

ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

сентябрь 2011 года

Квартиры в центре Риги

По сравнению с летними месяцами активность зарубежных покупателей немного ослабела, однако в целом она довольно высокая и наибольший спрос в сегменте квартир в центре Риги формировали непосредственно зарубежные покупатели, интересующиеся хорошими квартирами в восстановленных домах в Старой Риге, а также в тихом и ближнем центре Риги.

Зарубежные покупатели, для которых важно получение временного вида на жительство, желают приобрести квартиры с качественным ремонтом в приличных домах с лифтом, с подающими общими помещениями, с возможностью парковки, по цене в рамках от 150 000–200 000 евро. Однако соответствующее таким требованиям предложение до сих пор ограничено.

В ближнем центре цены квартир в среднем состоянии в сентябре 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.

Новые проекты

Спрос и цены в сегменте квартир новых проектов в сентябре существенно не изменились. Наибольший интерес к новым квартирам в центре проявляют иностранные покупатели, а в микрорайонах – местные жители.

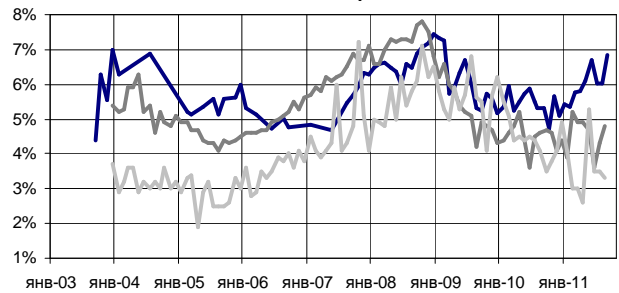
В последнее время увеличилось количество сделок по найму новых квартир с выкупом. Такие сделки заключают только местные покупатели, часть из них по разным причинам не получили кредит в банке на приобретение жилья. В отличие от предыдущих лет, покупатели больше стали доверять найму квартир с выкупом. Такую возможность сейчас предлагают несколько девелоперов новых квартир.

Цены квартир в новых проектах в зависимости от типа отделки, проекта и его местоположения в сентябре, 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 2500–5000 евро за квадратный метр.

Серийное жилье

Средняя цена квадратного метра рижских серийных квартир в сентябре сохранилась неизменной уже третий месяц подряд и составила 576 евро.

Ставки капитализации и процентные ставки



январь-03 январь-04 январь-05 январь-06 январь-07 январь-08 январь-09 январь-10 январь-11
— ставка капитализации (аренда за год деленная на цену)
— краткосрочная переменная кредитная процентная ставка, EUR
— долгосрочная депозитная процентная ставка, EUR

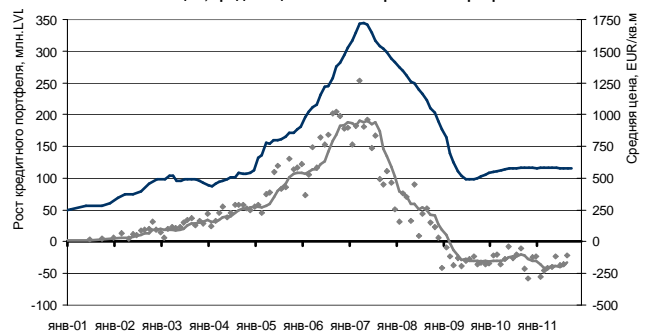
Источник: Latio, Центральное Статистическое Управление

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



январь-01 январь-02 январь-03 январь-04 январь-05 январь-06 январь-07 январь-08 январь-09 январь-10 январь-11
— средняя цена за кв.м в многоквартирных серийных домах, EUR
— изменения кредитного портфеля

Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

сентябрь 2011 года

Средняя цена рыжских типовых квартир с января нынешнего года снизилась на 1%, но за последние 12 месяцев – на 0,7%.

Цены на квартиры в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в сентябре составили: на 1-комнатные квартиры 21 000–30 000 евро, на 2-комнатные квартиры – 28 000–38 000 евро, на 3-комнатные квартиры – 35 000–45 000 евро, на 4-комнатные квартиры – 40 000–50 000 евро.

В сегменте серийных квартир активность покупателей не высока. Наибольший интерес проявлен к небольшим квартирам. Имущество находит покупателя за короткий срок, если его цена ниже среднего рыночного уровня.

Ростет число покупателей, желающих использовать ссуду при покупке жилья, однако не во всех случаях банки выдают кредит, ибо потенциальный заемщик не отвечает определенным критериям. Банки более снисходительны к покупателям как в выдаче кредита, так и в определении условий, если приобретается жилье, имеющее в собственности кредитного учреждения или связанного с ним предприятия.

Сделки

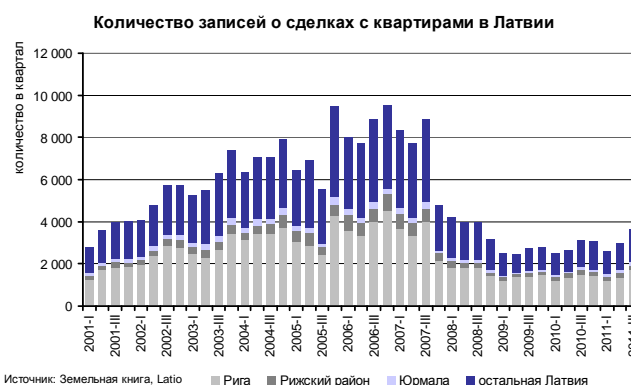
В нынешнем году количество сделок с жильем как в Риге, так и по всей Латвии в целом продолжает расти.

Проведенный «Latio» анализ данных земельной книги показывает, что за восемь месяцев 2011 года количество сделок с жильем в Латвии по сравнению с тем же периодом прошлого года выросло на 13%, а в Риге – на 8,4%, в том числе с квартирами – на 6%, а с особняками – на 32%. Количество сделок с квартирами в Риге существенно больше количества сделок с особняками – за восемь месяцев нынешнего года в столице были заключены более 3700 сделок с квартирами, с домами – около 470.

Рынок наема жилья

В сентябре на рынке наема квартир Риги немного снизился спрос, формируемый иностранными и местными студентами, а спрос от местных жителей и иностранных граждан, не связанный с началом учебного года, сохранился на уровне предыдущих месяцев, и в центре столицы его можно считать высоким.

Иностранные студенты интересуются большими, 4-5-комнатными квартирами в центре, но предложение таких квартир не достаточно или не отвечает платежеспособности таких нанимателей.



ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

сентябрь 2011 года

Спрос квартир в центре Риги обеспечивают иностранные граждане, работающие в Латвии, а также местные жители, например, семьи, требующие хорошие 3–4 комнатные квартиры. Предложение таких квартир в центре Риги недостаточно, у большинства квартир, находящихся в предложении, имеется какой-либо существенный изъян, например, не проведен качественный ремонт, нет автопарковочного места, слишком высокая наемная плата.

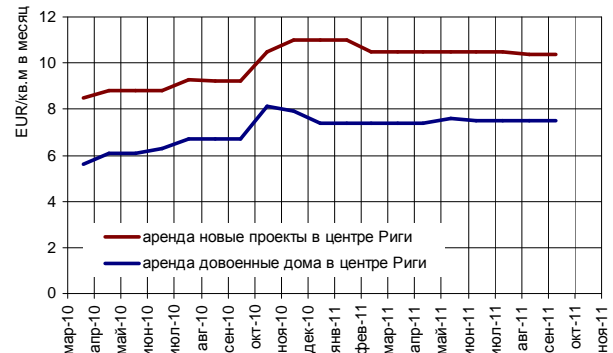
В центре Риги более востребованы качественные, благоустроенные, мебелированные 1-2-3 комнатные квартиры площадью до 80 квадратных метров по наемной плате до 380–600 евро в месяц без коммунальных платежей. Предложение таких квартир в центре Риги все еще не достаточно, и освободившиеся квартиры сдаются в короткий срок.

Средняя арендная плата в месяц за квартиры в новых проектах в ближнем центре Риги в зависимости от площади квартиры в сентябре 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 сентябре была 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 сентябре составила 3 евро за квадратный метр.

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



Источник: Latīo