

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты 2-й квартал 2023 года

Квартиры в новых проектах

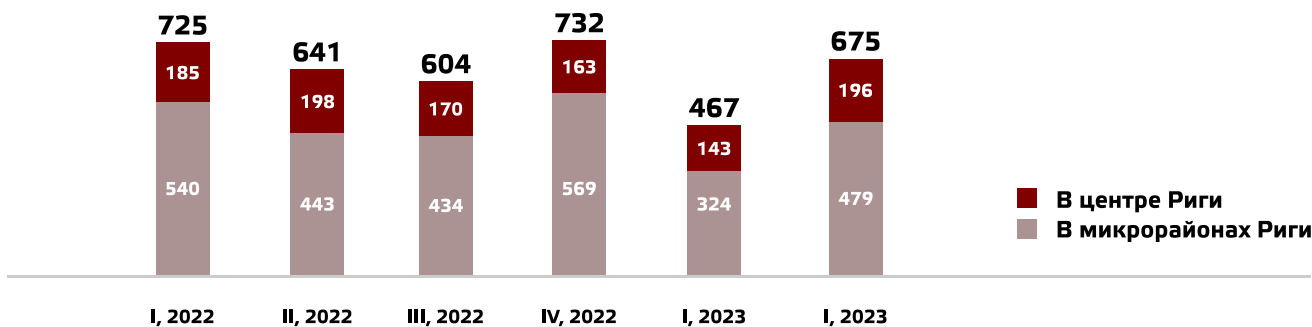
2-й квартал 2023 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов во 2-м квартале 2023 года активность возросла – число сделок по сравнению с 1-м кварталом 2023 года выросло на 45 %, причем рост числа сделок установлен как в рижских микрорайонах (+48 %), так и в центре Риги (+37 %). Однако по сравнению со 2-м кварталом 2022 года в аналогичный период 2023 года число сделок в микрорайонах было лишь немного больше (+8 %). Во 2-м квартале в центре Риги число сделок было на 1 % меньше, чем в тот же период прошлого года, к тому же большинство сделок было совершено в рижских микрорайонах (71 %).

+45 %

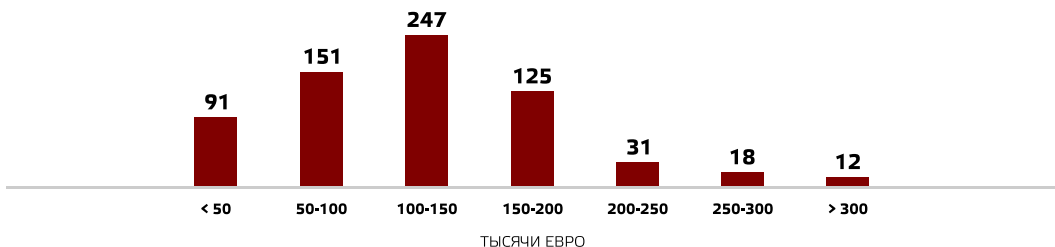
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

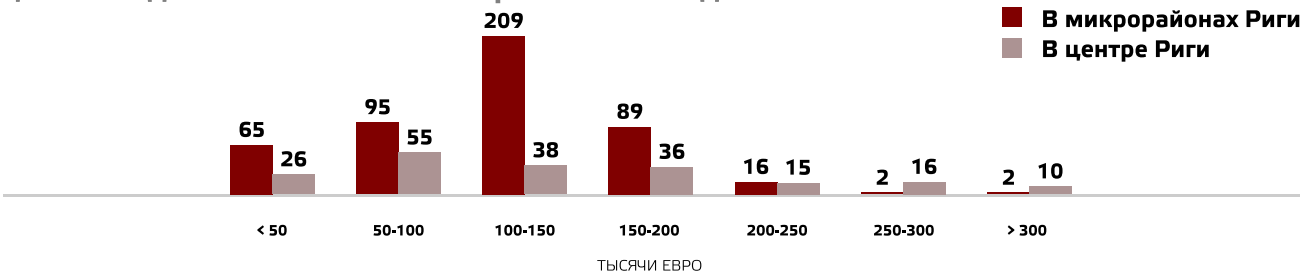
Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге во 2-м квартале, можно сделать вывод, что большая часть сделок (37 %) совершалась в ценовых пределах от 100 000 до 150 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 60 м² как в рижских микрорайонах, так и в центре Риги.

Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам во 2-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

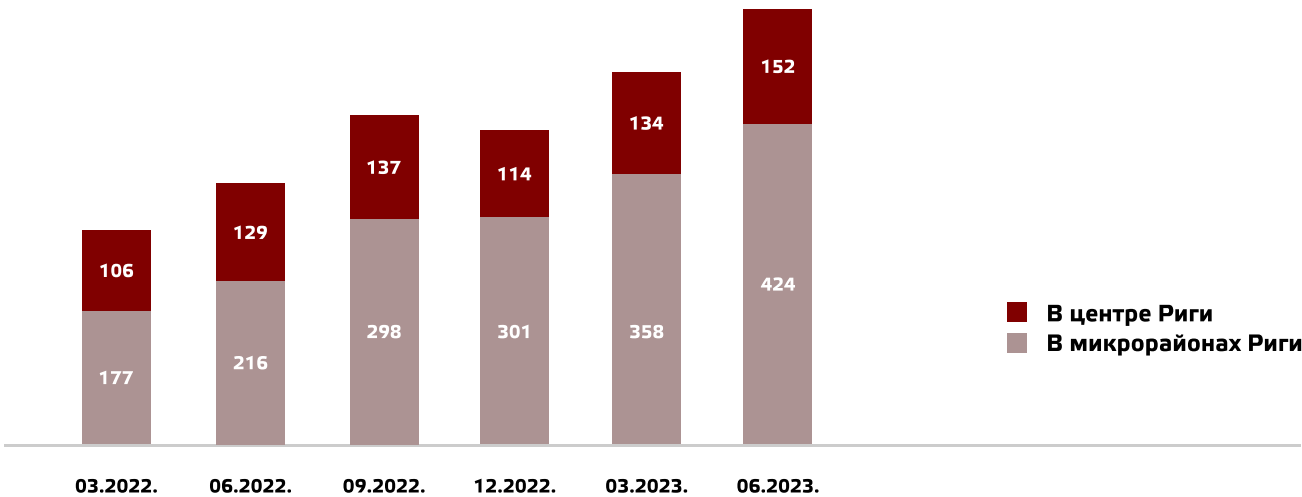
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам во 2-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с 1-м кварталом 2023 года во 2-м квартале предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги выросло – число предложений было больше на 17 %. В центре Риги предложение выросло на 13%. В свою очередь, число предложений в микрорайонах Риги в июне было на 18 % больше, чем в конце 1-го квартала. По сравнению с серединой прошлого года общее число предложений квартир в июне этого года было на 67 % больше.

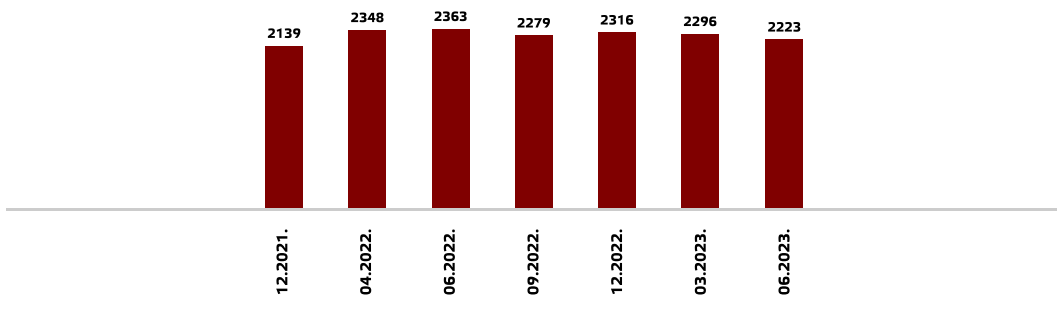
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец июня в Риге было около 580 предложений квартир в новых проектах (в начале года – 415). Средняя цена предложения квартир составляла 2 223 EUR/м², что на 3 % ниже, чем в 1-м квартале.

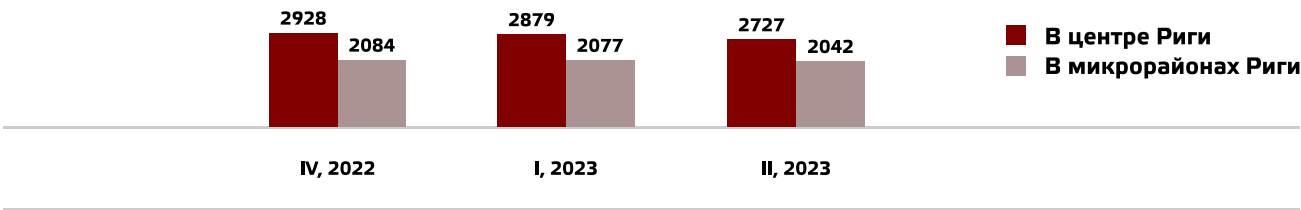
Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в конце июня понизилась до 2 042 евро/м², а средняя цена в центральном районе упала до 2 727 EUR/м². Таким образом, в течение последнего квартала цена предложения в микрорайонах понизилась на 2 %, а в центре Риги – на 5 %.

Средняя цена предложения квартир в новых проектах в центре и в микрорайонах Риги, EUR/м²



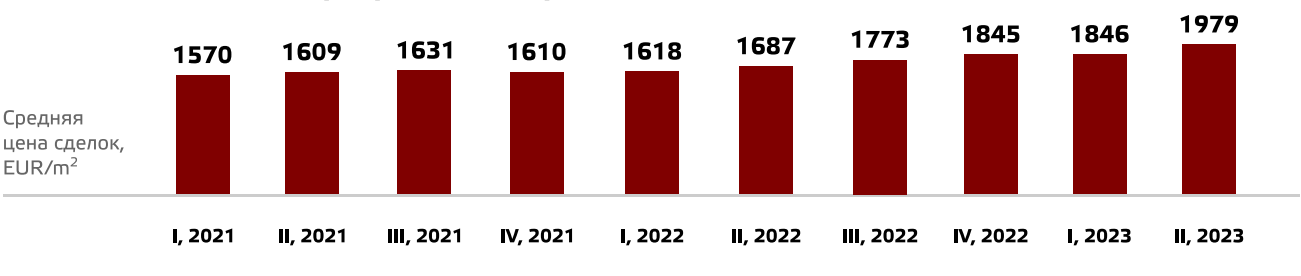
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах во 2-м квартале 2023 года составляла 1 979 EUR/м². Таким образом, по сравнению с 1-м кварталом цены на квартиры во 2-м квартале выросли на 7 %. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом 2022 года средняя цена сделок с квартирами была на 17 % выше. В отличие от рынка серийных квартир советского времени, где в 1-м квартале наблюдалось небольшое падение цен, в сегменте новых проектов цены на квартиры имели обратную тенденцию. По сравнению с началом 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 71 %.

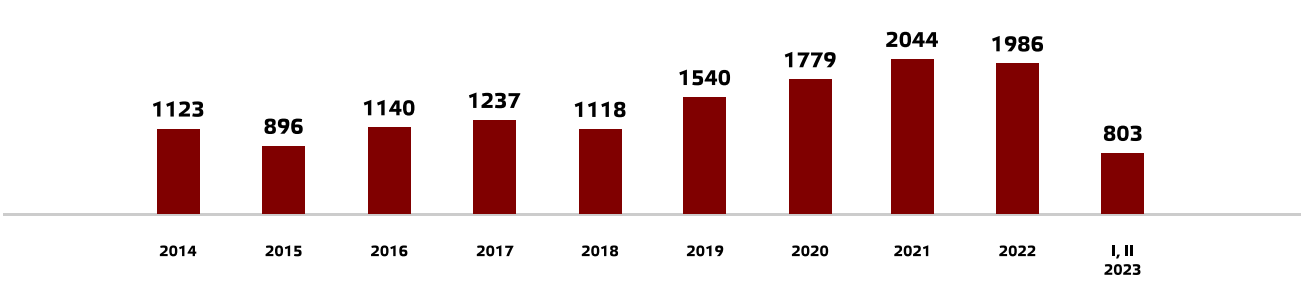


Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

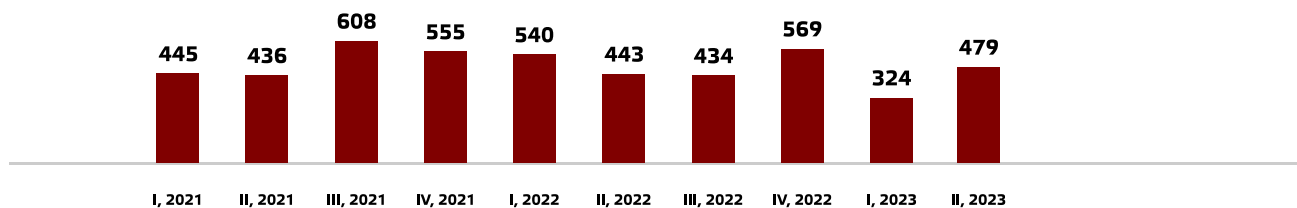
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Во 2-м квартале 2023 года на рынке квартир новых проектов в микрорайонах Риги наблюдался рост активности – число сделок было на 48 % больше, чем в 1-м квартале. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом 2022 года число сделок с квартирами во 2-м квартале этого года было на 8 % больше.

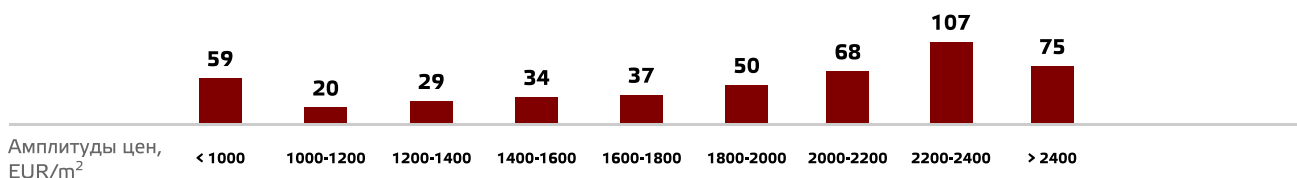
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Во 2-м квартале этого года цены сделок в новых проектах в рижских микрорайонах в основном превышали 1800 EUR/м². Согласно данным Государственной земельной службы во 2-м квартале в целом более половины или 63 % сделок превышали эту границу.

Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр квартир в новых проектах в рижских микрорайонах, 2-й квартал 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Во 2-м квартале 2023 года больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах состоялось в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 400 евро/м². Доля таких сделок составляла 22 % от общего числа сделок. В этом плане наблюдались изменения – в предыдущие три года больше всего сделок заключалось в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 EUR/м².

В этой ценовой категории с наибольшей численностью сделок во 2-м квартале 2023 года больше всего сделок было заключено в проекте *Silvas nami 3*, в Риге по улице Дзелзавас, 108. Сделки в этом проекте в основном совершались с трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 58 м²).

Во 2-м квартале в сделках с квартирами новостроек в микрорайонах Риги цены во многих местах превышали 2 400 EUR/м², и в этой ценовой категории число сделок по сравнению с предыдущим кварталом выросло в два раза. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте *Ropažu 16*, улица Ропажу, 16Б, где цены достигали почти 3 000 EUR/м², и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. В общей сложности во 2-м квартале было зарегистрировано 75 сделок свыше 2 400 EUR/м². Самая дорогая сделка в новом проекте в микрорайонах во 2-м квартале была совершена в проекте *Ropažu 16*, улица Ропажу, 16Б, за 2 980 EUR/м². Одни из самых высоких цен сделок были зарегистрированы и в проекте *Vertikāles*, улица Думбрая, 29.

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 во 2-м квартале составляла 12 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. В предыдущем квартале доля таких сделок составляла 14 %. Число таких сделок не имеет тенденции к уменьшению и колеблется 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 во 2-м квартале больше всего сделок состоялось с двухкомнатными квартирами (46 %). Доля двухкомнатных квартир в этом году была почти такой же, как в прошлом году. Относительно меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (35 %) и однокомнатными квартирами (10 %). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (8 %).

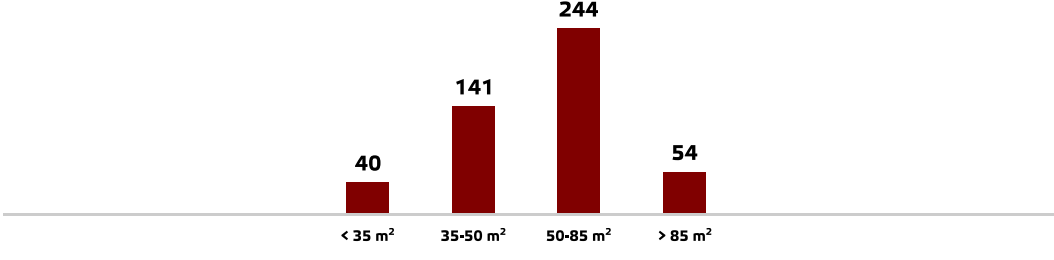
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире во 2-м квартале 2023 года



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. Во 2-м квартале этого года больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м² (244 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 м² и с квартирами большой площади – более 85 м². В свою очередь, меньше всего было продано квартир маленькой площади, до 35 м² (40 сделок).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади во 2-м квартале 2023 года

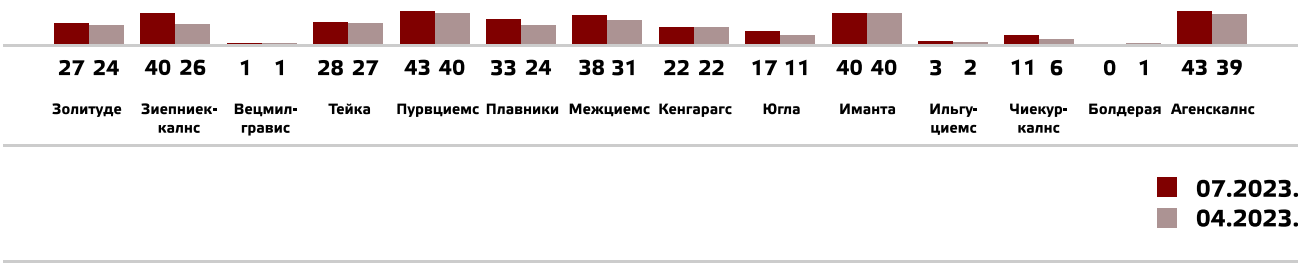


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в июле 2023 года было в Агенскалнсе и Пурвциемсе (в 1-м квартале 2023 года – в Пурвциемсе и Иманте). Достаточно много предложений было также в Иманте. В свою очередь, в Болдераяе предложений новых проектов на конец 2-го квартала не было установлено. По сравнению с 1-м кварталом 2023 года число предложений квартир в микрорайонах в июне значительно выросло – на 18 %. В свою очередь, по сравнению с июлем 2022 года число предложений в микрорайонах Риги удвоилось.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, июль 2023 года



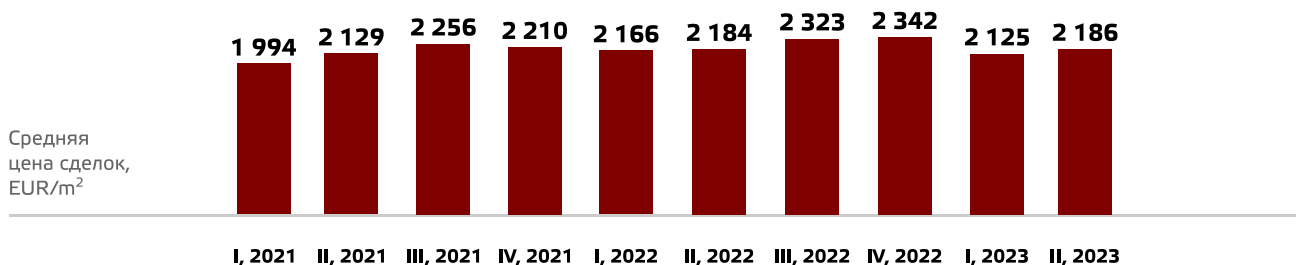
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 2023 года составляла 2 186 EUR/м². Средняя цена была на 3 % выше, чем в 1-м квартале 2023 года. В свою очередь, по сравнению со 2-м кварталом 2022 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была почти такой же.

2 186
EUR/м²

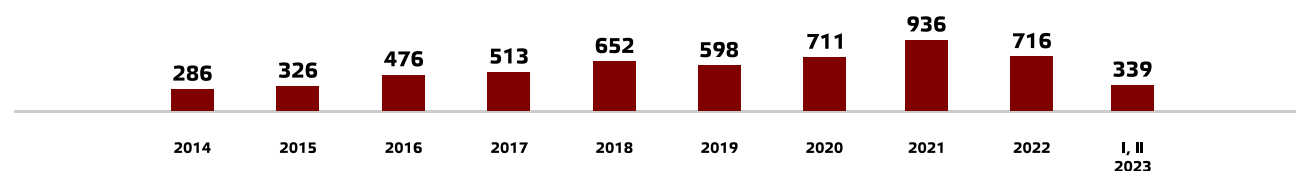
Динамика цен на квартиры новых проектов в центре Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, во 2-м квартале 2023 года наблюдался рост активности рынка сегмента новых проектов.

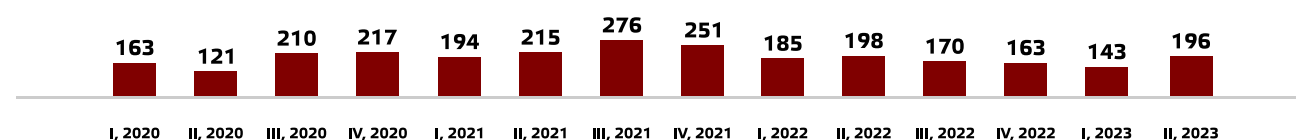
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Во 2-м квартале в новых проектах в центре Риги было заключено 196 сделок. По сравнению с 1-м кварталом 2023 года число сделок было на 37 % больше, а по сравнению с 2-м кварталом прошлого года число сделок было меньше на 1 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

И во 2-м квартале 2023 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. По сравнению с предыдущими годами доля таких сделок уменьшилась (в 2021 году – 11 %, а в 2022 году – 10 %).

Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги во 2-м квартале составлял от 1 400 до 3 400 EUR/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне было совершено большинство, или 81 % сделок.

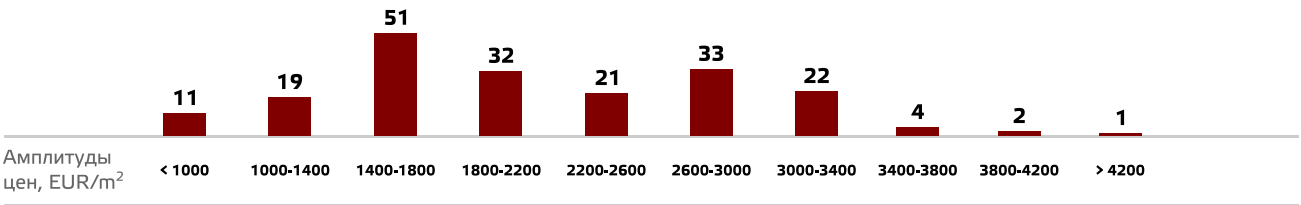
Во 2-м квартале больше всего сделок зарегистрировано в ценовом диапазоне от 1 400 до 1 800 EUR/м² (в 2022 году больше всего сделок было в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 EUR/м²). В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в полностью реновированном здании довоенной постройки по улице Красотаю, 13. Средняя цена сделок в этом проекте – 1 555 EUR/м². Достаточно низкая цена обусловлена тем, что квартиры продавались без внутренней отделки.

Достаточно много сделок во 2-м квартале было совершено во второй по популярности ценовой категории от 2600 до 3 000 EUR/м². В этот ценовой диапазон вошло 17 % от всех сделок с квартирами в центре. Самым популярным проектом в этой ценовой категории был новый проект по улице Дайнас, 10А, где зарегистрировано больше всего сделок (19). Средняя цена сделок в этом проекте – 2 800 EUR/м². Сделки совершались в основном с трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 65 м²).

В ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 EUR/м² также было совершено достаточно много сделок. В этой ценовой категории сделки совершались с квартирами как в новостройках, так и в менее известных полностью реновированных домах в центре Риги и на его периферии. На этот ценовой диапазон приходилось 16 % всех сделок с квартирами в центре.

Число сделок с дорогими и эксклюзивными квартирами в новых проектах в центре Риги оставалось небольшим. По цене свыше 4 000 EUR/м² во 2-м квартале 2023 года зарегистрировано лишь три сделки. Подобное число сделок зарегистрировано и в 1-м квартале. Для сравнения: в 2022 году было зарегистрировано 12 таких сделок, а в 2021 году – 18. Самая дорогая сделка зарегистрирована на улице Стрелниеку, 8, в проекте *LOFTS&ROSEGOLD* более чем за 4 500 EUR/м².

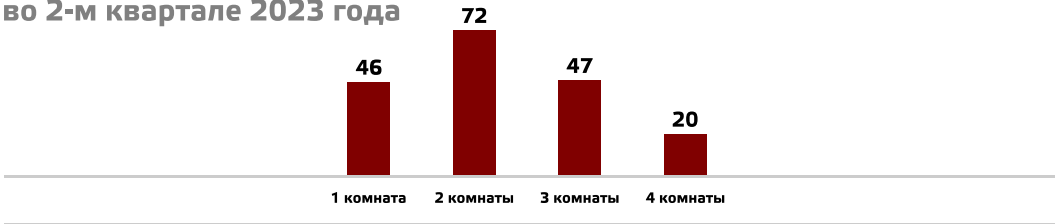
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр во 2-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги во 2-м квартале наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (37 %). Если сравнивать с 1-м кварталом 2023 года, то и тогда наиболее популярными были двухкомнатные квартиры. В 2022 году в центре также больше всего покупались двухкомнатные квартиры. Намного меньше сделок в этом году совершалось с трехкомнатными квартирами (24 %) и однокомнатными квартирами (23 %). 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 также 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 2023 года

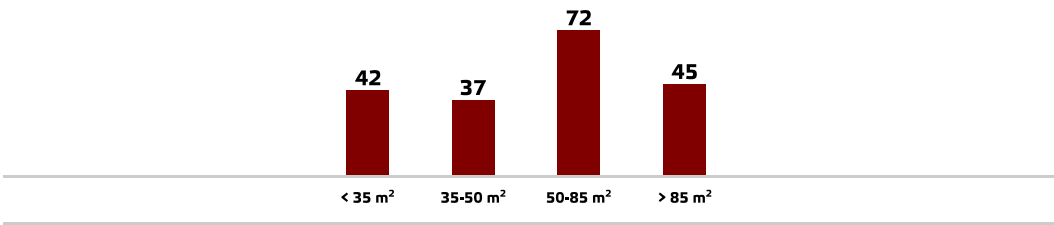


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

С 2020 по 2023 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 во 2-м квартале этого года по-прежнему больше всего сделок состоялось с квартирами средней площади. Во 2-м квартале были зарегистрированы 72 сделки с квартирами площадью 35-85 м² или 37 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Меньше сделок происходило с квартирами площадью более 85 м² (45 сделок или 23 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). В свою очередь, меньше всего было продано квартир площадью от 35 до 50 м² – лишь 19 % от общего числа проданных квартир в новостройках.

В 2023 году было невелико число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м². Во 2-м квартале этого года состоялось всего три такие сделки (в 2023 году в общей сложности зарегистрировано 8 сделок с квартирами такой площади).

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади во 2-м квартале 2023 года

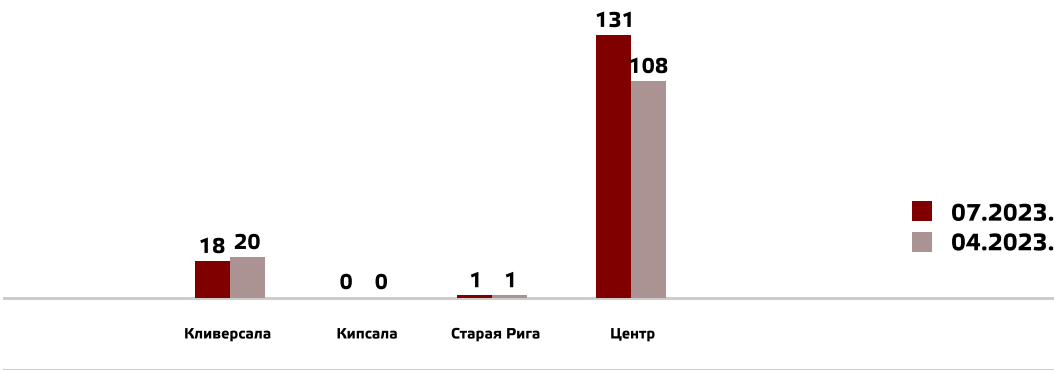


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В июле 2023 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 150 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению с 1-м кварталом 2023 года вырос на 16%. В июле 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, июнь 2023 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