

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2014 года

Новые проекты

В январе спрос на новые квартиры сохранился на прежнем уровне и его обеспечили 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.

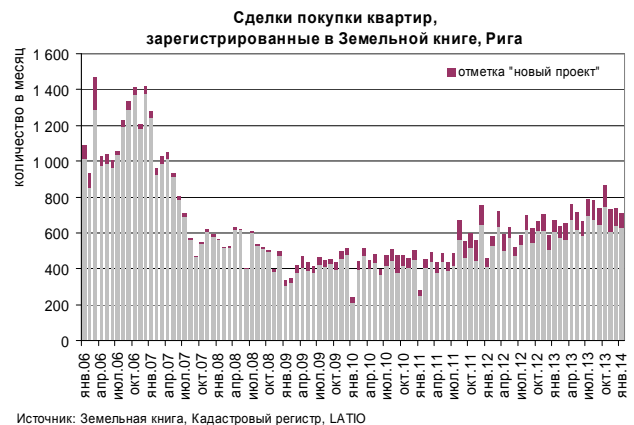
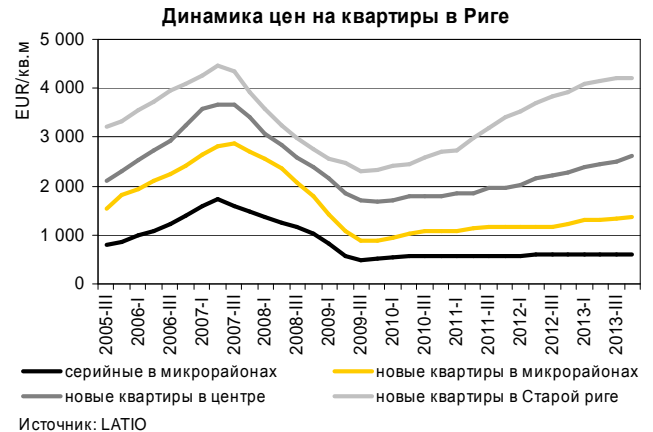
Спрос со стороны местных покупателей в основном связан с новыми квартирами эконом-класса. Покупатели не торопятся принимать быстрых решений по приобретению недвижимости, поэтому тщательно взвешивают все плюсы и минусы новых проектов. Как для местных, так и для иностранных покупателей важными факторами 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 начале 2014 года цены на новые квартиры изменились незначительно. В свою очередь, в конце 2013 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 соответствии с данными компании «Latio», 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 январе 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



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2014 года

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

Квартиры в центре Риги

В сегменте квартир центра Риги в январе по сравнению с декабрём активность иностранных покупателей была немного ниже, а спрос со стороны местных покупателей сохранился на прежнем 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. Часть иностранных покупателей все-таки рассматривает возможность приобрести квартиры и в не реновированных домах центра Риги.

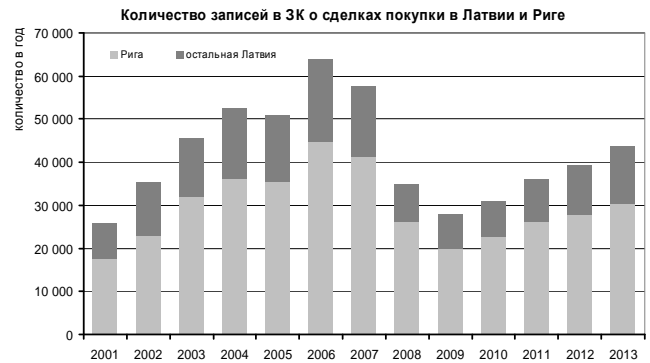
Местные покупатели в центре Риги в основном интересуются квартирами, цена которых не превышает 1000–1300 евро за квадратный метр. Покупателей интересуют как небольшие двухкомнатные квартиры, так и трёх- и четырёхкомнатные квартиры.

По данным компании «Latio», диапазон цен квадратного метра в различных сегментах квартир центра Риги, в зависимости от площади квартир, в январе составил: в каменных зданиях без ремонта в Старой Риге – 1450–1600 евро, в тихом центре – 1750–1850 евро, в ближнем центре – 1050–1350 евро, в дальнем центре – 800–925 евро, в частично реновированных каменных зданиях в Старой Риге – 2400–2600 евро, в тихом центре – 2200–2500 евро, в ближнем центре – 2000–2150 евро, в дальнем центре – 1150–1350 евро, в капитально реконструированных зданиях и новых проектах в Старой Риге – 3500–4000 евро, в тихом центре – 2700–3250 евро, в ближнем центре 2350–2800 евро, в дальнем центре – 1750–1850 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 январе, по сравнению с предыдущим месяцем, увеличилась на 1% и составила 606 евро. По отношению к январю 2013 года, средняя цена квадратного метра выросла на 3,6%.

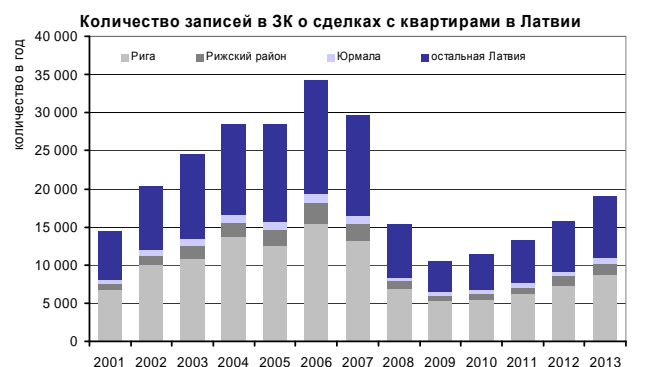
Как отмечают специалисты «Latio», рост цен на квартиры объясняется высокой активностью покупателей в первый месяц года, а также ограниченным количеством предложений квартир, отвечающих требованиям покупателей. На рынок попадает меньше хороших типовых квартир, нежели ранее, поэтому покупатели рассматривают возможность приобретать и такое жильё, к которому



Источник: Земельная книга, LATO



Источник: Земельная книга, LATO



Источник: Земельная книга, LATO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2014 года

ранее из-за высокой цены, расположения, этажа или по иным причинам интерес был невысокий. Также покупатели чаще интересуются серийными квартирами без ремонта.

Изменения цен на квартиры в различных микрорайонах столицы в домах разных серий различаются. Цены на серийные квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс на однокомнатные квартиры в январе составили 23 000 – 30 000 евро, на двухкомнатные – 32 000 – 41 000 евро, трехкомнатные – 37 000 – 48 000 евро, четырехкомнатные – 43 000 – 52 000 евро.

Выбирая квартиру, покупатели большое внимание уделяют уровню расходов на содержание жилья, техническому состоянию здания, запланированным или уже завершённым мероприятиям по улучшению дома, важным фактором является качество и расходы по обслуживанию, а также то, принадлежит ли земля собственнику квартиры или арендуется.

Сделки

Проведенный компанией «Latio» 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.

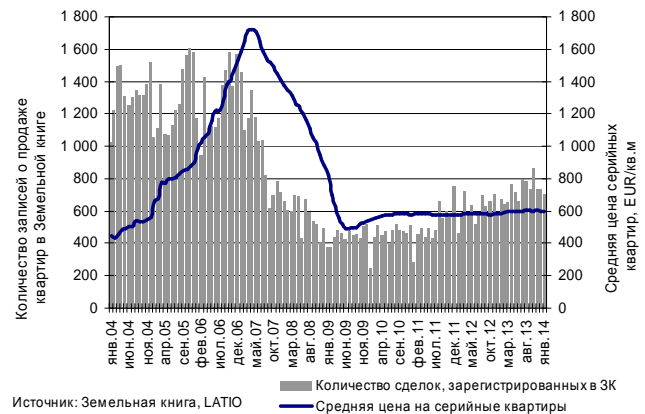
В Юрмале в 2013 году по сравнению с предыдущим годом количество сделок купли-продажи жилья увеличилось на 24,8%, в том числе количество сделок с квартирами возросло на 30%, а с домами – на 11,9%. В целом, в 2013 году количество заключённых сделок в Юрмале превысило 1000. Из которых $\frac{3}{4}$ составили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

Рынок аренды жилья

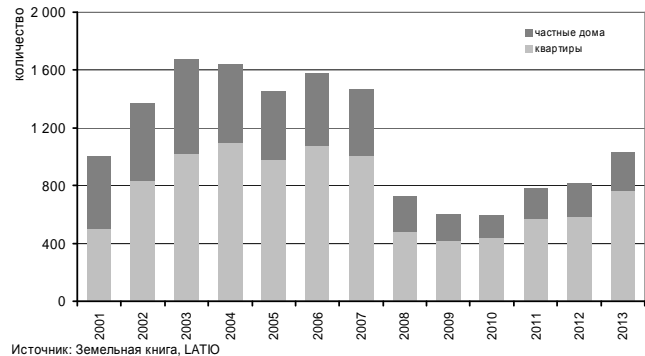
В начале года на рынке аренды квартир Риги активность арендаторов была ниже, а во второй половине января спрос постепенно увеличился. Рост активности обеспечили иностранные студенты, которые хотят арендовать меблированные квартиры с несколькими комнатами в центре Риги или вблизи учебного заведения.

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

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



Количество записей в ЗК о сделках с жильем в Юрмале



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



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

январь 2014 года

Наиболее востребованными являются 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.

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.

Арендная плата на жилье как в центре Риги, так и в микрорайонах в начале года сохранилась на прежнем уровне.

В январе, 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 – 8–10 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 январе составила 4,3 евро за квадратный метр.

Средняя ставка капитализации типовых квартир 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.

Компания «Latio» прогнозирует, что 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.

