

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2012 года

Новые проекты

В декабре на рынке новых квартир Риги спрос сохранился на уровне предыдущих месяцев.

Приобретением собственности в центре города в новых и реконструированных домах главным образом интересуются иностранные покупатели, в свою очередь местные покупатели приобретают новые квартиры в микрорайонах. Поскольку в центральной части Риги количество предложений ограничено, то иностранные покупатели рассматривают также предложения дальше от центра.

Количество предлагаемых новых квартир соответствующих требованиям иностранных покупателей в центре столицы в 2013 году постепенно увеличится, поскольку начато развитие многих новых проектов, а также реконструкция зданий.

Спрос местных покупателей в микрорайонах в основном на новые квартиры по цене до 1200 евро за квадратный метр. Данный уровень цен соответствует платежеспособности большей части покупателей новых квартир и возможности использовать банковский кредит для приобретения недвижимости.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от месторасположения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Средние цены квартир в новых проектах в пригородах Риги в декабре составили 700–850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдаленные части центра) – 1500–2500 евро за квадратный метр. В хороших местах центра города цены на квартиры в качественных реновированных проектах превышают 5000–6000 евро за квадратный метр.

Сделки купли-продажи с новыми квартирами в Риге ежемесячно составляют примерно 10% от всех сделок с квартирами.

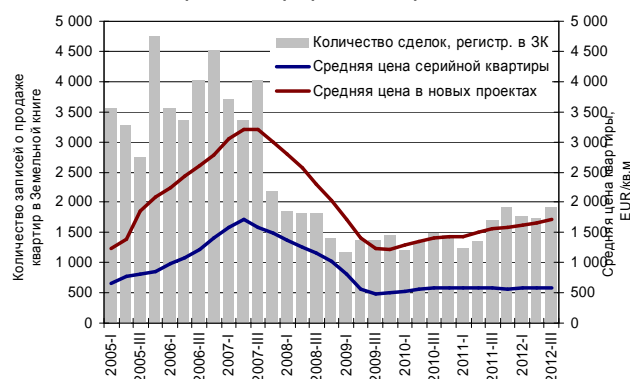
Квартиры в центре Риги

Большой спрос на хорошие квартиры в центре Риги в декабре обеспечили иностранные покупатели, которые, как и в предыдущие месяцы, интересовались в основном приобретением недвижимости в старой Риге, в тихом и ближнем центре. Большая часть иностранных покупателей желает приобрести квартиры по цене до 160 000–180 000 евро. Такой спрос объясняется желанием покупателей после приобретения собственности получить вид на жительство.

Сохранился также интерес иностранных покупателей к приобретению более дорогих квартир в центре столицы в реновированных домах расположенных в хороших местах.

Наибольшим спросом в центре Риги у иностранцев пользуются качественные квартиры с двумя спальнями площадью до 80 квадратных метров.

Цена продажи квартир и объем продаж в Риге



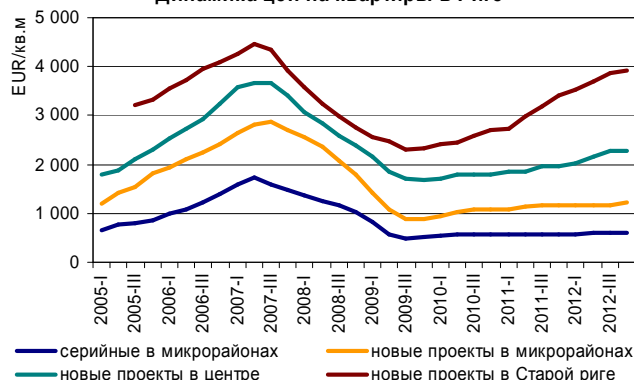
Источник: Земельная книга, LATIO

Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

Динамика цен на квартиры в Риге



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2012 года

Местные жители в центре Риги интересуются квартирами, цена которых не превышает 100 000 евро, отдавая предпочтение отремонтированным квартирам.

Диапазон наиболее характерных цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги в зависимости от площади квартир в декабре составили: для каменных зданий без ремонта в старой Риге 1950–2150 евро, в тихом центре – 1800–2000 евро, в ближнем центре – 1200–1250 евро, в дальнем центре – 750–850 евро, в частично реновированных каменных домах старой Риги – 2200–2700 евро, в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 1950–2000 евро, в дальнем центре – 1000–1200 евро, в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах старой Риги – 3400–3500 евро, в тихом центре – 3050–3400 евро, в ближнем центре – 2650–3100 евро, в дальнем центре – 1650–2100 евро.

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

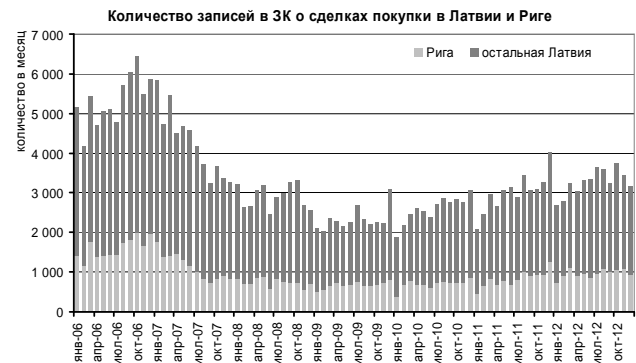
Прогнозируется, что в 2013 году спрос со стороны иностранных покупателей на качественные квартиры в центре Риги сохранится на уровне 2012 года. Для иностранных покупателей одной из существенных причин приобретения собственности по-прежнему будет оставаться возможность получения временного вида на жительство в Латвии, что даёт право свободно перемещаться по Шенгенской зоне.

Серийное жильё

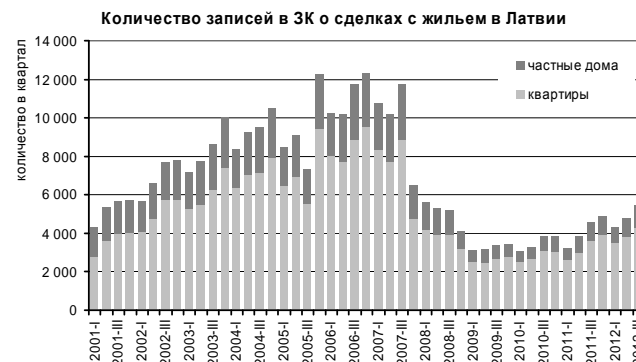
В декабре средняя цена квадратного метра серийных квартир в Риге, по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на 0,5% или 3 евро и составила 583 евро. По сравнению с декабрём 2011 года, средняя цена квадратного метра увеличилась на 1,4%, а по сравнению с последним месяцем 2010 года – на 0,7%. Ежемесячно немного колеблясь в сторону увеличения или уменьшения, уровень цен типовых квартир сохраняется неизменным более двух лет.

Изменения цен серийных квартир в различных микрорайонах Риги в различных серийных домах отличаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниеккалнс на однокомнатные квартиры в декабре составили 21 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 28 000–39 000 евро, на трёхкомнатные – 32 000–47 000 евро, на четырёхкомнатные – 39 000–49 000 евро.

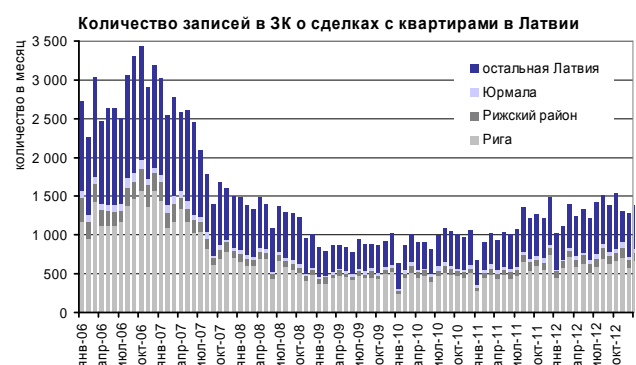
В декабре наибольший спрос был на типовые квартиры в хорошем состоянии, однако количество предложений отвечающих требованиям покупателей по цене соответствующей ситуации на рынке и качеству жилья продолжало уменьшаться. Осознавая



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2012 года

то, что пока уровень цен на типовые квартиры неизменен, покупатели не спешат с принятием решения о приобретении собственности и подходящее себе жильё ищут долго.

В последний месяц года сохранилась тенденция предыдущих месяцев – цены на квартиры в хорошем состоянии, с хорошим месторасположением, с землёй в составе имущества и качественным обслуживанием не изменились или немного увеличились, в свою очередь цены на квартиры в плохом состоянии уменьшились.

Приобретением серийных квартир продолжают интересоваться покупатели, которые их покупают для сдачи в аренду.

На рынке типовых квартир с помощью кредитов сейчас приобретается небольшая часть имущества.

Юрмала

В Юрмале в декабре сохранился интерес иностранных покупателей к приобретению новых квартир по цене до 200 000 евро. Такая цена соответствует уровню вложений, который необходим, чтобы претендовать на получение временного вида на жительство. К более дорогому жилью интерес этих покупателей значительно меньше, также они не интересуются приобретением особняков, поскольку уровень цен на них выше чем необходимо для получения временного вида на жительство.

В Каугури заметен спрос на одну и двух комнатные типовые квартиры, с целью после их приобретения предложить на арендном рынке, на котором такое жильё пользуется спросом.

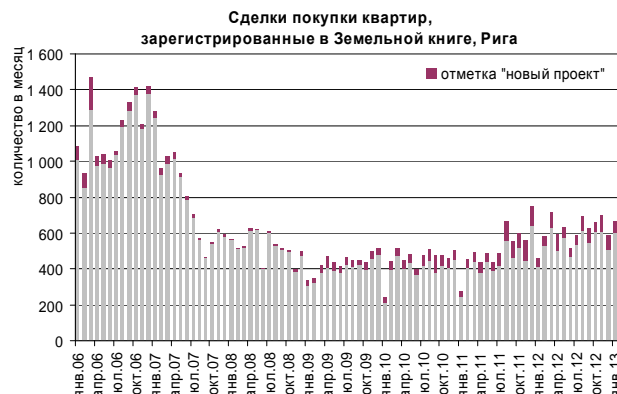
Многие продавцы собственности в Юрмале в конце года взвесили возможность снизить цену предлагаемого жилья. До этого они не были готовы сделать это, несмотря на то, что цена предложения была значительно выше рыночного уровня. Чтобы заинтересовать покупателей, цены части предлагаемой собственности в Юрмале необходимо снизить на 10-20%.

Сделки

Из анализа данных земельной книги видно, что за 11 месяцев 2012 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года общее количество сделок купли-продажи всех видов недвижимости в Латвии выросло на 12,3%, а количество сделок с жильём – на 23,1%, в том числе с квартирами – на 23,7%, особняками – на 21%.

В Риге количество сделок купли-продажи с квартирами за 11 месяцев 2012 года по отношению к этому же периоду 2011 года возросло на 24,2%, с особняками – на 15,5%.

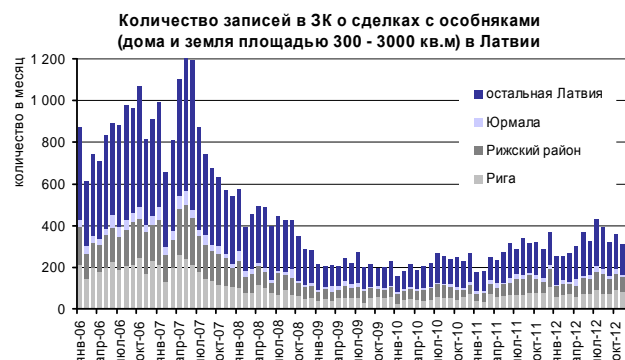
Количество сделок с квартирами в Риге значительно больше, чем количество сделок с домами – за 11 месяцев совершено почти 7 000 сделок с



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2012 года

квартирами, что составляет почти 90% от всех сделок с жильём в Риге.

Количество сделок купли-продажи жилья в Юрмале за 11 месяцев 2012 года по сравнению с 11 месяцами 2011 года увеличилось на 6,4%, в том числе сделки с квартирами – на 4,6%, с особняками – на 11,3%. Количество сделок с квартирами в Юрмале составляет неполные ¾ от общего числа сделок с жильём. Наиболее стремительный рост покупок наблюдался во второй половине года (июль–ноябрь), когда по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года количество сделок с квартирами увеличилось на 37%, с частными домами – на 18,5%. За 11 месяцев в Юрмале всего было совершено неполных 800 сделок с жильём.

В окрестностях Риги количество сделок с особняками за 11 месяцев 2012 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросло на 18%.

Рынок аренды жилья

На рынке аренды квартир в декабре сохранился стабильный спрос на хорошие квартиры как в центральной части Риги, так и в микрорайонах. С приближением конца года спрос на долгосрочную аренду немного снизился.

В центре Риги спрос на аренду квартир обеспечивают как местные жители, так и иностранцы. Наиболее востребованы качественные, обустроенные, меблированные одно, двух и трёх комнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450–600 евро в месяц без коммунальных платежей. Соответствующее предложение всё ещё недостаточно, поэтому такое жильё сдаётся в аренду очень быстро.

Часть иностранных покупателей, приобретая собственность, предлагает её к долгосрочной аренде на 3–5 лет. Это существенное отличие от большинства местных арендодателей, которые редко хотят заключать договор с арендаторами дольше, чем на год. В 2012 году всё больше арендаторов выразили желание заключить или продлить арендный договор на несколько лет.

Наблюдается спрос и на аренду новых особняков. Такой спрос обеспечивают арендаторы, которые не хотят жить в квартирах, а новый дом не могут или не хотят приобретать, к примеру, не могут получить кредит для приобретения такой собственности.

В декабре, в зависимости от площади квартиры, средняя ежемесячная арендная плата за квадратный метр в неотреставрированных каменных зданиях старой Риги 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 старой Риги – 9–10 евро, 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 старой Риги – 14–15 евро, в тихом центре – 11–13 евро, в ближнем центре – 11 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

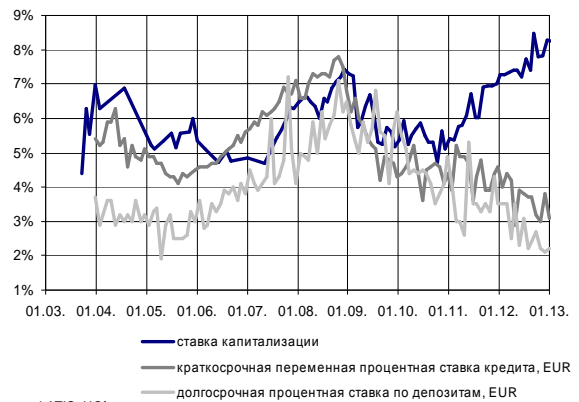
декабрь 2012 года

В сегменте типовых квартир в микрорайонах Риги не хватает квартир в хорошем состоянии, с современной мебелью. Такие квартиры за адекватную арендную плату арендаторов находят в короткие сроки, поэтому количество таких предложений сократилось.

В микрорайонах Риги, средняя арендная плата без коммунальных платежей для серийных квартир в удовлетворительном состоянии в декабре составила 4 евро. Арендная плата, по сравнению с предыдущим месяцем, когда она составляла 3,8 евро за квадратный метр, немного увеличилась.

В декабре средняя ставка капитализации для типовых квартир по сравнению с предыдущим месяцем немного повысилась и превысила 8%. Такая тенденция означает, что с точки зрения отдачи капитала выгодно приобретать квартиру и потом сдавать её в аренду, однако, проводя подобные сделки, надо тщательно взвешивать стабильность дохода и возможности прироста в будущем.

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: LATIO, ЦСБ