

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2013 года

Новые проекты

В сегменте новых квартир в августе сохранились тенденции предыдущих месяцев – в центре Риги наибольший интерес к приобретению такой недвижимости проявляли иностранные покупатели, в свою очередь в микрорайонах – местные. Иностранцы в основном ищут квартиры до 150 000–180 000 евро. Поскольку часть этих квартир после приобретения переходит на арендный рынок, то предпочтение отдаётся недвижимости с законченной внутренней отделкой, встроенным кухонным оборудованием. Покупатели новых квартир микрорайонов и пригорода Риги тоже хотят приобретать полностью законченные квартиры с внутренней отделкой.

С увеличением спроса, постепенно растёт и количество предложений новых квартир. В настоящий момент «Latio» обобщила информацию о 120 новых проектах Риги и её ближайших окрестностей, в которых девелоперы или предприятия связанные с банками, предлагают квартиры к первичной продаже. Здания сданы в эксплуатацию в период времени с 2006 по 2013 год.

Цены на новые квартиры в августе существенно не изменились и сохранились на уровне предыдущего месяца. Во втором квартале этого года, средняя цена новых квартир (в том числе в полностью реновированных домах) центра Риги была на 14% выше, чем годом ранее и составила 2450 евро за квадратный метр, в свою очередь в Старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра новых квартир (в том числе в полностью реновированных домах) во втором квартале на 12,5% превысила среднюю цену второго квартала предыдущего года и составила 4150 евро. Средняя цена новых квартир рижских микрорайонов в апреле-июне этого года была 1320 евро за квадратный метр и превысила среднюю цену второго квартала предыдущего года на 12,8%.

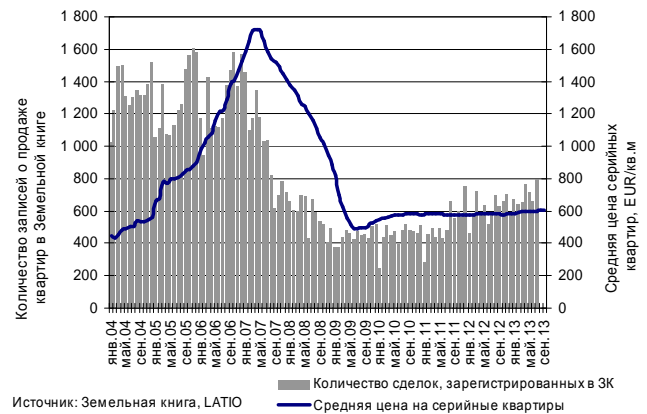
Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от местонахождения проекта, вида отделки квартиры и других факторов. Средняя цена квартир в новых проектах в пригородах Риги в августе составила 700–900 евро за квадратный метр, в рижских микрорайонах – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги (включая также отдалённые части центра) – 1500–3500 евро за квадратный метр. В хороших местах центра города цена квартир в качественно реновированных проектах может достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

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

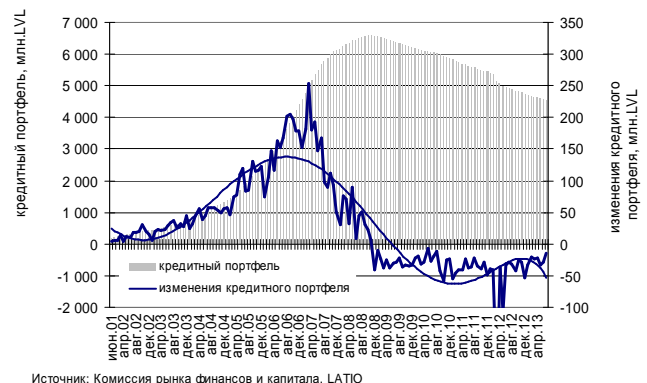
Квартиры в центре Риги

В августе в сегменте квартир центра Риги наблюдалась высокая покупательская активность – спрос создавали как иностранные, так и местные покупатели.

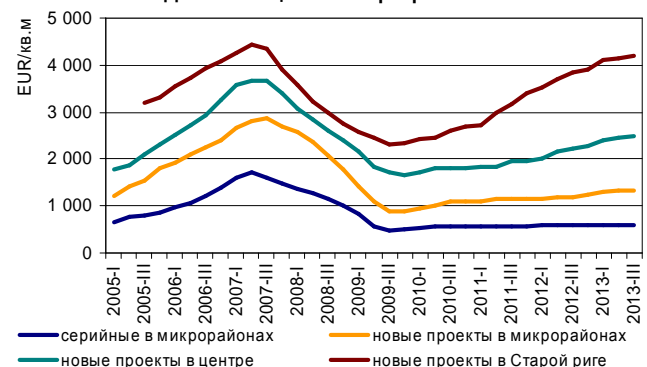
Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Динамика цен на квартиры в Риге



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2013 года

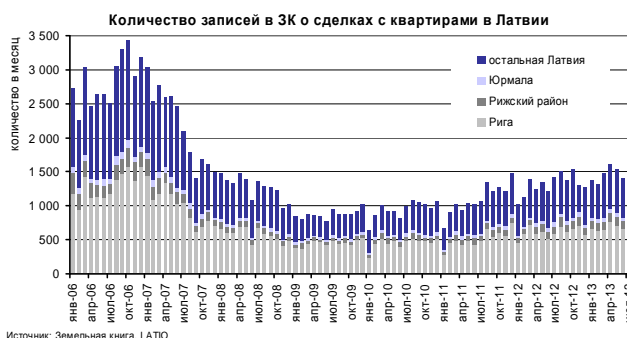
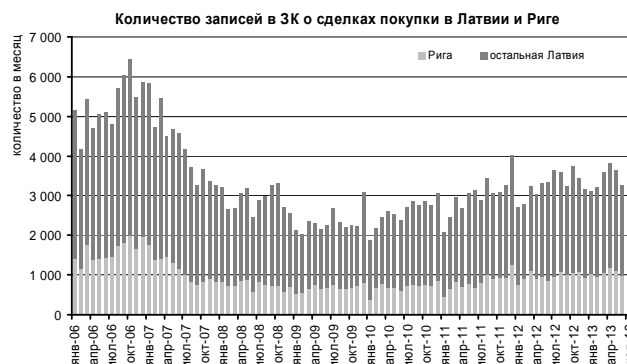
Местные покупатели в основном желают приобрести квартиры по цене до 1000 евро за квадратный метр. Имеется спрос на двухкомнатные квартиры площадью 50–60 квадратных метров, а также на 3–4 комнатные квартиры большей площади. Многих покупателей интересуют ремонтируемые квартиры. Иностранцы интересуются качественными квартирами в домах находящихся в очень хорошем состоянии в Старой Риге, тихом и ближнем центре. Востребованы квартиры по цене до 180 000–200 000 евро. Это определяется желанием многих иностранных покупателей после приобретения недвижимости получить временный вид на жительство. Количество предложений соответствующих квартир существенно не увеличилось и его недостаточно, поэтому недвижимость подыскивается и дальше от центра. По сравнению с многими предыдущими месяцами, в августе увеличился интерес иностранных покупателей к квартирам в Старой Риге. Наиболее характерный диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир в августе составил: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге 1500–2000 евро за квадратный метр, в тихом центре – 1800–2000 евро, в ближнем центре – 1300–1500 евро, в дальнем центре – 850–1000 евро, в частично реновированных каменных зданиях Старой Риги – 2200–2800 евро, в тихом центре – 2500 евро, в ближнем центре – 2200–2300 евро, в дальнем центре – 1500 евро, в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге 3300–4200 евро, в тихом центре – 3000–3800 евро, в ближнем центре – 2500–3000 евро, в дальнем центре – 1700–2200 евро. В хороших местах Старой Риги, тихого и ближнего центра цены качественных квартир в реновированных зданиях с хорошей планировкой и эксклюзивной отделкой могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

Серийное жилье

Средняя цена квадратного метра рижских серийных квартир в августе увеличилась на три евро и составила 602 евро. По сравнению с августом 2012 года средняя цена квадратного метра выше на 3,4%. В течение 2013 года средняя цена квадратного метра типовых квартир увеличилась на 2,9%.

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 Земпниекалнс на однокомнатные квартиры в августе составили 23 000–30 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 30 000–40 000 евро, на трёхкомнатные – 35 000–48 000 евро, на четырёхкомнатные – 41 000–50 000 евро.

Покупатели в основном желают приобрести серийные квартиры в хорошем состоянии, чтобы не нужно было вкладывать дополнительные средства для улучшения жилья. Количество предложений по



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2013 года

качественно отремонтированным типовым квартирам, расположенным в хороших местах – ограничено, поэтому в отдельных случаях наблюдается покупательская конкуренция на такое жильё. Заключаются сделки, в которых цена квадратного метра серийной квартиры может достигать 700–900 евро. Нередко продавцы хороших квартир, начиная торговлю, определяют слишком высокую цену, и только в случае, если покупателя не удаётся найти в желаемые для продавца сроки, снижают цену.

Значительно ниже среднего уровня находятся цены на типовые квартиры в плохом состоянии, к примеру, 400–450 евро за квадратный метр. Покупатели приобретают квартиры в плохом состоянии, если цена на них низка. Такие квартиры ремонтируются, чтобы после этого их продать или сдать в аренду.

В августе, также как и в июле, активность покупателей в сегменте серийных квартир была выше, чем в летние месяцы предыдущего года. Одной из причин увеличения спроса является приближение начала учебного года – родители из других мест Латвии в Риге искали хорошие серийные квартиры для своих детей, которые переезжают в столицу, чтобы учиться.

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

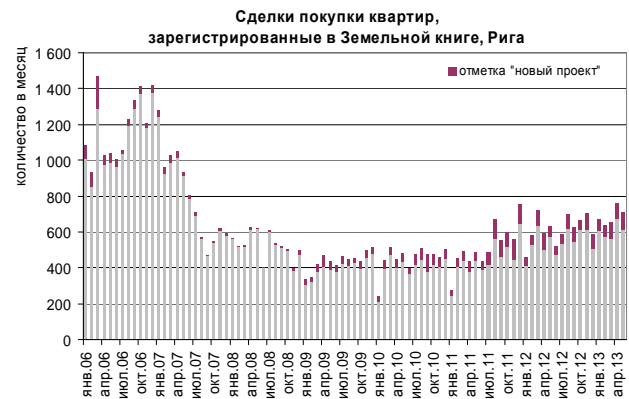
Юрмала

Активность покупателей на рынке жилья в Юрмале в августе сохранилась на уровне июля и была высокой. По сравнению с предыдущими месяцами, вырос спрос местных покупателей на квартиры в новых проектах. Покупатели интересуются приобретением небольших, к примеру, двухкомнатных, квартир по цене до 2000–2500 евро за квадратный метр.

Наибольший интерес иностранных покупателей в сегменте нового жилья связан с недвижимостью по цене до 200 000 евро. Такая цена соответствует уровню вложений, необходимого, чтобы претендовать на получение временного вида на жительство. Иностранцы хотят приобретать квартиры с полной отделкой.

В сегменте частных домов иностранные покупатели интересуются домами площадью до 300 квадратных метров с территорией до 2000 квадратных метров и по цене до 300 000–350 000 евро. Местонахождение недвижимости в центральной части Юрмалы для этих покупателей не всегда существенно, зачастую важнее близость воды – моря или реки, а также тишина и возможность отдохнуть. Похожие требования и у местных покупателей, однако, они ищут частные дома по цене до 200 000 евро.

В августе увеличился спрос на приобретение участков земли под частную застройку, кроме того такой недвижимостью интересуются и иностранные покупатели, которые решили построить дом, а не



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2013 года

приобретать уже готовый. Интерес проявляется и к участкам земли за железной дорогой, на стороне Лиелупе.

В Юрмале сохранился рост количества сделок. Из данных земельной книги видно, что за семь месяцев этого года, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, количество сделок купли-продажи жилья в Юрмале увеличилось на 29%, в том числе количество сделок с квартирами выросло на 38%, а сделок с частными домами – на 10%. В целом, за семь месяцев этого года, в Юрмале совершено 566 сделок с жильём.

Сделки

Анализ данных земельной книги показывает, что за семь месяцев 2013 года, по сравнению с соответствующим временным отрезком прошлого года, общее количество сделок купли-продажи недвижимости всех видов в Латвии выросло на 11,6%, а количество сделок с жильём – на 12,6%, в том числе с квартирами – на 19,6%.

Количество сделок купли-продажи с жильём в Риге, за семь месяцев 2013 года по отношению к январю-июлю прошлого года, выросло на 19,7%, в том числе с квартирами – на 19,4%, а с частными домами – на 22,3%. Количество сделок с квартирами в Риге значительно выше количества сделок с домами – за семь месяцев заключено почти 5000 сделок с квартирами, что составляет приблизительно 90% от всех сделок с жильём в Риге.

Количество сделок купли-продажи с частными домами в окрестностях Риги за семь месяцев 2013 года, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, уменьшилось на 1,4%.

Рынок аренды жилья

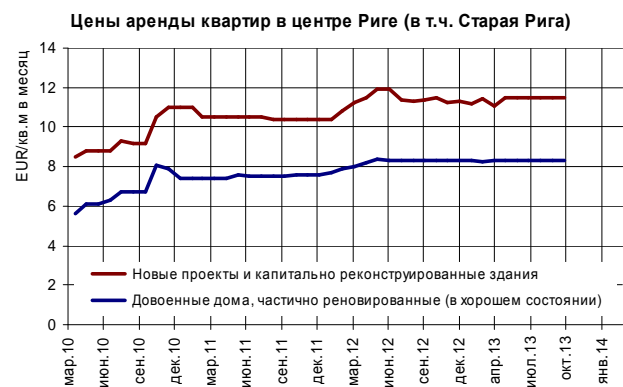
На рынке аренды рижских квартир в августе наблюдался очень высокий спрос. Рост активности в основном связан с приближением нового учебного года – как местные, так и иностранные студенты искали арендное жильё соответствующее их требованиям. В августе также сохранился стабильный спрос, создаваемый другими категориями арендаторов. В целом, для всех сегментов арендного рынка характерен дефицит соответствующего требованиям арендаторов жилья.

В летние месяцы на арендном рынке активны иностранные студенты, которые чаще всего жильё арендуют по несколько человек сразу, поэтому ищут квартиры с несколькими – даже с четырьмя или пятью спальнями, желательно в центральной части Риги или вблизи выбранного учебного заведения. За квартиры иностранные студенты готовы платить, начиная с 200–300 евро за каждого арендатора. Высокий спрос со стороны студентов и на более дешёвые квартиры с меньшей площадью.

Не всем студентам с началом учебного года удалось найти жильё, поскольку в целом в Риге наблюдается нехватка квартир, подходящих данной категории арендаторов.



Источник: Земельная книга, LATIО



Источник: LATIО

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

август 2013 года

Недостаточное количество предложений хороших квартир сохраняется и в излюбленных иностранными и местными жителями местах центра Риги, где наиболее востребованными являются качественные, благоустроенные, меблированные одно, двух или трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450–600 евро в месяц без коммунальных платежей. Такие квартиры сдаются в аренду в короткие сроки.

Ограничено также количество предложений более больших и более дорогих квартир (3–4 комнаты, арендная плата до 1000 евро в месяц) центра Риги, поэтому потенциальные арендаторы тратят больше времени на поиски подходящего жилья.

Несмотря на ограниченное предложение, арендная плата на квартиры сохранилась на уровне предыдущих месяцев, поскольку арендаторы не готовы платить чрезмерно высокую цену, поэтому те квартиры, собственники которых, реагируя на большой спрос, существенно увеличили арендную плату, в аренду сданы не были.

В августе, в зависимости от площади квартиры, средняя арендная плата в месяц в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге составила 6–7 евро за квадратный метр, в тихом центре – 6–8 евро, в ближнем центре – 6–7 евро, в дальнем центре – 5 евро; в частично реновированных каменных зданиях Старой Риги – 8–9 евро за квадратный метр, 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 за квадратный метр, в тихом центре – 11–13 евро, в ближнем центре – 11–12 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.

Для серийных квартир в удовлетворительном состоянии в микрорайонах Риги, средняя арендная плата без коммунальных платежей в августе увеличилась до 4,3 евро за квадратный метр. В предыдущем месяце средняя арендная плата была 3,9 евро за квадратный метр.

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

Средняя ставка капитализации типовых квартир в августе превысила 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.

