



ARCO REAL ESTATE



НОВЫЕ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ
3 квартал

РИГА | 2014

Квартиры в новых проектах

Средняя цена квартир в новых проектах, расположенных в рижских микрорайонах, в 3-м квартале составляла 1480 EUR/м², что на 5% выше, 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 3-м квартале оставалась на уровне 2600 EUR/м².

В сентябре – в связи с вступлением в силу изменений Иммиграционного закона – драматически сократилось число сделок с квартирами в новых проектах. В Риге была совершена лишь 51 сделка, что является самым низким показателем за последние 2 года с сентября 2012 года. Подобная тенденция наблюдается и в Юрмале, где число сделок с квартирами в новых проектах составляло соответственно 56 сделок в июле и 51 сделка в августе, а в сентябре было совершено всего лишь 12 таких сделок. Также сократилось число сделок с квартирами, цена которых превышала новый минимальный порог в 250 000 EUR для получения срочного вида на жительство.

Рижские микрорайоны

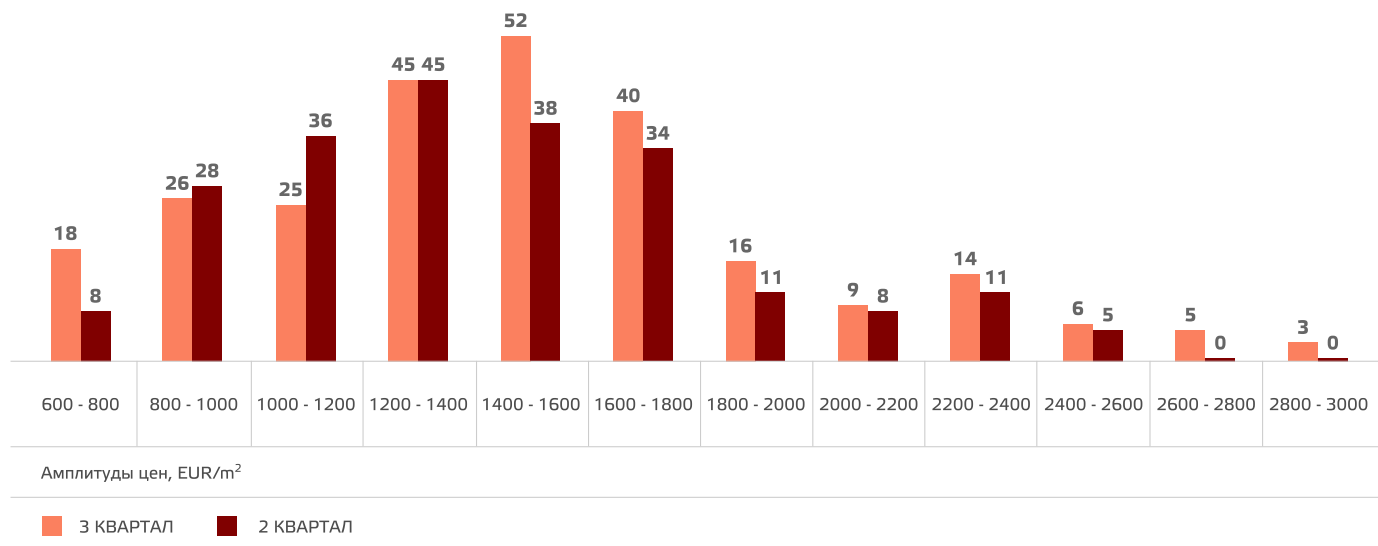
По наблюдениям, характерным диапазоном цен на новые проекты в микрорайонах были 800 – 1800 EUR/м². По сведениям Государственной Земельной службы (ГЗС) в этот диапазон входило 69% сделок, совершенных в 3-м квартале 2014 года с квартирами этого сегмента, то есть меньше, чем во 2-м квартале, когда этот показатель составлял 81%.

Сделки по наиболее низким ценам совершались с квартирами без полной отделки, что требует 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 3-м квартале 2014 года изменилась амплитуда цены за квадратный метр, в которой было совершено больше всего сделок. Во 2-м квартале этого года диапазон цен, в котором было совершено 45 сделок, колебался в пределах 1200 - 1400 EUR/м²; столько же сделок в этой амплитуде состоялось и в 3-м квартале года. В свою очередь, в 3-м квартале 2014 года больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах состоялось в диапазоне 1400 - 1600 EUR/м², в котором число сделок выросло с 38 до 52. Изучив данные по совершенным сделкам, можно увидеть, что в ценовом диапазоне до 1400 EUR/м² число сделок и росло, и сокращалось, в то время как в ценовом диапазоне свыше 1400 EUR/м² наблюдался лишь рост числа сделок.

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 оценивают как технические, финансовые, так и бытовые аспекты каждого проекта. По этой причине результаты продаж изначально вроде бы похожих новых проектов могут очень отличаться.

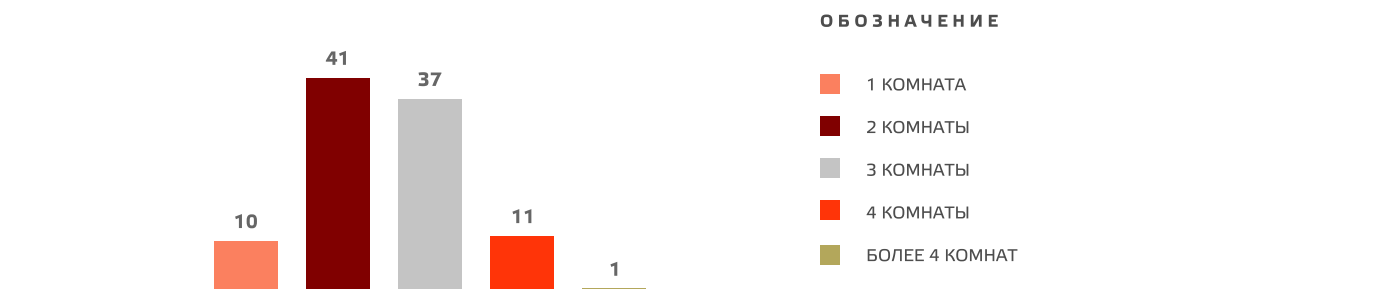
Распределение числа сделок по диапазонам цен за 1 м² в новых проектах рижских микрорайонов



Источник: сведения ГЗС

Если рассматривать пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно увидеть, что в микрорайонах города достаточно равномерно распределены как маленькие квартиры (однокомнатные и двухкомнатные), так и квартиры побольше (трехкомнатные и квартиры с еще большим числом комнат), которые лучше подходят для семей.

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



Источник: сведения ГЗС

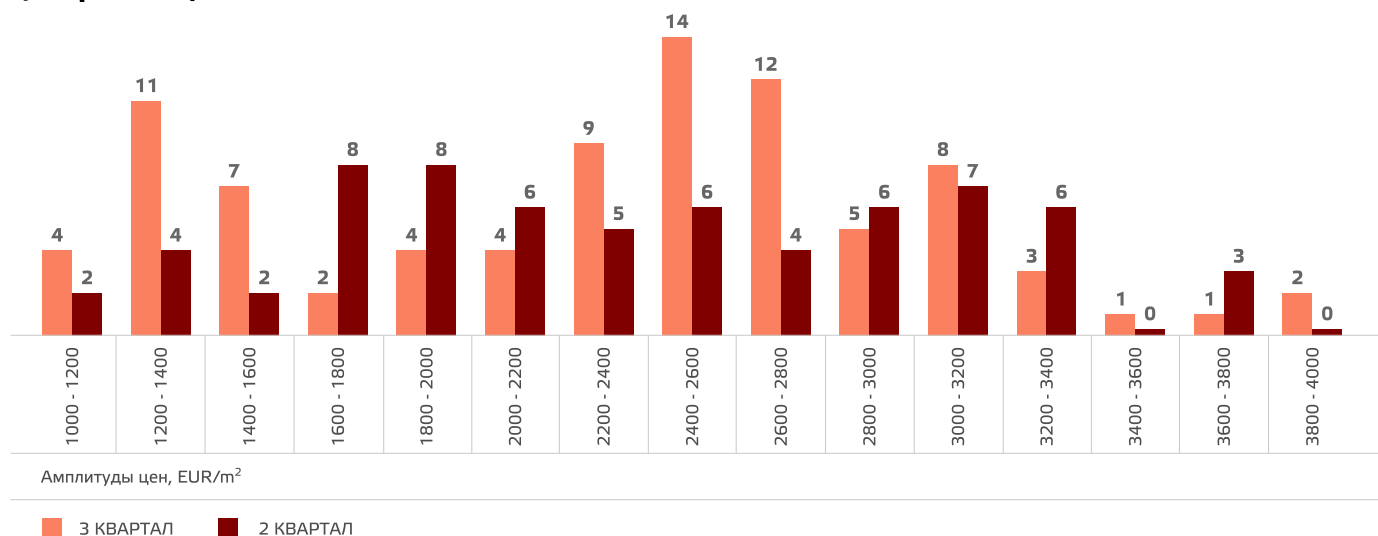
Центр Риги

Наблюдавшийся в 3-м квартале 2014 года характерный диапазон цен на новые проекты в центре Риги составлял от 1600 до 3400 EUR/м². По сведениям Государственной Земельной службы в этот диапазон входило 69% сделок, совершенных в 3-м квартале 2014 года с квартирами этого сегмента, то есть меньше, чем во 2-м квартале, когда этот показатель составлял 82%. Как видно, этот диапазон намного шире, чем в случае квартир новых проектов в рижских микрорайонах. Это объясняется тем, что квартиры в центре Риги больше различаются по качеству использованных отделочных материалов, а также их местонахождение имеет сравнительно большее влияние на цену по сравнению с проектами в микрорайонах города.

Сделки по наиболее низким ценам совершались с квартирами, которые расположены в самых удаленных частях центра Риги, например, в Гризинькалсе, и продавались без полной внутренней отделки. Зато на квартиры в новых проектах, расположенных в эксклюзивных местах центра Риги, например, на квартиры по улице Рупниецибас, 21, из которых открывается вид на расположенный рядом Виестурдарзс, цена за квадратный метр жилья превышала отметку в 4000 EUR/м², а в отдельных случаях достигала даже 5000 EUR/м².

В отличие от 2-го квартала, когда цены на квартиры новых проектов в центре Риги по более узким диапазонам распределялись более равномерно, в 3-м квартале наблюдалась более выраженная концентрация сделок по цене за квадратный метр в диапазоне около 2400 - 2600 EUR/м².

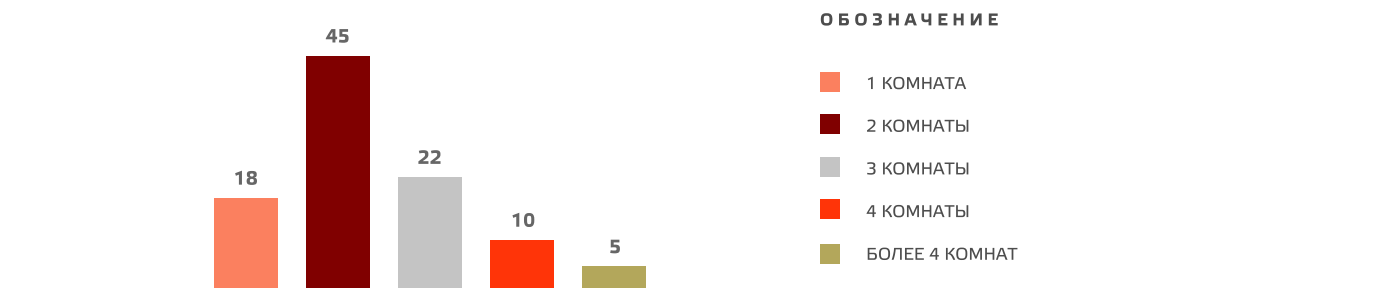
Распределение числа сделок по диапазонам цен за квадратный метр в новых проектах в центре Риги, 2014



Источник: сведения ГЗС

Если рассматривать пропорцию числа сделок по числу комнат, можно увидеть, что в центре Риги преобладали небольшие квартиры (однокомнатные и двухкомнатные). Также наблюдалось, что в центре большую долю, нежели в микрорайонах, составляли квартиры, число комнат в которых превышало 4 комнаты.

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



Источник: сведения ГЗС

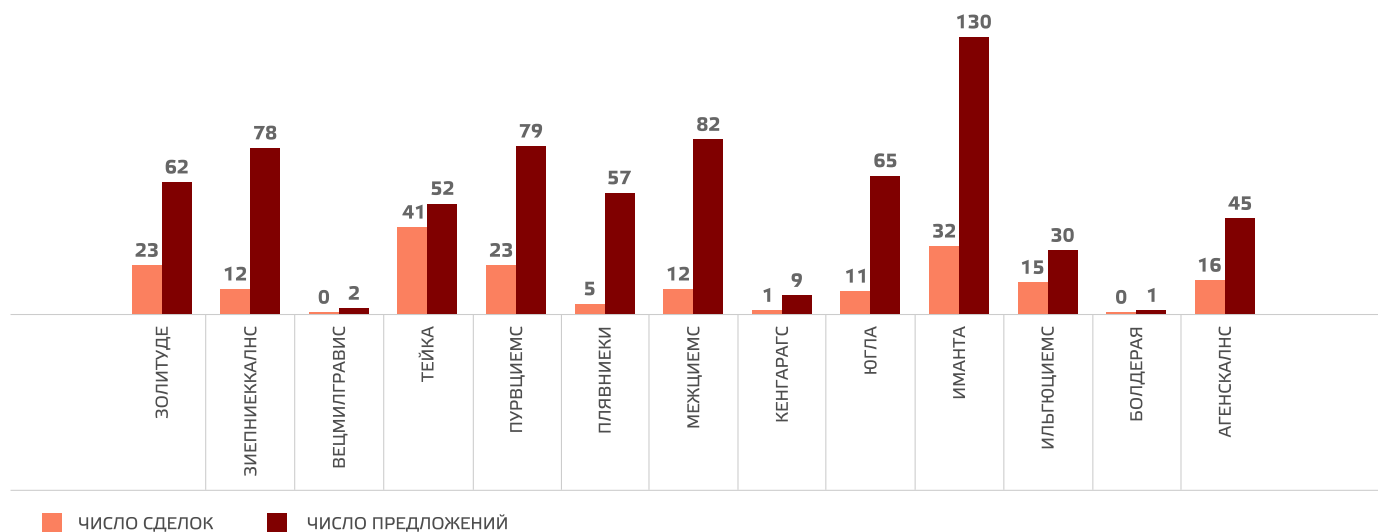
Анализ предложения и сделок

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что наибольшее число предложений квартир в новых проектах наблюдалось в таких микрорайонах, как Иманта, Межциемс, Пурвциемс и Зиепниекалнс. В свою очередь, наименьшее число предложений наблюдалось в Болдерае и Вецмилгрависе, где в домах новых проектов на продажу предлагались только 1 и 2 квартиры соответственно. В целом предложение по новым проектам в крупнейших микрорайонах Риги в 3-м квартале сократилось на 24%.

В целом в 3-м квартале 2014 года были совершены 294 сделки с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах, что на 24% больше, чем во 2-м квартале, когда состоялось 237 сделок. Наибольшее число сделок было зафиксировано в таких микрорайонах, как Тейка, Иманта, Пурвциемс и Золитуде. В свою очередь, меньше всего сделок было в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгаргсе.

В центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, предложение квартир в новых проектах сократилось на 14% и в целом составляло 320 квартир. Число сделок с квартирами новых проектов в 3-м квартале 2014 года на этой территории составило 93, что на 37% больше, чем во 2-м квартале этого года, когда было совершено 68 сделок.

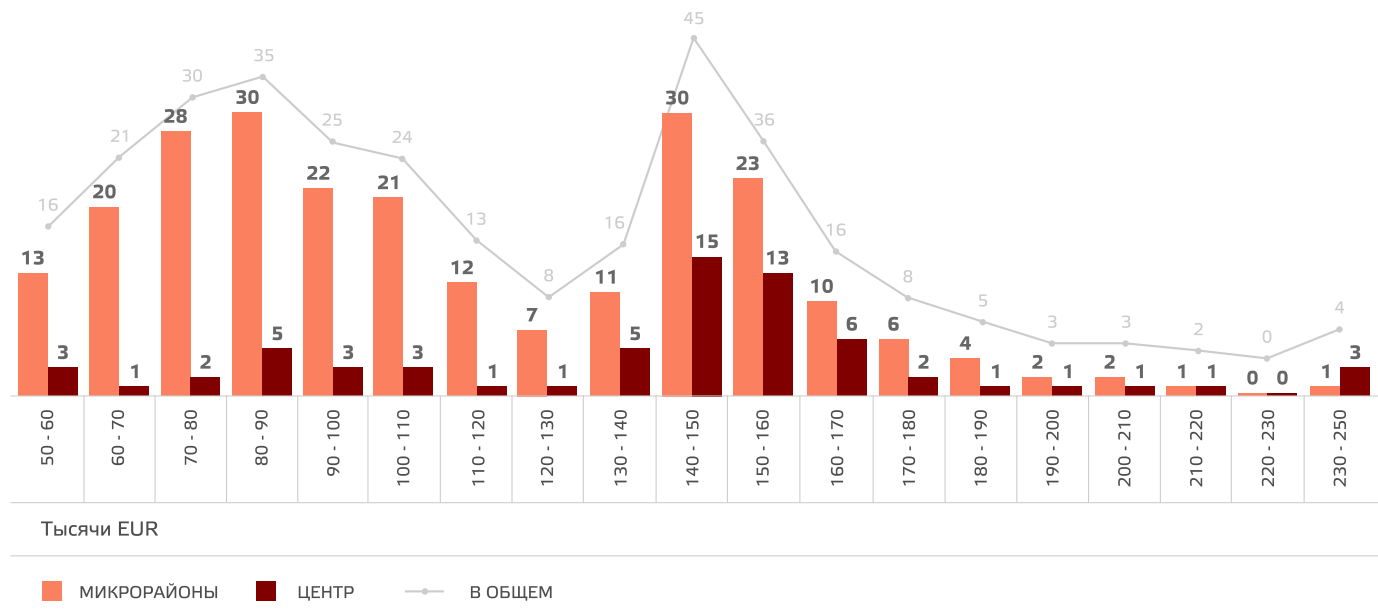
Число предложений и сделок квартир в новых проектах в Риге, 2014



Источник: ARCO REAL ESTATE

Значительную часть спроса на квартиры в новых проектах в 3-м квартале составляли нерезиденты, которые хотели путем приобретения недвижимости обеспечить себе возможность получения срочного вида на жительство. Учитывая, что 1 сентября 2014 года вступили в силу изменения Иммиграционного закона, предусматривающие повышение минимального порога покупной суммы за недвижимость с 142 300 EUR до 250 000 EUR, в июле и особенно в августе наблюдался усиленный интерес нерезидентов. По этой причине в ценовом диапазоне 140 000 - 150 000 EUR, куда входил минимальный порог для получения срочного вида на жительство до вступления в силу изменений Иммиграционного закона, образовалось неестественно большое число сделок.

Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге, 3-й квартал, 2014

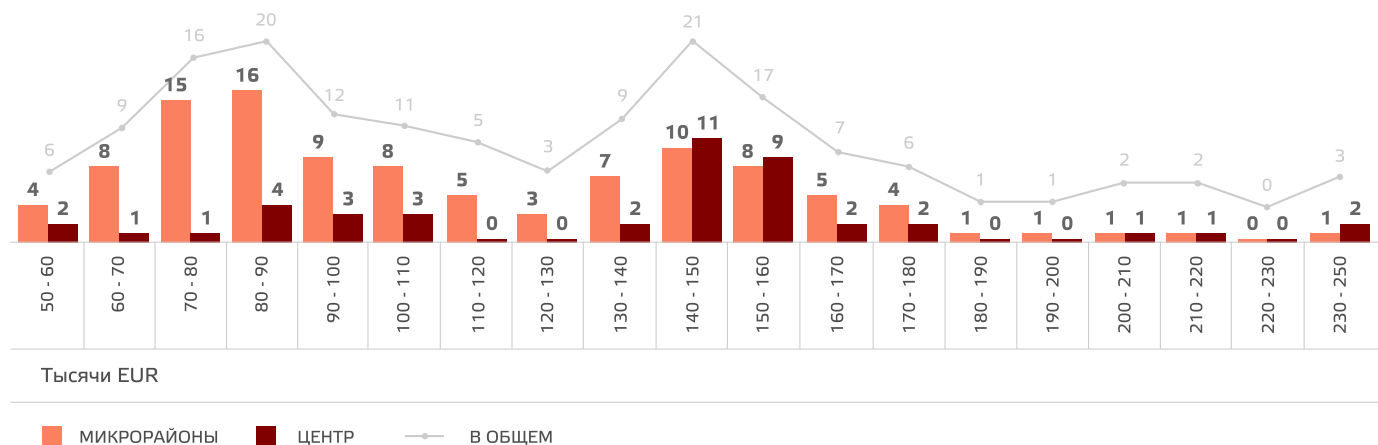


Источник: сведения ГЗС

Если смотреть, как ситуация менялась по месяцам, то можно заметить, что в июле в ценовом диапазоне 140 000 - 160 000 EUR состоялась 22% от общего числа сделок с квартирами новых проектов. Эта тенденция была еще более выражена в августе, когда 29% от общего числа сделок в этом сегменте образовывала указанная амплитуда цен. В свою очередь, в сентябре в связи с вступлением в силу изменений Иммиграционного закона драматически сократилось число сделок. В сентябре была совершена всего лишь 51 сделка с квартирами новых проектов в Риге, что является самым низким показателем за последние 2 года, то есть с сентября 2012 года. Это на 62% меньше, чем средний показатель за предыдущие месяцы этого года (134 сделки). По сравнению с сентябрем прошлого года, когда состоялась 81 сделка, наступило падение на 37%.

В сентябре особенно сократилось число сделок с самыми дорогими квартирами, цена которых превышала 120 000 EUR, поскольку было заключено всего лишь 12 сделок с такими квартирами. Также сократилось число сделок с квартирами, цена которых превышала новый минимальный порог для получения срочного вида на жительство в 250 000 EUR. В сентябре были заключены всего 4 такие сделки, в то время как в июле и в августе их было соответственно 10 и 13.

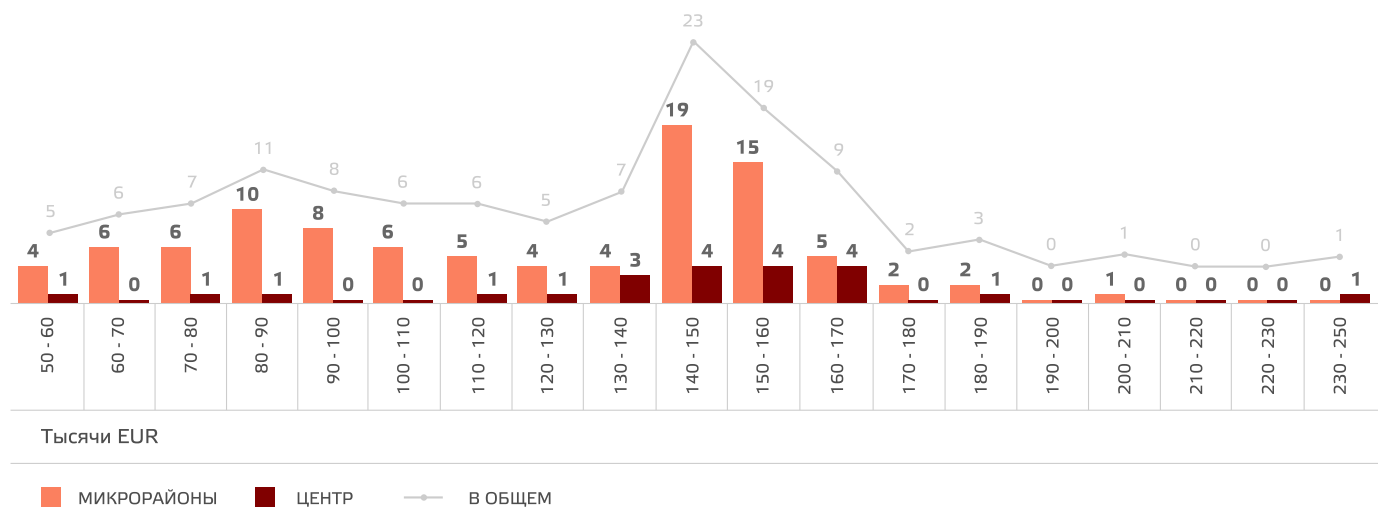
Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге, июль, 2014



Источник: сведения ГЗС

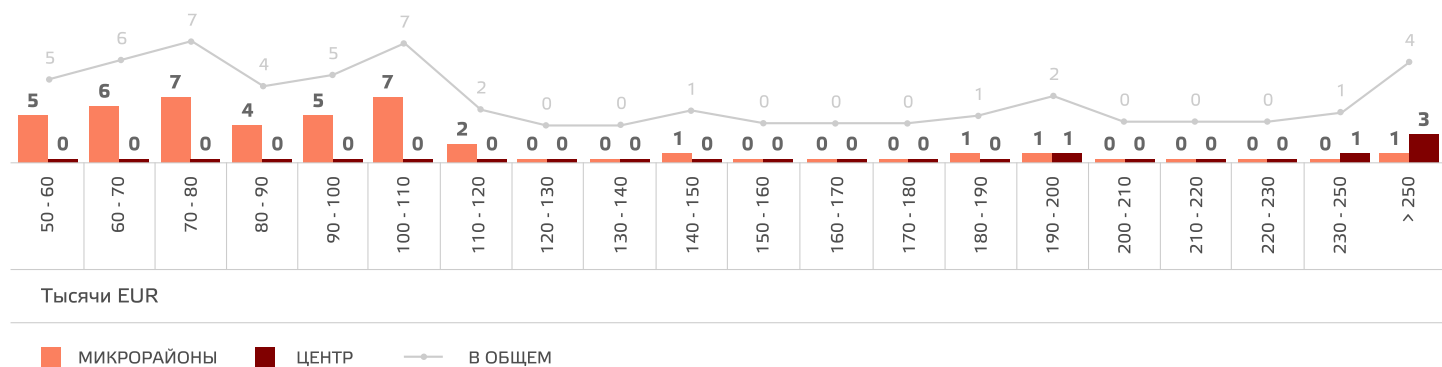


Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге, август, 2014

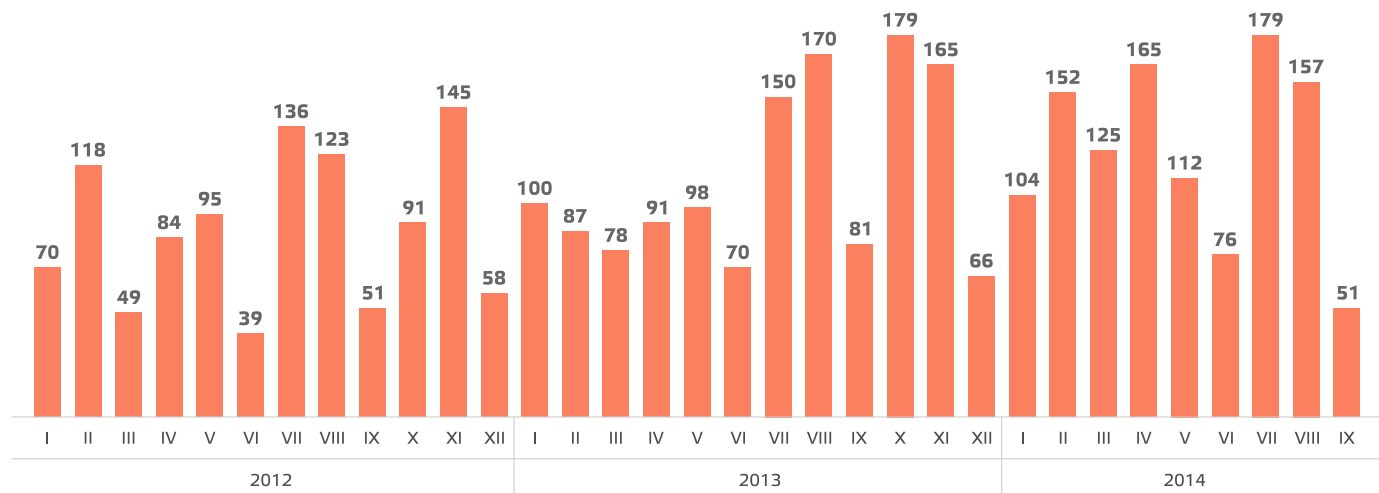


Источник: сведения ГЗС

Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге, сентябрь, 2014



Источник: сведения ГЗС

Динамика числа сделок с квартирами в новых проектах в Риге, 2012 – 2014


Источник: сведения ГЗС

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

