

# Обзор рынка недвижимости в центре Риги

---

Рынок недвижимости в центре Риге в первом полугодии 2018 года развивался неравномерно. До сих пор сохранилась тенденция, наблюдавшаяся в 2017 году – рост сделок в новых проектах в центре и микрорайонах Риги, по сравнению жилыми домами, возведёнными в довоенное и советское время. Также наблюдается стабильный - 3,1% рост средней цены на квартиры в центре Риги, особенно в реконструированных домах центра города – 3,5 % и в новых проектах – 3,4 %. В первые шесть месяцев 2018 года, из более, чем 800 зарегистрированных сделок, 179 (22%) были заключены в новых проектах, то есть в зданиях, сданных в эксплуатацию после 2013 года, в том числе, в реконструированных зданиях. Прогнозы роста экономики этого года свидетельствуют, что рынок недвижимости продолжает развиваться, как и в 2017 году и, несмотря на некоторые факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости, ожидаемый рост цен прогнозируется в рамках 7% – 8 %.

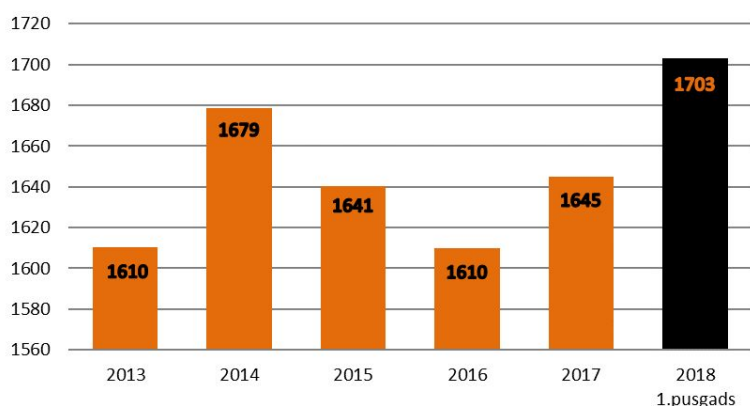
В качестве фактора, негативно влияющего на рынок, необходимо отметить начало процесса ликвидации банка ABLV, в результате чего была существенно затронута деятельность и доверие клиентов ко всем работающим в Латвии кредитным учреждениям, а также приостановлены многие проекты развития недвижимости в центре города, которые финансировал ABLV банк. Отношение зарубежных инвесторов к Латвии внезапно изменилось и было приостановлено множество больших инвестиционных проектов и проектов развития. Многие зарубежные инвесторы приостановили дополнительное инвестирование средств в ранее начатые проекты и, в настоящее время, они выставлены на продажу.

Так как в центре Риги реконструируется всё больше жилых зданий, а качество жилого фонда в центре города улучшилось, со стороны клиентов также наблюдается повышенный интерес непосредственно к квартирам в центральной части города. Выбирая жильё, клиенты уделяют повышенное внимание правам на земельную собственность, техническому состоянию здания, окружающей инфраструктуре, а также уровню благоустройства здания – лифт, автостоянка, склады, благоустроенный внутренний двор, и меньшее – на место нахождения здания. Продолжает развиваться спрос частных инвесторов на квартиры улучшенной планировки в центре Риги, которые предлагаются на краткосрочную и долгосрочную аренду.

Средняя цена за один м<sup>2</sup>/EUR в центре Риги и в Вецриге  
Вецриге

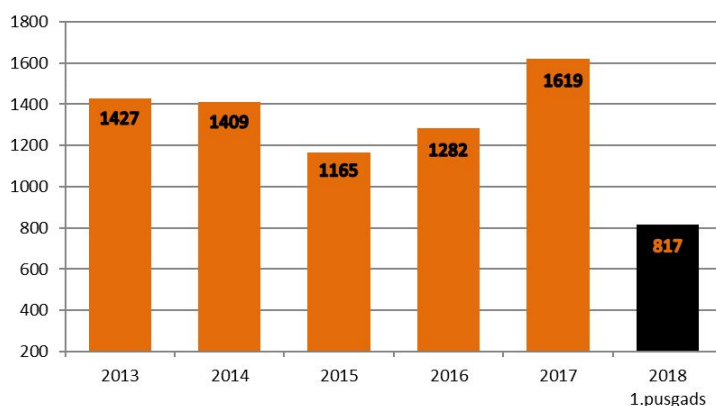
Количество сделок в центре Риги и в

Vidējā cena m<sup>2</sup>/EUR, Rīgas centrā un Vecrīgā



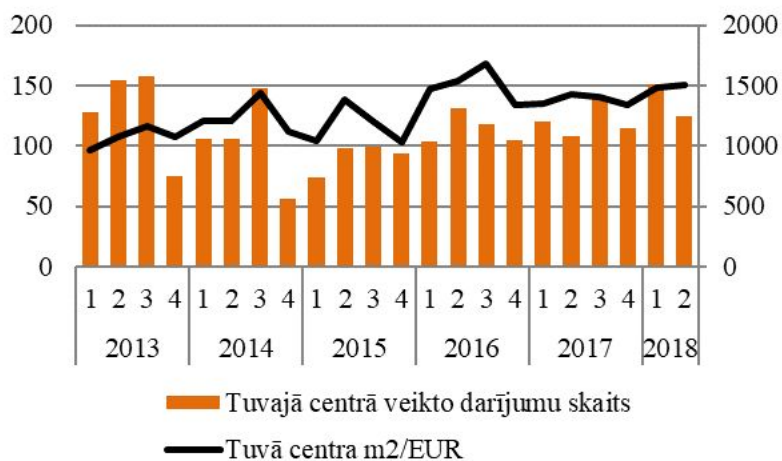
Источники: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt

Darījumu skaits Rīgas centrā un Vecrīgā, kopā



Источники: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt

### Ближний центр



ижном центре

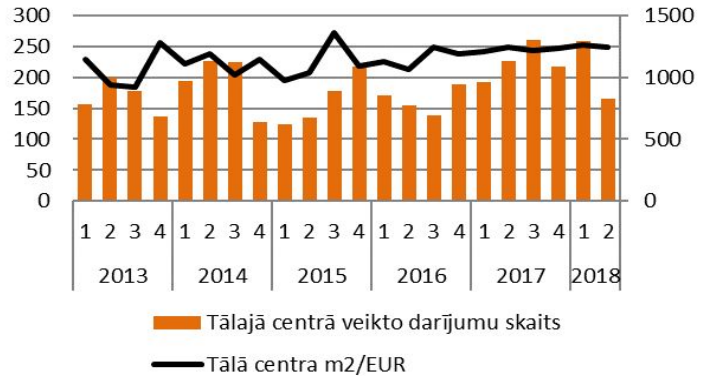
После заключённых и зарегистрированных в первом полугодии 2018 года сделок с жилой площадью, эксперты “Vestabalt” заключили, что на рынке недвижимости Ближнего центра наблюдается длительная стабильность. До сих пор сохранилось высокое, по сравнению с четырьмя кварталами 2017 года, количество заключённых сделок. В 2017 году, в среднем в квартал заключалось 120 сделок, в свою очередь, в первом полугодии 2018 года количество сделок увеличилось до 140, что составляет 14% роста по сравнению со средним показателем 2017 года. В первом полугодии 2018 года средний уровень цен в Ближнем центре Риги вырос на 8%, по сравнению с 2017 годом. В настоящее время, средняя цена за один квадратный метр колеблется между 1400 и 1550 EUR/кв.м. Средняя сумма сделок составляла 88`000 EUR, средняя проданная

площадь составляла около 67 кв.м. Наблюдается большой спрос на неотреставрированные квартиры, продажная стоимость которых не превышает 95 000 евро.

Источник: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt

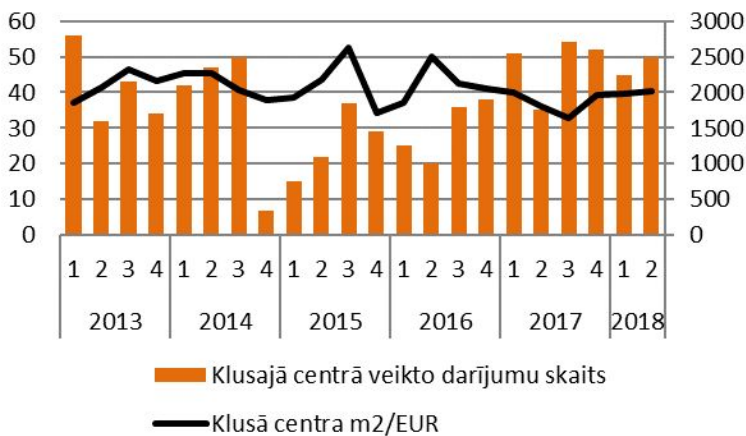
### Дальний центр

Рост количества сделок в Дальнем центре Риги наблюдался весь 2017 год, похожий рост можно наблюдать также и в первом квартале этого года, однако, в результате влияния некоторых негативных факторов, количество сделок в Риге и, в частности, в Дальнем центре снизился в июне месяце второго квартала. Несмотря на это, среднее количество сделок сохранилось на уровне 200 сделок и, в сравнении с первым полугодием 2017 года, количество сделок выросло на 1%. На рынок недвижимости Дальнего центра Риги значительно повлияли новые проекты, пользующиеся большим спросом в этой части центра и составляющие 32% от общего количества сделок. В первом полугодии 2018 года было зарегистрировано 424 сделки. Также, как и количество сделок, на 2% выросла средняя цена одного квадратного метра и, в настоящее время, она составляет 1200 – 1450 EUR/кв.м. В большинстве своём, сделки в Дальнем центре заключались на квартиры площадью до 60 кв.м., и средняя сумма сделки составляла около 68`000 EUR.



Количество заключённых сделок в Дальнем центре  
Дальний центр м2/EUR

Источник: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt



### Тихий центр

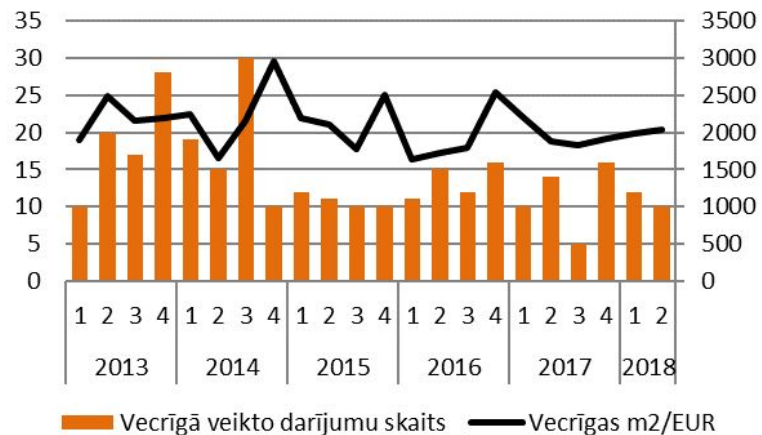
Начиная с первого квартала 2017 года, зафиксированный рост количества сделок в квартирном сегменте Тихого центра стабилизировался и в первом полугодии 2018 года среднее количество сделок в рамках квартала составило около 47 сделок, что считается высоким показателем. В сравнении с первым полугодием 2017 года, количество сделок выросло на 10%. Средняя цена за один квадратный метр сохранилась на уровне 2017 года и составила приблизительно 2000 – 2300 EUR/кв.м. за отреставрированную 2 или 3 комнатную квартиру. Анализ сделок в Тихом центре свидетельствует, что наибольшим спросом пользуются квартиры площадью от 75 – 90 кв.м. и средняя зарегистрированная сумма сделок составила около 145`000 EUR. Также в центре продолжает растёт количество сделок на аренду квартир с правом выкупа. В первом полугодии 2018 года в Тихом центре были заявлены новые проекты развития, в которых начата продажа квартир (некоторые из

проектов находятся на стадии строительства) – улица Аусекля 14, улица Стрелниеку 8, улица Пулквежа Бриежа 35, улица Базничас 18а, улица Антонияс 17 а, улица Ерузалемес 5, улица Кришяна Валдемара 37/41. Многие возведённые домохозяйства и проекты развития в жилищном сегменте будут предлагаться ещё и в течении следующего полугодия, например, на улице Стрелниеку 5, на улице Стрелниеку 4В, вторая очередь на улице Медниеку 7.

Источник: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt

### Вецрига (Старый город)

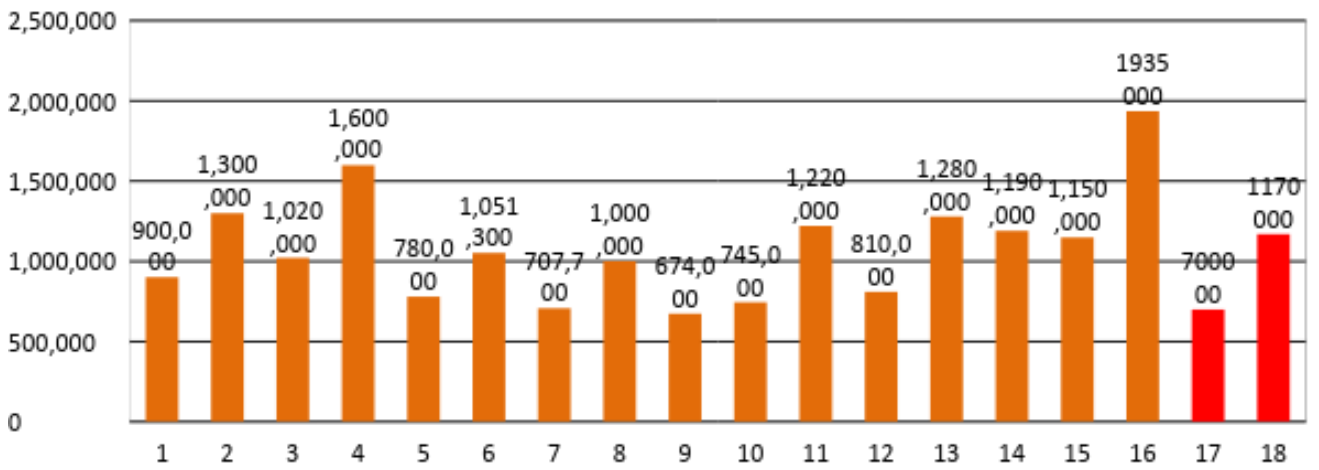
В последние 5 лет рынок недвижимости Вецриги был непрогнозируемым, неустойчивым и количество сделок редко превышало **15 сделок в квартал**. В первом полугодии 2018 года в среднем за квартал было заключено 11 сделок, что на 2% меньше, чем в среднем за 2017 год. Анализируя изменения цен на квартиры в Вецриге, эксперты “Vestabalt” заключили, что, начиная с третьего квартала 2017 года средняя цена за один квадратный метр выросла на 5%. В настоящее время средняя цена одного квадратного метра отремонтированной 2 – 3 комнатной квартиры в Вецриге колеблется приблизительно между 2050 и 2200 EUR/кв.м., что до сих пор является самой высокой ценой за квадратный метр жилой площади в Риге. Исходя из анализа данных, было сделано заключение, что в настоящее время наиболее востребованными в Вецриге являются квартиры площадью около 65 кв.м., в свою очередь, средняя зафиксированная сумма сделки в первом полугодии составила около 110`000 EUR. Наибольший спрос на квартиры в Вецриге со стороны иностранных покупателей. Востребованными являются отремонтированные квартиры в зданиях, общее техническое состояние которых характеризуется как хорошее, с хорошим видом. Многие проекты развития в Вецриге, которые изначально возводились в качестве жилых помещений по причине низкого спроса, были преобразованы в доходные дома, гостиницы типа апарт-отель.



Количество заключённых сделок в Вецриге  
Вецрига м2/EUR

Источник: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt

**Наиболее крупные сделки с недвижимостью в центре Риги, исходя из суммы сделки**



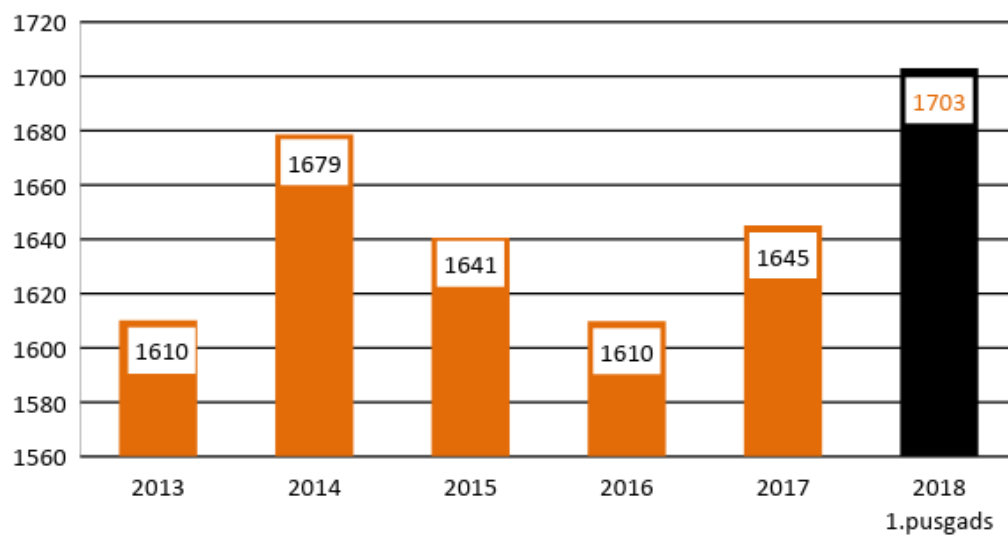
*Источник: Государственная Земельная служба (VZD), Vestabalt*

Графики в формате xls

График 1 – Средняя цена в центре Риги

**Средняя цена за кв.м./EUR в центре Риги и в Вецриге**

**Vidējā cena m<sup>2</sup>/EUR, Rīgas centrā un Vecrīgā**



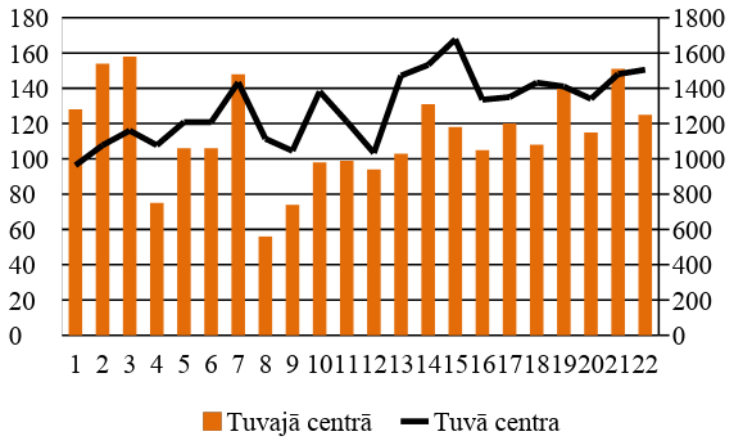
Первое полугодие

График 2 Динамика количества сделок



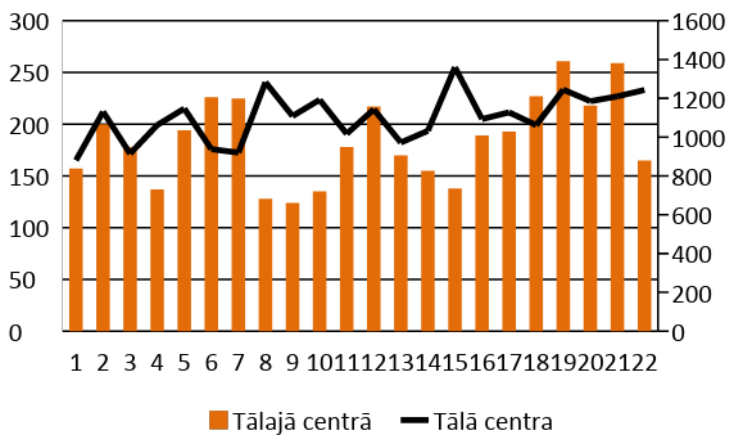
Первое полугодие

График 3 – Ближний центр



Количество заключённых сделок в Ближнем центре  
 Ближний центр кв.м./EUR

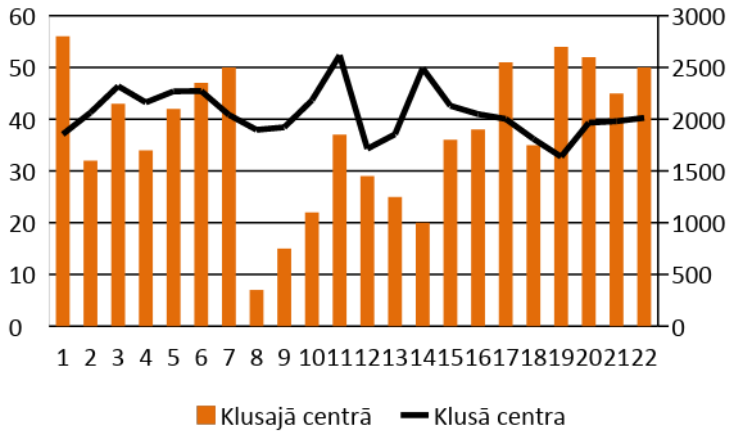
График 4 – Дальний центр



Количество заключённых сделок в Дальнем центре  
 Дальний центр кв.м./EUR

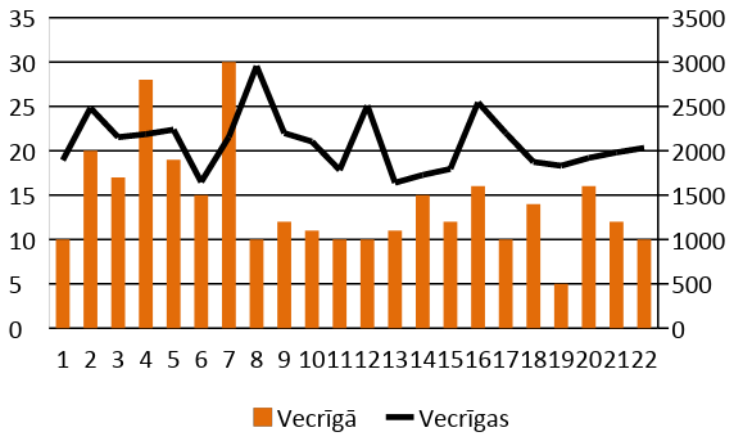
График 5 – Тихий центр





Количество заключённых сделок в Тихом центре  
Тихий центр кв.м./EUR

График 6 – Вецрига (Старый город)



Количество проведённых сделок в Вецриге  
Вецрига кв.м./EUR

