

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2013 года

Новые проекты

В сентябре в сегменте новых квартир общая активность покупателей была на уровне предыдущего месяца. С продолжением дискуссий о возможных ограничениях выдачи временного вида на жительство в обмен на покупку недвижимости, часть иностранных покупателей стала осторожней и не торопится приобретать недвижимость, пока не произошли определённые изменения в законодательстве.

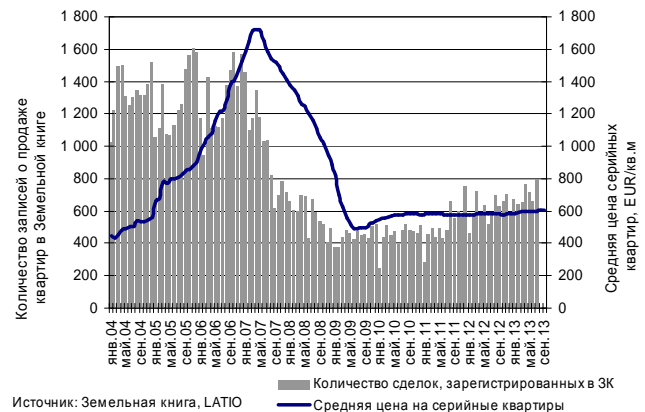
Граждане других государств в основном ищут квартиры по цене до 150 000–180 000 евро. Для покупателей, которые в приобретение квартиры планируют вложить большую сумму, нежели определённый в законе минимальный инвестиционный порог, важным фактором является доходность с аренды имущества, поэтому большое внимание уделяется местонахождению проекта и качеству, квартира должна быть с законченной внутренней отделкой, встроенной кухонной техникой. Покупатели новых квартир в микрорайонах и пригородах Риги тоже желают приобрести полностью законченное жильё с внутренней отделкой.

Спрос местных покупателей в основном связан с квартирами эконо класса. В последнее время наблюдается рост интереса и к более дорогим новым квартирам.

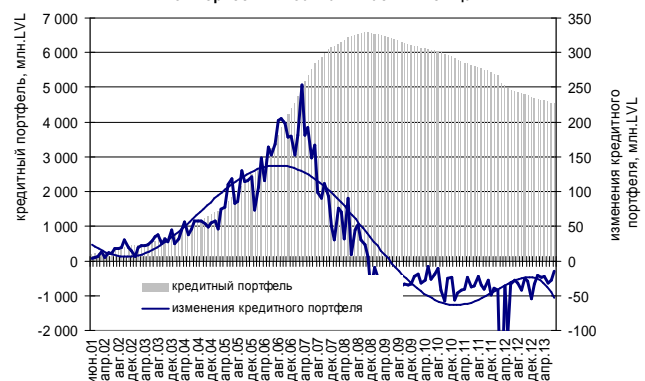
С активизацией спроса постепенно увеличилось количество предложений новых квартир. «Latio» обобщила информацию о 120 новых проектах Риги и её ближайших окрестностей, в которых девелоперы или предприятия связанные с банками предлагают квартиры на первичном рынке. Жилые здания сданы в эксплуатацию в период с 2006 по 2013 год. В ближайшее время в центре и в микрорайонах Риги девелоперы закончат строительство или реконструкцию жилых зданий, увеличив количество предложений соответствующих требованиям как иностранных, так и местных покупателей. Часть девелоперов, запланировавших строительство жилых зданий более высокого класса, и в собственности которых имеются участки земли с разработанными проектами, заняли выжидательную позицию, поскольку на перспективы спроса могут повлиять возможные изменения в порядке получения видов на жительство.

Сохранилась тенденция роста цен на новые квартиры в центре и микрорайонах Риги. Средняя цена квадратного метра новых квартир Риги (в том числе в полностью реновированных домах) в третьем квартале этого года составила 2500 евро. По сравнению со вторым кварталом этого года цена увеличилась на 2%, а по сравнению с третьим кварталом предыдущего года – на 13,4%. В Старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра новых квартир (также полностью реновированных зданий) в третьем квартале достигла 4200 евро, и была на 1,2% выше, чем во втором квартале и на 9,3% выше, чем годом ранее. Средняя цена новых квартир в микрорайонах Риги в период с июля по сентябрь этого года была 1330 евро за квадратный метр, на 0,8% превысив цену

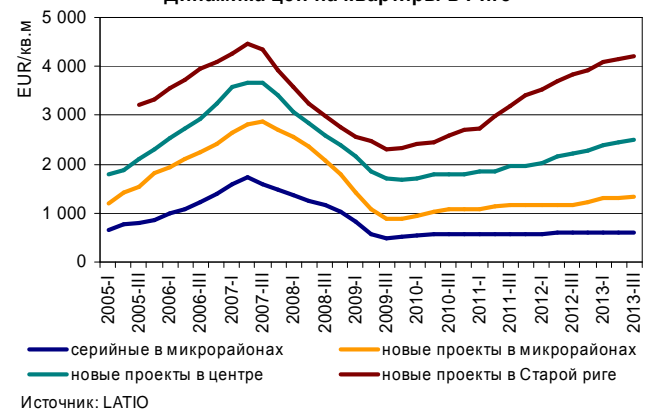
Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Динамика цен на квартиры в Риге



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2013 года

второго квартала и на 13,3% среднюю цену третьего квартала 2012 года.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от местонахождения проекта, отделки квартиры и других факторов. Средние цены на квартиры в новых проектах в пригородах Риги в сентябре составили 700–900 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1500 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 качественных реновированных проектах может достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

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

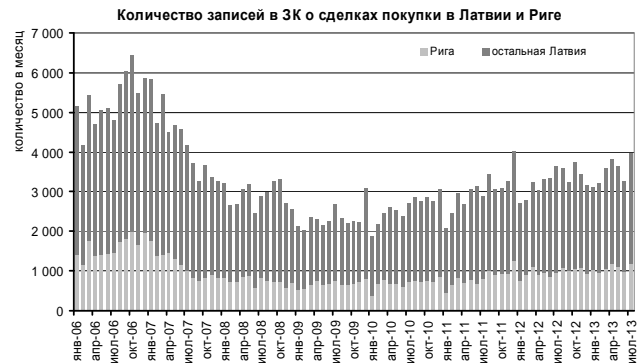
Квартиры в центре Риги

Спрос на квартиры в центре Риги создают как иностранные, так и местные покупатели. Местные жители в основном желают приобрести квартиры, цена квадратного метра которых не превышает 1000 евро. Востребованы как двухкомнатные квартиры площадью 50–60 квадратных метров, так и 3–4 комнатные квартиры. Покупатели в центре Риги интересуются также приобретением квартир без ремонта.

Иностранцы желают приобрести качественные квартиры в зданиях в очень хорошем состоянии в Старом городе, в тихом и ближнем центре. Наибольший спрос на квартиры по цене до 180 000–200 000 евро. Предложение по квартирам соответствующим требованиям иностранных покупателей существенно не увеличилось, поэтому недвижимость подыскивается и дальше от центра.

В настоящее время в Риге недостаточно предложений жилья по всем критериям отвечающего статусу эксклюзивной недвижимости. В центре Риги цены на эксклюзивные квартиры площадью от 150 до 300 квадратных метров начиная от 450 000–500 000 евро и могут достигать несколько миллионов евро.

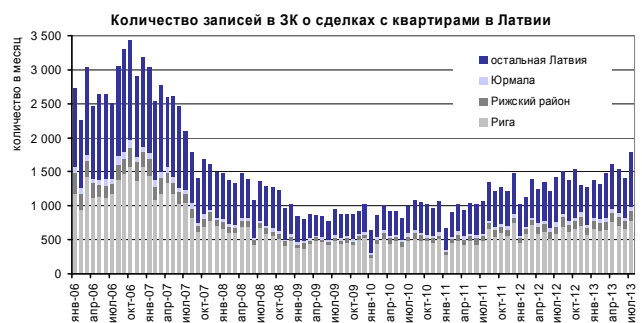
Диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги в зависимости от площади квартир в сентябре: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге составил 1950–2100 евро, в тихом центре – 1900–2000 евро, в ближнем центре – 1300–1500 евро, в дальнем центре – 875–1000 евро; в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2350–2750 евро, в тихом центре – 2400–2500 евро, в ближнем центре – 2100–2300 евро, в дальнем центре – 1400–1500 евро; в капитально реконструированных зданиях и в новых проектах в Старой Риге – 3150–3500 евро, в тихом центре – 3150–3500 евро, в ближнем центре – 2800–2900 евро, в дальнем центре – 1800–2000 евро. В хороших местах Старого города, тихого и ближнего центра цены на квартиры с хорошей планировкой, эксклюзивной отделкой в реновированных домах могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.



Источник: Земельная книга, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО



Источник: Земельная книга, LATIО

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2013 года

Серийное жилье

В Риге цена квадратного метра серийных квартир в сентябре сохранилась на уровне предыдущего месяца и составила 602 евро. По сравнению с сентябрём 2012 года средняя цена квадратного метра увеличилась на 3,4%. В течение 2013 года средняя цена квадратного метра типовой квартиры выросла на 2,9%.

Изменения цен на квартиры в различных микрорайонах столицы в домах различных серий отличаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зепниекалнс на однокомнатные квартиры в сентябре составили 23 000–29 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 32 000–39 000 евро, на трёхкомнатные квартиры – 37 000–48 000 евро, на четырёхкомнатные квартиры – 42 000–50 000 евро.

Наибольший интерес покупатели проявляют к серийным квартирам в хорошем состоянии, поскольку не хотят вкладывать дополнительные средства в улучшение имущества. По-прежнему ограничено предложение на типовые квартиры в хороших местах с качественным ремонтом. Квартиры в плохом состоянии покупатели приобретают, из-за низкой цены. Такие квартиры ремонтируются, чтобы потом их продать или сдать в аренду.

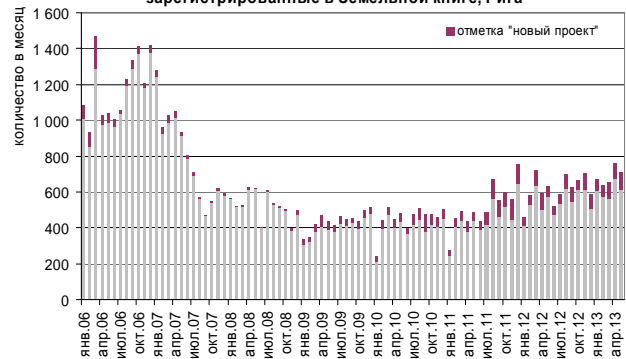
Поскольку приближается отопительный сезон, то при выборе квартиры, покупатели большое внимание уделяют не только уровню расходов на содержание квартиры, расходам и качеству обслуживания, вопросу земельной собственности, но и интересуются объёмом долга по коммунальным платежам соответствующего дома.

Юрмала

Активность покупателей на рынке жилья Юрмалы в сентябре была немного ниже, чем за многие предыдущие месяцы. Сохранился спрос на приобретение недвижимости со стороны иностранных покупателей. В сегменте новых квартир наибольший интерес к недвижимости в ценовой категории до 200 000 евро. Такой уровень цен соответствует объёму вложений, чтобы претендовать на получение временного вида на жительство. Иностранцы желают приобрести квартиры с полной отделкой. Иностранные покупатели интересуются также частными домами площадью до 300 квадратных метров, с территорией до 2000 квадратных метров и по цене до 300 000–350 000 евро. Для многих покупателей важным фактором при выборе недвижимости является близость моря или реки, тишина, возможность отдохнуть. Похожие требования и у местных покупателей, однако, они в основном ищут частные дома по цене до 200 000 евро. Возрос интерес также к домам, цена которых достигает 1–2 млн. евро.

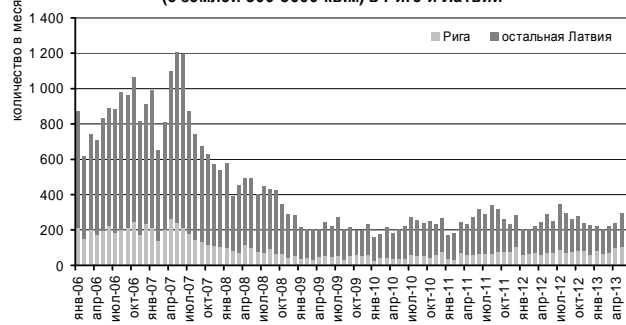
В сентябре в Юрмале наблюдался достаточно высокий интерес к приобретению земельных участков под застройку по цене до 50 000 евро.

Сделки покупки квартир,
зарегистрированные в Земельной книге, Рига



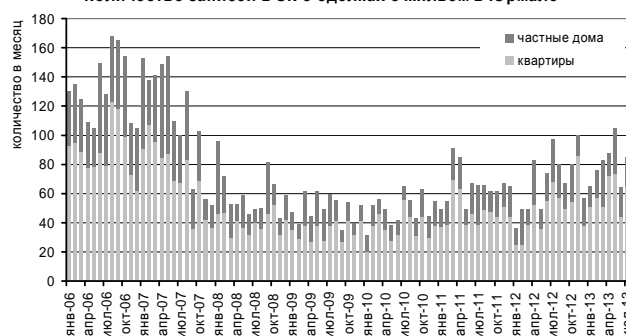
Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIO

Количество записей в ЗК о сделках с частными домами
(с землей 300-3000 кв.м) в Риге и Латвии



Источник: Земельная книга, LATIO

Количество записей в ЗК о сделках с жильем в Юрмале



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2013 года

Рынок аренды жилья

В сентябре на рынке аренды рижских квартир сохранился очень высокий спрос. Он был обеспечен как местными и иностранными студентами, которые ещё не нашли подходящее жильё, так и другими категориями арендаторов. В целом, для всех сегментов рынка характерен дефицит жилья соответствующего требованиям арендаторов.

Иностранные студенты обычно 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 многокомнатные квартиры иностранные студенты готовы платить, начиная с 200–300 евро за каждого арендатора. Высокий спрос со стороны студентов и на более дешёвые квартиры меньшей площадью.

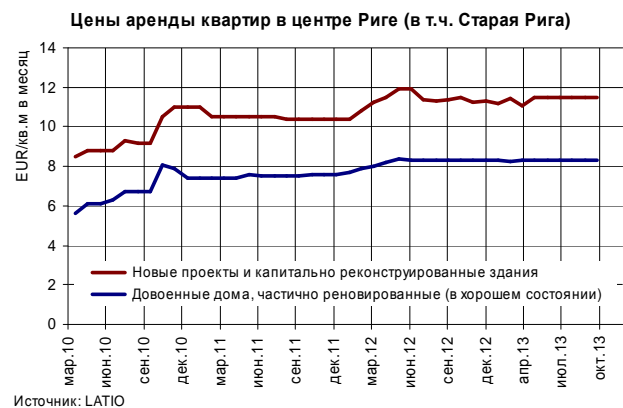
Недостаточное количество предложений хороших арендных квартир сохраняется и в излюбленных иностранными и местными жителями местах центра Риги, где наиболее востребованными являются качественные, благоустроенные, меблированные одно, двух или трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную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

Арендаторами востребованы также квартиры в новых проектах микрорайонов. Новые квартиры, если их обустройство позволяет немедленное заселение, арендаторов находят в короткие сроки.

Одной из причин популярности квартир в новых проектах по сравнению с типовым жильём является более низкий уровень коммунальных платежей, лучшее техническое состояние здания, более высокий комфорт, обустроенная среда. Эти преимущества, по мнению арендаторов, компенсируют более высокую арендную плату новых квартир.

В сентябре, в зависимости от площади квартиры, средняя ежемесячная арендная плата за квадратный метр в каменных зданиях без ремонта в Старом городе составила 6–7 евро, в тихом центре – 6–8 евро, в ближнем центре – 6–7 евро, в дальнем центре – 5 евро; в частично реконструированных каменных зданиях Старого города – 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 Старом городе – 14–15 евро, в тихом центре – 11–13 евро, в ближнем центре – 11–12 евро, в дальнем центре – 7–8 евро.

В микрорайонах Риги, средняя арендная плата на серийные квартиры в удовлетворительном состоянии без коммунальных платежей в сентябре сохранилась на прежнем уровне и составила 4,3 евро за квадратный метр. В июле средняя арендная была 3,9 евро за квадратный метр.



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

сентябрь 2013 года

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

Средняя ставка капитализации для типовых квартир в сентябре была 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.

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: LATIО, Центральное Статистическое Управление