

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2012 года

### Новые проекты

Во второй половине августа активность покупателей в сегменте квартир в новых проектах Риги немного увеличилась. В целом сохранилась тенденция предыдущих месяцев – иностранных покупателей в основном интересуют новые квартиры в центре, но поскольку количество подобных предложений ограничено, рассматривается возможность приобретения недвижимости и в домах за пределами центра. Часть иностранных покупателей приобретают собственность для получения временного вида на жительство в Латвии. Местные покупатели в основном хотят приобрести новые квартиры в микрорайонах.

В августе не наблюдалось существенного изменения цен на квартиры в новых проектах Риги. В свою очередь во 2-ом квартале 2012 года в микрорайонах Риги средняя цена новых квартир составила 1170 евро за квадратный метр. По сравнению с 1-ым кварталом, она увеличилась на 0,9%, а по сравнению со 2-ым кварталом предыдущего года – на 1,8%.

В центре столицы средняя цена в новых проектах (в том числе и в полностью реновированных домах) 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% больше чем во втором квартале 2011 года.

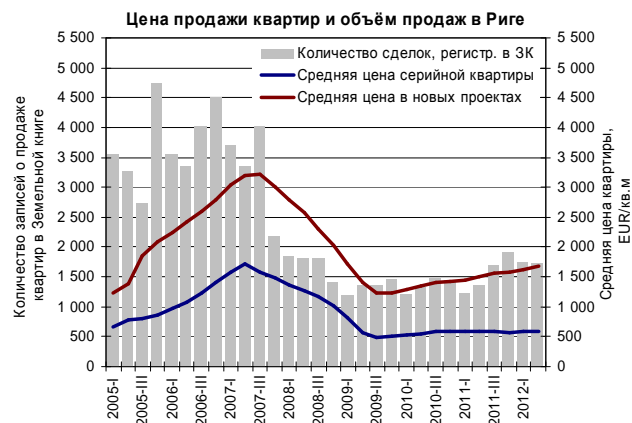
В старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (в том числе и в полностью реновированных домах) во втором квартале этого года составила 3690 евро. Это на 4,6% больше чем в 1-ом квартале этого года и на 23,5% больше чем во 2-ом квартале 2011 года.

Диапазон цен, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от расположения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. В окрестностях Риги цена квадратного метра квартир в новых проектах в августе была 700-850 евро, в микрорайонах Риги – 900-1400 евро, в центре Риги (включая также более отдалённые части центра) – 1400-2000 евро за квадратный метр. В хороших местах центра города цены на квартиры в качественных реновированных проектах превысили 2500 евро и местами достигли 5000-6000 евро за квадратный метр. В последние полгода наблюдается тенденция стремительного роста цен таких квартир. Это, главным образом, объясняется интересом к приобретению качественного жилья в центре Риги иностранными покупателями.

### Квартиры в центре Риги

В сегменте квартир в центре Риги, в августе сохранился интерес к приобретению недвижимости как со стороны иностранных, так и со стороны местных покупателей.

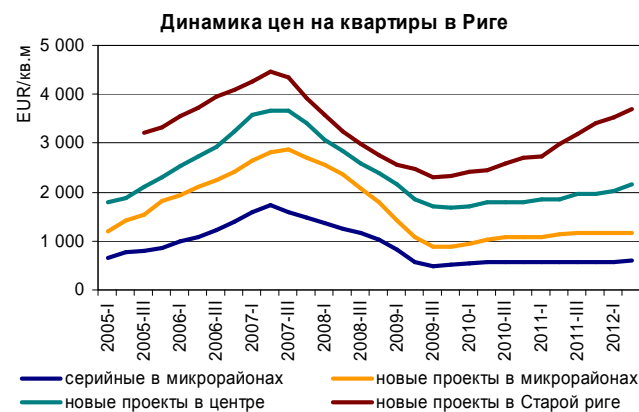
Наблюдается спрос на квартиры со стороны иностранных покупателей, цена на которые не превышает 150 000-170 000 евро.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO



Источник: LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2012 года

Эти покупатели после приобретения собственности хотят получить временный вид на жительство. В данной ценовой категории количество предложений недвижимости увеличилось минимально, поэтому оно ограничено. Часть собственников квартир, реагируя на спрос, повысила цены, однако не редко качество таких квартир или месторасположение не соответствует установленной цене.

Также сохраняется интерес со стороны иностранцев к приобретению более дорогих квартир в полностью реновированных домах в хороших местах центра Риги.

Наибольшим спросом со стороны иностранных покупателей пользуются квартиры с двумя спальнями площадью до 80 квадратных метров.

Местные покупатели в августе тоже интересовались квартирами в центре Риги. В основном, данный интерес связан с квартирами по цене до 50 000 евро в дальнем центре, однако есть покупатели, которые хотят приобрести собственность по цене в пределах 100 000 – 200 000 евро в других частях центра.

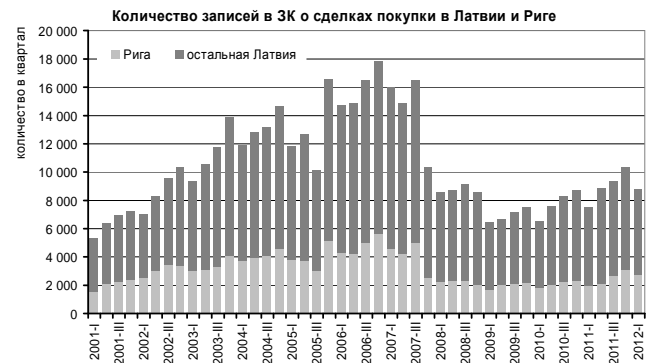
Диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир в центре Риги, в зависимости от площади квартир, в августе был следующим: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге – 1900–2100 евро, в тихом центре -1900-2000 евро, в ближнем центре – 1500–1800 евро, в дальнем центре – 600–700 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге и в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 2000–2300 евро.

В дальнем центре – 1000–1200 евро, в полностью реновированных зданиях 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. В хороших местах Старой Риги, в ближнем и тихом центре цены на качественные квартиры с хорошей планировкой и эксклюзивной отделкой в реновированных зданиях достигают 5000–6000 евро за квадратный метр.

### Серийное жилье

Средняя цена квадратного метра серийных квартир в Риге в августе, по сравнению с предыдущим месяцем, снизилась на 1 евро и составила 582 евро. Несмотря на то, что за восемь месяцев 2012 года средняя цена квадратного метра серийных квартир увеличилась на 1,2%, фактически, ценовой уровень для типовых квартир остаётся неизменным уже почти два года. По сравнению с августом 2011 года, в восьмом месяце этого года, средняя цена квадратного метра серийных квартир была выше на 1%, а средняя цена августа 2010 года была такой же, как в предыдущий месяц – 582 евро.

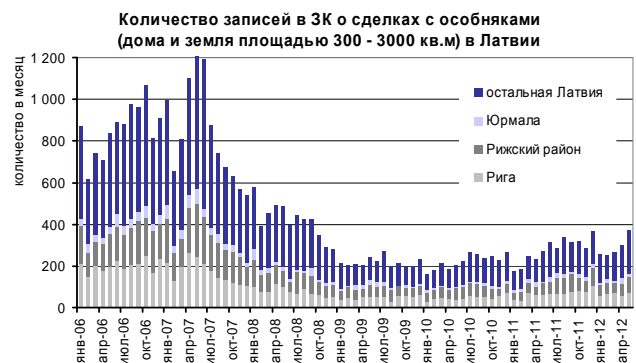
Цены серийных квартир в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс на однокомнатные квартиры в августе составили 22 000–28 000 евро, на двухкомнатные квартиры –



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2012 года

28 000–39 000 евро, на трёхкомнатные квартиры – 34 000–47 000 евро, на четырёхкомнатные квартиры – 39 000–52 000 евро.

С приближением конца лета, активность на рынке типовых квартир увеличилась. Большая часть покупателей желают приобрести квартиры в таком состоянии, чтобы в них можно было сразу жить, не проводя существенных ремонтных работ. Количество предложений по соответствующим квартирам ограничено, поэтому подходящее жильё покупатели ищут долго. В последнее время, покупатели хотят, чтобы дом, в котором будет приобретена квартира, хорошо обслуживался, чтобы было создано общество собственников квартир, чтобы дом находился на земле, принадлежащей владельцам квартир. По-прежнему самым существенным критерием для покупателей остаётся цена, а также место расположения.

### Сделки

Продолжает увеличиваться количество сделок с недвижимостью. За семь месяцев 2012 года, по сравнению с этим же периодом прошлого года, общее число сделок с недвижимостью всех видов в Латвии увеличилось на 14,3%, а количество сделок с жильём – на 30,9%, в том числе с квартирами – на 31,3%, с особняками – на 29,2%.

Количество сделок в Риге связанных с покупкой квартир, за семь месяцев этого года, по сравнению с этим же периодом 2011 года, увеличилось на 33,2%, а с особняками – на 22%. Количество сделок с квартирами в Риге заметно больше, чем количество сделок с домами – за семь месяцев заключено более чем 4000 сделок с квартирами, что составляет почти 90% от общего числа сделок с рижским жильём.

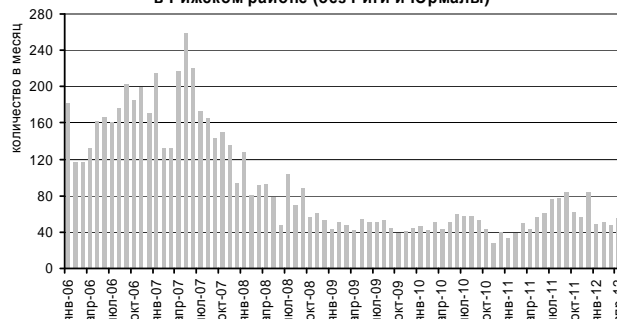
В окрестностях Риги количество сделок с особняками за семь месяцев этого года, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на неполных 23%.

### Рынок аренды жилья

В августе, на рынке аренды квартир в Риге активность арендаторов, по сравнению с июлем, увеличилась. Одной из причин увеличившегося спроса является начало учебного года, когда новое жильё себе ищут как местные, так и иностранные студенты. Стабильный спрос на аренду квартир есть и со стороны местных семей, а также со стороны иностранцев, которые работают в Риге.

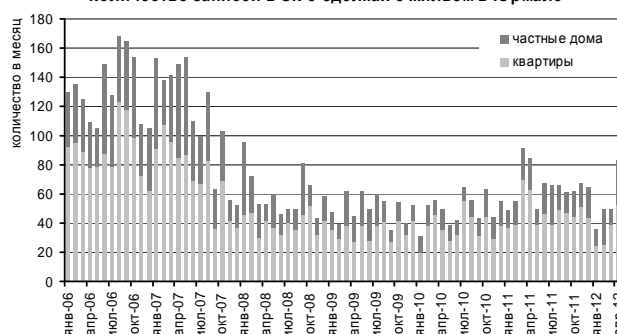
Иностранные студенты хотят арендовать квартиры вблизи своих учебных заведений или в центре города. Часто они ищут квартиры с несколькими спальнями для совместной аренды сразу несколькими людьми. В основном, иностранные студенты готовы платить ежемесячную арендную плату до 800 евро, не считая коммунальных платежей.

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



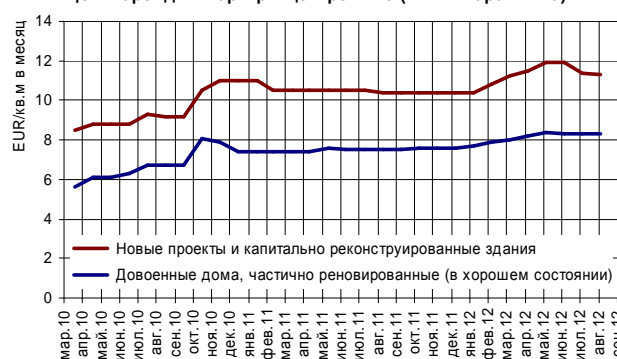
Источник: Земельная книга, LATIO

Количество записей в ЗК о сделках с жильём 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 Риги спрос на аренду квартир обеспечивают как местные жители, так и иностранцы. Наиболее востребованы качественные, хорошо обустроенные, меблированные однокомнатные, двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров, за ежемесячную арендную плату 350–600 евро без коммунальных платежей.

Поскольку количество предложений в центре Риги существенно не увеличилось, поэтому всё ещё наблюдается дефицит хорошего жилья, соответствующего требованиям арендаторов. Имеющиеся арендаторы квартир стараются договориться о долгосрочной аренде, поэтому ротация арендаторов небольшая. Предлагаемые квартиры по ценам соответствующим качеству, арендаторов находят очень быстро.

Похожая картина сложилась и в сегменте аренды типовых квартир в рижских микрорайонах. Количество предложений отремонтированных квартир в хорошем состоянии ограничено, поэтому на них большой спрос и такие квартиры очень быстро сдаются в аренду,

Спрос на аренду и в центре Риги, и в микрорайонах обеспечивают люди, которые не могут получить кредит на приобретение жилья.

Рост активности арендаторов в августе пока не повлиял на арендную плату квартир – ежемесячная арендная плата в центре Риги сохранилась на прежнем уровне.

В августе, в зависимости от площади квартиры, ежемесячная средняя арендная плата за квадратный метр в каменных зданиях без ремонта 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 зданиях Старой Риги и тихого центра – 8–10 евро, в ближнем центре – 8–9 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в полностью отремонтированных домах и в новых проектах Старого города – 14–15 евро, в домах тихого центра – 13–13 евро, ближнего центра – 11–12 евро, дальнего центра – 7–8 евро.

Средняя ежемесячная арендная плата без учёта коммунальных платежей для серийных квартир в среднем состоянии в рижских микрорайонах в августе составила 3,6 евро за квадратный метр.

Ставка капитализации для арендных квартир осталась высокой. Для типовых квартир она превысила 7%. Такая тенденция означает, что с точки зрения отдачи капитала сейчас выгодно покупать квартиры и потом сдавать их в аренду, однако, проводя подобные сделки, необходимо тщательно взвесить стабильность доходности и возможности прироста в будущем.

