

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2012 года

Новые проекты

В сегменте квартир в новых проектах в апреле месяце активность покупателей немного увеличилась. В свою очередь в первом квартале этого года средние цены на новые квартиры в Риге продолжали расти. Это объясняется как спросом со стороны покупателей (как зарубежных, так и местных), так и пока сравнительно небольшим количеством предложений. Спрос упомянутых групп отличается – иностранцы в основном интересуются Старой Ригой и центром Риги, жители Латвии – микрорайонами. В последние месяцы часть иностранцев тоже стала рассматривать возможность приобретения новых квартир подальше от центра Риги.

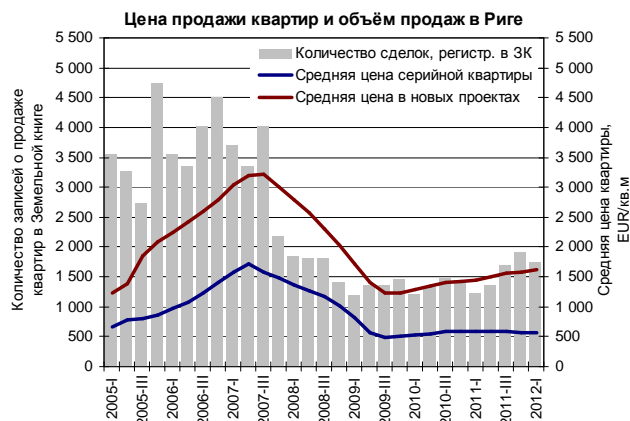
Растёт активность девелоперов и всё больше предпринимателей рассматривают возможность закончить ранее начатые проекты или начать новое строительство. Часть этих девелоперов успешность проектов связывают со спросом со стороны иностранных покупателей. Однако важно отметить, что покупателей из других стран интересуют новые квартиры в центре Риги или в Юрмале, и они не готовы приобретать собственность в любом месте столицы.

В новых проектах в рижских микрорайонах средняя цена квартир в первом квартале 2012 года составила 1160 евро за квадратный метр. В сравнении с последними месяцами предыдущего года средняя цена в микрорайонах не изменилась, но в годовом разрезе она значительно выросла – по сравнению с первым кварталом 2011 года – на 7,2%, с первым кварталом 2010 года – на 22,6%.

В центре Риги средняя цена квартир в новых проектах (в том числе и в полностью реновированных зданиях) в первом квартале 2012 года составила 2025 евро за квадратный метр – это на 1,8% больше чем в конце прошлого года и на 10,2% и 18,1% больше чем в первые три месяца 2011 и 2010 года соответственно. Наиболее стремительный рост цен наблюдался на квартиры в Старой Риге и в новых проектах в её окрестностях (в том числе и в полностью реновированных зданиях). Средняя цена этих квартир в первом квартале 2012 года составила 3529 евро – это на 3,3% больше чем в предыдущем квартале прошлого года. По сравнению с первыми тремя месяцами 2011 и 2010 года средняя цена увеличилась на 29% и 46% соответственно.

Диапазон цен, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от местонахождения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Цены квартир в новых проектах в пригородах Риги были в пределах 700–850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1900 евро за квадратный метр, а в хороших проектах в центре достигали 2500–5000 евро за квадратный метр.

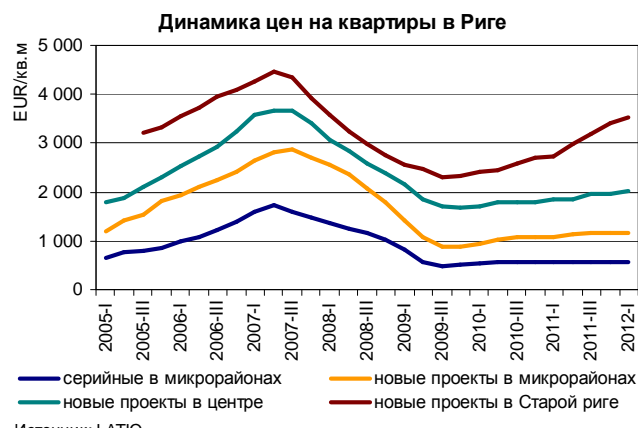
Из общего числа сделок в Риге в первые месяцы этого года примерно 10% составляли сделки с новыми квартирами.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2012 года

Квартиры в центре Риги

Активность покупателей на рынке квартир в центре Риги в апреле сохранилась на уровне предыдущего месяца. Иностранцы в основном интересуются качественными квартирами в хороших, реновированных домах в Старой Риге, а также в тихом и ближнем центре. Спрос местных покупателей в основном связан с дальним центром, однако проявляется интерес к квартирам и в других частях города.

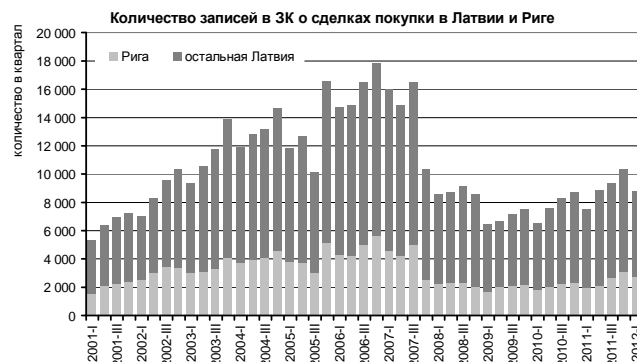
Количество предложений, соответствующих требованиям иностранных покупателей, по-прежнему ограничено. Часть иностранцев, приобретающих имущество для получения временного вида на жительство, рассматривают возможность приобретения собственности в хороших зданиях дальнего центра или в новых проектах за пределами центра. Другие иностранные покупатели, которые хотят купить квартиру по цене, близкой к минимальной инвестиционной границе указанной в законе – 100 000 лат (примерно 143 000 евро), понимая, что предложение качественного жилья в центре Риги ограничено, готовы рассмотреть предложения и за 200 000 – 220 000 евро.

Часть продавцов, реагируя на активность покупателей, повышает цены на предлагаемые квартиры, однако нередко они вынуждены снизить цены, поскольку покупатель владеет ситуацией на рынке и не интересуется имуществом по цене несоответствующей качеству и местонахождению.

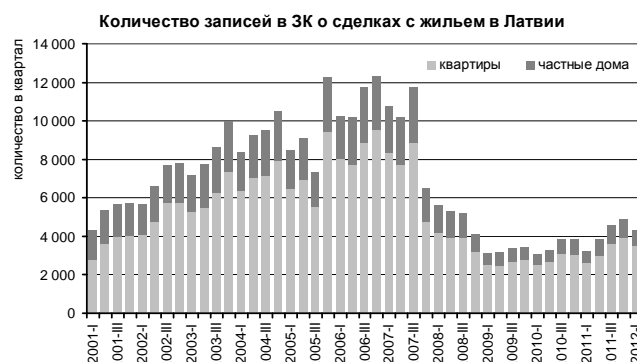
В апреле также немного росла активность местных покупателей, которых интересовало приобретение квартир не только в дальнем центре, но и в других центральных частях города.

В центре Риги всё больше вырисовываются ценовые различия между квартирами в нереновированных, частично реновированных и в полностью реконструированных зданиях. Поскольку спрос в основном на квартиры в обустроенных домах, то и цена собственности в этих домах увеличивается, а в неотренированных домах из-за низкого спроса, цены остаются неизменными или падают.

В целом, цены на квартиры в центре Риги в апреле сохранились на уровне предыдущих месяцев. Диапазон цен квадратного метра квартир в различных сегментах центра Риги, в зависимости от площади квартир, в апреле составил: в неотренированных каменных зданиях в Старой Риге 1900–2100 евро, в тихом центре – 1900–2000 евро, в ближнем центре – 1700–1900 евро, в дальнем центре – 600–700 евро, в частично реновированных каменных домах в Старой Риге – 2300–2500 евро, в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 2100–2300 евро, в дальнем центре – 1000–1200 евро, в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах Старой Риги – 3200–3500 евро, в тихом центре – 3100–3300 евро, в ближнем центре – 2700–3000 евро, в дальнем центре – 1800–2200 евро. Цены на очень хорошие квартиры в реновированных домах могут достигать и превышать 5000 евро за квадратный метр.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2012 года

Серийное жильё

Средняя цена квадратного метра серийных квартир Риги в апреле месяце, по сравнению с мартом, возросла на три евро и составила 586 евро. В отличие от выраженной стагнации в прошлом году, в этом году уже четвёртый месяц подряд наблюдается небольшой рост средних цен на типовые квартиры. За четыре месяца 2012 года средняя цена квадратного метра в серийных квартирах увеличилась на 1,9%. По сравнению с апрелем 2011 года в четвёртом месяце этого года цены типовых квартир были выше на 0,5%, а в сравнении с апрелем 2010 года – на 3,2%.

Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в апреле месяце составили 22 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 29 000–39 000 евро, на трёхкомнатные – 34 000–46 000 евро, на четырёхкомнатные – 41 000–54 000 евро.

Увеличение средних цен на серийные квартиры в последние месяцы связано с тем, что количество предложений квартир, отвечающих требованиям покупателей, сократилось, а покупательская активность, которая отображается и в увеличении количества сделок, постепенно увеличилась.

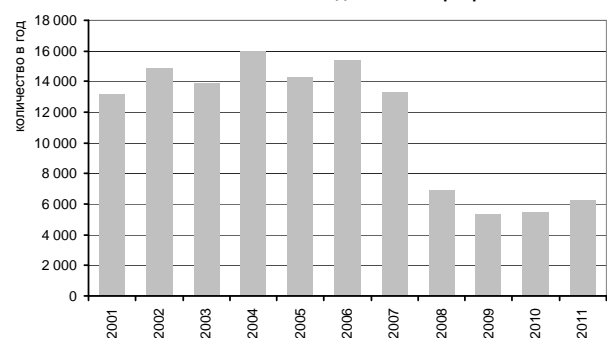
Покупателей в основном интересуют квартиры в хорошем состоянии, в которых возможно жить сразу и не надо вкладывать дополнительные средства в улучшение жилища. Наиболее востребованы однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Количество предложений типовых квартир в хорошем состоянии уменьшается. Многие из предложенных квартир отремонтированы частично, к примеру, в них заменены окна и обои, однако не произведены другие улучшения, ожидаемые покупателем, к примеру, не отремонтирована ванная комната, туалет. Неотремонтированные квартиры покупатели готовы приобретать, если их цена очень низкая и собственность находится в хорошем месте.

Частные дома

С наступлением весенней погоды, в апреле увеличился интерес покупателей к частным домам, а также к приобретению земельных участков под застройку.

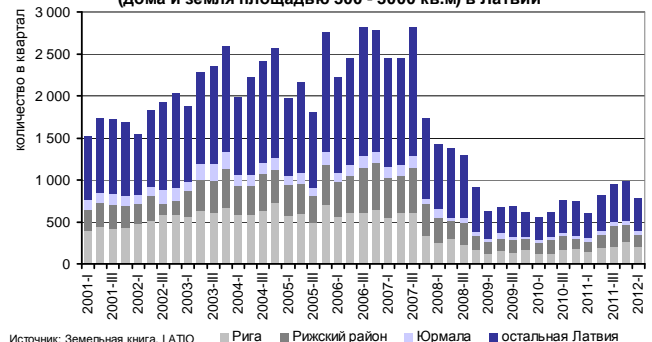
Наибольший спрос на особняки в пригородах Риги в Марупе, Пиньках, поселке Гаркалне. Приобретением домов интересуются как иностранцы, так и местные жители. Местные покупатели в основном желают приобретать особняки площадью до 150–200 квадратных метров по цене до 200 000–250 000 евро. Часть домов построенных в предыдущие годы имеют слишком большую площадь, которая увеличивает как цену собственности, так и затраты на её содержание, поэтому покупатели не хотят приобретать большие дома не соответствующие их требованиям.

Количество записей в ЗК о сделках с квартирами в Риге



Источник: Земельная книга, LATIO

Количество записей в ЗК о сделках с особняками (дома и земля площадью 300 - 3000 кв.м) в Латвии



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2012 года

Высокие цены на дома, которые не редко определяют кредитные обязательства продавцов, средства, вложенные в строительство или другие ограничивающие факторы, стали еще одной причиной, по которой увеличился интерес покупателей к приобретению земельных участков под застройку. В настоящее время не хватает предложений по земельным участкам в востребованных местах, с подведенными коммуникациями и по цене соответствующей ситуации. Предлагается много земель с различными недостатками. За хорошие участки земли покупатели готовы платить до 20 евро за квадратный метр.

Юрмала

В Юрмале сохранился спрос на приобретение квартир в новых проектах со стороны иностранных покупателей, в основном это граждане России и стран СНГ. Высокий интерес способствует росту цен на предложения – цены новых квартир в основном в пределах 3500–4500 евро за квадратный метр. Часть девелоперов, занимающихся юрмальскими проектами, все же немного переоценивает возможный спрос и активность покупателей и определяет слишком высокую цену.

Наблюдается интерес со стороны иностранцев и к приобретению особняков по цене до 500 000 евро.

Часть иностранцев, которая хочет проводить в Юрмале отпуск, но не готова тратить большие средства на приобретение собственности или аренду, приобретают квартиры в серийных многоквартирных домах, к примеру, в Каугури. Для этих покупателей не актуально получение временного вида на жительство.

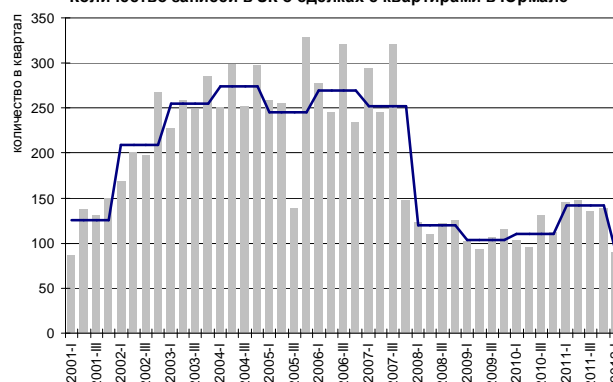
В апреле рос интерес иностранцев к аренде особняков в Юрмале в летние месяцы. Арендная плата, которую эти арендаторы готовы платить за дом, составляет 3 000–5 000 евро в месяц.

Сделки

Данные Земельной книги свидетельствуют, что в первые три месяца этого года по сравнению с тем же периодом 2011 года, общее количество сделок связанных с покупкой недвижимости в Латвии выросло на 16,2%, а количество сделок с жильем – на 34,4%, в том числе с квартирами – на 35,7%, с особняками – на 29,1%.

Количество сделок связанных с покупкой квартир в Риге в 1 квартале 2012 года, относительно соответствующего периода предыдущего года, увеличилось на 43,3%, особняков – на 34,9%. Количество сделок с квартирами в Риге существенно больше, чем количество сделок с домами – в 1 квартале этого года заключено более чем 1700 сделок с квартирами, что составляет 90% от общего числа сделок с жильем в Риге.

Количество записей в ЗК о сделках с квартирами в Юрмале



Источник: Земельная книга, LATIO

Цены аренды квартир в центре Риги (в т.ч. Старая Рига)



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2012 года

Рынок аренды жилья

В апреле на рынке аренды квартир Риги активность была немного ниже по сравнению с предыдущим месяцем. Частично это связано с пасхальными праздниками и ожидаемыми праздниками в начале мая. Многие люди решение вопросов связанных с жильем откладывают на более позднее время.

В центре спрос создают как иностранцы, так и местные жители. Количество предложений существенно не увеличилось, и в центре Риги по-прежнему не хватает квартир соответствующих требованиям арендаторов.

В центре Риги наиболее востребованы качественные, обустроенные, меблированные одно, двух и трёх комнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров с арендной платой до 350–600 евро в месяц без коммунальных платежей.

В апреле в новых проектах увеличился интерес к аренде квартир с правом выкупа.

В апреле, в зависимости от площади квартиры, средняя месячная арендная плата за квадратный метр в неотреставрированных каменных зданиях в Старой Риге составила 6–7 евро, в тихом центре – 5–7 евро, в ближнем центре – 5–6 евро, в дальнем центре – 4 евро. В частично реставрированных каменных зданиях Старой Риги и в тихом центре арендная плата составила – 8–10 евро, в ближнем центре – 8–9 евро, в дальнем центре – 6 евро. В капитально реставрированных зданиях и в новых проектах Старой Риги арендная плата была 15–16 евро, в тихом центре – 11–13 евро, в ближнем центре – 11–12 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.

В рижских микрорайонах средняя арендная плата без коммунальных платежей для серийных квартир в среднем состоянии в апреле составила 3,6 евро за квадратный метр.

Ставка капитализации аренды квартир продолжала увеличиваться. Для типовых квартир она превысила 7%. Такая тенденция означает, что с точки зрения увеличения капитала в данный момент выгодно приобретать квартиру, а потом сдавать её в аренду.

