

ОБЗОР РЫНКА

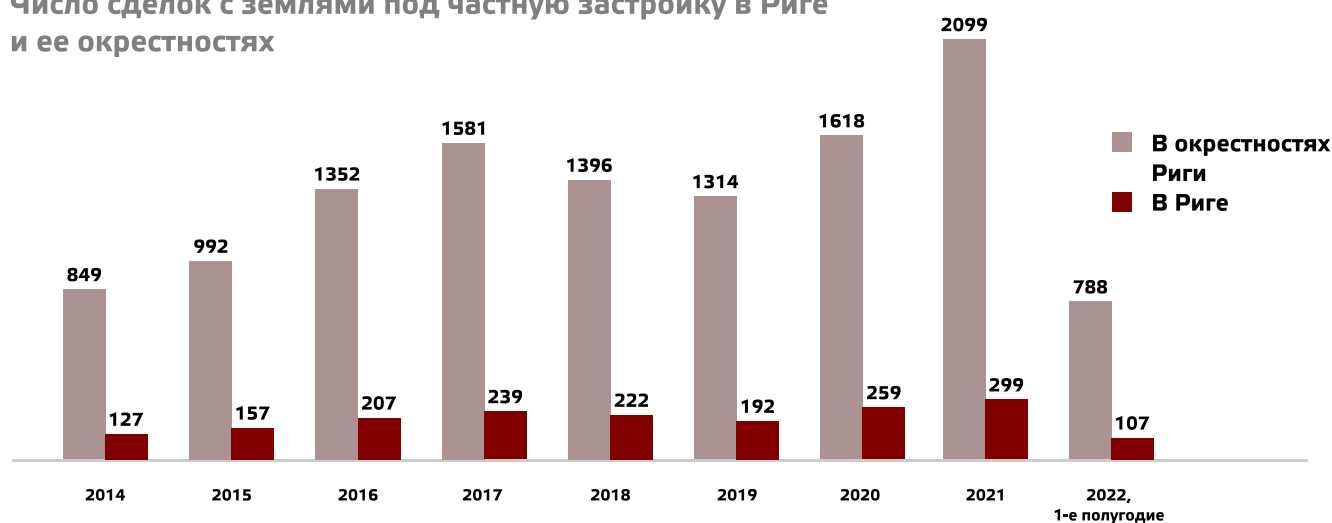
Земля под частную застройку 1-е полугодие 2022 года

Земля под частную застройку

1-е полугодие 2022 года

В 1-м полугодии 2022 года активность на рынке земли под строительство частных домов снизилась. Значительный рост числа сделок наблюдался в предыдущие два года (в 2021 году число сделок выросло на 28 %). В 1-м полугодии 2022 года число сделок с земельными участками под строительство частных домов, площадь которых превышала 600 м², в Риге и ее окрестностях не превысило половины показателей 2021 года. По сравнению со 2-м полугодием 2021 года число сделок было на 3 % меньше, а по сравнению с 1-м полугодием – на 39 % меньше. В то же время наблюдается рост цен на землю под строительство частных домов в Риге и окрестностях Риги – средняя цена сделок в Риге выросла на 1 %, а в окрестностях Риги – на 8 %. Цены на земельные участки выросли во всех крупнейших районах частной застройки в окрестностях Риги – в Адажи, Марупе, Ропаж и Кекавском крае. В 2022 году цены на земельные участки под строительство частных домов наиболее значительно выросли в Ропажском и Марупском краях.

Число сделок с землями под частную застройку в Риге и ее окрестностях



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

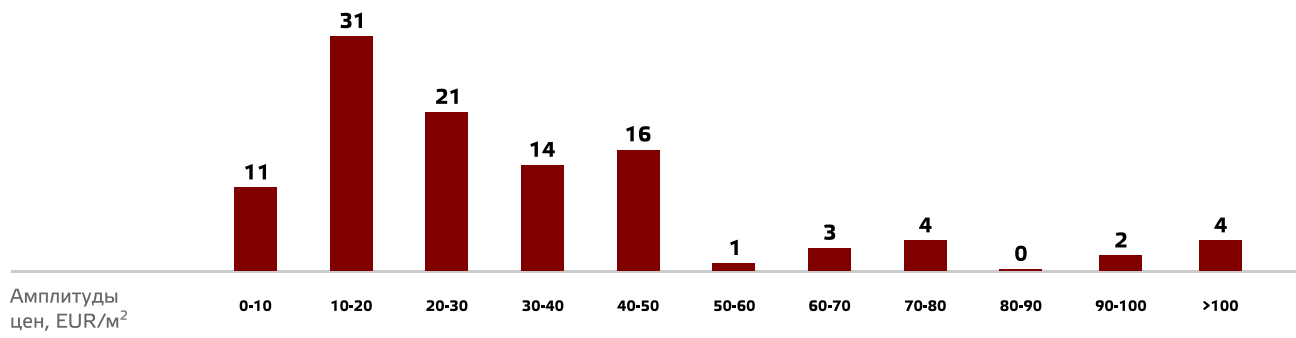
Основными влияющими на цену факторами при приобретении земли под строительство особняков в 2022 году были:

- доступность инженерных коммуникаций;
- возможности использования земельного участка;
- наличие подъездных дорог, их покрытие и качество;
- расстояние до города или краевого центра;
- доступность и удаленность объектов инфраструктуры (школы, детские сады, торговые центры, больницы и т. д.);
- близость и доступность общественного транспорта.

Земля под частную застройку в Риге

В 1-м полугодии 2022 года уровень цен на землю под строительство частных домов в Риге практически не изменился. Средняя цена сделки была на 1 % выше, чем в 2021 году. В свою очередь, число сделок в 2022 году уменьшилось. По сравнению со вторым полугодием 2021 года число сделок в 1-м полугодии этого года было на 17 % меньше, а по сравнению с первым полугодием прошлого года – на 37 % меньше. В первой половине этого года большинство сделок было совершено в диапазоне 10-20 EUR/м². Также уменьшилось число сделок с эксклюзивными земельными участками под строительство частных домов по цене выше 100 EUR/м². Увеличение числа сделок установлено для самых дешевых и средних по цене участков под застройку. В 2022 году земля под строительство частных домов в Риге в основном покупалась по цене до 50 EUR/м².

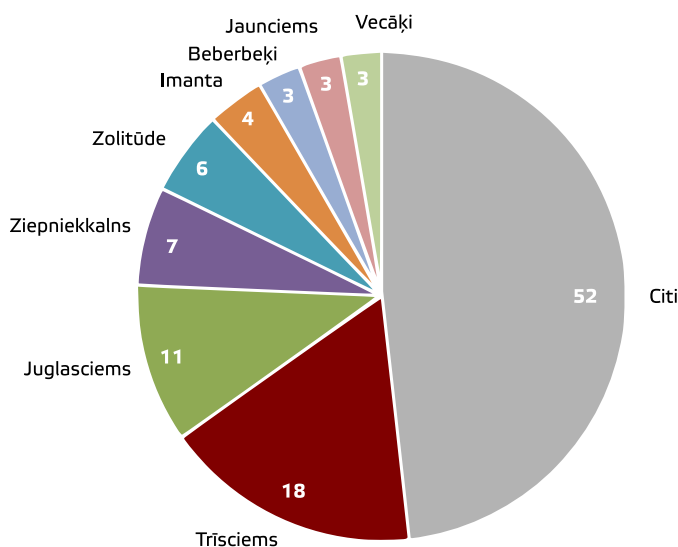
Число сделок с землей под частную застройку в Риге по ценовым диапазонам, 1-е полугодие 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самыми популярными рижскими районами частных домов по числу состоявшихся сделок были Трисциемс (18 сделок) и Югласциемс (11). В остальных районах частных домов Риги было зарегистрировано менее десяти сделок. На эти два самых популярных микрорайона в совокупности приходится 27 % от общего числа сделок с землей под частную застройку в Риге.

Число сделок по рижским микрорайонам в 1-м полугодии 2022 года



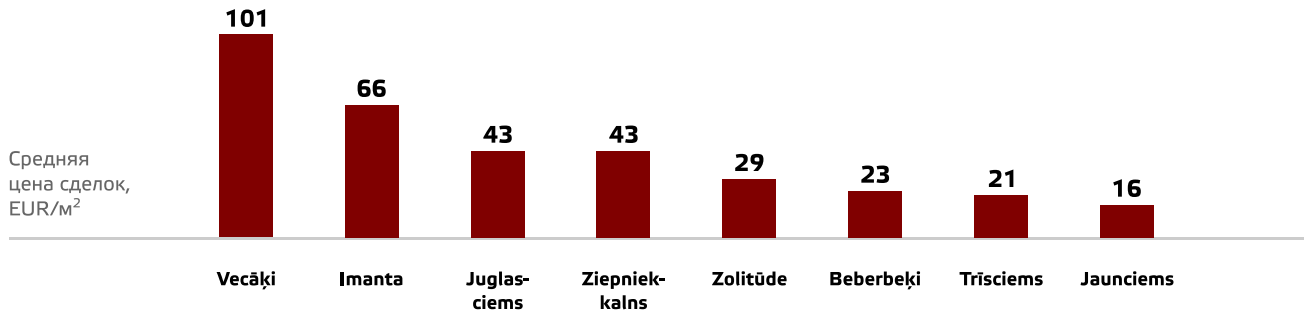
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Согласно сделкам, совершенным в районах частной застройки в Риге, самая дорогая земля под строительство частных домов по средней цене сделки в первой половине 2022 года была в Вецāķи. Высокие цены на земельные участки в предложении были и в таких микрорайонах, как Межапарк, Тейка и Берги. Однако в 2022 году в этих микрорайонах не было установлено ни одной сделки, которая бы соответствовала рыночному уровню.

В 2022 году самая крупная сделка с землей под строительство частных домов была совершена в Иманте за 197 EUR/м² (в 2021 г. самая крупная сделка была совершена в Межапарке за 223 EUR/м², а в 2020 г. – за 168 EUR/м²). В самом дорогом районе частных домов Риги – Межапарке – в 1-м полугодии 2022 года не зарегистрировано ни одной сделки. В то же время в середине 2022 года в предложении можно было найти участки земли в Межапарке по цене до 230 EUR/м².

Наиболее дешевые земельные участки как с точки зрения предложения, так и цены сделки, были в Трисциемсе. Там средняя цена сделок составила 21 EUR/м², но было несколько сделок в диапазоне 10-15 EUR/м². Относительно низкие цены сделок были зафиксированы и в Яунциемсе. Это объясняется тем фактом, что в этих микрорайонах более слабо развита инфраструктура, и они более удалены от центра города.

Средняя цена на земельные участки под частную застройку в рижских микрорайонах в 1-м полугодии 2022 года, EUR/м²

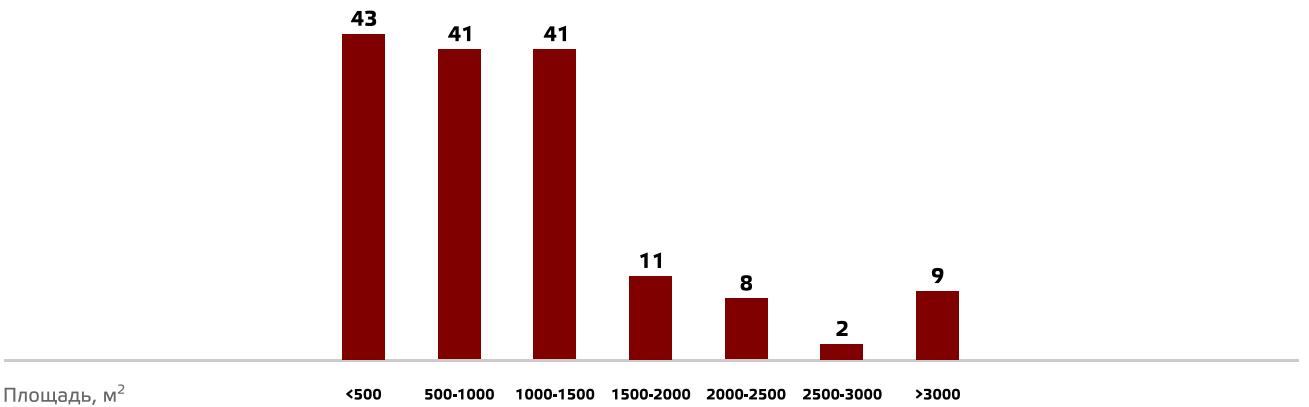


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Средняя площадь земельных участков под строительство частных домов в Риге в 1-м полугодии 2022 года составила 1 122 м². Если анализировать структуру сделок с земельными участками под строительство частных домов по их площади в первом полугодии 2022 года, то почти треть (28 %) всех сделок составляли небольшие земельные участки площадью до 500 м². Земельные участки площадью от 500 до 1 500 м² были наиболее востребованы на рынке, и число сделок с ними в совокупности составило более половины (53 %) от числа состоявшихся сделок. Земельные участки таких площадей в основном продавались в Иманте, Трисциемсе, Бебербеки и других местах в окрестностях Риги.

В свою очередь, земельные участки площадью от 1 500 до 3 000 м² составляли значительно меньшую долю – 21 %. В этом ценовом диапазоне больше всего сделок заключалось с земельными участками в таких районах частной застройки, как Югласциемс, Трисциемс, Зиепниекалнс и других. Земельные участки площадью более 3 000 м² составляли лишь 6 % от общего числа сделок и происходили они в Золитуде, а также в других районах частной застройки.

Число сделок с землями под частную застройку в Риге по площади в 1-м полугодии 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Земля под частную застройку в окрестностях Риги

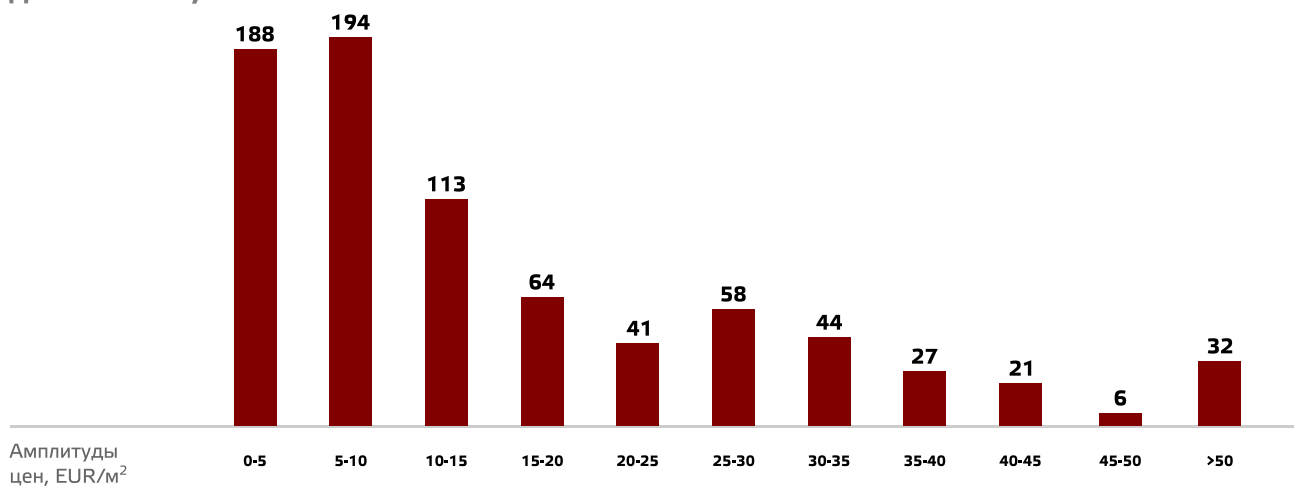
В 1-м полугодии 2022 года активность на рынке земли под строительство частных домов в окрестностях Риги снизилась – число сделок было на 1 % меньше, чем во 2-м полугодии 2021 года и на 39 % меньше, чем в 1-м полугодии. В первой половине 2022 года в краях в окрестностях Риги было заключено 788 сделок с землей под застройку. Цены на земельные участки под строительство частных домов в окрестностях Риги в первой половине 2022 года выросли. Анализ сделок, состоявшихся в первом полугодии 2022 года, показал, что средняя цена земельного участка под строительство частного дома выросла на 8 % (в 2021 году средняя цена выросла на 18 %). В 2022 году средняя цена сделки больше всего выросла в Ропажском крае, а именно с 16 до 21 EUR/м².

В 2022 году больше всего сделок с землей под строительство частных домов в окрестностях Риги было зарегистрировано по цене от 5 до 10 EUR/м². По этой цене больше всего сделок было зарегистрировано в Кекавском крае (52). Сделок по цене до 5 EUR/м² по-прежнему было много, однако их число уменьшилось по сравнению с предыдущим годом (в 2021 году число сделок увеличилось на 22 %). В этой ценовой категории больше всего сделок произошло в Сигулдском крае.

В 2022 году большинство сделок (63 %) в окрестностях Риги заключалось по цене до 15 EUR/м². Число сделок в окрестностях Риги увеличилось на те земельные участки, цена которых составляла 30-35 EUR/м². В основном это были сделки с земельными участками в Марупском, Адажском и Ропажском краях.

В первой половине 2022 года увеличилось число сделок с земельными участками по цене выше 50 EUR/м². Всего в этой ценовой категории было заключено 32 сделки, в основном в Марупском крае.

Число сделок с землей под частную застройку в окрестностях Риги по ценовым диапазонам, EUR/м²



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самая дорогая земля под строительство частных домов была в Марупском крае, где средняя цена сделки составила 28 EUR/м². По сравнению с 2021 годом средняя цена сделок в Марупском крае в первой половине этого года выросла на 27 %.

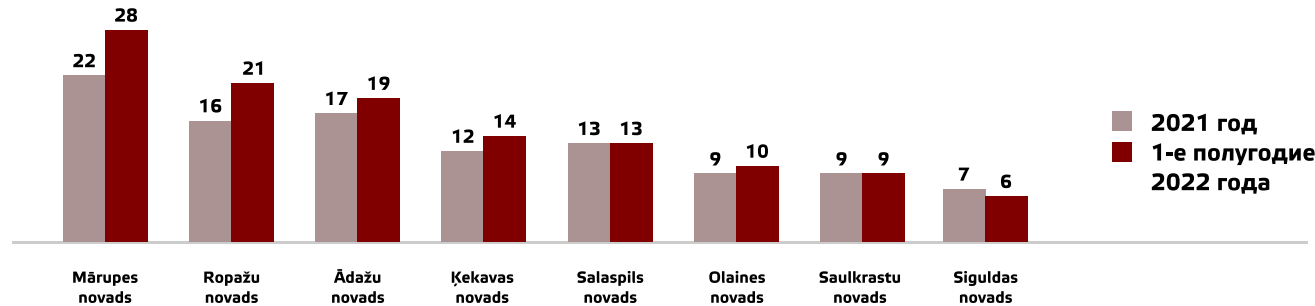
Самые дорогие участки земли в Марупском крае продавались в основном в Пиньки. Следующими по дороговизне участков под застройку в окрестностях Риги были Ропажский и Адажский край. Самые дорогие земельные участки в Адажском крае были проданы в Балтээзерсе, Царникаве и Адажи, а в Ропажском крае самые высокие цены на земельные участки были в Суниши, Берги и Лангстини.

Самая дорогая сделка с земельным участком под застройку была совершена в Ропажском крае, Гаркалнской волости, Суниши, где земельный участок площадью 1170 м² был продан за 114 EUR/м² (в 2021 году самая дорогая сделка была зарегистрирована в Кекавском крае, Катлакалнсе – 112 EUR/м²). Другие сделки с земельными участками под застройку по достаточно высоким ценам в первой половине 2022 года были зарегистрированы в Марупском крае, Пиньки. Самые дорогие земельные участки в середине 2022 года предлагались в Марупском крае – Марупе и Пиньки, где цены предложения достигали 125 EUR/м².

По сравнению с 2021 годом средняя цена сделок в 2022 году больше всего выросла на земельные участки под строительство частных домов в Ропажском крае. В 2021 году в результате территориальной реформы Ропажский край расширился и объединил Ропажский, Гаркалнский и Стопиньский край.

Согласно зарегистрированным сделкам самые дешевые земельные участки под строительство частных домов, как и в предыдущие годы, в первой половине 2022 года в окрестностях Риги также были в Саулкрастском и Сигулдском краях. Средняя цена сделки в Сигулдском крае за последние полгода снизилась, а в Саулкрастском крае осталась на уровне 2021 года.

Средняя цена на земельные участки под частную застройку в окрестностях Риги, EUR/м²



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Цены на землю под частную застройку в окрестностях Риги в 2022 году, EUR/м²

	Земельные участки до 1800 м ²			Земельные участки от 1800 до 3000 м ²		
	Минимальная цена	Типичная цена	Максимальная цена	Минимальная цена	Типичная цена	Максимальная цена
Jaunmārupe	20	25	45	15	20	35
Mārupe	35	40	60	30	35	60
Babīte, Piņķi	35	70	100	25	50	80
Dreiliņi, Vālodzes, Dzidriņas	20	25	50	15	20	30
Olaine, Jaunolaine	10	15	25	10	10	15
Ādaži	20	30	50	15	25	30
Berģi, Bukulti	30	35	70	25	35	60
Baltezers	35	40	50	30	35	45
Ķekava	10	15	30	7	10	20
Rāmava, Katlakalns	20	35	65	20	25	45
Baloži, Titurga	20	25	40	15	20	35
Salaspils	15	20	40	10	15	20

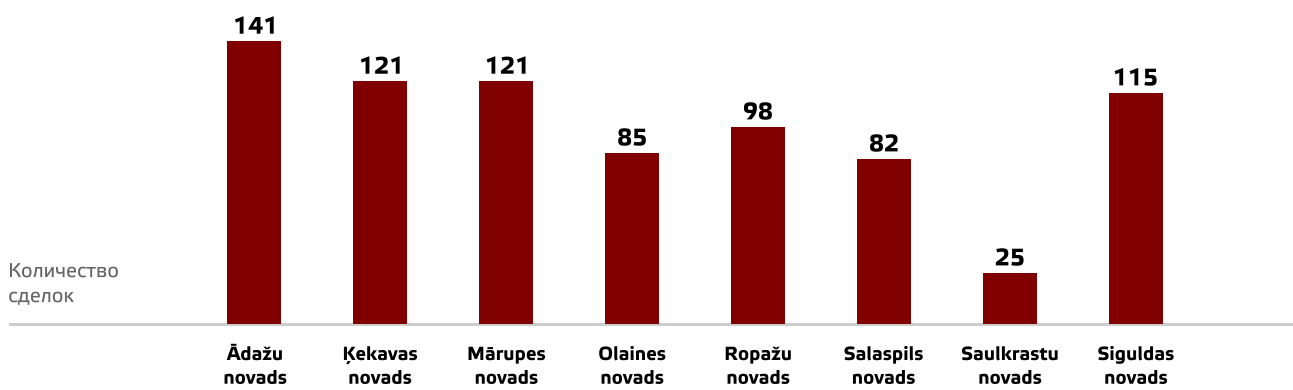
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

В 1-м полугодии 2022 года лидером по числу сделок в окрестностях Риги был Адажский край. В предыдущие два года больше всего сделок было зарегистрировано в Марупском крае. За полгода в Адажском крае была совершена 141 сделка с землей под строительство частных домов, однако по сравнению с прошлым годом число сделок уменьшилось.

Относительно большим было число сделок также в Кекавском и Марупском краях – за полгода в каждом из них было зарегистрировано по 121 сделке. Меньше всего сделок с землей под строительство частных домов состоялось в Саулкрастском крае.

Увеличение числа сделок в 2022 году можно прогнозировать только в Олайнском и Сигулдском краях, где число сделок в 1-м полугодии превышает половину зарегистрированных в 2021 году. В остальных краях в окрестностях Риги число сделок в этом году, скорее всего, уменьшится. Следует отметить, что в 2021 году рост числа сделок наблюдался во всех краях в окрестностях Риги.

Число сделок с землей под частную застройку по краям в 1-м полугодии 2022 года



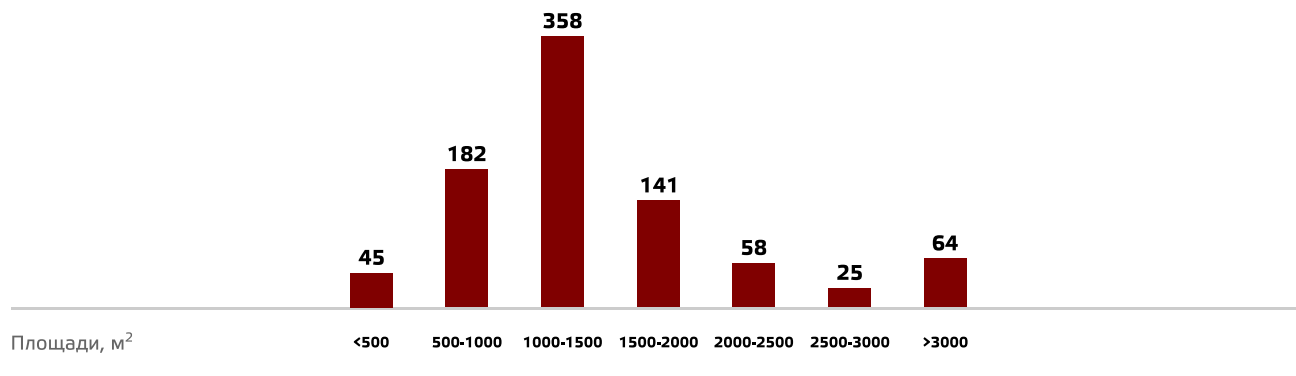
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Сделки в окрестностях Риги характеризовались большими площадями земельных участков, нежели в Риге. Средняя площадь земельных участков под строительство частных домов в окрестностях Риги в 1-м полугодии 2022 года составила 1 727 м², что на 58 % больше, чем в Риге (1 122 м²). В 1-м полугодии в сделках в окрестностях Риги увеличилась средняя площадь земельных участков. В прошлом году она составляла 1 727 м².

В 1-м полугодии наибольшее количество сделок было совершено с участками под застройку площадью от 1 000 до 1 500 м²: в течение полугодия было совершено 358 сделок или 41 % от общего числа сделок. Относительно больше сделок с земельными участками такой площади зарегистрировано в Адажском крае (85). Также достаточно много сделок было совершено с земельными участками площадью от 500 до 1 000 м²: число таких сделок достигло 21 % от общего числа. В этой амплитуде площади больше всего сделок было совершено в Олайнском крае (56).

Наименее востребованными были земельные участки площадью от 2 500 до 3 000 м². В 1-м полугодии больше всего сделок с земельными участками этой площади было зарегистрировано в Адажском крае. Наибольшее число сделок с большими земельными участками площадью более 3 000 м² было совершено в Кекавском крае – 21.

Число сделок с землями под частную застройку в окрестностях Риги по площади в 1-м полугодии 2022 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

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 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