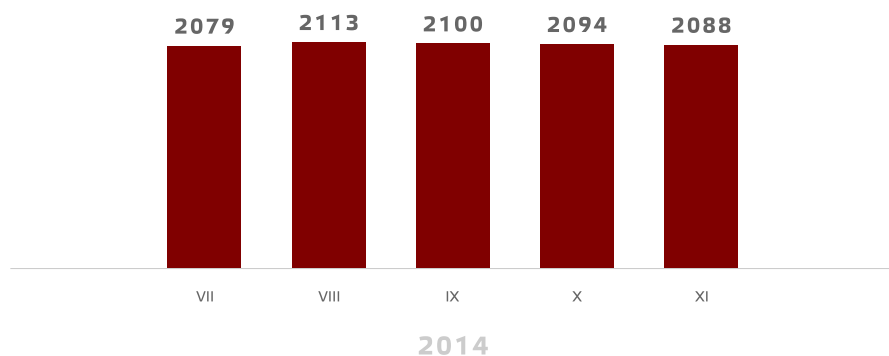


ОБЗОР РЫНКА КВАРТИР В ЦЕНТРЕ РИГИ
НОЯБРЬ

Квартиры в центре Риги

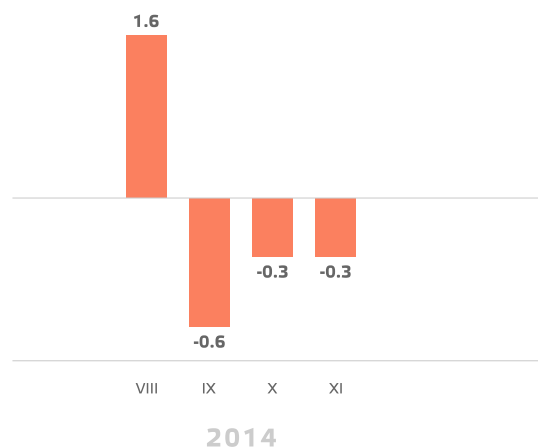
В ноябре 2014 года цены на квартиры в центре Риги уменьшились на 0,3%, а общее падение цен за осенние месяцы составило 1,20%. Средняя цена на квартиры в центре Риги в ноябре понизилась до уровня 2088 EUR/м².

Динамика средней цены на квартиры в центре Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

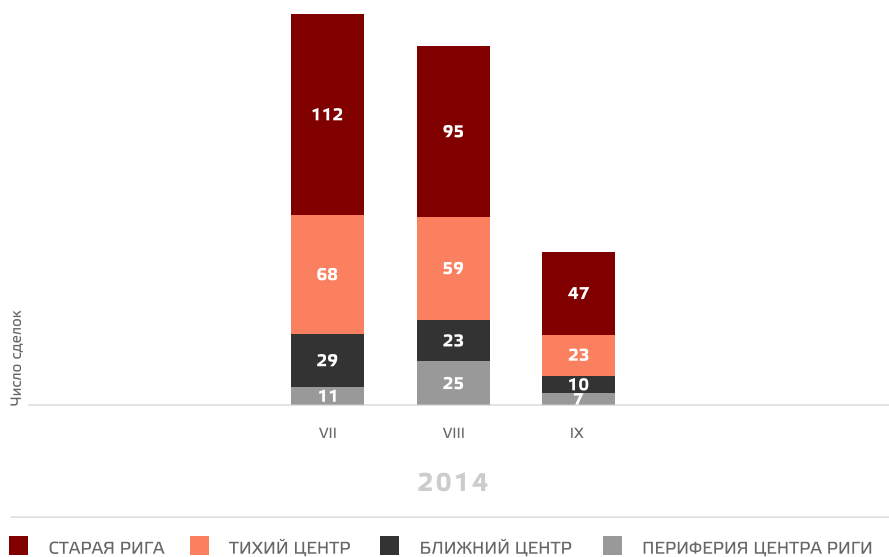
Изменения цен на квартиры в центре Риги, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Понижение цен в осенние месяцы объясняется прежде всего падением спроса, что произошло в результате вступления в силу изменений Иммиграционного закона. Это, в свою очередь, вызвано уменьшением интереса нерезидентов, которые приобретением недвижимости хотели обеспечить себе возможность получения срочного вида на жительство, поскольку новый минимальный порог в 250 000 EUR стал слишком высоким.

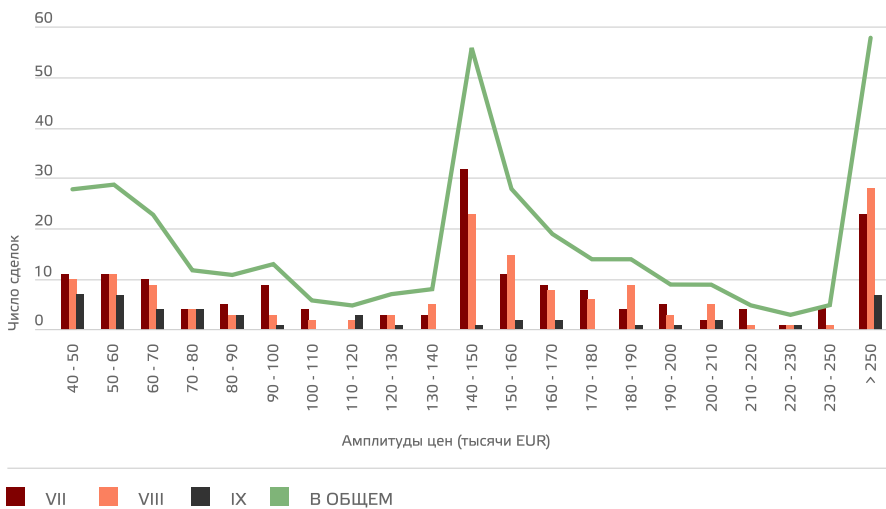
Изменения числа сделок с квартирами в центре Риги



Источник: Государственная земельная служба

Эта взаимосвязь подтверждается и тем фактом, что в сентябре, когда изменения в законе вступили в силу, существенно (-57%) сократилось число сделок с квартирами в центре Риги. При рассмотрении изменений числа сделок по ценовым диапазонам, можно увидеть, что наибольшее падение наблюдается в ценовом диапазоне 140 000 EUR – 150 000 EUR, и в сентябре в этом диапазоне уже не наблюдалось нетипичного большого числа сделок. В сентябре число сделок на сумму до 140 000 EUR сократилось на 36%, а на сумму свыше 140 000 EUR – даже на 83%.

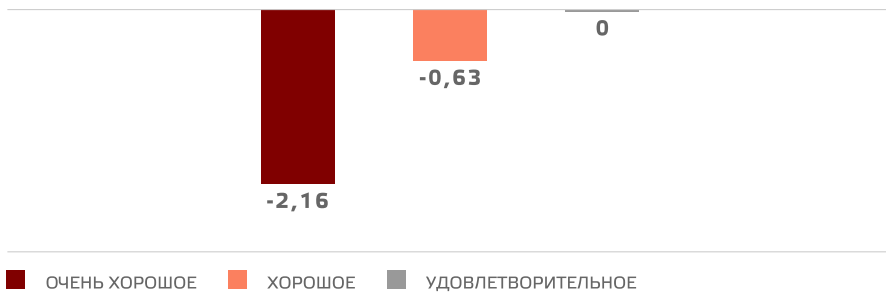
Распределение числа сделок по ценовым диапазонам, 2014



Источник: Государственная земельная служба

Тот факт, что наибольшее падение цен (-2,16%) произошло на квартиры в очень хорошем техническом состоянии, также говорит о том, что изменения Иммиграционного закона были основной причиной падения цен. Поскольку иностранцы чаще всего желали приобрести имущество с хорошей отделкой, готовое к немедленному заселению без дополнительных временных и финансовых затрат, квартиры такого качества в секторе нерезидентов пользовались наибольшим спросом.

Общие изменения цен на квартиры в центре Риги в осенние месяцы по техническому состоянию, %

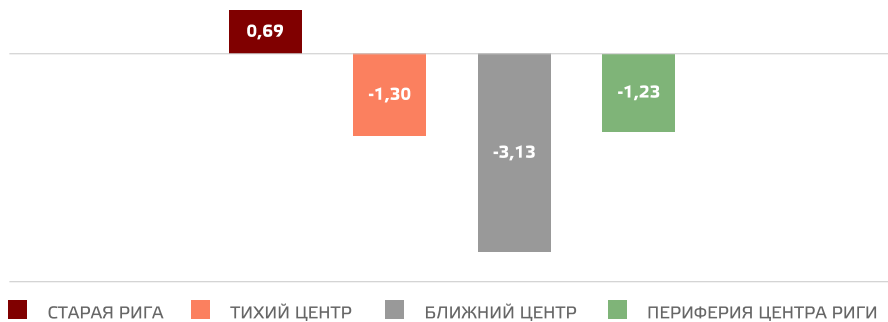


Источник: ARCO REAL ESTATE

Если смотреть по местонахождению, наибольшее сокращение числа сделок наблюдалось в центре Риги (в ближнем центре), где в сентябре было совершено на 64% меньше сделок, чем в среднем за предыдущие два месяца. В этой части центра в осенние месяцы наблюдалось и самое значительное падение цен (-3,13%), которое соответствовало ранее прогнозирувавшемуся, учитывая то, что на эту часть центра приходилась наибольшая доля сделок на сумму, которая превышала 142 300 EUR, но не достигала 250 000 EUR.

Старая Рига была единственной частью центра, в которой в осенние месяцы наблюдался рост цен (+0,69%). Это объясняется тем, что спрос на квартиры в этой части центра исторически был более стабильным. При осознании, что предложение жилья, обладающего исторической ценностью, на данный момент ограничено, цены в Старой Риге были менее подвержены влиянию различных рыночных обстоятельств. Существенным ростом цен можно считать и то, что стоимость большей части недвижимости в Старой Риге достигла порога в 250 000 EUR, в связи с чем Старая Рига была менее подвержена влиянию изменений Иммиграционного закона.

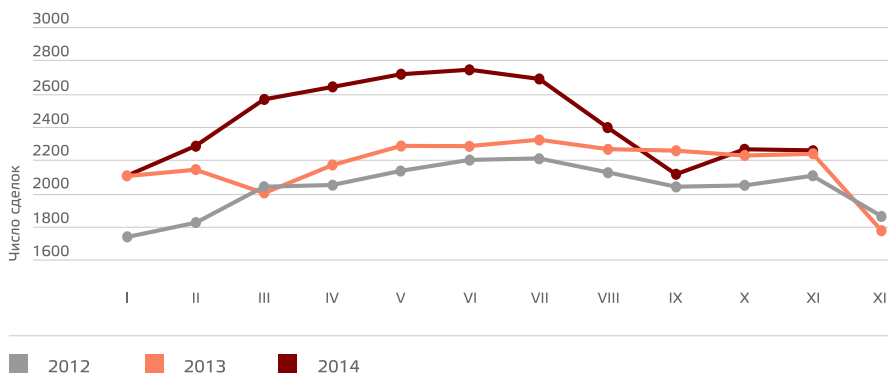
Общие изменения цен на квартиры в центре Риги в осенние месяцы по местонахождению, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

При рассмотрении изменений предложения квартир в центре Риги видно, что в осенние месяцы оно стабилизировалось и достигло уровня прошлого года. В начале года, реагируя на интерес нерезидентов, выросло и предложение квартир, однако в связи с большим числом сделок, совершенных в этом сегменте, что наблюдалось в июле и августе, за этим последовало сокращение предложения.

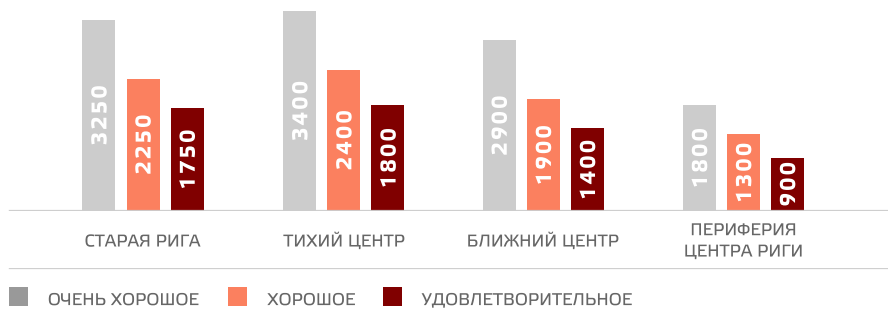
Динамика предложения квартир в центре Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Учитывая обстоятельства и причины падения цен, можно предсказать, что постепенная коррекция цен может продолжиться. Рост числа сделок зависит от скорости адаптации предложения к произошедшим изменениям на рынке.

Цены за квадратный метр квартир в центре Риги в ноябре по техническому состоянию, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE



В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Цены на квартиры на периферии центра Риги, которая состоит из таких районов, как Гризинькалнс, Авоты, Браса и Петерсала, в осенние месяцы уменьшились на 1,23%. Средние цены в ноябре составляли около 900 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 1300 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 1800 EUR/м² 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. Также 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 осенние месяцы понизились на 3,13%. Средние цены в ноябре составляли около 1400 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 1900 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 2900 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии. Наиболее высокие цены были характерны для квартир с добротной отделкой, расположенные рядом со Старой Ригой или парками, например, в домах на бульваре Райня.

Цены на квартиры в тихом центре в осенние месяцы понизились на 1,30%. Средние цены в ноябре составляли около 1800 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2400 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 3500 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии. Поскольку в этой части центра большое влияние на цену оказывает 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 осенние месяцы выросли на 0,69%. Средние цены в ноябре составляли около 1750 EUR/м² на квартиры в удовлетворительном состоянии, около 2250 EUR/м² на квартиры в хорошем состоянии и около 3250 EUR/м² на квартиры в очень хорошем состоянии.

Как для тихого центра, так и для Старой Риги было характерно то, что цена даже на квартиры в похожем 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 в центре Риги, на которую повлиял уровень цен в ноябре, в среднем находилась в пределах 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%. На размер ставки капитализации могут значительно повлиять и многие другие факторы, например, соответствие квартиры требованиям иностранных студентов, желающих снять жилые помещения.

Ставка капитализации

Ставка капитализации показывает возможности возврата вложенных средств в течение определенного периода времени и получения 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.

Микрорайоны Риги на карте



ARCOREAL 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.

ARCOREAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает около 80 квалифицированных специалистов.

ARCOREAL 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

