

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты 1-й квартал 2023 года

Квартиры в новых проектах

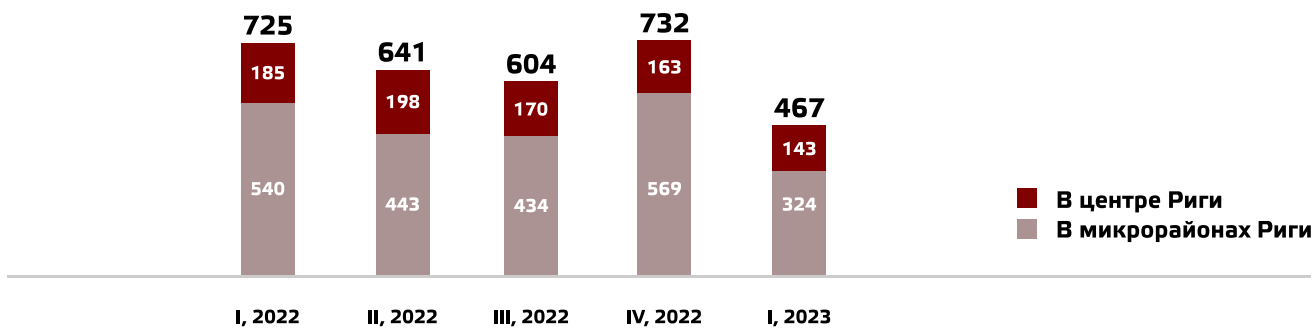
1-й квартал 2023 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов в 1-м квартале 2023 года активность существенно уменьшилась – число сделок по сравнению с 4-м кварталом 2022 года сократилось на 36 %. Сокращение числа сделок установлено как в рижских микрорайонах (-43 %), так и в центре Риги (-12 %). По сравнению с 1-м кварталом 2022 года в аналогичный период 2023 года число сделок в микрорайонах было на много меньше (-40 %). В 1-м квартале 2023 года в центре Риги число сделок было на 23 % меньше, чем в тот же период прошлого года. В 1-м квартале 2023 года большинство сделок было заключено в рижских микрорайонах (69 %).

-36 %

Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге в 1-м квартале, можно сделать вывод, что большая часть сделок (57 %) совершалась в ценовых пределах от 50 000 до 150 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 61 м² в рижских микрорайонах и в центре Риги.

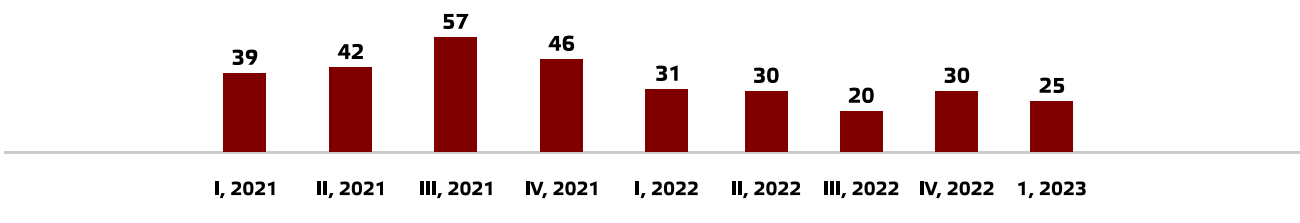
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 1-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

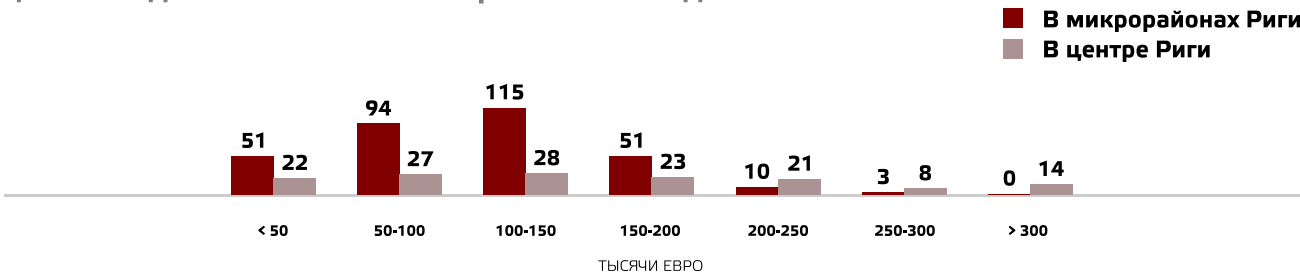
В 1-м квартале в новых проектах в Риге в целом зарегистрировано 25 сделок с квартирами по цене, превышавшей минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 евро). Это было на 19% меньше, чем в тот же период 2022 года, когда была зарегистрирована 31 сделка. Следует отметить, что изменениями в Иммиграционном законе приостановлена выдача первичных временных видов на жительство гражданам России и Беларуси на срок до 30 июня 2023 года.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

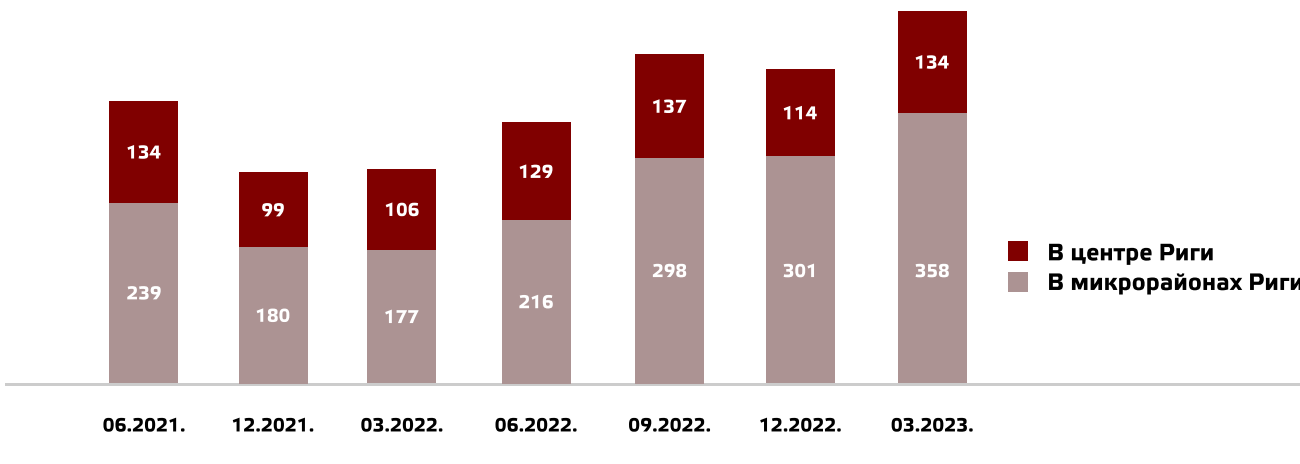
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 1-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с началом 2023 года, в конце марта предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги существенно выросло – число предложений было больше на 19 %. В центре Риги предложение выросло на 18 %. В свою очередь, число предложений в микрорайонах Риги в марте было на 19 % больше, чем в начале года. По сравнению с мартом прошлого года общее число предложений квартир в марте этого года было на 74 % больше.

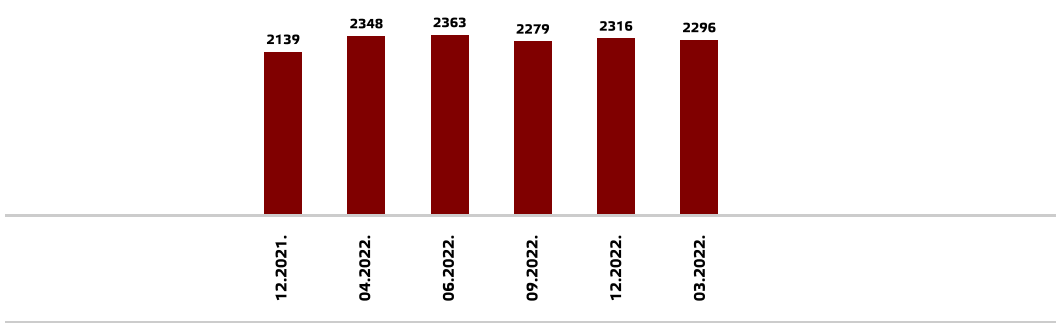
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец марта в Риге было около 490 предложений квартир в новых проектах (в начале года – 415). Средняя цена предложения квартир составляла 2 296 EUR/м², что на 1% выше, чем в начале года. В конце марта средняя цена предложения квартир в микрорайонах Риги составляла 2 077 EUR/м², а в центре города средняя цена достигала 2 879 EUR/м².

Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



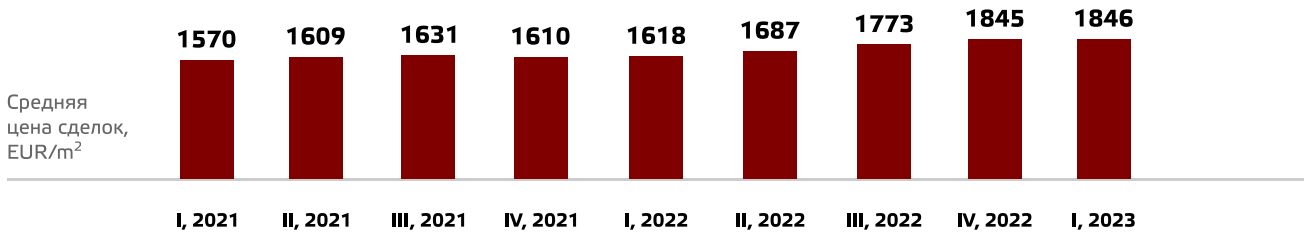
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в 1-м квартале 2023 года составляла 1 846 EUR/м². Таким образом, по сравнению с 4-м кварталом 2022 года цены на квартиры в 1-м квартале фактически не изменились. По сравнению с 1-м кварталом 2022 года средняя цена сделок с квартирами была на 14 % выше. В сегменте новых проектов цены на квартиры оставались стабильными, в отличие от рынка серийных квартир советского времени, где в 1-м квартале наблюдалось небольшое падение цен. В 1-м квартале цены на серийные квартиры уменьшились на 1 %. С начала 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 59 %.



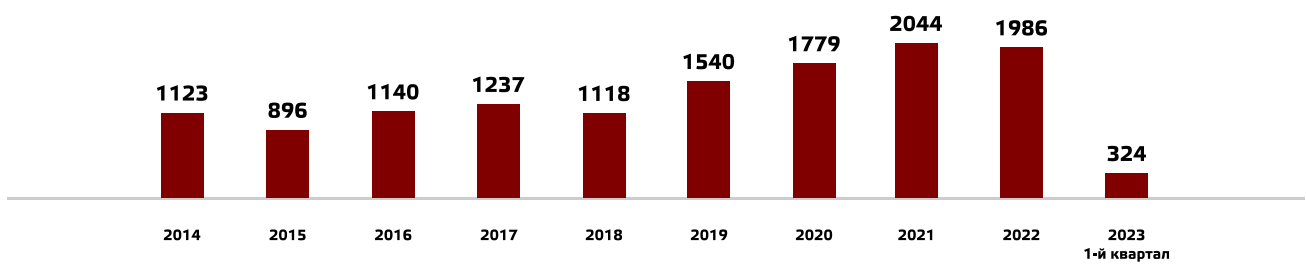
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

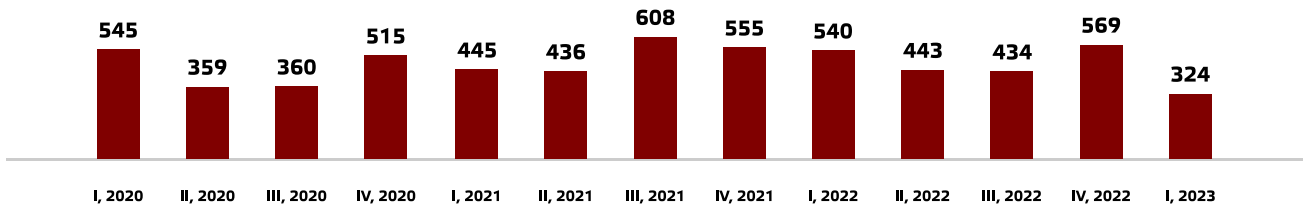
В 1-м квартале на рынке квартир новых проектов в микрорайонах Риги наблюдалось падение активности – число сделок было на 43 % меньше, чем в 4-м квартале 2022 года. В свою очередь, по сравнению с 1-м кварталом 2022 года число сделок с квартирами в 1-м квартале этого года было на 40 % меньше. Число сделок в 1-м квартале было наименьшим за последние три года.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

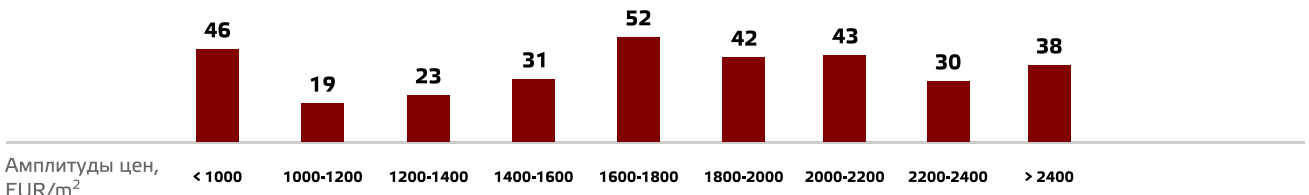
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м квартале самым характерным ценовым диапазоном цен сделок в новых проектах в рижских микрорайонах был 1 600 – 2 200 евро/м². Согласно данным Государственной земельной службы в 1-м квартале в целом в этот диапазон входило менее половины, или 42 % сделок с квартирами этого сегмента.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м квартале больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах состоялось в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 EUR/м². Доля таких сделок составляла 16 % от общего числа сделок. В этом плане изменений не наблюдалось – и в предыдущие три года больше всего сделок заключалось в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 EUR/м².

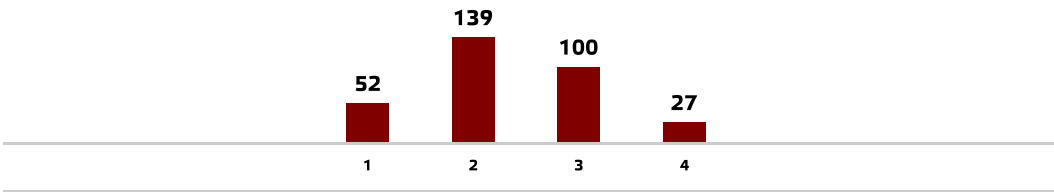
В этой ценовой категории в 1-м квартале 2023 года больше всего сделок было заключено в проекте *Deglava Gleznatāju rezidence*, в Риге по улице Дравниеку, 1. Сделки в этом проекте в основном совершались с двухкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 54 м²).

В 1-м квартале в сделках с квартирами новостроек в микрорайонах Риги цены во многих местах превышали 2 400 евро/м², и в этой ценовой категории не наблюдалось значительных изменений роста числа сделок. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте *Rakstnieka Parka rezidence*, улица Лермонтова, 4, где цены достигали 2 800 EUR/м², и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. В общей сложности в 1-м квартале было зарегистрировано 38 сделок свыше 2 400 EUR/м². Самая дорогая сделка в новом проекте в микрорайонах в 1-м квартале была совершена в полностью реновированном здании по улице Баложу, 11, за 2 900 EUR/м². В этом проекте совершались и другие сделки по ценам, которые были одними из самых высоких в рижских микрорайонах.

Сделки в ценовых пределах до 1 000 EUR/м² заключались с квартирами, где фиксированные цены в сделках, скорее всего, полностью не отражали общую сумму сделки. Доля таких сделок в 1-м квартале составляла 14 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. В предыдущем квартале доля таких сделок составляла 13 %. Число таких сделок не сокращалось и колебалось в пределах 10-15 %. Квартир, находящихся в новых или полностью реновированных домах, по цене ниже 1 000 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 (43 %). Доля двухкомнатных квартир была почти такой же, как в прошлом году. Относительно меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (31 %) и однокомнатными квартирами (16 %). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (8 %).

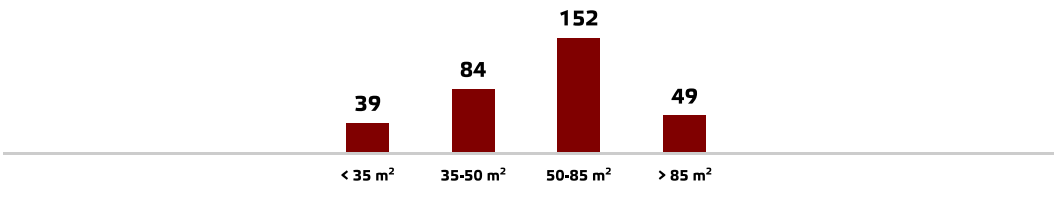
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в 1-м квартале 2023 года



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 (152 сделки или 47% от общего числа 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 большой площади – более 85 м². В свою очередь, меньше всего было продано квартир маленькой площади, до 35 м² (39 сделок).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади в 1-м квартале 2023 года

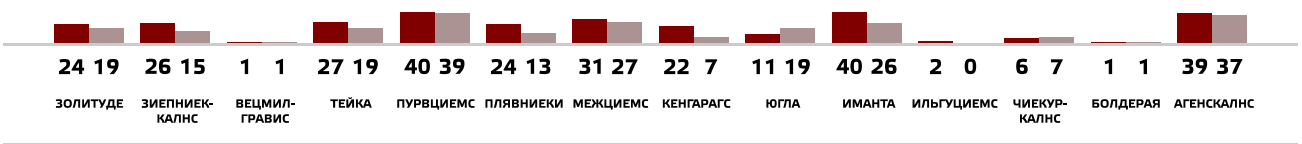


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в апреле 2023 года было в Иманте и Пурвциемсе (в начале 2022 года – в Иманте). Достаточно много предложений было также в Агенскалнсе. В свою очередь, в Ильгюциемсе предложений новых проектов на конец 1-го квартала не было установлено. По сравнению с 4-м кварталом 2022 года число предложений квартир в микрорайонах значительно выросло – на 28 %. В свою очередь, по сравнению с апрелем 2022 года число предложений в микрорайонах Риги удвоилось.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, апрель 2023 года



■ 04.2023.
■ 12.2022.

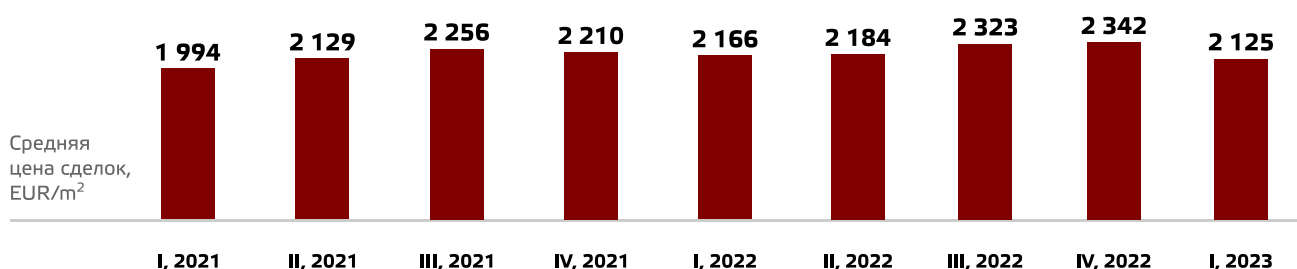
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 2023 года составляла 2 125 евро/м². Средняя цена была на 9 % выше, чем в 4-м квартале 2022 года. В свою очередь, по сравнению с 1-м кварталом 2022 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была на 2 % ниже.

2 125
€/м²

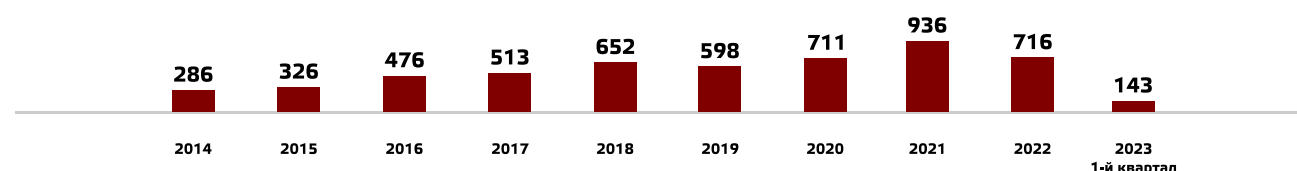
Динамика цен на квартиры новых проектов в центре Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 1-м квартале 2023 года наблюдался спад активности рынка сегмента новых проектов.

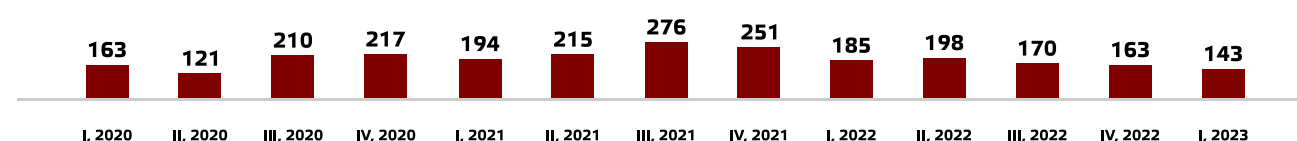
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 1-м квартале в новых проектах в центре Риги было заключено 143 сделки. По сравнению с 4-м кварталом 2022 года число сделок было на 12 % меньше, а по сравнению с 1-м кварталом прошлого года число сделок было меньше на 23 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

И в 1-м квартале 2023 года было зарегистрировано несколько сделок по цене ниже 1 000 EUR/м² (17 % от общего числа), что не является характерной для центра Риги ценой. Скорее всего, в этих сделках в основном не отражалась общая сумма сделки. По сравнению с предыдущими годами доля таких сделок вновь стала расти (в 2021 году – 11 %, а в 2022 году – 10 %).

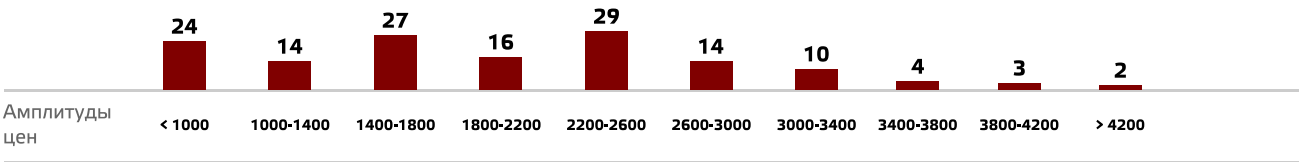
Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 1-м квартале составлял от 1 400 до 2 600 EUR/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне была совершена половина, или 50 % сделок. Самым популярным проектом в этом ценовом диапазоне был новый проект Merks Viesturdārzs, улица Рупниецбас, 27, где зарегистрировано больше всего сделок (8). Средняя цена сделок в этом проекте – 2 392 EUR/м². Сделки в основном совершались с трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 106 м²).

В 1-м квартале больше всего сделок зарегистрировано в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 EUR/м² (в 2022 году больше всего сделок было в этом же ценовом диапазоне). Достаточно много сделок было во второй по популярности ценовой категории в 1-м квартале, а именно в ценовом диапазоне от 1 400 до 1 800 евро/м². В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в полностью реновированном здании деревянной конструкции по улице Миера, 87.

Меньше сделок было в ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 EUR/м². В этой ценовой категории совершались сделки с квартирами как в новостройках, так и в менее известных полностью реновированных домах в центре Риги и на периферии центра. На этот ценовой диапазон приходилось 11 % 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 было зарегистрировано всего лишь три сделки по цене выше 4 000 EUR/м². Для сравнения: в 2022 году было зарегистрировано 12 таких сделок, а в 2021 году – 18. Самая дорогая сделка зарегистрирована на улице Антонияс, 18, в полностью реновированном многоквартирном доме почти за 4 500 EUR/м².

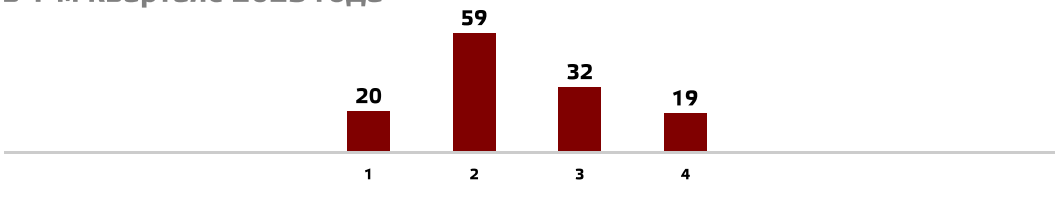
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги в 1-м квартале наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (41 %). Если сравнивать с 1-м кварталом 2022 года, тогда более популярными были трехкомнатные квартиры. Тем не менее, в целом в 2022 году в центре больше всего было приобретено двухкомнатных квартир. Намного меньше сделок в этом году совершалось с трехкомнатными квартирами (22 %) и однокомнатными квартирами (14 %). В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир – 13 % от общего числа проданных квартир в центре. 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 2023 года

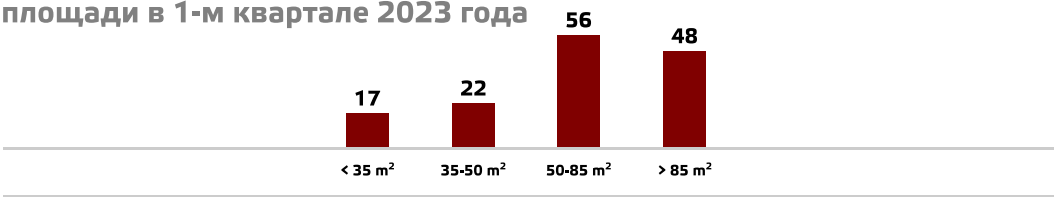


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

С 2020 по 2022 год в центре Риги больше всего продавалось квартир площадью от 50 до 85 м². Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что в 1-м квартале по-прежнему больше всего сделок состоялось с квартирами средней площади. В 1-м квартале было зарегистрировано 56 сделок с квартирами площадью 35-85 м² или 39 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Немного меньше сделок происходило с квартирами площадью более 85 м² (48 сделок или 34 %). Меньше всего было продано квартир площадью до 35 м² – 12 % от общего числа проданных квартир в новостройках.

В 2023 году было невелико число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м². В 1-м квартале состоялось всего пять таких сделок (в 2022 году в общей сложности зарегистрировано девять сделок).

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в 1-м квартале 2023 года

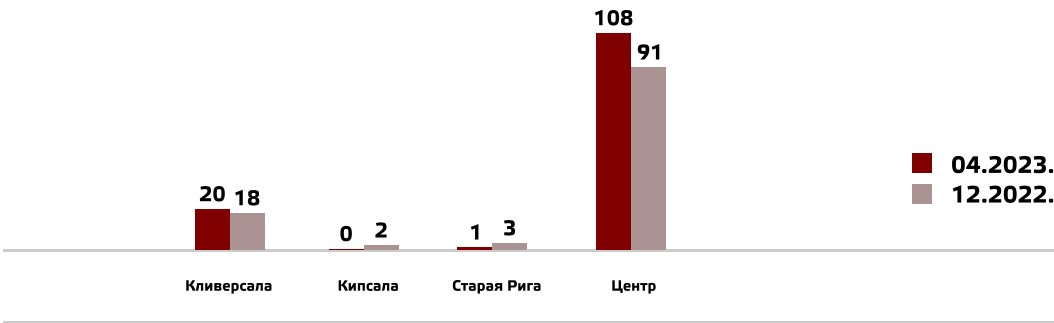


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В апреле 2023 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 130 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению со 4-м кварталом 2022 года вырос на 13%. В апреле на Кипсале вообще не было предложений квартир в новых проектах, а в Старой Риге было лишь одно предложение.

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