

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты

3-й квартал 2022 года

Квартиры в новых проектах

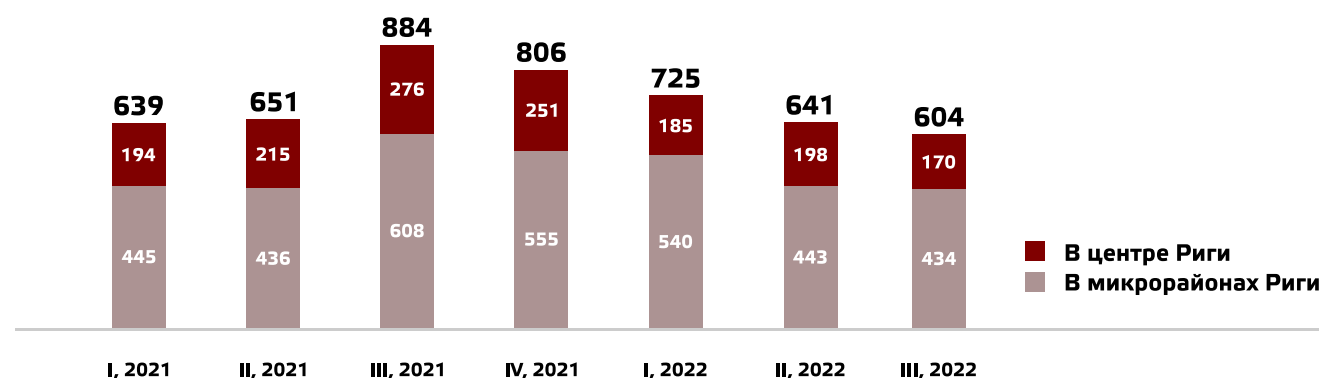
3-й квартал 2022 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов в 3-м квартале 2022 года активность уменьшилась – число сделок по сравнению со 2-м кварталом этого года сократилось на 6 %. Сокращение числа сделок установлено как в рижских микрорайонах (-2 %), так и в центре Риги (-14 %). По сравнению с 3-м кварталом 2021 года в этот период 2022 года число сделок в микрорайонах было намного меньше (-29 %). В 3-м квартале 2022 года в центре Риги число сделок было на 38 % меньше, чем в тот же период прошлого года. В 3-м квартале 2022 года большинство сделок было заключено в рижских микрорайонах (72 %).

-6 %

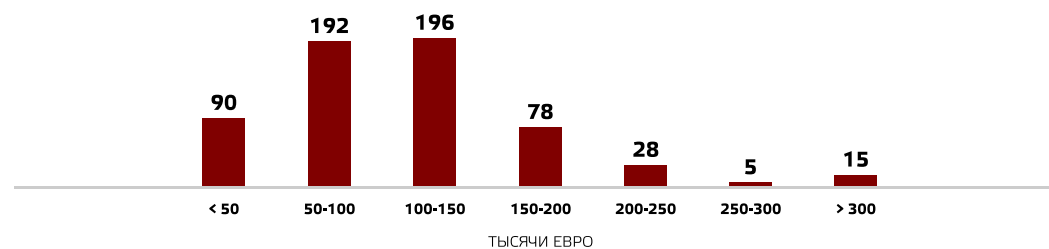
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге в 3-м квартале 2022 года, можно сделать вывод, что большая часть сделок (64 %) совершалась в ценовых пределах от 50 000 до 150 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 58 м² в рижских микрорайонах и в центре Риги.

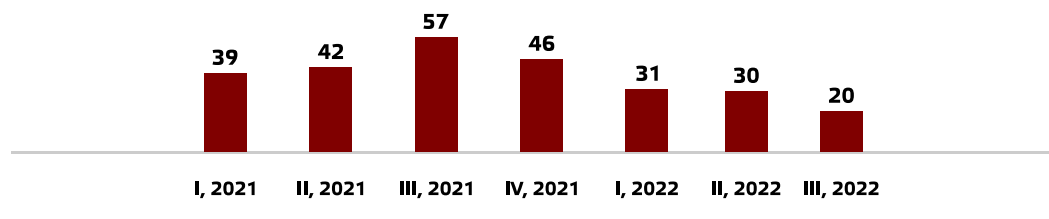
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 3-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

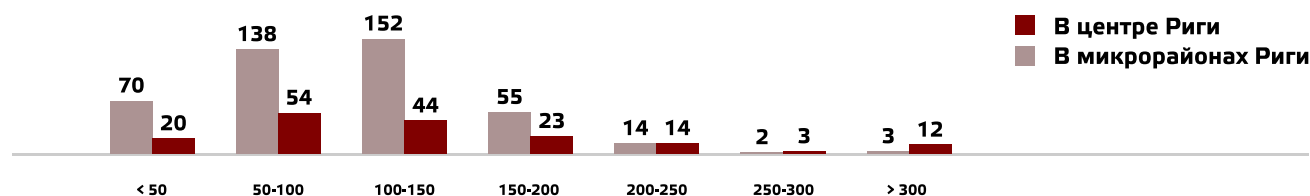
В 3-м квартале в новых проектах в Риге в целом зарегистрировано 20 сделок с квартирами по цене, превышавшей минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 евро). Это было на 65 % меньше, чем в тот же период 2021 года, когда было зарегистрировано 42 сделки. Следует отметить, что этой весной изменениями в Иммиграционный закон 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

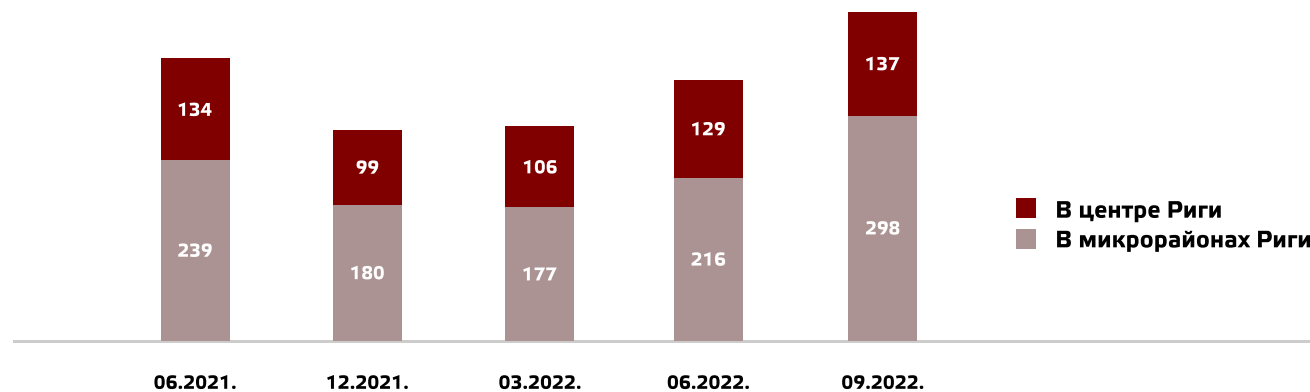
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 3-м квартале 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению с началом 2022 года, в конце сентября предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги существенно выросло – число предложений было больше на 56 %. В центре Риги предложение выросло на 38 %. В свою очередь, число предложений в микрорайонах Риги в сентябре было на 66 % больше, чем в начале года. По сравнению с июнем этого года общее число предложений квартир в сентябре было на 26 % больше.

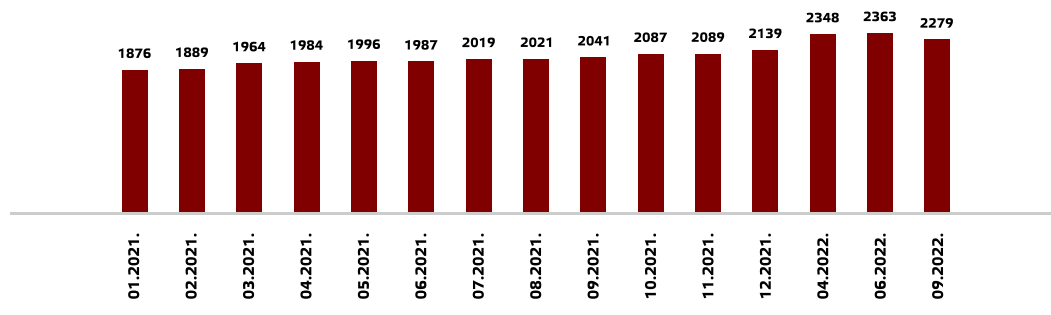
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец сентября в Риге было около 435 предложений квартир в новых проектах (в конце июня – 345). Средняя цена предложения квартир составляла 2 279 EUR/м², что на 4 % выше, чем в июне. В конце сентября средняя цена предложения квартир в микрорайонах Риги составляла 2 046 EUR/м², а в центре города средняя цена достигала 2 785 EUR/м².

Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



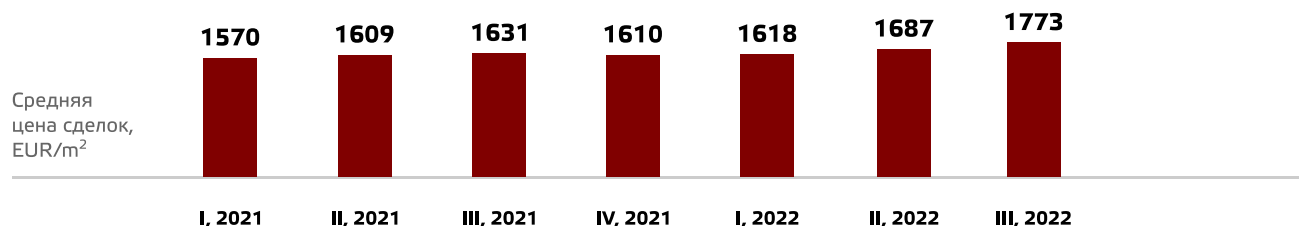
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в 3-м квартале 2022 года составляла 1 773 EUR/м². Таким образом, по сравнению со 2-м кварталом 2022 года цены на квартиры в 3-м квартале были на 5 % выше. По сравнению с 3-м кварталом 2021 года средняя цена сделок с квартирами была на 9 % выше. В сегменте новых проектов изменения были более положительными, чем на рынке серийных квартир советского времени, где в 3-м квартале 2022 года наблюдалось падение цен. В 3-м квартале цены на серийные квартиры уменьшились на 3 %. С начала 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 53 %.

1 773
€ / м²

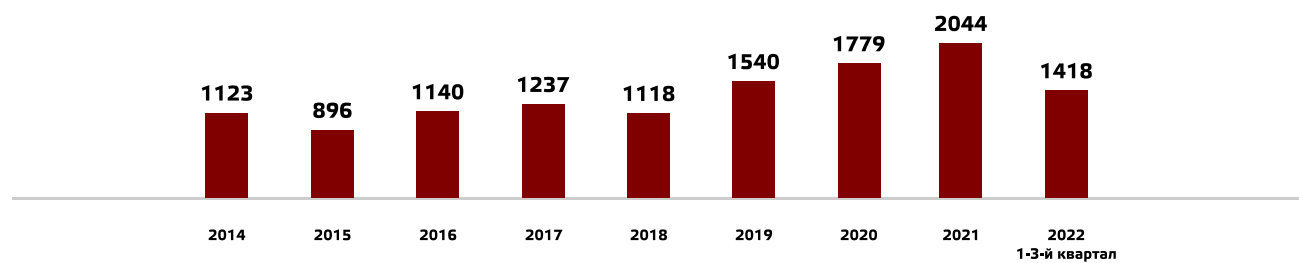
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

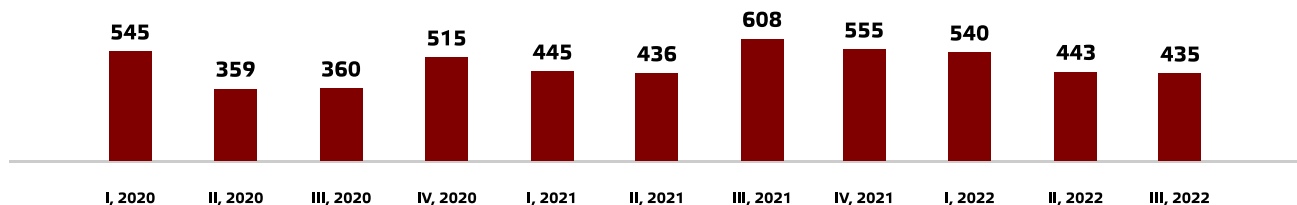
В 3-м квартале на рынке квартир новых проектов в микрорайонах Риги наблюдалось небольшое падение активности – число сделок в 3-м квартале было на 2 % меньше, чем во 2-м квартале. В свою очередь, по сравнению с 3-м кварталом 2021 года число сделок с квартирами в 3-м квартале этого года было на 28 % меньше. Число сделок в 3-м квартале в этом году было меньше.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

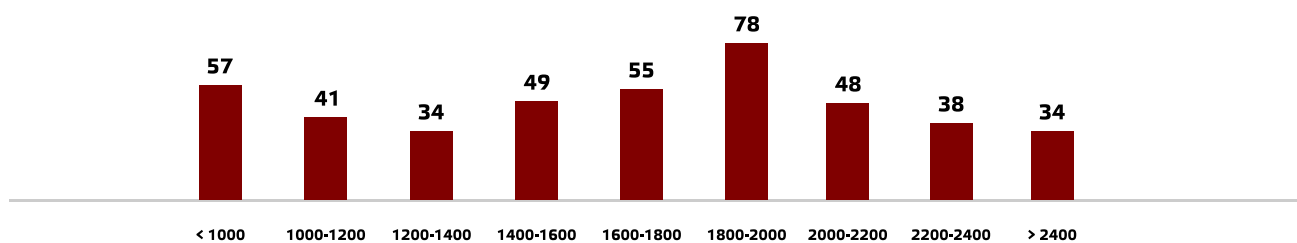
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-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 3-м квартале в целом в этот диапазон входило более половины, или 53 % сделок с квартирами этого сегмента. Для сравнения: в 3-м квартале выросло число сделок по цене свыше 2 000 EUR/м² (зарегистрировано на 62 % больше сделок, чем во 2-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 3-м квартале состоялось в ценовом диапазоне от 1800 до 2000 EUR/м². Доля таких сделок составляла 18 % от общего числа сделок.

В этой ценовой категории больше всего сделок было заключено в проекте *Merks Duntēs Zīles*, в Риге по улице Педедзес, 1. Сделки в этом проекте в основном совершались с двухкомнатными и трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 58 м²).

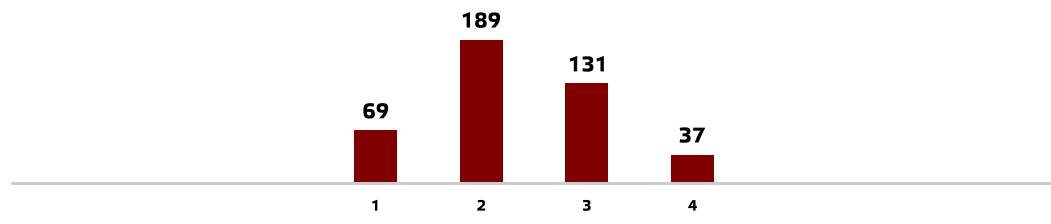
В то же время в самой популярной ценовой категории наблюдались изменения – в предыдущие два года большинство сделок происходило в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 EUR/м².

В 3-м квартале в сделках с квартирами новостроек в микрорайонах Риги цены во многих местах превышали 2 400 EUR/м², и в этой ценовой категории наблюдался значительный рост числа сделок. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте *Ernestīne*, улица Эрнестинес, 6А, где цены превышали 2 400 EUR/м², и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. В целом в 3-м квартале было зарегистрировано 34 сделки свыше 2 400 евро/м². Самая дорогая сделка в новом проекте в микрорайонах в 3-м квартале была совершена в проекте *Baložu 9* почти за 3 000 EUR/м².

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 3-м квартале составляла 13 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. В предыдущем квартале доля таких сделок составляла 10 %. 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 3-м квартале больше всего сделок состоялось с двухкомнатными квартирами (44 %). Доля двухкомнатных квартир уже второй квартал подряд уменьшается. Относительно меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (30 %) и однокомнатными квартирами (16%). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (9 %).

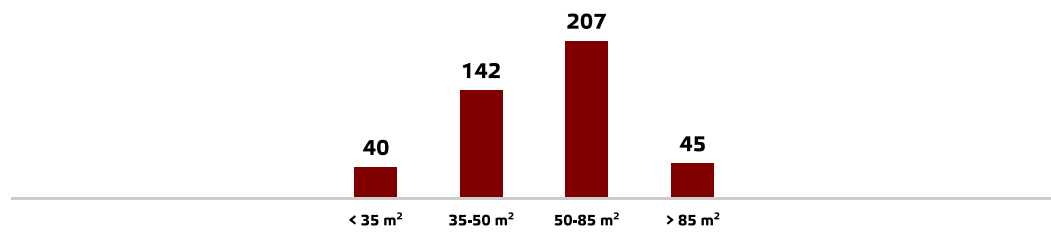
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в 3-м квартале 2022 года



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 3-м квартале больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м² (207 сделок или 48 % 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 в 3-м квартале 2022 года

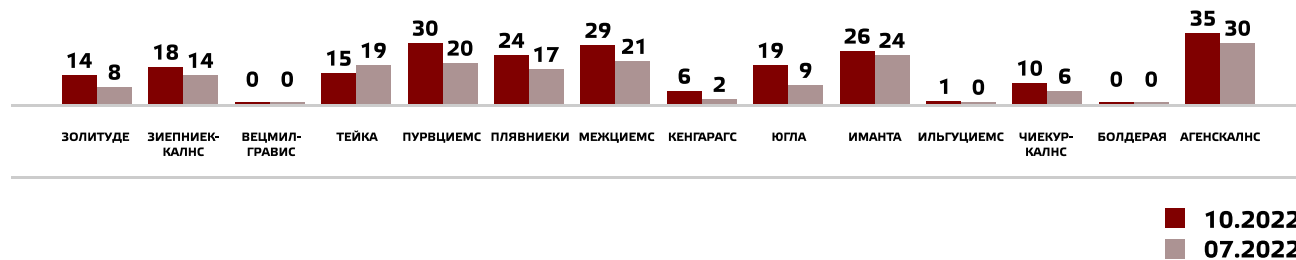


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, было установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в октябре 2022 года было в Агенскалнсе (в начале 2022 года – в Имманте). Относительно много предложений было также в Пурвциемсе и Межциемсе. В свою очередь, в Вецмилгрависе и Болдерае предложений новых проектов на конец 3-го квартала не было установлено. По сравнению со 2-м кварталом 2022 года число предложений квартир в микрорайонах в октябре значительно выросло – на 34 %.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, октябрь 2022 года



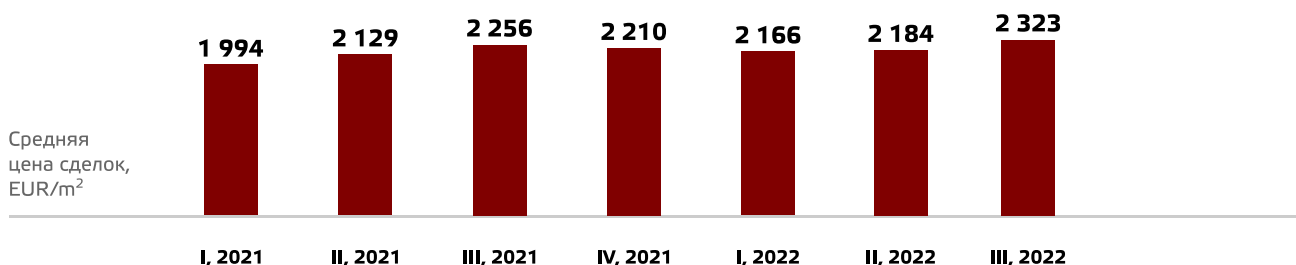
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 в 3-м квартале составляла 2 323 EUR/м². Средняя цена была на 6 % выше, чем во 2-м квартале. В свою очередь, по сравнению с 3-м кварталом 2021 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была на 3 % выше.

2 323
EUR/m²

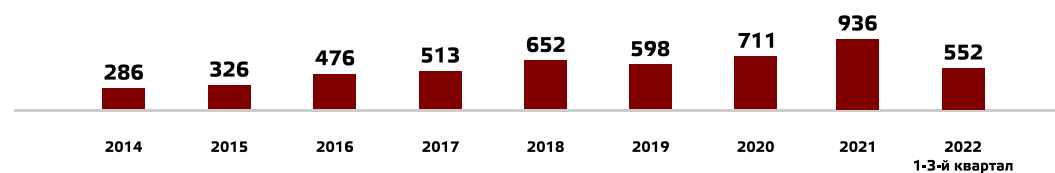
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в первые три квартала 2022 года наблюдался спад активности рынка сегмента новых проектов. В этом году было совершено на 19 % меньше сделок, чем за тот же период прошлого года.

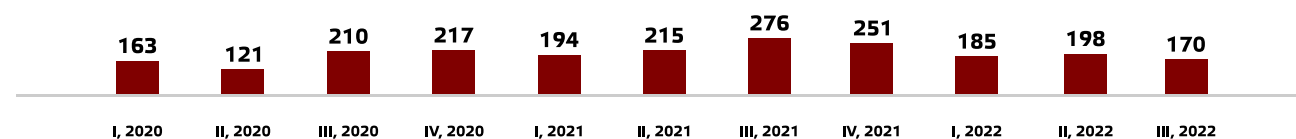
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале в новых проектах в центре Риги было заключено 170 сделок. По сравнению со 2-м кварталом 2022 года число сделок было на 14 % меньше, а по сравнению с 3-м кварталом прошлого года число сделок было меньше на 39 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

И в 3-м квартале 2022 года было зарегистрировано несколько сделок по цене ниже 1 000 EUR/м² (10 % 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 %).

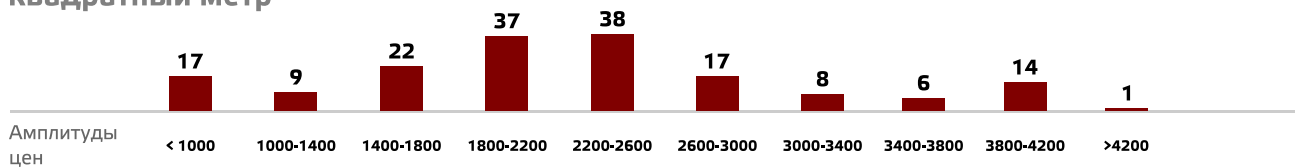
Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 3-м квартале составлял от 1 800 до 2 600 EUR/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне было совершено почти половина, или 44 % сделок. Самым популярным проектом в этом ценовом диапазоне был новый проект *City Home*, улица Миера, 103, где зарегистрировано больше всего сделок (18). Средняя цена сделок в этом проекте – 2 239 EUR/м². Сделки в основном совершались с двухкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 44 м²).

В 3-м квартале 2022 года больше всего сделок было зарегистрировано в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 EUR/м² (во 2-м квартале больше всего сделок было в этом же ценовом диапазоне). Достаточно много сделок было во второй по популярности ценовой категории в 3-м квартале, а именно в ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 евро/м². В обеих этих ценовых категориях больше всего сделок было совершено в уже упомянутом проекте *City Home*, улица Миера, 103, а также в проекте *Katrīnas pagalms*, улица Пиена, 4.

Меньше сделок было 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 13 % всех сделок с квартирами в центре. В свою очередь, число сделок в ценовой категории выше 2 600 EUR/м² значительно уменьшилось.

В 3-м квартале 2022 года было зарегистрировано всего пять 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 Весетас, 6, в проекте *RENAISSANCE*, в многоквартирной новостройке более чем за 4 300 EUR/м².

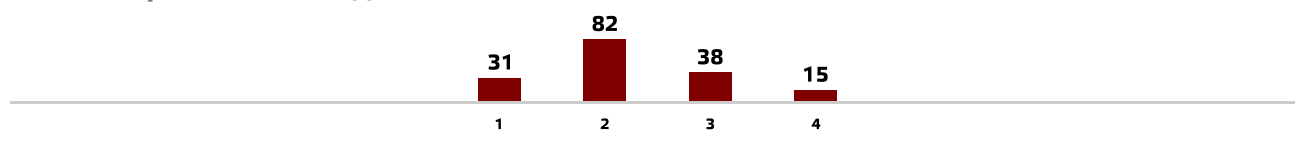
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги в 3-м квартале, как и предыдущем квартале, наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (49 %). Для сравнения: в 1-м квартале более популярными были трехкомнатные квартиры. Намного меньше сделок совершалось с трехкомнатными квартирами (21 %) и однокомнатными квартирами (18 %). В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир – 9 % 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 3-м квартале 2022 года

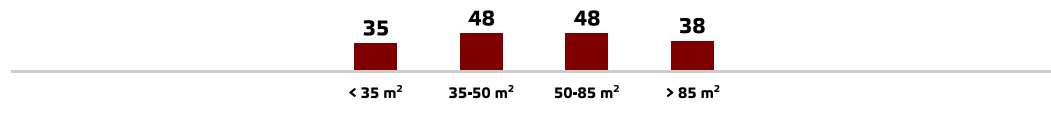


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 2020 и 2021 году 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 3-м квартале больше всего сделок состоялось с квартирами средней площади. В 3-м квартале было зарегистрировано 96 сделок с квартирами площадью 35-85 м² или 57 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Меньше сделок происходило с квартирами площадью более 85 м² (38 сделок или 22 % от сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). Меньше всего было продано квартир площадью до немного 35 м² – таких было всего 21 % от общего числа проданных квартир в новостройках.

В 2022 году было невелико число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м². В 1-м квартале состоялось всего три сделки по таким квартирам, во 2-м квартале – одна, а в 3-м – ни одной.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в 3-м квартале 2022 года

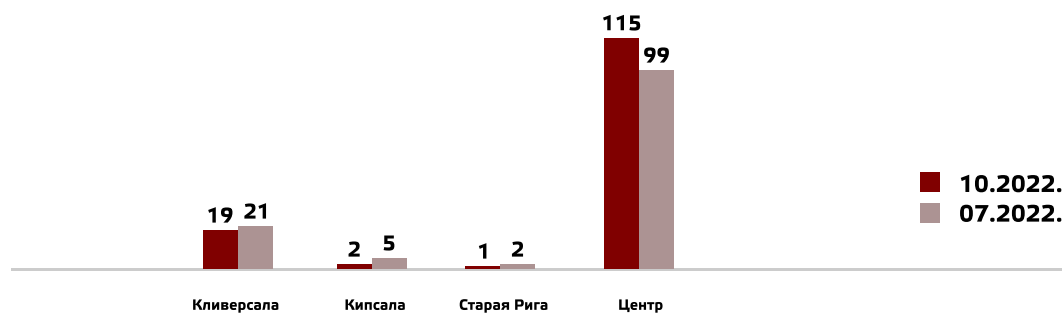


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В октябре 2022 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 137 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению со 2-м кварталом вырос на 8%. В октябре меньше всего предложений квартир было в Старой Риге. На Кипсале уровень предложения также был низким.

Предложение квартир новых проектов в центре Риги, октябрь 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