

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты

1 квартал 2022 года

Квартиры в новых проектах

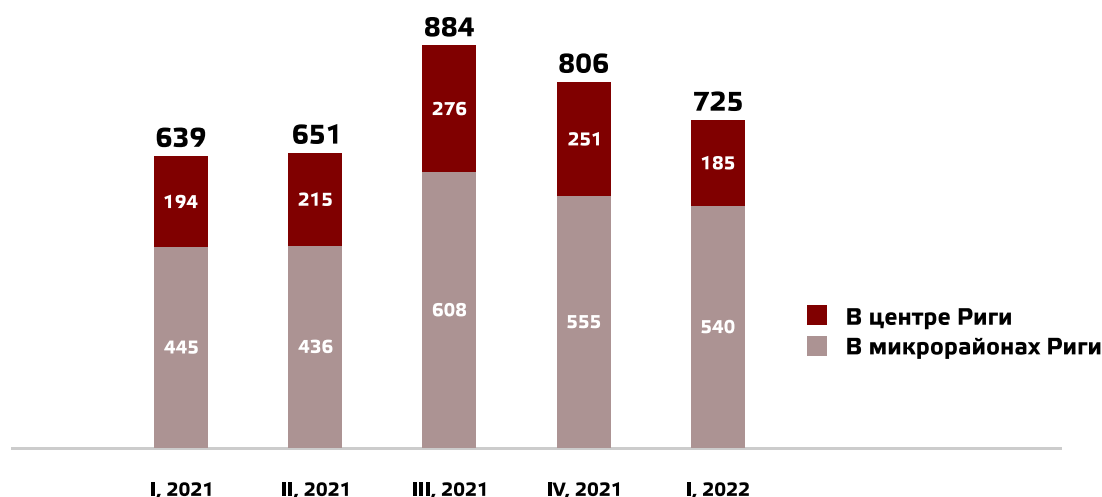
1 квартал 2022 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов в 1-м квартале 2022 года активность немного уменьшилась – число сделок по сравнению с 4-м кварталом 2021 года сократилось на 10 %. Сокращение числа сделок установлено как в рижских микрорайонах (-3 %), так и в центре Риги (-26 %). По сравнению с 1-м кварталом 2021 года в 1-м квартале этого года число сделок существенно выше было в микрорайонах (+21 %). В то же время в центре Риги число сделок в этом году было на 5 % меньше, чем в тот же период прошлого года. В 1-м квартале 2022 года большинство сделок было заключено в рижских микрорайонах (74 %).

-10 %

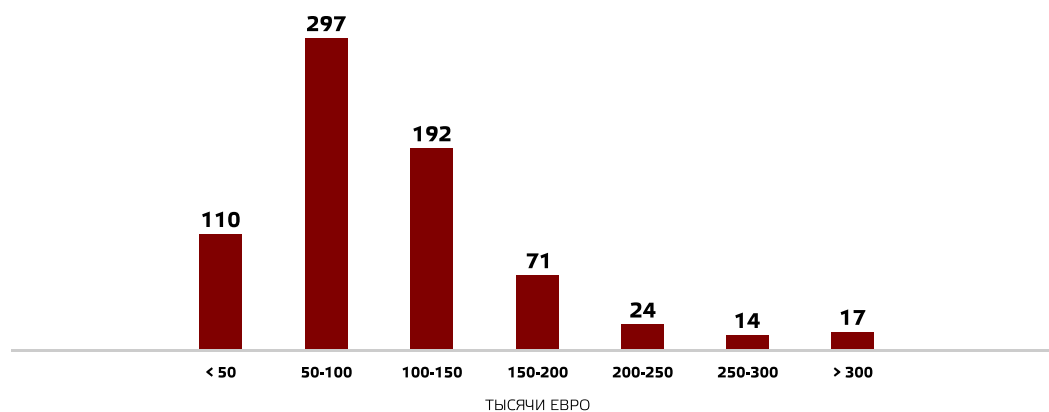
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге в 1-м квартале 2022 года, можно сделать вывод, что большая часть сделок (41 %) совершалась в ценовых пределах от 50 000 до 100 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 51 м² в рижских микрорайонах.

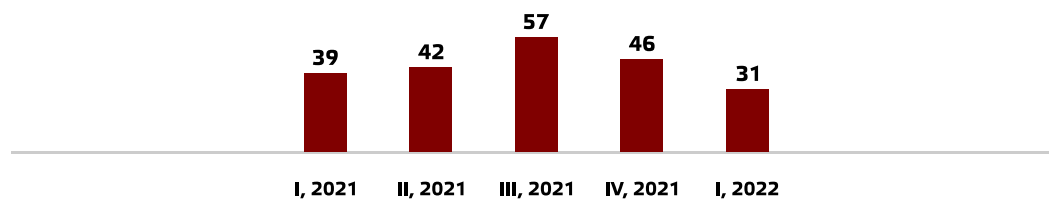
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 1-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

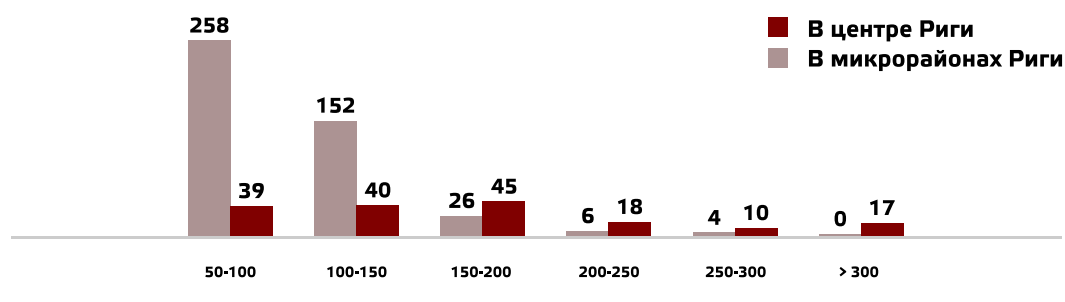
В 1-м квартале в новых проектах в Риге в целом зарегистрирована 31 сделка с квартирами по цене, превышавшей минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 евро). Это было на 21 % меньше, чем в тот же период 2021 года, когда было зарегистрировано 39 сделок.

Число сделок с квартирами новых проектов на сумму свыше 250 000 евро



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

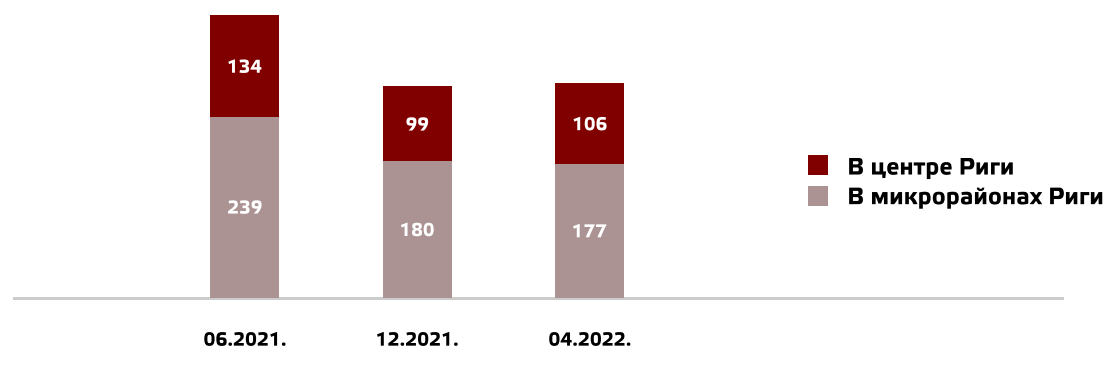
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 1-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с началом 2022 года, в апреле предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги практически не изменилось – число предложений выросло на 1 %. В свою очередь, в центре Риги предложение выросло на 7 %. С другой стороны, число предложений в микрорайонах Риги в апреле было на 2 % меньше, чем в начале года. По сравнению с серединой 2021 года общее число предложений квартир в апреле этого года было на 24 % меньше.

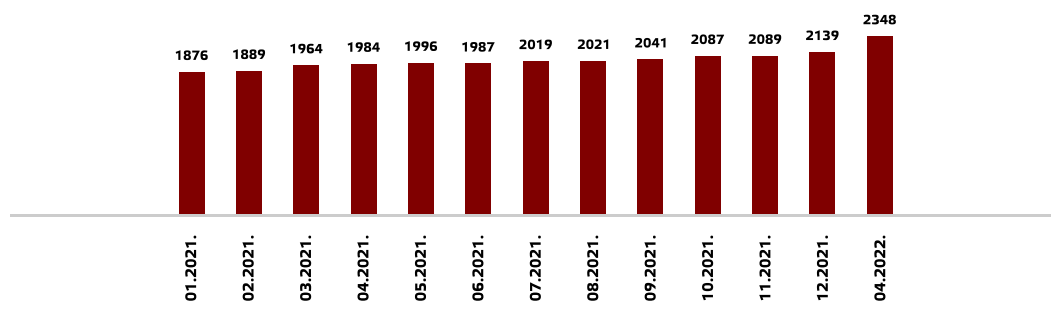
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец апреля в новых проектах в Риге было около 280 предложений квартир. Средняя цена предложения квартир составляла 2 348 EUR/м², что на 10 % выше, чем в начале года. В конце прошлого года средняя цена предложения квартир в микрорайонах Риги составляла 2 053 EUR/м², а в центре города средняя цена достигала 2 840 EUR/м².

Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



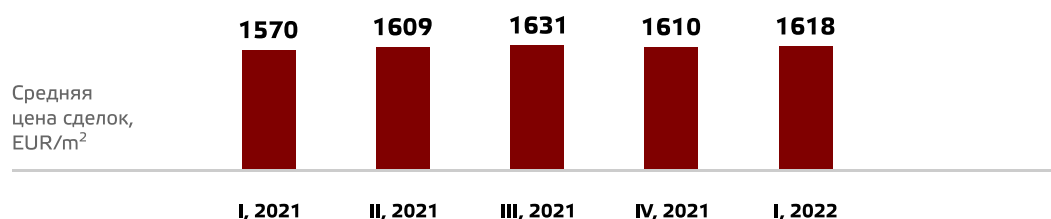
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в 1-м квартале 2022 года составляла 1 618 EUR/м². Таким образом, по сравнению с концом 2021 года цены на квартиры в начале 2022 года были на 1 % выше. По сравнению с 1-м кварталом 2021 года в 1-м квартале 2022 года средняя цена сделок с квартирами была на 3 % выше. В сегменте новых проектов изменения были меньше, чем на рынке серийных квартир советского времени, где в 1-м квартале 2022 года наблюдался большой рост цен. В 1-м квартале 2022 года цены на серийные квартиры выросли на 6 %. Относительно небольшой рост цен на квартиры в новых проектах в микрорайонах можно объяснить долей договоров купли-продажи (предварительных договоров), заключенных ранее, но не зарегистрированных в земельной книге, в общем количестве сделок. С начала 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 39 %.

1 618
EUR/м²

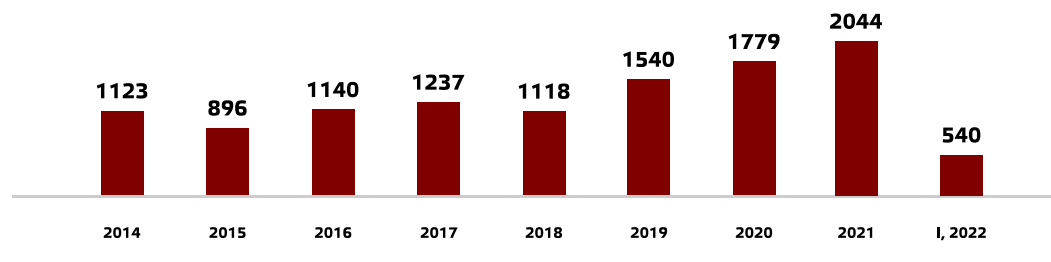
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В начале 2022 года наблюдался небольшой спад активности на рынке квартир новых проектов в рижских микрорайонах – число сделок в 1-м квартале было на 3 % меньше, чем в 4-м квартале прошлого года. Тем не менее, средний показатель сделок за квартал вырос.

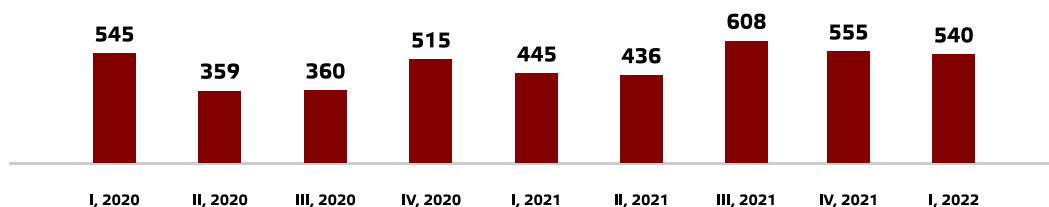
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с 1-м кварталом 2021 года число сделок с квартирами в 1-м квартале этого года было на 21 % больше. Число сделок в этом году было почти таким же, как в 1-м квартале 2020 года.

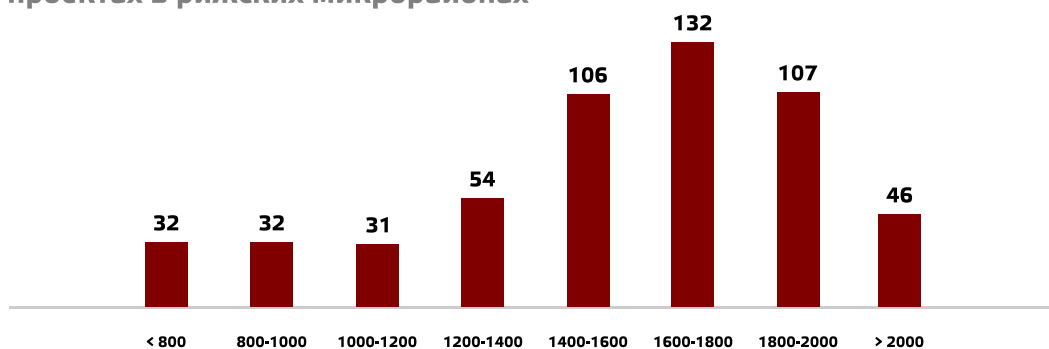
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м квартале самым характерным ценовым диапазоном цен сделок в новых проектах в рижских микрорайонах был 1 400 – 2 000 EUR/м². Согласно данным Государственной земельной службы в 1-м квартале в целом в этот диапазон входило 64 % сделок с квартирами этого сегмента. Для сравнения: в 2021 году в этот диапазон входило 57 % сделок. В 2022 году продолжался рост числа сделок по цене свыше 2 000 евро/м².

Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр квартир в новых проектах в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в 1-м квартале 2022 года состоялось в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 EUR/м². В этой ценовой категории в 2022 году не наблюдалось существенных изменений. Следует отметить, что и два предыдущих года наблюдалось подобное число сделок. Доля таких сделок составляла 24 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов.

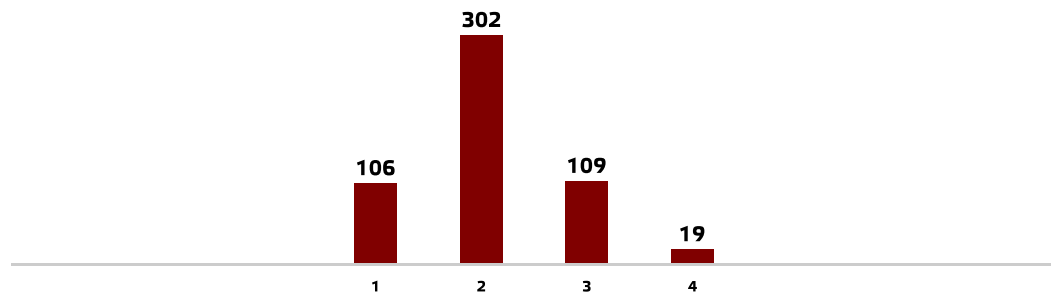
В этой ценовой категории больше всего сделок было заключено в проекте *Green City 3*, улица Стирну, 38А. Сделки в основном совершались с двухкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 60 м²).

В начале 2022 года цены сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги превышали 2 000 EUR/м², и в этой ценовой категории наблюдался рост числа сделок. Одни из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте *Divi krasti*, улица Кенгарага, 8а и 8с, где цены сделок превышали 2 000 EUR/м². Это был самый популярный из новых проектов в этом ценовом диапазоне. В целом в 1-м квартале было зарегистрировано 46 сделок по цене выше 2 000 EUR/м², и их число продолжало расти. Самая дорогая сделка в новом проекте микрорайонов 2022 года состоялась в Плявниеках, по улице Дзеню, 7, к.1, где цена превышала 2 900 EUR/м².

Сделки в ценовых пределах до 800 EUR/м² заключались с квартирами, где фиксированные цены в сделках, скорее всего, полностью не отражали общую сумму сделки. Доля таких сделок в 2022 году составляла уже 6 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. Квартир, находящихся в новых или полностью отремонтированных домах, по цене ниже 800 EUR/м² в предложении нет уже несколько лет.

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно сделать вывод, что в рижских микрорайонах в 1-м квартале больше всего сделок состоялось с двухкомнатными квартирами (56 %). По сравнению с 2021 годом спрос на двухкомнатные квартиры вырос. Намного меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (20 %) и однокомнатными квартирами (20 %). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (4 %). Доля двухкомнатных квартир растет уже второй год подряд.

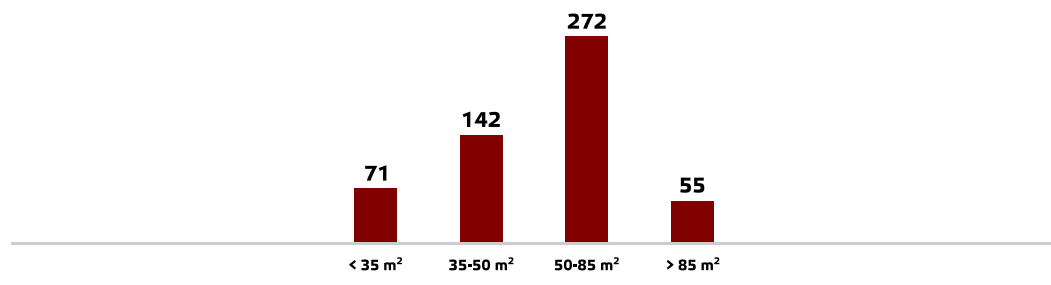
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в 1-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя сделки с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах по общей площади, можно сделать вывод, что, как и в предыдущие годы, больше всего сделок совершалось с квартирами средней площади. В 1-м квартале больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м² (272 сделки или 50 % от сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах). Намного меньшее число сделок было с небольшими квартирами площадью от 35 до 50 м² и с квартирами малой площади – до 35 м². В свою очередь, меньше всего было продано квартир большой площади, то есть более 85 м² (55 сделок).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади в 1-м квартале 2022 года

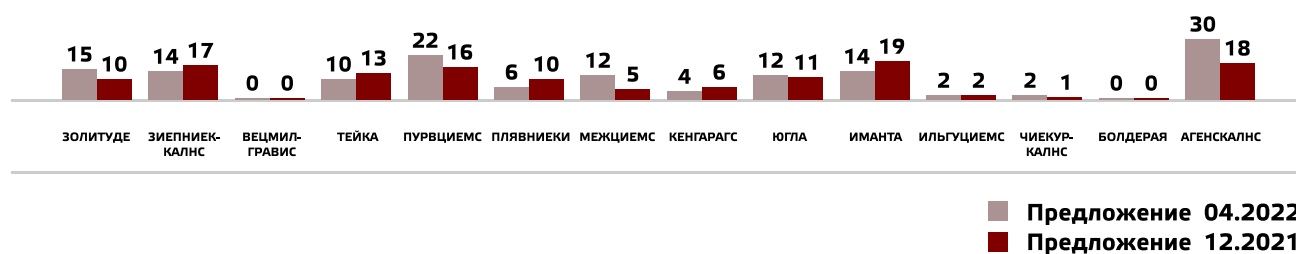


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, было установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в апреле 2022 года было в Агенскалнсе (в начале 2022 года – в Иманте). Относительно много предложений было и в Пурвциемсе. В свою очередь, в Вецмилгрависе и Болдерае предложений новых проектов вообще не было установлено. По сравнению с началом 2022 года число предложений квартир в микрорайонах в апреле было несколько ниже – на 2%.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах



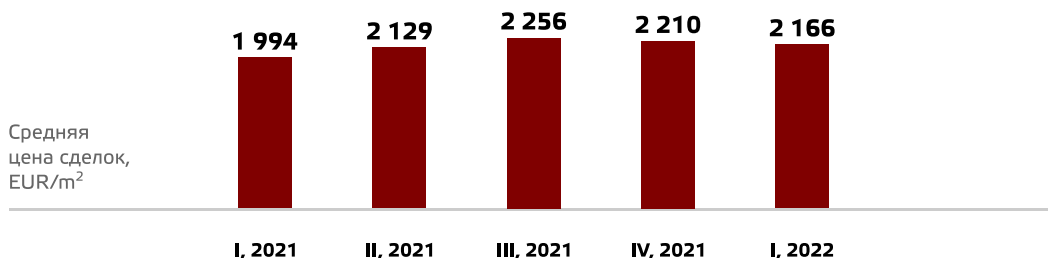
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в центре Риги

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, средняя цена сделок в новых проектах в 1-м квартале 2022 года составляла 2 166 EUR/м². Средняя цена была на 2 % ниже, чем в 4-м квартале 2021 года. В свою очередь, по сравнению с 1-м кварталом 2021 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была на 9 % выше.

2 166
EUR/м²

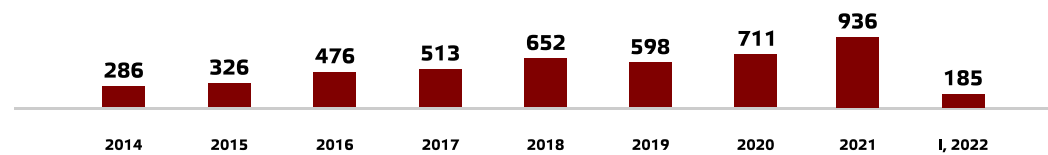
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 1-м квартале 2022 года наблюдался спад активности рынка сегмента новых проектов.

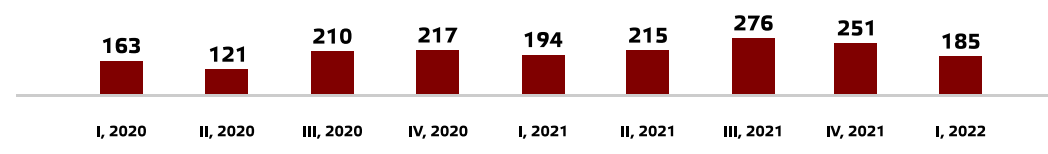
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м квартале 2022 года в новых проектах в центре Риги было заключено 185 сделок. По сравнению с 4-м кварталом 2021 года число сделок сократилось на 26 %. По сравнению с 1-м кварталом прошлого года число сделок было меньше на 5 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

И в 2022 году было зарегистрировано немало сделок по цене ниже 1 000 EUR/м² (8 % от общего числа), что не является характерной для центра Риги ценой. Скорее всего, в этих сделках в основном не отражалась общая сумма сделки. Однако доля таких сделок постепенно уменьшается (в 2020 году – 14 %, а в 2021 году – 11 %).

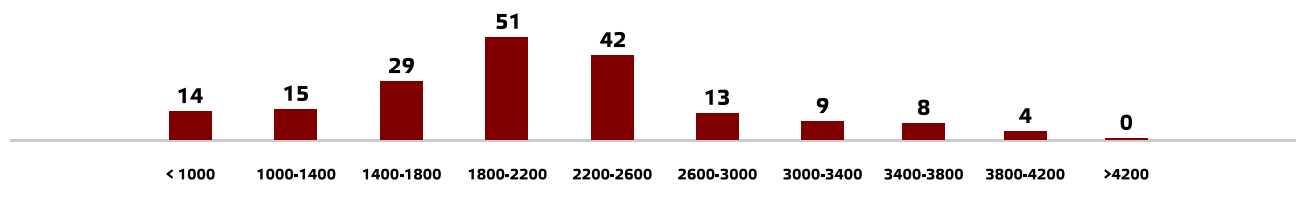
Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 1-м квартале 2022 года составлял от 1 400 до 2 600 EUR/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне было совершено большинство или 66 % сделок. Самым популярным проектом в этом ценовом диапазоне был новый проект *Fjordi*, Ганибу дамбис, 11 и 11А, где зарегистрировано больше всего сделок (33). Средняя цена сделок в этом проекте – 2 003 EUR/м². Сделки в основном совершались с трехкомнатными квартирами, и средняя площадь квартиры составляла 69 м².

В 1-м квартале 2022 года больше всего сделок было зарегистрировано в ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 EUR/м². Достаточно много сделок было во второй по популярности ценовой категории в 2022 году, а именно в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 EUR/м². В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в проекте *Park Alley* по улице Пулквежа Бриежа, 35, а также в проекте *Fjordi*, Ганибу дамбис, 11 и 11А.

Также было относительно большое количество сделок в ценовом диапазоне от 1 400 до 1 800 EUR/м². В этой ценовой категории совершались сделки с квартирами как в проектах известных застройщиков (*Merks*, *Bonava* и других), так и в менее известных новостройках или полностью реновированных домах в центре Риги и на периферии центра. На этот ценовой диапазон приходилось 16 % всех сделок с квартирами в центре.

В свою очередь, число сделок в ценовой категории выше 2 600 EUR/м² значительно уменьшилось. В 1-м квартале 2022 года не было зарегистрировано сделок по цене выше 4 000 EUR/м². Для сравнения: в 2021 году было зарегистрировано 18 таких сделок, а в предыдущие годы около шести сделок в год. Самая дорогая сделка зарегистрирована на улице Бривибас, 46, в полностью отреставрированном многоквартирном доме почти за 4 000 EUR/м².

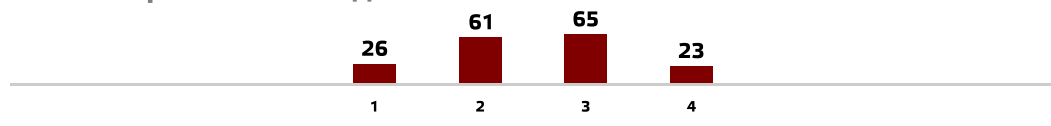
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги в 1-м квартале 2022 года наибольшим спросом пользовались трехкомнатные квартиры (35 %). Также достаточно много сделок совершалось с двухкомнатными квартирами (33 %). В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир – 12 % от общего числа проданных квартир в центр. В период с 2018 года по 2021 год больше всего сделок было с двухкомнатными квартирами.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по числу комнат в квартире в 1-м квартале 2022 года

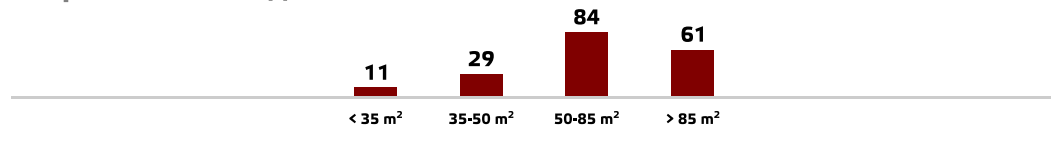


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что в 1-м квартале 2022 года больше всего сделок состоялось с квартирами средней и большой площади. В 2020 и 2021 году больше всего продавалось квартир площадью от 50 до 85 м². В 1-м квартале этого года с квартирами этой площади было зарегистрировано 84 сделки или 45 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Немного меньше сделок происходило и с квартирами площадью более 85 м² (61 сделка или 33 %).

В течение года намного меньше сделок состоялось с квартирами малой площади от 35 до 50 м² (29 сделок или 16 %). Меньше всего было продано квартир площадью до 35 м² – таких было всего лишь 6 % от общего числа проданных квартир в новостройках. В свою очередь, в 2022 году уменьшилось число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м². В 1-м квартале состоялось всего три сделки по таким квартирам. Для сравнения: в 1-м квартале 2021 года состоялось девять сделок.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в 1-м квартале 2022 года

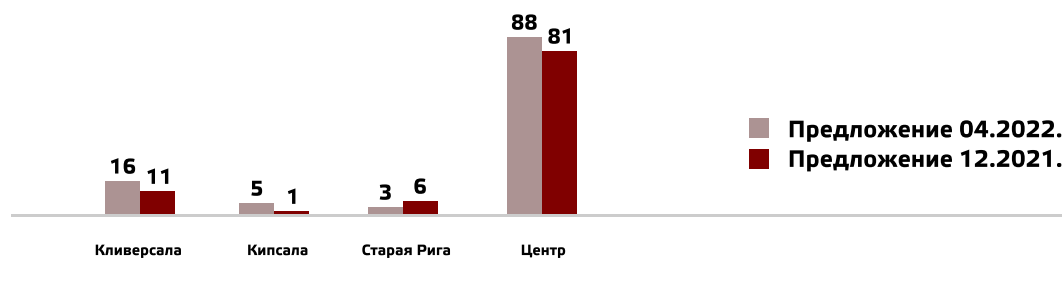


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В апреле 2022 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 110 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению с началом 2022 года уменьшился на 13 %. В апреле меньше всего предложений квартир было в Старой Риге. На Кипсале уровень предложения также был низким, однако он вырос с начала года.

Предложение квартир новых проектов в центре Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является международной компанией с более чем 25-летним опытом работы на латвийском рынке недвижимости. С самого момента основания в 1997 году компания ARCO REAL ESTATE постоянно развивается и способствует профессиональному росту своих сотрудников, тем самым повышая качество предоставляемых услуг и становясь ведущим поставщиком услуг в своей отрасли. В настоящее время предприятия, в которой работает более 50 квалифицированных специалистов, оказывает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасты, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и других городах Латвии, предлагая клиентам посреднические, консультационные услуги и услуги по оценке в сфере недвижимости.

Марис Лаукалеис | Член правления | Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига, Латвия, LV-1011
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv