

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июль 2011 года

Серийные квартиры

Средняя цена квадратного метра типового жилья в Риге в июле продолжала снижаться и составила 576 евро – на 2 евро или 0,3% ниже, чем в предыдущем месяце. Средняя цена серийных квартир снижалась уже третий месяц подряд. С января этого года средняя цена Рижских серийных квартир снизилась на 1%, а за последние 12 месяцев – на 0,3%.

Активность покупателей сохранилась на уровне предыдущих месяцев. Потенциальные покупатели чаще всего интересуются однокомнатными и двухкомнатными квартирами в хорошем состоянии.

Цены на квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в июле составили: на 1-комнатные квартиры 19 000–31 000 евро, на 2-комнатные квартиры – 28 000–39 000 евро, на 3-комнатные квартиры – 33 000–45 000 евро, на 4-комнатные квартиры – 40 000–53 000 евро.

Новые проекты

В отличие от сегмента серийных квартир, цены квартир в новых проектах как в микрорайонах Риги, так и в центре поднялись. Цены новых квартир в микрорайонах за год возросли на 7%.

В свою очередь, в новых проектах в центре Риги, где спрос в основном формируют зарубежные покупатели, цены на жилье за год поднялись на 18%, а за 2 года – на 24%. На отдельные проекты в центре Риги за два года цены возросли почти на 50%. Причиной настолько стремительного роста цен на новые квартиры в центре столицы за последний год стало усиление интереса со стороны иностранных граждан, что связано с изменениями в Законе об иммиграции, а также ограниченное предложение. Следует учесть, что удельный вес новых квартир в центре Риги в общем объеме новых квартир – сравнительно небольшой.

В июле, также как в предыдущие месяца, в сегменте новых квартир наибольшая активность была проявлена в центре Риги и в Юрмале.

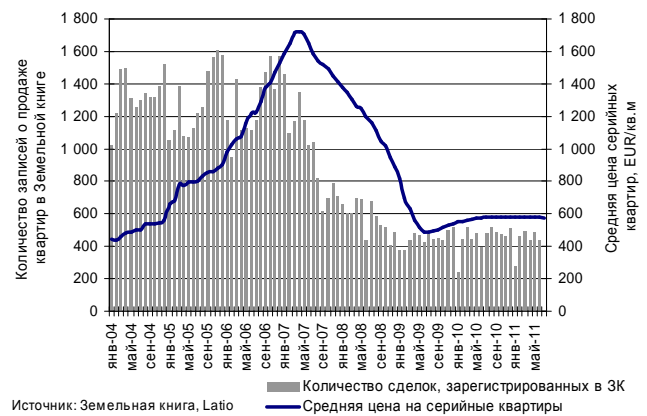
Цены квартир в новых проектах в зависимости от типа отделки, проекта и его местоположения в июле, в микрорайонах Риги составляли 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, а в проектах, расположенных в хороших местах в центре, достигали 2500–3500 евро за квадратный метр.

Квартиры в центре Риги

В июле сохранился высокий интерес зарубежных покупателей к хорошим квартирам в восстановленных домах в Старой Риге, а также в тихом и близком центре Риги.

Рост спроса и недостаточное предложение в сегменте квартир, отвечающих требованиям иностранных покупателей, вызвало рост цен.

Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге



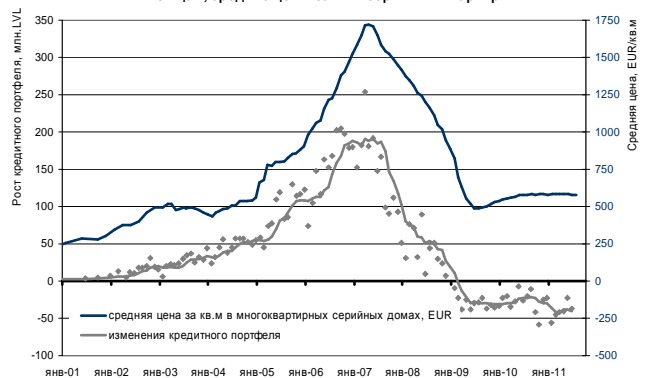
Источник: Земельная книга, Latio

Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

Изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам, средние цены за кв.м серийных квартир



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июль 2011 года

Цены качественных квартир в восстановленных довоенных домах в Старой Риге за год выросли на 18%, а за два года – на 23%, в свою очередь, в тихом центре и в ближнем центре цены такого жилья с июля 2010 года выросли почти на 14%.

В ближнем центре цены квартир в среднем состоянии в июле составляли 900–1200 евро за квадратный метр, а отремонтированных – 1200–1500 евро за квадратный метр, в свою очередь, в тихом центре цены квартир в среднем состоянии составляли соответственно 1200–1400 евро за квадратный метр, а отремонтированных – 1600–1800 евро за квадратный метр. В центре цены очень качественных квартир в восстановленных домах составляют от 2000 евро за квадратный метр, а в отдельных домах могут достиг 5000 евро за квадратный метр.

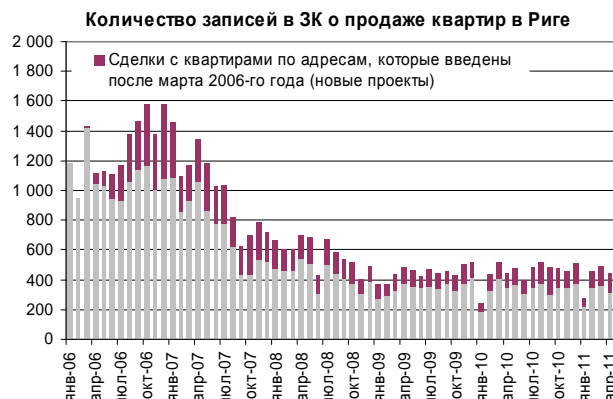
Спрос местных жителей на квартиры в центре не растет, поэтому цены на жилье, расположенное дальше от Старой Риги, а также не попадающее в круг интереса зарубежных покупателей, не меняются. В дальнем центре цены квартир в среднем состоянии в довоенных домах составляли 650–900 евро за квадратный метр, отремонтированных – 900–1100 евро за квадратный метр.

Юрмала

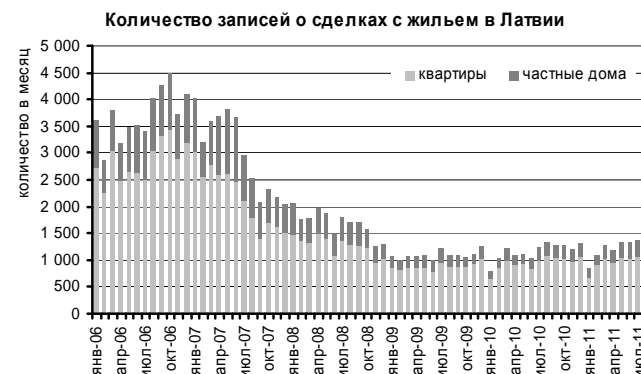
В июле очень высокая активность наблюдалась на жилищном рынке Юрмалы, где спрос обеспечивали зарубежные покупатели, в основном граждане России и других стран СНГ. Часть этих покупателей желают приобрести недвижимость в связи с поправками к Закону об иммиграции, а часть покупателей приобретают жилье для проведения отпуска. Покупатели, желающие получить вид на жительство, в основном интересуются объектами недвижимости по цене в рамках до 200 000 евро.

Увеличение спроса отображается также в статистике сделок. Данные земельной книги свидетельствуют о том, что количество сделок с жилищем в первой половине сего года в Юрмале достигло высшего уровня с конца 2007 года. В сравнении с первой половиной 2010 года количество покупок жилой недвижимости в этом году увеличилось в полтора раза.

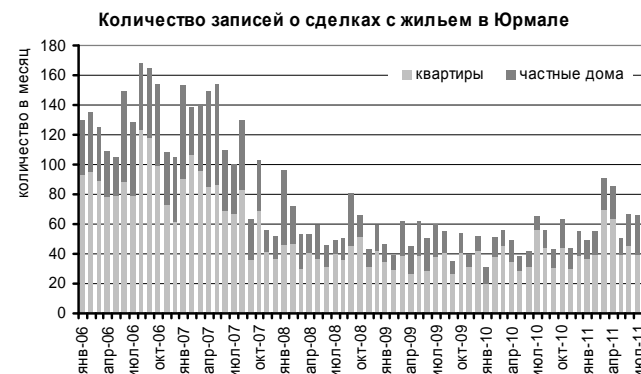
Цены квартир в новых проектах в Юрмале на данный момент колеблются в рамках от 3 800 до 4 500 евро за квадратный метр. В предложении имеются также более дорогие квартиры, высокую цену которых определяет, например, очень хорошее месторасположение, вид на море или какой-либо иной признак эксклюзивности. Цены квартир имеют тенденцию увеличения. Небольшой рост цен сейчас наблюдается также в сегменте особняков – на дома Юрмалы в хорошем состоянии в ценовой категории от 200 000 – 350 000 евро, а также на дорогие особняки.



Источник: Земельная книга, Кадастровый регистр, Latio



Источник: Земельная книга, Latio



Источник: Земельная книга, Latio

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

июль 2011 года

Сделки

Проведенный компанией «Latio» анализ данных Земельной книги свидетельствует, что количество сделок с жилищем в Латвии за семь месяцев 2011 года, в сравнении с соответствующим периодом предыдущего года, выросло на 10,6%.

В Риге с января по июль общее количество сделок с жилищем в этом году увеличилось на 4,9%. Наиболее стремительный рост в столице был зафиксирован в сегменте особняков – количество сделок в сопоставлении с семью месяцами 2010 года возросло на 34%, а количество сделок с квартирами выросло на 2%. В среднем в месяце, в Риге, в этом году совершено около 440 сделок с квартирами и 55 сделок с частными домами.

Рынок найма жилья

В сравнении с предыдущими месяцами спрос на рынке найма рижских квартир в июле снизился, что объясняется порой летних отпусков. В августе ожидается возобновление активности, которую перед началом нового учебного года частично обеспечат как местные, так и иностранные студенты.

Предложение качественных наемных квартир все еще ограничено во всех сегментах – в центре столицы, в новых проектах, а также в домах типовых квартир.

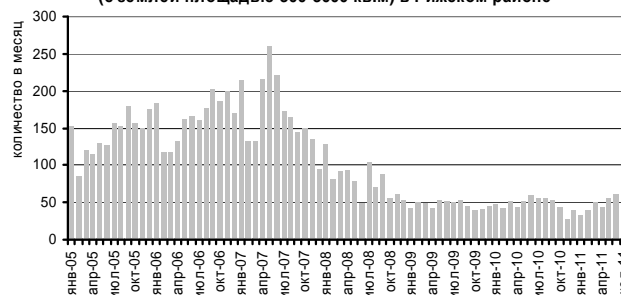
Также как в предыдущие месяца, в центре Риги наибольшим спросом пользуются качественные, благоустроенные, мебелированные однокомнатные и двухкомнатные квартиры площадью до 60 квадратных метров по наемной плате до 400–500 евро в месяц без коммунальных платежей. Предложение подобных квартир ограничено и освобожденные квартиры сдаются в короткий срок.

Средняя арендная плата в месяц за квартиры в новых проектах в ближнем центре Риги в зависимости от площади квартиры в июле составила 10–11 евро за квадратный метр, в дальнем центре – 6–7 евро за квадратный метр, в тихом центре – 10–12 евро за квадратный метр.

В довоенных каменных домах средняя арендная плата за один квадратный метр в месяц в Старой Риге в зависимости от площади жилья в июле была 7–8 евро, в ближнем центре Риги – 7–8 евро, в дальнем центре – 6–7 евро, в тихом центре – 7–9 евро.

Средняя арендная плата за типовые квартиры в среднем состоянии без коммунальных платежей в июле составила 2,9 евро за квадратный метр.

Количество записей о договорах покупки на частные дома (с землей площадью 300-3000 кв.м) в Рижском районе



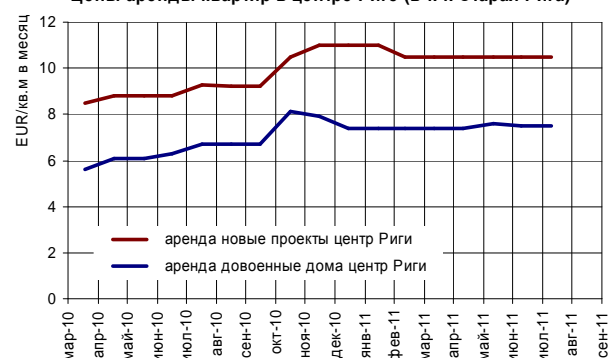
Источник: Земельная книга, Latio

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: Latio, Центральное Статистическое Управление

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



Источник: Latio