

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2013 года

Новые проекты

В сегменте квартир в новых проектах сохранились тенденции предыдущих месяцев – приобретением недвижимости в центре Риги в основном интересуются иностранные покупатели, в свою очередь в микрорайонах – местные покупатели. Поскольку в центральной части города количество предлагаемых квартир отвечающих потребностям иностранных покупателей в новых или в полностью реконструированных зданиях ограничено, недвижимость приобретает и дальше от центра.

Иностранцы в основном ищут квартиры по цене до 150 000 – 180 000 евро. Так как часть этих квартир после приобретения попадает на рынок аренды, предпочтение отдаётся недвижимости с законченной внутренней отделкой и встроенным кухонным оборудованием.

Девелоперы и инвесторы в центре Риги всё серьёзней интересуются домовладениями и незаконченными многоквартирными домами, чтобы после окончания проекта или реконструкции квартиры предложить для аренды или продажи. Высокий спрос на аренду хороших квартир в центре Риги стимулирует создание доходных домов – в ближайшее время арендаторам будут предложены квартиры в нескольких домах, которые недавно сменили владельцев и реконструируются.

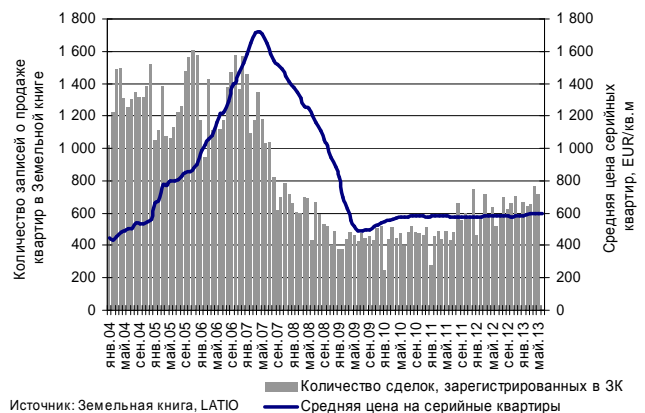
В первые месяцы года цены на новые квартиры более стремительно увеличились в центре столицы, где большую часть спроса создают иностранные покупатели. Средняя цена на новые квартиры (в том числе и в полностью реновированных домах) центра Риги в первом квартале 2013 года была на 18,5% выше, чем годом ранее и достигла 2400 евро за квадратный метр, в свою очередь в Старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (и в полностью реновированных домах) в первые три месяца этого года на 16,2% превысила среднюю цену первого квартала предыдущего года и составила 4100 евро. Средняя цена новых квартир рижских микрорайонов в первом квартале 2013 года была 1294 евро за квадратный метр и на 11,6% превысила среднюю цену первых трёх месяцев предыдущего года.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк и зависит от местонахождения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Средние цены квартир в новых проектах в окрестностях Риги в июне были – 700–900 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдалённые части Риги) – 1500–3500 евро за квадратный метр. В хороших местах центра города цены на квартиры в качественных реновированных проектах могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

В новых проектах микрорайонов наибольший интерес местных покупателей к законченным квартирам по цене до 1200 евро за квадратный метр.

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

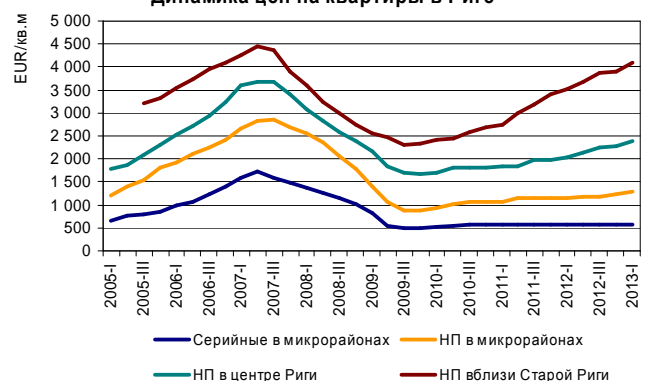
Цена серийных квартир и объём продаж квартир в Риге



Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Динамика цен на квартиры в Риге



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2013 года

Квартиры в центре Риги

С началом лета интерес со стороны иностранных покупателей к приобретению квартир в центре Риги немного увеличился. Иностранцы в основном желают приобрести качественные квартиры в домах в очень хорошем состоянии в Старой Риге, тихом и ближнем центре по цене до 180 000 – 200 000 евро. Спрос на недвижимость в этой ценовой категории определяет желание покупателей после приобретения квартиры получить временный вид на жительство. Количество предложений соответствующих квартир все ещё недостаточно, поэтому покупатели интересуются недвижимостью и дальше от центра.

Также иностранные покупатели приобретают несколько более дешёвых объектов недвижимости, чтобы сумма сделки соответствовала инвестиционному порогу, определённому в миграционном законе.

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

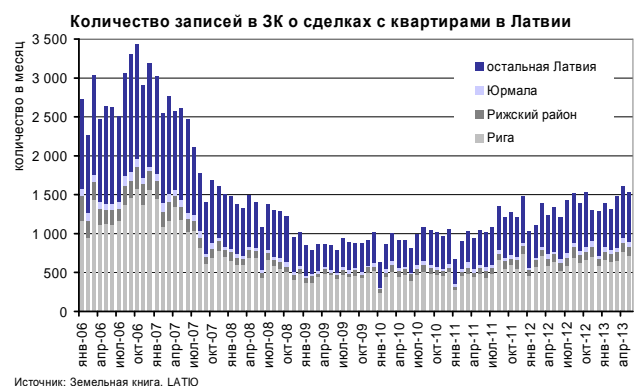
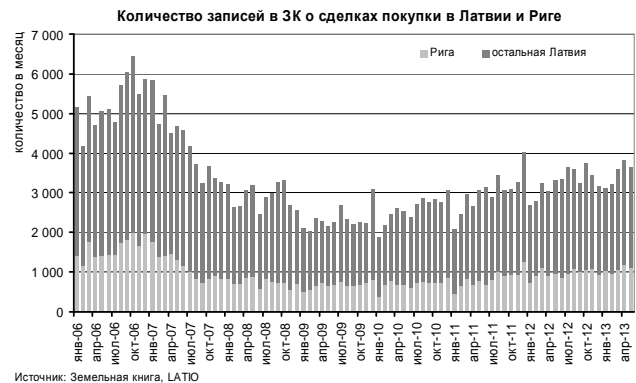
Серийное жильё

Средняя цена квадратного метра серийных квартир Риги в июне осталась неизменной и составила 598 евро. По сравнению с июнем 2012 года средняя цена квадратного метра выше на 2,6%. В отличие от последних двух лет, когда изменения средней цены колебались в направлении увеличения или уменьшения, за последние восемь месяцев она стабилизировалась и каждый месяц понемногу увеличивалась.

Цены на серийные квартиры остались стабильными на фоне увеличившегося количества сделок. За последние два, три года количество сделок с квартирами значительно увеличилось – если в 2010 и 2011 году в Риге в среднем совершалось 400–500 сделок купли-продажи квартир, то в этом году средний показатель уже приблизился к 700. Примерно 85% от этих сделок составляют сделки с типовыми квартирами.

Изменения цен на квартиры в серийных домах в различных микрорайонах столицы отличаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в июне составили 23 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 31 000–39 000 евро, на трёхкомнатные – 35 000–48 000 евро, на четырёхкомнатные – 41 000–50 000 евро.

Активность покупателей типовых квартир немного увеличилась. Выбору подходящей недвижимости уделяется достаточно много времени, поскольку осматриваются многие объекты. Так же как в предыдущие периоды, покупатели в основном хотят приобрести серийные квартиры в хорошем состоянии, чтобы не нужно было вкладывать дополнительные средства для улучшения



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2013 года

недвижимости. Такие квартиры приобретают в короткий срок, если их цена соответствует рыночной ситуации и платёжеспособности покупателей. Количество предложений хороших серийных квартир ограничено, и это является основной причиной постепенного увеличения средней цены за последние месяцы.

Квартиры в плохом состоянии приобретают, если они имеют низкую цену. В последние месяцы стало больше покупателей, которые покупают квартиры в плохом состоянии, чтобы после ремонта их продать или сдать в аренду.

При выборе квартиры, покупатели большое внимание уделяют уровню затрат на содержание квартиры, качеству обслуживания и тому, принадлежит ли земля собственникам квартир или арендуется.

Частные дома

Летом увеличился интерес к приобретению частных домов, а также к земельным участкам под частную застройку.

В Риге в предложении не хватает современных, качественных особняков в местах с хорошей инфраструктурой – с детскими садами, школами, магазинами. Наиболее востребованы дома площадью до 200–250 квадратных метров с земельным участком площадью 1000–1200 квадратных метров. Аналогично рынку квартир, в сегменте особняков как иностранные, так и местные покупатели хотят приобрести полностью законченные дома. В основном покупатели интересуются домами, цена которых до 200000 – 250000 евро.

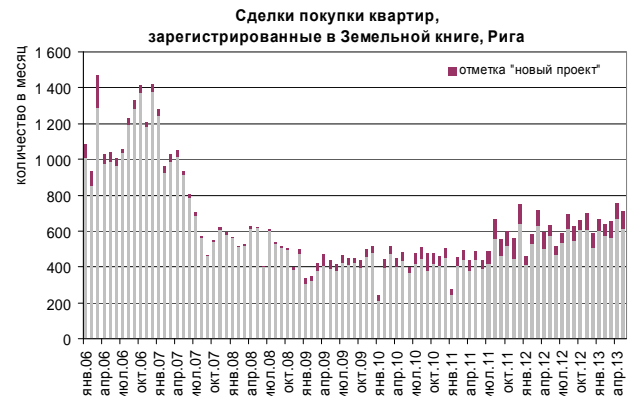
Покупатели редко интересуются домами, цены на которые неадекватно высокие, а также незавершенными домами или домами в плохом состоянии. Небольшой спрос на частные дома, построенные в советское время или ранее. Зачастую, планировка помещений данных домов, а также размещение на участке земли нерациональное, неудачное, и необходимо вложить большие средства в ремонт и в приведение в порядок коммуникаций. К таким домам покупатели проявляют интерес, если у них низкая цена.

Приобретением особняков в окрестностях Риги интересуются также иностранные покупатели, которые после приобретения недвижимости хотят получить временный вид на жительство.

Немного увеличился спрос на приобретение земельных участков под частную застройку, поскольку не хватает готовых частных домов с рациональной планировкой и площадью по цене соответствующей возможностям покупателей.

Юрмала

Активность покупателей способствовала увеличению числа сделок на рынке жилья Юрмалы. В первые пять месяцев 2013 года, по сравнению с соответствующим временным отрезком прошлого



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2013 года

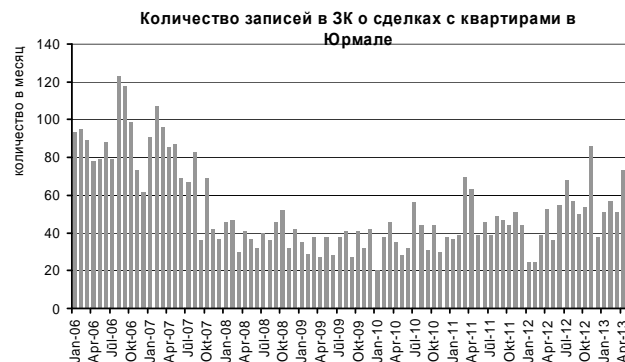
года, количество сделок с жильём в Юрмале возросло на 56%, в том числе с квартирами – на 70%. Традиционно рост интереса покупателей к недвижимости в курортном городе связан с началом лета, однако и в первые месяцы года покупатели заключили больше сделок чем в прошлом году.

Необходимо подчеркнуть рост интереса со стороны местных покупателей и арендаторов. Сохранился различный удельный вес местных покупателей в различных сегментах жилья Юрмалы, к примеру, в сегменте квартир в новых проектах доминируют иностранцы, однако общая тенденция свидетельствует о том, что спрос со стороны местных покупателей постепенно увеличивается.

В июне в Юрмале сохранился высокий интерес как к аренде жилья, так и к его приобретению. Большая часть потенциальных арендаторов из других стран, готовых выделить на аренду жилья до 5000-10000 евро, желают арендовать недвижимость сроком до одного месяца, намного реже интересуются более длительным периодом.

Иностранцы в основном хотят приобрести новые квартиры по цене до 200000 евро. Такая цена соответствует уровню вложений, необходимого, чтобы претендовать на получение временного вида на жительство.

В июне возрос интерес к приобретению земельных участков под частную застройку в различных местах Юрмалы.



Источник: Земельная книга, LATIO

Сделки

Анализ данных земельной книги показывает, что в первые пять месяцев 2013 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, общее количество различного вида сделок купли-продажи недвижимости в Латвии выросло на 15,3%, а количество сделок с жильём – на 14,3%, в том числе с квартирами – на 20%, а с особняками – на 0,7%.

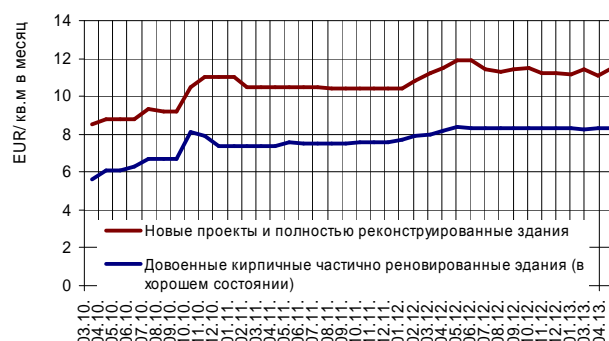
Количество сделок купли-продажи квартир в Риге в первые пять месяцев 2013 года, по отношению к тому же периоду прошлого года, выросло на 14,9%, а с особняками – на 28,4%. Количество сделок с квартирами в Риге заметно больше количества сделок с домами – за пять месяцев заключено почти 3500 сделок с квартирами, что составляет 90% от всех сделок с рижским жильём.

Рынок аренды жилья

В отличие от предыдущих лет, когда с началом летнего сезона активность на рынке арендного жилья в Риге снижалась, в июне этого года сохранился стабильный спрос на аренду хороших квартир как в центре Риги, так и в микрорайонах.

Спрос на аренду в центре Риги создают как иностранцы, так и местные жители, и наиболее востребованными являются качественные, благоустроенные, меблированные одно, двух и

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



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июнь 2013 года

трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450—600 евро в месяц без коммунальных платежей.

Реагируя на высокий спрос со стороны арендаторов, в предложение постепенно поступают новые квартиры. Это и недвижимость в центре Риги, приобретённая иностранцами, и квартиры в новых проектах и серийных домах в микрорайонах. В ближайшее время предложение пополнят квартиры в нескольких домах, которые недавно сменили владельцев и реконструируются.

Спрос со стороны арендаторов увеличится в конце лета, когда с приближением начала учебного года, новое жильё будут искать местные и иностранные студенты. Часть иностранных студентов, которые начнут обучение в Риге в сентябре, поиск подходящего жилья начинают уже в июне. Поскольку есть тенденция к увеличению количества иностранных студентов, в целом в этой категории арендного жилья наблюдается нехватка подходящих квартир. Чаще всего иностранные студенты арендуют жильё сразу по несколько человек, поэтому необходимы квартиры с несколькими спальнями – даже с 4–5 спальнями, желательно в центральной части Риги или поближе к выбранному высшему учебному заведению. За многокомнатные квартиры иностранные студенты готовы платить, начиная от 200–300 евро за каждого арендатора.

В июне, в зависимости от площади квартиры, средняя арендная плата в месяц в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге составила – 6–7 евро, в тихом центре – 6–8 евро, в ближнем центре – 6–7 евро, в дальнем центре – 5 евро; в частично реновированных зданиях в Старой Риге – 8–9 евро, в тихом центре – 8–10 евро, в ближнем центре – 8–9 евро, в дальнем центре – 7 евро; в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге – 14–15 евро, в тихом центре – 11–13 евро, в ближнем центре – 11–12 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.

Средняя арендная плата без коммунальных платежей для серийных квартир в удовлетворительном состоянии в микрорайонах Риги в июне сохранилась на уровне предыдущего месяца и составила 4 евро за квадратный метр.

В сегменте аренды типовых квартир в микрорайонах Риги не хватает современно меблированных квартир в хорошем состоянии. Такие квартиры за адекватную цену находят арендаторов в короткие сроки.

Средняя ставка капитализации типовых квартир в июне составила около 8%. Это означает, что с точки зрения отдачи капитала, выгодно купить квартиру и потом её сдать в аренду, однако, заключая такие сделки, необходимо тщательно взвесить стабильность дохода и возможности прироста в будущем.

