



ОБЗОР РЫНКА

Квартиры в новых проектах

Первое полугодие 2019 года

Квартиры в новых проектах

Первое полугодие 2019 года

Анализ сделок с квартирами новых проектов в Риге

В сегменте новых проектов в первом полугодии 2019 года наблюдалось увеличение активности - число сделок по сравнению с первым полугодием 2018 года выросло на 31 %. Рост числа сделок в основном объясняется увеличением активности, наблюдавшейся в рижских микрорайонах (+ 47 %), а в центре Риги число сделок немного уменьшилось (- 2 %).

+ 31 %

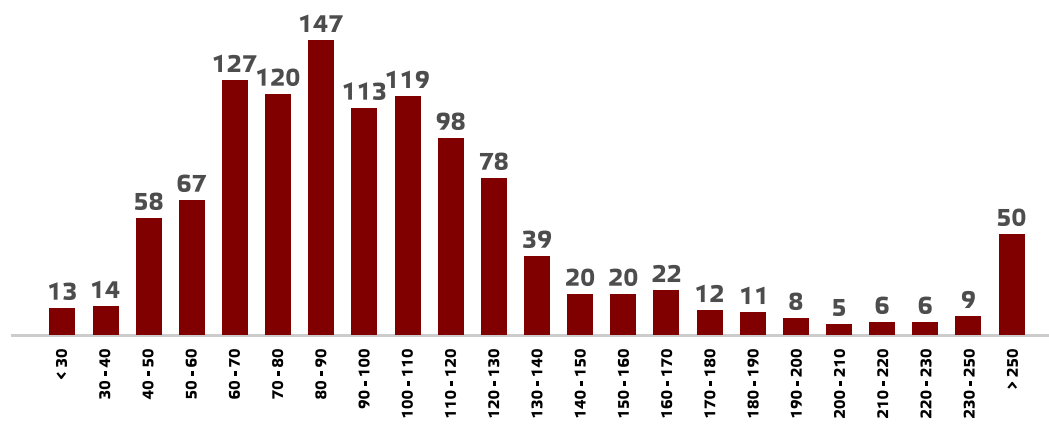
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА, ARCO REAL ESTATE

Анализируя число сделок с квартирами новых проектов в Риге в первом полугодии 2019 года, можно сделать вывод, что большая часть сделок (83 %) совершалась в ценовых пределах от 40 000 до 130 000 евро. В свою очередь, меньше всего сделок констатировано в ценовой амплитуде от 200 000 до 250 000 евро. Наибольшее число сделок в этом году констатировано в ценовых пределах от 80 000 до 90 000 евро (в 2018 году больше всего сделок совершалось в ценовой амплитуде от 70 000 до 80 000 евро, а в 2017 году - от 60 000 до 70 000 евро). В основном это были двух- или трехкомнатные квартиры в рижских микрорайонах, а также на периферии центра Риги.

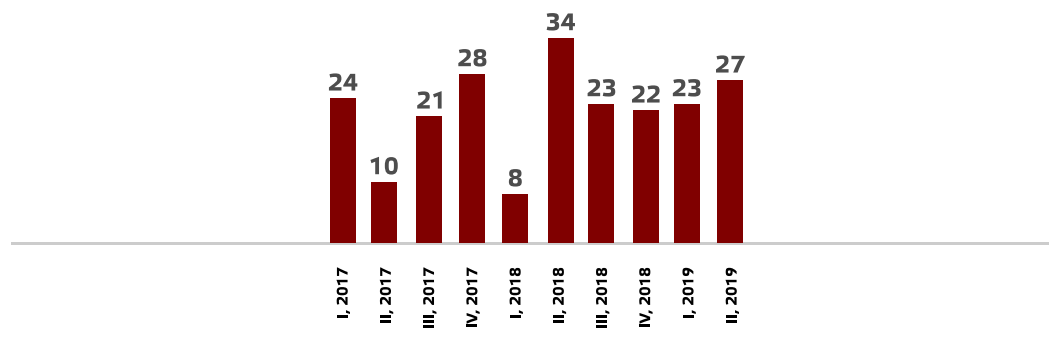
Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 2019 году



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

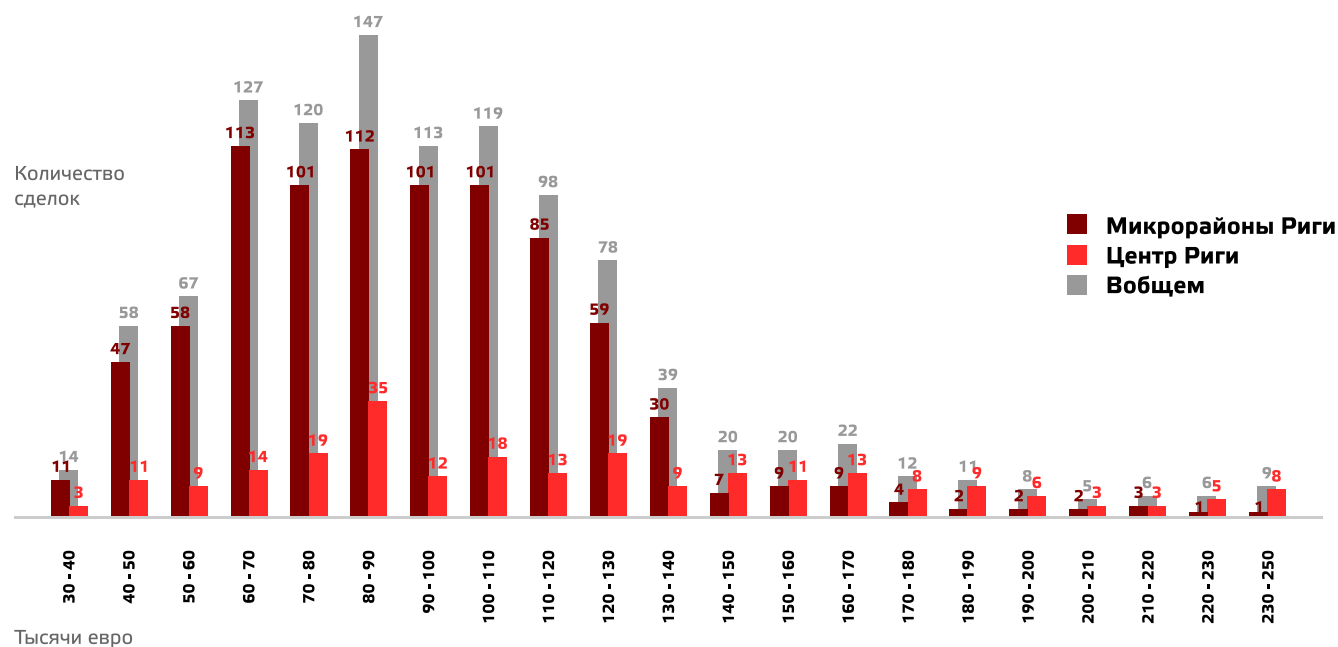
В первой половине 2019 года в новых проектах в Риге в целом зарегистрировано 50 сделок с квартирами по цене, превышавшей минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 евро). Это было на 19 % больше, чем за тот же период 2018 года, когда в целом было зарегистрировано 42 сделки, и на 47 % больше, чем в первой половине 2017 года, когда состоялось 34 сделки. В этой ценовой категории в 2019 году больше всего сделок состоялось во втором квартале, когда было зарегистрировано 27 сделок с квартирами, а в целом с середины 2018 года число сделок было достаточно равномерным.

Число сделок с квартирами новых проектов на сумму свыше 250 000 евро



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Распределение числа сделок с квартирами новых проектов в Риге по ценовым диапазонам в 2019 году



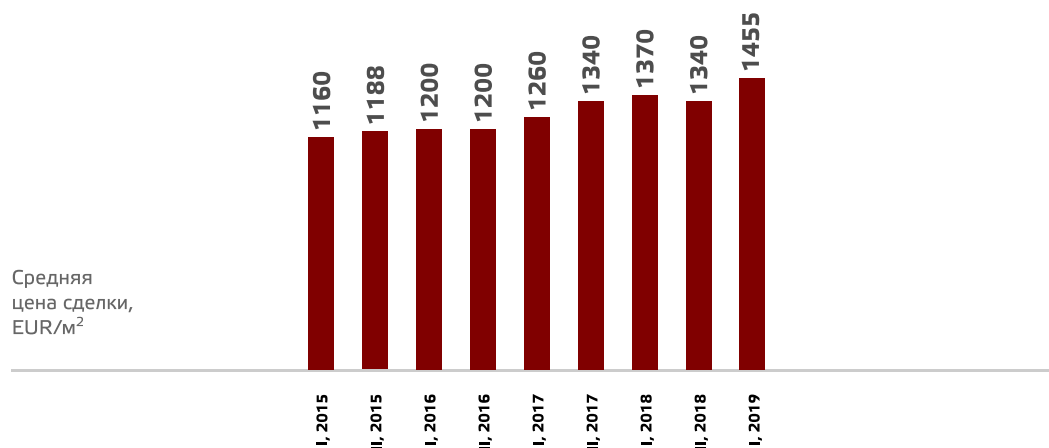
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Рынок квартир новых проектов в рижских микрорайонах

В сегменте квартир новых проектов в рижских микрорайонах в 2019 году наблюдались изменения цен. Средняя цена квартир новых проектов в рижских микрорайонах в первом полугодии 2019 года достигала 1455 EUR/м², таким образом цены на квартиры в первом полугодии выросли на 8,6 % по сравнению со вторым полугодием прошлого года. Стремительный рост цен ожидался после стабилизации цен в 2018 году, когда они в течение года не изменились (средняя цена сделок в начале и конце 2018 года была 1340 EUR/м²). Для сравнения: в 2017 году цены на квартиры в целом выросли на 12%. Совсем другая ситуация в этом году наблюдалась на рынке серийных квартир, где темпы роста цен уменьшились, в результате чего цены на квартиры в этом сегменте в первом полугодии 2019 года выросли всего на 2 %.

1 455
EUR/м²

Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²

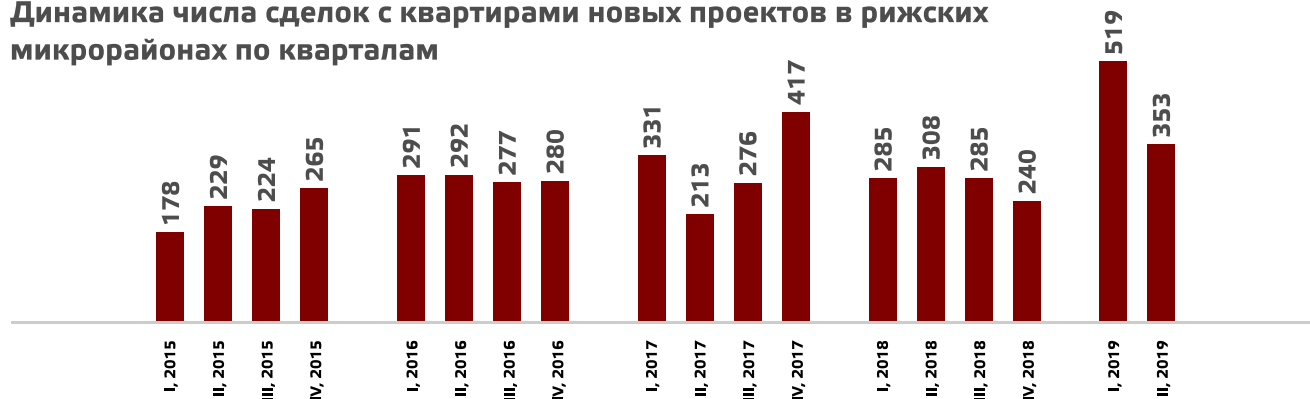


Источник: ARCO REAL ESTATE

На рынке квартир новых проектов в рижских микрорайонах в 2019 году наблюдалось повышение активности: по сравнению с первым полугодием 2018 года в первой половине этого года число сделок выросло на 47 %. Если в первой половине 2018 года было зарегистрировано 593 сделки, то в этом году общее число сделок с квартирами в конкретный период уже достигло 872. По сравнению с вторым полугодием прошлого года, и в первой половине этого года число сделок было больше, а именно на 66 %. Наибольшая активность наблюдалась в первом квартале, когда в целом было зарегистрировано 519 сделок, что является самым высоким квартальным показателем за последние пять лет. Таким образом, число сделок в первом полугодии 2019 года было самым большим за последние годы.

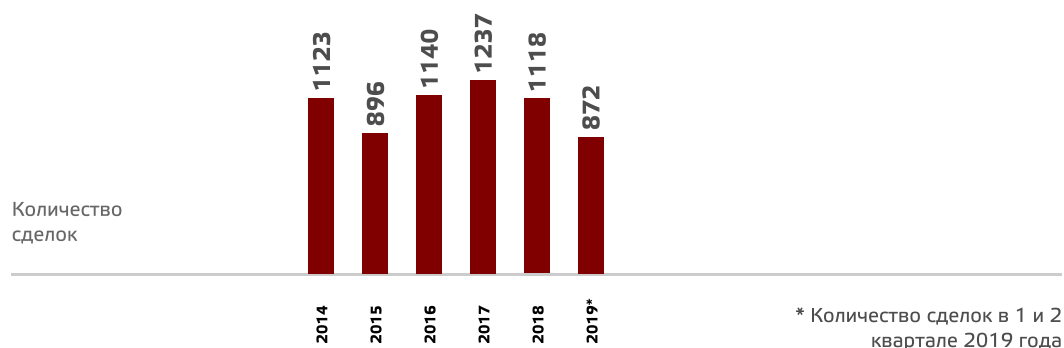
+ 66 %

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах по кварталам



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

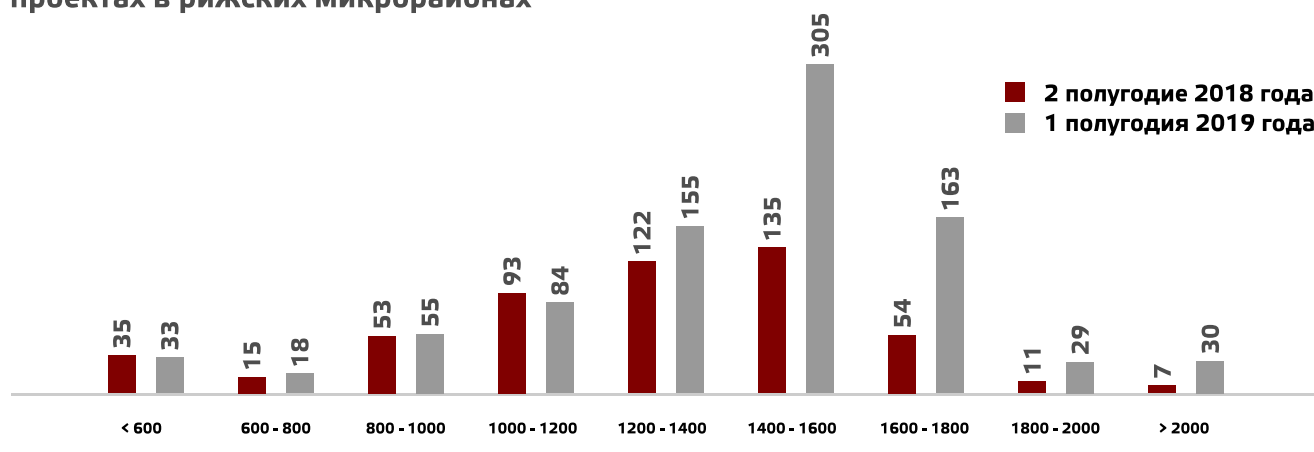
Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Самым характерным ценовым диапазоном цен новых проектов в рижских микрорайонах в 2019 году был 1200 - 1800 EUR/м². Согласно данным Государственной земельной службы в этом году в этот диапазон входил 71 % сделок с квартирами этого сегмента.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

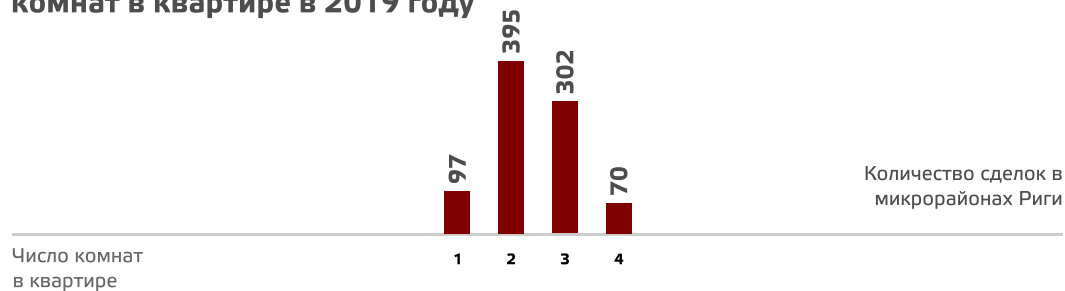
Больше всего сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах в первой половине 2019 года состоялось в ценовом диапазоне от 1400 до 1600 EUR/м². В этой ценовой категории в первом полугодии наблюдался существенный рост числа сделок по сравнению с первой половиной прошлого года. Доля таких сделок составляла 35% от общего числа сделок с квартирами новых проектов. В этой ценовой категории больше всего сделок было заключено в новом проекте по улице Старкю, 2 и 4 в Риге. По сравнению с предыдущими годами ценовая амплитуда, в которой было заключено больше всего сделок, имела тенденцию к увеличению. В 2017 году и в первом полугодии 2018 года больше всего сделок было заключено в ценовом диапазоне от 1200 до 1400 EUR/м².

В 2019 году во многих сделках с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах цены превысили 2000 EUR/м². Одни из самых высоких цен наблюдались в проекте Promenāde по улице Муксалас, 25 и 29 в Риге. Там цены в сделках превышали 2000 EUR/м². В первой половине 2019 года по цене свыше 2000 EUR/м² в целом было зарегистрировано 30 сделок, и по сравнению с 2018 годом их число увеличилось (13 сделок). Самая дорогая сделка в этом году состоялась в Иманте, на бульваре Анниньмуйжас, 41, где находится проект Solaris. Цена за квадратный метр в этой сделке достигла 4200 евро.

Сделки в пределах до 800 EUR/м² заключались с квартирами без полной отделки (были необходимы дополнительные вложения) или фиксированные цены в сделках, скорее всего, полностью не отражали общую сумму сделки. Доля таких сделок составляла 6% от общего числа сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах, и она имела тенденцию к уменьшению (в 2017 году - 11 %; в 2018 году - 8 %). Следует отметить, что при определении средней цены за квадратный метр квартир сделки дешевле 800 EUR/м² не учитывались. Квартир, находящихся в новых зданиях, по цене ниже 800 EUR/м² в предложении было уже не найти.

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно сделать вывод, что в рижских микрорайонах в 2019 году больше всего сделок состоялось с двухкомнатными (45 %) и трехкомнатными (35 %) квартирами. В свою очередь, намного меньше сделок состоялось с однокомнатными квартирами (11 %) и четырехкомнатными квартирами (8 %). В 2018 году пропорция сделок была схожей.

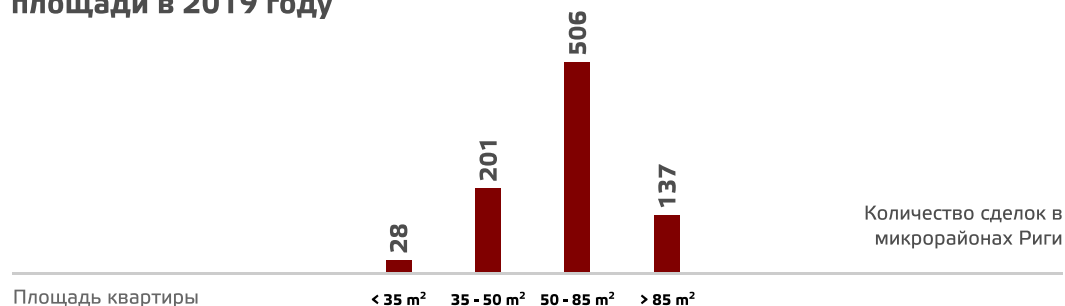
Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире в 2019 году



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что, как и в предыдущие годы, больше всего сделок состоялось с квартирами средней площади. В первом полугодии 2019 года больше всего продавалось квартир площадью от 50 до 85 м² (506 сделок или 58 % от сделок с квартирами новых проектов в рижских микрорайонах). Намного меньшее число сделок было с небольшими квартирами площадью от 35 до 50 м² и с квартирами большой площади – более 85 м². В свою очередь, меньше всего было продано квартир, площадь которых не превышала 35 м² (28 сделок).

Число сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах по общей площади в 2019 году

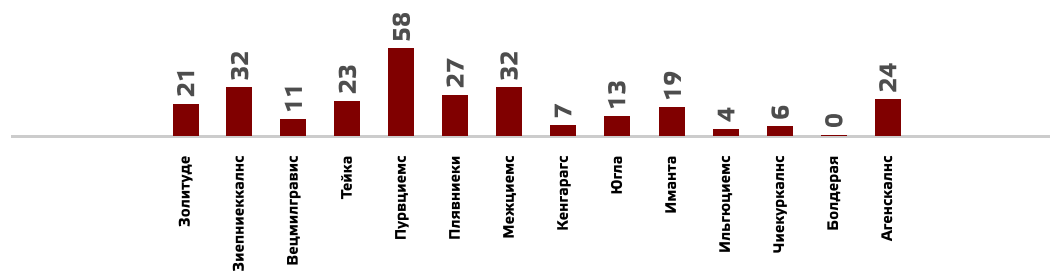


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение новых проектов в рижских микрорайонах

Обобщив число предложений, можно сделать вывод, что наибольшее предложение в сегменте квартир новых проектов в середине 2019 года было в Пурвциемсе (в 2018 году - в Пурвциемсе и Иманте). Относительно много предложений было и в Межциемсе и в Зиепниекалнсе. В свою очередь, предложения новых проектов вообще не было установлено в Болдере.

Предложение квартир новых проектов в рижских микрорайонах в середине 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

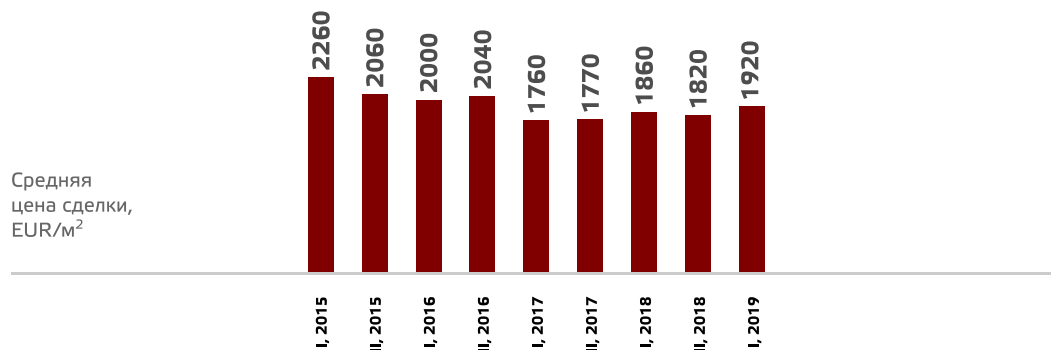
В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир новых проектов в центре Риги

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, средняя цена новых проектов в первом полугодии 2019 года составляла 1920 EUR/м². По сравнению со вторым полугодием 2018 года средняя цена квартир новых проектов в этом году выросла на 5 %, достигнув самой высокой позиции за последние два года.

1 920
EUR/м²

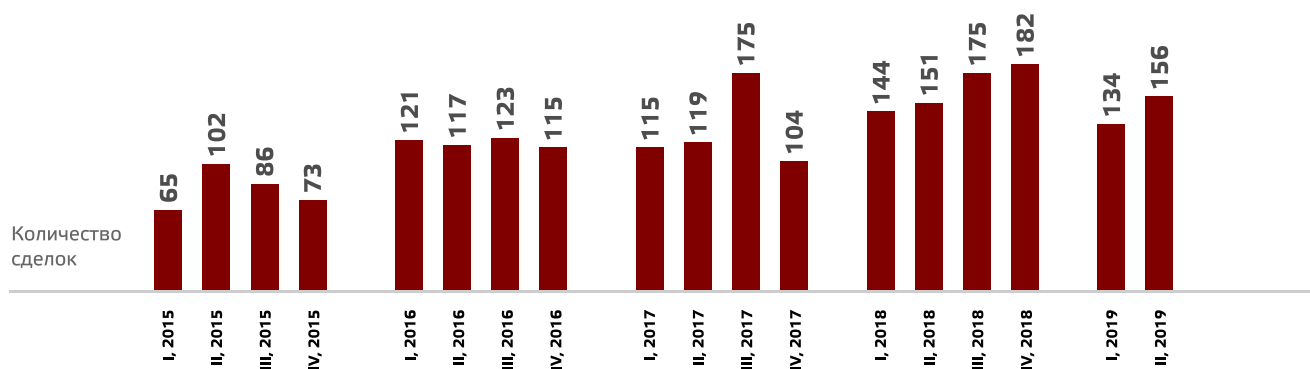
Динамика цен на квартиры новых проектов, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В центре Риги и в таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, в 2019 году в активности рынка сегмента новых проектов наблюдались отрицательные колебания. В первом полугодии 2019 года в целом было заключено 290 сделок с квартирами в новых проектах, что было на 2 % меньше, чем в первом полугодии 2018 года. Самым богатым на сделки в этом году был второй квартал, когда было заключено 156 сделок, что равноценно статистике второго квартала 2018 года. По сравнению со вторым полугодием 2018 года число сделок в первом полугодии этого года было на 19 % меньше.

Динамика числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

По-прежнему много сделок регистрировалось по цене ниже 1000 EUR/м² (11 % от общего числа), что не является характерной для центра Риги ценой и, скорее всего, не отражало подлинную стоимость сделок. Типичный ценовой диапазон для новых проектов в центре Риги в 2019 году составлял от 1400 до 2200 EUR/м². 56 % сделок совершались в наиболее типичном для центра Риги ценовом диапазоне. Самым популярным в этом ценовом диапазоне был проект на улице Таллинас, 86 в Риге, где в полностью отреставрированном здании было зарегистрировано сравнительно много сделок, и на улице Сермулиню, 14 и 16 в Риге (на Петерсале, недалеко от тихого центра Риги), где в 2019 году была проведена 21 сделка, среди которых преобладали сделки с двух- и трехкомнатными квартирами (средняя площадь квартир - 56 м²).

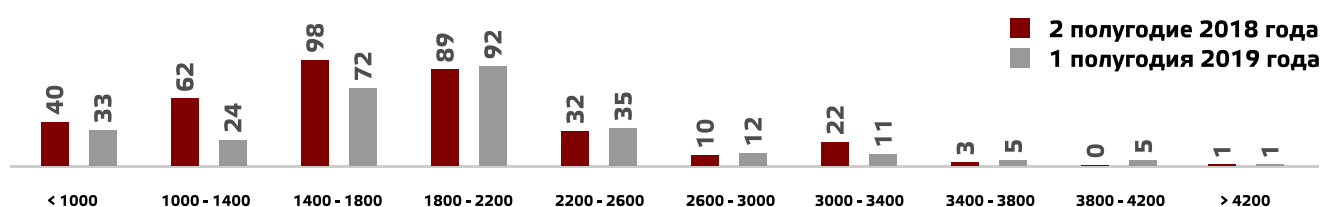
Относительно много сделок было заключено в ценовом диапазоне от 2200 до 2600 EUR/м². В этой ценовой категории больше всего сделок состоялось в полностью отреставрированном здании по улице Лачплеша, 13, в

Риге. В свою очередь, в ценовой категории свыше 2600 EUR/м² число сделок существенно уменьшилось.

В первом полугодии 2019 года относительно много сделок состоялось и в ценовом диапазоне от 1000 до 1400 EUR/м²: в этой ценовой категории сделки заключались с квартирами в менее известных новых или полностью отреставрированных зданиях на периферии центра Риги. В этот ценовой диапазон входило 8 % всех сделок с квартирами в центре города. Больше всего сделок состоялось в новом многоэтажном здании Miera Park House по улице Миера, 57а в Риге, где было продано несколько квартир большой площади.

По цене более 4000 EUR/м² в первой половине 2019 года было зарегистрировано пять сделок. Самая дорогая сделка была зарегистрирована на Кливерсале, по улице Кугю, 28, почти за 4200 EUR/м². Для сравнения: в 2018 году в центре Риги в новых или полностью отреставрированных зданиях по цене свыше 4000 EUR/м² состоялось шесть сделок, а в 2017 году - только три сделки.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по диапазонам цен за квадратный метр

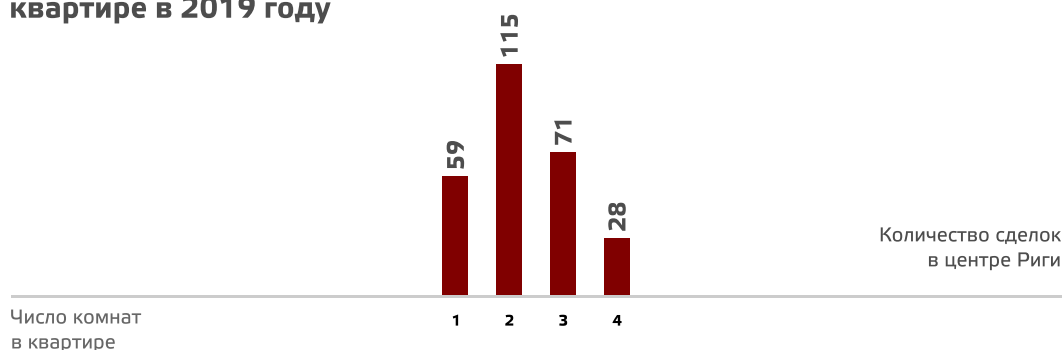


Амплитуды цен, EUR/м²

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя пропорцию числа сделок по числу комнат, можно сделать вывод, что в центре Риги в первой половине 2019 года преобладали двухкомнатные квартиры (40 %). Достаточно много сделок происходило также с трехкомнатными (24 %) и однокомнатными квартирами. В свою очередь, меньше всего было продано четырехкомнатных квартир (10 %). Для сравнения: в 2018 году больше всего сделок было с двухкомнатными квартирами (41 %).

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по числу комнат в квартире в 2019 году



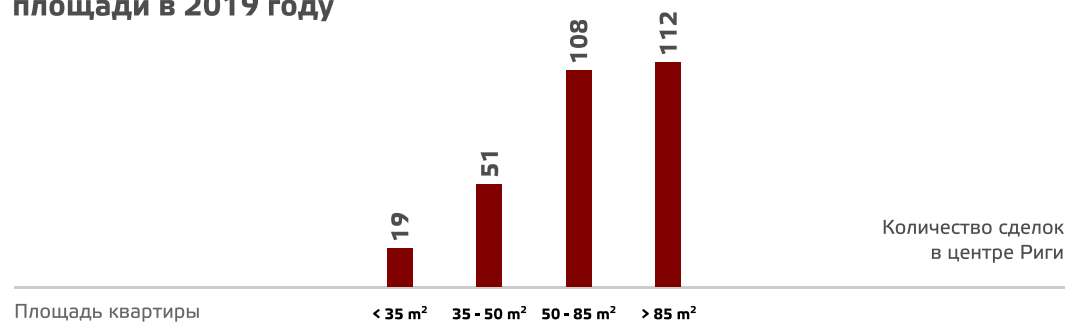
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Анализируя сделки с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади, можно сделать вывод, что, в отличие от микрорайонов, и в 2019 году больше всего сделок состоялось с квартирами большой площади. В первой половине 2019 года больше всего продавалось квартир площадью более 85 м² (112 сделок или 39 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). Пропорционально много сделок происходило и с квартирами, площадь которых была 50 - 85 м² (108 сделок или 37 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги).

В первом полугодии намного меньше сделок состоялось с квартирами небольшой площади, то есть от 35 до 50 м² (51 сделка или 18 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). Меньше всего было продано квартир, площадь которых не превышала 35 м² (6 % от числа сделок с квартирами новых проектов в центре Риги). Число сделок с эксклюзивными квартирами большой площади, то есть более 200 м², по-прежнему

росло. В 2017 году в целом было продано шесть квартир такой площади, в 2018 году - 16 квартир, а в первом полугодии 2019 года - 17.

Число сделок с квартирами новых проектов в центре Риги по общей площади в 2019 году



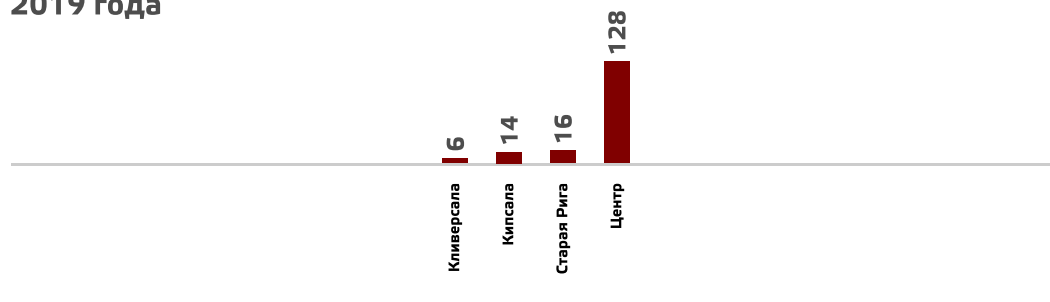
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Предложение квартир новых проектов в центре Риги

В середине 2019 года в центре Риги и таких близких к центру районах, как Кипсала и Кливерсала, было около 164 предложений квартир новых проектов. Объем предложения по сравнению с концом 2018 года уменьшился на 6%. В середине 2019 года меньше всего предложений квартир наблюдалось на Кливерсале. В Старой Риге число предложений по сравнению с предыдущими годами также было намного меньше.

- 6 %

Предложение квартир новых проектов в центре Риги в середине 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

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 более 70 квалифицированных специалистов.

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



В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE