

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2013 года

Новые проекты

Активность покупателей в сегменте новых квартир в декабре 2013 года была высокой – приобретением жилья интересовались как местные, так и иностранные покупатели.

Так же как и в предыдущие периоды, иностранные покупатели в основном желают приобрести новые квартиры по цене до 150 000–180 000 евро. Наибольший спрос на квартиры в центре Риги, но поскольку количество предложений соответствующих требованиям покупателей в этой части города ограничено, иностранные покупатели всё больше интересуются и новыми квартирами в микрорайонах.

Спрос со стороны местных покупателей в основном связан с новыми квартирами эконом-класса. Покупатели не торопятся принимать быстрых решений по приобретению недвижимости, поэтому тщательно взвешивают все плюсы и минусы новых проектов. Как для местных, так и для иностранных покупателей важными факторами при выборе недвижимости являются: качество и месторасположение проекта, законченная внутренняя отделка, встроенная кухонная техника, энергоэффективность и эксплуатационные расходы.

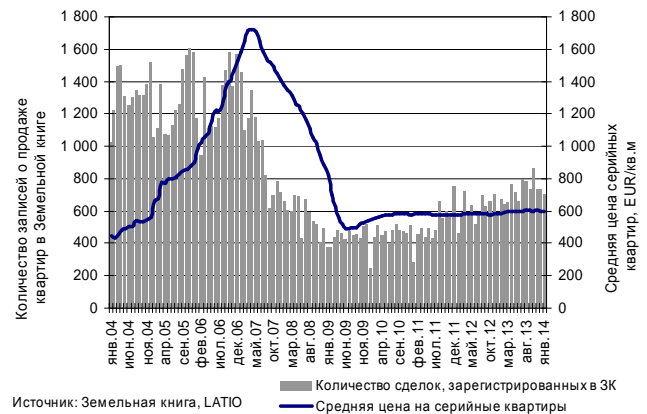
Количество предложений новых квартир постепенно продолжает увеличиваться и на рынок поступают предложения подходящие для различных категорий покупателей.

В конце года тенденции к увеличению цен на новые квартиры в центре и микрорайонах Риги сохранились, в свою очередь в Старой Риге, где цены на новые квартиры приблизились к уровню докризисных лет, рост замедлился. В четвёртом квартале 2013 года в Старой Риге и её окрестностях средняя цена квадратного метра квартир в новых проектах (в том числе в полностью реновированных зданиях) была 4200 евро и по сравнению с третьим кварталом не изменилась, в свою очередь, по сравнению с последним кварталом 2012 года, она выросла на 7,3%.

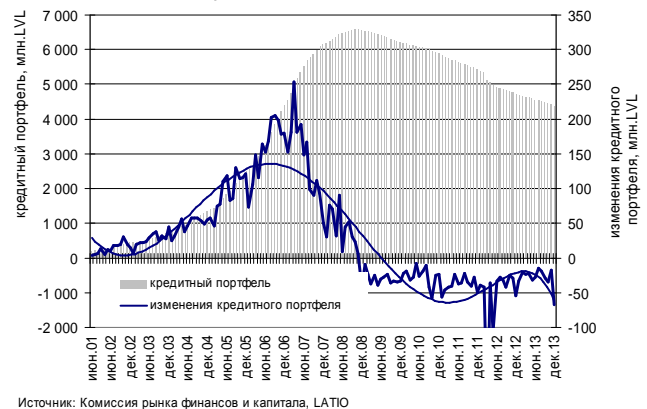
Средняя цена квадратного метра новых квартир (в том числе в полностью реновированных зданиях) центра Риги в последнем квартале 2013 года по сравнению с третьим кварталом выросла на 4%, достигнув 2600 евро. По отношению к четвёртому кварталу 2012 года, средняя цена увеличилась на 14,2%. Средняя цена новых квартир микрорайонов Риги в период с октября по декабрь 2013 года составила 1350 евро за квадратный метр, на 1,5% превысив среднюю цену третьего квартала и на 9,5% цену последнего квартала 2012 года.

Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно широк, и зависит от месторасположения проекта, вида отделки квартир и других факторов. Средняя цена квартир в новых проектах в окрестностях Риги в декабре составила 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 Риги, в

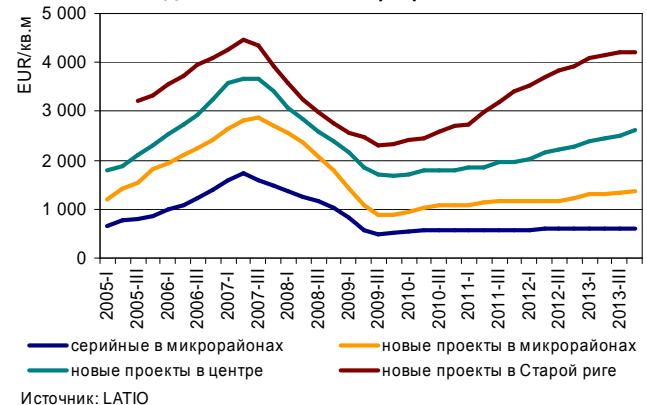
Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Динамика цен на квартиры в Риге



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2013 года

качественных, реновированных проектах, цены на квартиры могут достигать 4000–6000 евро за квадратный метр.

Сделки купли-продажи с новыми квартирами в Риге в 2013 году ежемесячно были в пределах около 10-15% от всех сделок с квартирами.

Квартиры в центре Риги

Сегмент квартир в центре Риги в декабре был активен, однако цены на квартиры сохранились на предыдущем уровне.

Иностранные покупатели желают приобрести качественные квартиры в очень хорошем состоянии в домах Старой Риги, тихого и ближнего центра. Для покупателей важным фактором является наличие лифта, возможность парковки автомобиля. Наиболее востребованы квартиры по цене до 180 000–200 000 евро. Если цена недвижимости завышена и не соответствует рыночной ситуации, сделки не заключаются. Часть иностранных покупателей все-таки рассматривает возможность приобрести квартиры и в не реновированных домах центра Риги.

Местные покупатели в центре Риги в основном интересуются квартирами, цена которых не превышает 1000 евро за квадратный метр. Покупателей интересуют как небольшие двухкомнатные квартиры, так и трёх- и четырёхкомнатные квартиры.

Диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир, в декабре составил: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге – 1820–2100 евро, в тихом центре – 1000–2000 евро, в ближнем центре – 1100–1500 евро, в дальнем центре – 800–900 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2000–2750 евро, в тихом центре – 2300–2500 евро, в ближнем центре – 2000–2300 евро, в дальнем центре – 1225–1500 евро, в капитально реконструированных зданиях и новых проектах в Старой Риге – 3000–3500 евро, в тихом центре – 2800–3500 евро, в ближнем центре 2600–2800 евро, в дальнем центре – 2000–2200 евро. В хороших местах Старой Риги, ближнего и тихого центра, цены на квартиры с хорошей планировкой, эксклюзивной отделкой в качественных, реновированных домах могут достигать 5000–6000 евро за квадратный метр.

Серийное жильё

Средняя цена квадратного метра серийных квартир в Риге в декабре, по сравнению с предыдущим месяцем, уменьшилась на 0,8% и составила 600 евро. По сравнению с декабрём 2012 года средняя цена квадратного метра типовых квартир выросла на 2,9%.

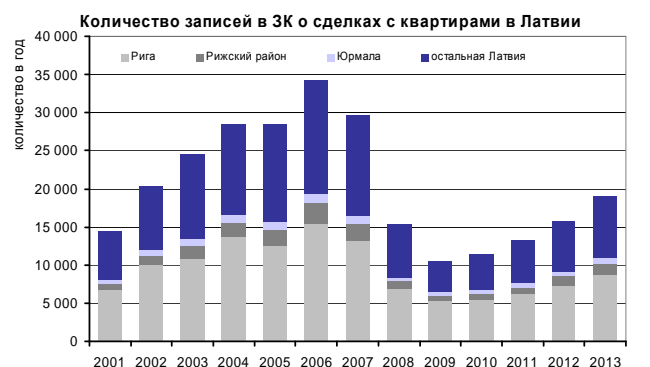
Изменения цен на квартиры в различных микрорайонах столицы в домах разных серий



Источник: Земельная книга, LATO



Источник: Земельная книга, LATO



Источник: Земельная книга, LATO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2013 года

различаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс на однокомнатные квартиры в декабре составили 23 000 – 29 000 евро, на двухкомнатные – 30 000 – 39 000 евро, трехкомнатные – 37 000 – 47 000 евро, четырехкомнатные – 43 000 – 50 000 евро.

В сегменте серийных квартир ограничено количество предложений жилья в хорошем состоянии. Покупатели преимущественно хотят приобрести квартиры пригодные для немедленного вселения и не требующие дополнительных вложений в их благоустройство. При выборе квартиры большое внимание уделяется уровню расходов на ее содержание, техническому состоянию дома, выполненным или планируемыми мерам по его улучшению, важным фактором являются также эксплуатационные расходы и качество и то, принадлежит ли земля владельцу квартиры или арендуется.

Сделки

Анализ данных земельной книги показывает, что в 2013 году по сравнению с предыдущим годом общее количество всех видов сделок купли-продажи недвижимости в Латвии увеличилось на 11,6%, а количество сделок с жильём – на 13,2%, в том числе с квартирами – на 20,7%. Количество всех видов сделок купли-продажи недвижимости в Латвии в 2013 году составило почти 44 000, из которых примерно половина – сделки с жильём.

Количество сделок купли-продажи жилья в Риге в 2013 году по отношению к предыдущему году увеличилось на 19,4%, в том числе сделок с квартирами – на 18,7%, а сделок с домами – на 25,7%.

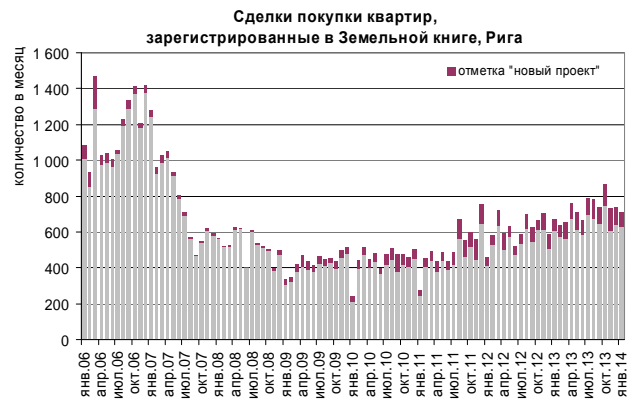
В 2013 году в Риге заключено более 9800 сделок купли-продажи жилья, примерно 90% из них составляют квартирные сделки.

В Юрмале в 2013 году по сравнению с предыдущим годом количество сделок купли-продажи жилья увеличилось на 24,8%, в том числе количество сделок с квартирами возросло на 30%, а с домами – на 11,9%. В целом, в 2013 году количество заключённых сделок в Юрмале превысило 1000. Из которых $\frac{3}{4}$ составили сделки с квартирами.

Рынок аренды жилья

Активность на рынке аренды жилья в Риге в декабре по сравнению со многими предыдущими месяцами была ниже. Снижение спроса в конце года – традиционное явление, в этот раз этому также способствовало и большое количество выходных. Не смотря на более низкую активность потенциальных арендаторов, арендная плата жилья сохранилась на прежнем уровне.

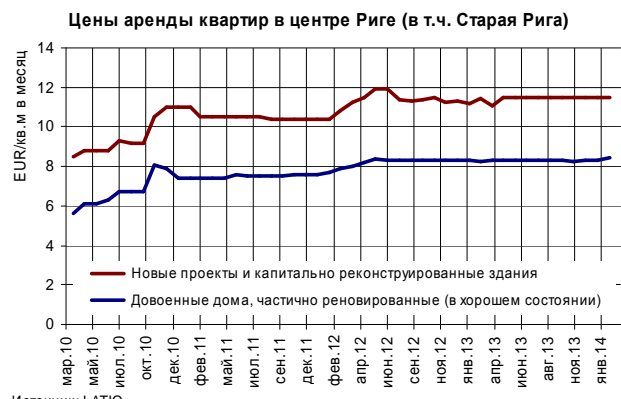
В центре Риги спрос на арендные квартиры обеспечивают как местные жители, так и иностранцы.



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

декабрь 2013 года

Со снижением активности арендаторов в декабре уменьшился также дефицит предложений в сегменте хороших квартир в центре столицы, в котором до этого наиболее востребованными были качественные, благоустроенные, меблированные одно-, двух- и трёхкомнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров за арендную плату до 450–600 евро в месяц без коммунальных платежей.

В конце декабря возобновился спрос со стороны иностранных студентов на арендные квартиры, однако, он был немного ниже, чем в предыдущие годы. Иностранные студенты, которые начнут учёбу в феврале, в основном ищут жильё в центре города или вблизи учебного заведения.

Сохранился высокий спрос на аренду новых квартир в микрорайонах. Арендаторы всё чаще выбирают новые квартиры, поскольку по сравнению с типовым жильём микрорайонов, там ниже уровень коммунальных платежей, лучше техническое состояние здания, выше уровень комфорта, ухоженная местность. Эти преимущества, по мнению арендаторов, компенсируют более высокую арендную плату новой квартиры.

В декабре, в зависимости от площади квартиры, средняя арендная плата в месяц за квадратный метр в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге была 6–7 евро, в тихом центре – 6–8 евро, в ближнем центре – 6–7 евро, в дальнем центре – 5 евро, в частично реновированных домах 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 серийных квартир в удовлетворительном состоянии в микрорайонах Риги без коммунальных платежей в декабре не изменилась, и составила 4,3 евро за квадратный метр.

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.

В 2014 году сохранится стабильный спрос со стороны местных жителей и иностранных покупателей на аренду соответствующего современным требованиям жилья в микрорайонах и в центре Риги. На решение местных жителей в пользу аренды жилья продолжают влиять такие факторы как недостаточная платёжеспособность для получения кредита, нехватка средств для первого взноса, нежелание брать на себя кредитные обязательства. Поскольку количество предложений квартир, соответствующих требованиям арендаторов, постепенно увеличивается, в ближайшее время не ожидается значительного увеличения уровня арендной платы.

