

ОБЗОР РЫНКА

Новые проекты 3-й квартал 2023 года

Квартиры в новых проектах

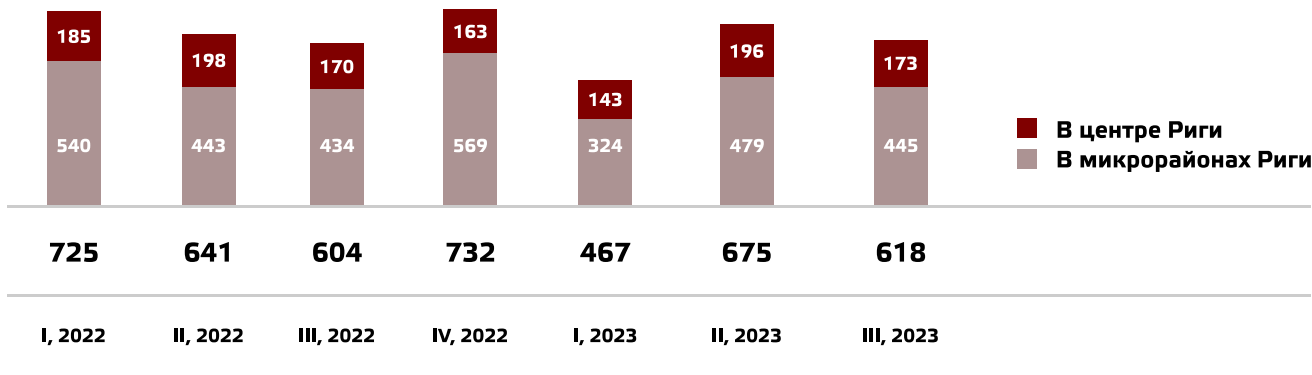
3-й квартал 2023 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

На рынке новых проектов в 3-м квартале 2023 года активность сократилась. По сравнению со 2-м кварталом 2023 года число сделок сократилось на 8 %, причем сокращение числа сделок установлено как в рижских микрорайонах (-7 %), так и в центре Риги (-12 %). По сравнению с 3-м кварталом 2022 года в аналогичный период этого года число сделок в микрорайонах было немного больше (+3 %). В 3-м квартале в центре Риги число сделок было на 2 % больше, чем в тот же период прошлого года. Большинство сделок в 3-м квартале 2023 года было совершено в рижских микрорайонах (72 %).



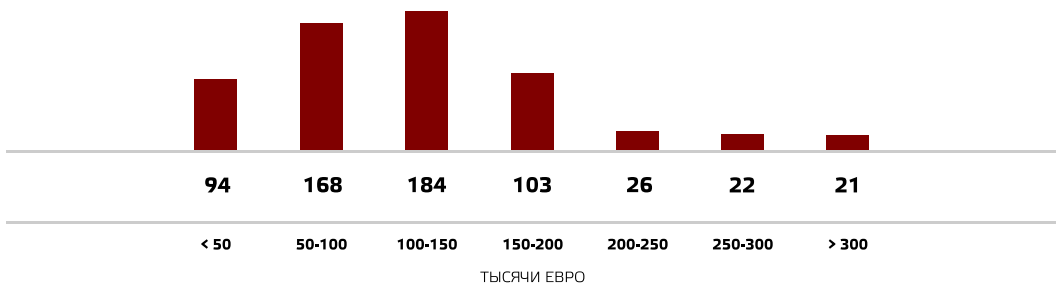
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

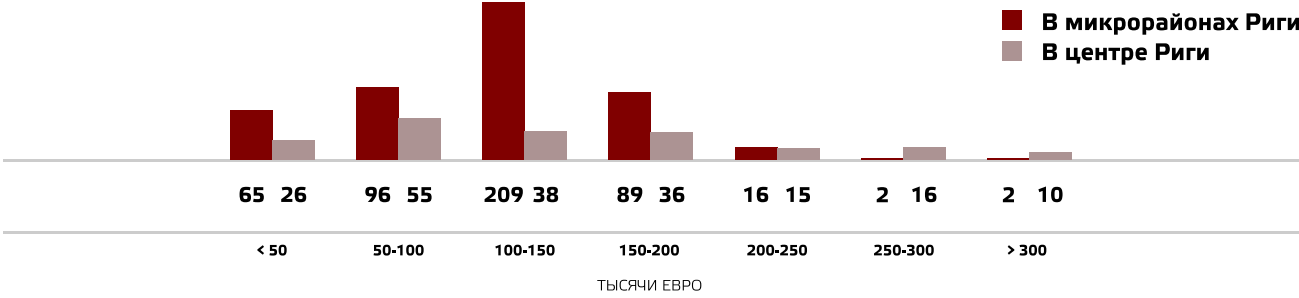
Рассмотрев число сделок с квартирами в новых проектах в Риге в 3-м квартале, можно сделать вывод, что большинство или третья часть сделок совершались в ценовых пределах от 100 000 до 150 000 евро. В основном это были двухкомнатные квартиры средней площадью 60 м² как в рижских микрорайонах, так и в центре Риги.

Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 3-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

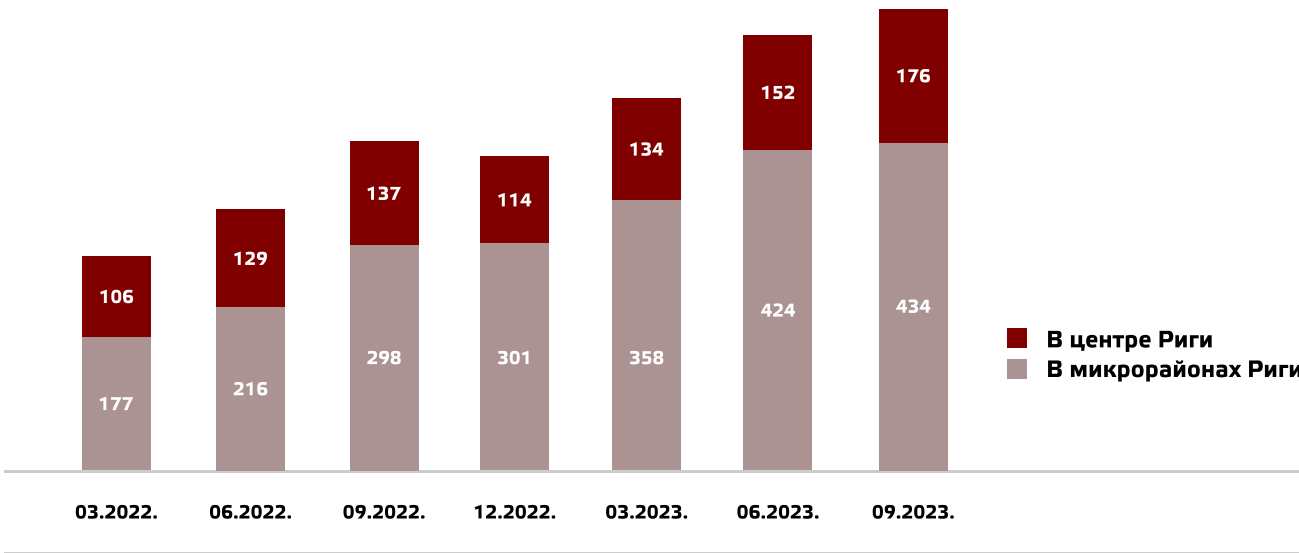
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 3-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По сравнению со 2-м кварталом 2023 года в 3-м квартале предложение квартир в новых проектах в крупнейших микрорайонах и центре Риги выросло – число предложений было больше на 6 %. В центре Риги предложение выросло на 16 %. В свою очередь, число предложений в микрорайонах Риги в сентябре было на 2 % больше, чем в конце 2-го квартала. По сравнению с сентябрем прошлого года общее число предложений квартир в течение года выросло на 40 %.

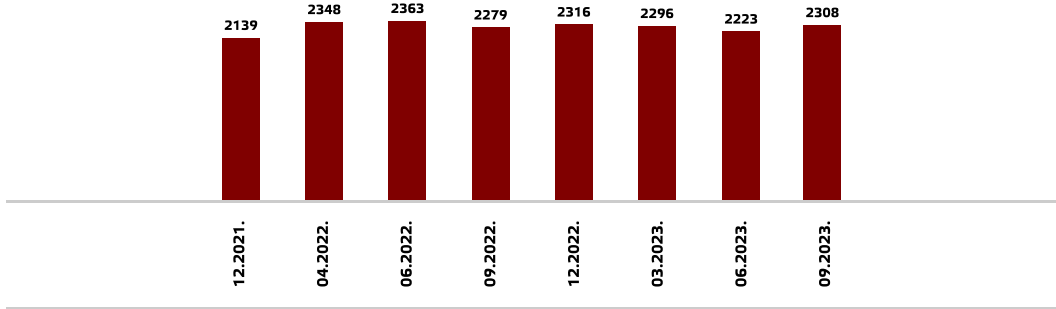
Распределение числа предложений квартир в новых проектах в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

В целом на конец сентября в Риге было около 610 предложений квартир в новых проектах (в начале года – 415). Средняя цена предложения квартир составляла 2 308 евро/м², что на 4 % ниже, чем во 2-м квартале.

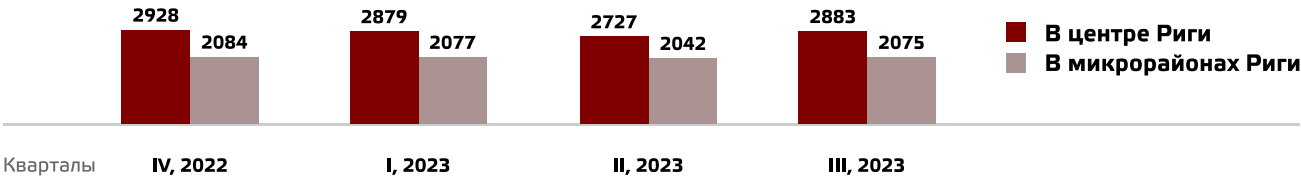
Средняя цена предложения квартир в новых проектах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в конце сентября повысилась до 2 075 евро/м², а средняя цена в центральном районе выросла до 2 883 евро/м². Таким образом, в течение последнего квартала цена предложения в микрорайонах выросла на 2 %, а в центре Риги – на 6 %.

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



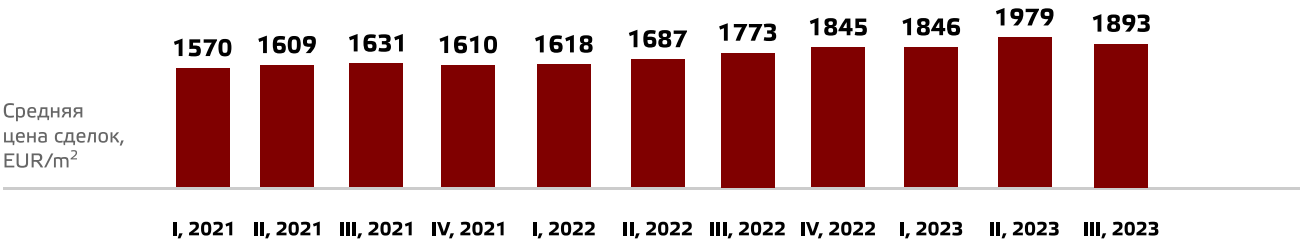
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

Средняя цена сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в 3-м квартале 2023 года составляла 1 893 евро/м². Таким образом, по сравнению со 2-м кварталом цены на квартиры в 3-м квартале понизились на 4 %. В свою очередь, по сравнению с 3-м кварталом 2022 года средняя цена сделок с квартирами была на 7 % выше. В отличие от рынка серийных квартир советского времени, где в этом году наблюдалось падение цен (-7 %), в сегменте новых проектов цены на квартиры имели обратную тенденцию (+3 %). По сравнению с началом 2015 года цены на квартиры в новых проектах выросли на 63 %.

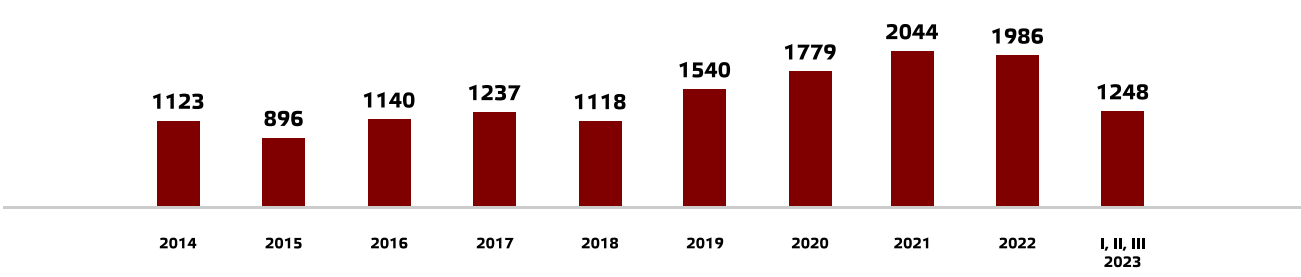


Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

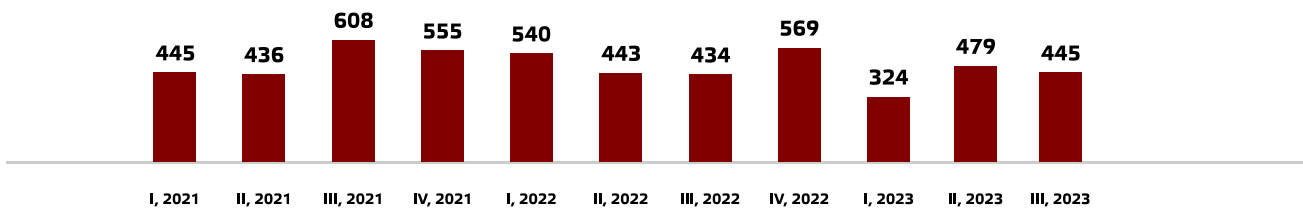
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале 2023 года на рынке квартир новых проектов в микрорайонах Риги наблюдалось падение активности – число сделок было на 7 % меньше, чем во 2-м квартале. В свою очередь, по сравнению с 3-м кварталом 2022 года число сделок с квартирами в 3-м квартале этого года было на 3 % больше.

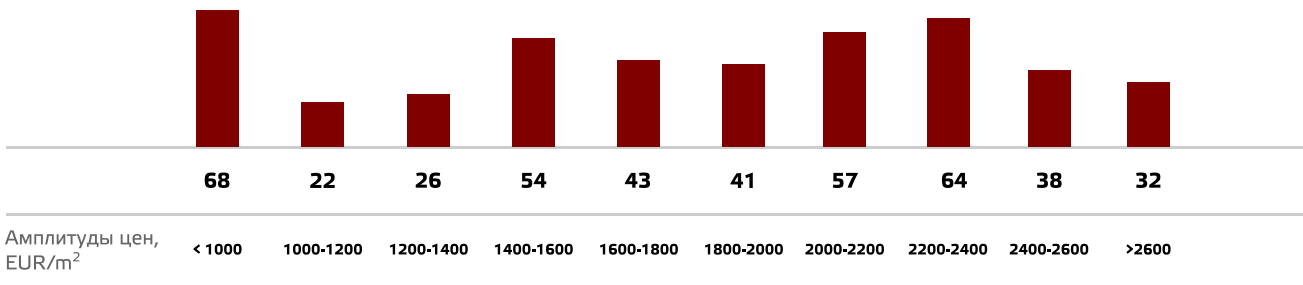
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале этого года цены сделок в новых проектах в рижских микрорайонах в основном превышали 1 400 евро/м². Согласно данным Государственной земельной службы в 3-м квартале подавляющее большинство или 74 % сделок превышали эту границу.

Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр квартир в новых проектах в рижских микрорайонах, 3-й квартал 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале 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 14 % от общего числа сделок. В предыдущие кварталы эта ценовая категория также была наиболее популярной. Для сравнения – в предыдущие три года больше всего сделок заключалось в ценовом диапазоне от 1 600 до 1 800 евро/м².

В этой ценовой категории с наибольшей численностью сделок в 3-м квартале 2023 года больше всего сделок было заключено в проекте “Narņonų Noma Teika” в Риге по улице Кегума, 39. Сделки в этом проекте в основном совершались с трехкомнатными и четырехкомнатными квартирами (средняя площадь квартиры – 64 м²).

Во 2-м квартале в сделках с квартирами новостроек в микрорайонах Риги цены во многих местах превышали 2 600 евро/м², и в этой ценовой категории число сделок по сравнению с предыдущим кварталом уменьшилось. Одна из самых высоких цен на квартиры была в новом квартирном проекте “Ropažu 16”, улица Ропажу, 16б, где цены достигали 2 800 евро/м², и это был самый популярный новый проект в этой ценовой категории. В общей сложности в 3-м квартале было зарегистрировано 32 сделки свыше 2 600 евро/м². Самая дорогая сделка в новом проекте в микрорайонах в 3-м квартале была совершена в полностью обновленном доме по улице Калнциема, 23, за 3 573 евро/м². Одни из самых высоких цен сделок были зарегистрированы и в проекте “Mežaparka Village”, улица Чиекуру, 3а.

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 в 3-м квартале составляла 15 % от общего числа сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги. В предыдущем квартале доля таких сделок составляла 12 %. Число таких сделок не имеет тенденции к уменьшению и колеблется в пределах 10-15%. Квартир, находящихся в новых или полностью отремонтированных 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 в 3-м квартале больше всего сделок состоялось с двухкомнатными квартирами (47 %). Доля двухкомнатных квартир в этом году была почти такой же, как в прошлом году. Относительно меньше сделок состоялось с трехкомнатными квартирами (30 %) и однокомнатными квартирами (13 %). В свою очередь, совсем мало сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (9 %).

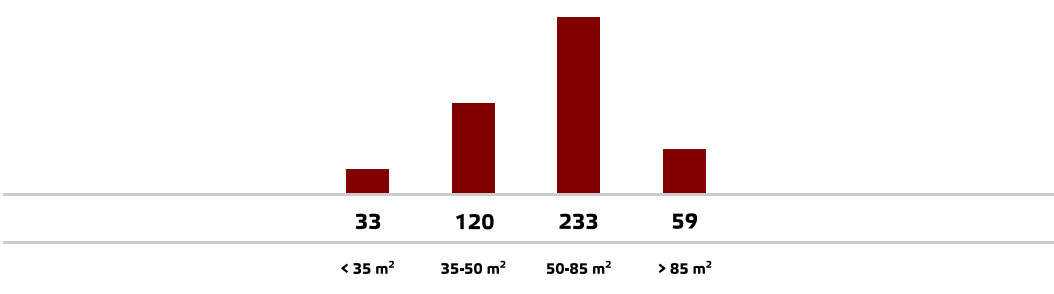
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в 3-м квартале 2023 года



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 3-м квартале этого года больше всего было продано квартир площадью от 50 до 85 м² (233 сделки или 52 % 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 (33 сделки).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади в 3-м квартале 2023 года

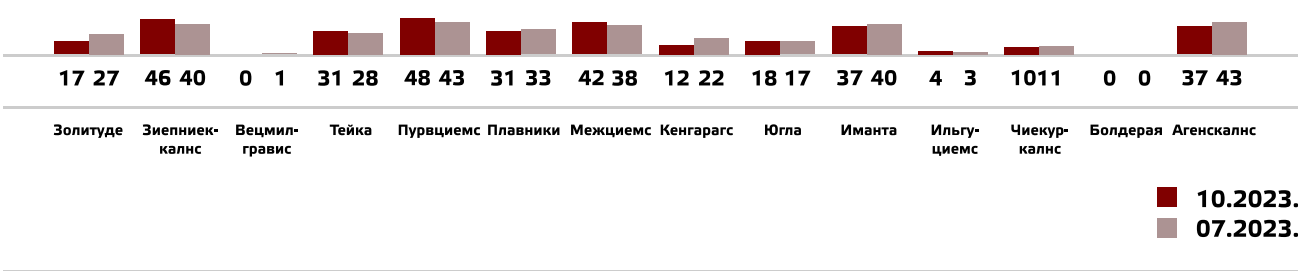


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, установлено, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в октябре 2023 года было в Зиепниекалнсе и Пурвциемсе (во 2-м квартале 2023 года – в Пурвциемсе и Агенскалнсе). Достаточно много предложений было также в Межциемсе. В свою очередь, в Болдерае и Вецмилгрависе предложений новых проектов на конец 2-го квартала не было установлено. По сравнению со 2-м кварталом 2023 года число предложений квартир в микрорайонах в октябре немного уменьшилось – на 4 %. В свою очередь, по сравнению с октябрём 2022 года число предложений квартир в микрорайонах Риги выросло на 26 %.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах, октябрь 2023 года



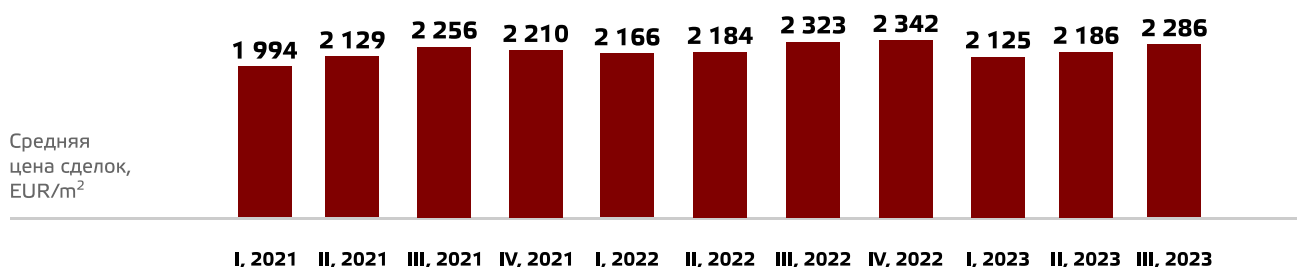
Источник: ARCO REAL ESTATE

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 в 3-м квартале 2023 года составляла 2 286 евро/м². Средняя цена была на 5 % выше, чем во 2-м квартале 2023 года. В свою очередь, по сравнению с 3-м кварталом 2022 года средняя цена квартир новых проектов в центре Риги была на 2 % ниже.

2 186
€/м²

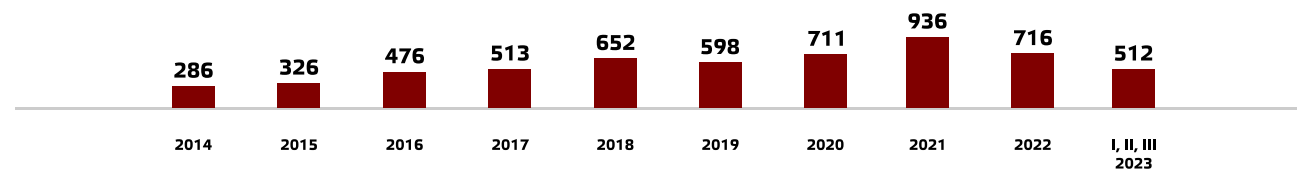
Динамика цен на квартиры новых проектов в центре Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 3-м квартале 2023 года наблюдалось сокращение активности рынка сегмента новых проектов.

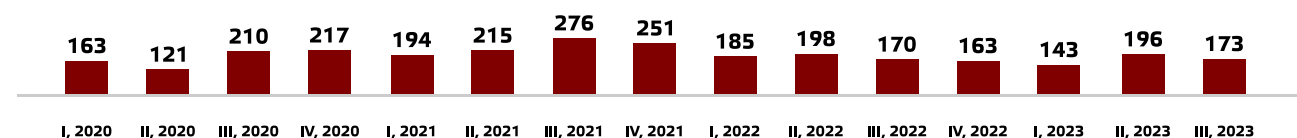
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале 2023 года в новых проектах в центре Риги было заключено 173 сделки. По сравнению со 2-м кварталом 2023 года число сделок было на 12 % меньше, а по сравнению с 3-м кварталом прошлого года число сделок было больше на 2 %.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В 3-м квартале 2023 года по-прежнему часть сделок была зарегистрирована по цене ниже 1 000 евро/м² (13 % 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 выросла (в 2021 году – 11 %, а в 2022 году – 10 %).

Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 3-м квартале составлял от 1 400 до 2 600 евро/м². В наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне была совершена почти половина, или 49 % сделок.

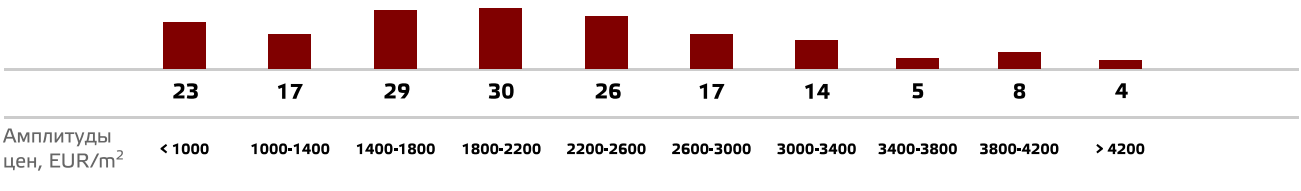
В 3-м квартале больше всего сделок зарегистрировано в ценовом диапазоне от 1 800 до 2 200 евро/м² (в 2022 году больше всего сделок было в ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 евро/м²). В этой ценовой категории больше всего сделок было совершено в домах, построенных в первом десятилетии XXI века, в центре Риги и на его периферии. Много сделок было зарегистрировано также в полностью обновленных домах довоенной постройки.

Достаточно много сделок в 3-м квартале было совершено во второй по популярности ценовой категории от 1 400 до 1 800 евро/м². В этот ценовой диапазон вошло 17 % от всех сделок с квартирами в центре. Самым популярным проектом в этой ценовой категории был полностью реновированный дом довоенной постройки по улице Красотаю, 13. Средняя цена сделок в этом проекте – 1 618 EUR/м². Достаточно низкая цена обусловлена тем, что квартиры в этом проекте продавались без внутренней отделки.

В ценовом диапазоне от 2 200 до 2 600 евро/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. Больше всего сделок с квартирами было зарегистрировано в полностью обновленном доме деревянно-кирпичной конструкции по улице Яня Асара, 16а. В общей сложности на этот ценовой диапазон приходилось 15 % 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 евро/м² в 3-м квартале 2023 года зарегистрировано шесть сделок. В 1-м и 2-м квартале было зарегистрировано еще меньше сделок. Для сравнения: в 2022 году было зарегистрировано 12 таких сделок, а в 2021 году – 18. Самая дорогая сделка в новых проектах в центре зарегистрирована на улице Кугю, 13, в проекте “Hoffmann Residence” более чем за 5 100 евро/м².

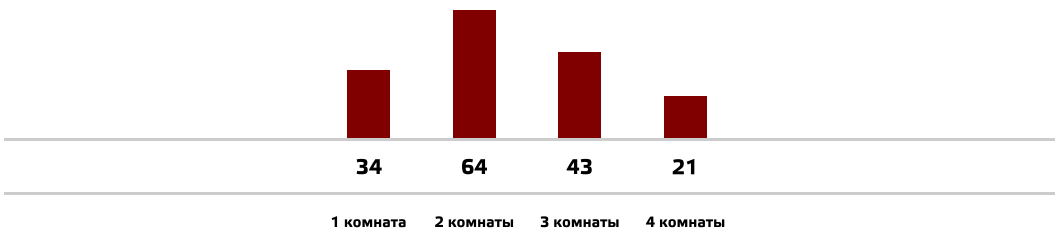
Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр в 3-м квартале 2023 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги в 3-м квартале наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры (37 %). Если сравнивать с 1-м и 2-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 (25 %) и однокомнатными квартирами (20 %). В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир – 12 % от общего числа проданных квартир в центре. В период с 2018 года по 2022 год также 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 2023 года

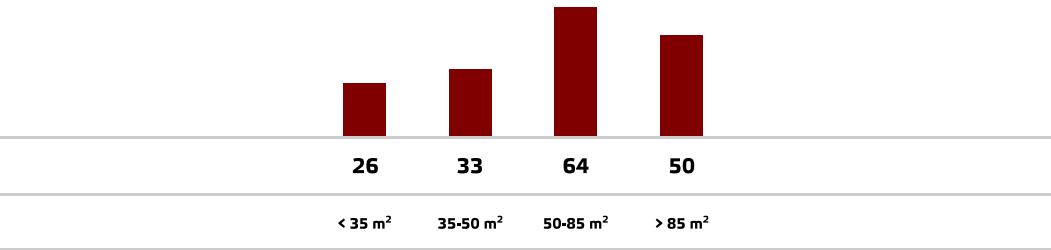


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

С 2020 по 2023 год в центре Риги больше всего сделок совершалось с квартирами 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 этого года по-прежнему больше всего сделок состоялось с квартирами средней площади. В 3-м квартале были зарегистрированы 64 сделки с квартирами площадью от 50 до 85 м² или 37 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги. Меньше сделок происходило с квартирами площадью более 85 м² (50 сделок или 29 % от общего числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). В свою очередь, меньше всего было продано квартир площадью до 35 м² – лишь 15 % от общего числа проданных квартир в новостройках.

В 2023 году было невелико число сделок с эксклюзивными крупногабаритными квартирами площадью более 200 м². В 3-м квартале этого года состоялось всего две такие сделки (в 2023 году в общей сложности зарегистрировано 10 сделок с квартирами такой площади).

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в 3-м квартале 2023 года

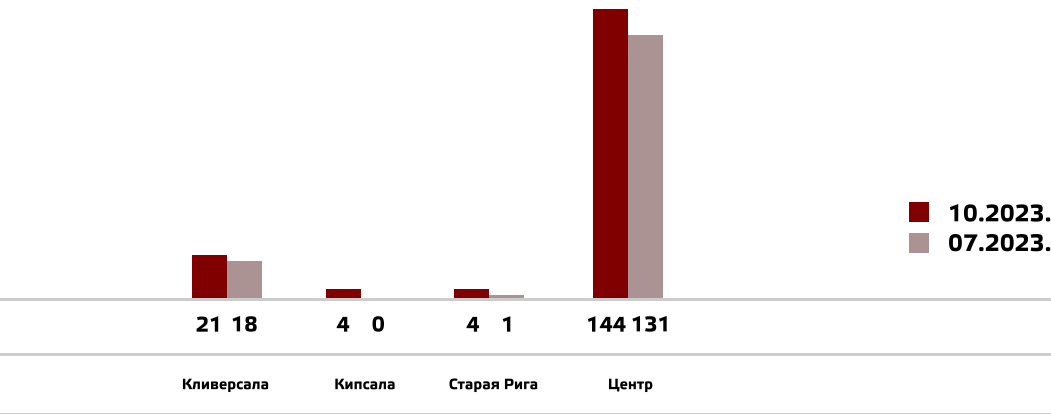


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В октябре 2023 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 170 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению со 2-м кварталом 2023 года вырос на 15 %. По сравнению с октябрём прошлого года предложение квартир в новых проектах было выше на 47 %.

Предложение квартир новых проектов в центре Риги, октябрь 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 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 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