

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2012 года

### Новые проекты

В сегменте квартир в новых проектах в июне большую активность, нежели до этого, продемонстрировали местные покупатели, которые желают приобрести квартиры в микрорайонах.

Наблюдается спрос со стороны покупателей на новые квартиры перешедшие в собственность банка, если их цена соответствует качеству собственности и ситуации на рынке. В целом этот спрос не настолько большой, чтобы стимулировать стремительный прирост цен на квартиры в новых проектах и квартиры, перешедшие в собственность банка.

В микрорайонах Риги средняя цена новых квартир во 2-ом квартале была 1170 евро за квадратный метр. По сравнению с 1-ым кварталом она увеличилась на 0,9%. В сравнении со 2-ым кварталом прошлого года средняя цена в микрорайонах на квартиры в новых проектах выросла на 1,8%, а по сравнению со 2-м кварталом 2010 года – на 15,4%.

В центре столицы средняя цена квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) во 2-ом квартале 2012 года составила 2150 евро за квадратный метр – это на 6,2% больше чем в первые месяцы этого года и на 17% и 19,3% больше чем во 2-ом квартале 2011 и 2010 года соответственно.

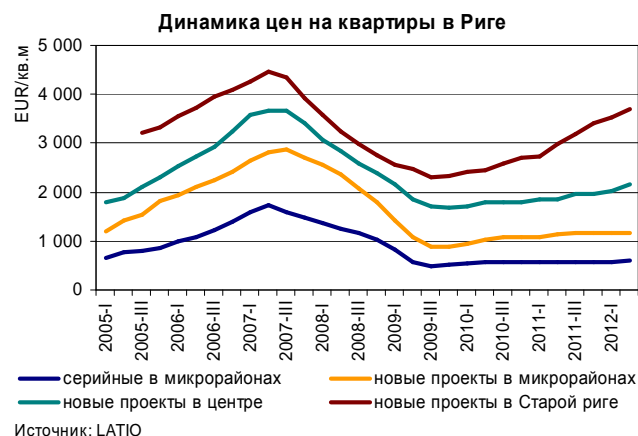
В Старой Риге и в её окрестностях средняя цена на квартиры в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) во 2-ом квартале этого года составила 3690 евро за квадратный метр. Это на 4,6% больше чем в 1-ом квартале. По сравнению с 2-ым кварталом 2011 и 2010 года средняя цена увеличилась соответственно на 23,5% и 50,5%.

Диапазон цен, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от местонахождения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Цены на квартиры в новых проектах в пригородах Риги в июне 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 местах цены на квартиры в проектах в центре достигали 2500–5000 евро за квадратный метр.

Из общего числа сделок в Риге ежемесячно примерно 10% составляют сделки с новыми квартирами. В центре столицы в сделках с квартирами в новых проектах наибольший удельный вес имеют иностранные покупатели, а в микрорайонах доминируют местные покупатели.

### Квартиры в центре Риги

Активность покупателей и цены в сегменте квартир в центре Риги в июне сохранились на уровне предыдущего месяца. Иностранные покупатели, которые хотят приобрести квартиру в центре Риги, чтобы получить временный вид на жительство, в основном интересуются собственностью, цена



## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2012 года

которой не превышает 160 000–170 000 евро. Часть владельцев квартир увеличивает цены предложений и цены таких жилищ, отвечающих требованиям иностранных покупателей, приближаются к 200 000 евро. Наибольший спрос со стороны иностранных покупателей на квартиры с двумя спальнями площадью до 80 квадратных метров. Количество предложений качественной собственности в этой категории квартир по-прежнему ограничено. Часть иностранцев из-за ограниченного выбора приобретают собственность в хороших зданиях дальнего центра или в новых проектах за пределами центра.

В июне также сохранилась активность местных покупателей, которые интересуются приобретением квартир не только в дальнем центре, но и в других местах центральной части города. Местные покупатели желают приобрести собственность в дальнем центре по цене до 50 000 евро, в других частях центра – по цене до 80 000–100 000 евро.

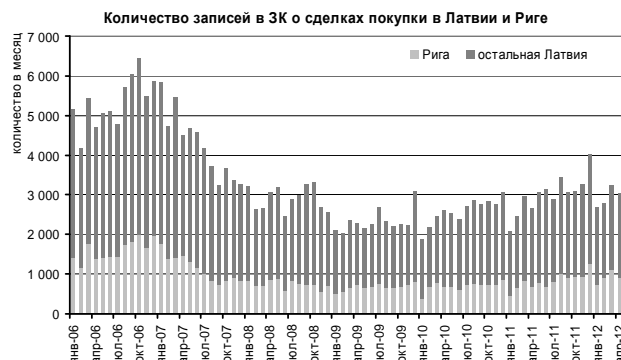
Ценовой диапазон квадратного метра в различных сегментах квартир в центре Риги, в зависимости от площади квартир, в июне составил: для неотренированных каменных зданий в Старой Риге в пределах 1900–2100 евро, в тихом центре – 1900–2000 евро, в ближнем центре – 1500–1800 евро, в дальнем центре – 600–700 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2200–2500 евро, в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 2000–2300 евро, в дальнем центре – 1000–1200 евро, в зданиях с капитальной реконструкцией и в новых проектах в Старой Риге – 3400–3500 евро, в тихом центре – 3100–3300 евро, в ближнем центре – 2800–3100 евро, в дальнем центре – 1800–2200 евро. Цены очень хороших квартир в реновированных домах могут достигать и превышать 5000 евро за квадратный метр.

### Серийное жильё

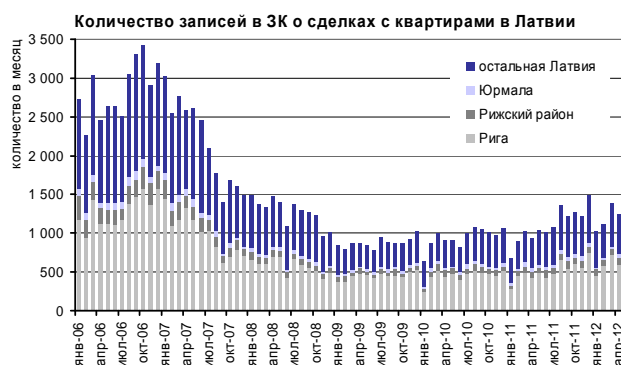
Средняя цена квадратного метра серийных квартир в Риге в июне месяце, по сравнению с маем, уменьшилась на 3 евро и составила 583 евро. За шесть месяцев 2012 года средняя цена квадратного метра серийных квартир увеличилась на 1,4%. По сравнению с июнем 2011 года в шестом месяце этого года цены на квартиры в серийных домах были на 0,9% выше.

Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в июне месяце составили 22 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 29 000–38 000 евро, на трёхкомнатные – 34 000–45 000 евро, на четырёхкомнатные – 40 000–54 000 евро.

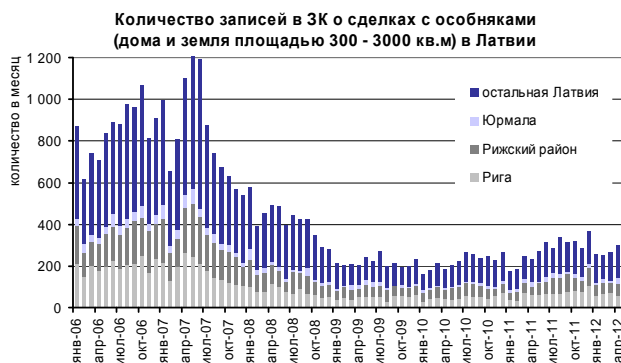
Покупателей и в июне больше всего интересовали небольшие – однокомнатные и двухкомнатные типовые квартиры в таком состоянии, чтобы в них



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2012 года

можно было бы жить сразу, без больших вложений в ремонт. Количество соответствующих предложений по цене адекватной качеству небольшое.

Востребованы квартиры, предлагаемые банковскими предприятиями, если их цена не велика. Покупателям такой собственности банки предлагают привлекательные условия получения кредита.

### Юрмала

В Юрмале сохранился интерес со стороны иностранных покупателей к приобретению квартир в новых проектах и особняков, однако выбору подходящей собственности покупатели уделяют больше времени, чем раньше, рассматривают многие предложения.

В сегменте частных домов покупатели, в основном иностранцы, интересуются домами, цена которых в пределах 250 000–450 000 евро. Не всегда месторасположение предлагаемой собственности или окружающая инфраструктура соответствует тому, что ожидает покупатель, например, к качественному дому неудобно подъехать на машине.

В июне возобновился интерес к земельным участкам под частную застройку в различных местах Юрмалы. Часть жителей России, желающих проводить в Юрмале отпуск, но не готовых тратить деньги на приобретение собственности или аренду, покупают квартиры в серийных многоквартирных домах в Каугури.

### Сделки

В мае продолжало увеличиваться количество сделок с недвижимостью. Данные Земельной книги свидетельствуют, что за пять месяцев 2012 года, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, общее количество сделок связанных с покупкой недвижимости в Латвии выросло на 13,7%, а количество сделок с жильем – на 32,8%, в том числе с квартирами – на 33,3%, с особняками – на 30,8%.

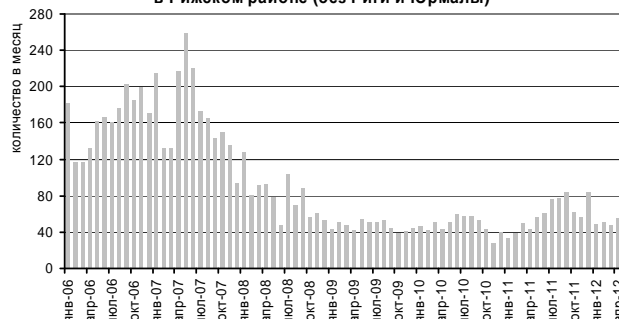
Количество сделок с квартирами в Риге за пять месяцев этого года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года увеличилось на 38,5%, с особняками – на 23,3%.

Количество сделок с квартирами значительно превышает количество сделок с домами – за пять месяцев заключено почти 3000 сделок с квартирами, что составляет 90% от общего числа сделок с жильем в Риге.

### Рынок аренды жилья

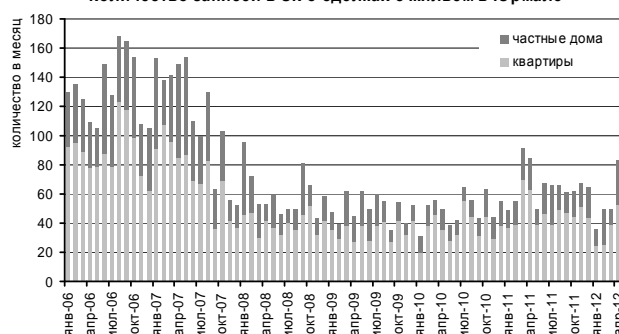
На рынке аренды квартир Риги в июне активность была немного меньше, чем в предыдущий месяц, однако прогнозируется, что с приближением осени спрос на аренду жилья вновь увеличится.

Количество записей в ЗК о сделках с особняками (дома и земля площадью 300 - 3000 кв.м) в Рижском районе (без Риги и Юрмалы)



Источник: Земельная книга, LATIO

Количество записей в ЗК о сделках с жильем в Юрмале



Источник: Земельная книга, LATIO

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



Источник: LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2012 года

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

В центре Риги наиболее востребованы качественные, обустроенные, меблированные однокомнатные, двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров с ежемесячной арендной платой до 350–600 евро без коммунальных платежей.

В июне, в зависимости от площади квартиры, средняя ежемесячная арендная плата за квадратный метр в не отремонтированных каменных зданиях в Старой Риге составила 7–8 евро, в тихом центре – 6–8 евро, в ближнем центре – 6–7 евро, в дальнем центре – 4–5 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге и в тихом центре – 8–10 евро, в ближнем центре – 8–9 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге – 15–16 евро, в тихом и ближнем центре – 12–13 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.

Средняя ежемесячная арендная плата для серийных квартир в удовлетворительном состоянии в микрорайонах Риги без коммунальных платежей в июне немного уменьшилась и составила 3,6 евро за квадратный метр.

Ставка капитализации аренды квартир осталась высокой. Для типовых квартир она превысила 7%. Такая тенденция означает, что с точки зрения отдачи капитала сейчас выгодно приобретать квартиру и потом сдавать её в аренду, однако, заключая подобные сделки, надо внимательно взвесить стабильность доходности и возможности прироста в будущем.

