



КВАРТИРЫ В НОВЫХ ПРОЕКТАХ
1 квартал | 2015

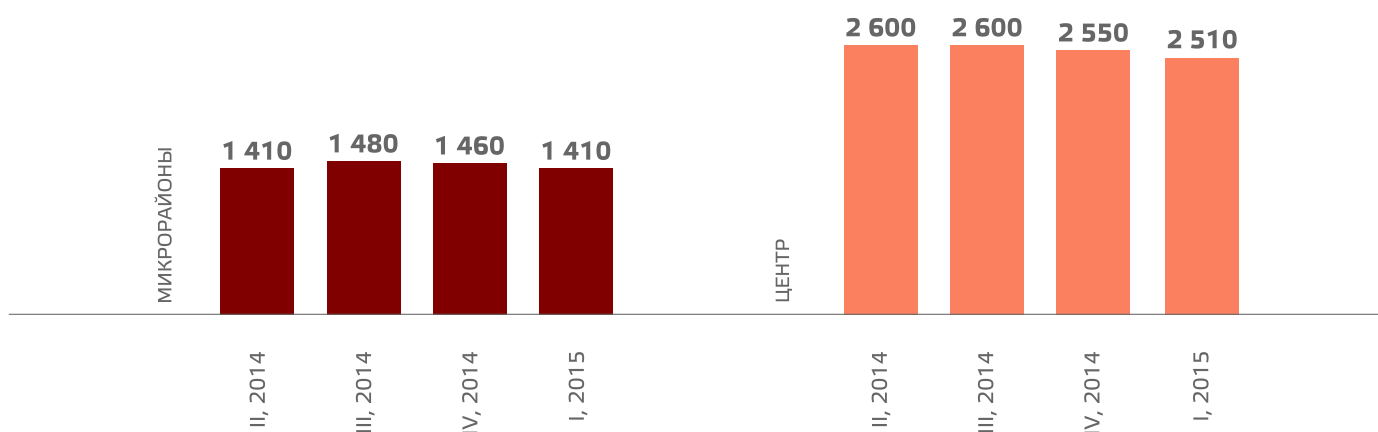
Квартиры в новых проектах

Индекс цен на имеющиеся новые проектные квартиры в микрорайонах Риги в первую четверть 2015 года находился на уровне 1 410 EUR/м². В свою очередь в центре Риги, а также в ближайших районах, таких как Кипсала и Кливерсала, индекс цен на новые проектные квартиры в первой четверти этого года снизился до уровня 2 510 EUR/м², что на 1,6 % ниже, чем в прошлую четверть.

Среднее понижение цен на сделки было еще большим, однако это скорее объясняется изменением структуры сделок, а не общим снижением уровня цен. Соответственно, все большее количество сделок от общего количества сделок заключается в сегменте более дешевых квартир.

Также активность рынка в сегменте новых проектов в начале 2015 года продолжала падать. По сравнению с показателями соответствующего периода прошлого года, количество сделок с новыми проектными квартирами в центре Риги и микрорайонах Риги уменьшилось почти наполовину.

Динамика цен на новые проекты, EUR/м²

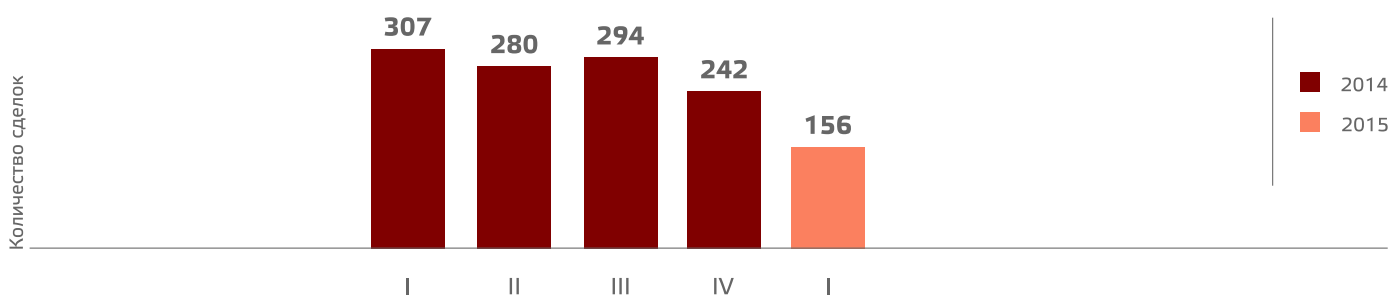


Источник: ARCO REAL ESTATE

Микрорайоны Риги

В начале 2015 года активность микрорайонов Риги в сегменте новых проектов продолжала падать. Количество сделок, по сравнению с четвертой четвертью прошлого года, уменьшилось на 36%, в свою очередь по сравнению с первой четвертью 2014 года, количество сделок в данном сегменте уменьшилось почти наполовину (- 49 %).

Динамика количества сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Характерный диапазон цен на квартиры в новых проектах в микрорайонах Риги в начале 2015 года составлял 600 - 1 600 EUR/м². В соответствии с данными Государственной Земельной Службы, в данный диапазон входили 78 % сделок с квартирами в данном сегменте, которые были заключены в первой четверти 2015 года.

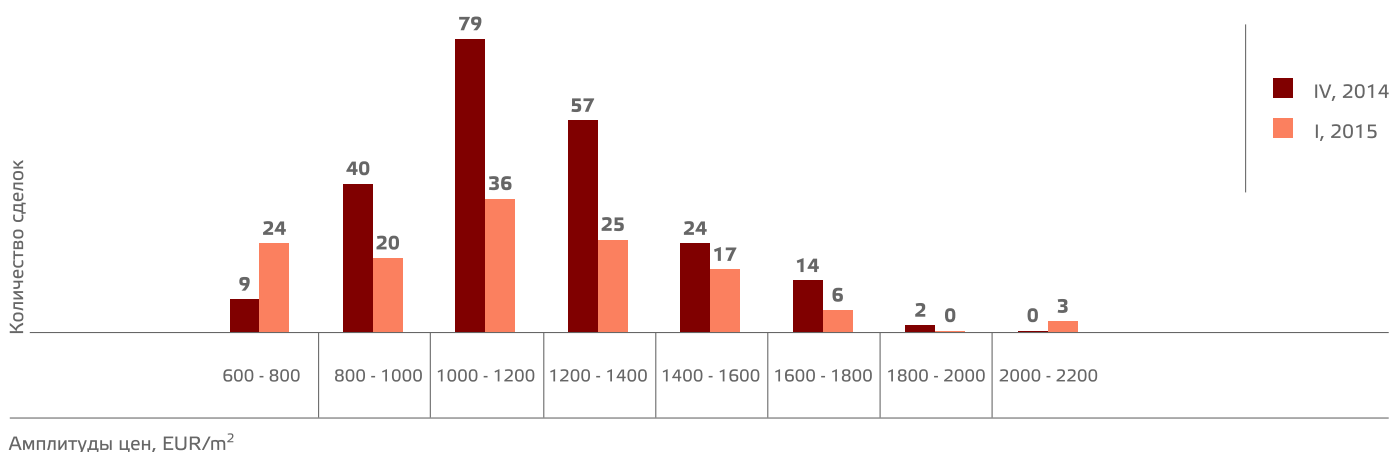
Сделки по более низким ценам заключались с квартирами без полной отделки (для которых необходимы дополнительные вложения), а также с квартирами, которые находятся в полностью реновированных зданиях, которые не считаются квартирами в новых проектах, например, квартиры проекта Ķiekuņparks, который в начала 2015 года по количеству сделок был самым востребованным проектом.

В свою очередь наиболее высокие цены были констатированы на квартиры, для отделки которых использовались высококачественные материалы, а также на квартиры, которые находятся на верхних этажах зданий, например, на квартиры проекта Rapogata Plaza. Также более высокие цены наблюдаются на квартиры с выгодным месторасположением, например, в живописном Межапарке, откуда быстро и удобно добраться до центра города. Правда, в первой четверти 2015 года были заключены лишь несколько сделок с такого рода квартирами.

Несмотря на значительное уменьшение количества сделок, неизменной остается амплитуда цен за квадратный метр, в которой заключалось больше всего сделок. В начале 2015 года диапазон цен, в котором заключалось больше всего сделок с новыми проектными квартирами в микрорайонах Риги, по прежнему оставался на уровне от 1 000 до 1 200 EUR/м².

Количество сделок на сумму более 800 EUR/м², по сравнению с последней четвертью 2014 года, уменьшилось на 51 %. Единственными диапазонами цен, в которых был зарегистрирован рост количества сделок это 600 - 800 EUR/м², а также 2 000 - 2 200 EUR/м², где количество сделок увеличилось с 0 до 3 сделок.

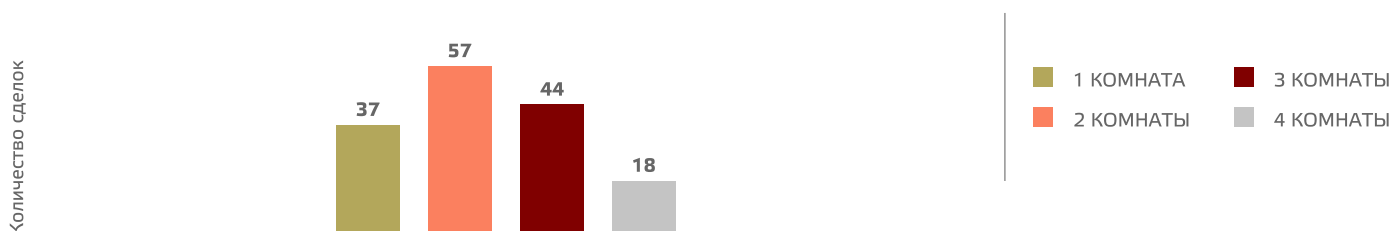
Распределение количества сделок по диапазонам цен за квадратный метр в новых проектах микрорайонов Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию количества сделок в соответствии с количеством комнат в квартире, можно сделать вывод о том, что в микрорайонах города больше всего сделок было заключено с двухкомнатными (37 %) и трехкомнатными (28 %) квартирами. Количество сделок с однокомнатными (24 %) и четырехкомнатными (11 %) квартирами было сравнительно ниже.

Распределение количества сделок в новых проектах микрорайонов Риги по количеству комнат в квартире, 1 квартал, 2015

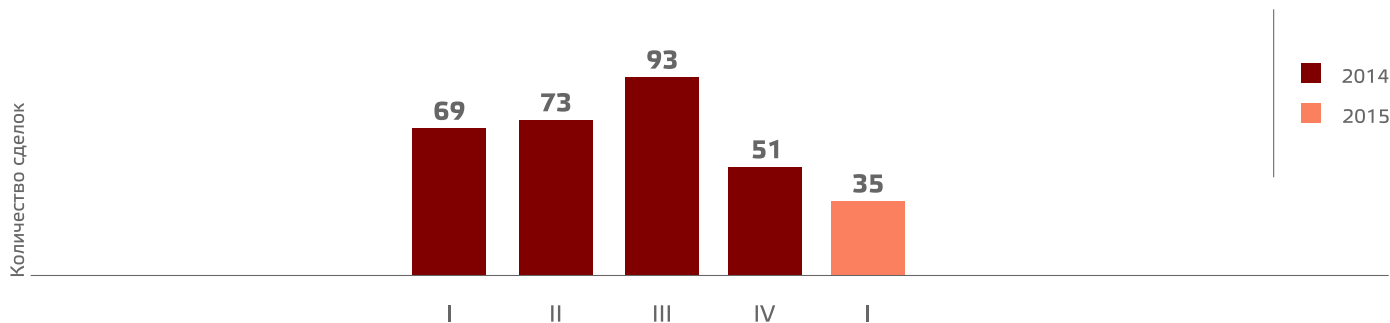


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Центр Риги

Также в центре Риги и ближайших к центру районах, таких как Кипсала и Кливерсала в начале 2015 года продолжалось падение активности рынка новых проектов. Количество сделок, по сравнению с четвертной четвертью прошлого года, уменьшилось на 31 %, а по сравнению с первой четвертью прошлого года уменьшилось на 49 %. В первой четверти этого года в данном сегменте было заключено всего 35 сделок.

Динамика количества сделок с квартирами в новых проектах в микрорайонах Риги



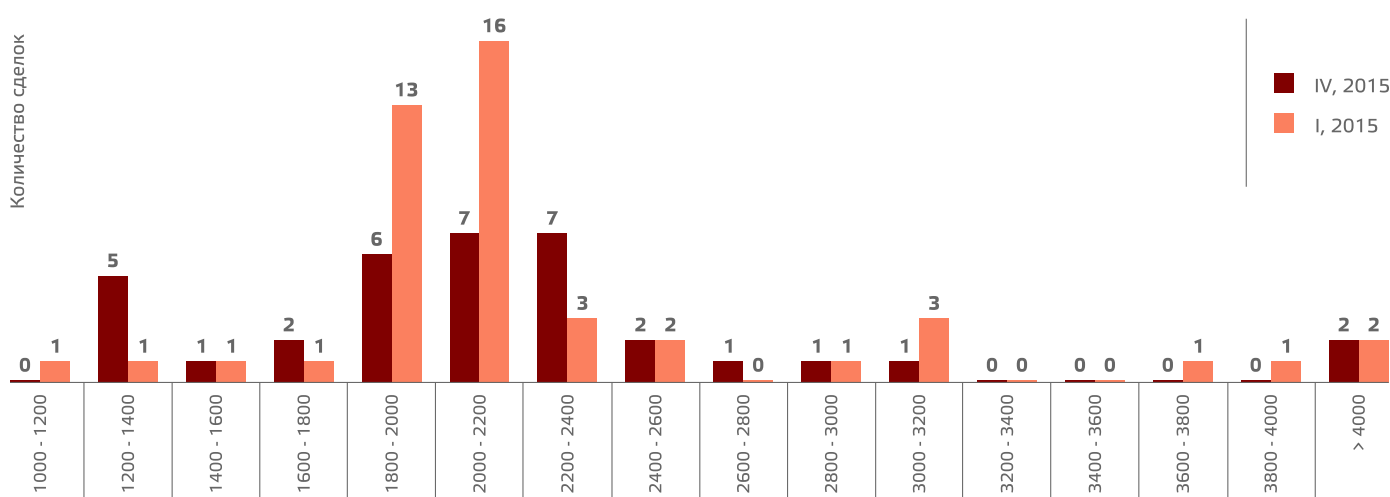
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Характерный диапазон цен на новые проекты в центре Риги в 2014 году составлял от 1 600 до 3 400 EUR/м². Как видно, данный диапазон был намного более широким для новых проектных квартир в микрорайонах Риги. Это объясняется тем, что квартиры в центре Риги значительно отличались по качеству материалов, используемых для отделки, а также локация квартир в значительной мере влияла на стоимость, что не было характерно для проектов в микрорайонах города.

Учитывая небольшое количество сделок, в начале 2015 года было сложно определить характерный диапазон цен. Немного большим было количество сделок на фоне другого диапазона цен в амплитуде 1 800 – 2 400 EUR/м². Главным образом это были сделки в проектах *Skanstes nami*, *Midtown Apartments* и ближайшем к центру города проекте Кливерсалы *Riverpark*.

Сделки по более низким ценам заключались с квартирами, которые находятся в отдаленных от центра Риги частях и которые продаются без полной внутренней отделки. В свою очередь в эксклюзивных местах Риги, например, в Старой Риге, стоимость квадратного метра нового проекта достигла отметки 4 000 EUR/м² и в отдельных случаях достигала даже 5 000 EUR/м². В первой четверти 2015 года были заключены две сделки такого рода.

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



Амплитуды цен, EUR/м²

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию количества сделок по количеству комнат, видно, что в центре Риги в начале 2015 года доминировали двухкомнатные (37 %) и трехкомнатные (34 %) квартиры. Однокомнатные квартиры составили 23 % от общего количества сделок, в свою очередь четырехкомнатные квартиры - 6%.

Распределение количества сделок с новыми проектами в микрорайонах Риги по количеству комнат в квартире, 1 квартал, 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

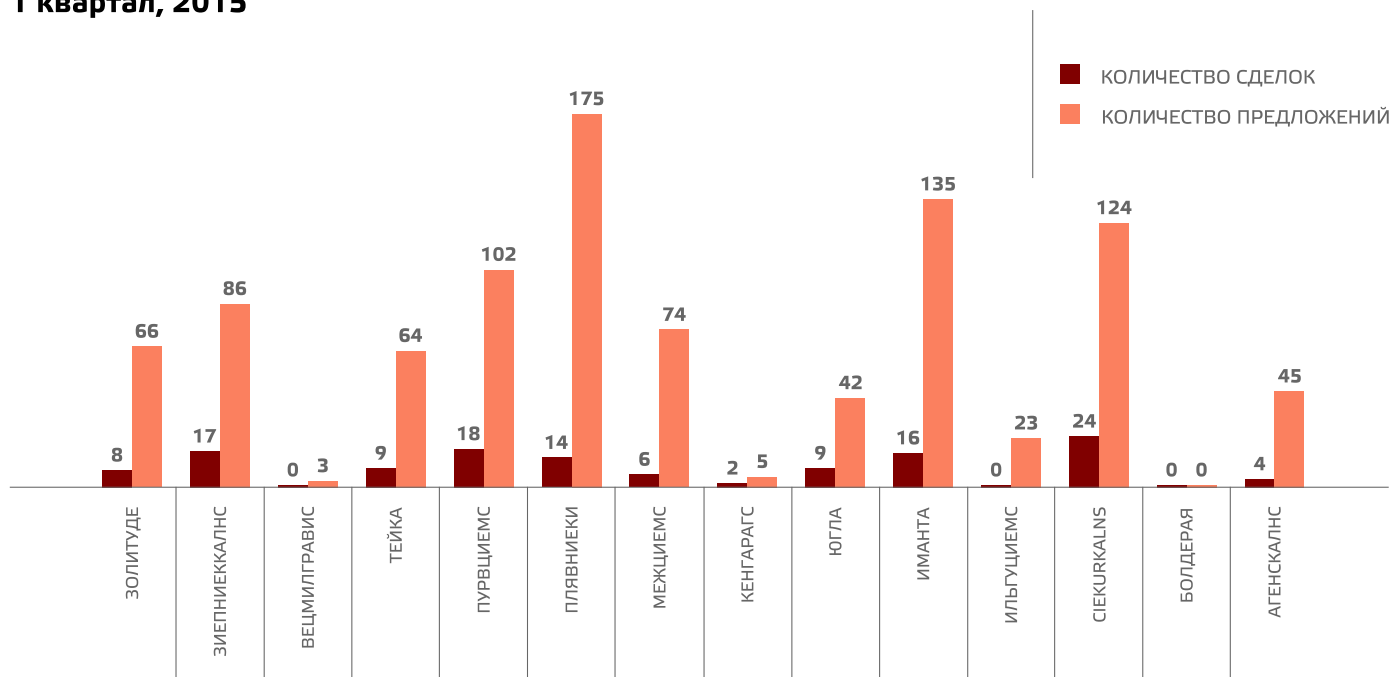
Анализ предложения и сделок

Обобщая количество предложений, было констатируется, что наибольшее предложение новых проектных квартир наблюдалось в таких микрорайонах как Плявниеки, Иманта и Чиекуркалнс. В свою очередь наименьшее количество предложений наблюдалось в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае. В новых проектных зданиях данных микрорайонов предлагались соответственно всего пять и три квартиры, в свою очередь в Болдерае предложения квартир не было вовсе.

Наибольшее количество сделок в первой четверти 2015 года было констатируется в таких микрорайонах, как Чиекуркалнс, Пурвциемс и Зиепниекалнс. В свою очередь в начале 2015 года сделки с новыми проектными квартирами не были зарегистрированы ни в Болдерае, ни в Вецмилгрависе или Ильгюциемсе.

В центре Риги и таких ближайших районах как Кипсала и Кливерсала предложение новых проектных квартир в целом составляло около 712 квартир, из которых 212 предлагались на вторичном рынке, а около 500 квартир предлагались в зданиях, которые находятся на стадии строительства или недавно законченных зданиях. Этот показатель считается высоким, учитывая, контекст сделок (35), заключенных за четверть.

Количество предложений и сделок с новыми проектными квартирами в Риге, 1 квартал, 2015



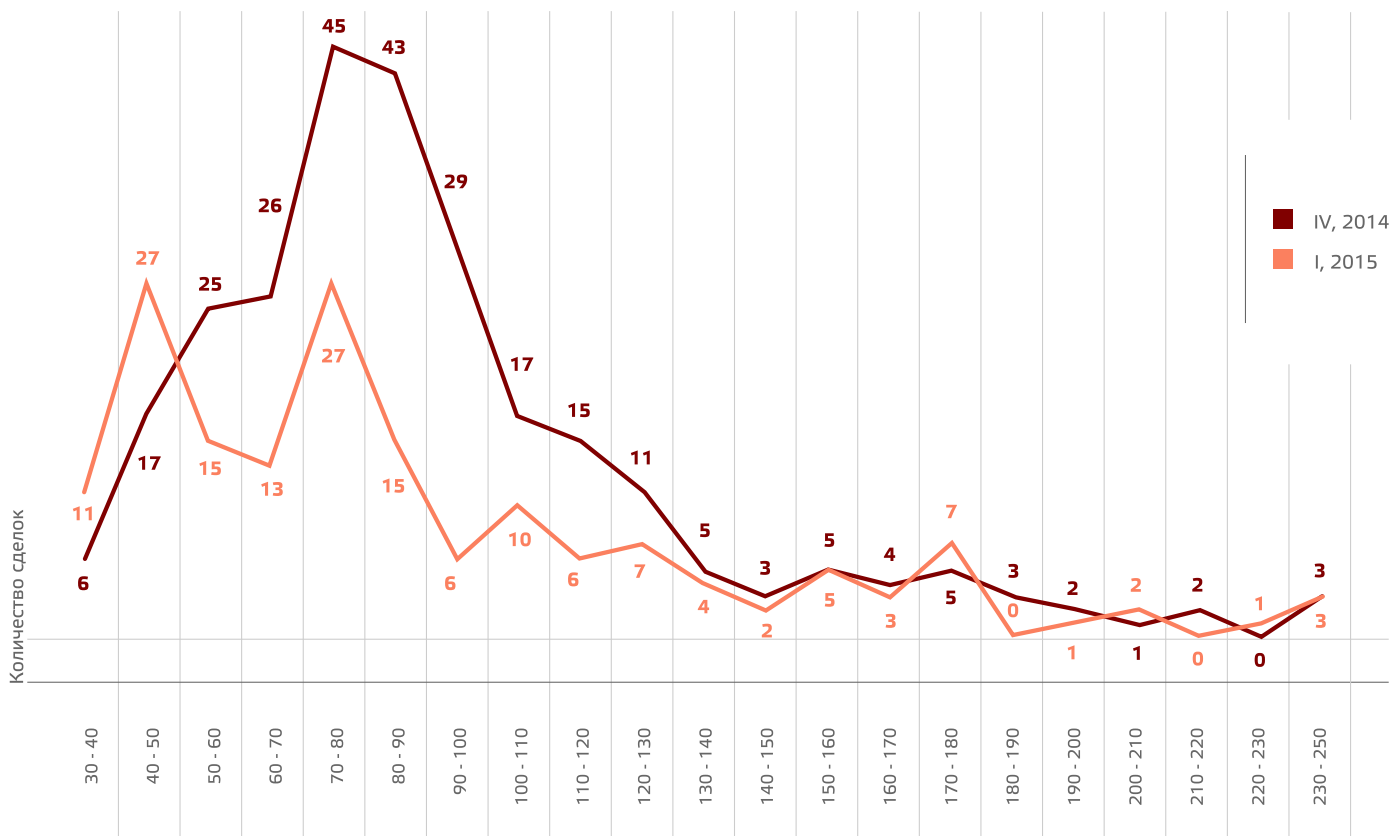
Микрорайоны

Источник: ARCO REAL ESTATE

Анализируя изменения количества сделок по общей сумме сделок, было констатировано, что в амплитуде 30 000 - 50 000 EUR количество сделок увеличилось на 65 %. Главным образом это маленькие однокомнатные или двухкомнатные квартиры в микрорайонах Риги.

В свою очередь в амплитуде 50 000 - 120 000 EUR, где в конце прошлого года совершалось больше всего сделок, наблюдается уменьшение количества сделок на 54 %. Также в амплитуде 120 000 - 250 000 EUR наблюдается уменьшение количества сделок, но оно было незначительным (- 20 %).

Распределение количества сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге

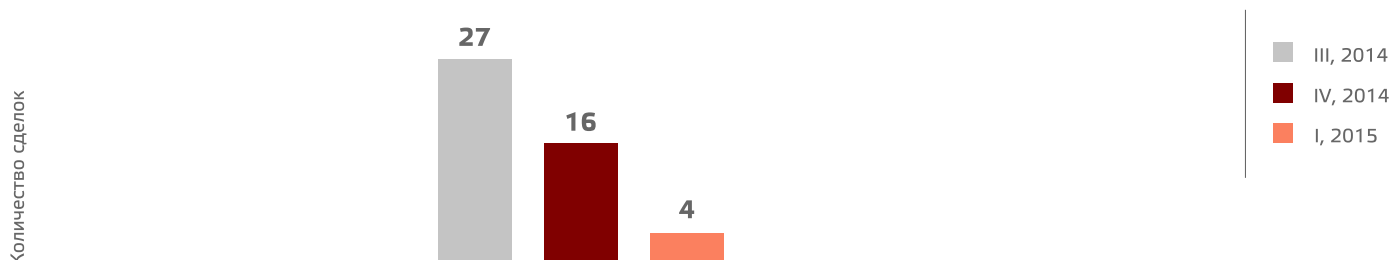


Амплитуды цен, тысячи EUR

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

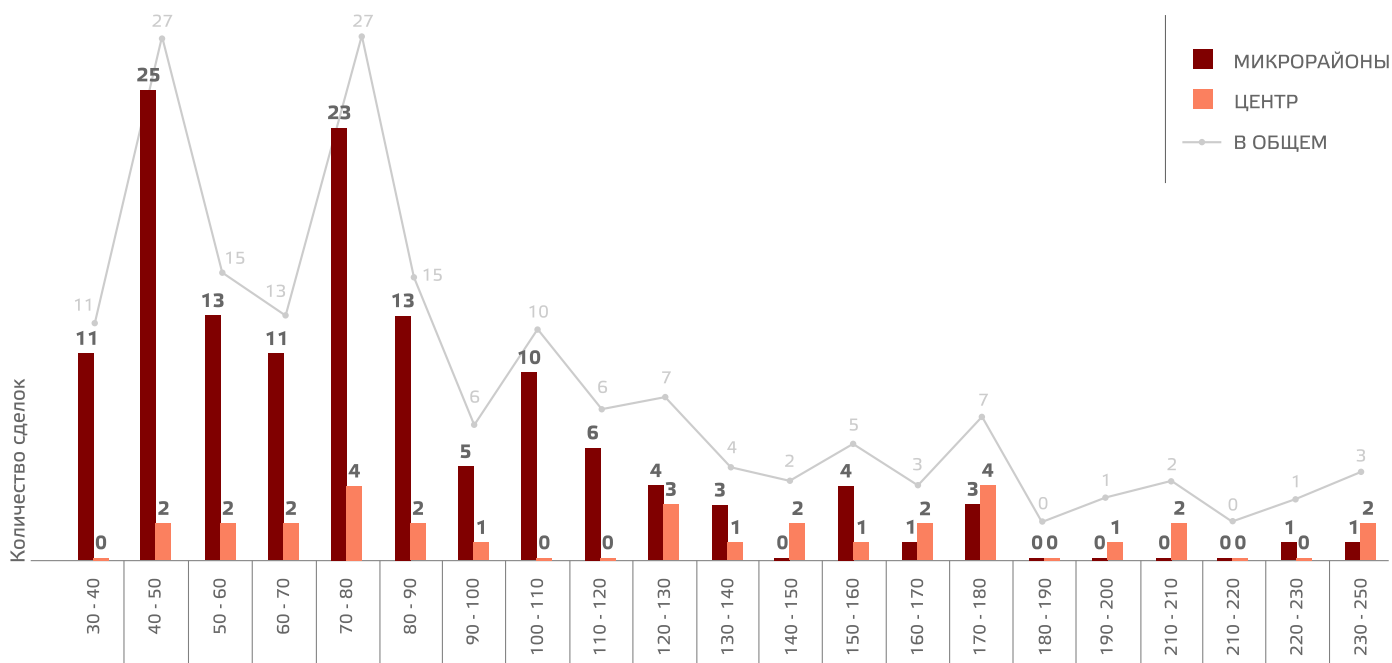
Уменьшилось также количество тех сделок, в которых стоимость квартиры превышала минимальный рубеж для получения разрешения на временное проживание (250 000 EUR). В начале 2015 года были заключены всего четыре такого рода сделки, что на 75 % меньше, чем в прошлую четверть, когда было заключено 16 сделок такого типа. В связи с этим можно сделать вывод о том, что в отличие от прошлого минимального рубежа (142 300 EUR) более не наблюдается нетипично большое количество сделок, которые лишь незначительно превышали бы минимальный рубеж.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Распределение количества сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге, 1 квартал, 2015



Амплитуды цен, тысячи EUR

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 отделения в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. 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 Лаукалейс | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Ул. Блауманя, 5а, г. Рига
LV-1011, латвия
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.ru

