

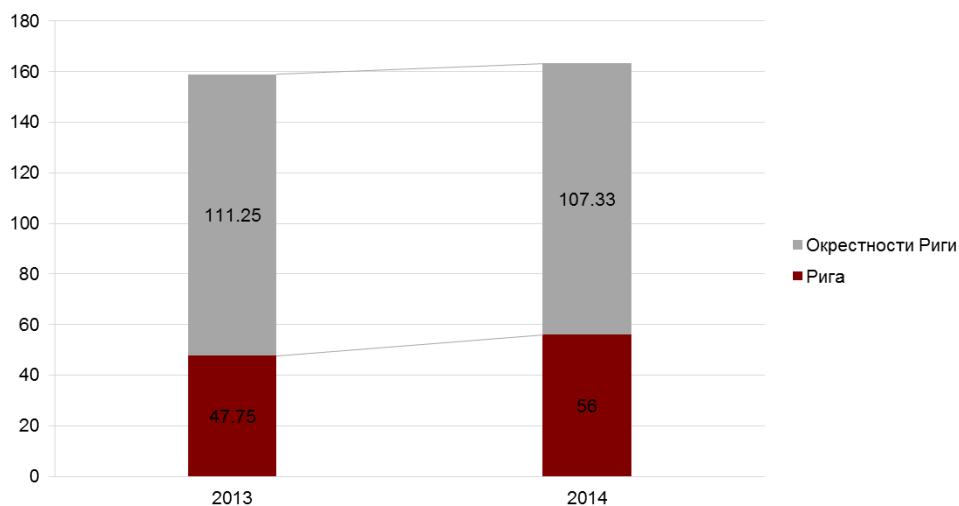
ОБЗОР РЫНКА ОСОБНЯКОВ РИГА | 2014

Особняки

В 2014 году выросла активность в секторе частных домов. Число сделок с частными домами в Риге и в окрестностях Риги выросло на 2,7%. Рост в основном наблюдался за счет Риги, где число сделок выросло на 17,3%, а в окрестностях Риги число сделок по сравнению с 2013 годом даже немного сократилось – на 3,5%. Число выданных разрешений на строительство новых многоквартирных домов за три квартала этого года также было на 3,5% больше, чем за соответствующий период прошлого года.

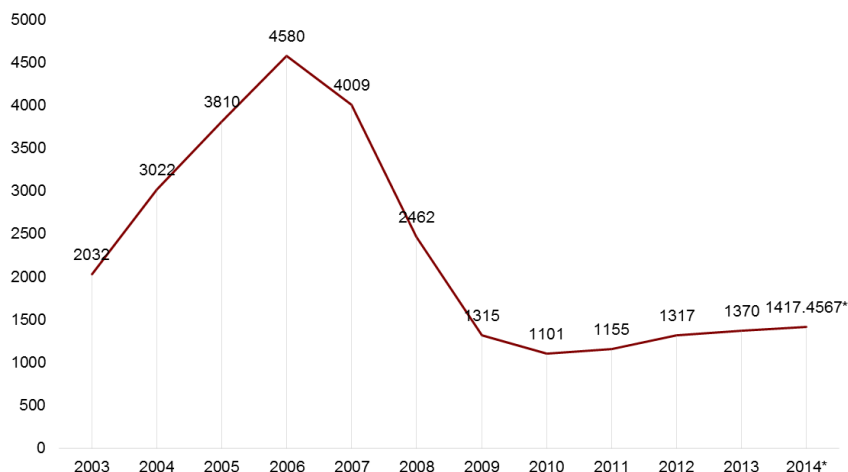
Рост активности не находит своего отражения в существенных изменениях цен, поскольку уровень цен в целом остался на уровне прошлого года. Единственным сегментом, который в 2014 году пережил существенные изменения, является сегмент эксклюзивных частных домов: как в Риге, так и в окрестностях Риги уменьшился интерес и соответственно число сделок с такими объектами недвижимости, что привело к падению цен в сегменте. В свою очередь, небольшой рост цен наблюдался на качественные частные дома в Риге, построенные в последние два десятилетия, с оптимальной площадью помещений (150 - 250 м²) и развитой окружающей инфраструктурой. Именно такие дома пользовались на рынке наибольшим спросом, а соответствующее предложение в этом секторе было ограниченным.

Среднеквартальное число сделок с многоквартирными домами в Риге и ее окрестностях



Источник: Государственная Земельная служба

Число выданных разрешений на строительство для новостроек многоквартирных домов



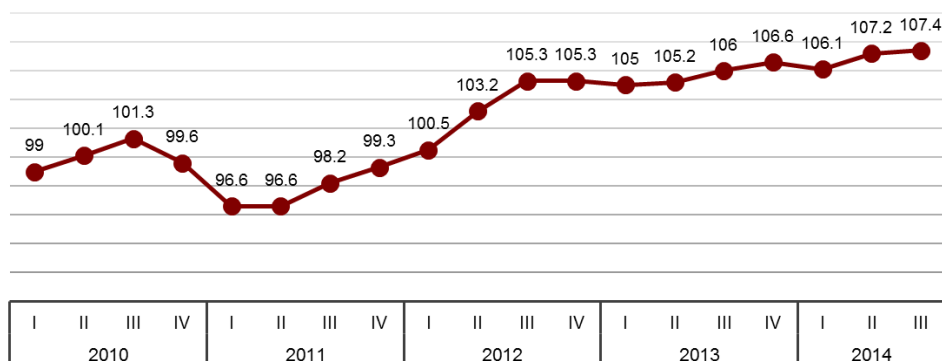
Источник: Центральное статистическое управление



Согласно данным Центрального статистического управления расходы на строительство жилых домов с 3-го квартала 2012 года умеренно росли. За три квартала этого года расходы на строительство выросли на 0,8%, подобный показатель наблюдался и в 2013 году, когда общий годовой рост составил 1,2%. Несмотря на то, что рост расходов на строительство был небольшим, он все же превысил рост цен на частные дома. По этой причине развитие новых частных домов и поселков стало еще менее привлекательным.

Новые частные дома строились для собственных нужд, поскольку таким образом можно приспособить их под свои требования, например, выбрать соответствующую площадь помещений, планировку, качество отделки и коммуникаций.

Индекс расходов на строительство жилых домов



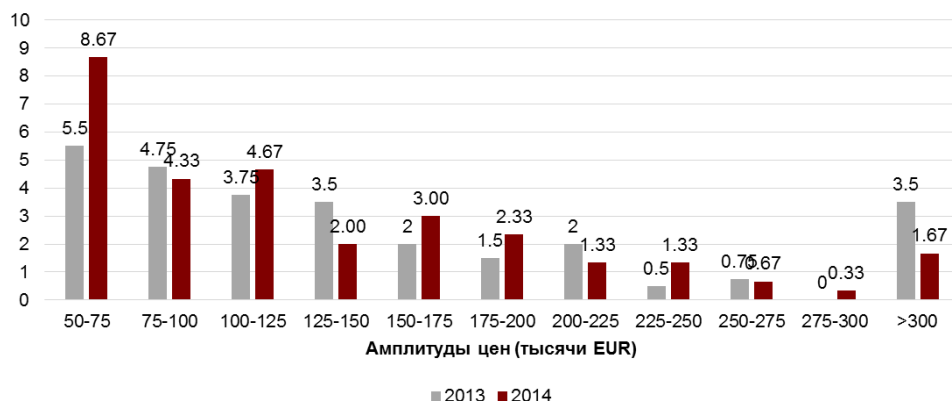
Источник: Центральное статистическое управление

Рига

Несмотря на то, что средняя сумма сделок с частными домами в 2014 году в Риге была на 16,6% ниже, чем в предыдущем году, это не свидетельствовало о падении цен на частные дома в целом. Падение средней суммы объясняется тем, что в этом году существенно сократилось число сделок с эксклюзивными частными домами. Например, в этом году в Риге за суммы свыше 300 000 EUR в среднем было совершено на 52% меньше сделок, чем годом ранее. Лидерами этого года по сумме сделки были две сделки в Межапарке – за 550 000 EUR и 350 000 EUR, а в 2013 году суммы самых крупных сделок были намного выше – 790 000 EUR и 750 000 EUR.

Число сделок в ценовом диапазоне от 75 000 EUR до 200 000 EUR выросло на 5,4%. Рост наблюдался и среди сделок с частными домами, цена которых не превышала 75 000 EUR. В основном это были дома в плохом техническом состоянии, и нередко покупатели приобретали их именно из-за прилегающей земли, чтобы впоследствии снести дом.

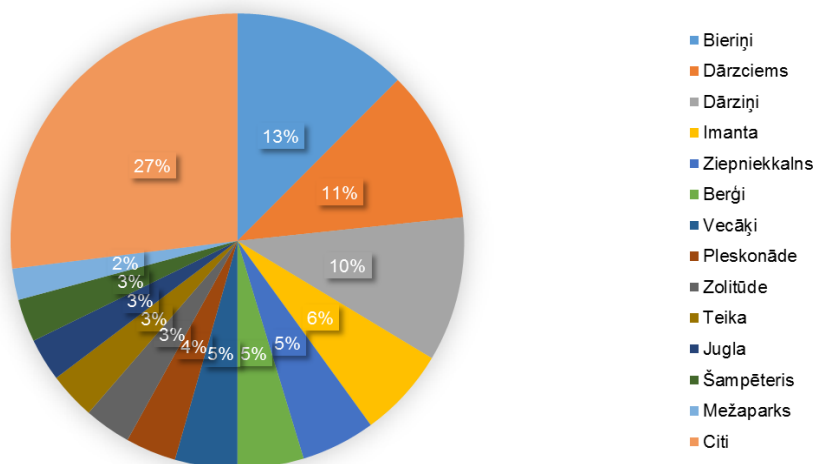
Распределение среднеквартального числа сделок с одноквартирными домами в Риге по ценовым диапазонам



Источник: Государственная Земельная служба

Наиболее популярными микрорайонами частных домов в Риге по числу совершенных сделок были Биерини (13%), Дарзциемс (11%), Дарзины (10%), Иманта (6%), Берги (5%) и Вецаки (5%). Эти шесть микрорайонов вместе составили половину совершенных сделок с частными домами в Риге.

Распределение числа сделок по рижским микрорайонам, %

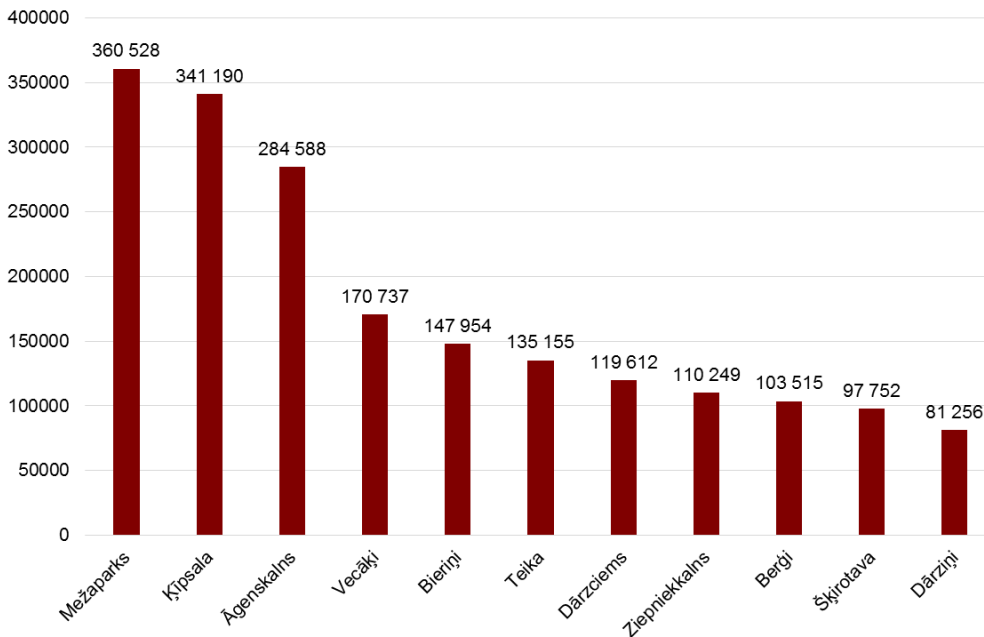


Источник: Государственная Земельная служба

В 2013 и 2014 году рижскими микрорайонами, в которых находились самые дорогие частные дома, были Межапаркс (до 790 000 EUR), Кипсала (до 540 000 EUR), Агенскалнс (до 380 000 EUR), Вецаки (до 310 000 EUR) и Биерини (до 400 000 EUR).

В свою очередь, самыми дешевыми рижскими микрорайонами были Шкиротава и Дарзины. В этих микрорайонах сумма сделок редко превышала 100 000 EUR, поскольку в них в основном встречаются дома площадью до 150 м², построенные более 25 лет тому назад. Находящиеся в удовлетворительном или частично удовлетворительном состоянии частные дома в этих районах можно было приобрести и за сумму до 50 000 EUR. Несмотря на то, что и в Берги средняя сумма сделки была одной из самых низких, этот район нельзя отнести к самым дешевым районам частных домов, поскольку в этом микрорайоне нередко встречаются и самые дорогие частные дома.

Средняя сумма сделки для частных домов в рижских микрорайонах, EUR

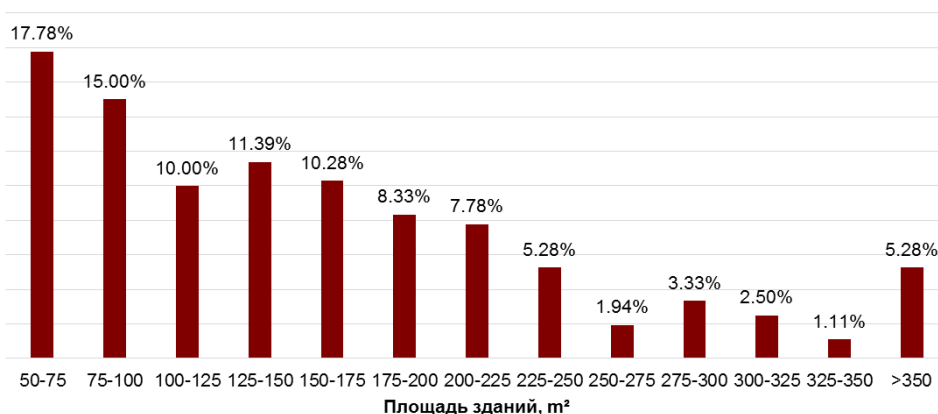


Источник: Государственная Земельная служба

Если рассматривать структуру сделок по площади частных домов, то видно, что наибольшую долю составляют частные дома площадью до 100 м². В основном это уже упомянутые дома, построенные в советское время, в Дарзини, в Дарзиемсе и Иманте.

Частные дома площадью 100 - 250 м², которые пользовались наибольшим спросом на рынке, вместе составляли 53,1% от числа сделок. В свою очередь, дома площадью свыше 250 м² составляли намного меньшую долю – 14,1%. В основном это были эксклюзивные частные дома, а также дома с нерациональной планировкой, построенные либо в девяностые годы прошлого века, либо во время «экономического бума» с 2005 по 2008 год. По наблюдениям, к таким домам проявлялся минимальный интерес со стороны местных жителей, поскольку для них характерно низкое качество и низкая энергоэффективность.

Распределение числа сделок с одноквартирными домами в Риге по площади домов, %



Источник: Государственная Земельная служба

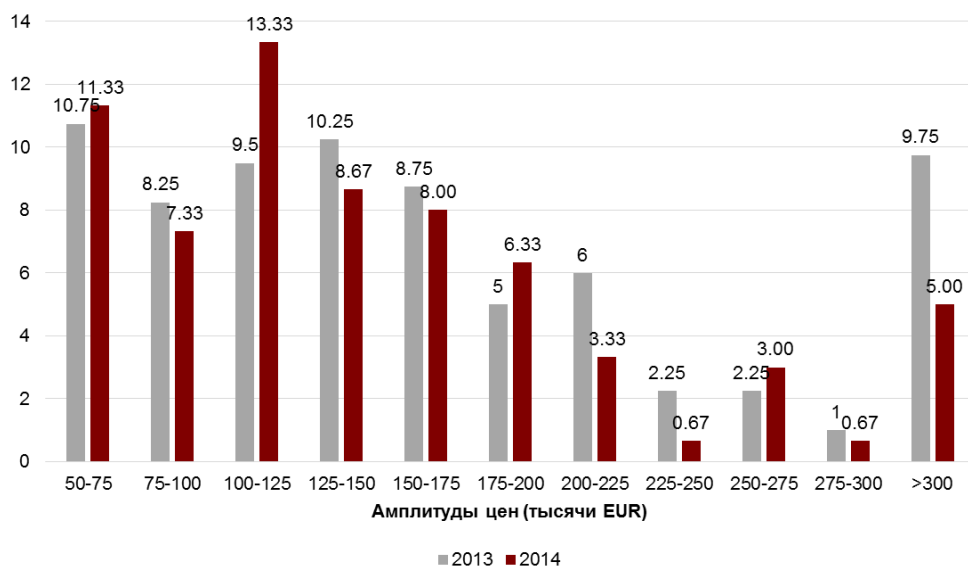
Окрестности Риги

Ситуация в окрестностях Риги в отношении изменений цен была почти такой же, как и в Риге: несмотря на то, что средняя сумма сделок в 2014 году была на 15,2% ниже, чем в 2013 году, это объясняется сокращением числа самых дорогих сделок, а не общим падением цен на частные дома. Общий уровень цен на частные дома в окрестностях Риги в 2014 году сохранялся неизменным.

В окрестностях Риги число сделок с частными домами на сумму до 100 000 EUR в этом году существенно не изменилось. В свою очередь, в ценовом диапазоне 100 000 – 200 000 EUR число сделок выросло на 8,4%. Этот диапазон цен был самым характерным для сделок с частными домами в окрестностях Риги. Основными факторами, которые влияли на цену частных домов в этом диапазоне, были местонахождение, коммуникации, доступность общественного транспорта, использованные стройматериалы и внутренняя отделка.

Число сделок с наиболее дорогими частными домами в окрестностях Риги сократилось еще существеннее, чем в Риге. Например, число сделок на сумму свыше 200 000 EUR сократилось на 42%, а число сделок, сумма которых превысила 300 000 EUR, в окрестностях Риги сократилось даже на 49%. В прошлом году в целом было совершено 39 таких сделок, а за три квартала этого года их было всего 15. Для таких частных домов была характерна высококачественная отделка, хорошая окружающая инфраструктура, и нередко они находились вблизи водоемов.

Распределение среднеквартального числа сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по ценовым диапазонам



Источник: Государственная Земельная служба

Наиболее дорогие частные дома в окрестностях Риги по прежнему были в Гаркалнском крае, в районе Балтэзерса. Самая крупная сделка в 2014 году там состоялась за 800 000 EUR, что все-таки меньше, чем в 2013 году, когда сумма самой крупной сделки была 1 330 000 EUR.

Далее идут Бабитский и Марупский края как следующие места с самыми высокими ценами на частные дома. Рекорд по сумме сделки в этом году поставлен в Дзилнуциемсе Бабитского края, где частный дом площадью 465 м² был продан за 730 000 EUR. В остальных краях в этом году не было заключено сделок на сумму, превышающую 300 000 EUR.

Цены на частные дома в окрестностях Риги

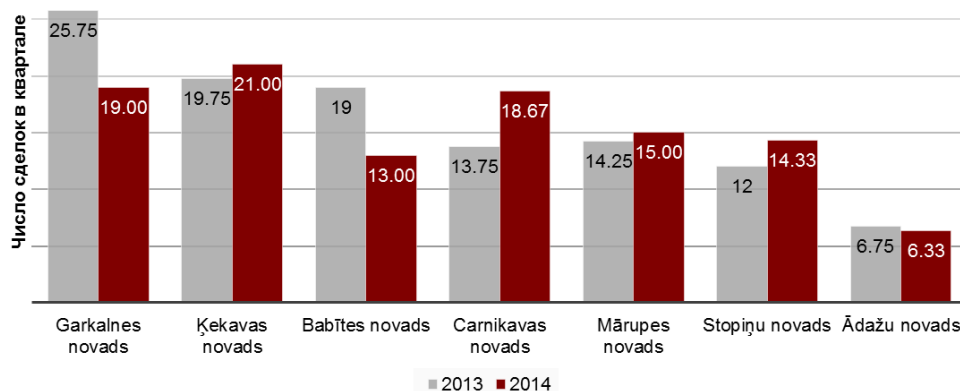
	2013 год		2014 год	
	Самая низкая цена	Самая высокая цена	Самая низкая цена	Самая высокая цена
Stopiņu novads	€ 45 000	€ 210 000	€ 50 000	€ 240 000
Ādaži	€ 65 000	€ 260 000	€ 65 000	€ 180 000
Ķekava, Baldone	€ 50 000	€ 210 000	€ 50 000	€ 200 000
Rāmava, Baloži	€ 75 000	€ 230 000	€ 65 000	€ 170 000
Carnikavas novads	€ 45 000	€ 290 000	€ 45 000	€ 260 000
Mārupe	€ 85 000	€ 450 000	€ 75 000	€ 400 000
Babīte, Piņķi	€ 90 000	€ 500 000	€ 90 000	€ 730 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	€ 80 000	€ 1 300 000	€ 75 000	€ 800 000

Источник: Государственная Земельная служба

Число сделок по краям в окрестностях Риги распределяется достаточно равномерно, поскольку среди них не было явного лидера. В Гаркалнском (21%) и Кекавском (19%) краях число сделок было немного больше, чем в Бабитском, Царникавском, Марупском и Стопиньском краях, где пропорция сделок колебалась в пределах 12 - 15%. Наименьшую долю сделок составлял Адажский край с 6%.

В этом году число сделок сократилось именно в самых дорогих регионах. В Бабитском крае число сделок в 2014 году сократилось на 31,6%, а в Гаркалнском крае – на 26,2%. В Адажском крае среднеквартальное число сделок также немного сократилось. В то же время наибольший рост числа сделок наблюдался в Царникавском крае, где в среднем за квартал в этом году было совершено на 35,8% сделок больше, чем в прошлом году.

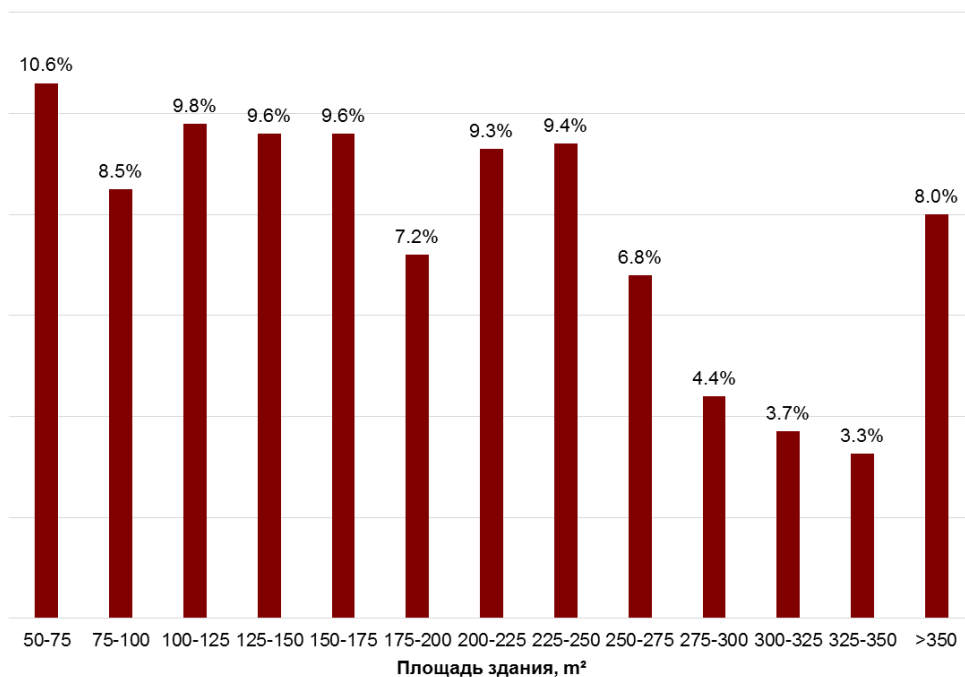
Распределение числа сделок в окрестностях Риги по краям



Источник: Государственная Земельная служба

В окрестностях Риги реже, чем в Риге встречались небольшие частные дома, площадь которых не превышала 100 м². Такие дома в окрестностях Риги составляли всего 19,1% от числа сделок, в то время как в Риге этот показатель составлял 32,8%. Дома среднего размера (100 - 250 м²), как и в Риге, составляли немногим более половины сделок (54,9%). В свою очередь, доля больших частных домов, площадь которых превышала 250 м², в окрестностях Риги (26,2%) была больше, чем в Риге (14,1%).

Распределение числа сделок с одноквартирными домами в окрестностях Риги по площади домов, %



Источник: Государственная Земельная служба