

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ноябрь 2011 года

Новые проекты

В ноябре в сегменте новых проектов активность покупателей квартир и цены сохранились на уровне предыдущего месяца.

Зарубежные покупатели, интересующиеся недвижимостью в связи с возможностью получить временный вид на жительство, в основном желают приобрести квартиры новых проектов в центре Риги, однако предложение весьма ограничено. Часть иностранных покупателей проявляют интерес также к новым квартирам в микрорайонах. Квартиры должны быть полностью завершенными, потому что после приобретения их планируется предлагать на рынке аренды. В целом приобретением квартир в новых проектах микрорайонов в большинстве случаев интересуются местные покупатели.

Диапазон цен, в котором заключаются сделки, весьма широк и зависит от вида отделки, проекта, его местонахождения и прочих факторов. Цены на квартиры новых проектов в пригородах Риги составляли 700–850 евро за квадратный метр, в микрорайонах Риги – 900–1400 евро за квадратный метр, в центре Риги – 1100–1600 евро за квадратный метр, а в проектах, расположенных в хороших местах в центре, достигли 2500–5000 евро за квадратный метр.

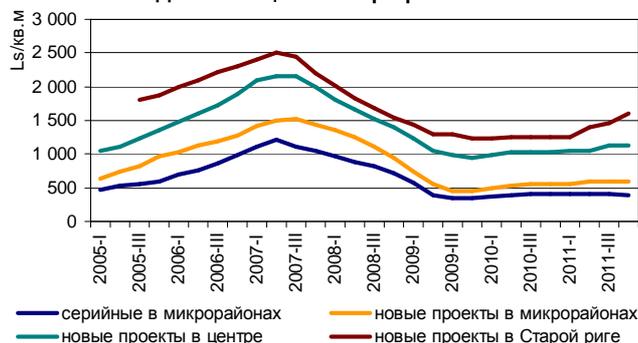
Квартиры в центре Риги

В сегменте квартир Рижского центра в ноябре, так же, как в предыдущие месяцы, самый большой спрос создавали зарубежные покупатели, из которых часть претендовала на получение временного вида на жительство. Эту категорию покупателей в основном интересуют хорошие квартиры по цене, которая немного превышает установленную в законодательстве минимальную границу инвестиций – 100 000 латов или 143 000 евро. Для всех зарубежных покупателей важно, чтобы квартира в Старой Риге, в тихом или близком центре города находилась в реновированном, поддерживаемом в хорошем состоянии доме с лифтом. Часть покупателей желают, чтобы под домом был гараж. Их не устраивает стоянка автомашины во дворе дома.

В ноябре цены на квартиры в центре города оставались на уровне предыдущего месяца. В целом в этом году цены менялись в зависимости от спроса – повышались на категории квартир, соответствующих требованиям зарубежных покупателей, и сохранялись на прежнем уровне или даже понижались на квартиры в категориях, где активность покупателей низка, например, в районах отдаленного центра и на неремонтированные квартиры.

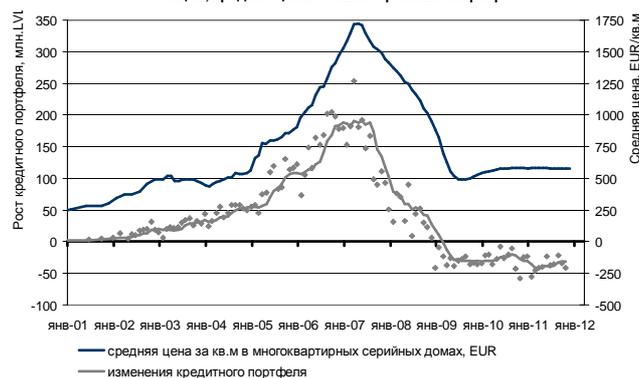
Диапазон цен в различных сегментах квартир в центре в ноябре: в ближнем центре цены на квартиру в среднем состоянии составляли 900–1200 евро за квадратный метр, на отремонтированную – 1200–1500

Динамика цен на квартиры в Риге



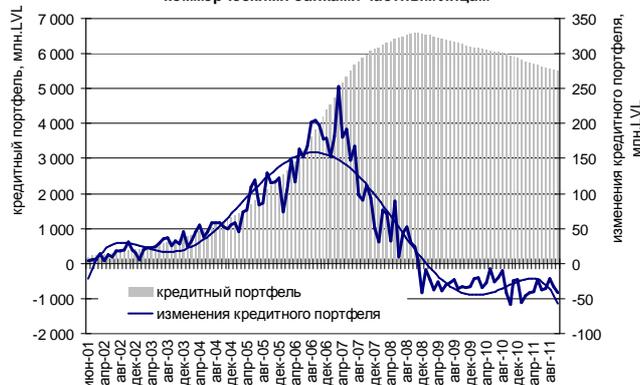
Источник: LATIO

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



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ноябрь 2011 года

евро за квадратный метр, в тихом центре цены на квартиры в среднем состоянии составляли 1200–1400 евро за квадратный метр, а на отремонтированные – 1600–1800 евро за квадратный метр. Цены на очень хорошие квартиры в центре составляют от 2000 евро за квадратный метр, а в отдельных домах могут достичь и превысить 5000 евро за квадратный метр. Цены на квартиры в среднем состоянии в домах довоенной постройки отдаленного центра в ноябре составляли 650–900 евро за квадратный метр, на отремонтированные – 900–1100 евро за квадратный метр.

Квартиры серийного типа

Средняя цена за квадратный метр рижских квартир серийного типа в ноябре оставалась на уровне предыдущих месяцев и составляла 576 евро. Средняя цена на типовые квартиры с января с.г. понизилась на 1%.

Цены на однокомнатные квартиры серийного типа в хорошем техническом состоянии в таких микрорайонах как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс составляли 20 000–30 000 евро, на двухкомнатные квартиры – 28 000–38 000 евро, на трехкомнатные квартиры – 35 000–45 000 евро, на четырехкомнатные квартиры – 40 000–51 000 евро.

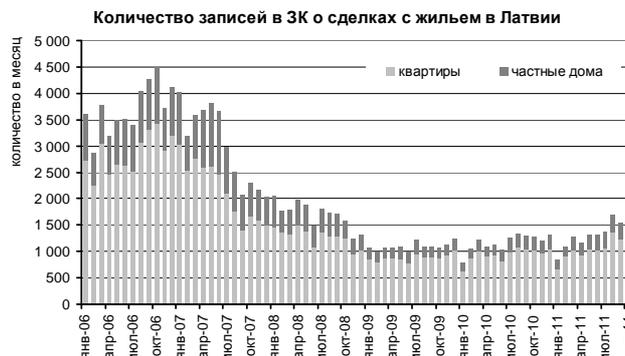
Квартиры серийного типа не пользуются высоким спросом, поэтому цены на такое жилье стагнируют. Покупатели больше интересуются однокомнатными и двухкомнатными квартирами.

Юрмала

В Юрмале даже в осенние месяцы сохранялся спрос зарубежных покупателей, особенно граждан России и стран СНГ, на квартиры в новых проектах. Большинство этих покупателей интересуются жильем вблизи моря – от Лиелупе до Дубулты.

Наблюдаемый в этом году повышенный интерес иностранцев к приобретению квартир в Юрмале стимулирует повышение цен на недвижимость. В районе престижной застройки вблизи моря цены на квартиры в новых проектах с отделкой составляют от 3 800 до 4 500 евро за квадратный метр, без отделки – от 1 800 до 3 000 евро за квадратный метр. В предложении имеются также более дорогие квартиры, например, по 6 000 евро за квадратный метр. Новые квартиры с отделкой в проектах, расположенных дальше от моря, за железной дорогой, стоят в пределах от 1 600 до 1 900 евро за квадратный метр.

Часть иностранцев интересуется о приобретении особняков. Приобретением особняков в Юрмале интересуются также местные жители.



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ноябрь 2011 года

Рынок аренды жилья

Активность на рижском рынке аренды квартир в ноябре сохранилась на уровне предыдущего месяца и в центре города была высокой. Спрос обеспечивают как местные жители, так и граждане зарубежных стран.

Наибольшим спросом в центре Риги пользуются качественные, благоустроенные, меблированные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью до 80-ти квадратных метров за арендную плату до 350–600 евро в месяц, не считая коммунальных платежей. Предложение таких квартир по прежнему ограничено, и освободившиеся квартиры сдаются быстро.

По мере повышения интереса зарубежных покупателей к приобретению квартир в центре Риги, часть сданных в аренду квартир предлагаются к продаже.

Средняя арендная плата квартиры в новых проектах ближнего центра Риги в зависимости от площади жилища в ноябре составляла 10 евро за квадратный метр, в отдаленном центре – 7–8 евро за квадратный метр, в тихом центре – 11–12 евро за квадратный метр.

В ноябре средняя арендная плата за квадратный метр квартиры в каменных домах довоенной постройки в Старой Риге, в зависимости от площади жилища составляла 8 евро, в ближнем центре Риги – 7–9 евро, в отдаленном центре – 6–7 евро, а в тихом центре – 7–9 евро.

Средняя арендная плата серийных квартир в среднем состоянии без учета коммунальных платежей в ноябре, так же, как в предыдущие месяцы, составляла 3,3 евро за квадратный метр в месяц.

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: LATIO, Центральное Статистическое Управление

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



Источник: LATIO