

**TIRGUS PĀRSKATS**  
ОБЗОР РЫНКА  
MARKET OVERVIEW

**Jaunie projekti | 3. ceturksnis**  
Новые проекты | 3 квартал  
New projects | 3<sup>rd</sup> quarter



**RĪGA | РИГА | RIGA**  
2015

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° LVRIG86613A

# SATURS

## СОДЕРЖАНИЕ

## CONTENTS

☰	Jauno projektu tirgus pārskats .....	3
🇷🇺	Обзор рынка новых проектов .....	9
🇬🇧	New project market overview .....	15



**KLUSĀ TEIKA**

Jaunais projekts | Новый проект | New project  
Bīķernieku iela 24a, Rīga | Ул. Бикерниеку 24а, Рига | Bīķernieku Str. 24a, Rīga  
>> [bit.ly/klusateika](https://bit.ly/klusateika)

## Dzīvokļi jaunajos projektos

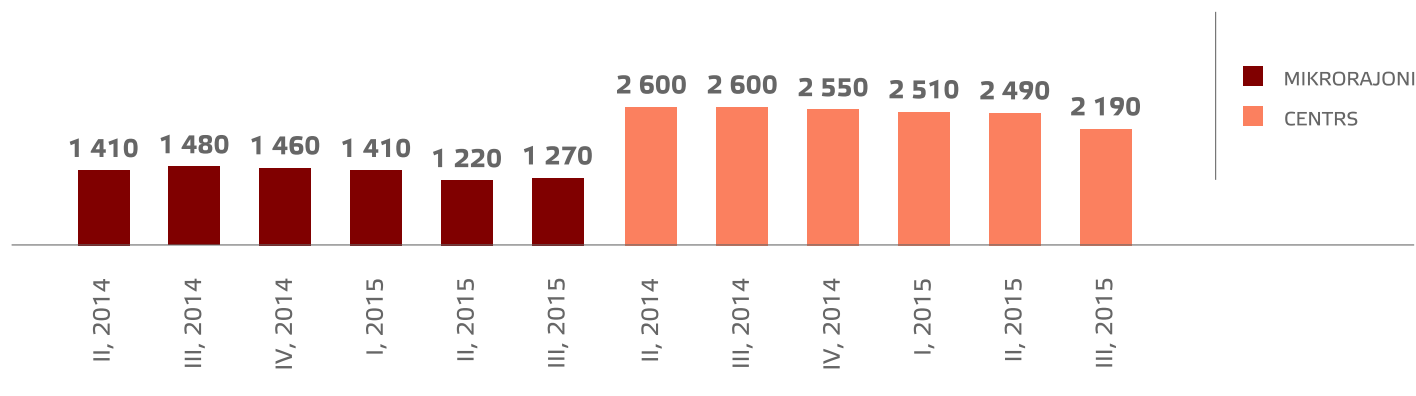
Rīgas mikrorajonos esošo jauno projektu dzīvokļu cenas indekss 2015. gada pirmajā ceturksnī bija 1 410 EUR/m<sup>2</sup>, kamēr otrajā ceturksnī, pieaugot darījumu skaitam, samazinājās dzīvokļu cenas, tādējādi cenas indekss saruka līdz 1 220 EUR/m<sup>2</sup> (- 13,5 %). Savukārt gada trešajā ceturksnī cenas nedaudz līdzsvarojās un cenas indekss pieauga līdz 1 270 EUR/m<sup>2</sup> (+ 4,1 %).

Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu cenas indekss pirmajā ceturksnī atradās 2 510 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. Otrajā ceturksnī tika novērots minimāls cenu kritums (- 0,8 %), līdz ar to cenu indekss bija 2 490 EUR/m<sup>2</sup>. Turpretī trešajā ceturksnī jau konstatēts būtiskāks cenu samazinājums, kas ietekmēja cenu indeksu, samazinot to līdz 2 190 EUR/m<sup>2</sup> (- 12 %).

Darījumu vidējās cenas samazinājums bija vēl lielāks, tomēr šo faktu var izskaidrot ar darījumu struktūras maiņu, nevis ar kopējo cenu līmeņa samazināšanos, proti, arvien lielāku proporciju no darījumu skaita sastādīja tieši lētāka segmenta dzīvokļi.

Kopējā tirgus aktivitāte jauno projektu segmentā 2015. gadā bija atšķirīga. Darījumu skaits jaunajos projektos Rīgas centrālajā daļā 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos, salīdzinot ar to pašu periodu pērn, saglabājās bez būtiskām izmaiņām. Savukārt Rīgas mikrorajonos kopējais darījumu skaits samazinājās par trešdaļu.

### Jauno projektu cenu dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



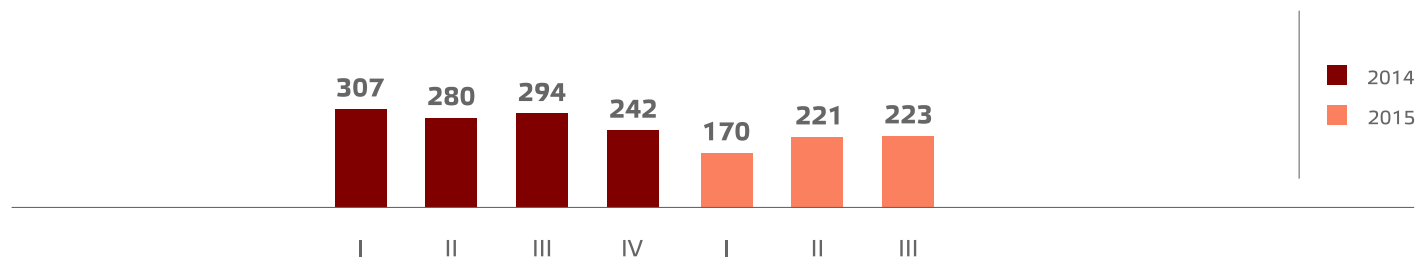
Avots: ARCO REAL ESTATE



## Rīgas mikrorajoni

2015. gada pirmajā ceturksnī aktivitāte Rīgas mikrorajonu jauno projektu segmentā turpināja samazināties. Lai gan darījumu skaits šī gada otrajā un trešajā ceturksnī nesasniedza 2014. gada līmeni, tas tomēr pieauga. Darījumu skaits šī gada otrajā ceturksnī, salīdzinot ar pagājušā gada to pašu periodu, samazinājās par 21 %. Turpretī, salīdzinot šī gada un 2014. gada trešos ceturkšņus, darījumu skaits samazinājās jau par 24 %. Kopumā 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos notikušo darījumu skaits jauno projektu segmentā mikrorajonos bija 614, tas ir, par 30 % zemāks nekā tādā pašā periodā 2014. gadā.

### Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika, 2014 - 2015



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenas diapazons 2015. gadā bija 600 - 1 600 EUR/m<sup>2</sup>. Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem 2015. gada pirmajā ceturksnī šajā diapazonā ietilpa 78 % minētā segmenta dzīvokļu darījumu, kamēr otrajā ceturksnī fiksēti 90 %, bet trešajā ceturksnī 85 % darījumu.

Darījumi zem 600 EUR/m<sup>2</sup> notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares (kam nepieciešami papildus ieguldījumi), vai arī darījumos fiksētās cenas neatspoguļo pilnībā kopējo darījuma summu.

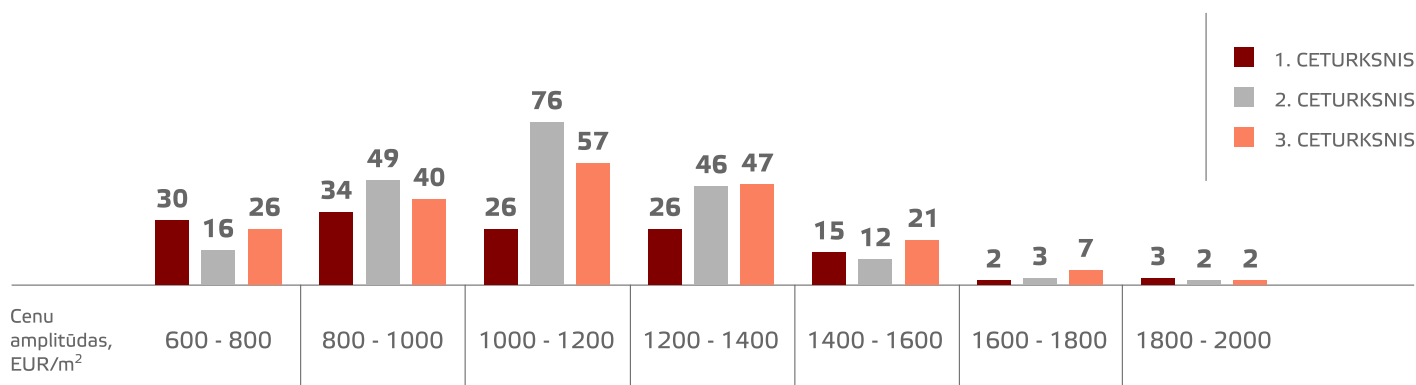
Augstākās cenas jaunajos projektos mikrorajonos gan šī gada otrajā, gan trešajā ceturksnī konstatētas Āgenskalna jaunajā daudzdzīvokļu projektā *Māras dārzi*, kas atrodas Liepājas ielā 2, Rīgā. Atsevišķos darījumos dzīvokļu cenas pārsniedza 1 800 EUR/m<sup>2</sup>. Arī darījumu skaita ziņā šis šogad bija viens no populārākajiem jauno mājokļu projektiem, ko noteica tā kvalitāte, prestižs, kā arī iekšējā apdarē izmantotie augstākās kvalitātes materiāli.

2015. gada pirmajā ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 800 līdz 1 000 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt otrajā un trešajā ceturksnī visvairāk darījumu, līdzīgi kā pērn, fiksēti cenu amplitūdā no 1 000 līdz 1 200 EUR/m<sup>2</sup>.

Salīdzinot ar 2014. gada pēdējo ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits par cenu virs 800 EUR/m<sup>2</sup> 2015. gada sākumā būtiski samazinājās (- 51 %), kamēr otrajā ceturksnī darījumu skaits pieauga par 43 %, bet trešajā ceturksnī saglabājās līdzvērtīgs. Dzīvokļu, kuriem bija raksturīga cenu amplitūda no 600 līdz 800 EUR/m<sup>2</sup>, darījumu skaits pirmajā un trešajā ceturksnī bija līdzīgs, tajā pašā laikā otrajā ceturksnī tas būtiski saruka (- 47 %).

2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos notika astoņi darījumi ar dzīvokļiem, kuru viena kvadrātmetra cena pārsniedza 1 800 EUR/m<sup>2</sup>. Visvairāk darījumu šajā cenu diapazonā reģistrēti gada pirmajā ceturksnī – četri.

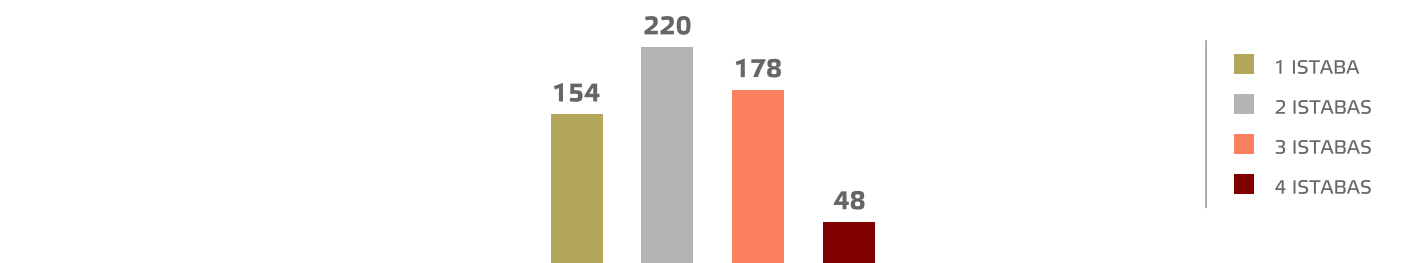
## Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, 2015



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos visvairāk darījumu notika ar divistabu (37 %) dzīvokļiem. Arī darījumu ar vienistabas (26 %) un trīsstabu (30 %) dzīvokļiem bija salīdzinoši daudz. Mazāk darījumu reģistrēti ar četrstabu dzīvokļiem (8 %).

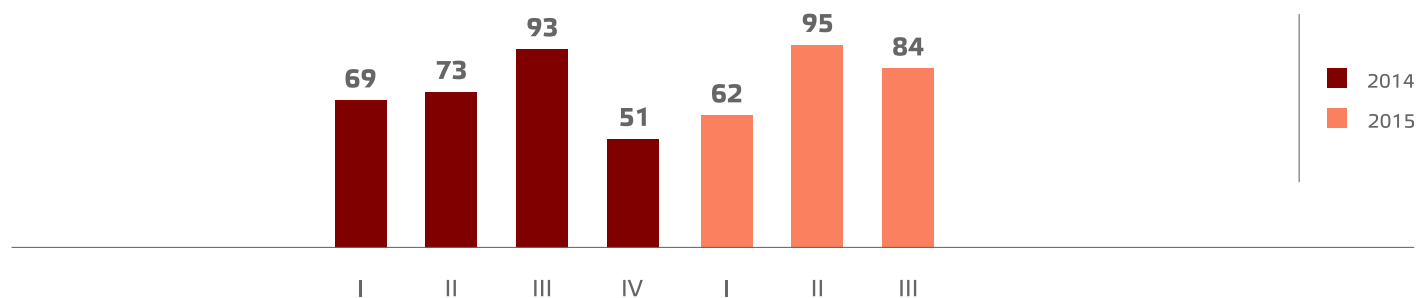
## Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2015. gada I - III cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS


**Rīgas centrs**

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2015. gadā jauno projektu segmentā netika novērota tirgus aktivitātes palielināšanās. Ja salīdzina darījumu skaitu 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos ar šī gada atbilstošu laika posmu, kopējais darījumu skaits pieauga vien par 3 %. 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos reģistrēts 241 darījums, kamēr 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos - 235. Visvairāk darījumi 2015. gadā notika gada otrajā ceturksnī.

**Darījumu ar Rīgas centra jauno projektu dzīvokļiem skaita dinamika, 2014 - 2015**


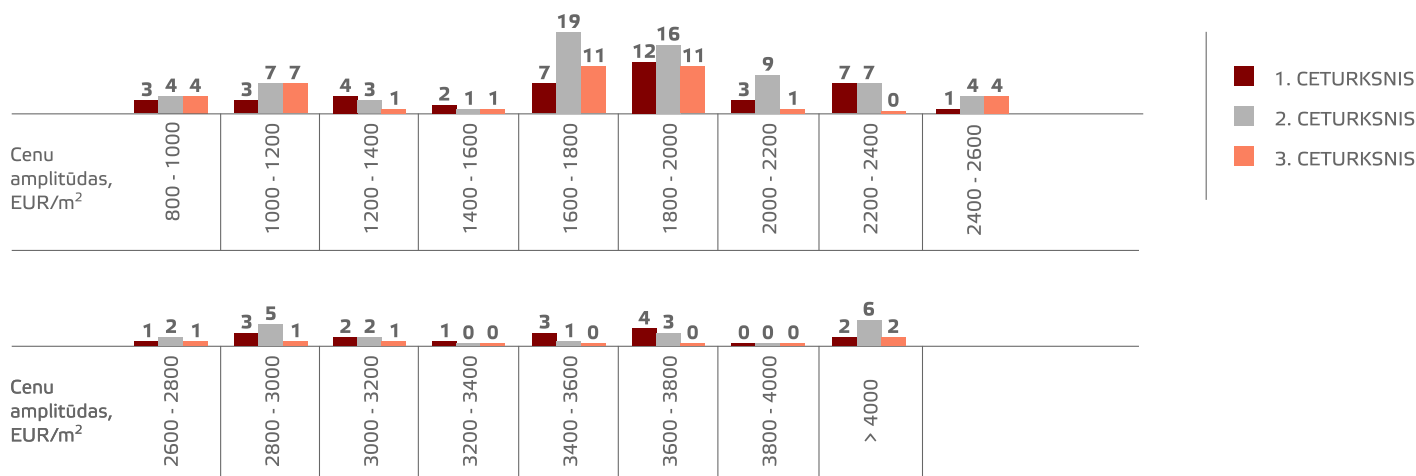
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos bija no 1 600 līdz 2 400 EUR/m<sup>2</sup>. Tieši šajā cenu diapazonā visos ceturkšņos notika visvairāk darījumu. Tie galvenokārt bija darījumi projektos *Skanstes mājas*, *Midtown Apartments* un centram tuvu esošajā Klīversalas projektā *Riverpark*. Minētajiem projektiem raksturīga izdevīga atrašanās vieta un augsta kvalitāte.

Cenu diapazonā no 1 800 līdz 2 000 EUR/m<sup>2</sup> visos ceturkšņos tika pārsniegta desmit darījumu robeža.

Par zemākām cenām, proti, no 1 000 līdz 1 600 EUR/m<sup>2</sup>, darījumi notika ar dzīvokļiem, kas atrodas Rīgas centra perifērijā mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās, bieži vien ēku iekšpagalmos.

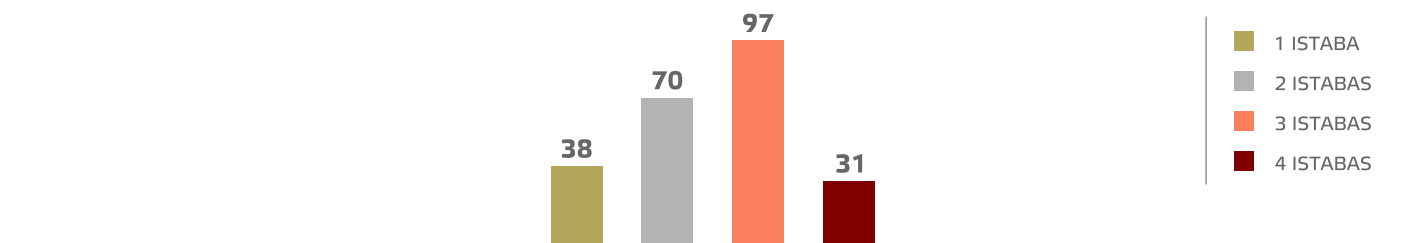
Cenu diapazonā virs 4 000 EUR/m<sup>2</sup> jaunās vai kapitāli rekonstruētās ēkās klusajā centrā, Vecrīgā, Ķīpsalā un tuvajā centrā notika desmit darījumi. Vairākos darījumos otrajā un trešajā ceturksnī viena kvadrātmetra cena pārsniedza 6 000 EUR.

**Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, 2015**


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka arī Rīgas centrā 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos dominēja divistabu (30 %) un trīsistabu (41 %) dzīvokļi. Vienistabas dzīvokļi sastādīja 16 % no notikušo darījumu skaita, bet četrīstabu dzīvokļi - 13 %.

## Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2015. gada I - III cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

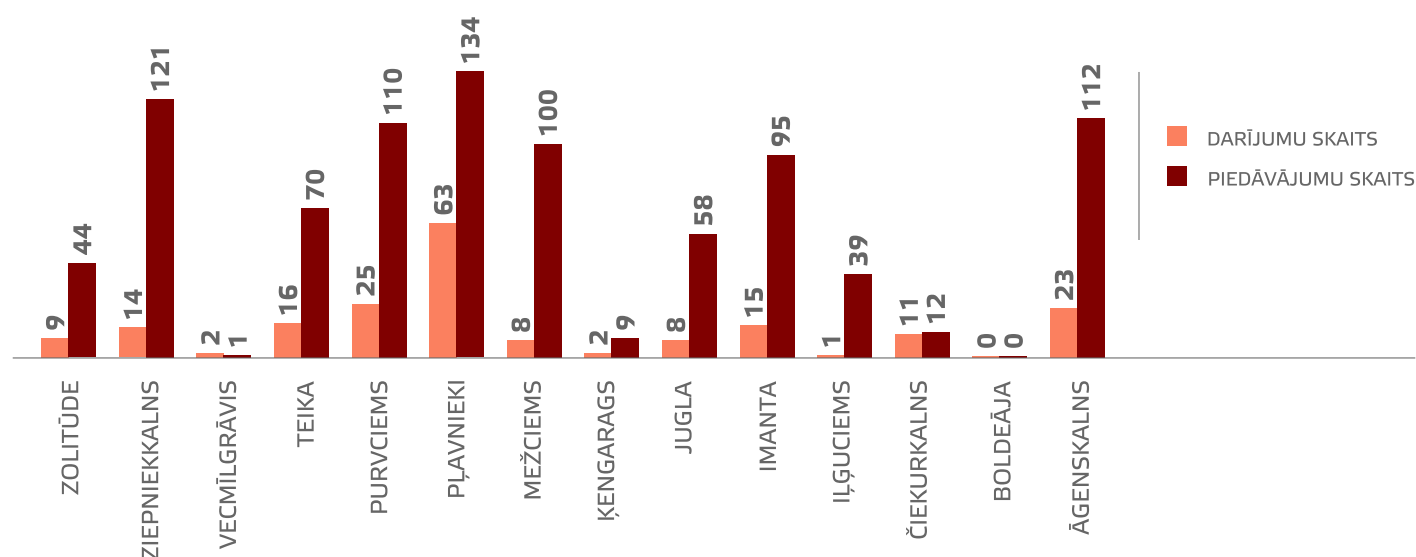
## Piedāvājuma un darījumu analīze

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums bija tādos mikrorajonos kā Pļavnieki, Ziepniekkalns un Āgenskalns. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Boldeņājā. Vecmīlgrāvī jauno projektu ēkās pārdošanai tika piedāvāts tikai viens dzīvoklis, bet Boldeņājā tādu nebija vispār.

Vislielākais darījumu skaits 2015. gada trešajā ceturksnī tika konstatēts tādos mikrorajonos kā Pļavnieki, Purvciems un Āgenskalns. Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem nebija reģistrēti vienīgi Boldeņājā.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu kopumā veidoja 402 dzīvokļi. Tajā pašā laikā trešajā ceturksnī kopumā notika 84 darījumi.

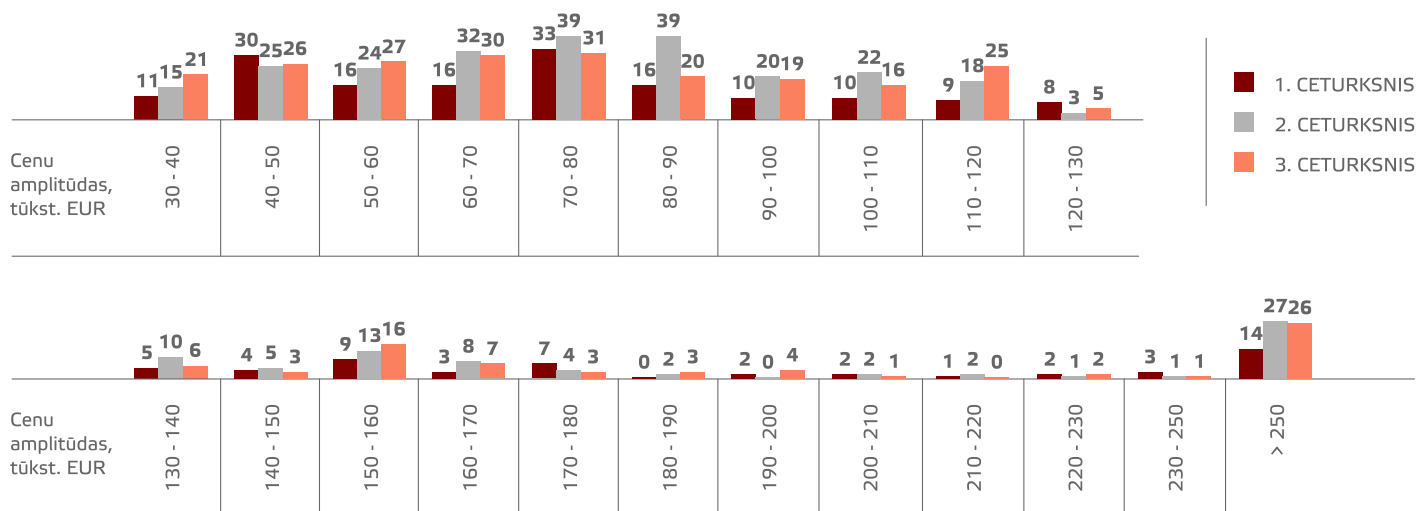
## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā, 2015. gada III cet.



Avots: ARCO REAL ESTATE; VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot darījumu skaitu pa cenu diapazoniem 2015. gada pirmajos trīs ceturkšņos, var secināt, ka visvairāk darījumu notika cenu robežās no 40 000 līdz 90 000 EUR. Tie galvenokārt bija vienas līdz trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos. Savukārt vismazākais darījumu skaits visos ceturkšņos konstatēts cenu robežās no 180 000 līdz 250 000 EUR. Visvairāk darījumu notika 2015. gada otrajā un trešajā ceturksnī, kad kopējais darījumu skaits bija vidēji par 35 - 40 % augstāks nekā gada pirmajā ceturksnī.

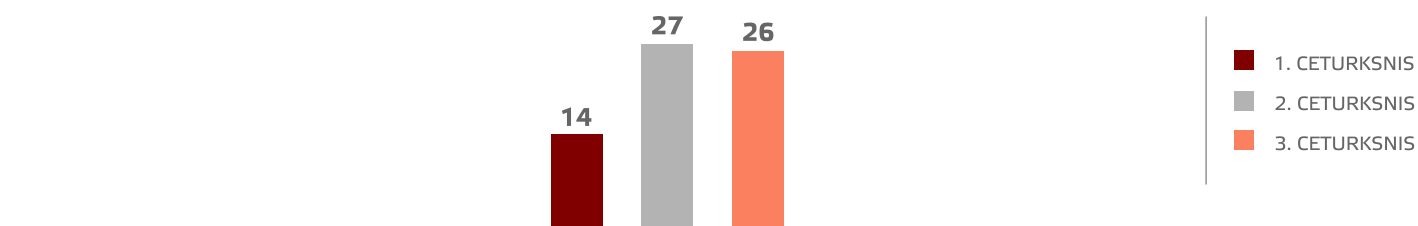
## Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, 2015



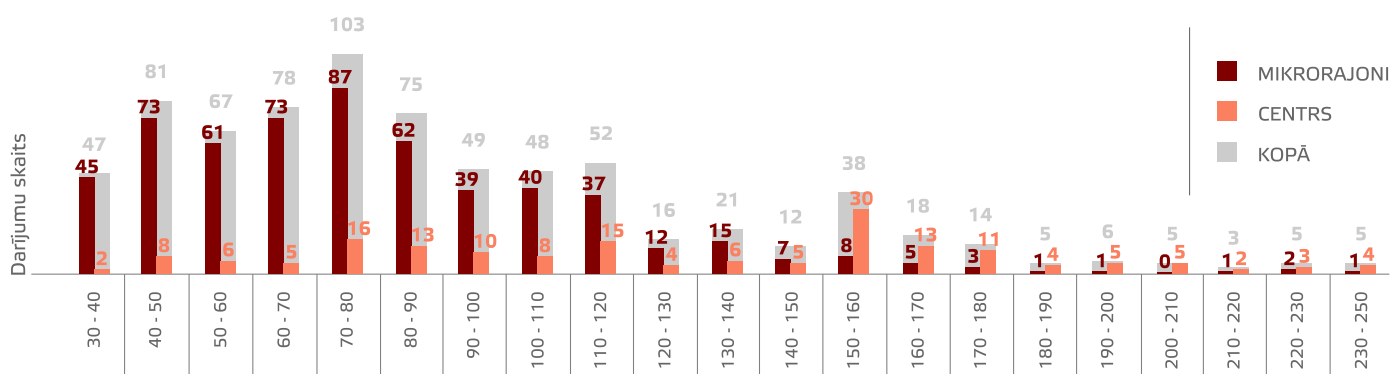
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2015. gada pirmajā ceturksnī darījumu skaits ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 EUR), būtiski saruka. 2015. gada sākumā notika vien 14 šādi darījumi, taču jau otrajā un trešajā ceturksnī fiksēti attiecīgi 27 un 26 darījumi. Arī, piemēram, 2014. gada trešajā ceturksnī tika reģistrēti 27 darījumi virs 250 000 EUR, līdz ar to var secināt, ka vairāk darījumu šajā cenu kategorijā notika gada vidējos ceturkšņos, un gada sākumā vai nogalē darījumu skaitam bija tendence samazināties. 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos kopumā notika 55 darījumi, bet 2015. gadā tajā pašā laika periodā - 67, tādējādi kopumā darījumu skaits šajā cenu diapazonā gada laikā pieauga.

## Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR, 2015



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

**Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, 2015. gada I - III cet.**


Cenu amplitudas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Līmbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk kā 80 kvalificēti speciālisti.

**Māris Laukalējs** | Valdes loceklis  
 1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
 Blaumaņa ielā 5a, Rīgā  
 LV-1011, Latvija  
 Tālr. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.lv





## Квартиры в новых проектах

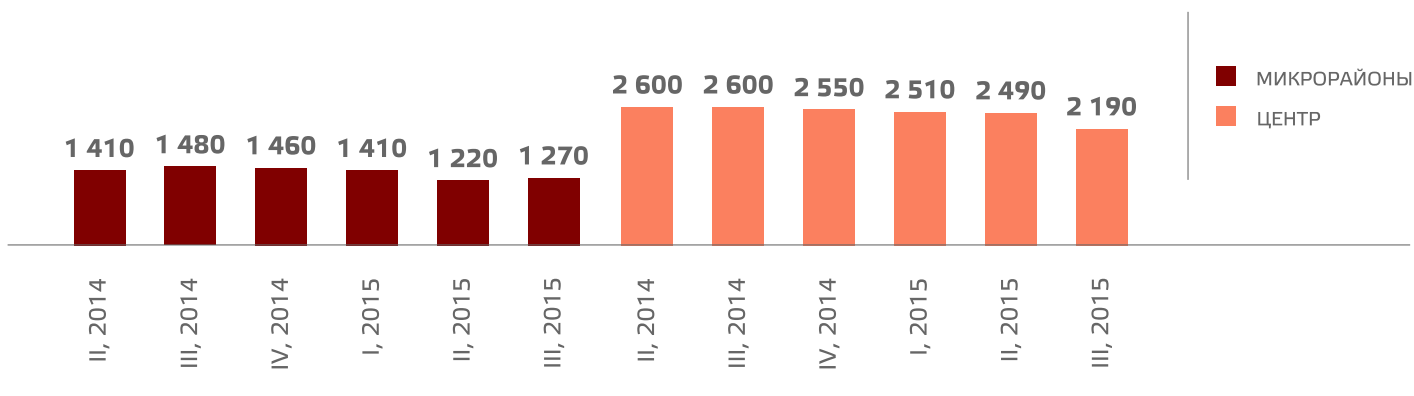
Индекс цен на квартиры в новых проектах в рижских микрорайонах в первом квартале 2015 года был 1 410 EUR/м<sup>2</sup>, а во втором квартале, с ростом числа сделок, уменьшились цены на квартиры, таким образом, индекс цен упал до 1 220 EUR/м<sup>2</sup> (- 13,5 %). В свою очередь в третьем квартале года цены несколько уравнились, и индекс цен вырос до 1 270 EUR/м<sup>2</sup> (+ 4,1 %).

В центре Риги, а также в таких находящихся рядом с центром районах, как Кипсала и Кливерсала, индекс цен на новые проекты в первом квартале находился на позиции 2510 EUR/м<sup>2</sup>. Во втором квартале наблюдалось минимальное падение цен (- 0,8 %), поэтому индекс цен был 2 490 EUR/м<sup>2</sup>. Напротив, в третьем квартале уже констатировано более существенное уменьшение цен, повлиявшее на индекс цен, уменьшив его до 2 190 EUR/м<sup>2</sup> (- 12 %).

Уменьшение средней цены сделок было еще больше, но этот факт можно объяснить изменением структуры сделок, а не общим уменьшением уровня цен, то есть, все большую пропорцию числа сделок составляли именно квартиры более дешевого сегмента.

Общая активность рынка в сегменте новых проектов в 2015 году была разной. Число сделок в новых проектах в центральной части Риги в первых трех кварталах 2015 года, в сравнении с тем же периодом прошлого года, сохранилось без существенных изменений. В свою очередь в рижских микрорайонах общее число сделок уменьшилось на треть.

### Динамика цен на новые проекты, EUR/м<sup>2</sup>



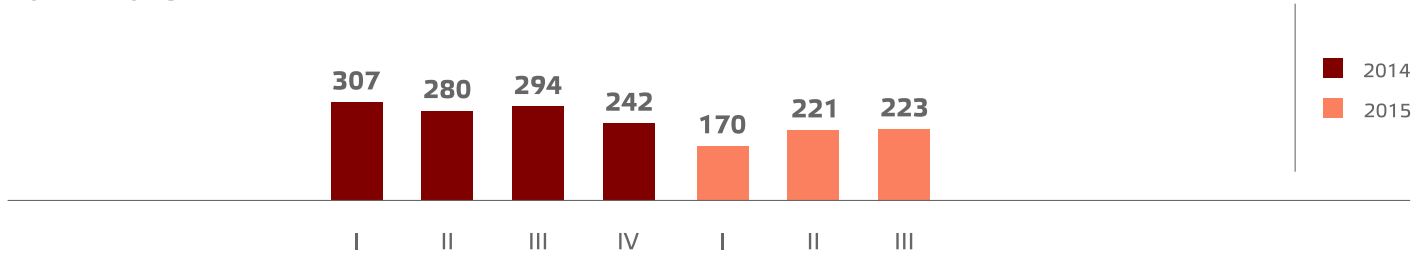
Источник: ARCO REAL ESTATE



## Рижские микрорайоны

В первом квартале 2015 года активность в сегменте новых проектов в рижских микрорайонах продолжала уменьшаться. Хотя число сделок во втором и третьем кварталах этого года не достигло уровня 2014 года, оно все же выросло. Число сделок во втором квартале этого года, в сравнении с тем же периодом прошлого года, уменьшилось на 21 %. Напротив, в сравнении третьего квартала этого года и 2014 года, число сделок уменьшилось уже на 24 %. В целом число произошедших за первые три квартала 2015 года сделок в сегменте новых проектов в микрорайонах составило 614, то есть, на 30 % ниже, чем за тот же период в 2014 году.

### Динамика числа сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах, 2014 - 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Характерный диапазон цен на новые проекты в рижских микрорайонах в 2015 году был 600 - 1 600 EUR/м<sup>2</sup>. В соответствии с данными Государственной земельной службы в первом квартале 2015 года в этом диапазоне находилось 78 % сделок с квартирами упомянутого сегмента, во втором квартале зафиксировано 90 %, а в третьем квартале - 85 % сделок.

Сделки ниже 600 EUR/м<sup>2</sup> происходили с квартирами без полной отделки (на которую требуются дополнительные вложения), или же зафиксированные в сделках цены не вполне отражают общую сумму сделки.

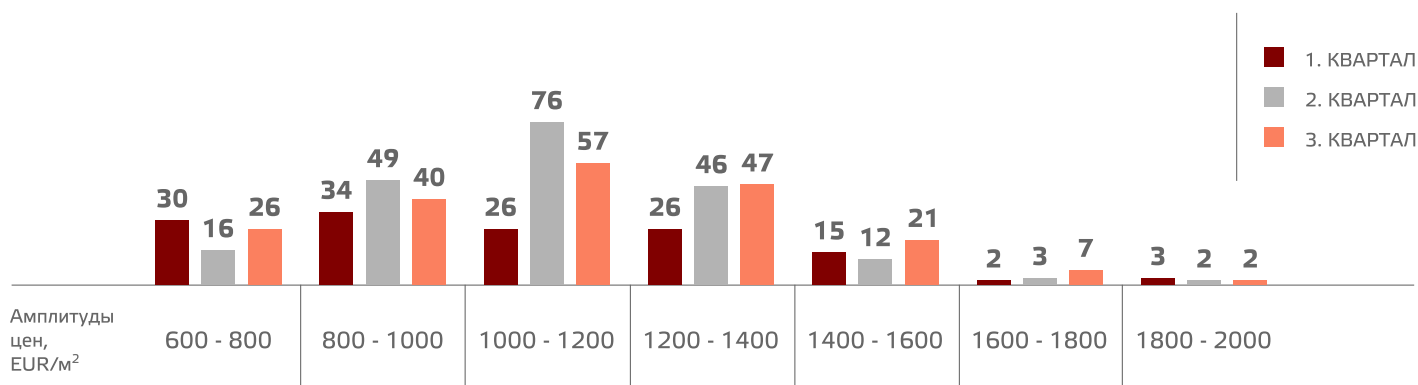
Наиболее высокие цены в новых проектах в микрорайонах и во втором, и в третьем квартале этого года констатированы в новом многоквартирном проекте *Марас дарзи* в Агенскалсе, расположенном по ул. Лиепаяс, д. 2, г. Рига. В отдельных случаях цены на квартиры превышали 1 800 EUR/м<sup>2</sup>. В плане числа сделок в этом году это также был один из самых популярных проектов нового жилья, что определяло его качество, престиж, а также используемые во внутренней отделке высококачественные материалы.

В первом квартале 2015 года больше всего сделок с квартирами в новых проектах в рижских микрорайонах происходило в ценовой амплитуде от 800 до 1 000 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь во втором и третьем квартале больше всего сделок, как и в прошлом году, зафиксировано в ценовой амплитуде от 1 000 до 1 200 EUR/м<sup>2</sup>.

В сравнении с последним кварталом 2014 года число сделок с квартирами по цене свыше 800 EUR/м<sup>2</sup> в начале 2015 года существенно уменьшилось (- 51 %), во втором квартале число сделок выросло на 43 %, а в третьем квартале сохранилось равноценным. Число сделок с квартирами, для которых была характерна ценовая амплитуда от 600 до 800 EUR/м<sup>2</sup>, в первом и третьем квартале было схожим, в то же время во втором квартале оно значительно уменьшилось (- 47 %).

За первые три квартала 2015 года произошло восемь сделок с квартирами, цена за квадратный метр в которых превышала 1 800 EUR/м<sup>2</sup>. Больше всего сделок в этом ценовом диапазоне зарегистрировано в первом квартале года - четыре.

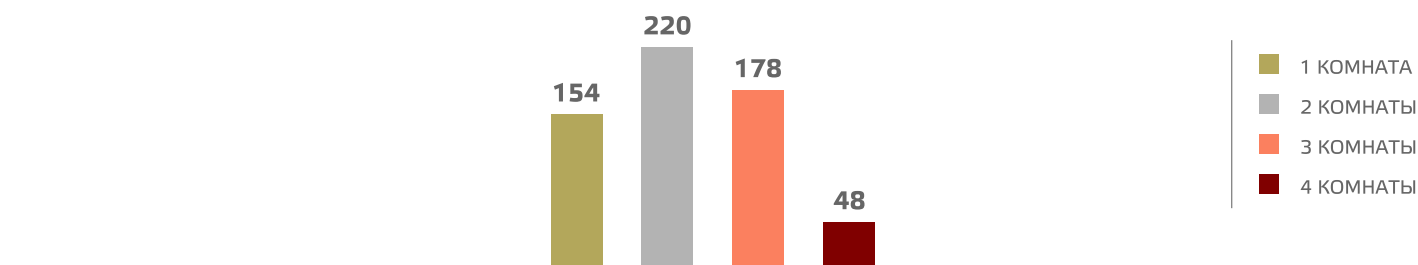
### Распределение числа сделок в новых проектах в рижских микрорайонах по диапазонам цен за квадратный метр, 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Проанализировав пропорцию числа сделок по числу комнат в квартире, можно сделать вывод, что в рижских микрорайонах за первые три квартала 2015 года больше всего сделок произошло с двухкомнатными (37 %) квартирами. Было также сравнительно много сделок с однокомнатными (26 %) и трехкомнатными (30 %) квартирами. Меньше сделок зарегистрировано с четырехкомнатными квартирами (8 %).

### Распределение числа сделок в новых проектах в рижских микрорайонах по числу комнат в квартире, I - III кв. 2015 года



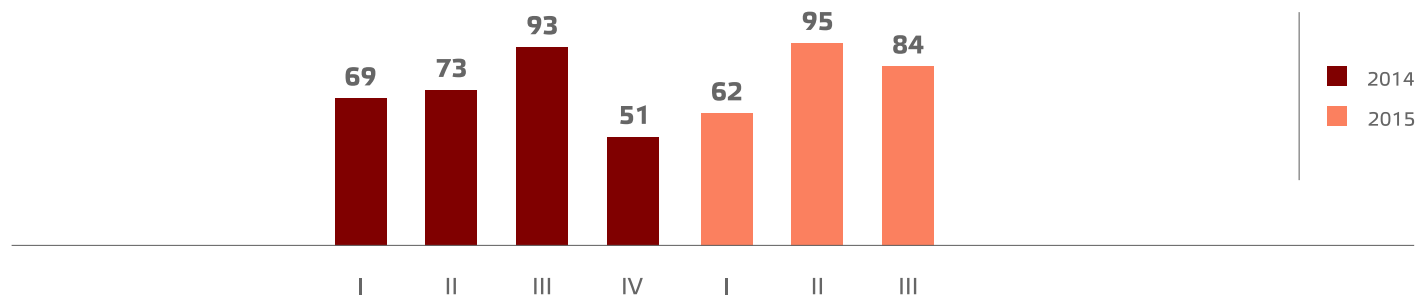
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА



**Центр Риги**

В центре Риги, а также в таких находящихся рядом с центром районах, как Кипсала и Кливерсала, в 2015 году в сегменте новых проектов не наблюдалось увеличения активности рынка. Если сравнить число сделок за первые три квартала 2014 года с соответствующим периодом этого года, общее число сделок выросло всего на 3 %. За первые три квартала 2015 года зарегистрирована 241 сделка, в то время как за первые три квартала 2014 года - 235. Больше всего сделок в 2015 году произошло во втором квартале.

**Динамика числа сделок с квартирами в новых проектах в центре Риги, 2014 - 2015**



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

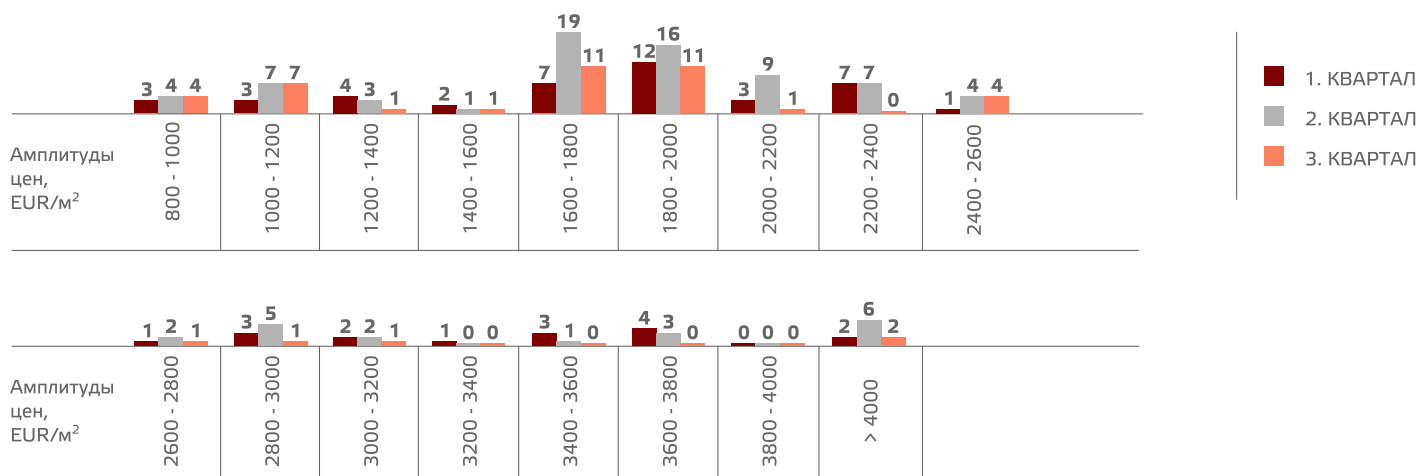
Характерный для новых проектов в центре Риги ценовой диапазон в первые три квартала 2015 года составлял от 1 600 до 2 400 EUR/м<sup>2</sup>. Именно в этом ценовом диапазоне во всех кварталах происходило больше всего сделок. В основном это были сделки в проектах *Сканстес маяс*, *Midtown Apartments* и в расположенном близко к центру проекте *Riverpark* на Кливерсале. Для упомянутых проектов характерно выгодное местонахождение и высокое качество.

В ценовом диапазоне от 1 800 до 2 000 EUR/м<sup>2</sup> число сделок во всех кварталах превышало десять.

По более низким ценам, а именно от 1 000 до 1 600 EUR/м<sup>2</sup>, сделки происходили с квартирами, расположенными на периферии центра Риги в менее известных новых или полностью восстановленных зданиях, часто во внутренних дворах зданий.

В ценовом диапазоне свыше 4 000 EUR/м<sup>2</sup> в новых или капитально реконструированных зданиях в тихом центре, в Старой Риге, на Кипсале и близком центре произошло десять сделок. В нескольких случаях во втором и третьем кварталах цена за один квадратный метр превысила 6 000 EUR.

**Распределение числа сделок в новых проектах в центре Риги по диапазону цен за квадратный метр, 2015**

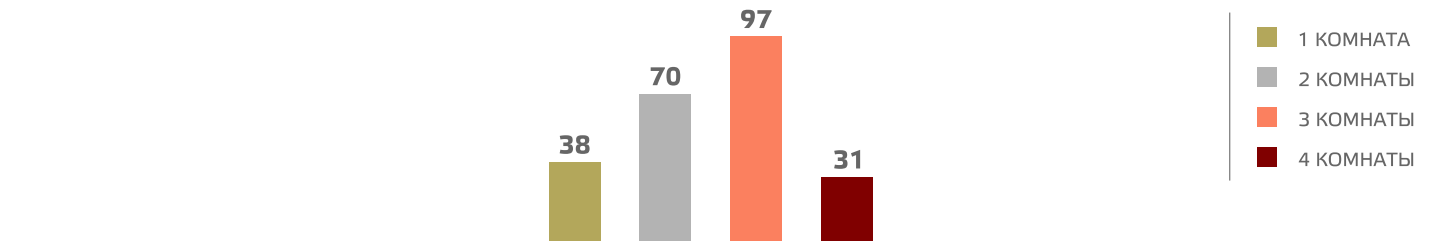


Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА



При анализе пропорции числа сделок по числу квартир видно, что и в центре Риги за первые три квартала 2015 года доминировали двухкомнатные (30 %) и трехкомнатные (41 %) квартиры. Однокомнатные квартиры составили 16 % числа произошедших сделок, а четырехкомнатные квартиры - 13 %.

### Распределение числа сделок в новых проектах в центре Риги по числу комнат в квартире, I - III кв. 2015 года



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

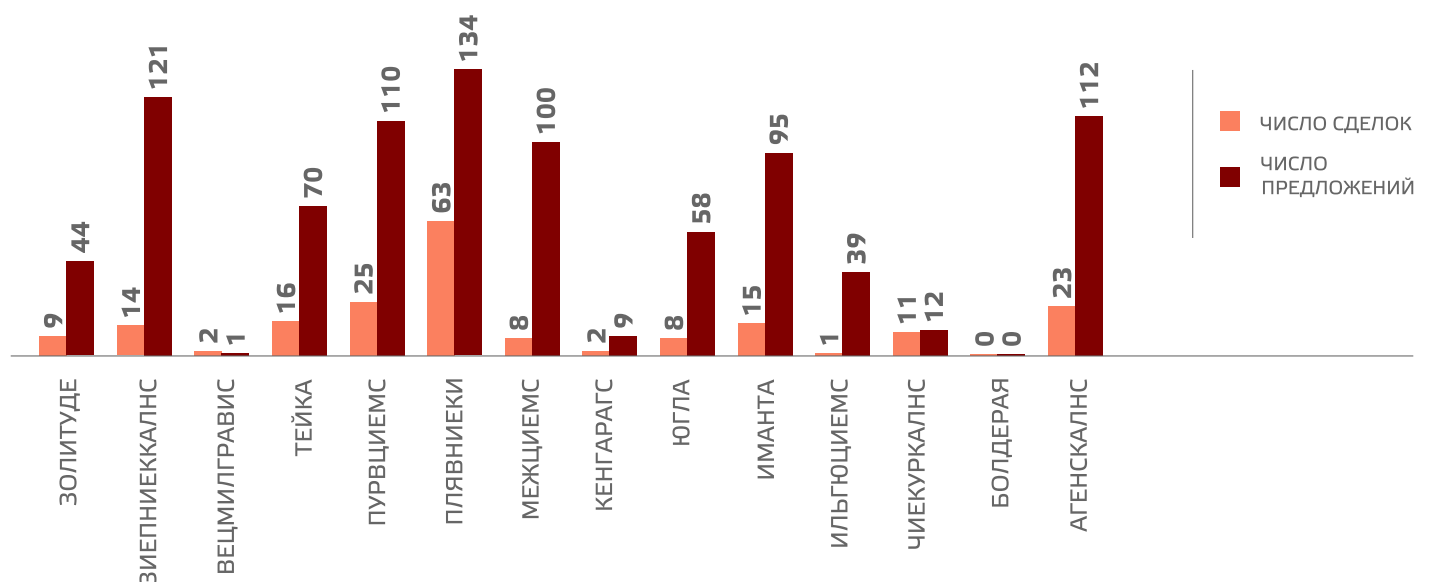
### Анализ предложения и сделок

После обобщения числа предложений обнаруживается, что наибольшее предложение квартир в новых проектах было в таких микрорайонах, как Плявниеки, Зиепниекалнс и Агенскалнс. В свою очередь наименьшее число предложений наблюдалось в Кенгарагсе, Вецмилгрависе и Болдерае. В Вецмилгрависе в зданиях в новых проектах к продаже предлагалась только одна квартира, а в Болдерае таких не было вообще.

Наибольшее число сделок в третьем квартале 2015 года констатировано в таких микрорайонах, как Плявниеки, Пурвциемс и Агенскалнс. Сделок с квартирами в новых проектах не было зарегистрировано только в Болдерае.

В центре Риги, а также в таких находящихся рядом с центром районах, как Кипсала и Кливерсала, предложение квартир в новых проектах в общем составляло 402 квартиры. В то же время в третьем квартале в целом произошло 84 сделки.

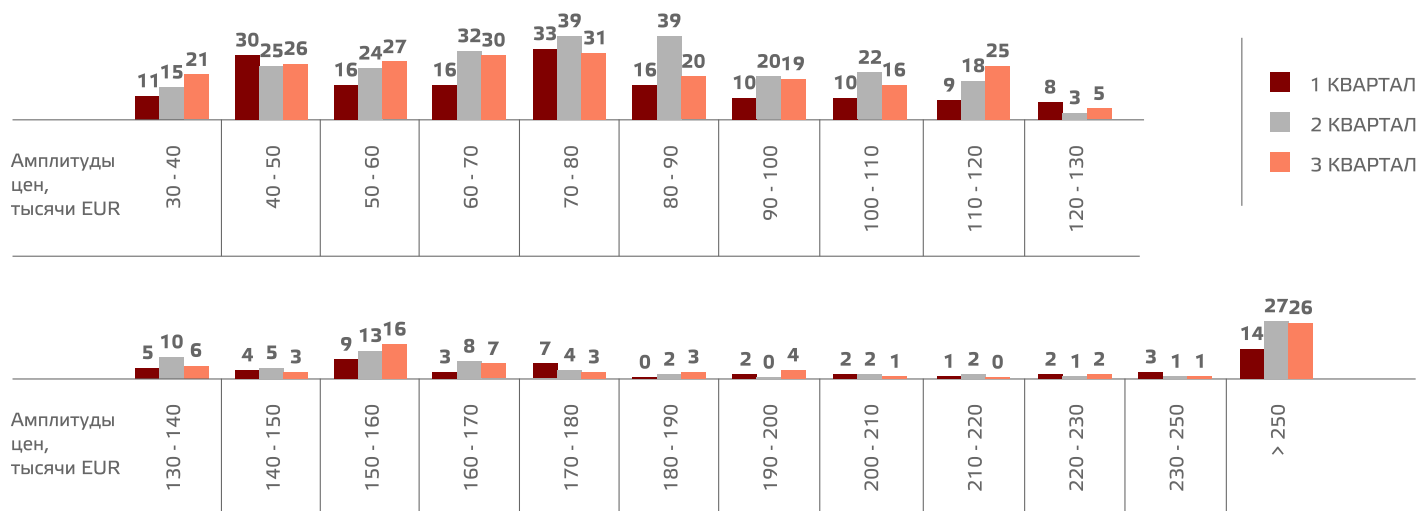
### Число предложений и сделок с квартирами в новых проектах в Риге, III кв. 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE; ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

Рассмотрев число сделок по ценовым диапазонам за первые три квартала 2015 года, можно сделать вывод, что больше всего сделок произошло в ценовых рамках от 40 000 до 90 000 EUR. В основном это были квартиры с числом комнат от одной до трех в рижских микрорайонах. В свою очередь наименьшее число сделок во всех кварталах констатировано в ценовых рамках от 180 000 до 250 000 EUR. Больше всего сделок произошло во втором и третьем квартале 2015 года, когда общее число сделок было в среднем на 35 - 40 % выше, чем в первом квартале года.

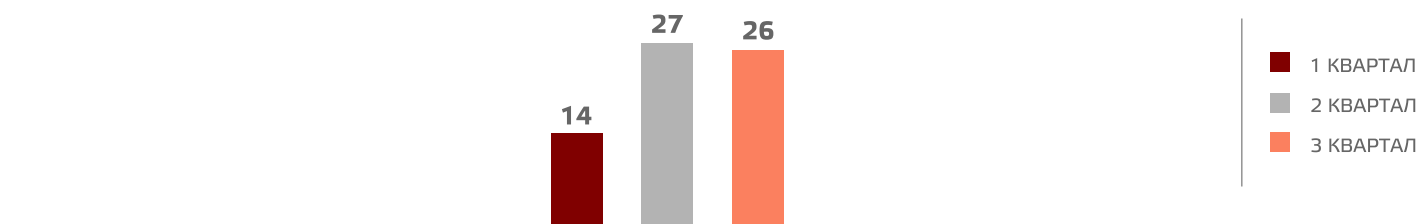
### Распределение числа сделок в новых проектах в Риге по ценовым диапазонам, 2015



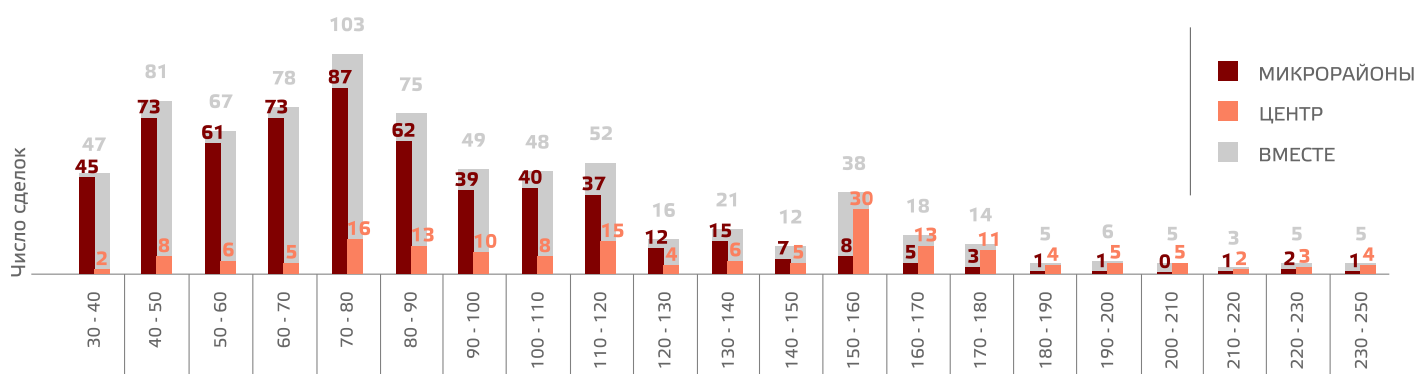
Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

В первом квартале 2015 года число сделок с квартирами, цена на которые превышала минимальный порог для получения временного вида на жительство (250 000 EUR), существенно уменьшилось. В начале 2015 года произошло только 14 таких сделок, а во втором и третьем квартале зарегистрировано соответственно 27 и 26 сделок. В третьем квартале 2014 года также было зарегистрировано 27 сделок на сумму свыше 250 000 EUR, потому можно сделать вывод, что больше сделок в этой ценовой категории происходит в средние кварталы года, а в начале и конце года число сделок имеет тенденцию уменьшаться. За первые три квартала 2014 года в целом произошло 55 сделок, а в 2015 году за соответствующий период - 67, таким образом можно считать, что в целом число сделок в этом ценовом диапазоне в годовом разрезе увеличилось.

### Число сделок с квартирами в новых проектах на сумму свыше 250 000 EUR, 2015



Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

**Распределение числа сделок в новых проектах в Риге по ценовым диапазонам,  
 I - III квартал 2015 года**


Амплитуды цен, тысячи EUR

Источник: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ СЛУЖБА

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 80 квалифи-цированных специалистов.

**Марис Лаукалеис** | Член правления  
 Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
 Ул. Блауманя, 5а, г. Рига  
 LV-1011, Латвия  
 Тел. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.lv



## Apartments in the new projects

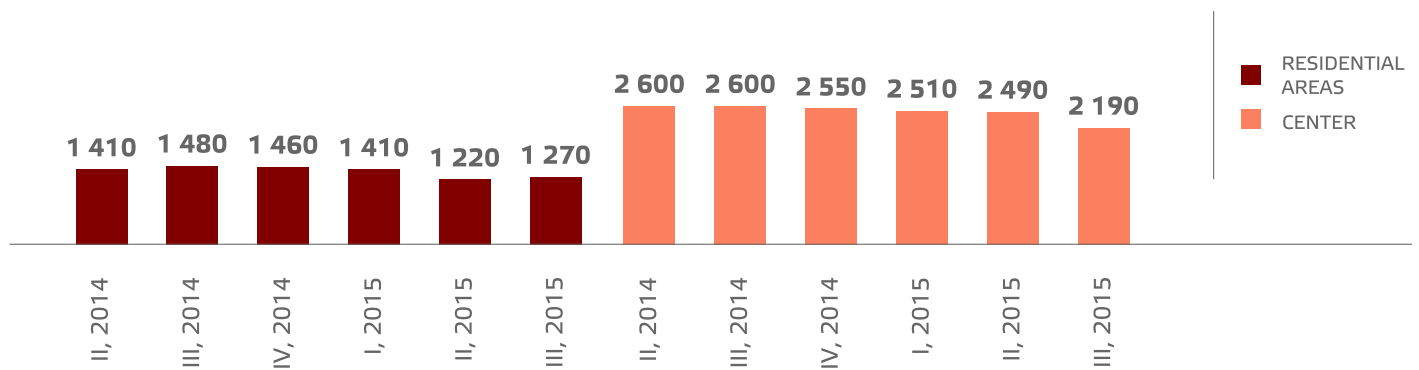
The present new project apartment, located in Rīga residential areas, price index in the first quarter of 2015 was 410 EUR/m<sup>2</sup>, while in the second quarter the apartment prices decreased due to increase in transactions, therefore the price index dropped till 1 220 EUR/m<sup>2</sup> (- 13.5 %). In the third quarter of the year the prices slightly equilibrated, and the price index increased up to 1 270 EUR/m<sup>2</sup> (+ 4.1 %).

In the center of Rīga, as well as in the districts close to the center, such as Ķīpsala and Klīversala, the new project price index was at the position of 2 510 EUR/m<sup>2</sup>. In the second quarter a minimal price decrease was observed (- 0.8 %), therefore the price index was 2 490 EUR/m<sup>2</sup>. On the contrary, a more essential price decrease was found in the third quarter, which influenced the price index, decreasing it down to 2 190 EUR/m<sup>2</sup> (- 12 %).

Decrease in the transaction average price was even bigger, but this fact can be explained with transaction structure change, not with the total price level decrease, i.e., increasingly bigger proportion of the transaction amount was composed particularly of the cheaper segment apartments.

The total market activity in the new apartment segment in 2015 was different. The transaction amount in the new projects in Rīga center part in the first three quarters in comparison with the same period last year remained stable with no essential changes, whereas the total transaction amount in Rīga residential area decreased per one third.

### New project price dynamics, EUR/m<sup>2</sup>

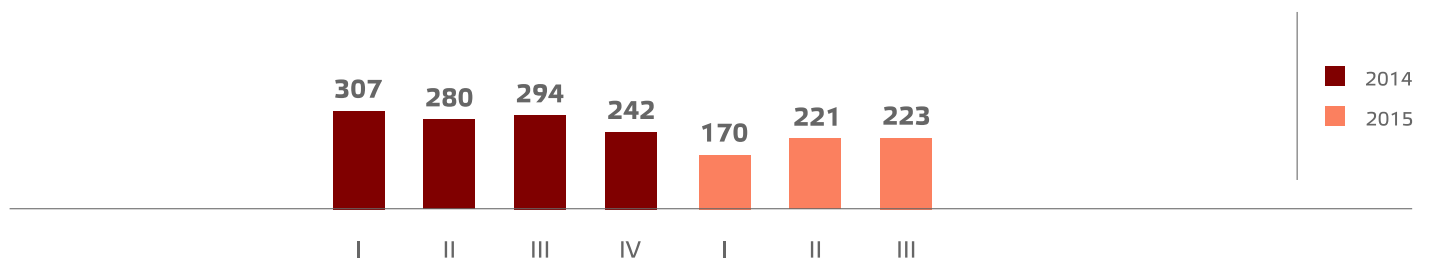


Source: ARCO REAL ESTATE

## Rīga residential areas

Within the first quarter of 2015 the activity in Rīga residential area new project segment continued decreasing. Even though the transaction amount in the second and third quarter did not reach the level of 2014, it increased. The transaction amount in the second quarter of this year decreased per 21 % in comparison with the corresponding period last year, whereas comparing the third quarters of this year and 2014, the transaction amount decreased per 24 %. Altogether in the first three quarters of 2015 the transaction amount in the new project segment in residential areas was 614, i. e., per 30 % lower than it was within the same period in 2014.

### Rīga residential area new project apartment transaction amount dynamics, 2014 - 2015



Source: STATE LAND SERVICE



In case of quoting or republishing, consent of ARCO REAL ESTATE is mandatory

The typical price range of Rīga residential area new projects in 2015 ranged from 600 - 1 600 EUR/m<sup>2</sup>. In accordance with the data from the State Land Service, in the first quarter of 2015, the apartment transactions of the mentioned range composed 78 %, while in the second quarter they composed 90 %, but in the third quarter - 85 % of transactions.

The transactions under 600 EUR/m<sup>2</sup> took place with the apartments with unfinished decoration (extra investments were necessary), or the fixed prices in the transactions do not reflect the total transaction sum in full.

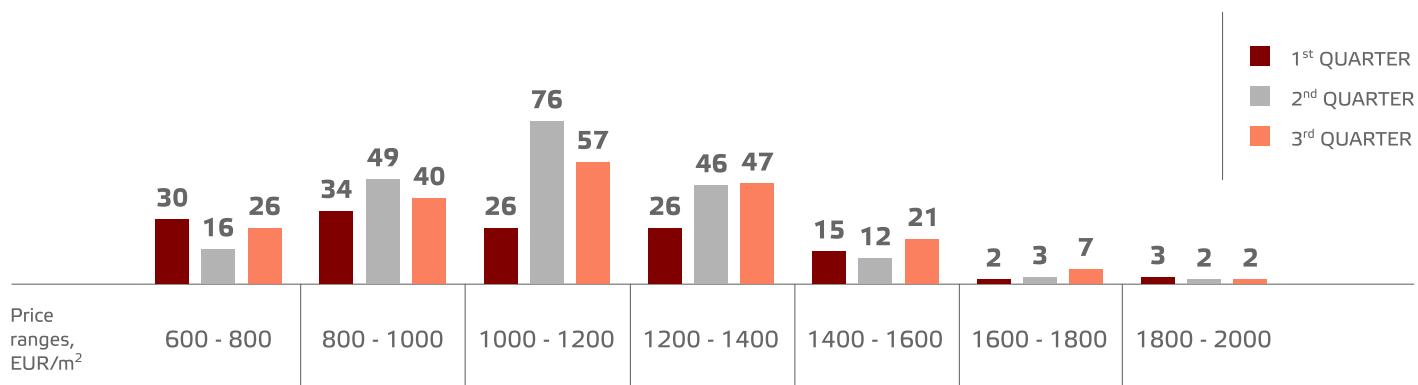
The highest prices in the new projects in residential areas in the second and third quarter of this year were found in the new multi-apartment project *Māras dārzi* in Āgenskalns, which is located in Liepājas Street 2, Rīga. In particular transactions the apartment prices exceeded 1 800 EUR/m<sup>2</sup>. Also, this was one of the most popular new dwelling projects in the matter of transaction amount in this year, which was defined by the quality, prestige, as well as the highest quality materials used in interior decoration.

In the first quarter of 2015 the most transactions with Rīg residential area new project apartments took place within the price range from 800 to 1 000 EUR/m<sup>2</sup>. In the third and fourth quarter the most transactions, similarly to the last year, were fixed within the price range from 1 000 to 1 200 EUR/m<sup>2</sup>.

In comparison with the last quarter of 2014, the apartment transaction amount for the price above 800 EUR/m<sup>2</sup> decreased essentially at the beginning of 2015 (- 51 %), while in the second quarter the transaction amount increased per 43 %, but remained equivalent in the third quarter. The apartment transaction amount with the apartment typical price range from 600 to 800 EUR/m<sup>2</sup> was similar in the first and third quarters, whereas in the second quarter it decreased dramatically.

Within the first three quarters of 2015 eight transactions took place with apartments, where the price per a square meter increased 1 800 EUR/m<sup>2</sup>. The biggest amount of transactions in this price range were registered in the first quarter of the year: four.

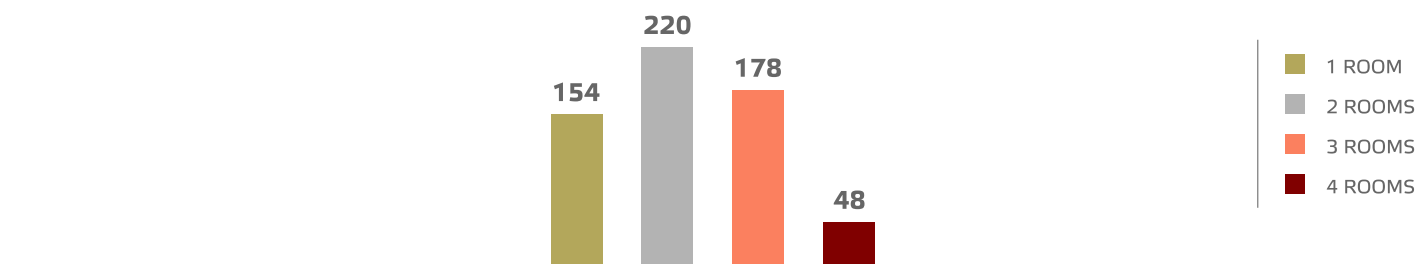
## Transaction amount division in accordance with square meter ranges in the new projects of Rīga residential areas, 2015



Source: STATE LAND SERVICE

Analysing the transaction amount proportion in accordance with the number of rooms in an apartment it can be concluded that in Rīga residential areas within the first three quarters of 2015 the biggest part of transactions took place with two room (37 %) apartments. Also, the transactions with one room (26 %) and three room (30 %) apartments took place comparatively much. Less transactions were registered for four room apartments (8 %).

## Rīga residential area new project transaction amount division in accordance with the number of rooms in an apartment, Q1 - Q3, 2015



Source: STATE LAND SERVICE

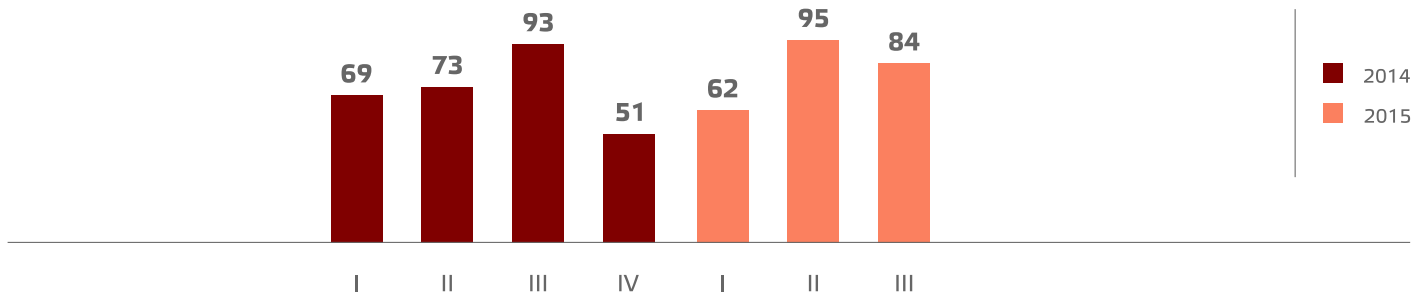




**Rīga center**

In Rīga center and such close districts as Ķīpsala and Klīversala no market activity increase was observed in the new project segment in 2015. Comparing the transaction amount in the first three quarters of 2014 with the corresponding period this year, the total transaction amount increased only per 3 %. Within the first three quarters 241 transaction was registered, while in the first three quarters of 2014 - 235 transactions were registered. The most transactions took place in the second quarter of 2015.

**Amount dynamics of the transactions with Rīga new project apartments, 2014 - 2015**



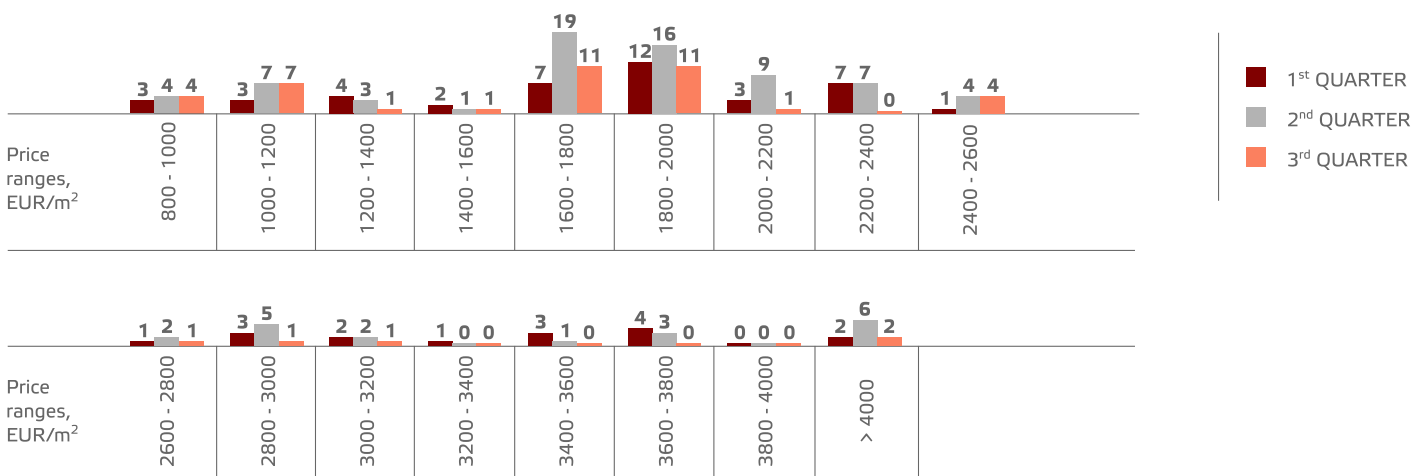
Source: STATE LAND SERVICE

The price range typical to Rīga center within the first three quarters of 2015 varied from 1 600 to 2 400 EUR/m<sup>2</sup>. Particularly in this price range the most transactions took place in all quarters. Those were mainly the transactions in the projects *Skanstes mājas*, *Midtown Apartments*, and Klīversala project located close to the center *Riverpark*. Convenient location and high quality are characteristics of the mentioned projects.

Within the price range from 1 800 to 2 000 EUR/m<sup>2</sup> the transactions in all quarters exceeded the amount of ten. The transactions with the apartments of lower prices, i. e., from 1 000 to 1 600 EUR/m<sup>2</sup>, located in Rīga periphery in less known new or fully renovated buildings, often in inner yards, took place.

Within the price range above 4 000 EUR/m<sup>2</sup> ten transactions took place in new or fully renovated buildings in the Quiet center, Old Rīga, Ķīpsala, and Near center. In several transactions in the second and third quarter the price per a square meter exceeded 6 000 EUR.

**Transaction amount division per square meter ranges in Rīga center new projects, 2015**

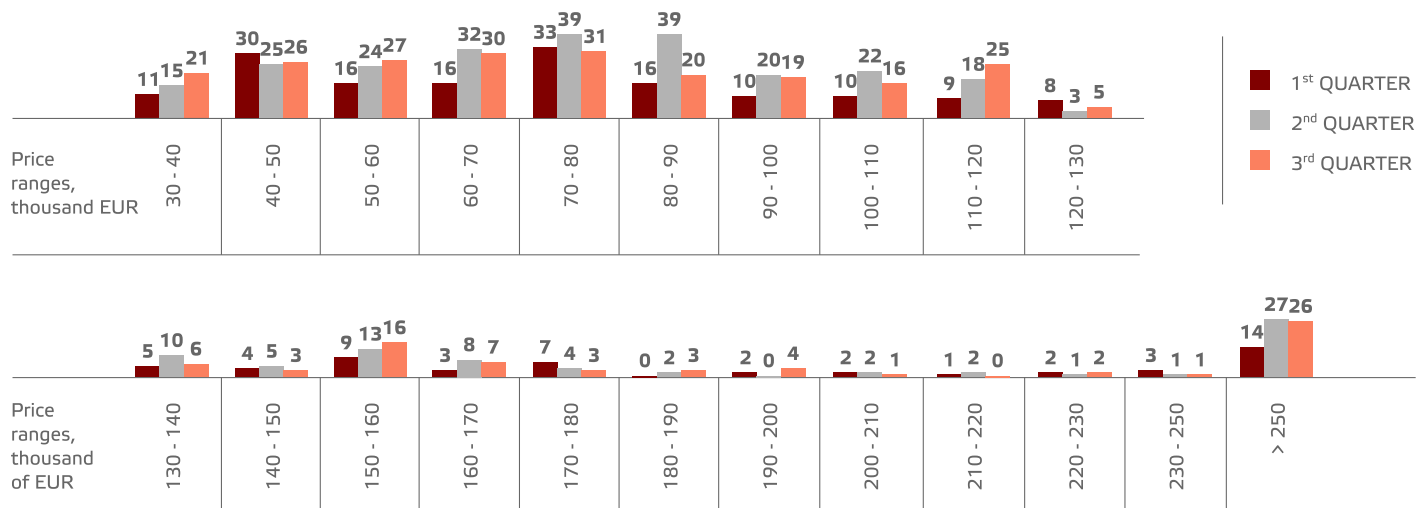


Source: STATE LAND SERVICE



Taking a look at the transaction amount in accordance with the price ranges within the first three quarters of 2015, it can be concluded that the most transactions took place within the price limits from 40 000 to 90 000 EUR. Those were mostly one to three room apartments in Rīga residential areas. On its turn, the smallest amount of transactions in all quarters has been found within the price limits from 180 000 to 250 000 EUR. The most transactions took place in the second and third quarter of 2015, when the total amount of transactions was per 35 - 40 % higher than in the first quarter of the year.

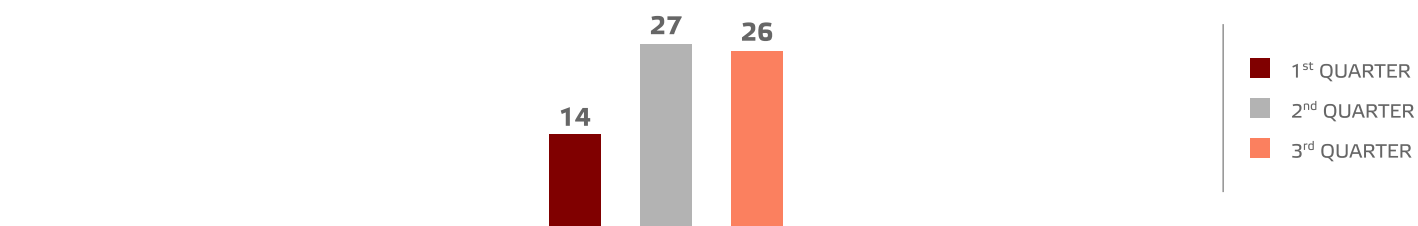
**Transaction amount division in accordance with the price ranges in the new projects in Rīga, 2015**



Source: STATE LAND SERVICE

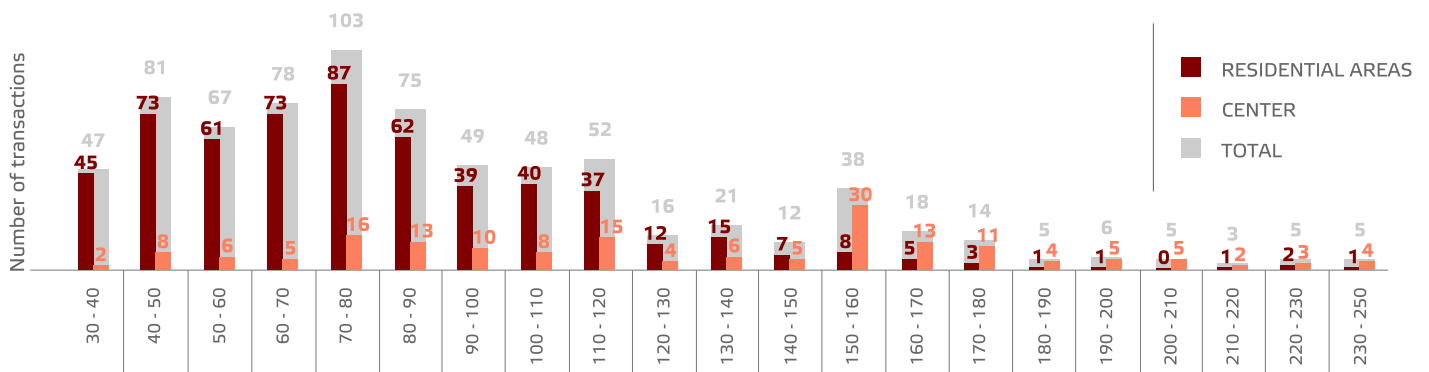
In the first quarter of 2015 the transaction amount with the apartments the price of which exceeded the minimal threshold for receiving a temporary residence permit (250 000 EUR), decreased dramatically. At the beginning of 2015 only 14 such transactions took place, but in the second and third quarter 27 and 26 transactions were registered correspondingly. Also, in the third quarter of 2014 27 transactions were registered for the sum over 250 000 EUR, therefore it can be concluded that more transactions in this price category takes place in the middle quarters of the year, and at the beginning or the end of a year the amount of transactions tends to decrease. Within the first three quarters of 2014 55 transactions took place, but in the corresponding period of 2015 - 67, therefore it can be considered that the amount of transactions in total in this price range throughout the year is increased.

**Transaction amount with the new project apartments for the sum over 250 000 EUR, 2015**



Source: STATE LAND SERVICE



**Transaction amount division in accordance with the price ranges in the new projects in Rīga,  
Q1 - Q3, 2015**


Price ranges, thousand of EUR

Source: STATE LAND SERVICE

ARCO REAL ESTATE is the leading real estate company of the Baltic states, founded in 1992 in Estonia, the offices are today in cities in Latvia, Estonia and Bulgaria. ARCO REAL ESTATE is listed in Tallinn Stock Exchange since June, 2007. ARCO REAL ESTATE Latvia is founded in 1997 and today we are able to offer services in Rīga, Jūrmala, Saulkrasti, Daugavpils, Jelgava as well as in Limbaži and Liepāja. More than 80 highly-qualified employees work in the company.

**Māris Laukalējs** | Member of the Board  
Head of Valuation Department No. 1

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
5a Blaumaņa Street, Rīga  
LV-1011, Latvia  
Phone +371 6736 5555  
www.arcoreal.lv

