

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты

2-й квартал 2022 года

Квартиры в новых проектах

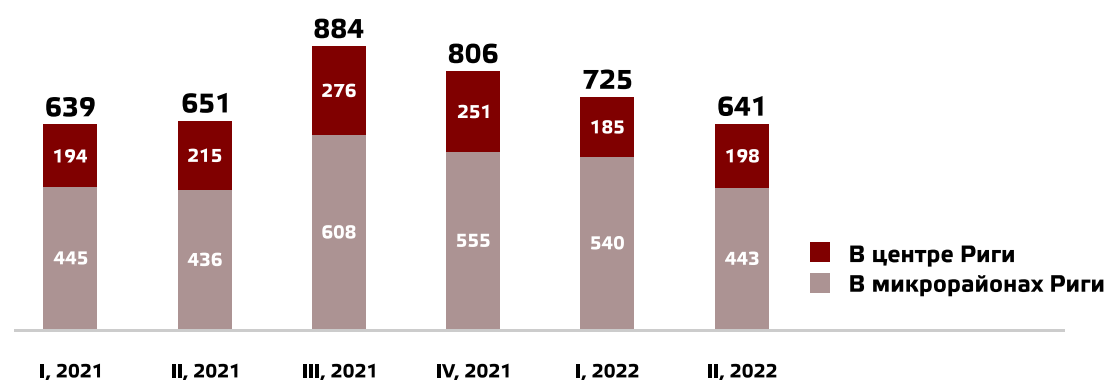
2-й квартал 2022 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов во 2-м квартале 2022 года активность уменьшилась – число сделок по сравнению с 1-м кварталом 2022 года сократилось на 12 %. Сокращение числа сделок установлено в рижских микрорайонах (- 18 %), а в центре Риги оно выросло (+7 %). По сравнению со 2-м кварталом 2021 года в этот период 2022 года число сделок немного больше было в микрорайонах (+ 2 %). В свою очередь в центре Риги число сделок в этом году было на 8% меньше, чем в тот же период прошлого года. Во 2-м квартале 2022 года большинство сделок было заключено в рижских микрорайонах (69 %).

-12 %

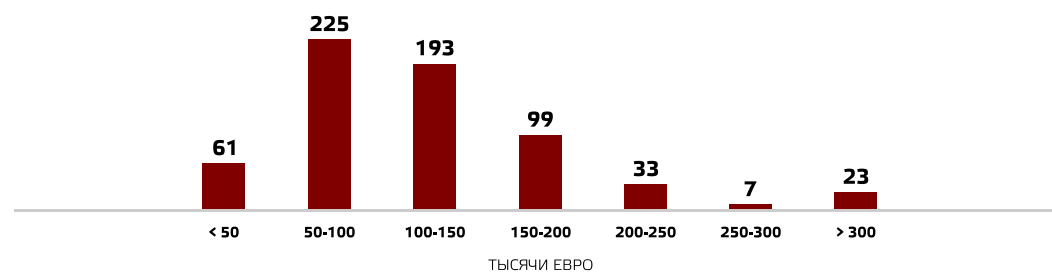
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге во 2-м квартале 2022 года, можно сделать вывод, что большая часть сделок (35 %) совершалась в ценовых пределах от 50 000 до 100 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 52 м2 в рижских микрорайонах.

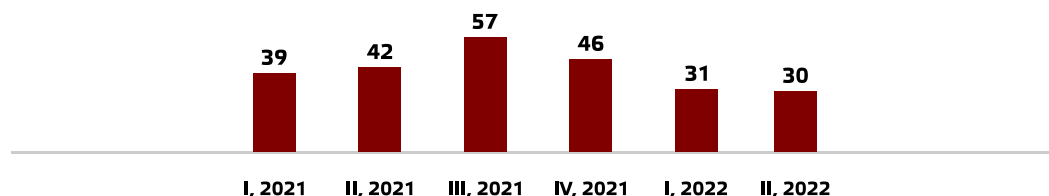
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам во 2-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

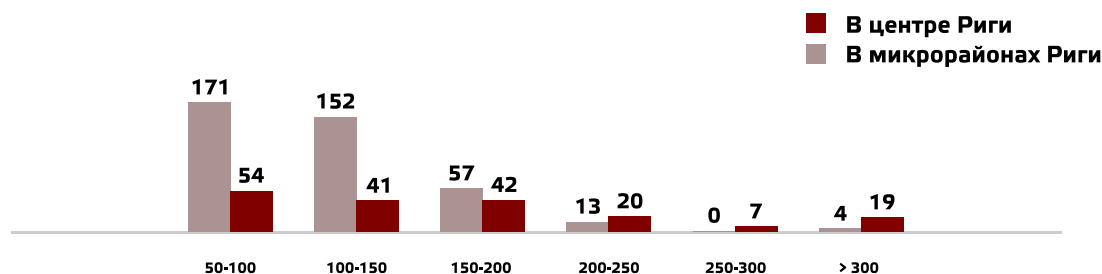
Во 2-м квартале в новых проектах в Риге в целом зарегистрировано 30 сделок с квартирами по цене, превышавшей минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 евро). Это было на 29 % меньше, чем в тот же период 2021 года, когда было зарегистрировано 42 сделки.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

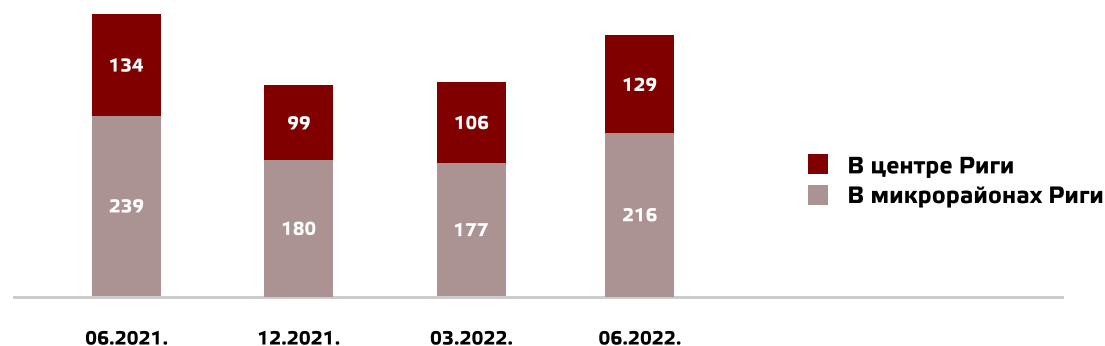
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам во 2-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с началом 2022 года, в конце июня предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги существенно выросло – число предложений было больше на 24 %. В центре Риги предложение выросло на 30 %. В свою очередь, число предложений в микрорайонах Риги в середине года было на 20 % больше, чем в начале года. По сравнению с апрелем этого года общее число предложений квартир в июне этого года было на 22 % больше.

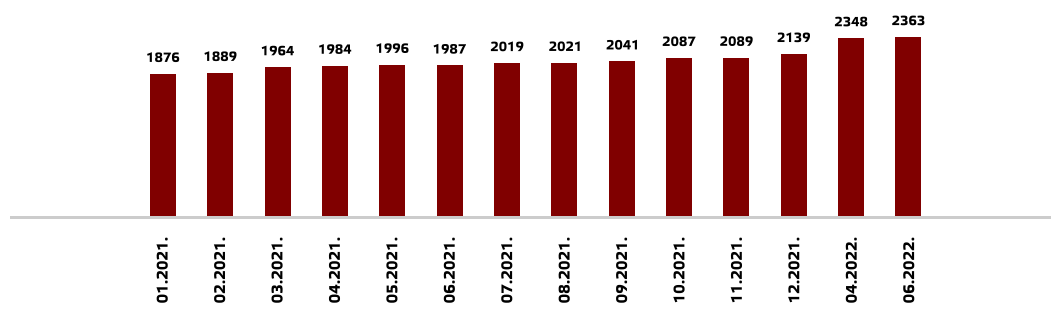
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец июня в новых проектах в Риге было около 345 предложений квартир в новых проектах (в конце марта 2022 года – 280). Средняя цена предложения квартир составляла 2 363 евро/м², что на 1 % выше, чем в апреле. В конце июня средняя цена предложения квартир в микрорайонах Риги составляла 2 071 евро/м², а в центре города средняя цена достигала 2 853 евро/м².

Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



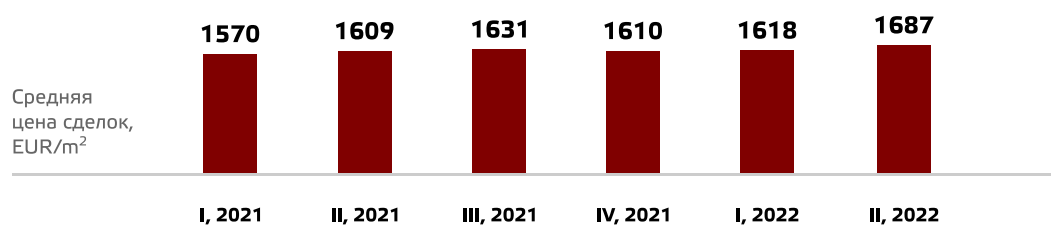
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах во 2-м квартале 2022 года составляла 1 687 евро/м². Таким образом, по сравнению с 1-м кварталом 2022 года цены на квартиры во 2-м квартале 2022 года были на 4 % выше. По сравнению со 2-м кварталом 2021 года средняя цена сделок с квартирами была на 5 % выше. В сегменте новых проектов изменения были больше, чем на рынке серийных квартир советского времени, где во 2-м квартале 2022 года наблюдался меньший рост цен. Во 2-м квартале 2022 года цены на серийные квартиры выросли на 2 %. С начала 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 45 %.

1 687
€/м²

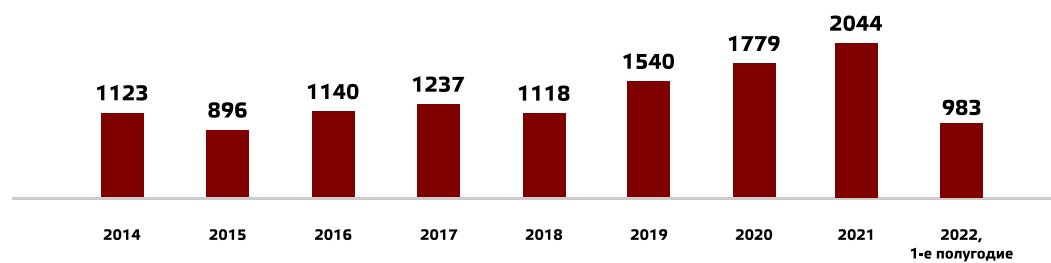
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

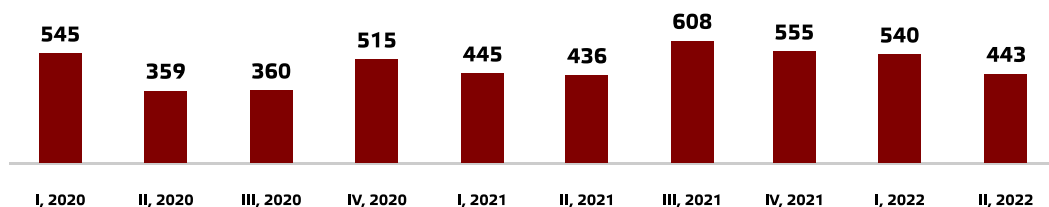
Во 2-м квартале 2022 года на рынке квартир новых проектов в микрорайонах Риги наблюдалось небольшое падение активности – число сделок во 2-м квартале было на 18 % меньше, чем в 1-м квартале. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом 2021 года число сделок с квартирами во 2-м квартале этого года было на 2 % больше. Число сделок в этом году во 2-м квартале было почти таким же, как в 1-м квартале 2021 года.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

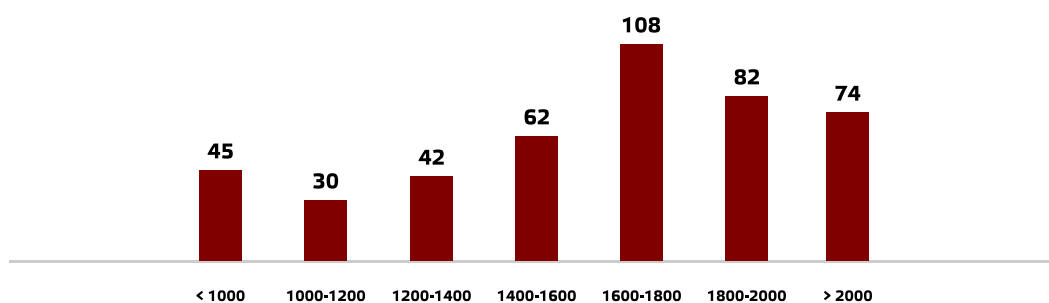
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА\

Во 2-м квартале самым характерным ценовым диапазоном цен сделок в новых проектах в рижских микрорайонах был 1 600 – 2 000 евро/м². Согласно данным Государственной земельной службы во 2-м квартале в целом в этот диапазон входило 43 % сделок с квартирами этого сегмента. Для сравнения: в 2021 году в этот диапазон входило 44 % сделок. Во 2-м квартале этого года выросло число сделок по цене свыше 2 000 евро/м² (зарегистрировано на 61 % больше сделок, чем в 1-м квартале).

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 евро/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 *Trebū HOME*, в Риге по улице Купричу, 1Е. Сделки в этом проекте в основном совершались с двухкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 62 м²).

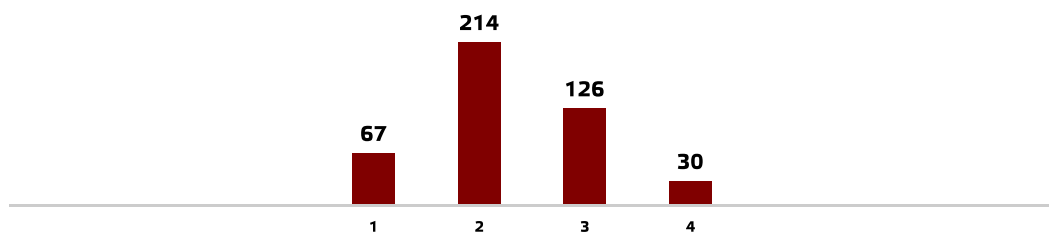
В начале 2022 года в сделках с квартирами новостроек в микрорайонах Риги цены во многих местах превышали 2 000 евро/м², и в этой ценовой категории наблюдался значительный рост числа сделок. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте *Baložu 9*, улица Баложу, 9, где цены превышали 2 000 евро/м², и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. В целом во 2-м квартале было зарегистрировано 74 сделки свыше 2 000 евро/м², и их число продолжало расти. Самая дорогая сделка в новом проекте в микрорайонах 2022 года была совершена в упомянутом ранее проекте *Baložu 9* почти за 2 800 евро/м².

Сделки в ценовых пределах до 1 000 евро/м² заключались с квартирами, где фиксированные цены в сделках, скорее всего, полностью не отражали общую сумму сделки. Доля таких сделок во 2-м квартале составляла 10 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. В предыдущем квартале доля таких сделок составляла 12 %. Квартир, находящихся в новых или полностью реновированных домах, по цене ниже 1 000 евро/м² в предложении нет уже несколько лет.

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно сделать вывод, что в рижских микрорайонах во 2-м квартале больше всего сделок состоялось с двухкомнатными квартирами (48 %). По сравнению с 1-м кварталом годом спрос на двухкомнатные квартиры уменьшился. Доля двухкомнатных квартир в последние два года в целом выросла.

Намного меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (28 %) и однокомнатными квартирами (15 %). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (7 %).

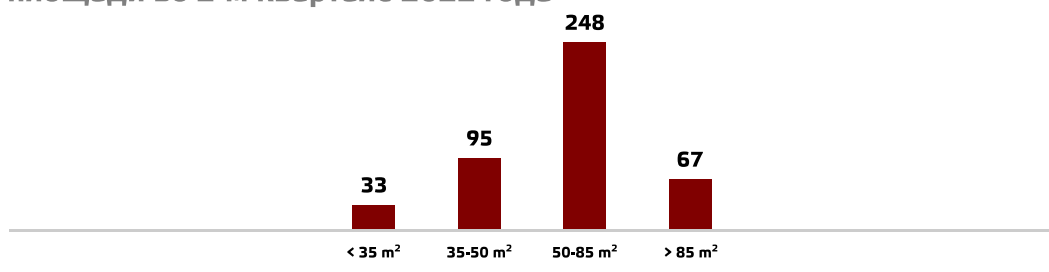
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире во 2-м квартале 2022 года



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. Во 2-м квартале больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м² (248 сделок или 56 % 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 большой площади – более 85 м². В свою очередь, меньше всего было продано квартир маленькой площади, до 35 м² (33 сделки).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади во 2-м квартале 2022 года

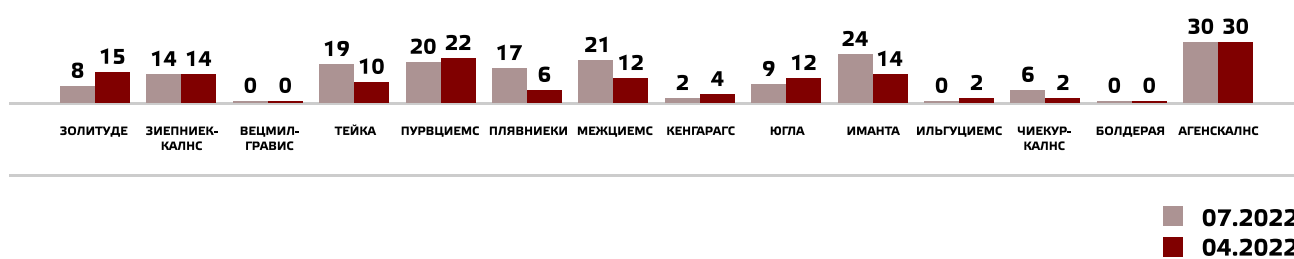


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, было установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в июле 2022 года было в Агенскалнсе (в начале 2022 года – в Имманте). Относительно много предложений было и в Имманте. В свою очередь, в Вецмилгрависе, Болдерае и Ильгюциемсе предложений новых проектов на конец 2-го квартала вообще не было установлено. По сравнению с 1-м кварталом 2022 года число предложений квартир в микрорайонах в июле значительно выросло – на 19 %.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, июль 2022 года



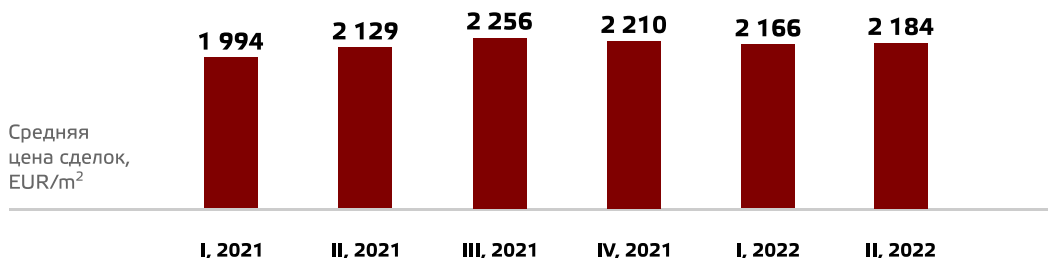
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 во 2-м квартале 2022 года составляла 2 184 евро/м². Средняя цена была на 1 % ниже, чем в 1-м квартале 2022 года. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом 2021 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была на 3 % выше.

2 184
€/м²

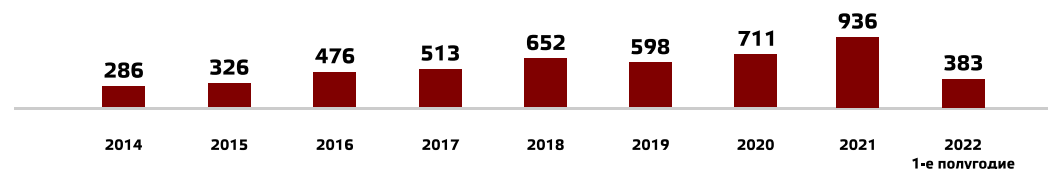
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 1-м полугодии 2022 года наблюдался спад активности рынка сегмента новых проектов. В этом году было совершено на 6 % меньше сделок, чем за тот же период прошлого года.

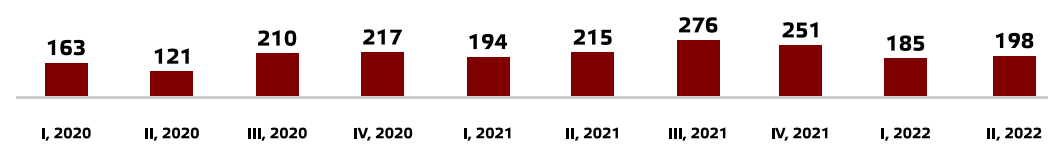
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Во 2-м квартале 2022 года в новых проектах в центре Риги было заключено 198 сделок. По сравнению с 1-м кварталом 2022 года число сделок выросло на 7 %. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом прошлого года число сделок было меньше на 8 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

И во 2-м квартале 2022 года было зарегистрировано несколько сделок по цене ниже 1 000 EUR/м² (6 % 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 %).

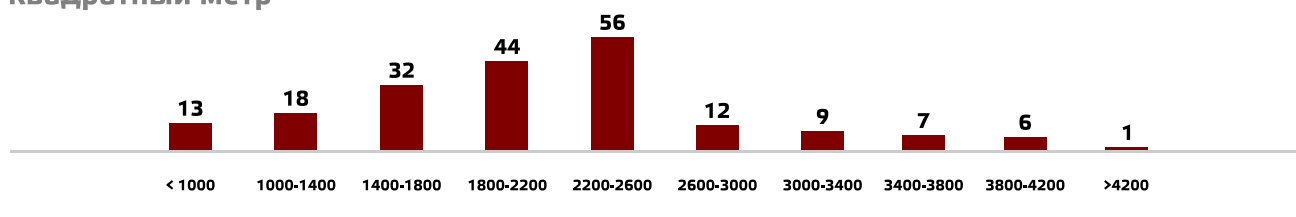
Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги во 2-м квартале 2022 года составлял от 1 400 до 2 600 евро/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне было совершено большинство или 67 % сделок. Самым популярным проектом в этом ценовом диапазоне был новый проект City Home, улица Миера, 103, где зарегистрировано больше всего сделок (29). Средняя цена сделок в этом проекте – 2 242 EUR/м². Сделки в основном совершались с двух- и трехкомнатными квартирами, и средняя площадь квартиры составляла 48 м².

Во 2-м квартале 2022 года больше всего сделок было зарегистрировано в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 EUR/м² (в 1-м квартале больше всего сделок было в ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 EUR/м²). Достаточно много сделок было во второй по популярности ценовой категории во 2-м квартале, а именно в ценовом диапазоне от 1800 до 2 200 EUR/м². В обеих этих ценовых категориях больше всего сделок было совершено в уже упомянутом проекте *City Home*, улица Миера, 103.

Также было достаточно большое количество сделок в ценовом диапазоне от 1 400 до 1 800 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 16 % всех сделок с квартирами в центре.

В свою очередь, число сделок в ценовой категории выше 2 600 EUR/м² значительно уменьшилось. Во 2-м квартале 2022 года было зарегистрировано всего две сделки 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 Стрелниеку, 5, в проекте *HOFT*, в многоквартирной новостройке более чем за 4 800 EUR/м².

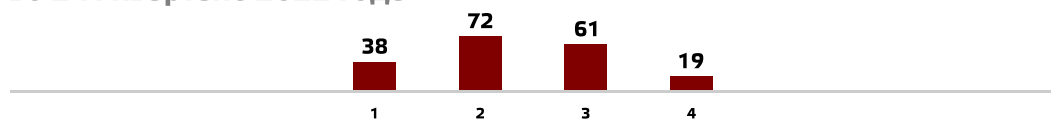
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги во 2-м квартале 2022 года наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (36 %). Для сравнения: в 1-м квартале более популярными были трехкомнатные квартиры. Также достаточно много сделок совершалось с трехкомнатными квартирами (31 %). В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир – 10 % 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 во 2-м квартале 2022 года

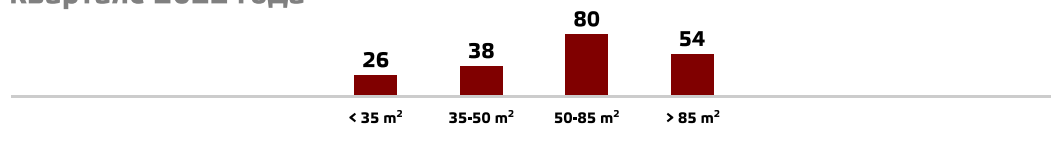


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что во 2-м квартале 2022 года больше всего сделок состоялось с квартирами средней и большой площади. В 2020 и 2021 году также больше всего продавалось квартир площадью от 50 до 85 м². Во 2-м квартале этого года с квартирами этой площади было зарегистрировано 80 сделок или 40 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Меньше сделок происходило с квартирами площадью более 85 м² (54 сделки или 27 %). В последнем квартале намного меньше сделок было с квартирами маленькой площади (35-50 м²). В этом диапазоне было заключено 38 сделок (19 %).

Меньше всего было продано квартир площадью до 35 м² – таких было всего лишь 13 %. 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, а во 2-м квартале – одна.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади во 2-м квартале 2022 года

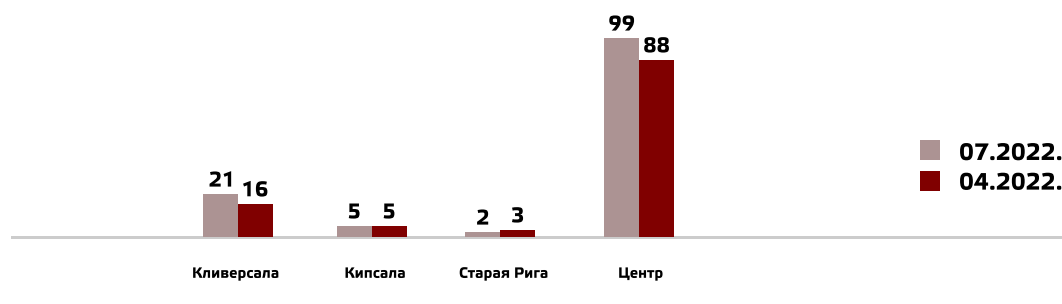


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В июле 2022 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 с 1-м кварталом 2022 года вырос на 13 %. В апреле 2022 года меньше всего предложений квартир было в Старой Риге. На Кипсале уровень предложения также был низким и остался без изменений.

Предложение квартир новых проектов в центре Риги, июль 2022 года



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