метра квартир в наиболее характерных новых проектах Риги в 2014 году



Источник: Земельная книга, LATIO

### В 4 квартале 2014 года в Риге в эксплуатацию сданы новые квартирные здания

Адрес	Название	Девелопер	Микрорайон	Общая площадь	Кол-во квартир	Ориентировочная цена EUR/m <sup>2</sup>
улица Хоспиталю, 39	«Midtown Apartments»	ООО «YIT Celtniecība»	Центр	5 488	67	2 100
улица Висбияс, 45	«Garden Apartments»	ООО «V45»	Межапарк	3 524	21	2 900
улица Церес, 2А	----	частные лица	Зиепниекалнс	2 057	----	----
улица Русова, 9	«Ezerparka Nami»	ООО «Ungura nami»	Чиекуркалнс	12 283	136	1 450
улица Гростонас, 19	«Skanstes mājas»	SIA «Merks»	Центр	9 294	60	2 200

### Планируется сдать в эксплуатацию в 1 квартале 2015 года

Адрес	Название	Девелопер	Микрорайон	Общая площадь	Кол-во квартир	Ориентировочная цена EUR/m <sup>2</sup>
Ранкя Дамбис, 9	«River Park»	ООО «Ranka Investment»	Пардаугава	7 166	89	2 200
улица Силмачу, 1	----	ООО «Silmaču UB»	Ближний центр	3 508	32	2 000
улица Илукстес, 39	----	ООО «Street Food»	Дарзциемс	1 200	10	1400

## ЦЕНЫ

- На первичном и вторичном рынке новых квартир наибольшее количество сделок в последнем квартале зарегистрировано в ценовой категории между 50 000 и 100 000 евро. По сравнению с 3 кварталом объём сделок в данной ценовой категории вырос на неполные 30%.
- В третьем квартале на рынке новых квартир доминировали сделки в ценовой категории от 100 000 до 150 000 евро, а также свыше 150 000 евро. Данную тенденцию определяла большая активность иностранных покупателей до изменений Иммиграционного закона.
- Удельный вес нерезидентов в сделках купли-продажи с новыми квартирами с 50 – 70% в середине года уменьшился до 15 – 20% в последние месяцы год.

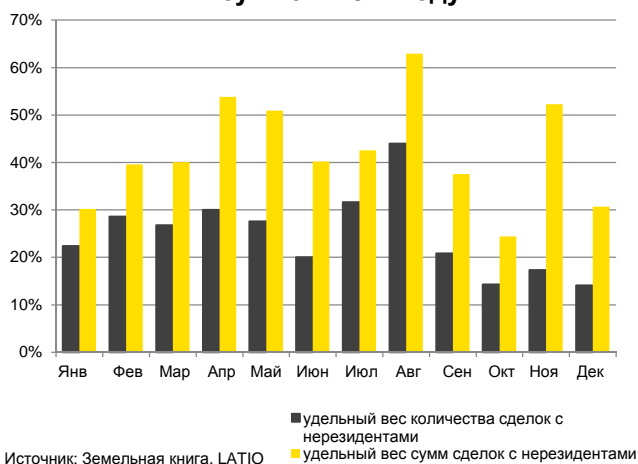
## ПРОГНОЗЫ

- На спрос на новые квартиры неблагоприятное влияние может оказать геополитическая нестабильность и замедленный экономический рост, а также уменьшение доступности банковских кредитов. Эти факторы часть спроса могут перенаправить назад в сегмент серийных квартир.

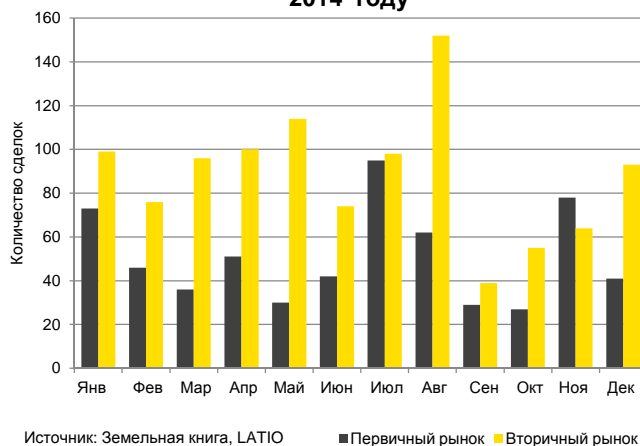
### На что обращают внимание покупатели при выборе квартиры в новом доме:

- ухаженное состояние окружающей местности;
- хорошее сообщение, доступность общественного транспорта;
- наличие индивидуальных счётчиков в квартирах, хорошие перегородки, качественная внутренняя отделка.
- Местные покупатели в основном ищут квартиру в хорошем месте, по цене соответствующей качеству и ситуации на рынке. Востребованы квартиры с двумя спальнями, кладовкой и автостоянкой. Желаемая цена квартиры с полной отделкой - 1200 EUR/м<sup>2</sup>. Квартиры без отделки интересуют покупателей, если их цена в пределах 500 – 700 EUR/м<sup>2</sup>.

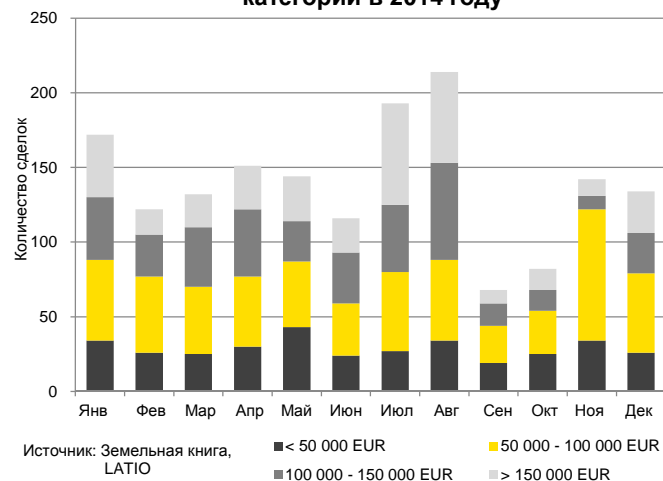
### Удельный вес нерезидентов на рынке квартир центра по количеству сделок и сумме в 2014 году



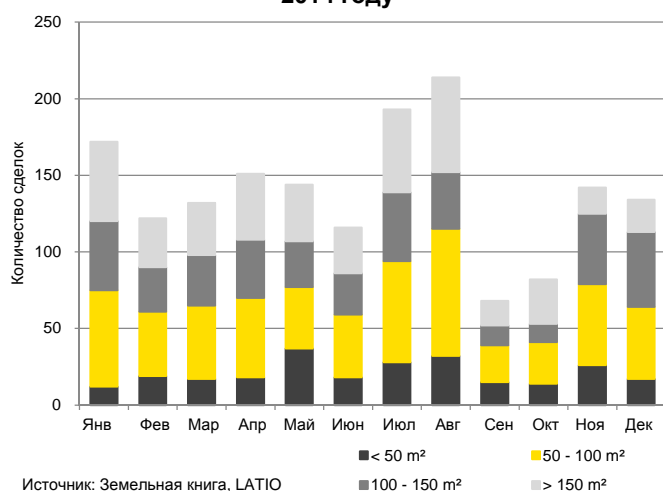
### Количество сделок с новыми квартирами в Риге на первичном и вторичном рынке в 2014 году



### Распределение количества сделок с новыми квартирами в Риге по ценовой категории в 2014 году



### Распределение количества сделок с новыми квартирами в Риге по площади в 2014 году



# СЕРИЙНЫЕ КВАРТИРЫ

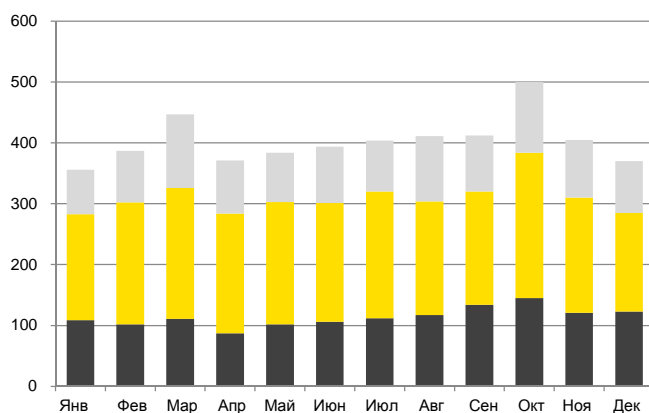
## СПРОС

- В четвёртом квартале, особенно в октябре и ноябре, на рынке серийных квартир Риги наблюдалась высокая покупательская активность. В декабре, с приближением праздников, спрос снизился.
- Общее количество сделок купли-продажи серийных квартир, зарегистрированное в последние три месяца года, на 4% превысило показатель третьего квартала, и было самым высоким в 2014 году.
- Увеличение спроса на серийные квартиры в конце года частично объясняется предполагаемым снижением доступности кредитов после реакции банков на введение принципа «отданных ключей» и планируемые изменения условий кредитования, увеличив объем первоначального взноса.
- Часть покупателей новых квартир не в состоянии обеспечить запрашиваемый банками объем первоначального взноса и останавливают свой выбор на приобретении типовых квартир.
- Наибольшее количество сделок купли-продажи с типовыми квартирами в 2014 году зарегистрировано в Кенгарасе – 625, с 580 сделками следует Пурвциемс, с 483 – Иманта.
- Наибольшее количество сделок – 1089 – заключено в 2014 году с квартирами в так называемых литовских проектах, 969 сделок зафиксировано с квартирами 602 серии, а 931 – с квартирами в домах Хрущевского времени.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В предложении не хватает серийных квартир в хорошем, позволяющем немедленное заселение состоянии, по цене соответствующей платёжеспособности покупателей. Предложение качественных квартир пополняется реже, чем в предыдущие годы.
- Продолжает снижаться предложение типовых квартир поступивших в собственность банков.

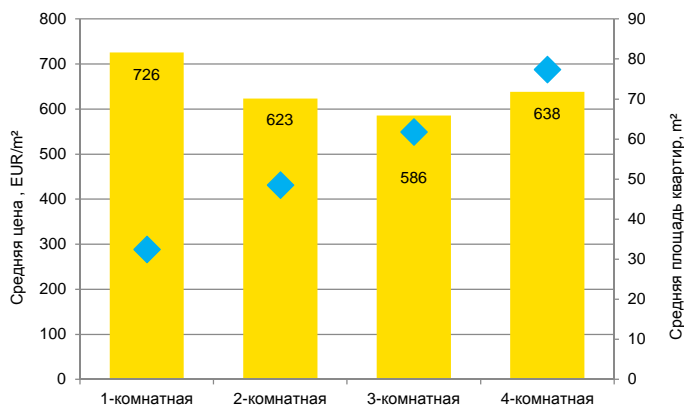
**Распределение количества сделок с серийными квартирами по площади, 2014 год**



Источник: Земельная книга, LATIO

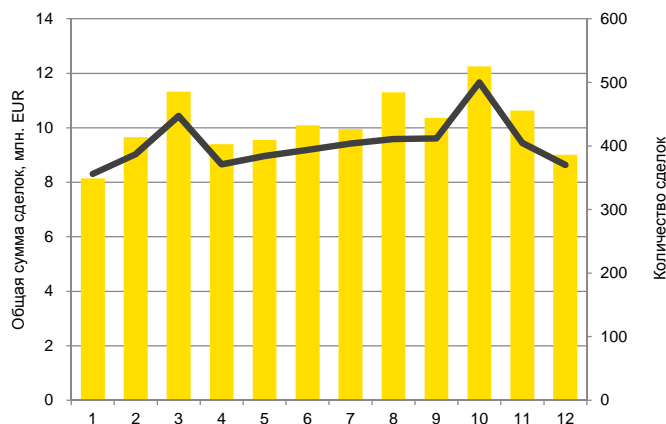
■ < 40 м² ■ 40 - 60 м² ■ > 60 м²

**Средняя цена серийных квартир в Риге в декабре 2014 года, EUR/м²**



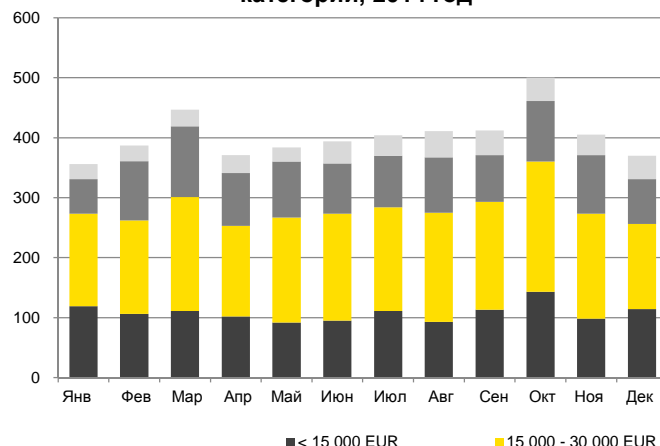
Источник: LATIO ■ Средняя цена, EUR/м² ◆ Средняя площадь квартир, м²

**Количество сделок с серийными квартирами в Риге и общая сумма в 2014 году**



Источник: Земельная книга, LATIO ■ Общая сумма — Сделки

**Распределение количества сделок с серийными квартирами по ценовой категории, 2014 год**



Источник: Земельная книга, LATIO ■ < 15 000 EUR ■ 15 000 - 30 000 EUR ■ 30 000 - 45 000 EUR ■ > 45 000 EUR

## ЦЕНЫ

- Средняя цена квадратного метра серийных квартир в 4 квартале увеличилась с 636 евро в октябре до 643 евро в декабре.
- В течение года прирост средней цены квадратного метра типовых квартир составил 7,2%.
- Средняя цена с самой низкой точки (489 евро/м<sup>2</sup>) в середине 2009 года, увеличилась к концу 2014 года на 31,5%. С момента достижения высшей точки средней цены квартир (1720 евро/м<sup>2</sup>) в первой половине 2007 года, к концу 2014 года она была ниже на 62,6%.
- 42% от сделок купли-продажи в 4 квартале проводились с серийными квартирами в ценовой категории от 15 000 евро до 30 000 евро.

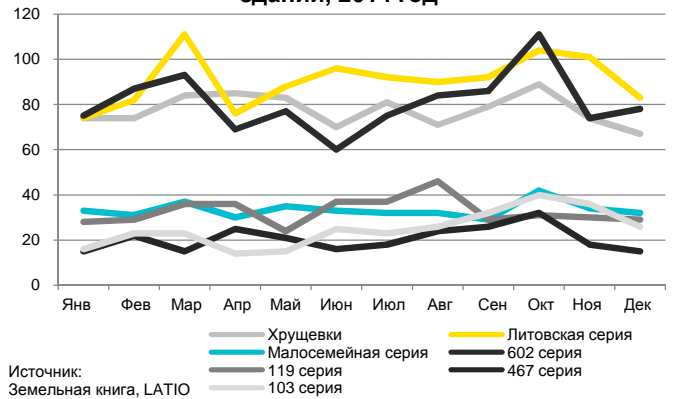
## ПРОГНОЗЫ

- В начале 2015 года спрос и цены на серийные квартиры сохранятся на предыдущем уровне. Дальнейшие изменения активности покупателей будут зависеть от решений правительства в связи с так называемым «принципом отданных ключей» и доступности кредитных средств.

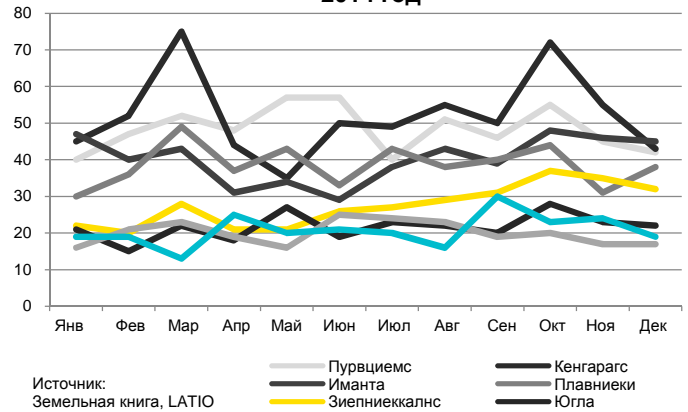
### На что обращают внимание покупатели при выборе серийных квартир:

- уровень коммунальных платежей и обслуживание;
- техническое состояние здания;
- состояние земельной собственности (земля под зданием арендуется или находится в собственности).

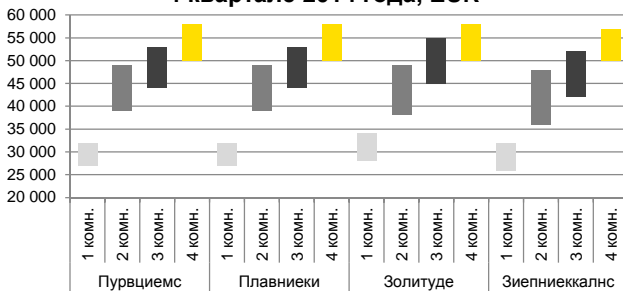
### Распределение количества сделок с серийными квартирами по серийности зданий, 2014 год



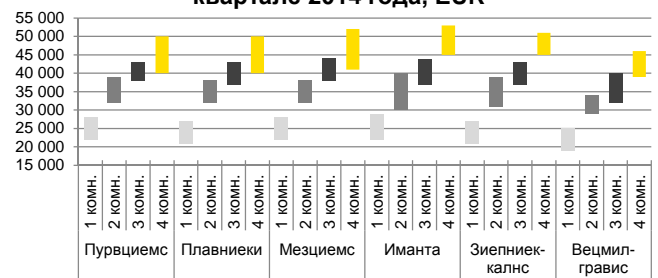
### Распределение количества сделок с серийными квартирами по микрорайону, 2014 год



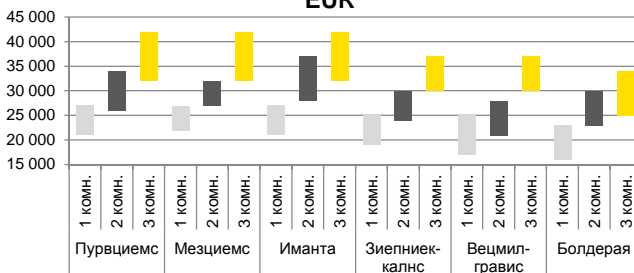
### Диапазон цен квартир 119 серии в Риге, в 4 квартале 2014 года, EUR



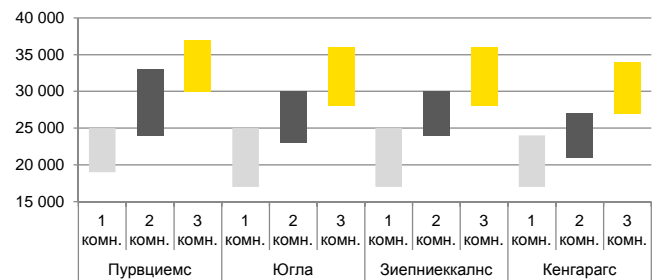
### Диапазон цен квартир 602 серии в Риге, в 4 квартале 2014 года, EUR



### Диапазон цен квартир в "Литовских проектах" в Риге, в 4 квартале 2014 года, EUR



### Диапазон цен квартир в "Хрущевках" в Риге, в 4 квартале 2014 года, EUR

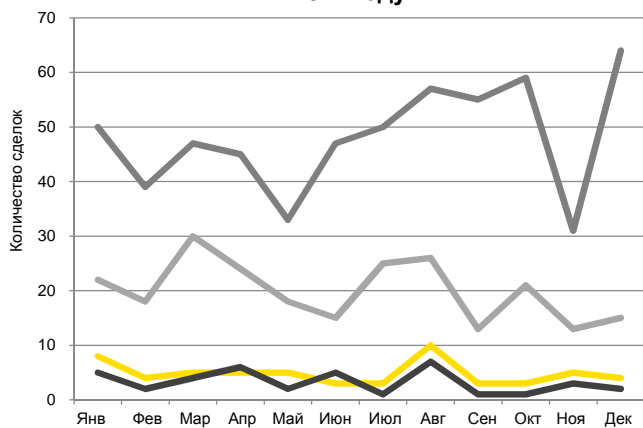


# КВАРТИРЫ ЦЕНТРА РИГИ

## СПРОС

- Несмотря на снижение спроса со стороны иностранных покупателей, в 4 квартале 2014 года общее количество сделок в сегменте квартир центра Риги было на уровне первых кварталов года.
- В 4 квартале 85% сделок купли-продажи заключалось с квартирами площадью до 100 квадратных метров.
- Изменения в структуре спроса повлияли на общую сумму сделок – в последние три месяца года она была на 35% меньше чем в 3 квартале.
- Удельный вес нерезидентов в сделках купли-продажи квартир центра с 44% в августе уменьшился до 14–17% в последние месяцы года.
- Удельный вес сделок нерезидентов на рынке квартир центра Риги в 2014 году по количеству составил 25%, а по общей сумме – 44%.
- Более чем 60% сделок в 2014 году составили покупки квартир в дальнем центре.
- Во всех центральных частях Риги наиболее востребованы 2-3 комнатные квартиры.

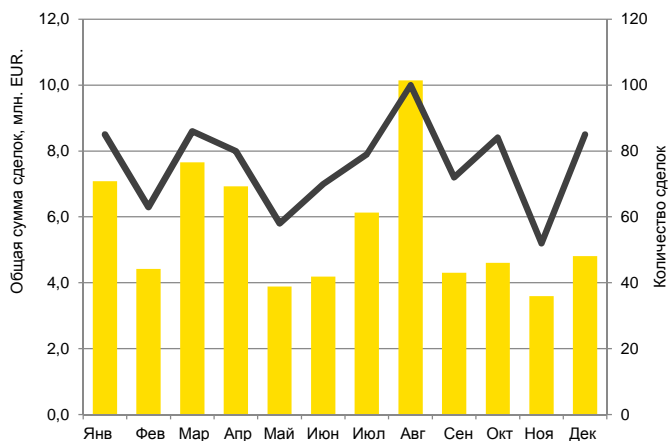
**Количество сделок с квартирами в центре Риги по территориальному разделению в 2014 году**



Источник: Земельная книга, LATIO

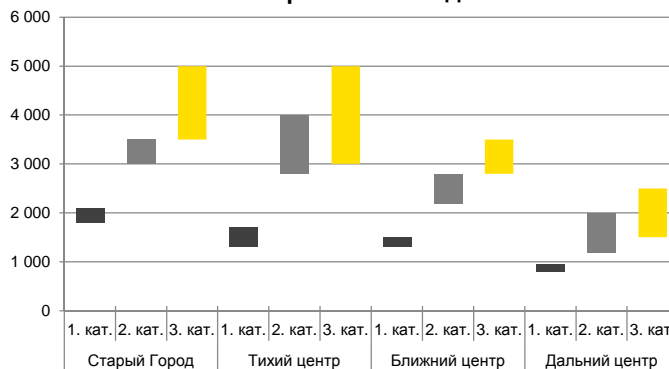
Территориальное деление центра Риги		
Ближний центр	Тихий центр	Дальний центр
ограничивают улицы К.Валдемара, Марияс, А.Чака, Старый город и улицы Матиса, Шарлотес, А.Бриана.	ограничивают улицы Ханзас, Экспорта, Элизабетес, бульвар Калпака, улица К.Валдемара	ограничивает ближний центр, тихий центр, улицы Валмиерас, Пернавас, Сенчу (вдоль железнодорожных путей)

**Общая сумма и количество сделок с квартирами в центре Риги в 2014 году**



Источник: Земельная книга, LATIO

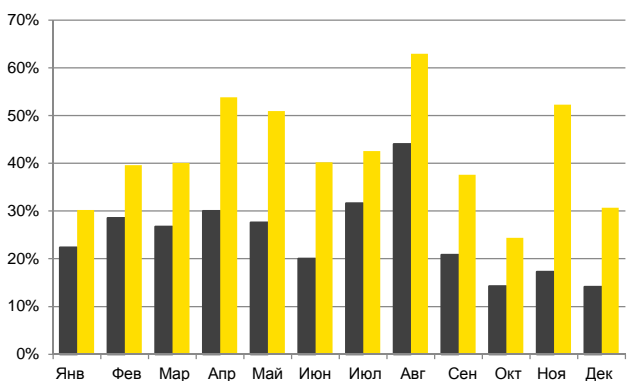
**Диапазон цен квартир в центре в 4 квартале 2014 года**



1-ая категория - каменные дома довоенной постройки, без ремонта  
 2-ая категория - каменные дома довоенной постройки, частично реновированные  
 3-ая категория - капитально реконструированные дома

Источник: Земельная книга, LATIO

**Удельный вес нерезидентов на рынке квартир центра по количеству сделок и сумме в 2014 году**



Источник: Земельная книга, LATIO

В обзоре проанализированы сделки с квартирами центра Риги, но не с идеальными долями многоквартирных домов

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Недостаточное количество предложений квартир соответствующих требованиям покупателей в ценовом диапазоне 70 000 – 100 000 евро.
- С изменением условий получения временного вида на жительство, в конце 2014 года увеличилось количество предложений квартир по цене 120 000 – 130 000 евро.

## ЦЕНЫ

- 53% от всех сделок купли-продажи квартир 2014 года в центре Риги были на сумму до 50 000 евро. В 4 квартале удельный вес квартир в этой ценовой категории в сделках составил 64%.
- В последние 3 месяца года заключено 12 сделок с квартирами по цене от 100 000 до 150 000 евро и 22 сделки по цене свыше 150 000 евро. Это наименьший показатель в обеих ценовых категориях, по сравнению с первыми тремя кварталами года.
- Сделки с квартирами по цене свыше 150 000 евро в 2014 году составили 14% от всех покупок квартир в центре Риги. Наибольший удельный вес в данной ценовой категории - 17% - был достигнут в 3 квартале.

## На что обращают внимание покупатели при выборе квартиры в центре Риги:

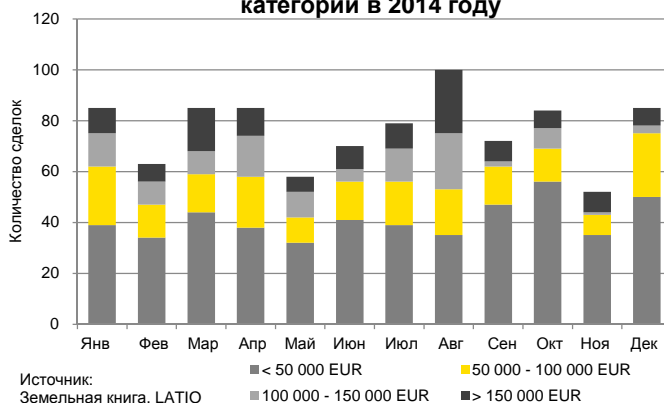
- хорошее месторасположение;
- ухаженный двор и окрестности;
- визуальное и техническое состояние дома;
- расходы по обслуживанию и поставщик услуг, создание накоплений;
- возможности парковки автомобиля.

# ЧАСТНЫЕ ДОМА, ЗЕМЛЯ ПОД ЧАСТНУЮ ЗАСТРОЙКУ

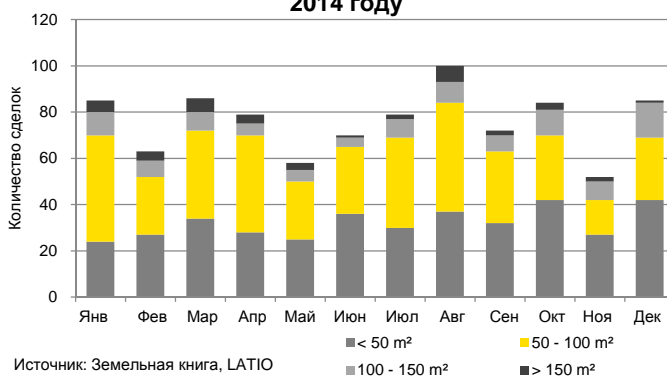
## СПРОС

- Изменения условий получения временного вида на жительство с осени 2014 года уменьшили спрос иностранных покупателей на частные дома в ценовой категории до 200 000 евро.
- На спрос местных покупателей повлияла острая реакция и действие банков, вызванное решением правительства с 2015 года ввести так называемый «принцип отданных ключей».
- Покупатели, которые интересуются частными домами в ценовой категории 200 000 – 300 000 евро, переживают, надеясь на снижение цен.
- В начале 2014 года наибольший удельный вес сделок был у участков земли под частную застройку, цена квадратного метра которых не превышала 15 евро.
- Во второй половине года наблюдалась обратная тенденция – при сохранении общего числа сделок на прежнем уровне, увеличился удельный вес сделок с более дорогой землёй.

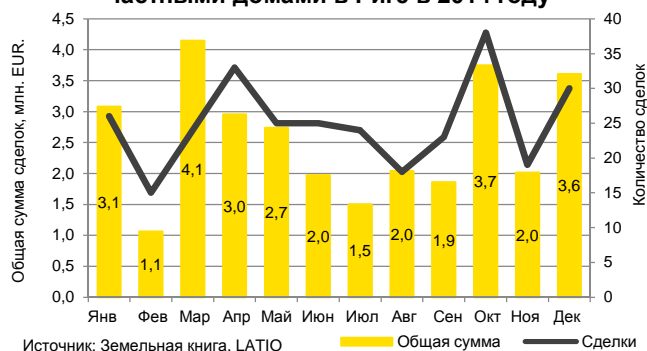
Распределение количества сделок с квартирами в центре Риги по ценовой категории в 2014 году



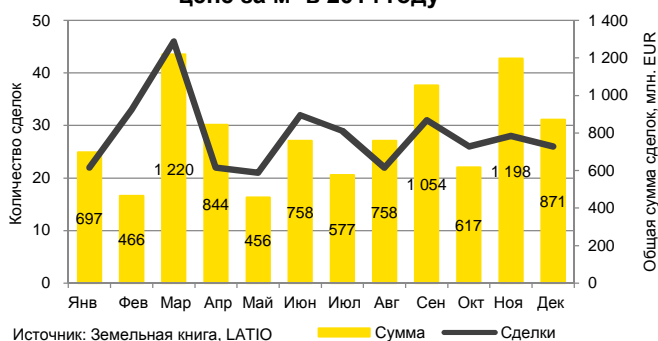
Распределение количества сделок с квартирами в центре Риги по площади в 2014 году



Общая сумма и количество сделок с частными домами в Риге в 2014 году



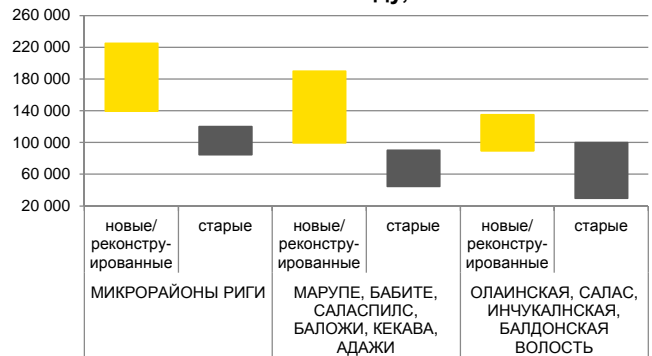
Распределение количества сделок с землёй под частную застройку в Риге по цене за м² в 2014 году



**На что обращают внимание покупатели при выборе нового частного дома:**

- хорошее качество здания, долгосрочные решения;
  - развитая инфраструктура;
  - наличие школ и детских садов;
  - безопасная обстановка;
  - хорошее сообщение, доступность общественного транспорта.
- Местные покупатели в Риге и её окрестностях в основном ищут частные дома по цене 100 000 – 150 000 евро. Предпочтение отдаётся каменным домам, однако соответствующее предложение в данной ценовой категории ограничено. Желаемая площадь земельного участка под частные дома – 1000 - 1500 квадратных метра, для домов близнецов – до 600 квадратных метров.

**Диапазон наиболее характерных цен на частные дома (150 м²) в Риге и в пригороде Риги в 2014 году, EUR**



Источник: LATIO

**Диапазон наиболее характерных цен на частные дома (250 м²) в Риге и в пригороде Риги в 2014 году, EUR**



Источник: LATIO

# РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

## СПРОС

- В 4 квартале сохранился стабильный спрос на хорошие арендные квартиры как в центре Риги, так и в микрорайонах. Также стабилен интерес арендаторов к квартирам в новых проектах.
- В центре Риги наиболее востребованы арендаторами 2-3 комнатные квартиры по арендной цене 350 – 600 евро в месяц.

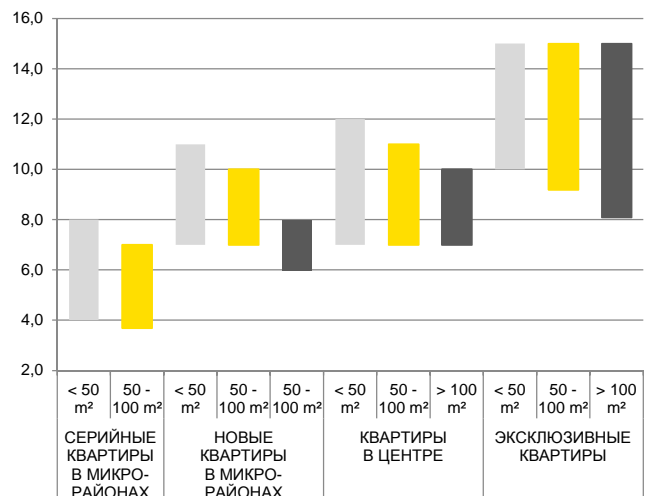
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Недостаточное количество предложений хороших 2-3 комнатных квартир за арендную плату, соответствующую ситуации на рынке.

## ПРОГНОЗЫ

- Возможное введение «принципа отданных ключей» в конце года ещё не повлияло на спрос на арендном рынке, поскольку изменения в законе ещё не вступили в силу. Если сохранится ограниченная доступность кредитов, то ожидается увеличение спроса на аренду жилья, что может повлиять также на уровень арендной платы.

**Диапазон арендной платы квартир в Риге в 4 квартале 2014 года, EUR/м² в месяц**



Источник: LATIO



## Адреса отделений «Latio»

### Рижский регион

Рига/Центральный офис  
улица Кр. Валдемары, 8  
Рига, LV-1010  
телефон: +371 67032300  
эл. почта: [latio@latio.lv](mailto:latio@latio.lv)

Рига/отделение в Пурвциемсе  
улица Мадонас, 27  
Рига, LV-1035  
телефон: +371 67549355  
эл. почта: [purvciems@latio.lv](mailto:purvciems@latio.lv)

отделение в Тукумсе  
Бривибас лаукумс, 14  
Тукумс, LV-3101  
телефон: +371 63125319  
эл. почта: [tukums@latio.lv](mailto:tukums@latio.lv)

отделение в Лимбажи  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
улица Ригаас, 7  
Лимбажи, LV-4001  
телефон: +371 26334584  
эл. почта: [limbazi@lvkv.sia.lv](mailto:limbazi@lvkv.sia.lv)

### Видземский регион

отделение в Валмиере  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
улица Ригаас, 39  
Валмиера, LV-4201  
телефон: +371 64281811  
эл. почта: [lvkv@lvkv.sia.lv](mailto:lvkv@lvkv.sia.lv)

Отделение в Гулбене  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
О. Калпака, 62  
Гулбене, LV-4401  
телефон: +371 64473834  
эл. почта: [gulbene@lvkv.sia.lv](mailto:gulbene@lvkv.sia.lv)

### Земгальский регион

отделение в Елгаве  
улица Лиела, 15  
Елгава, LV-3001  
телефон: +371 63046480  
эл. почта: [jelgava@latio.lv](mailto:jelgava@latio.lv)

### Латгальский регион

отделение в Даугавпилсе  
улица Гимназияс, 34/36-13,  
Даугавпилс, LV-5400  
телефон: +371 65429515  
эл. почта: [daugavpils@latio.lv](mailto:daugavpils@latio.lv)

### Курземский регион

отделение в Лиепая  
улица Грауду, 27/29,  
Лиепая, LV-3401  
телефон: +371 63422190  
эл. почта: [liepaja@latio.lv](mailto:liepaja@latio.lv)

Рига/Центральное отделение  
Элизабете  
улица Элизабетес, 20  
Рига, LV-1050  
телефон: +371 67201929  
эл. почта:  
[nodaļaelizabetes@latio.lv](mailto:nodaļaelizabetes@latio.lv)

Юрмальское отделение в  
Майори  
улица Йомас, 30, Майори  
Юрмала, LV-2015  
телефон: +371 67755506  
эл. почта: [jurmala@latio.lv](mailto:jurmala@latio.lv)

Отделение в Огре  
улица Бривибас, 22  
Огре, LV-5001  
телефон: +371 65035733  
эл. почта: [ogre@latio.lv](mailto:ogre@latio.lv)

отделение в Цесисе  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
улица Раунас, 15  
Цесис, LV-4101  
телефон: +371 64127447  
эл. почта: [cesis@lvkv.sia.lv](mailto:cesis@lvkv.sia.lv)

отделение в Алуксне  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
улица Пилс, 27  
Алуксне, LV-4301  
телефон: +371 64322452  
эл. почта: [lvkv@lvkv.sia.lv](mailto:lvkv@lvkv.sia.lv)

Отделение в Екабпилсе  
Улица Католю, 6  
Екабпилс, LV-5202  
телефон: +371 65237177  
эл. почта: [jekabpils@latio.lv](mailto:jekabpils@latio.lv)

отделение в Резекне  
улица 18 Ноября, 16  
Резекне, LV-4600  
телефон: +371 64628277  
эл. почта: [rezekne@latio.lv](mailto:rezekne@latio.lv)

отделение в Вентспилсе  
улица Кулдигас, 11  
Вентспилс, LV-3601  
телефон: +371 63629566  
эл. почта: [ventspils@latio.lv](mailto:ventspils@latio.lv)

Рига/отделение в Иманте  
бульвар Анниньмуйжас, 88  
Рига, LV-1029  
телефон: +371 67440000  
эл. почта: [imanta@latio.lv](mailto:imanta@latio.lv)

Юрмальское отделение в  
Каугури  
улица Нометню, 4, Каугури,  
Юрмала, LV-2016  
телефон: +371 67740777  
эл. почта: [kauguri@latio.lv](mailto:kauguri@latio.lv)

отделение в Сигулде  
улица Пилс, 2  
Сигулда, LV-2150  
телефон: +371 67976723  
эл. почта: [sigulda@latio.lv](mailto:sigulda@latio.lv)

Отделение в Валке  
ООО «Latio vērtētāji & konsultanti Vidzemē»  
улица Ригаас, 11  
Валка, LV-4701  
телефон: +371 64725346  
эл. почта: [valka@lvkv.sia.lv](mailto:valka@lvkv.sia.lv)

## Latio

Продажа, аренда и оценка  
недвижимости,  
консультации, услуги для  
корпоративных клиентов,  
анализ рынка  
Центральный офис  
Кр. Валдемары, 8  
Рига, LV-1010  
Телефон: +371 67032300  
Факс: +371 67032302  
эл. почта: [latio@latio.lv](mailto:latio@latio.lv)  
[www.latio.lv](http://www.latio.lv)

## Metrum

Межевание,  
территориальное  
планирование,  
фотограмметрия,  
обработка ГИС  
улица Гертрудес, 47  
Рига, LV-1011  
инфо +371 80008100  
телефон: +371 67860311  
факс: +371 67609044  
эл. почта:  
[metrum@metrum.lv](mailto:metrum@metrum.lv)  
[www.metrum.lv](http://www.metrum.lv)

## Latio Namsaimnieks

Обслуживание, управление,  
реновация зданий,  
утепление  
улица Элизабетес, 20  
Рига, LV-1050  
телефон: +371 67357700  
моб. телефон: +371  
22120000  
факс: +371 67218092  
эл. почта:  
[namsaimnieks@latio.lv](mailto:namsaimnieks@latio.lv)  
[www.lationamsaimnieks.lv](http://www.lationamsaimnieks.lv)

отделение в Прейли  
бульвар Райниса, 24  
Прейли, LV-5301  
телефон: +371 65307407  
эл. почта: [latio@latio.lv](mailto:latio@latio.lv)

Отделение в Талси  
Кр. Валдемары, 17  
Талси, LV-3201  
телефон: +371 63221922  
эл. почта: [talsi@latio.lv](mailto:talsi@latio.lv)