

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПОД ЧАСТНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РИГЕ Й ЕЕ ОКРЕСТНОСТЯХ 2014*

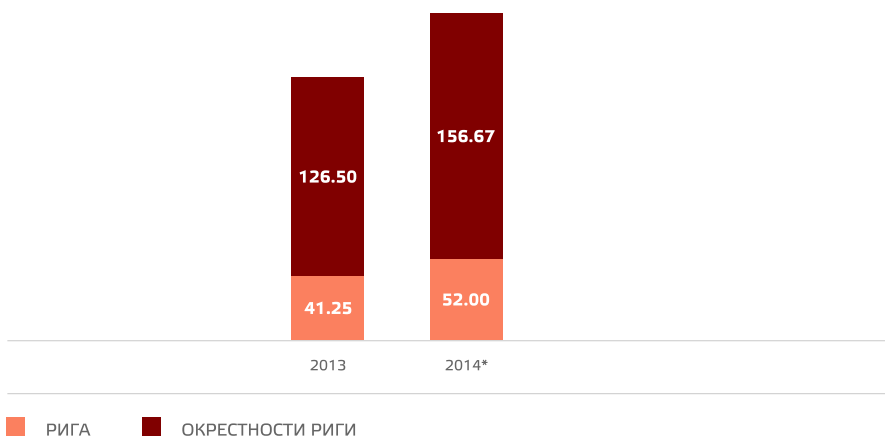
* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.

Земля под частную застройку

В секторе земель под частную застройку в 2014 году* значительно выросла активность. Число сделок с землями под частную застройку, площадь которых была в пределах 300–3000 м², в Риге и ее окрестностях выросло на 24,4%. В отличие от сегмента частных домов, где в 2014 году* активность выросла только в Риге, темпы роста, подобные землям под частную застройку, установлены как в Риге, так и в ее окрестностях. В Риге среднее число сделок за квартал в 2014 году* было на 26,1% больше, чем в 2013 году, а в окрестностях Риги этот показатель составлял 23,8%.

Рост активности не привел к существенным изменениям цен, и в целом уровень цен остался на уровне предыдущего года. Это можно считать положительным знаком, поскольку в предыдущие годы в этом сегменте наблюдалось падение цен.

Среднее число сделок с землями под частную застройку в Риге и ее окрестностях



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

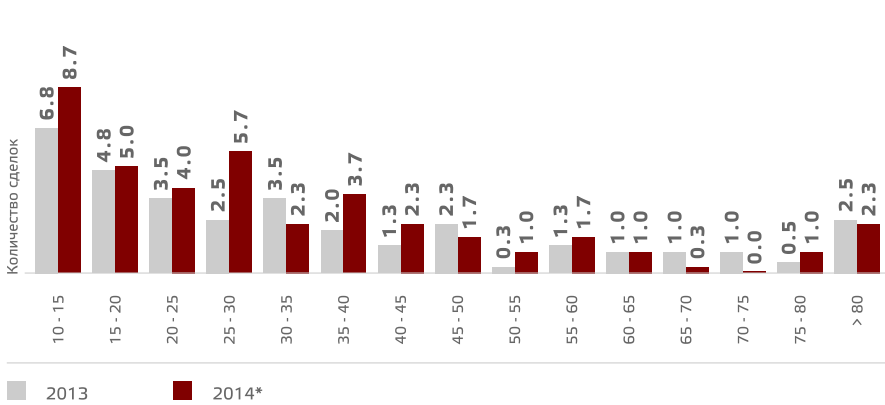
Основными влияющими на цену факторами при приобретении земли под строительство особняков в 2014 году* были:

- наличие инженерных коммуникаций;
- возможности использования земельного участка;
- наличие подъездных дорог, их покрытие и качество;
- расстояние до Риги или центра города;
- доступность и расстояние до объектов инфраструктуры (школы, детские сады, торговые центры, больницы и т. д.);
- близость и доступность общественного транспорта.

Рига

В 2014 году* уровень характерной цены и общий уровень цен на землю под частную застройку в Риге оставался неизменным. Средняя сумма сделок была на 2,3% ниже, чем в предыдущем году, что объясняется тем, что рост активности происходил именно за счет более дешевых земельных участков. Число сделок с землями под частную застройку, цена которых колебалась в пределах 10 - 30 EUR/м², в 2014 году* выросло на 33%, а число сделок с землями по цене 30 - 50 EUR/м² - всего на 11%. В свою очередь, число сделок с землями под частную застройку, цена которых превышала 50 EUR/м², в 2014 году* было на 2% меньше, чем годом ранее.

Распределение среднего числа сделок в Риге по ценовым диапазонам



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

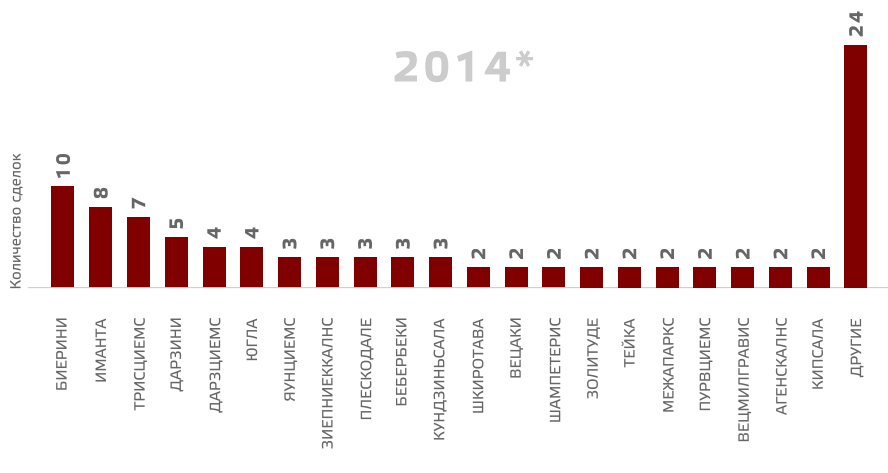
Примечание

* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.



Самыми популярными рижскими микрорайонами по числу состоявшихся сделок были Биерини (10,3%), Иманта (8,1%), Трисциемс (7,5%), Дарзини (4,7%), Дарзциемс (4,4%), Югла (4,4%), Яунциемс (3,4%), Зиепниекалнс (3,4%) и Плескодале (3,1%). Эти девять микрорайонов вместе составили половину от состоявшихся сделок с землями под частную застройку в Риге.

Распределение числа сделок по рижским микрорайонам, %

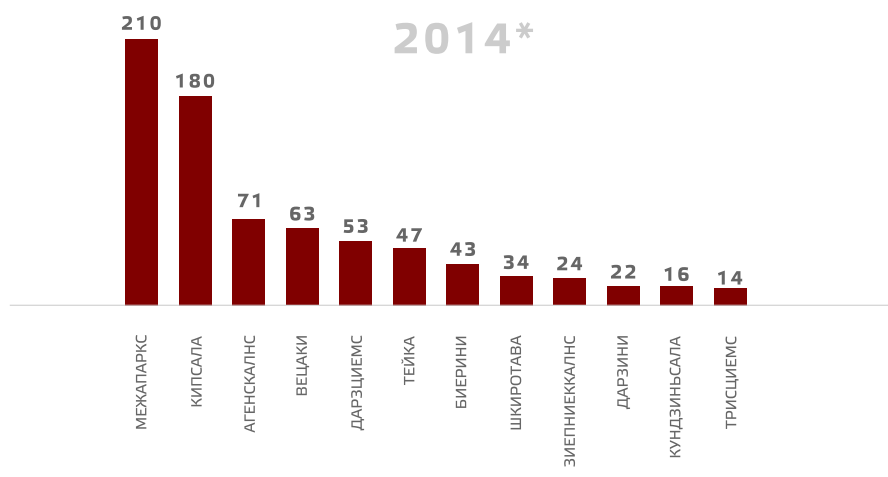


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Рижскими микрорайонами, в которых находилась наиболее дорогая земля под частную застройку, были Кипсала, Межапарк, Агенскалнс и Вецаки. Самая дорогая зарегистрированная в 2014 году* сделка с землей под частную застройку состоялась в Межапарке – за 293 EUR/м². В то же время в предложении можно было найти земельные участки в Межапарке по цене до 450 EUR/м². На Кипсале две из трех сделок, состоявшихся в 2014 году*, превысили 200 EUR/м², в свою очередь, в предложении цены превышали даже порог в 500 EUR/м².

Наиболее дешевые земли констатированы в таких рижских микрорайонах как Трисциемс, Кундзиньсала и Дарзини. Там цена сделок редко превышала 25 EUR/м², что объясняется тем фактом, что в этих микрорайонах более слабо развита инфраструктура, и они более удалены от центра города.

Средняя цена на земельные участки под частную застройку в рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Примечание

* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.

Рассматривая структуру сделок по площади земельных участков, можно увидеть, что наибольшую долю составляли земельные участки площадью от 500 до 1500 м². Эти площади пользовались на рынке наибольшим спросом и вместе составили более двух третей от состоявшихся сделок.

В свою очередь, земельные участки площадью свыше 2000 м² составляли гораздо меньшую долю – 15%. В основном это были земельные участки, расположенные на окраинах города, где интенсивность застройки была ниже, например, в Бебербеки, Югласциемсе и в районе Шкиротавы.

Распределение числа сделок в Риге по площади (от общего числа сделок), %



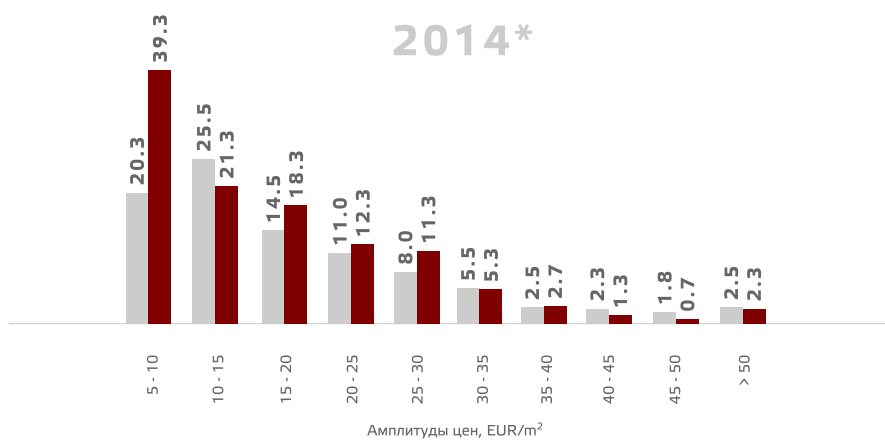
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Окрестности Риги

Ситуация в окрестностях Риги в плане изменений цен была почти такой же, как в Риге: средняя сумма сделок в 2014 году* была на 10,3% ниже, чем в 2013 году, это объясняется тем, что активность на рынке в основном росла на более дешевые земельные участки. Характерные цены и общий ценовой уровень земли под частную застройку в окрестностях Риги в 2014 году* оставались неизменными.

Число сделок с землями в окрестностях Риги, цена которых находилась в пределах 5 - 10 EUR/м², в 2014 году* почти удвоилось (+94%). В основном это были сделки в таких местах Кекавского края как Рамава, Катлакалнс, Крогсилс и окрестности Баложи. Число сделок в пределах 10 - 20 EUR/м² не изменилось. Число сделок в пределах 20 - 30 EUR/м² выросло на 25%. Число сделок в пределах 30 - 40 EUR/м² не изменилось. В свою очередь, число сделок с землями, цена которых превышала 40 EUR/м², в 2014 году было на треть меньше (-33%).

Распределение среднего числа сделок в окрестностях Риги по ценовым диапазонам



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Примечание

* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.

Самыми дорогими землями под частную застройку в окрестностях Риги по-прежнему остаются участки в Гаркалнском крае, в районе Балтэзерса. Несмотря на то, что ни одна из состоявшихся там в 2014 году* сделок не обладала такими эксклюзивными качествами земли под частную застройку, чтобы ее цена превышала 100 EUR/м², в предложении можно было найти земельные участки на берегу озера по цене, превышающей 200 EUR/м².

Бабитский и Марупский края следовали за ними как следующие места с самыми высокими ценами на земли под частную застройку. Самая дорогая сделка там была констатирована в Пиньки Бабитского края, где земельный участок продан за 142 EUR/м².

Средняя цена земельных участков под частную застройку в окрестностях Риги, EUR/м²



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Цены на землю под частную застройку в окрестностях Риги, EUR/м²

2014*	Земельные участки до 1800 м ²			Земельные участки от 1800 до 3 000 м ²		
	Минимальная цена	Характерная цена	Максимальная цена	Минимальная цена	Характерная цена	Максимальная цена
Яунмарупе	7	11	20	6	10	18
Марупе	13	25	40	10	20	32
Бабите, Пиньки	13	25	45	10	20	35
Улброка, Валодзес, Личи	8	12	20	7	10	15
Олайне, Яунолайне	5	10	16	3	7	13
Адажи	10	17	30	8	15	25
Гаркалне	10	13	25	8	11	15
Балтээерс	20	28	80	15	25	60
Кекава	8	12	22	6	10	15
Рамава, Катлакалнс	9	13	24	7	11	17
Баложь, Титурга	10	15	25	9	13	17
Саласпилс	7	10	16	6	8	14

Источник: ARCO REAL ESTATE

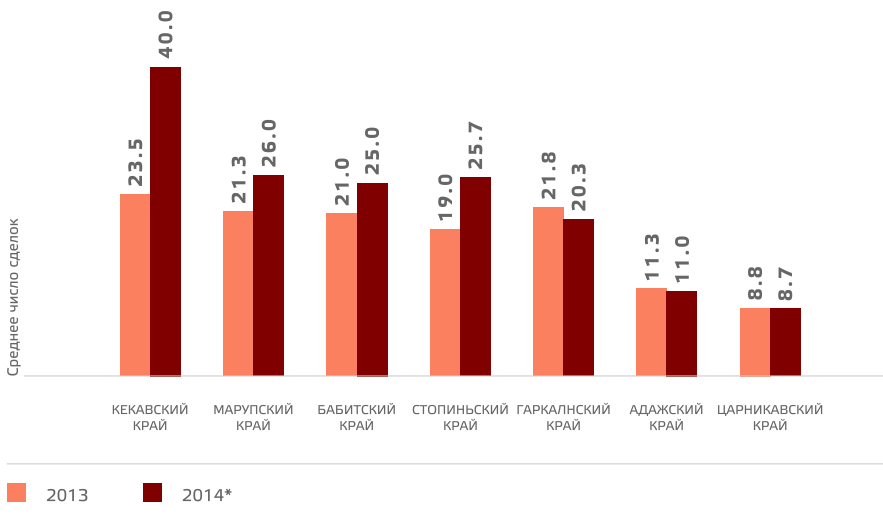
Лидером по числу сделок среди краев в окрестностях Риги был Кекавский край, который составил 26% от общего числа сделок. За ним следовали Марупский, Бабитский, Стопиньский и Гаркалнский края, где доля сделок колебалась в пределах 13 - 17 %. Наименьшую долю сделок составили Адажский (7%) и Царникавский края (6%).

Наибольший рост числа сделок в 2014 году наблюдался в Кекавском крае (+70%). Также рост наблюдался в Стопиньском (+35%), Марупском (+22%) и Бабитском (+19%) краях. В то же время в Царникавском (-1%), Адажском (-2%) и Гаркалнском (-7%) крае число сделок с землей под частную застройку в 2014 году немного уменьшилось.

Примечание

* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.

Распределение числа сделок по окрестностям Риги



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Для сделок в окрестностях Риги были характерны более крупные площади земли, чем в Риге. Рассмотрев наиболее характерные площади земельных участков, а также сравнив средние площади состоявшихся сделок, можно сделать вывод, что в окрестностях Риги они больше, чем в Риге. Средняя площадь земельного участка под частную застройку в окрестностях Риги достигала 1437 м², что было на 17,6 % больше, чем в Риге, где этот показатель составляет 1222 м².

Земельные участки площадью, которая не превышала 1000 м², составляли 21 % от общего числа сделок. Достаточно много сделок с такими земельными участками в 2014 году* было заключено в Баложи Кекавского края. Наибольшим спросом в окрестностях Риги пользовались земельные участки площадью 1000 - 1750 м², которые вместе составляли 54% от числа сделок. В свою очередь, земельные участки площадью более 2000 м² вместе составляли 19 % от числа сделок.

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



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Примечание

* В обзоре использованы сведения за первые три квартала 2014 года.

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, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиенае. В компании работает около 80 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

