

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2013 года

Новые проекты

Активность в сегменте новых проектов в апреле сохранилась на уровне предыдущих месяцев. В центральной части Риги приобретением новых квартир интересуются иностранные покупатели, в свою очередь в микрорайонах – местные покупатели. Поскольку в центральной части города количество предлагаемых квартир в новых или в полностью реконструированных зданиях соответствующих требованиям иностранных покупателей ограничено, недвижимость приобретает дальше от центра.

В первые месяцы этого года продолжился рост цен на новые квартиры. В годовом разрезе цены стремительнее увеличивались в центре столицы, где большой спрос со стороны иностранных покупателей. Средняя цена новых квартир (в том числе и в полностью реновированных домах) центра Риги в первом квартале 2013 года была на 18,5% выше, чем годом ранее, и достигла 2400 евро за квадратный метр, в свою очередь в Старой Риге и в её окрестностях средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (и в полностью реновированных зданиях) в первые три месяца этого года на 16,2% превысила среднюю цену первого квартала предыдущего года и составила 4100 евро. Средняя цена новых квартир микрорайонов Риги с января по март 2013 года была 1294 евро за квадратный метр и на 11,6% превысила среднюю цену первого квартала предыдущего года. По сравнению с последним кварталом 2012 года средние цены на новые квартиры и в центре Риги, и в микрорайонах в первые три месяца этого года увеличились приблизительно на 5%.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от местонахождения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Средняя цена квартир в новых проектах в пригородах Риги в апреле составила 700–900 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдалённые части центра) – 1500–3000 евро за квадратный метр. В хороших местах центра города в качественных реновированных проектах цены на квартиры превышают 2500 евро и могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

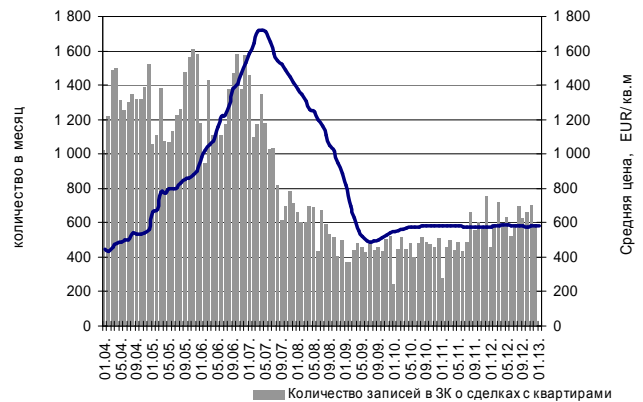
В новых проектах микрорайонов наибольший интерес местных покупателей вызывают законченные квартиры по цене до 1200 евро за квадратный метр.

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

Квартиры в центре Риги

Цены квартир в центре Риги в апреле немного увеличились, что в основном было связано с недостаточным количеством предложений качественных квартир, отвечающих требованиям иностранных покупателей. Рост цен наблюдался на квартиры в новых или в полностью реновированных

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



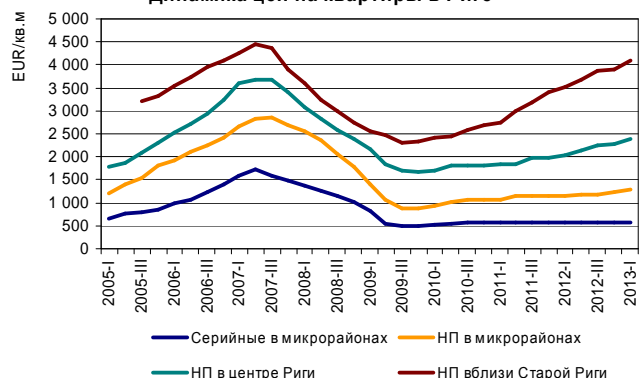
Источник: Земельная книга, LATIO

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

апрель 2013 года

зданиях в тихом, в ближнем и дальнем центре, а также на квартиры в частично реновированных зданиях в хорошем состоянии в тихом и ближнем центре.

Спрос, созданный иностранцами, стабилен, и с приближением лета, наблюдается увеличение активности этих покупателей. Покупатели из других стран в основном хотят приобрести качественные квартиры в очень хорошем состоянии в домах Старой Риги, тихого и ближнего центра по цене до 200 000 евро, однако наблюдается дефицит таких предложений. Спрос на недвижимость в этой ценовой категории определяет желание покупателей после приобретения квартиры получить временный вид на жительство. Предлагается сравнительно много квартир по цене до 280 000 – 300 000 евро, однако спрос на такие квартиры меньше. Недостаточное количество предложений побуждает иностранных покупателей искать подходящее имущество также дальше от тихого и ближнего центра.

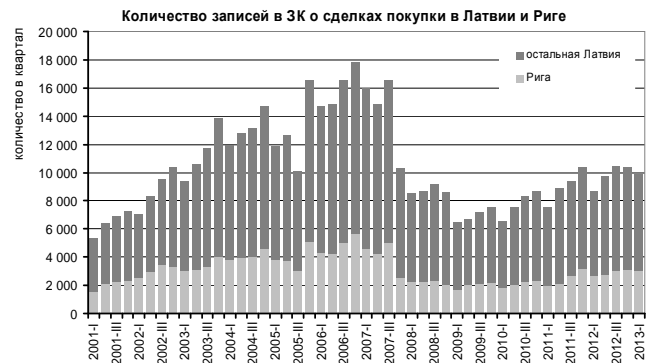
Местные покупатели в центре столицы интересуются квартирами, цена которых не превышает 100 000 евро.

Диапазон характерных цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги в зависимости от площади квартир в апреле: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге был 1800–2000 евро, в тихом центре – 1600–1700 евро, в ближнем центре – 1200–1300 евро, в дальнем центре – 600–700 евро; в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2200–2600 евро, в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 2000–2300 евро, в дальнем центре – 1100–1200 евро; в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге – 3500–3800 евро, в тихом центре – 3400–3600 евро, в ближнем центре – 2800–3200 евро, в дальнем центре – 2000–2200 евро. В хороших местах Старой Риги, тихого и ближнего центра, цена качественных квартир с эксклюзивной отделкой, хорошей планировкой в реновированных зданиях может достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

Серийное жилье

Средняя цена квадратного метра рижских серийных квартир в апреле, по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на один евро и составила 596 евро. По сравнению с апрелем 2012 года, цена квадратного метра выше на 1,7%. В отличие от последних двух лет, когда средняя цена колебалась в сторону увеличения или уменьшения, в конце 2012 года и в начале 2013 года средняя цена типовых квартир Риги увеличивалась на протяжении шести месяцев подряд. Постепенно росло и количество сделок купли–продажи квартир.

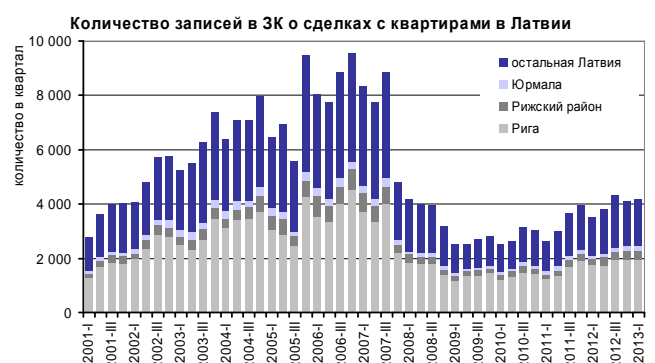
Изменения цен на квартиры в разных микрорайонах столицы в домах различных серий отличаются. Цены серийных квартир в хорошем техническом состоянии



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2013 года

в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в апреле составили 23 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 31 000–40 000 евро, на трёхкомнатные квартиры – 35 000–47 000 евро, на четырёхкомнатные квартиры – 41 000–51 000 евро.

Покупатели серийных квартир в основном хотят приобретать жильё в хорошем состоянии, чтобы не нужно было вкладывать существенных дополнительных средств в ремонт и улучшение. Поскольку таких предложений не хватает, покупатели приобретают также ремонтируемые квартиры, если они находятся в хорошем месте с соответствующей инфраструктурой, и их цена соответствует качеству недвижимости и ситуации на рынке. Недостаточное количество предложений хороших серийных квартир – существенная причина постепенного увеличения средней цены за последние шесть месяцев.

Выбирая квартиру, покупатели большое внимание уделяют уровню расходов на содержание квартиры, расходам и качеству хозяйственного обслуживания, а также тому, принадлежит ли земля собственнику квартиры или арендуются.

Частные дома

С началом весны и приближением лета, увеличился интерес потенциальных клиентов к приобретению особняков и земли под частную застройку, однако существенных изменений в спросе покупателей не произошло. Наиболее востребованы дома площадью до 200–250 квадратных метров с земельным участком площадью 1000–1200 квадратных метров. Цены таких домов в наиболее востребованных покупателями местах в пригородах Риги, к примеру, в Марупе, Бабите, Берги, – в среднем около 1000 евро за квадратный метр, в более отдалённых местах, к примеру, в Спилве, Баложи – 800–900 евро за квадратный метр.

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

Юрмала

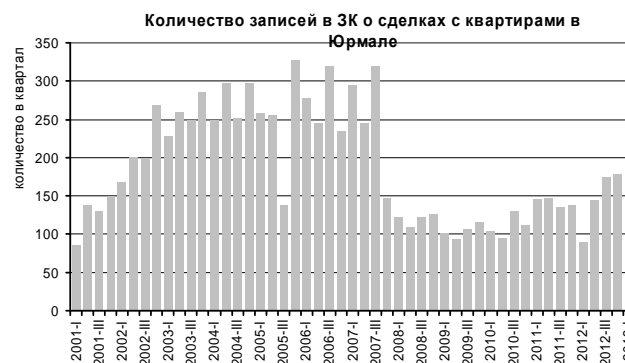
С приближением лета в Юрмале существенно увеличился интерес к аренде домов как со стороны иностранцев, так и со стороны местных жителей. Большая часть иностранных арендаторов, которые готовы на аренду жилья выделить до 5000 евро, хотят арендовать имущество на время сроком до одного месяца, намного реже интерес к более длительному периоду. В свою очередь собственники



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2013 года

жилья заинтересованы сдавать недвижимость одному арендатору на весь летний период. Арендую более короткое время, иностранные арендаторы не готовы платить аренду за все летние месяцы.

В апреле, по сравнению с первыми месяцами года, активность покупателей не была высокой, однако, с приближением летних месяцев, она возросла. Иностранцы в основном хотят приобрести новые квартиры по цене до 200 000 евро. Такая цена соответствует уровню вложений, необходимых для получения временного вида на жительство.

Сделки

Анализ данных земельной книги свидетельствует о том, что в 1-ом квартале 2013 года по сравнению с первыми тремя месяцами прошлого года общее количество сделок купли-продажи всех видов недвижимости в Латвии выросло на 13,8%, а количество сделок с жильём – на 14,5%, в том числе с квартирами – на 18,3%. Количество сделок с особняками в первом квартале снизилось на 2,8%.

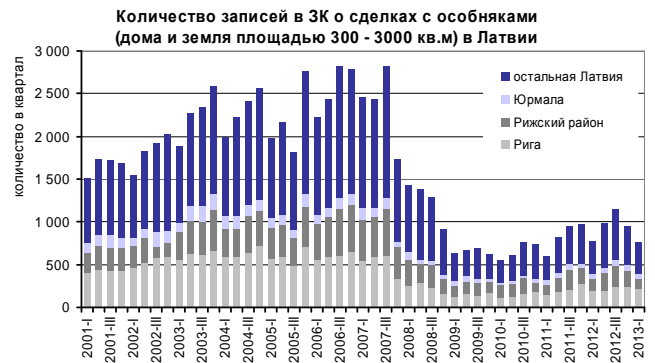
Количество сделок купли-продажи квартир в Риге в первые три месяца по отношению к 1 кварталу прошлого года увеличилось на 11,2%, а особняков – на 10,2%. Количество сделок с квартирами в Риге значительно выше, чем сделок с домами – в первом квартале было заключено неполных 2 тысячи сделок с квартирами, что составляет 90% от всех сделок с жильём в Риге.

Рынок аренды жилья

В апреле сохранился стабильный спрос на аренду хороших квартир как в центре Риги, так и в микрорайонах.

В центре столицы спрос на аренду создают как иностранцы, так и местные жители, и наиболее востребованные арендаторами являются качественные, благоустроенные, меблированные одно, двух и трёх комнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450–600 евро без коммунальных платежей в месяц. Поскольку количество таких предложений по-прежнему ограничено, соответствующие квартиры арендуются в короткие сроки.

В апреле, в зависимости от площади квартиры, средняя месячная арендная плата за квадратный метр в каменных зданиях старой Риги 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 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 в Старой Риге – 14 евро, в тихом центре – 12–13 евро, в ближнем центре – 11 евро, в дальнем центре – 8–9 евро.



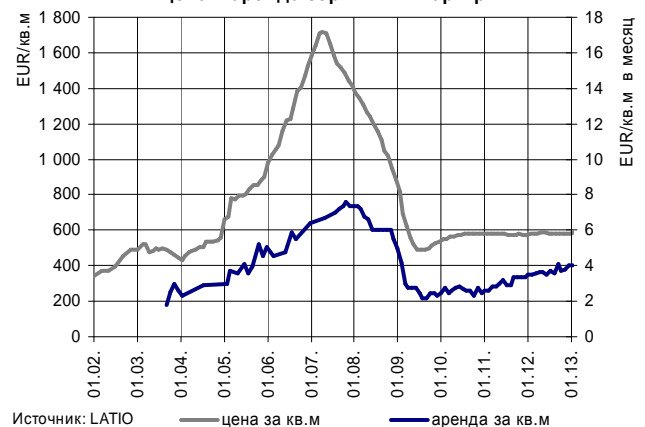
Источник: Земельная книга, LATIO

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



Источник: LATIO

Цена и аренда серийных квартир



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

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

апрель 2013 года

В микрорайонах Риги средняя арендная плата без коммунальных платежей для серийных квартир в среднем состоянии в апреле по сравнению с предыдущим месяцем немного увеличилась и составила 4 евро.

В микрорайонах Риги в сегменте аренды типовых квартир не хватает квартир в хорошем состоянии, современно мебелированных. Такие квартиры по адекватной арендной плате арендаторов находят в короткие сроки, поэтому количество таких предложений уменьшилось.

Средняя ставка капитализации для типовых квартир в апреле была около 8%. Это означает, что с точки зрения отдачи капитала, выгодно приобретать квартиру и потом её сдавать, однако, совершая подобные сделки, необходимо тщательно взвесить стабильность доходности и возможности прироста в будущем.

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: LATIO, ЦСЛ