



ARCO REAL ESTATE



НОВЫЕ ЖИЛЫЕ ПРОЕКТЫ 2 КВАРТАЛ

РИГА | 2014

Квартиры в новых проектах

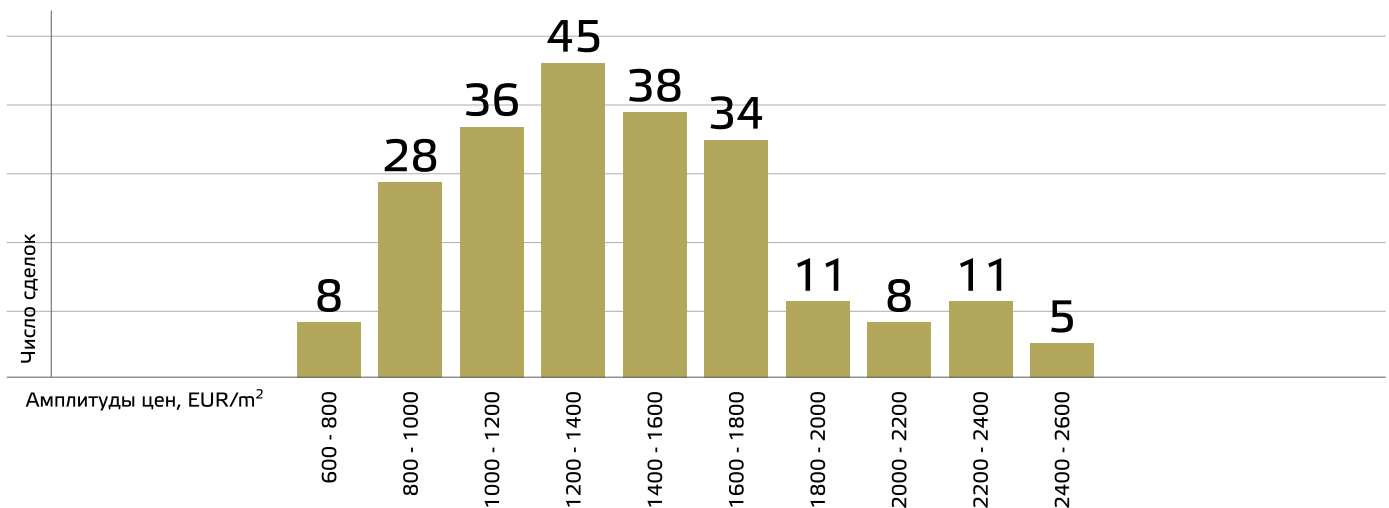
Средняя цена новых проектов, расположенных в рижских микрорайонах, в июле достигла отметки в 1410 EUR/м², в то время как характерный ценовой диапазон колебался от 800 до 1800 EUR/м². По данным Государственной земельной службы в этот ценовой диапазон укладывается более 80% сделок, которые были совершены во 2-м квартале 2014 года. Наибольшее число сделок было совершено в ценовой амплитуде от 1200 до 1400 EUR/м².

По наблюдениям, более высокие цены характерны для квартир новых проектов с полной отделкой, в которой использованы высококачественные материалы, а также для квартир на верхних этажах домов, откуда открываются живописные виды, например, на верхних этажах проекта Rapogama Plaza. В свою очередь, сделки с самыми низкими покупными суммами совершались с квартирами, которые предлагались с неполной отделкой.

Следя за общим развитием экономической ситуации в стране, можно сделать вывод, что умеренными темпами растет и интерес местных покупателей к квартирам в домах новых проектов в рижских микрорайонах. Несмотря на это, местные покупатели перед принятием решения тщательно оценивают технические, финансовые и бытовые аспекты каждого проекта. По этой причине также наблюдается, что результаты продаж различных, поначалу вроде бы похожих новых проектов могут очень отличаться между собой.

Хотя наибольшее число предложений и совершенных сделок наблюдалось в сегменте двухкомнатных квартир, на данный момент растет спрос на квартиры в новых проектах, расположенных в микрорайонах, с большим числом комнат, что больше соответствует потребностям семей.

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



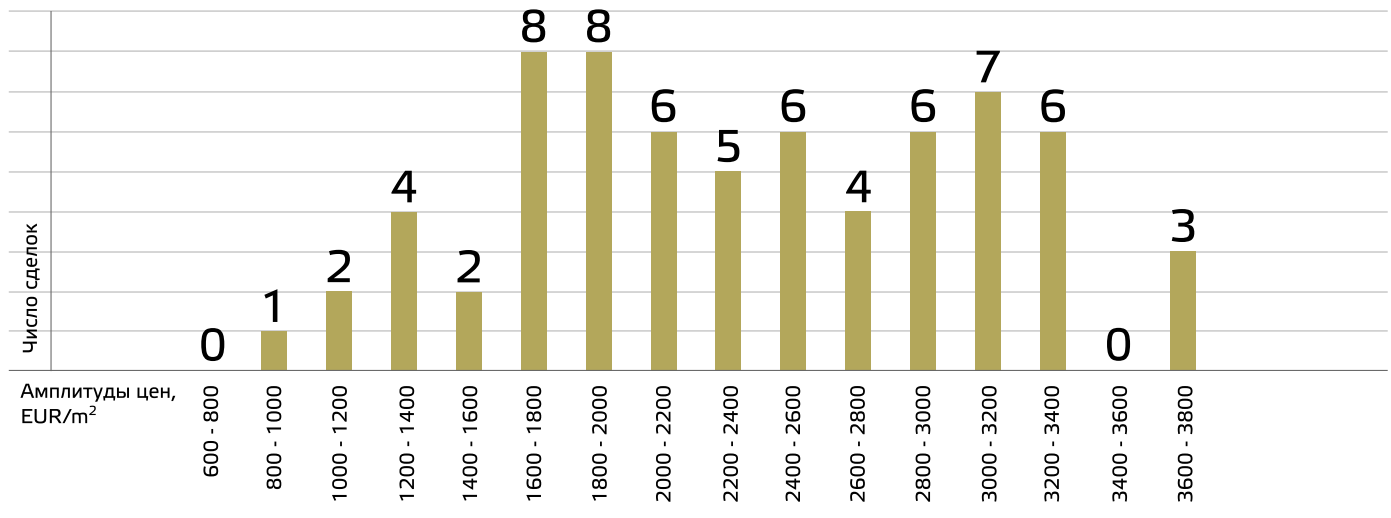
Источник: сведения Государственной земельной службы

В центре Риги, а также в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, средняя цена квартир в новых проектах в июле достигла 2600 EUR/м². В свою очередь, характерный ценовой диапазон колебался от 1600 до 3400 EUR/м². По сведениям Государственной Земельной службы в этот диапазон входит более 80% сделок, совершенных во 2-м квартале 2014 года с квартирами этого сегмента. Как видно, этот диапазон существенно шире, чем квартиры новых проектов в рижских микрорайонах; это объясняется тем, что для квартир в центре Риги характерно более выраженное различие в качестве использованных отделочных материалов. Местонахождение также имеет большее влияние на цену, нежели в случае проектов 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, из которых открываются живописные виды, цены превышали отметку в 4000 EUR/м², например, в проекте Centra Nams, преимуществом которого является привлекательный вид на Даугаву. В отдельных случаях цена за один квадратный метр квартиры в новом проекте достигала даже 6000 EUR.

Если сравнивать сделки с жильем в новых проектах, расположенных в рижских микрорайонах и в центре, то можно увидеть существенное отличие: цены на квартиры, расположенные в центре Риги, по более узким диапазонам распределены более равномерно, и по числу сделок им не свойственно выраженное преобладание какого-либо ценового диапазона над другими, что свойственно для сделок с квартирами в новых проектах, расположенных в микрорайонах.

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



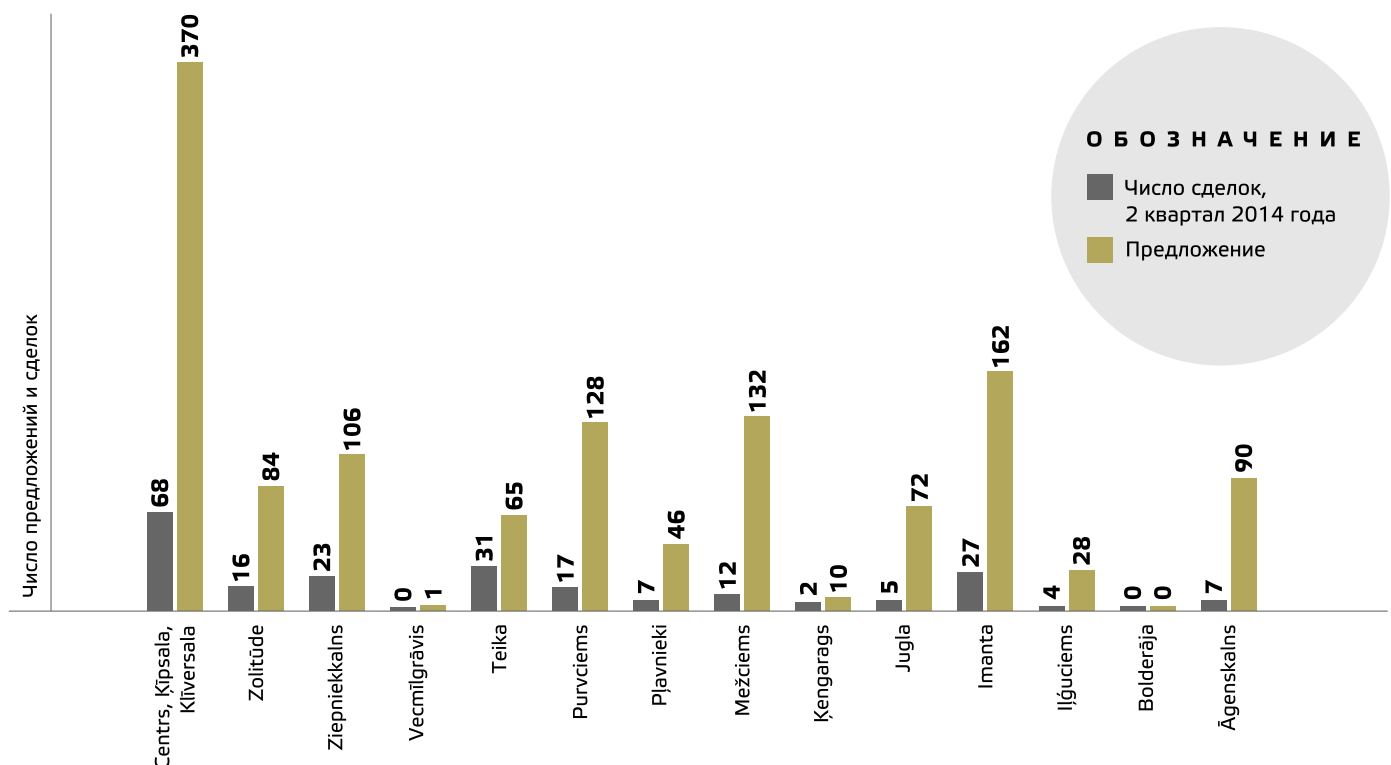
Источник: сведения Государственной земельной службы

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что наибольшее число предложений квартир в новых проектах в микрорайонах в июле было в Иманте, Межциемсе и Пурвциемсе. В свою очередь, наименьшее число предложений наблюдалось в Болдерае, где таких предложений не было вообще, и в Вецмилгрависе, где в целом было всего лишь одно предложение.

В целом во 2-м квартале 2014 года было совершено 237 сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах. Наибольшее число сделок было зафиксировано в таких микрорайонах, как Тейка, Иманта и Зиепниекалнс, а меньше всего сделок было в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе.

В центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, предложение квартир в новых проектах в июле в целом составляли 370 квартир. Число сделок с квартирами новых проектов во 2-м квартале 2014 года на этой территории составило 68.

Число предложений и сделок по квартирам новых проектов в Риге



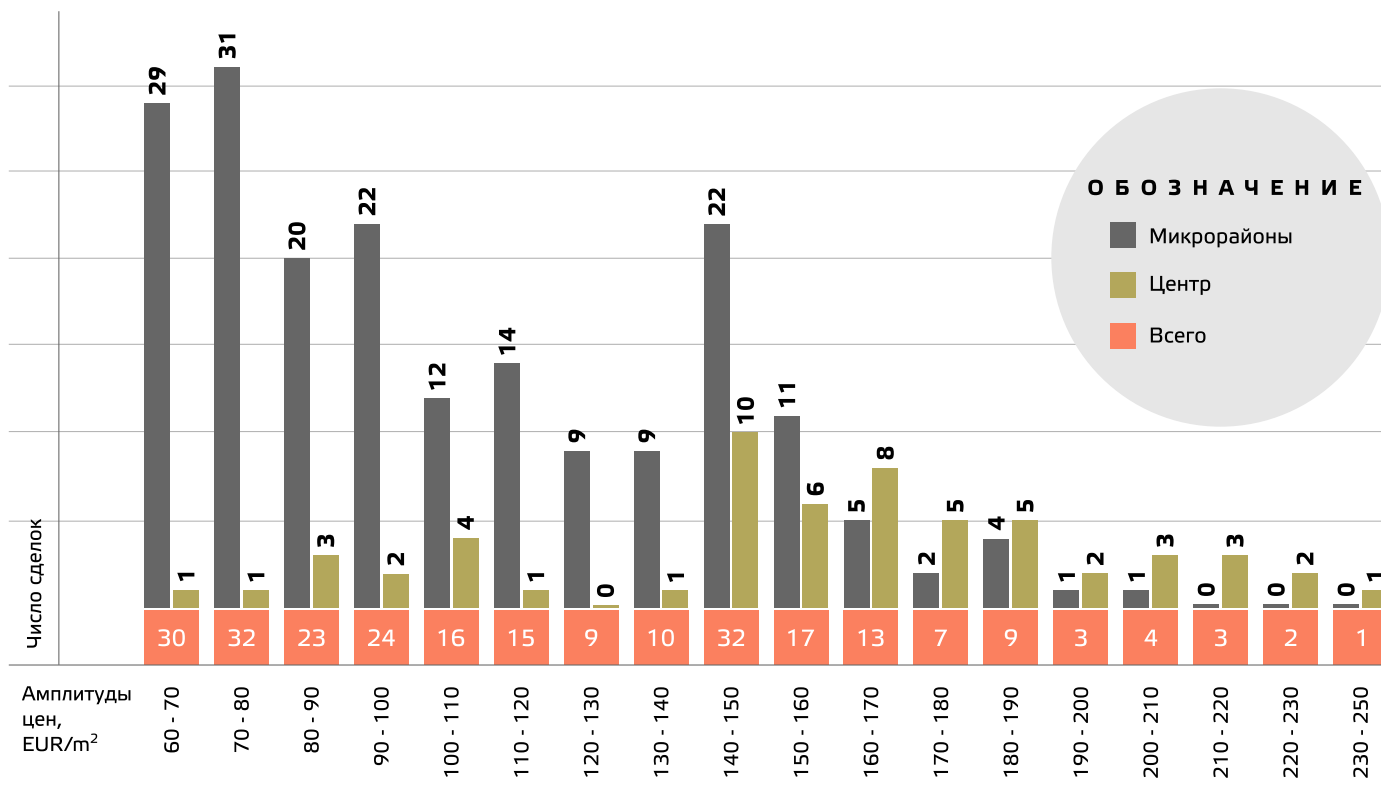
ОБОЗНАЧЕНИЕ

- Число сделок, 2 квартал 2014 года
- Предложение

Источник: ARCO REAL ESTATE

Значительную часть спроса на квартиры в новых проектах составляли нерезиденты, которые хотели путем приобретения недвижимости обеспечить себе возможность получения срочного вида на жительство. Учитывая, что 1 сентября 2014 года вступают в силу изменения Иммиграционного закона, предусматривающие повышение минимальной суммы инвестиций в недвижимость с 142 300 EUR до 250 000 EUR, в этом сегменте ожидаются изменения.

Распределение числа сделок по диапазонам цен в новых проектах в Риге



Источник: сведения Государственной земельной службы

Как видно из графика, отражающего число сделок, во 2-м квартале 2014 года в амплитуде 140 000 – 150 000 EUR, куда входит минимальный порог для получения срочного вида на жительство, образовалось неестественно большое число сделок.

Из всех сделок, совершенных во 2-м квартале 2014 года с квартирами новых проектов в центре Риги, 78% превысило нынешний минимальный порог для получения срочных видов на жительство, в то время как лишь 13% достигло предусмотренных изменениями Иммиграционного закона 250 000 EUR. В свою очередь, в новых проектах в рижских микрорайонах указанные показатели составляли соответственно 19% и 0%. Из этого можно сделать вывод, что сегмент новых проектов впредь будет больше опираться на местных покупателей, поэтому, скорее всего, ожидается определенный период, когда предложение будет приспосабливаться к новой рыночной ситуации.

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, Саулкрасти, Елгаве, Лимбажи, а также в Юрмале и Лиепае. В компании работает около 70 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