

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

февраль 2012 года

Новые проекты

На рынке квартир в новых проектах в феврале активностей покупателей была на уровне предыдущих месяцев. В центре Риги наибольший спрос обеспечивали иностранные покупатели, интересовавшиеся готовыми квартирами в новых проектах или в полностью реновированных домах.

Большинство иностранцев купивших квартиры, в течение года используют их не продолжительное время, поэтому часть этих жилищ попадает на рынок аренды. Девелоперам, которые ориентируют свои проекты на спрос иностранных покупателей, надо учитывать этот фактор, планируя площадь квартир, отделку и другие параметры.

В феврале также наблюдалась особенность, появившаяся ранее – часть местных покупателей резервирует квартиры в проектах на уровне строительства.

В феврале цены на квартиры в Риге в новых проектах сохранились на прежнем уровне.

В конце 2011 года средняя цена на новые квартиры в рижских микрорайонах была 1 160 евро за квадратный метр. В центре столицы в конце 2011 года средняя цена на квартиры в новых проектах (в том числе и в реновированных домах) составила 1 965 евро за квадратный метр, а в Старой Риге и её окрестностях – 3 415 евро за квадратный метр.

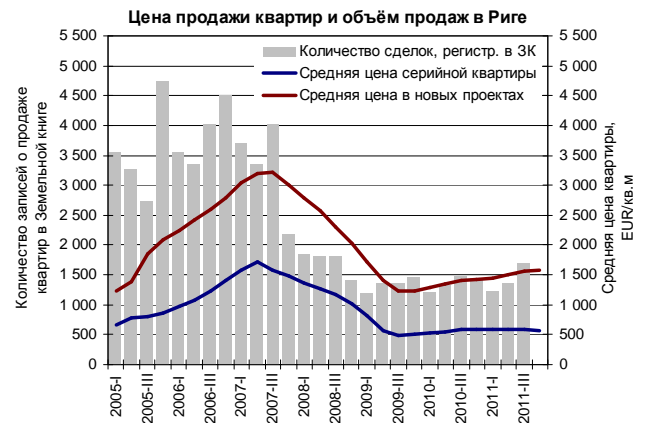
Ценовой диапазон, в котором происходят сделки, достаточно обширен, и зависит от вида отделки, проекта, его расположения и других факторов. В феврале в пригородах Риги цены на квартиры в новых проектах были 700–850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, но в хороших местах в центре цена в проектах достигла 2500–5000 евро за квадратный метр.

Квартиры в центре Риги

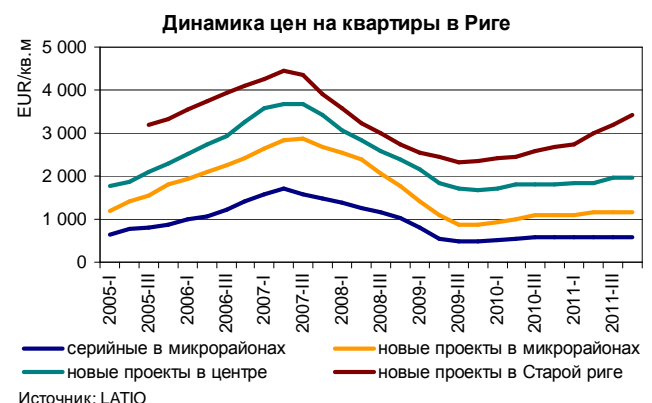
В феврале спрос иностранцев на квартиры в центре Риги и в Старой Риге сохранился на уровне предыдущих месяцев, в свою очередь активность местных покупателей и интерес к приобретению квартир в центре столицы немного увеличился.

Иностранцев интересуют качественные квартиры в реновированных домах. Часть покупателей предпочитают меблированные или частично меблированные квартиры. Иностранцы, которые приобретают имущество для получения временного вида на жительство, интересуются квартирами, цена которых немного превышает в законе определенную инвестиционную границу – 100 000 лат или 143 000 евро.

В феврале спрос местных покупателей на квартиры в центре Риги немного увеличился. Местные покупатели тоже главным образом интересовались квартирами с ремонтом.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: LATIO



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

февраль 2012 года

Самый большой интерес покупателей вызывают квартиры, цена которых около 1000 евро за квадратный метр.

В феврале цены на квартиры в центре Риги сохранились на уровне предыдущих месяцев. Ценовой диапазон в различных сегментах квартир центра в феврале: цены квартир в ближнем центре в среднем состоянии были 900–1200 евро за квадратный метр, цены отремонтированных квартир – 1200–1500 евро за квадратный метр, в тихом центре цены квартир в среднем состоянии были 1200–1400 евро за квадратный метр, а в отремонтированных квартирах – 1600–1800 евро за квадратный метр. Цены очень хороших квартир в реновированных домах в центре были начиная с 2000 евро за квадратный метр, а в отдельных домах могли достигать и превышать 5000 евро за квадратный метр. Цены на квартиры в феврале в дальнем центре в среднем состоянии в довоенных домах были 600–900 евро за квадратный метр, в отремонтированных квартирах – 900–1200 евро за квадратный метр.

Серийное жильё

Средняя цена серийных квартир в Риге в феврале увеличилась на 1 евро и составила 579 евро за квадратный метр. Средняя цена за квадратный метр типовых квартир в феврале этого года по сравнению с ценами за второй месяц прошлого года уменьшилась на 0,5%.

Цены на квартиры в хорошем техническом состоянии в серийных домах в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта, и Зепниекалнс в феврале составили: для однокомнатных квартир 21 000–29 000 евро, для двухкомнатных квартир – 29 000–38 000 евро, для трёхкомнатных квартир – 34 000–45 000 евро, для четырёхкомнатных квартир – 39 000–54 000 евро.

Спрос на серийные квартиры в феврале был не высоким и сохранился на уровне предыдущих месяцев. Наиболее востребованы однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Большая часть покупателей интересуется квартирами, в которых можно жить без больших дополнительных вложений в благоустройство и ремонт.

Предложение

Предложение по типовым квартирам в феврале по сравнению с январём немного увеличилось, однако предложение на серийные квартиры, соответствующие требованиям покупателей по качеству и цене, достаточно ограничено. В течение последних месяцев на рынок попадает меньше хороших типовых квартир.

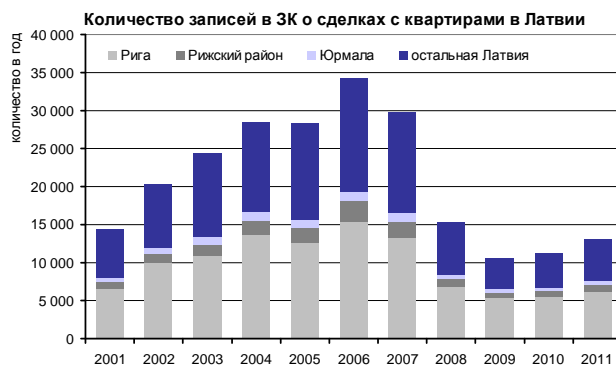
Предложение продолжают пополнять жилища попавшие в собственность банков и их предприятий. Если цена этого имущества соответствует качеству, покупатель находится за короткое время.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

февраль 2012 года

Рынок аренды жилья

В феврале в центре Риги увеличилась арендная плата квартир, а в сегменте типовых квартир в микрорайонах она осталась на январском уровне. Рост арендной платы в центре столицы определил высокий спрос на аренду хороших квартир, а также ограниченное предложение жилья соответствующее спросу. Ротация арендаторов не велика, имеющиеся арендаторы стараются договориться о длительном сроке аренды жилья. Количество предложенных к аренде квартир в центре Риги не увеличилось.

В ближайшие месяцы в Риге нельзя прогнозировать существенных изменений на арендном рынке квартир, уровень арендной платы не снизится. Благодаря активизации покупателей квартир, количество предложений по аренде может возрасти. Это способствовало бы переходу покупателей к новой собственности и освобождению ранее обжитых квартир, а также увеличению предложений по аренде.

Спрос на аренду в центре столицы обеспечивают как местные жители, так и иностранцы. В начале февраля спрос на аренду хороших квартир увеличили также и иностранные студенты, у которых началось второе учебное полугодие.

В центре Риги наиболее востребованы качественные, благоустроенные, меблированные одно, двух и трёх комнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров с арендной ежемесячной платой до 350–600 евро без коммунальных платежей.

Предложение по таким квартирам ограничено, освободившиеся квартиры сдаются в аренду очень быстро.

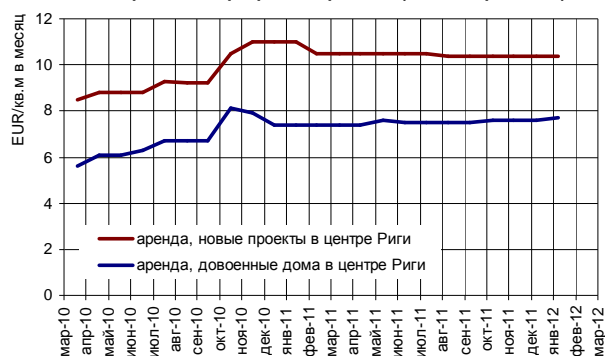
Средняя ежемесячная арендная плата за квартиры в новых проектах в Старой Риге в феврале в зависимости от площади жилища составила 11–14 евро за квадратный метр, в ближнем центре Риги – 11 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 8 евро за квадратный метр, в тихом центре – 10-12 евро за квадратный метр.

В довоенных каменных домах средняя ежемесячная арендная плата квартир в феврале в Старой Риге в зависимости от площади жилища составила 9 евро, в ближнем центре Риги – 8–10 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в тихом центре – 9–10 евро.

В микрорайонах Риги средняя ежемесячная арендная плата без коммунальных платежей для серийных квартир в среднем состоянии в феврале не изменилась и составила 3,5 евро за квадратный метр.

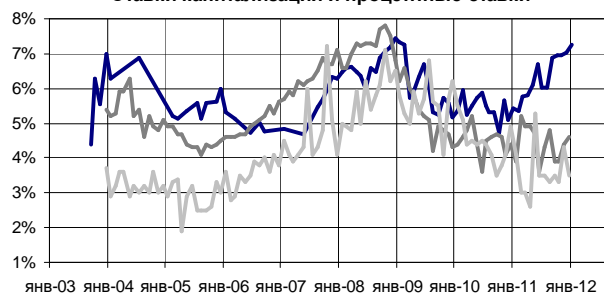
За последние месяцы увеличилась средняя арендная плата для серийных квартир с несколькими комнатами. Такие квартиры в основном пользуются спросом у семей, которые не хотят или не могут себе позволить приобрести своё жилище, или были вынуждены оставить своё предыдущее жилище.

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



Источник: LATIO

Ставки капитализации и процентные ставки



январь-03 январь-04 январь-05 январь-06 январь-07 январь-08 январь-09 январь-10 январь-11 январь-12

- ставка капитализации (аренда за год деленная на цену)
- краткосрочная переменная кредитная процентная ставка, EUR
- долгосрочная депозитная процентная ставка, EUR

Источник: LATIO, Центральное Статистическое Управление