

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2012 года

Новые проекты

Спрос на квартиры в новых проектах Риги сохранился на уровне предыдущего месяца. Иностранцы покупатели в основном хотят приобрести квартиры в новых и реконструированных домах центра. Поскольку количество соответствующих предложений ограничено, часть покупателей приобретает квартиры в новых проектах за пределами центра.

Местные покупатели в основном хотят приобрести новые квартиры в микрорайонах.

Сохранилась тенденция на увеличение цен на квартиры в новых проектах. В центре Риги этот рост стремительнее.

В 3-ем квартале 2012 года средняя цена новых квартир в микрорайонах Риги была 1174 евро за квадратный метр. По сравнению с предыдущим кварталом, цена увеличилась на 0,3%, а по сравнению с 3-им кварталом 2011 года – на 1,3%.

Средняя цена квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) в центре столицы в 3-ем квартале этого года составила 2262 евро за квадратный метр – это на 5,2% больше чем во 2-ом квартале нынешнего года и на 15,1% больше чем в 3-ем квартале прошлого года.

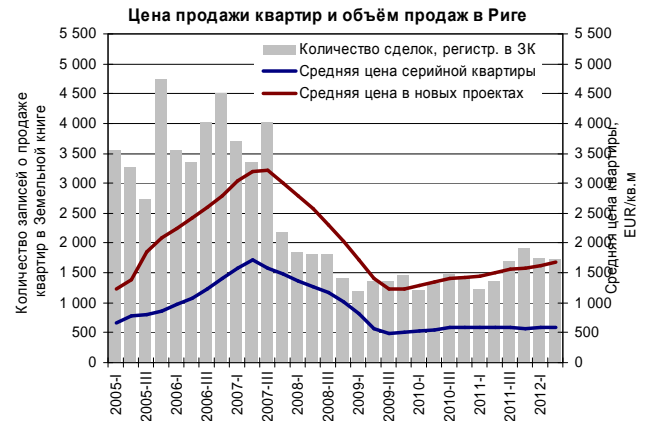
Средняя цена квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) в Старой Риге и её окрестностях в 3-ем квартале была 3877 евро. Это на 5,1% больше чем в предыдущие три месяца и на 21,9% больше чем в 3-ем квартале 2011 года.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от месторасположения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Цены на квартиры в новых проектах в пригородах Риги в сентябре составили 700-850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900-1400 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдалённые части центра) – 1400-2000 евро за квадратный метр. Цены на квартиры в качественных реновированных проектах в хороших местах центра города превышают 2500 евро и могут достигать 5000-6000 евро за квадратный метр. В течение последнего полугодия наблюдается тенденция более стремительного роста цен на такие квартиры. Это в основном объясняется интересом иностранных покупателей к приобретению качественного жилья в центре Риги.

Квартиры в центре Риги

Также как в предыдущие месяцы, в сентябре приобретением квартир в центре Риги интересовались как местные, так и иностранные покупатели.

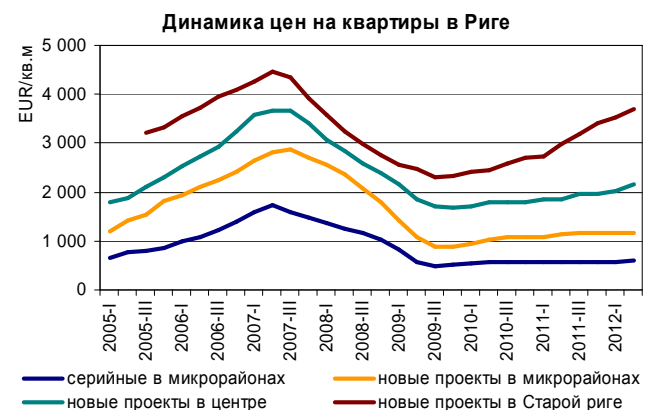
Граждане других государств, среди которых большой удельный вес образуют покупатели, которые после приобретения недвижимого имущества хотят получить временный вид на жительство, в основном интересуются квартирами, цена которых не превышает 170 000–180 000 евро. В данной ценовой



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2012 года

категории соответствующего количества предложений минимально, поэтому оно ещё по-прежнему ограничено. Покупатели данной категории также рассматривают возможность приобретения недвижимости дальше от центра города.

Сохраняется интерес иностранных покупателей и к приобретению более дорогих квартир в центре Риги в полностью реновированных домах расположенных в хороших местах.

Наибольшим спросом со стороны иностранных покупателей пользуются квартиры в центре Риги площадью до 80 квадратных метров.

Характерный диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир в сентябре был следующим: неотреставрированные каменные здания в Старой Риге – 1900-2300 евро, в тихом центре – 1800-2000 евро, в ближнем центре – 1500-1700 евро, в дальнем центре – 800-875 евро; частично реновированные каменные здания в Старой Риге – 2200–2700 евро, в тихом центре – 2200-2500 евро, в ближнем центре – 2000-2400 евро, в дальнем центре – 1000-1200 евро; в капитально реконструированных домах и новых проектах в Старой Риге – 3400–3950 евро, в тихом центре – 3100-3550 евро, в ближнем центре – 2800-3000 евро, в дальнем центре – 1500-1750 евро.

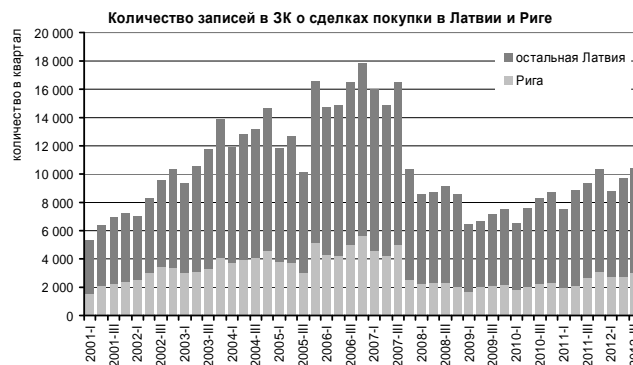
В хороших местах Старой Риги, в ближнем и тихом центре качественные квартиры в реновированных домах с хорошей планировкой и эксклюзивной отделкой цены достигают 5000-6000 евро за квадратный метр.

Серийное жильё

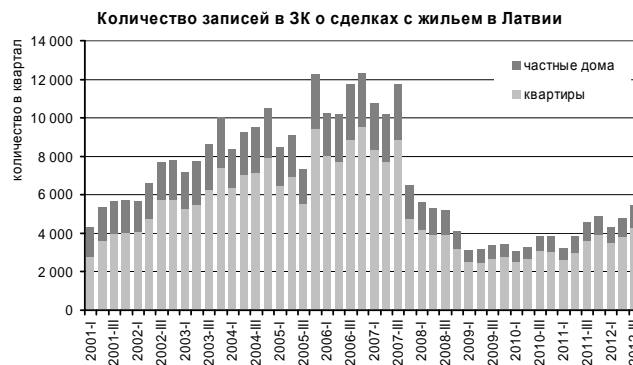
Средняя цена квадратного метра серийных квартир в сентябре сохранилась на уровне предыдущего месяца и составила 582 евро. С начала года средняя цена квадратного метра серийных квартир выросла на 1,2%, а по сравнению с сентябрём предыдущего года – на 1%. Уровень цен типовых квартир остаётся неизменным уже почти два года.

Изменения цен серийных квартир в различных микрорайонах в домах различных серий отличаются. Цены серийных квартир в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в сентябре составили 22 000–28 000 евро, двухкомнатные – 28 000–38 000 евро, трехкомнатные – 34 000–47 000 евро, четырёхкомнатные – 40 000–52 000 евро.

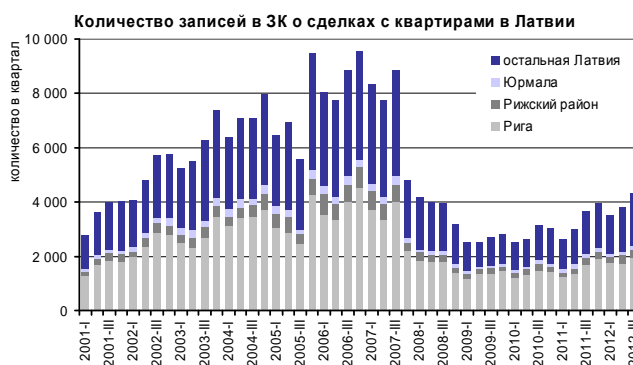
Цены на квартиры в хорошем состоянии, с землёй в составе собственности и хорошим обслуживанием дома немного увеличились или сохранились на прежнем уровне, в свою очередь цены на квартиры в плохом состоянии или запущенных домах – снизились.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2012 года

Частные дома

Активность в сегменте частных домов в сентябре существенно не изменилась.

Наибольшим спросом у покупателей пользуются частные дома площадью 200-250 квадратных метров с участком земли площадью 1000-1200 квадратных метров. Цены таких домов в наиболее востребованных местах в пригороде Риги, к примеру, в Марупе, в Бабите, в Берги – в среднем составляют 1000 евро за квадратный метр, в более удалённых местах, к примеру, в Спилве, в Баложи – 800-900 евро за квадратный метр. Нет спроса на построенные в предыдущие годы дома большой площади, цена на которые не соответствует сегодняшней ситуации на рынке.

Приобретением частных домов в окрестностях Риги интересуются также и иностранные покупатели, которые после приобретения недвижимости хотят получить временный вид на жительство. Этих покупателей в основном привлекают дома на левом берегу Даугавы. В их выборе важным фактором является близость аэропорта, центра Риги и Юрмалы.

Сохраняется спрос на аренду частных домов. Дома снимают как местные жители, так и иностранцы, которые работают в Латвии. Арендная плата за качественные частные дома в хороших местах Риги и в пригородах Риги, в зависимости от площади, составляют 1000-1500 евро в месяц.

Юрмала

В Юрмале сохраняется интерес иностранных покупателей к приобретению частных домов и квартир в новых проектах.

В сегменте новых квартир иностранных покупателей в основном интересует недвижимость в ценовом диапазоне 180 000–200 000 евро, что соответствует уровню вложений, который необходим, чтобы претендовать на получение временного вида на жительство. К более дорогим квартирам интерес покупателей заметно ниже.

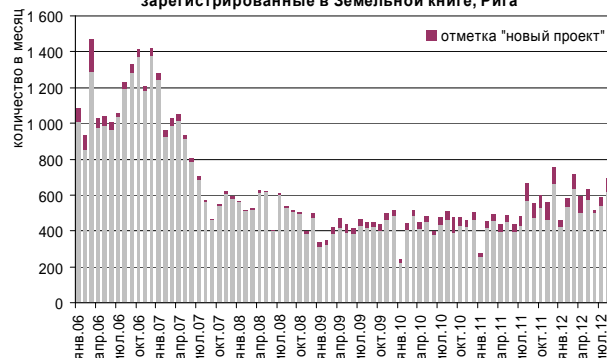
В сегменте частных домов покупатели, в основном иностранцы, интересуются недвижимостью, цена которой в пределах 300 000-350 000 евро.

И после окончания лета в Юрмале сохраняется спрос на долгосрочную аренду домов. Как иностранные семьи, так и иностранцы, которые работают в Латвии, интересуются недавно построенными домами площадью до 200 квадратных метров.

Сделки

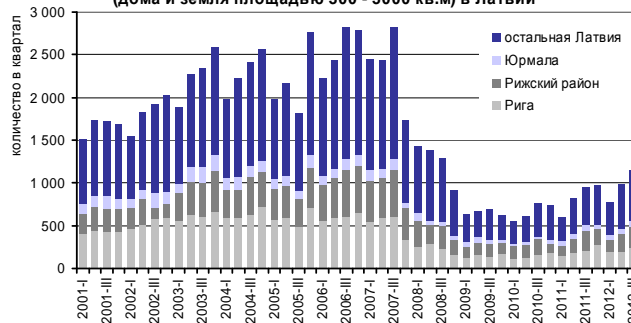
В сентябре, по сравнению с предыдущими летними месяцами, количество сделок с недвижимостью в различных сегментах немного уменьшилось, однако, в годовом разрезе, сохранилась тенденция увеличения сделок.

Сделки покупки квартир, зарегистрированные в Земельной книге, Рига



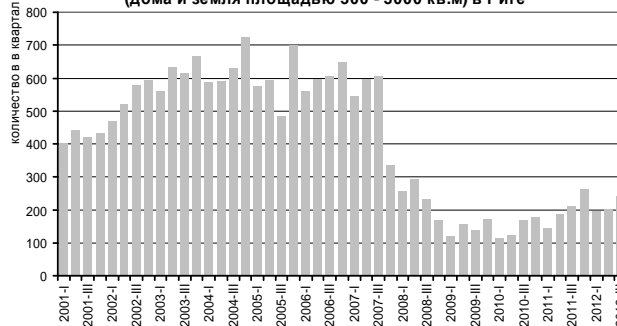
Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIO

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



Источник: Земельная книга, LATIO

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



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2012 года

Из анализа данных земельной книги видно, что за девять месяцев 2012 года, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, общее количество сделок купли-продажи недвижимого имущества всех видов в Латвии увеличилось на 12%, а количество сделок с жильём – на 25,6%, в том числе с квартирами – на 26,1%, с частными домами – на 23,7%.

Количество сделок купли-продажи с квартирами в Риге за девять месяцев этого года, по сравнению с тем же периодом 2011 года, возросло на 26,2%, а с частными домами – на 17,7%.

Рынок аренды жилья

На арендном рынке квартир в сентябре сохранился стабильный спрос, который, учитывая ограниченное предложение хороших квартир, способствовал повышению арендной платы в некоторых арендных сегментах. В конце сентября уменьшился спрос со стороны иностранных студентов.

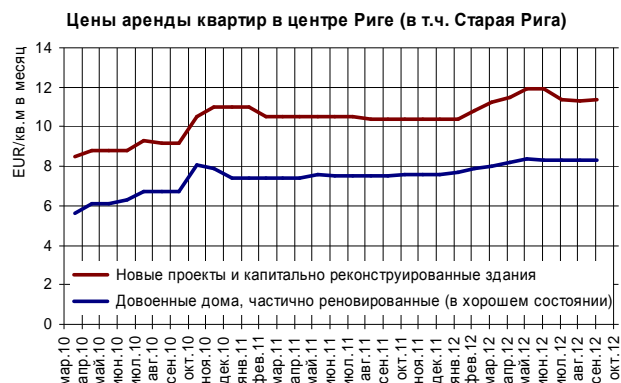
В центре Риги спрос на аренду квартир обеспечивают как местные жители, так и иностранцы. Наиболее востребованы качественные, хорошо обустроенные, меблированные одно, двух и трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за ежемесячную арендную плату до 450-600 евро без коммунальных платежей.

В центре Риги недостаточное количество предложений квартир, отвечающих требованиям арендаторов, поэтому такие квартиры сдаются в короткие сроки. Дефицит квартир способствует также постепенному увеличению арендной платы. В сентябре арендная плата немного увеличилась на квартиры площадью 50-100 квадратных метров в новых и реконструированных домах в дальнем центре Риги.

В сентябре, в зависимости от площади квартиры, средняя ежемесячная арендная плата за квадратный метр в Старой Риге в каменных зданиях без ремонта была 7-8 евро, в тихом центре – 6-8 евро, в ближнем центре – 6-7 евро, в дальнем центре – 4-5 евро; в частично реконструированных каменных зданиях в Старой Риге и 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 Старой Риги – 14-15 евро, в тихом центре – 12-13 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 удовлетворительном состоянии в сентябре составила 4,1 евро. В предыдущем месяце этот показатель был 3,6 евро за квадратный метр.

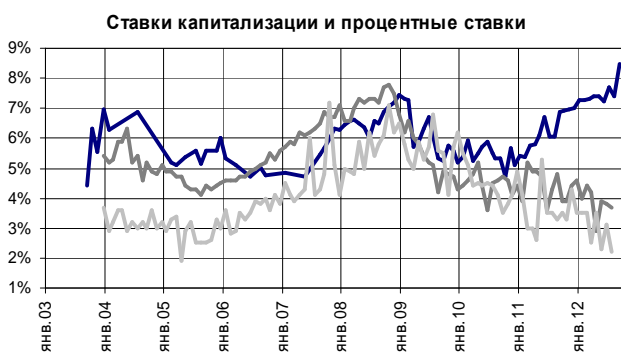
В сентябре увеличилась и ставка капитализации аренды квартир. Для типовых квартир она превысила 8%. Эта тенденция означает, что с точки зрения отдачи капитала, сейчас выгодно приобретать квартиру и потом сдавать её в аренду, однако, проводя подобные сделки, надо тщательно взвешивать стабильность дохода и возможности прироста в будущем.



Источник: LATIO



Источник: LATIO — цена за кв.м — аренда за кв.м в месяц



Источник: LATIO, Центральное Статистическое Управление