



ARCO REAL ESTATE



КВАРТИРЫ В НОВЫХ ПРОЕКТАХ
4 квартал | 2014

РИГА | 2015

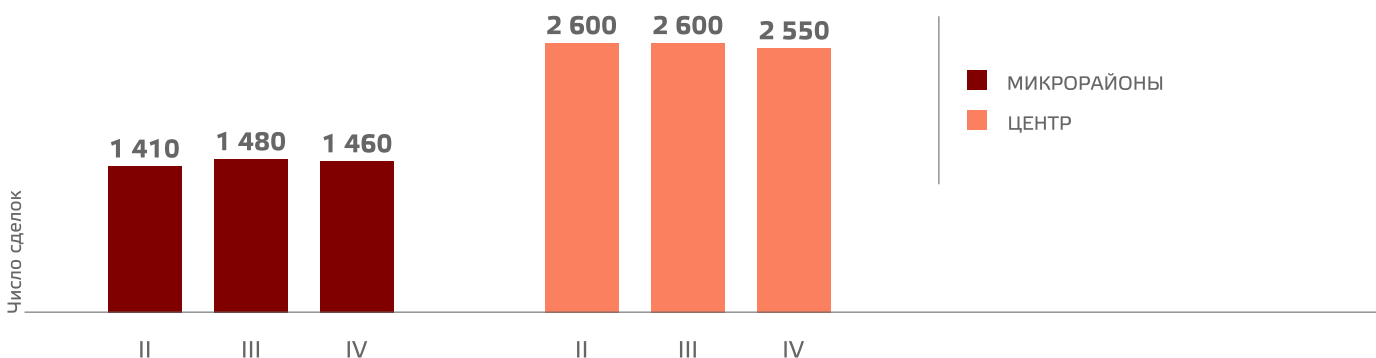
Квартиры в новых проектах

Индекс цен на квартиры в новых проектах, расположенных в рижских микрорайонах, в 4-м квартале 2014 находился на уровне 1 460 EUR/м², что на 1,4 % ниже, чем в предыдущем квартале. В свою очередь, в центре Риги, а также в таких приближенных к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, средняя цена на квартиры новых проектов в 4-м квартале упала до 2 550 EUR/м², что на 1,9 % меньше, чем в предыдущем квартале.

В связи с падением интереса нерезидентов к приобретению недвижимости в Латвии, что произошло вследствие принятия изменений в Иммиграционном законе и падения стоимости российского рубля, в конце 2014 года значительно сократилась активность в сегменте новых проектов, рассчитанном в основном на нерезидентов. В этом сегменте предвидится и возможная коррекция цен в сторону уменьшения, однако ее размер на данный момент сложно прогнозировать из-за стремительного сокращения числа сделок.

В сегменте новых проектов, целевой аудиторией которого являются местные жители, в конце 2014 года активность даже выросла. Это были квартиры по средней цене за квадратный метр в пределах 800 - 1 400 EUR/м² и с общей суммой сделки до 100 000 EUR.

Динамика цен новых проектов, EUR



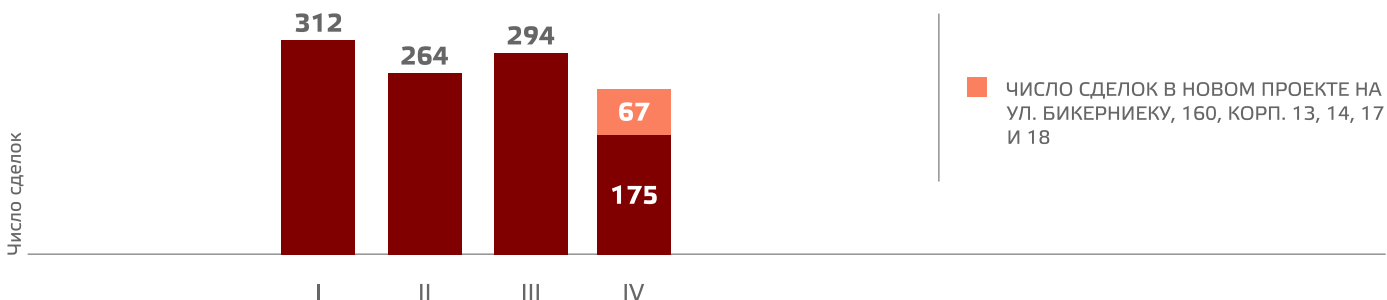
Источник: ARCO REAL ESTATE

Рижские микрорайоны

В конце 2014 года сократилась активность в сегменте новых проектов в рижских микрорайонах. Число сделок по сравнению с 3-м кварталом сократилось на 17,7 %.

В 4-м квартале прошлого года было зарегистрировано 67 сделок с квартирами в четырех сданных в эксплуатацию осенью корпусах нового проекта по улице Бикерниеку, 160. Эти сделки, скорее всего, в форме предварительных договоров были намечены еще в предыдущие периоды, а после сдачи дома в эксплуатацию, регистрации квартир в земельной книге и присвоения кадастровых номеров окончательно их можно было заключить лишь в 4-м квартале. Если не учитывать зарегистрированные сделки с квартирами в четырех сданных в эксплуатацию корпусах по улице Бикерниеку, 160, сокращение числа сделок в 4-м квартале составило 40,5 %.

Динамика числа сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах



Источник: Государственная земельная служба

Характерный диапазон цен на новые проекты в микрорайонах в первые три квартала 2014 года колебался в пределах 800 - 1 800 EUR/м², а в 4-м квартале существенно (на 59 %) сократилось число сделок в ценовом диапазоне 1 400 - 1 800 EUR/м². В результате в 4-м квартале сузился характерный диапазон цен на новые проекты в микрорайонах: он был в пределах 800 - 1 400 EUR/м². По сведениям Государственной Земельной службы в этот диапазон входило 75 % сделок, совершенных в 4-м квартале 2014 года с квартирами этого сегмента. По цене выше 1800 EUR/м² было совершено лишь 5 сделок, что на 91 % меньше, чем в 3-м квартале, когда были совершены 54 такие сделки.

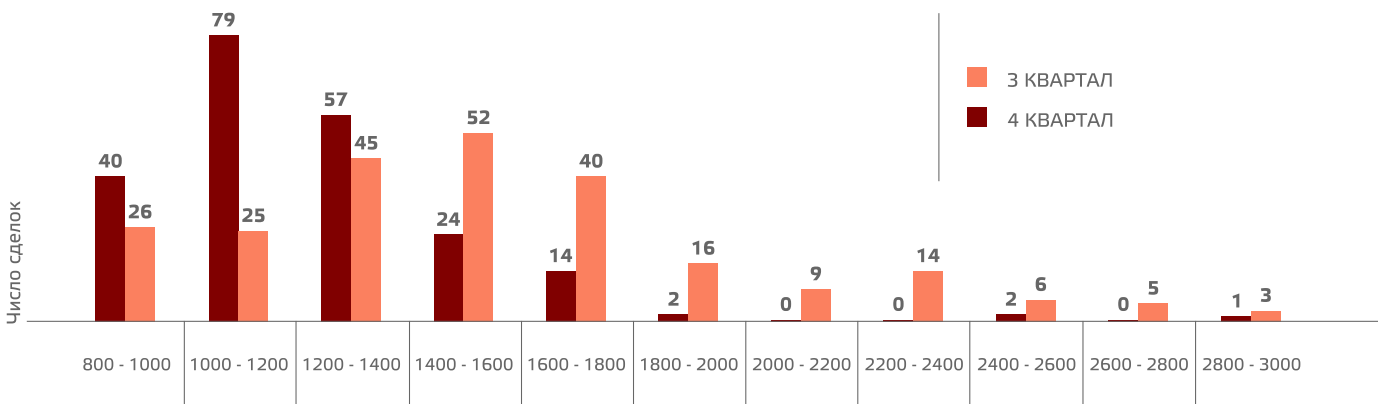
В 4-м квартале на 83 % выросло число сделок в ценовом диапазоне 800 - 1 400 EUR/м². 4-й квартал прошлого года был первым полным кварталом после вступления в силу изменений в Иммиграционном законе, когда сократился интерес нерезидентов к приобретению недвижимости в Латвии, что позволило сделать вывод, что именно этот ценовой диапазон пользуется наибольшим спросом среди местного населения. Рост числа сделок в этом сегменте объясняется также уже упомянутыми и зарегистрированным 67 сделками по улице Бикерниеку, 160, поскольку средняя цена составляла около 1 200 EUR/м².

Сделки по наиболее низким ценам совершались с квартирами без полной отделки, требующими дополнительных вложений. В свою очередь, более высокие цены были характерны для квартир, во внутренней отделке которых использованы высококачественные материалы, а также для квартир на верхних этажах домов, откуда открываются живописные виды. Также более высокие цены наблюдались на квартиры с выгодным месторасположением, откуда можно быстро и удобно добраться до центра города, например, квартиры в новых проектах в Агенскалнсе.

В 4-м квартале 2014 года изменилась амплитуда цены за квадратный метр, в которой было совершено больше всего сделок. В 3-м квартале года больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах было совершено в пределах 1400 - 1600 EUR/м², где число сделок сократилось с 52 до 24. В свою очередь, в конце года больше всего сделок было зарегистрировано в ценовом диапазоне 1 000 - 1 200 EUR/м².

Что касается общего развития экономической ситуации в стране, умеренными темпами рос и интерес местных покупателей к квартирам в домах новых проектов в рижских микрорайонах. Несмотря на это, местные покупатели перед принятием решения тщательно оценивали технические, финансовые и бытовые аспекты каждого проекта.

Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр в новых проектах рижских микрорайонов

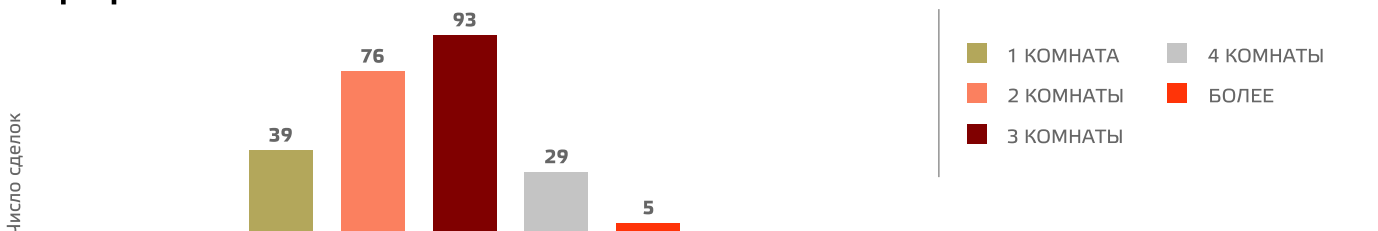


Амплитуды цен, EUR/м²

Источник: Государственная земельная служба

Если анализировать пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно увидеть, что в микрорайонах города почти поровну распределены как маленькие квартиры (однокомнатные и двухкомнатные), так и квартиры побольше (трехкомнатные и квартиры с лучшим числом комнат), которые более пригодны для семей.

Пропорция числа сделок с новыми проектами в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире



Источник: Государственная земельная служба

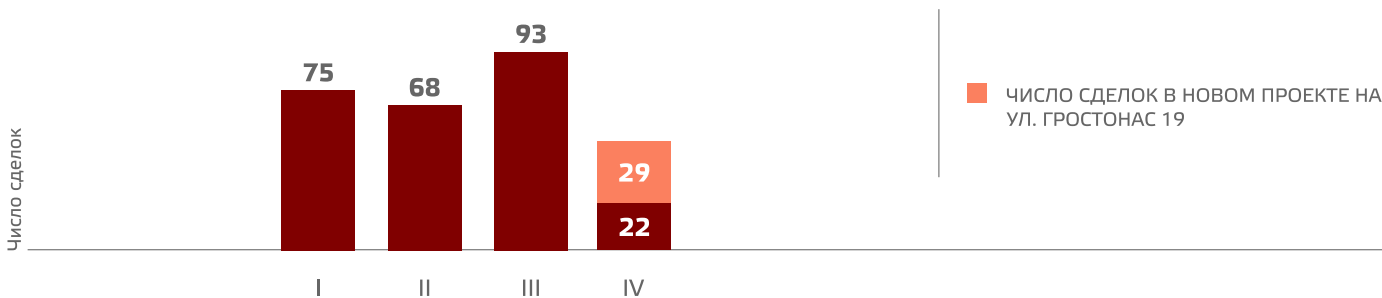


Центр Риги

В конце 2014 года существенно снизилась активность в сегменте новых проектов в центре Риги. Число сделок по сравнению с 3-м кварталом сократилось на 45,2 %.

В 4-м квартале года было зарегистрировано 29 сделок со сданными в эксплуатацию осенью квартирами в новом проекте по улице Гростонас, 19. Эти сделки, скорее всего, в форме предварительных договоров были намечены еще в предыдущие периоды, а после сдачи дома в эксплуатацию, регистрации квартир в земельной книге и присвоения кадастровых номеров окончательно их можно было заключить лишь в 4-м квартале. Если не учитывать зарегистрированные сделки с квартирами по улице Гростонас, 19, сокращение числа сделок в 4-м квартале составило 76,3 %.

Динамика числа сделок с квартирами в новых проектах в центре Риги



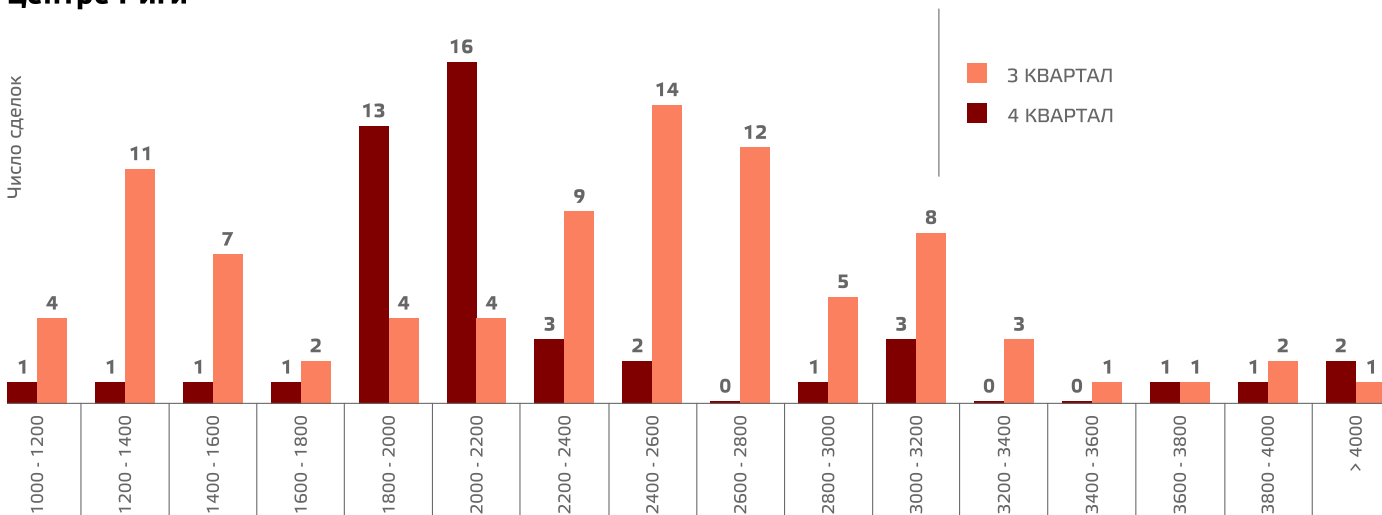
Источник: Государственная земельная служба

Характерный диапазон цен на новые проекты в центре Риги в предыдущие кварталы составлял от 1600 до 3400 EUR/м². Как видно, этот диапазон был намного шире, чем в случае квартир новых проектов в рижских микрорайонах. Это объясняется тем, что квартиры в центре Риги существенно различаются по качеству использованных отделочных материалов, а также их местонахождение имеет сравнительно большее влияние на цену, нежели в случае проектов в микрорайонах города.

Из-за небольшого числа совершенных сделок в 4-м квартале характерного ценового диапазона не наблюдается. Большое число сделок в ценовом диапазоне 1 800 - 2 200 EUR/м² объясняется уже упомянутой ситуацией с квартирами по улице Гростонас, 19.

Сделки по наиболее низким ценам совершались с квартирами, которые расположены в самых удаленных частях центра Риги, например, в Гризинькалнсе, и продавались без полной внутренней отделки. Зато на квартиры в новых проектах, расположенных в эксклюзивных местах центра Риги (например, квартиры в проекте Ģipša fabrika на Кипсале, из которых открывается вид на Даугаву), цена за квадратный метр превышала и отметку в 4 000 EUR/м², а в отдельных случаях достигала даже 5 000 EUR/м².

Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр в новых проектах в центре Риги



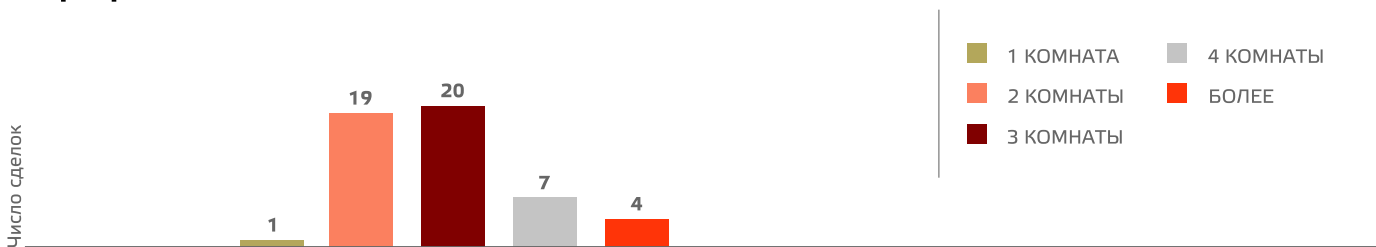
Амплитуды цен, EUR/м²

Источник: Государственная земельная служба



Если проанализировать пропорцию числа сделок по числу комнат, то можно увидеть, что в центре Риги в 4-м квартале в отличие от предыдущих кварталов, когда наиболее популярными были небольшие (однокомнатные и двухкомнатные) квартиры, преобладали квартиры побольше (трехкомнатные и квартиры с лучшим числом комнат).

Пропорция числа сделок с новыми проектами в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире



Источник: Государственная земельная служба

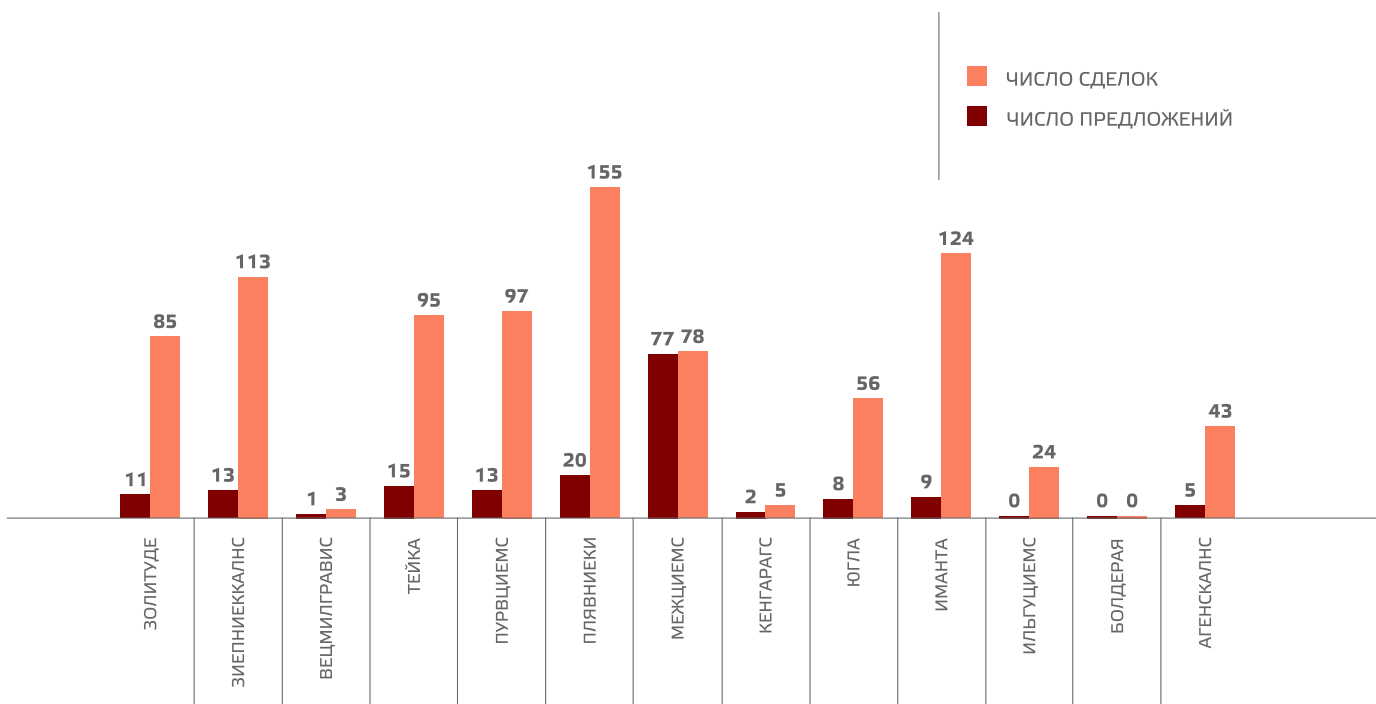
Анализ предложения и сделок

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что наибольшее число предложений квартир в новых проектах наблюдалось в таких микрорайонах, как Плявниеки, Иманта и Зиепниекалнс. В свою очередь, наименьшее число предложений наблюдалось в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае. В этих микрорайонах на продажу предлагались соответственно всего лишь 5 и 3 квартиры в домах новых проектов, а в Болдерае в начале года таковых вообще не было.

Наибольшее число сделок в 4-м квартале 2014 года было зафиксировано в таких микрорайонах, как Межциемс, Тейка, Пурвциемс и Зиепниекалнс. В свою очередь, меньше всего сделок было в Болдерае, Вецмилгрависе и Ильгюциемсе.

В центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, предложение квартир в новых проектах в целом составляло около 589 квартир, из которых 189 предлагались на вторичном рынке, а около 400 свободных квартир предлагалось в еще строящихся или недавно завершенных домах.

Число предложений и сделок с квартирами в новых проектах в Риге



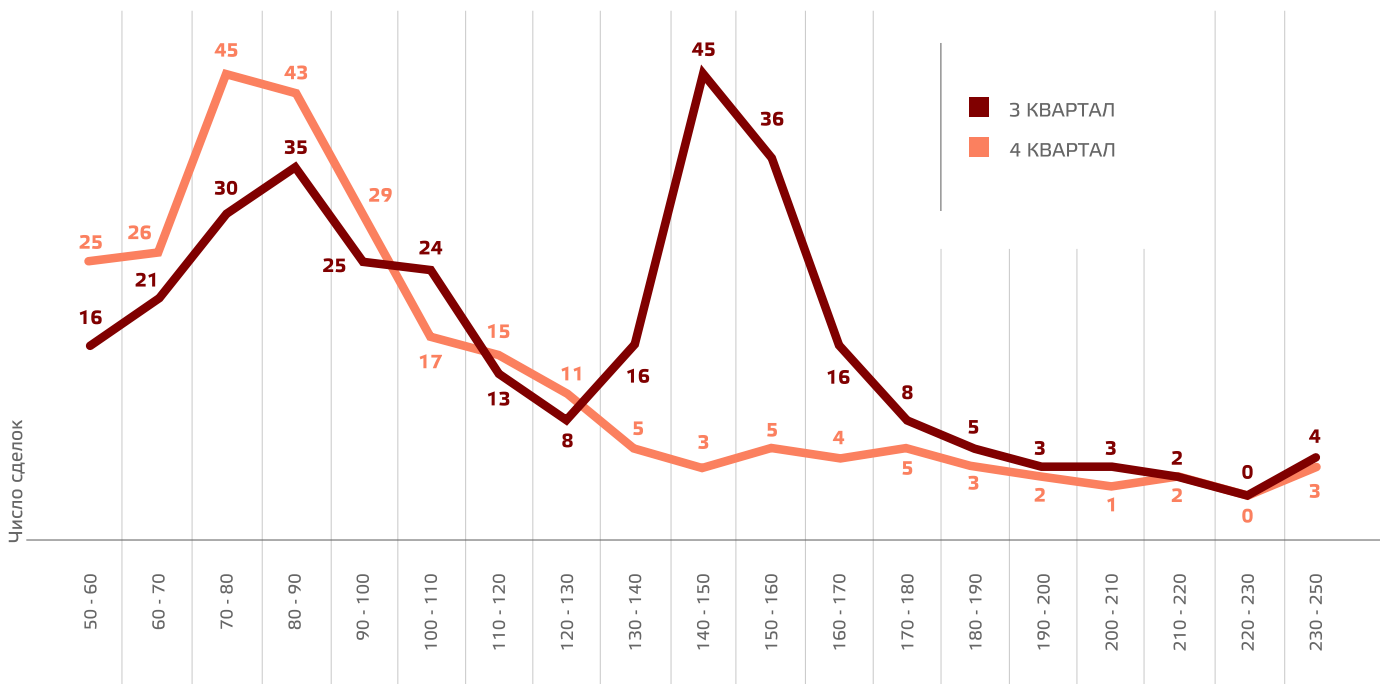
Микрорайоны Риги

Источник: Государственная земельная служба

Как упоминалось выше, 4-й квартал был первым полным кварталом после вступления в силу изменений в Иммиграционном законе. Повышение минимальной стоимости недвижимости для получения временного вида на жительство значительно уменьшило интерес нерезидентов к приобретению недвижимости в Латвии. Это отчетливо видно, если рассмотреть ценовой диапазон 140 000 - 150 000 EUR, в который входил минимальный порог для получения временного вида на жительство до вступления в силу изменений Иммиграционного закона. В этом диапазоне в 4-м квартале уже не наблюдалось неестественно большого числа сделок. В ценовом диапазоне 140 000 - 250 000 EUR число сделок в 4-м квартале сократилось на 77 %.

Число сделок с квартирами новых проектов на сумму до 100 000 EUR, которые пользовались наибольшим спросом среди местного населения, в 4-м квартале даже выросло на 27 %. Эта сумма нередко упоминается как пограничная, при превышении которой местные жители резко теряют интерес к приобретению квартиры в новом проекте, поскольку в качестве лучшей альтернативы считают приобретение или строительство частного дома.

Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге



Амплитуды цен, тысячи EUR

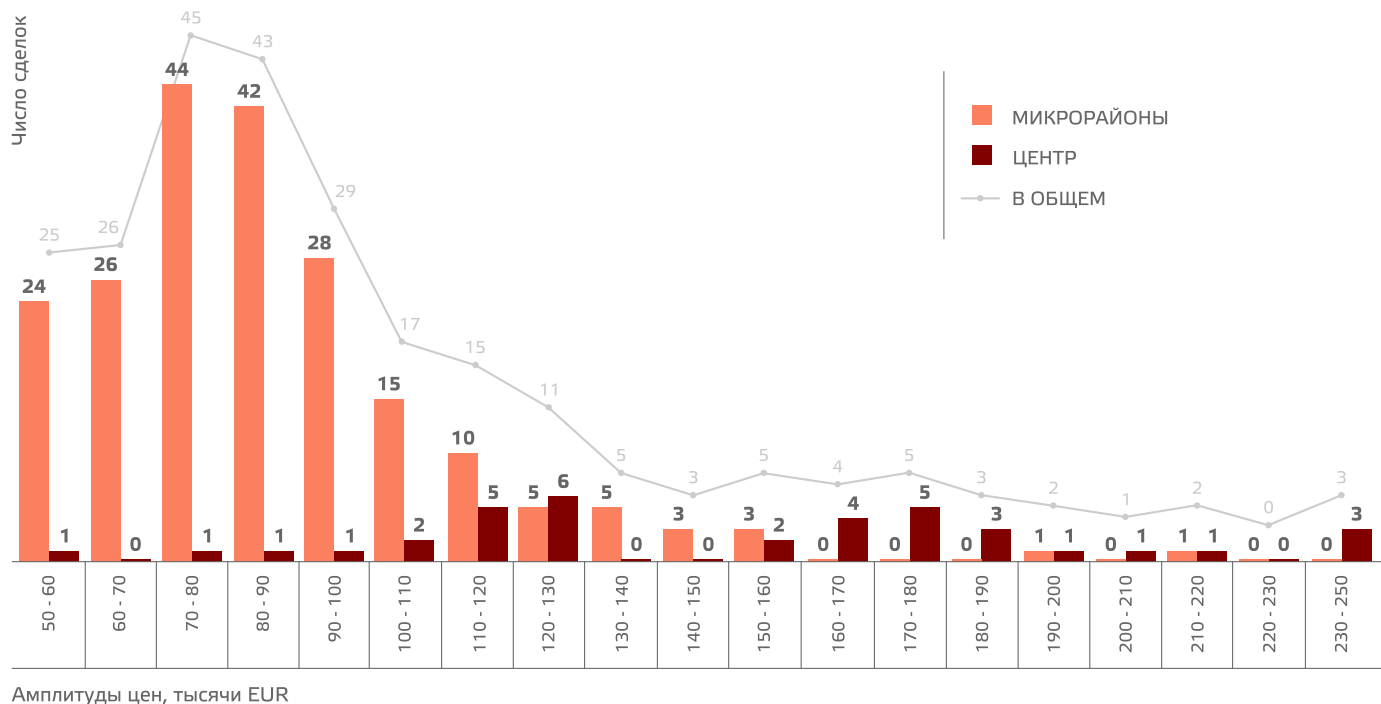
Источник: Государственная земельная служба

Сократилось и число сделок с квартирами, цена которых превышала новый минимальный порог для получения временного вида на жительство в 250 000 EUR. В 4-м квартале прошлого года было совершено всего 16 таких сделок, что на 41 % меньше, чем в 3-м квартале, когда состоялось 27 таких сделок.

Число сделок с квартирами в новых проектах на сумму свыше 250 000 EUR



Источник: Государственная земельная служба

**Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге,
4-й квартал 2014 года**


Источник: Государственная земельная служба

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 19 отделений в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. В рамках группы в настоящее время занято около 250 сотрудников. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года.

ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает около 80 квалифицированных специалистов.

ARCO REAL ESTATE

Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Ул. Бривибас, 39, г. Рига
LV-1010, латвия
Тел. +371 6736 5555
Факс +371 6728 4423
www.arcoreal.ru



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate