

ОБЗОР РЫНКА

# **Новые проекты** 1-е полугодие 2024 года

# Квартиры в новых проектах

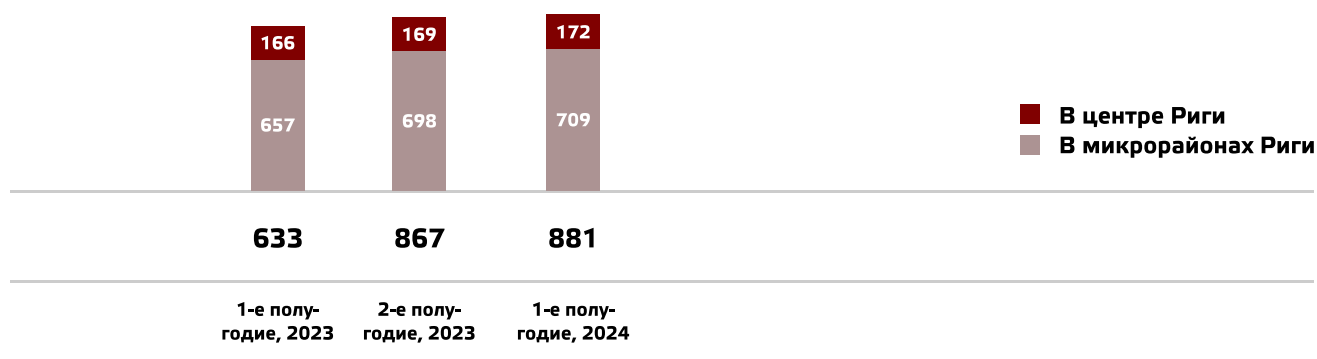
1-е полугодие 2024 года

## Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

По сравнению с 2023 годом активность на рынке новых проектов в 2024 году в целом немного выросла – число сделок в первом полугодии 2024 года было на 2 % больше, чем во втором полугодии прошлого года. В свою очередь, по сравнению с первым полугодием 2023 года число сделок в этом году было на 7% больше. Число сделок в первом полугодии было больше как в рижских микрорайонах (+2 %), так и в центре Риги (+2 %).

+2 %

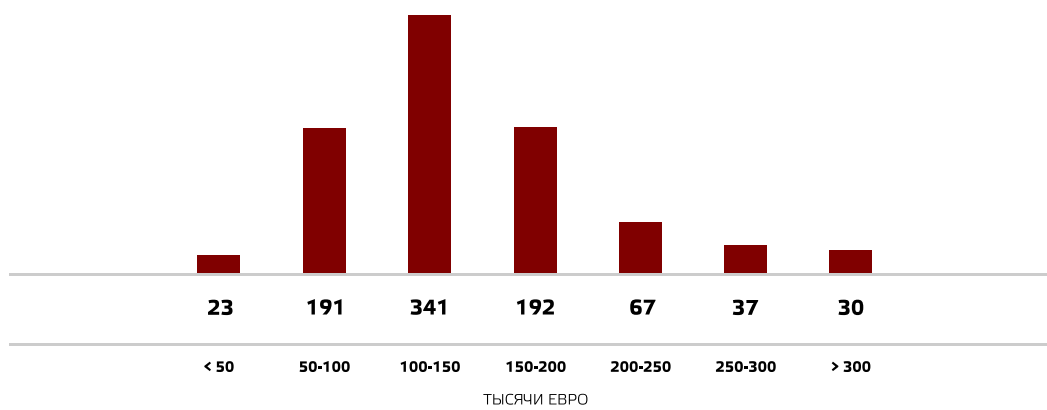
### Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге в 2023 году, можно сделать вывод, что большинство сделок совершались в ценовых пределах от 100 000 до 150 000 евро. Больше всего в этом ценовом диапазоне зарегистрировано сделок с квартирами в рижских микрорайонах.

### Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в первом полугодии 2024 года, EUR

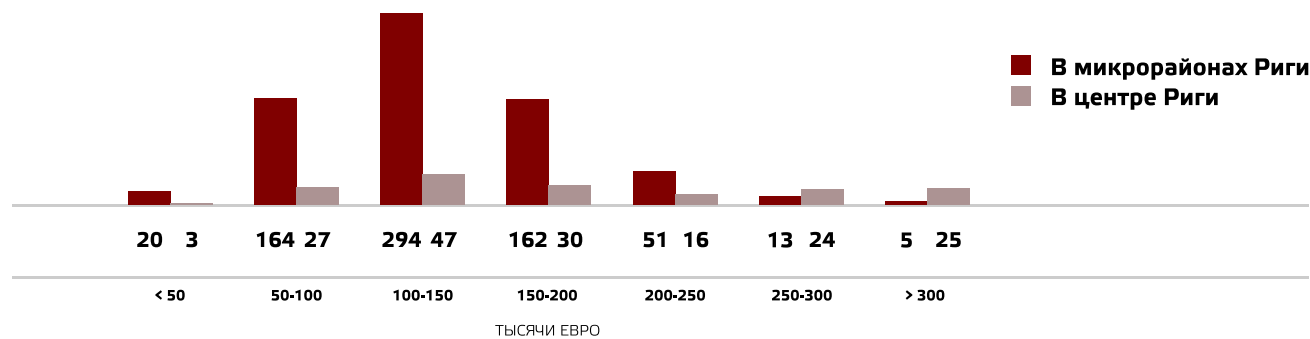


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В центре Риги большинство сделок происходило в ценовом диапазоне от 100 000 до 150 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры (75 %) – как в домах, построенных в начале XXI века, так и в новостройках последних лет. В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в новом многоквартирном доме в Риге по улице Дайнас, 10А, где продавались двухкомнатные квартиры небольшой площади (41-42 м<sup>2</sup>). Таким образом, цены за квадратный метр квартир в этих сделках были высокими, превышая в некоторых сделках 3500 EUR/м<sup>2</sup>.

В микрорайонах Риги также большинство сделок происходило в ценовом диапазоне от 100 000 до 150 000 евро. В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в новом многоквартирном проекте "Māragalmī", расположенном в Риге по улице Земайшу, 11.

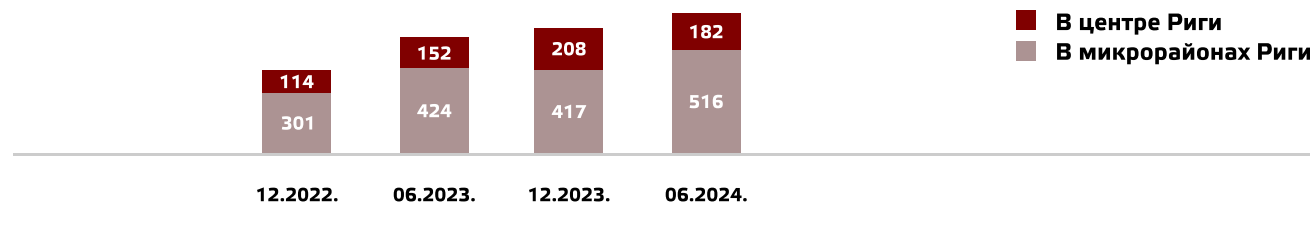
### Распределение числа сделок с квартирами в новых проектах в центре Риги и микрорайонах по ценовым диапазонам в первом полугодии 2024 года, EUR



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с концом 2023 года в середине 2024 года предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги было больше на 12 %. Предложение квартир в новых проектах выросло в микрорайонах Риги – на 24 %. В центре Риги предложение было на 13 % меньше, чем в конце 2023 года. В июне наблюдался также самый высокий уровень предложения с конца 2022 года.

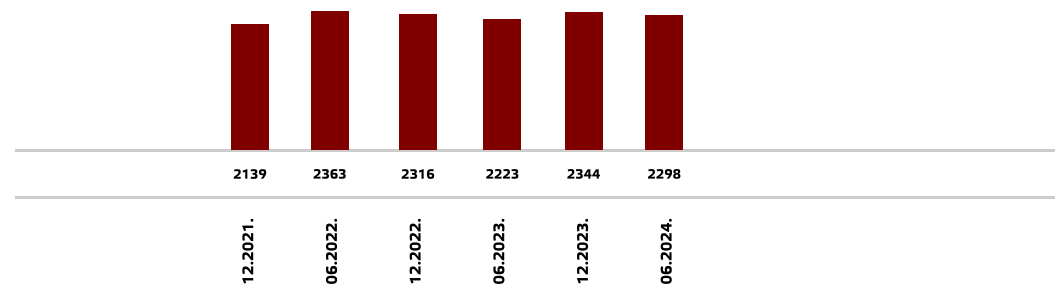
### Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом в середине 2024 года в Риге было около 700 предложений квартир в новых проектах (в конце 2023 года – 630). Средняя цена предложения квартир составляла 2298 EUR/м<sup>2</sup>, что на 2 % ниже, чем в конце 2023 года, но на 3 % выше, чем в середине 2023 года. В микрорайонах Риги средняя цена предложения квартир в середине 2024 года составляла 2099 EUR/м<sup>2</sup>, а в центральном районе средняя цена достигала 2861 EUR/м<sup>2</sup>.

### Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м<sup>2</sup>



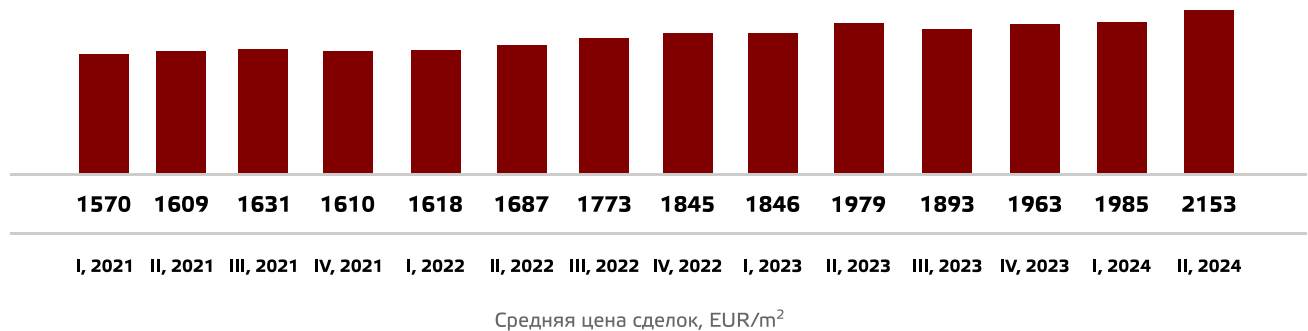
Источник: ARCO REAL ESTATE

# Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в середине 2024 года достигала 2153 EUR/м<sup>2</sup>. Таким образом, цены на квартиры были на 10 % выше, чем в конце 2023 года. В свою очередь, по сравнению с 1-м кварталом 2024 года средняя цена сделок с квартирами во втором квартале была на 8 % выше. В сегменте новых проектов тенденции по-прежнему противоположны сегменту серийных квартир советского времени, где в первой половине 2024 года наблюдалась стагнация цен на квартиры. С начала 2021 года цены на квартиры в новых проектах в микрорайонах Риги выросли на 37 %.

2 153  
EUR/m<sup>2</sup>

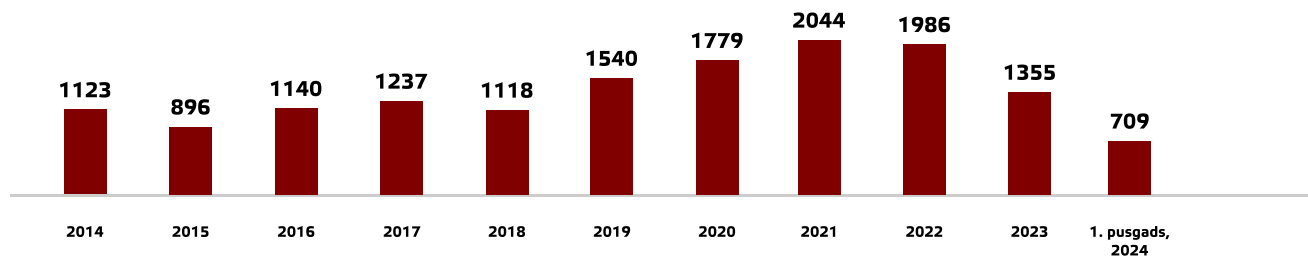
## Динамика цен на квартиры новых проектов в рижских микрорайонах, EUR/m<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В первой половине 2024 года в сегменте новых проектов в микрорайонах Риги наблюдалось снижение активности. В этом году состоялось на 2 % больше сделок, чем во втором полугодии 2023 года, и на 8 % больше сделок, чем в первом полугодии.

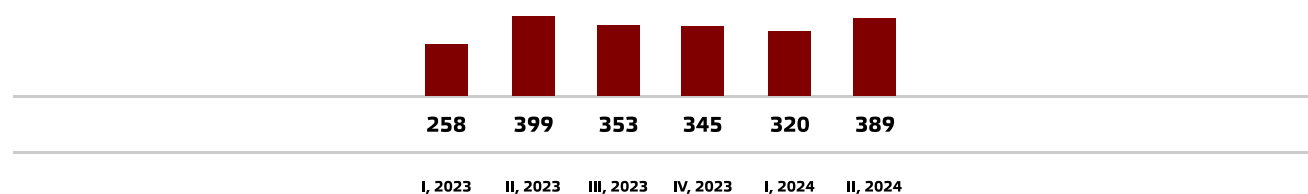
## Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Наибольшее число сделок с квартирами в 2024 году было установлено во втором квартале и было аналогично числу сделок, установленных во втором квартале прошлого года. Реже сделки регистрировались в первом квартале этого года, однако их число было выше, чем в первом квартале 2023 года.

## Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах

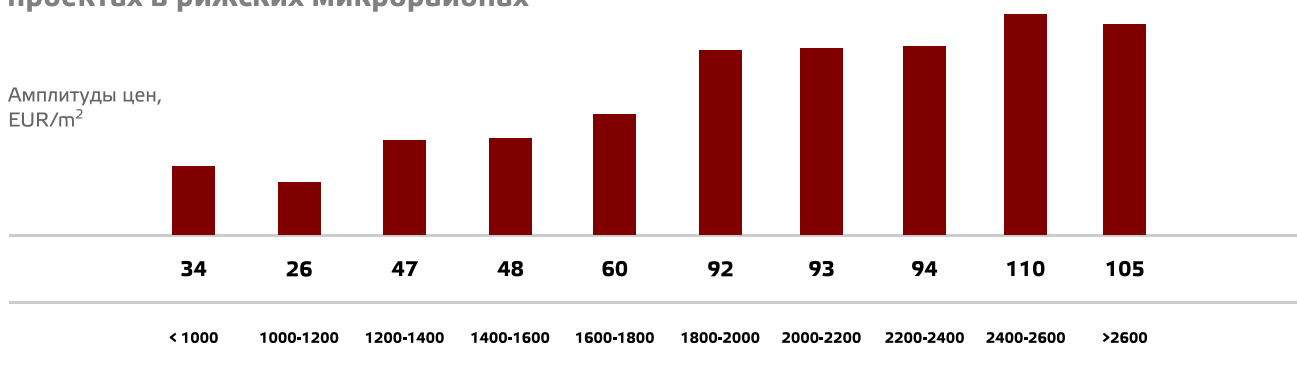


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2024 году типичная цена сделок с новыми проектами в микрорайонах Риги была более 1800 EUR/м<sup>2</sup>. Согласно данным Государственной земельной службы 70 % сделок с квартирами было зарегистрировано начиная с 1800 EUR/м<sup>2</sup>. Для сравнения: в 2023 году намного больше сделок с квартирами было зарегистрировано в ценовом диапазоне от 2200 до 2400 EUR/м<sup>2</sup>, а в 2022 году – от 1600 до 2000 EUR/м<sup>2</sup>.

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

Амплитуды цен,  
EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2024 году больше всего сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги было совершено в ценовом диапазоне от 2400 до 2600 EUR/м<sup>2</sup>. Доля таких сделок составила 16 % от общего числа сделок. В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в новом многоквартирном проекте “Māragalmī”, в Риге по улице Земайшу, 11. Сделки в этом проекте совершались в основном с двухкомнатными и трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры 58 м<sup>2</sup>).

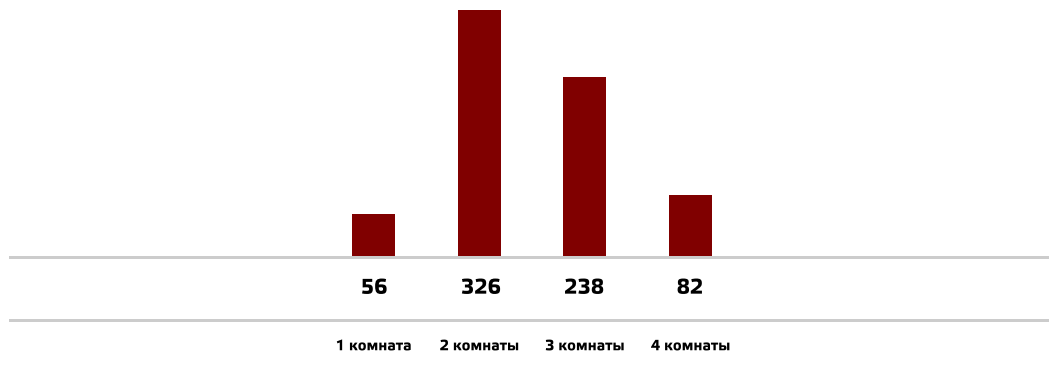
В 2024 году цены в новых проектах микрорайонов Риги все чаще превышали 2600 EUR/м<sup>2</sup>. В этой ценовой категории наблюдался значительный рост числа сделок – число сделок в первом полугодии 2024 года почти достигло общего показателя 2023 года. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте “Moно park”, расположенном в Риге по улице Мирдзас Кемпес, 2, – там цены превысили 2600 EUR/м<sup>2</sup>, и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. Всего в первой половине 2024 года было зарегистрировано 105 сделок стоимостью более 2600 EUR/м<sup>2</sup>. Самая дорогая сделка в новых проектах микрорайонов Риги в 2024 году состоялась в новостройке по улице Далию, 23Б, где цена за квадратный метр превысила 3500 евро.

Достаточно много квартир новых проектов продано в ценовом диапазоне от 1800 до 2400 EUR/м<sup>2</sup>. Самым популярным в этом ценовом диапазоне был проект “Pīlādžu mājas”, в Риге по улице Тумес, 25, где средняя цена сделки составила 2137 EUR/м<sup>2</sup>. Больше всего сделок там пришлось на двух- и трехкомнатные квартиры.

Сделки в ценовых пределах до 1 000 EUR/м<sup>2</sup> заключались с квартирами, где фиксированные цены в сделках, скорее всего, полностью не отражали общую сумму сделки. Квартир, находящихся в новых или полностью реновированных домах, по цене ниже 1 000 EUR/м<sup>2</sup> в предложении нет уже несколько лет. Доля таких сделок в 2024 году по сравнению с предыдущими годами существенно уменьшилась. В первом квартале 2024 года таких сделок было лишь 5 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах. В прошлом году доля таких сделок составляла 14 %.

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно сделать вывод, что в рижских микрорайонах в 2024 году почти половина сделок состоялась с двухкомнатными квартирами (46 %). Доля двухкомнатных квартир в этом году была почти такой же, как в предыдущие годы. Сравнительно меньше сделок состоялось с трехкомнатными (34 %) и четырехкомнатными квартирами (12 %). В свою очередь, меньше всего сделок зарегистрировано с однокомнатными квартирами (8 %).

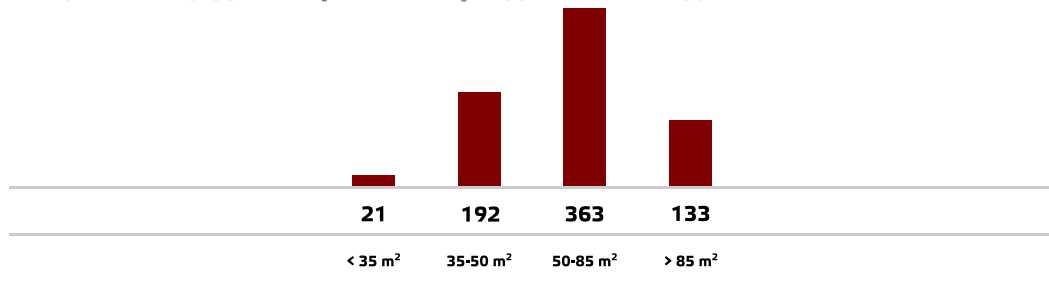
## Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в первом полугодии 2024 года



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 первой половине 2024 года больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м<sup>2</sup> (363 сделки или 51 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах). Намного меньшее число сделок было с небольшими квартирами площадью от 35 до 50 м<sup>2</sup>, еще меньше с квартирами большой площади – более 85 м<sup>2</sup>. В свою очередь, меньше всего было продано квартир маленькой площади, до 35 м<sup>2</sup> (21 сделка).

## Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади в первом полугодии 2024 года

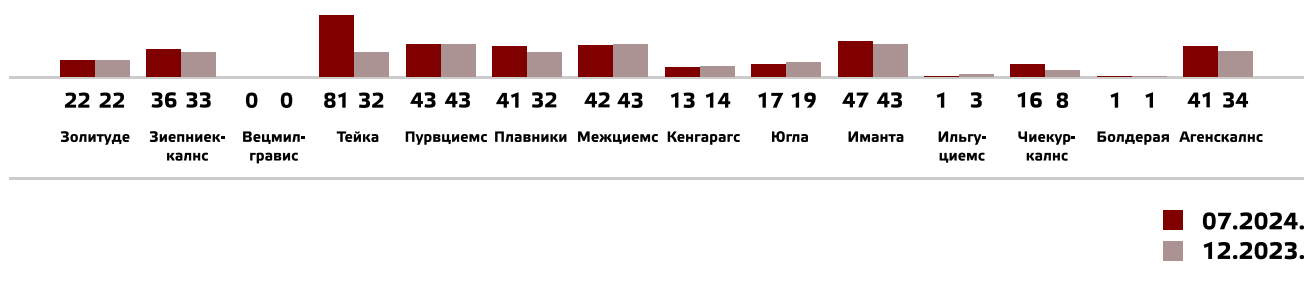


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

## Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в середине 2024 года было на Тейке (в конце 2023 года – в Пурвциемсе, Межциемсе и Иманте), где предложение в этом году существенно выросло. В свою очередь, в Вецмилгрависе предложений новых проектов на середину 2024 года не было установлено. По сравнению с концом 2023 года число предложений квартир в микрорайонах существенно выросло – на 23 %.

## Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, июль 2024 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир новых проектов в центре Риги

В центре Риги, а также в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, средняя цена сделок в новых проектах в середине 2024 года составляла 2473 EUR/м<sup>2</sup>. Средняя цена была на 13 % выше, чем в середине 2023 года. В свою очередь, по сравнению с первым кварталом 2024 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги во втором квартале была на 3 % ниже.

2 473  
€/м<sup>2</sup>

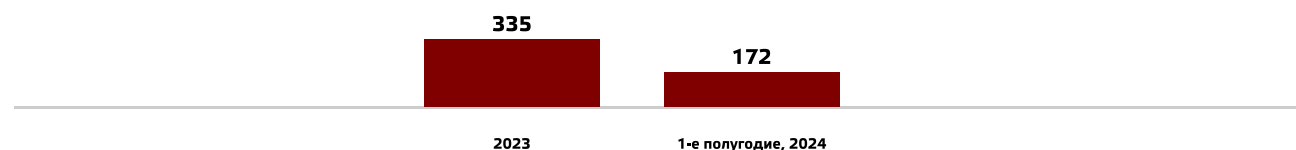
### Динамика цен на квартиры новых проектов в центре Риги, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 2024 году в сегменте новых проектов наблюдался небольшой рост числа сделок. В этом году было совершено на 2 % больше сделок, чем во втором полугодии 2023 года, и на 4 % больше сделок, чем в первом полугодии.

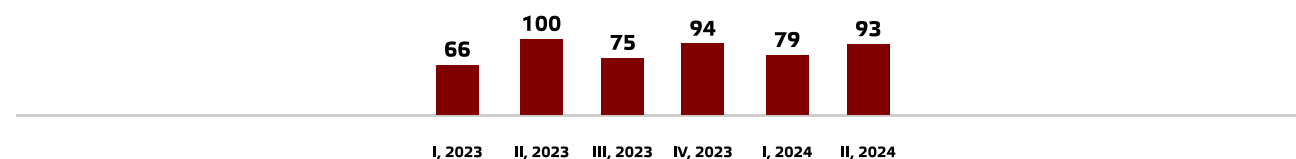
### Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По числу сделок в 2024 году самым богатым стал второй квартал, когда в новых проектах центра Риги состоялось 93 сделки. В первом квартале сделок было совершено меньше, но этот показатель превысил показатели первого квартала 2023 года.

### Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2024 году по-прежнему были зарегистрированы отдельные сделки с квартирами с суммой сделки ниже 1000 EUR/м<sup>2</sup> (3 % от общего числа сделок), что не является типичной ценой для центра Риги. Скорее всего, в этих сделках в основном не отражалась общая сумма сделки. Тем не менее, по сравнению с предыдущими годами доля таких сделок существенно уменьшилась (в 2022 году – 8 %, а в 2023 году – 12 %).

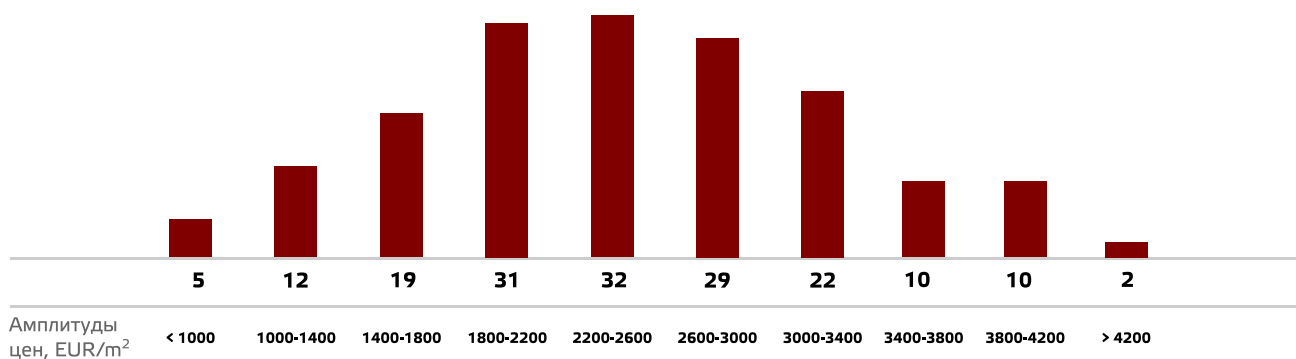
Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 2023 году составлял от 1800 до 3000 EUR/м<sup>2</sup>. Более половины, или 53 % сделок, было заключено в ценовом диапазоне, типичном для центра Риги. В 2023 году больше всего сделок было заключено в ценовом диапазоне от 2200 до 2600 EUR/м<sup>2</sup> (в 2023 году больше всего сделок было заключено в ценовой категории от 1400 до 1800 EUR/м<sup>2</sup>). В этой ценовой категории больше всего сделок зарегистрировано в новом проекте “City Home” по улице Миера, 103, а также в других зданиях, построенных в первые десятилетия XXI века. Достаточно много сделок в этой ценовой категории зарегистрировано в новостройках района Сканстес.

Относительно много сделок было совершено в диапазоне от 1800 до 2200 EUR/м<sup>2</sup>, что было второй по популярности ценовой категорией в 2024 году. На этот ценовой диапазон пришлось 18 % всех сделок с квартирами в центре города. Самым популярным проектом в этом ценовом диапазоне стало здание, построенное в первом десятилетии XXI века, по улице Миера, 61, к.1. Средняя цена сделки в этом проекте составляет 1962 EUR/м<sup>2</sup>.

В ценовом диапазоне от 2600 до 3000 EUR/м<sup>2</sup> также было совершено достаточно много сделок. В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено с квартирами в новостройках в районе Сканстес, а также в менее известных новостройках в центре Риги и на его периферии. Наибольшее количество сделок с квартирами было совершено в новостройке по улице Весетас, 24. В целом в этот ценовой диапазон вошли 17 % всех сделок с квартирами в центре.

Число сделок с дорогими и эксклюзивными квартирами в новых проектах в центре Риги в 2024 году уменьшилось. По цене свыше 4000 EUR/м<sup>2</sup> в первой половине 2024 года зарегистрировано лишь шесть сделок. Для сравнения: в 2023 году были зарегистрированы 23 такие сделки, а в 2022 году – 12 сделок. Самая дорогая сделка в новых проектах в центре зарегистрирована по улице 13 января, 21, в Старой Риге, почти за 4800 EUR/м<sup>2</sup>.

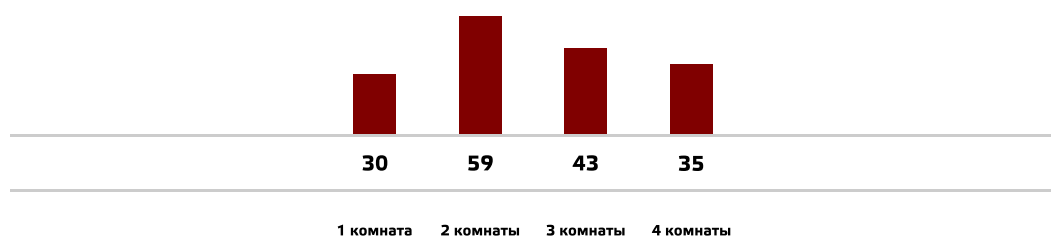
### Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр в первом полугодии 2024 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги, как и в прошлом году, наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (34%). Меньше сделок совершалось с трехкомнатными (25 %) и четырехкомнатными квартирами (20 %). В свою очередь, меньше всего было продано однокомнатных квартир – 17 % от общего числа проданных квартир в центре. Двухкомнатные квартиры в новостройках в центре Риги пользуются наибольшей популярностью уже шестой год подряд.

### Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по числу комнат в квартире в первом полугодии 2024 года



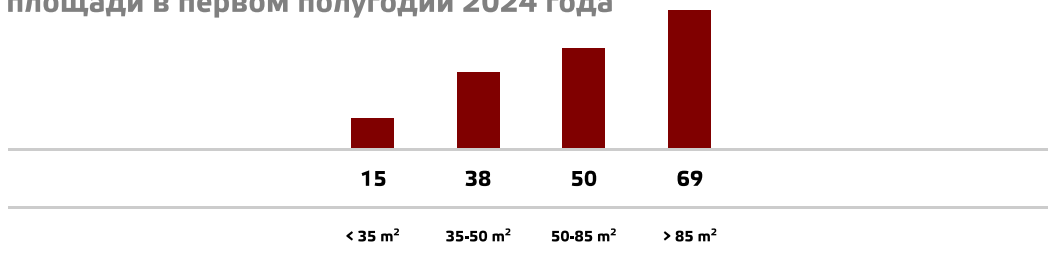
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В предыдущие четыре года больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м<sup>2</sup>. Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что в первой половине 2024 года больше всего сделок состоялось с квартирами большой площади. За полгода было зарегистрировано 69 сделок с квартирами площадью более 85 м<sup>2</sup> или 40 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Достаточно много сделок происходило с квартирами площадью от 50 до 85 м<sup>2</sup> (50 сделок или 29 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). Меньше всего было продано квартир площадью до 35 м<sup>2</sup> – лишь 9 % от общего числа проданных квартир в новостройках.



В 2024 году было достаточно велико число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м<sup>2</sup>. В первом полугодии состоялось семь таких сделок. В 2022 и 2023 году было зарегистрировано по 9 таких сделок.

### Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в первом полугодии 2024 года

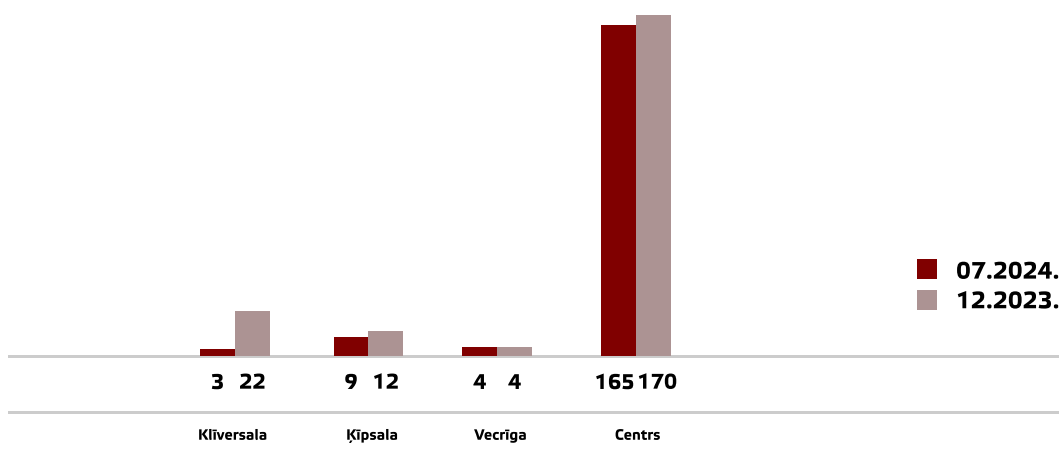


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

## Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В середине 2024 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 180 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению с концом 2023 года был меньше на 13 %. В июле в центральной части Риги наименьшее число предложений квартир было на Кливерсале. По сравнению с концом прошлого года, в середине 2024 года предложение квартир на Кливерсале было значительно ниже.

### 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 40 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 Лаукалейс  
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