

# КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ РИГИ АВГУСТ

## Квартиры в центре Риги

**В августе 2014 года цены на квартиры в центре Риги увеличились на 1,60%. Средняя цена на квартиры в центре Риги в августе выросла до 2113 EUR/м<sup>2</sup>.**

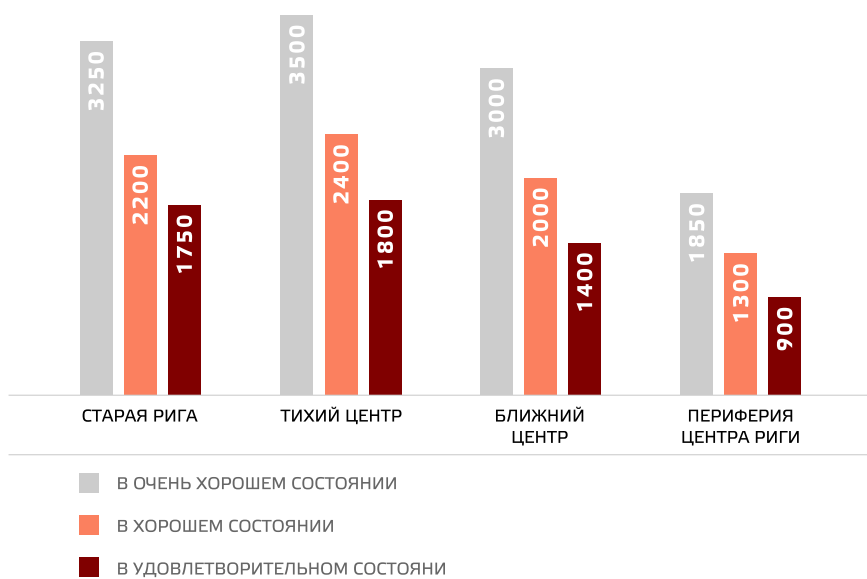
Значительный рост объясняется тем, что август был последним месяцем перед вступлением в силу изменений Иммиграционного закона. Нерезиденты, желавшие приобретением недвижимости обеспечить себе возможность получения срочного вида на жительство, в августе еще могли получить его, приобретая недвижимость, стоимость которого превышала нижний порог - 142 300 EUR. По этой причине наблюдалось выраженное снижение спроса, в результате чего выросла цена.

Эта тенденция подтвердилась и тем, что наибольший рост цен, оценивая по техническому состоянию, наблюдался на квартиры в очень хорошем состоянии (+2,65%). Именно эти жилые площади пользовались наибольшим спросом в секторе нерезидентов, поскольку иностранцы чаще всего делали выбор в пользу приобретения недвижимого имущества с хорошей отделкой, уже готового к проживанию без дополнительных затрат времени и финансовых вложений.

Тихий центр был той частью центра, если смотреть по местонахождению, где цены росли больше всего, и которая по-прежнему пользовалась особой популярностью среди нерезидентов. **В период с начала августа по начало сентября значительно сократилось число предложений квартир в центре Риги, а именно на 10,7%.** Этот показатель превышал как сокращение предложения квартир в крупнейших рижских микрорайонах (-4,6%), так и сокращение предложения в Риге в целом (-6,5%). Это объясняется как тем, что часть квартир исчезла из предложения, как только они были куплены, так и тем, что в начале сентября владельцы, которые предлагали свою недвижимость в надежде, что с переплатой их может приобрести какой-нибудь нерезидент, и которым не удалось продать ее в августе по завышенной цене, убрали квартиры из предложения.

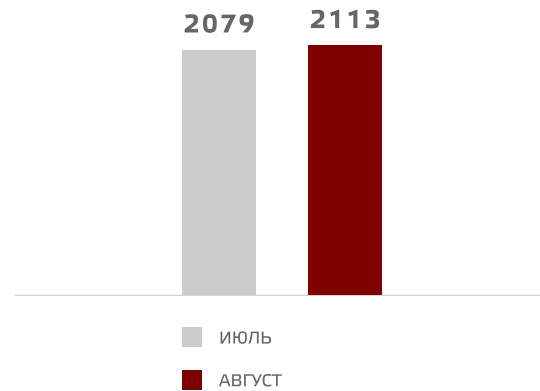
Учитывая обстоятельства и причины роста цен, можно предвидеть, что он не будет длительным, и начиная с сентября, скорее всего, ожидается постепенная коррекция цен, и что направление изменений цен для различных сегментов будет разным. Для квартир, которые до сих пор отвечали критериям для получения срочного ВНЖ, но цена которых не достигала 200 000 EUR, прогнозируется снижение цен, в то время как самые дорогие квартиры впредь образуют новый сектор нерезидентов.

### Цены на квартиры в центре Риги в августе, EUR/м<sup>2</sup>



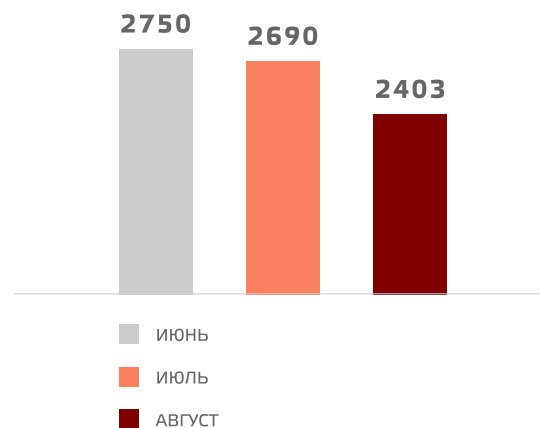
Источник: ARCO REAL ESTATE

### Динамика средней цены на квартиры в центре Риги, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменения предложения квартир в центре Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на квартиры на периферии центра Риги, которая состоит из таких районов, как Гризинькалнс, Авоты, Браса и Петерсала, в августе выросли на 1,25%. Средние цены в августе составляли соответственно около 900 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 1350 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в хорошем состоянии и около 1850 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в очень хорошем состоянии. Наиболее высокие цены были характерны для полностью отреставрированных зданий, например, по ул. Эрнеста Бирзниека-Упиша, 18, по ул. Экспорта, 12 и по ул. Цесу, 23.

В августе наблюдалось и то, что в этой части центра по-прежнему достаточно много сделок по наиболее низким ценам совершалось с неотреставрированными квартирами, которые находятся в плохом или даже критическом техническом состоянии. Наиболее низкие цены были и на деревянную застройку, которая особенно часто встречается в окрестностях Гризинькалнса.

Цены на квартиры в центре Риги (в ближнем центре) в августе выросли на 1,59%. Средние цены составляли около 1400 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2000 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в хорошем состоянии и около 3000 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в очень хорошем состоянии. Наиболее высокие цены наблюдались на квартиры с очень добротной отделкой, расположенные рядом со Старой Ригой или парками (например, в домах на бульваре Райня).

Цены на квартиры в тихом центре в августе выросли на 2,67%. Средние цены составляли около 1800 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2400 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в хорошем состоянии и около 3500 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в очень хорошем состоянии. Поскольку в этой части центра большое влияние на цену оказывает именно историческая и архитектурная ценность зданий, самые высокие цены характерны для отреставрированных довоенных зданий, обладающих этими ценностями. В свою очередь, наиболее низкие цены в этой части центра наблюдались на здания, находящиеся в очень плохом состоянии, например, в начале улицы Дзирнаву.

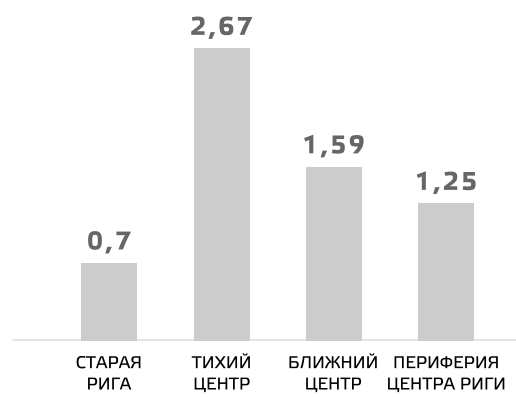
Цены на квартиры в Старой Риге в августе выросли на 0,70%. Средние цены в августе составляли около 1700 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2200 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в хорошем состоянии и около 3250 EUR/м<sup>2</sup> на квартиры в очень хорошем состоянии.

Как для тихого центра, так и для Старой Риги было характерно то, что цена даже на квартиры в похуже состоянии в этих районах может значительно отличаться в зависимости от специфики их местонахождения. Самые высокие цены в этой части центра были характерны для квартир, находящихся в отреставрированных и новых домах.

Ставка капитализации\* на квартиры высокого ценового уровня, находящихся в центре Риги, в августе составляла приблизительно от 4% до 6%. Более низкая ставка была характерна для квартир, расположенных в наиболее престижных местах, и для квартир в лучшем состоянии с качественной внутренней отделкой. В свою очередь, на периферии центра ставка капитализации превышала отметку в 5%.

Есть и многие другие факторы, которые могут значительно повлиять на размер ставки капитализации, например, то, соответствует ли квартира таким требованиям, чтобы ее можно было предложить в аренду иностранным студентам.

### Рост цены за квадратный метр квартир в центре Риги в августе



Источник: ARCO REAL ESTATE

\* Ставка капитализации показывает возможности возврата вложенных средств в течение определенного периода времени и получение прибыли от использования имущества.

Ставка капитализации обычно включает в себя следующие факторы:

- безрисковая ставка доходности;
- компенсация за риск;
- компенсация за более низкую ликвидность по сравнению с банковским вкладом или вложением в ценные бумаги;
- компенсация за дополнительные расходы, связанные с недвижимостью;
- поправки в связи с возможным уменьшением или увеличением стоимости имущества.

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 19 отделений в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. В рамках группы в настоящее время занято около 250 сотрудников. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года.

ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Саулкрасти, Елгаве, Лимбажи, а также в Юрмале и Лиепае. В компании работает около 70 квалифицированных специалистов.

## ARCO REAL ESTATE

**Марис Лаукалеис** | Член правления  
 Руководитель 1-го отдела оценки  
 maris.laukalejs@arcoreal.lv

Ул. Бривибас, 39, г. Рига  
 LV-1010, латвия  
 Тел. +371 6736 5555  
 Факс +371 6728 4423  
 www.arcoreal.ru



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate