

**TIRGUS PĀRSKATS**  
ОБЗОР РЫНКА  
MARKET OVERVIEW

**Sērijveida dzīvokļi | ОКТОБРИС**  
**Серийные квартиры | ОКТЯБРЬ**  
**Serial apartments | OCTOBER**



**RĪGA | РИГА | RIGA**  
**2015**

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° LVRIG86613A

# SATURS

## СОДЕРЖАНИЕ

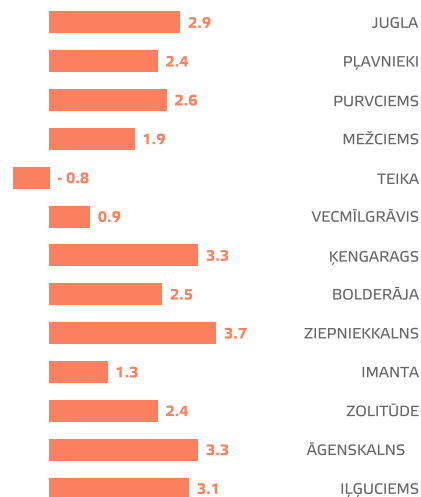
## CONTENTS

	Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats .....	3
	Обзор рынка серийных квартир .....	8
	Serial apartment market overview .....	13

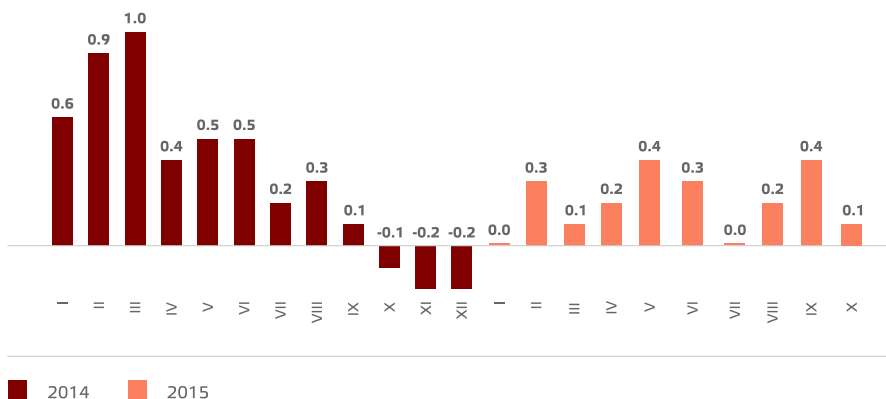
## Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. novembris

2015. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos palielinājās minimāli - par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī pieauga līdz 651 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 2,1 %, savukārt gada laikā kopš pagājušā gada oktobra sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 1,6 %.

### Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2015. gada 1. janvāra, %



### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



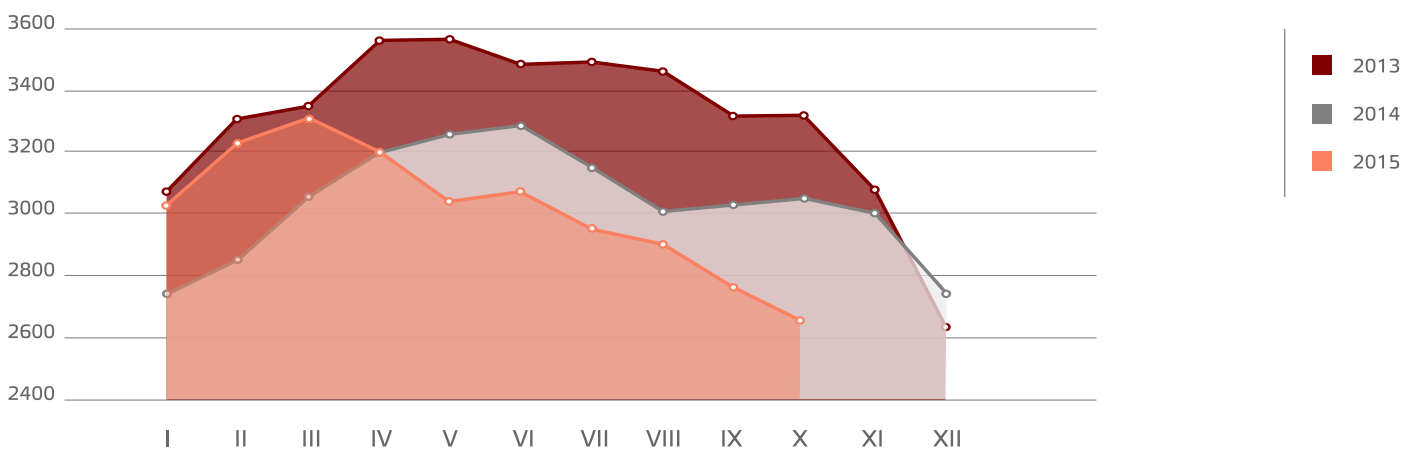
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu netika konstatētas sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums kopumā bija niecīgs. Lai arī oktobrī nevienā mikrorajonā netika konstatēta cenu lejupslīde, gada nogalē šādas svārstības ir iespējamas. Par spīti dzīvokļu piedāvājumu skaita samazinājumam, vairākos mikrorajonos arvien vairāk parādījās lētāku dzīvokļu piedāvājumi.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits oktobrī turpināja samazināties: lielākajos mikrorajonos kopējo piedāvājumu skaits saruka līdz 2013. un 2014. gada decembrī novērotajam, kad gada nogalei parasti raksturīgs salīdzinoši zems piedāvājuma līmenis. Tas liecina par rudens periodam netipisku tirgus aktivitātes samazināšanos.

## Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



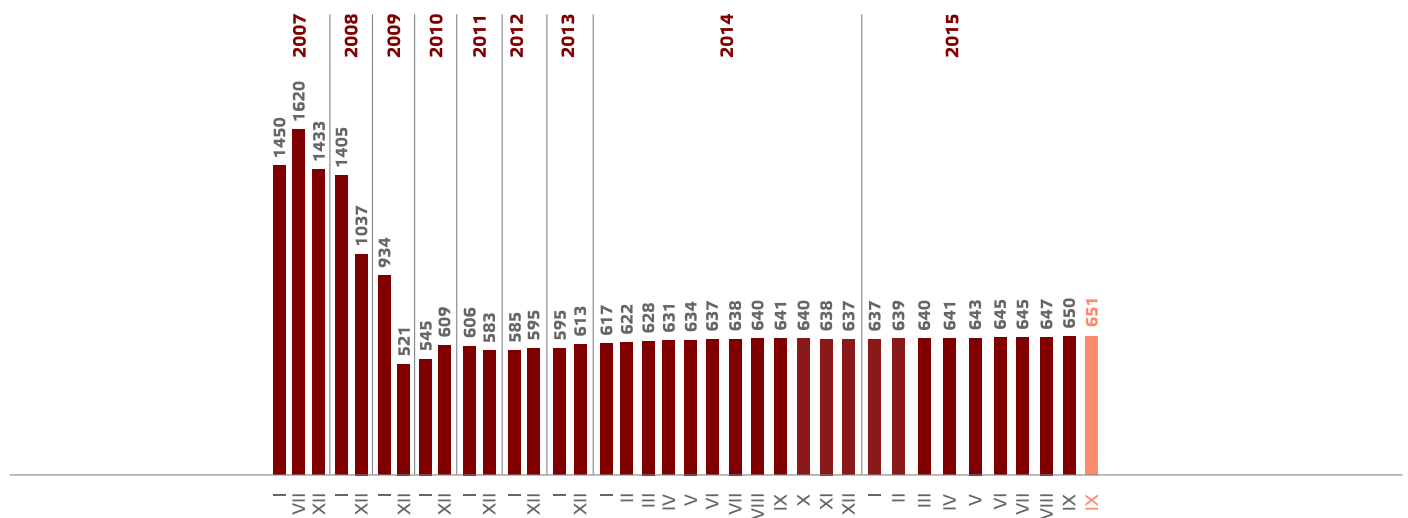
Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma novērots Ziepniekkalnā (+ 3,7 %), Āgenskalnā (+ 3,3 %) un Ķengaragā (+ 3,3 %). Arī visos pārējos Rīgas mikrorajonos cenas šajā periodā pārsvarā palielinājās. Cenu līmenis kopš gada sākuma saruka vienīgi Teikā (- 0,8 %).

2015. gada oktobrī vidējā sērijveida dzīvokļu cena pieauga līdz 651 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 59,8 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

- 2008. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %.
- 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %.
- 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %.
- 2011. gadā sērijveida dzīvokļu cenas noslīdēja par 4,3 %.
- 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %.
- 2013. gadā cenas pieauga par 3 %.
- 2014. gadā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā.
- 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %.

## Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga divistabu (+ 0,2 %) un četrstabu (+ 0,2 %) mājokļiem. Vienistabas un trīsistabu dzīvokļiem cenu izmaiņas nav konstatētas.

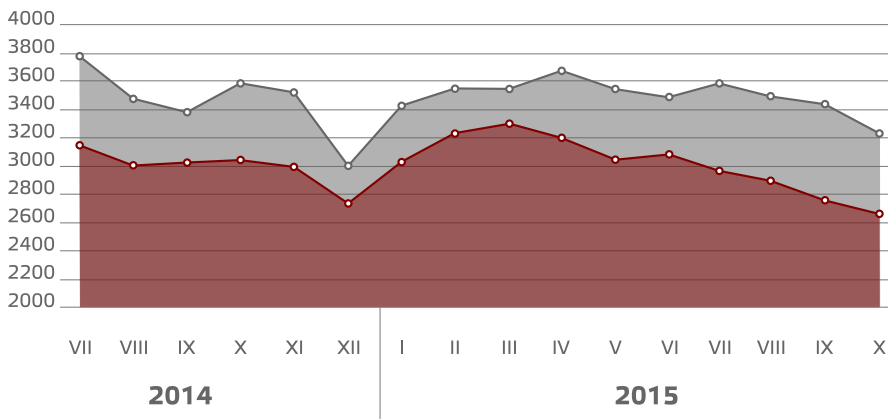
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2013												2014												2015											
1 istabas	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718					
2 istabu	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664					
3 istabu	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621					
4 istabu	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599					
	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.					

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4,7 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos samazinājās par 4,2 %. Salīdzinot ar pagājušā gada oktobri, dzīvokļu piedāvājums saruka: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits oktobrī bija par 10,6 % mazāks, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 12,7 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



■ LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciemis).  
■ PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos oktobrī bija Purvciemā, Pļavniekos un Ziepniekkalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderējā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu oktobrī samazinājās. Vislielākais piedāvājuma samazinājums tika konstatēts Juglā (- 12,9 %), turpretī būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums oktobrī novērots Bolderējā (+ 17,4 %).

Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Turpretī Bolderējā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājumu skaits bija vismazākais.

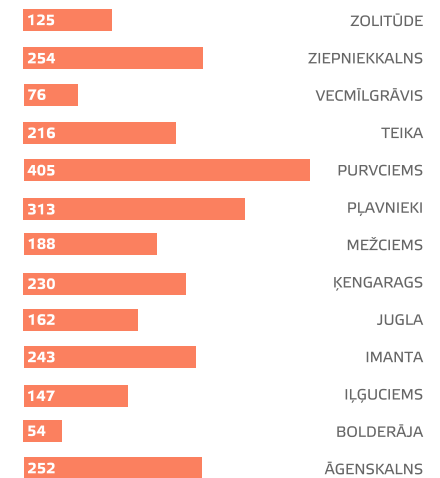
2015. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu saglabājās bez izmaiņām. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Juglā (+ 0,4 %). Arī oktobrī nevienā mikrorajonā netika konstatēta cenu lejupslīde.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.11.2015.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.10.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	<b>657</b>	655	0.4 ↑
Pļavnieki	<b>680</b>	679	0.1 ↑
Purvciems	<b>700</b>	699	0 ➡
Mežciems	<b>675</b>	673	0.3 ↑
Teika	<b>792</b>	790	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	<b>536</b>	535	0.2 ↑
Ķengarags	<b>614</b>	614	0 ➡
Bolderāja	<b>465</b>	465	0 ➡
Ziepniekkalns	<b>667</b>	667	0 ➡
Imanta	<b>684</b>	684	0 ➡
Zolitūde	<b>714</b>	711	0.4 ↑
Āgenskalns	<b>699</b>	699	0 ➡
Ilģuciemis	<b>628</b>	628	0 ➡

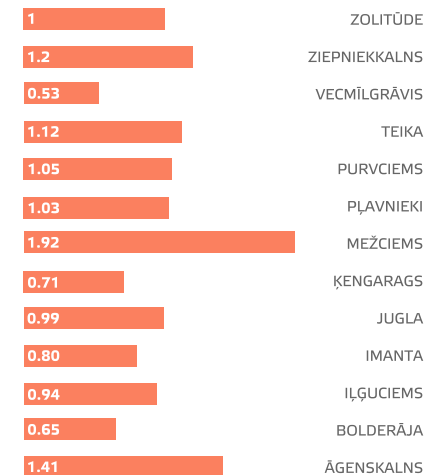
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada oktobrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. gada oktobrī



\* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

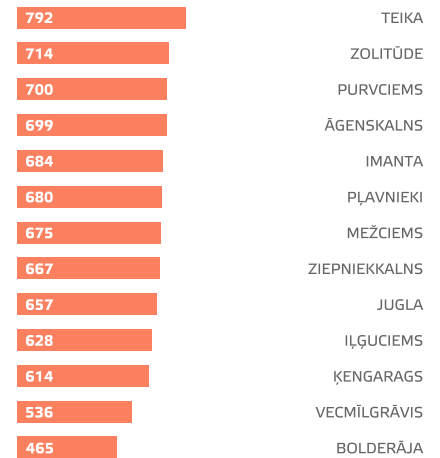
Avots: ARCO REAL ESTATE

Šī gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2012. gada sākumu, bija augstākas par 11,6 %. Savukārt kopš 2013. gada sākuma tās pieauga par 9,3 %. 2015. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija par 6,1 % augstākas nekā pērnā gada sākumā. Šogad cenas pieauga par 2,1 %.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada 1. novembrī, EUR/m<sup>2</sup>

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.11.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	536
Ķengarags	510	518	543	594	614
Iļģuciems	566	570	586	609	628
Ziepniekkalns	602	613	626	643	657
Jugla	556	583	610	639	667
Pļavnieki	603	622	651	664	675
Imanta	592	605	633	676	680
Mežciems	612	624	637	662	684
Purvciems	615	633	662	682	699
Āgenskalns	606	623	644	677	700
Zolitūde	640	644	663	697	714
Teika	728	757	787	798	792



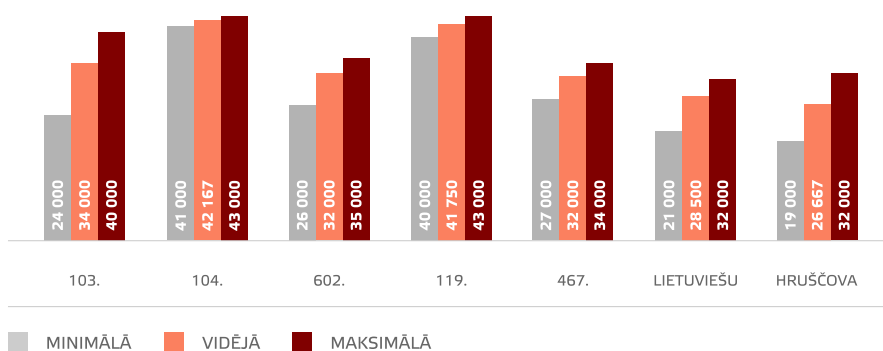
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada oktobrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 792 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās Bolderājā, kur tā oktobrī nemainīgi palika 465 EUR/m<sup>2</sup> apmērā.

2015. gada oktobrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 40 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 21 000 līdz 32 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

### Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pa sērijām 2015. gada oktobrī (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

### Ogre

2015. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Vidējā cena saglabājās 430 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 1,5 %. Kopumā divu gadu laikā kopš 2013. gada oktobra dzīvokļu cenas palielinājās vien par 0,5 %.

### Kauguri, Jūrmala

Arī Kauguros šī gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 418 EUR/m<sup>2</sup> apmērā. Kauguros 2015. gada laikā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 5,4 %.

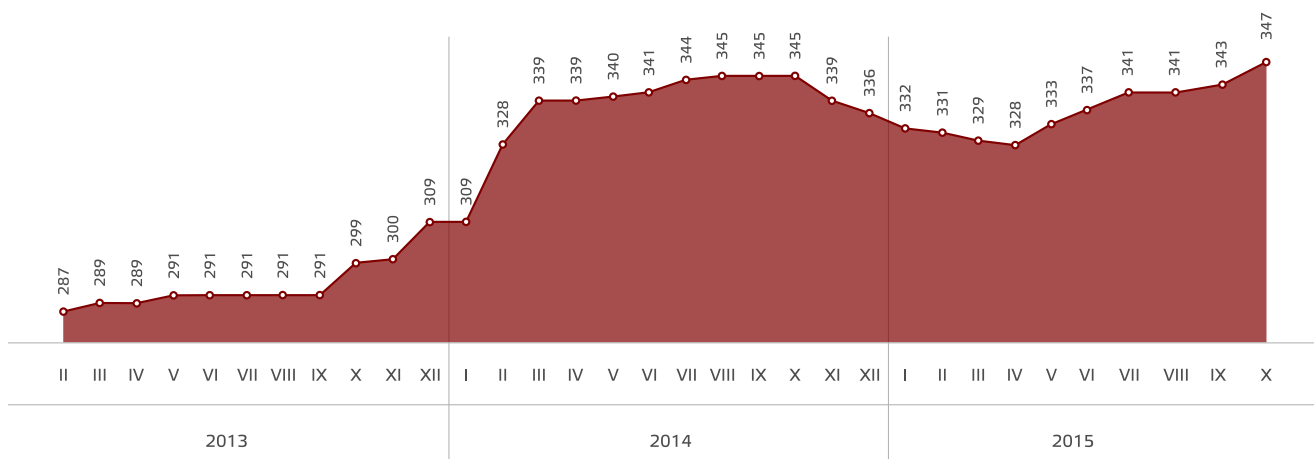
### Salaspils

2015. gada oktobrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī bija 470 EUR/m<sup>2</sup>. Gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 0,6 %. Dzīvokļu cenas Salaspilī oktobrī bija līdzvērtīgas 2013. gada sākumā novērotajām, kas liecina par to, ka pēdējo gandrīz trīs gadu laikā cenu izmaiņas faktiski nav notikušas, konstatētas vien cenu svārstības.

### Jelgava

Jelgavā 2015. gada oktobrī cenas palielinājās par 1,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī pieauga līdz 347 EUR/m<sup>2</sup>. Gada laikā kopš 2014. gada oktobra Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 0,6 %, līdz ar to var secināt, ka cenas kopumā ir stabilas. Gada laikā novērotās izmaiņas - nelielas. Tajā pašā laikā kopš 2015. gada aprīļa dzīvokļu cenām Jelgavā bija tendence pieaugt.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

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 Limbažos. 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



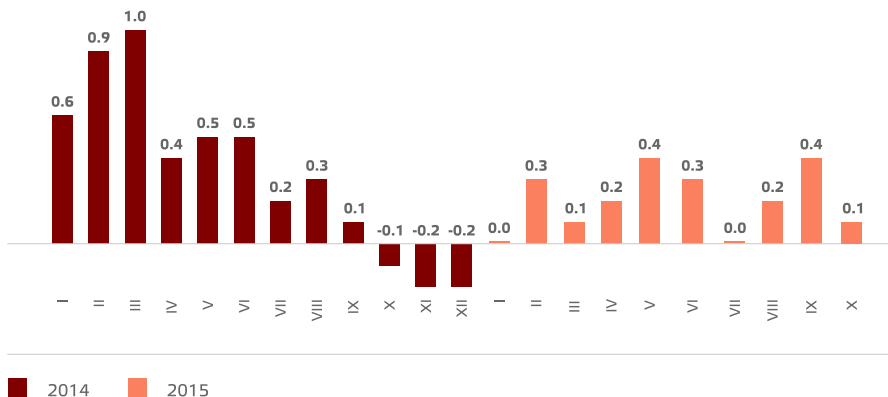
## Серийные квартиры, 1 ноября 2015 года

В октябре 2015 года рост цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги был минимален - 0,1 %. Средняя стоимость серийных квартир в октябре выросла до 651 EUR/м<sup>2</sup>. В целом с начала 2015 года средняя цена на серийные квартиры увеличилась на 2,1 %, в свою очередь, в сравнении с октябрем прошлого года она увеличилась на 1,6 %.

### Изменения цен в самых крупных микрорайонах с 1 января 2015 года, %



### Изменение цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %

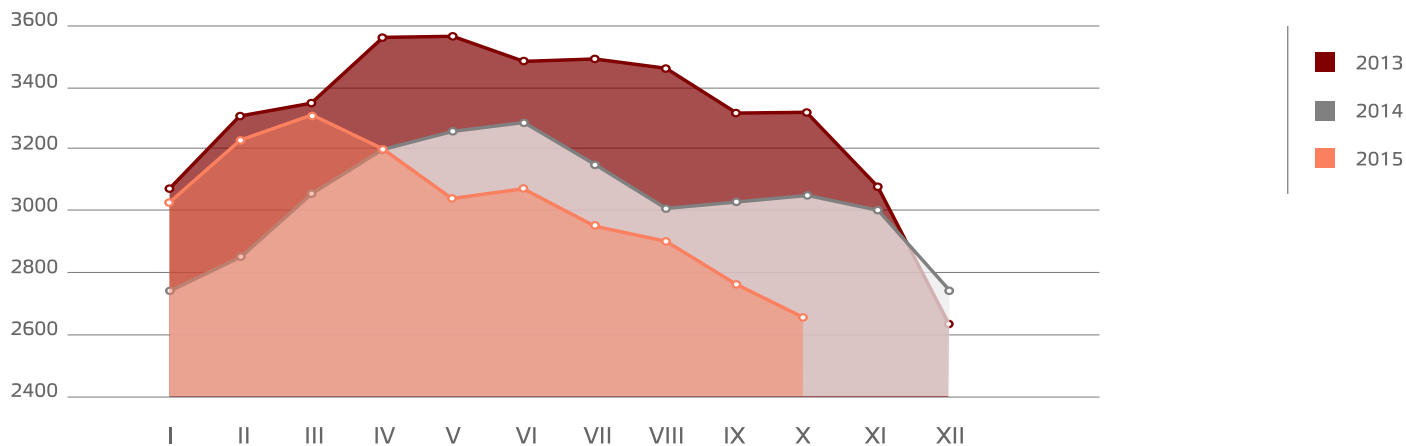


Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре на большей части микрорайонов Риги не были констатированы изменения цен на серийные квартиры. Средний прирост цен был крайне небольшим. Несмотря на то, что снижение цен не было зафиксировано ни в одном микрорайоне, подобные колебания в конце года вполне возможны. Вопреки снижению уровня предложения квартир, в нескольких микрорайонах появились предложения более дешевых квартир.

Число предложений в октябре продолжало снижаться: в самых крупных микрорайонах уровень предложения упал до показателей декабря 2013 и 2014 годов, когда наблюдалось характерное для окончания года снижение уровня предложения. Это свидетельствует о нетипичном для осеннего периода снижении рыночной активности.

### Динамика предложения в крупнейших микрорайонах Риги, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE



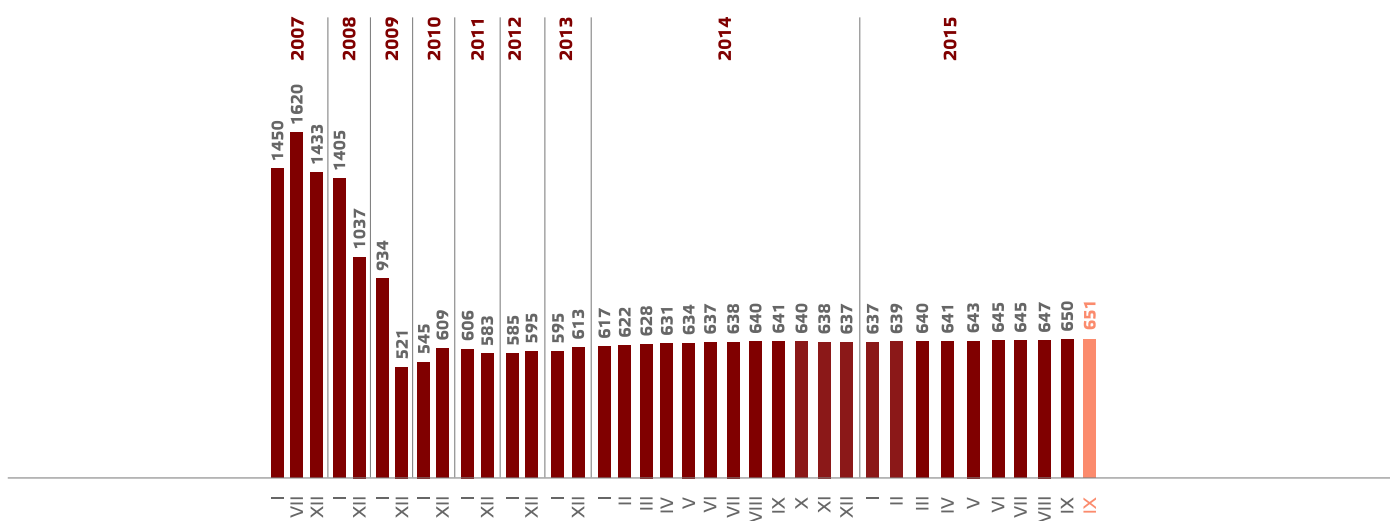


Самый большой рост цены за квадратный метр в микрорайонах Риги с 2015 года наблюдался в Зиепниекалнсе (+ 3,7 %) и Кенгаргсе (+ 3,3 %). И во всех остальных микрорайонах цены в этот период в основном увеличились. Уровень цен с начала года снизился только на Тейке (- 0,8 %).

В октябре 2015 года средняя стоимость серийных квартир выросла до отметки 651 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 59,8 % ниже чем 1 июля 2007 года, когда цена неремонтированной серийной квартиры достигла своей наивысшей отметки - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

- В 2008 году средняя цена на серийные квартиры в общем снизилась на 33,5 %.
- В 2009 году снижение достигло 44,2 %.
- Средний рост цен в 2010 году составил 16,9 %.
- В 2011 году цены снизились на 4,3 %.
- В 2012 году стоимость квартир увеличилась на 2,1 %.
- В 2013 году рост продолжился и достиг 3 %.
- В 2014 году рост составил еще 3,9 %.
- В первой половине 2015 года цены на квартиры выросли на 1,5 %.

## Динамика цен на квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2015 года средняя цена за квадратный метр, оценивая по количеству комнат, выросла для двухкомнатного (0,2 %) и четырехкомнатного (+ 0,2 %) жилья. Изменения цен в однокомнатных и трехкомнатных квартирах не были констатированы.

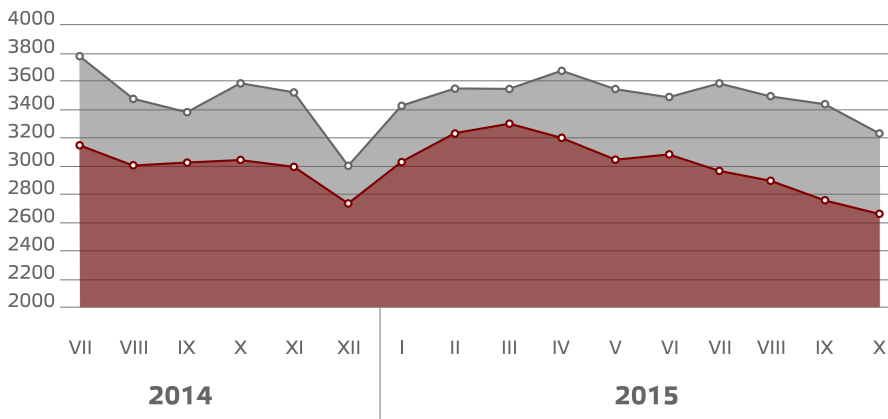
## Средние цены на квартиры в микрорайонах Риги в зависимости от количества комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2013												2014												2015											
<b>1 комн.</b>	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718					
<b>2 комн.</b>	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664					
<b>3 комн.</b>	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621					
<b>4 комн.</b>	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599					
	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.					

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре 2015 года уровень предложения квартир в Риге снизился на 4,7 %. Число предложений в проанализированных ARCO REAL ESTATE микрорайонах упало на 4,2 %. По сравнению с октябрём прошлого года уровень предложения снизился на 10,6 %, в свою очередь, в крупнейших микрорайонах уровень предложения квартир стал ниже на 12,7 %.

## Динамика уровня предложения в Риге, 2014 - 2015



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)  
■ ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщая количество предложений можно сделать вывод, что самое большое число предложений было в Пурвциемсе, Плявниеках и Зиепниекалнсе. В свою очередь, самый низкий уровень предложения зафиксирован в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений в октябре снизилось на большей части микрорайонов Риги. Самое значительное снижение констатировано на Югле (- 12,9 %), в то время как самый существенный рост числа количества предложений в октябре наблюдался в Болдерае (+ 17,4 %).

Анализируя уровень предложения пропорционально величине микрорайона по числу жителей, самый высокий показатель зафиксирован в Межциемсе и Агенскалнсе. В то же время в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе число предложений было наименьшим.

В октябре 2015 года цены на серийные квартиры остались неизменными в большей части микрорайонов Риги. Самый большой прирост цен наблюдался на Югле (+ 0,4 %). В октябре также ни в одном микрорайоне не было зафиксировано снижение цен.

## Изменение средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги, %

	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 ноября 2015 года	Средняя стоимость 1м <sup>2</sup> на 1 октября 2015 года	Изменение, %
Югла	657	655	0.4 ↑
Плявниеки	680	679	0.1 ↑
Пурвциемс	700	699	0 ⇒
Межциемс	675	673	0.3 ↑
Тейка	792	790	0.2 ↑
Вецмилгравис	536	535	0.2 ↑
Кенгарагс	614	614	0 ⇒
Болдерая	465	465	0 ⇒
Зиепниекалнс	667	667	0 ⇒
Иманта	684	684	0 ⇒
Золитуде	714	711	0.4 ↑
Агенскалнс	699	699	0 ⇒
Ильгүциемс	628	628	0 ⇒

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Количество предложений в Риге, октябрь 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Уровень предложения квартир в микрорайонах Риги пропорционально величине, октябрь 2015 года



\* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.  
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В октябре этого года по сравнению с началом 2012 года цены выросли на 11,6 %. В свою очередь, с начала 2013 года они выросли на 9,3 %. В октябре 2015 года цены были на 6,1 % выше чем в начале прошлого года. Прирост цен в этом году составил 2,1 %.

## Средняя стоимость серийных квартир в микрорайонах Риги, EUR/м<sup>2</sup>

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.11.2015.
Болдерая	477	473	450	454	<b>465</b>
Вецмилгравис	508	514	524	531	<b>536</b>
Кенгарагс	510	518	543	594	<b>614</b>
Ильгюциемс	566	570	586	609	<b>628</b>
Зиепниеккалнс	602	613	626	643	<b>657</b>
Югла	556	583	610	639	<b>667</b>
Плявниеки	603	622	651	664	<b>675</b>
Иманта	592	605	633	676	<b>680</b>
Межциемс	612	624	637	662	<b>684</b>
Пурвциемс	615	633	662	682	<b>699</b>
Агенскалнс	606	623	644	677	<b>700</b>
Золитуде	640	644	663	697	<b>714</b>
Тейка	728	757	787	798	<b>792</b>

## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, 1 октября 2015 года, EUR/м<sup>2</sup>



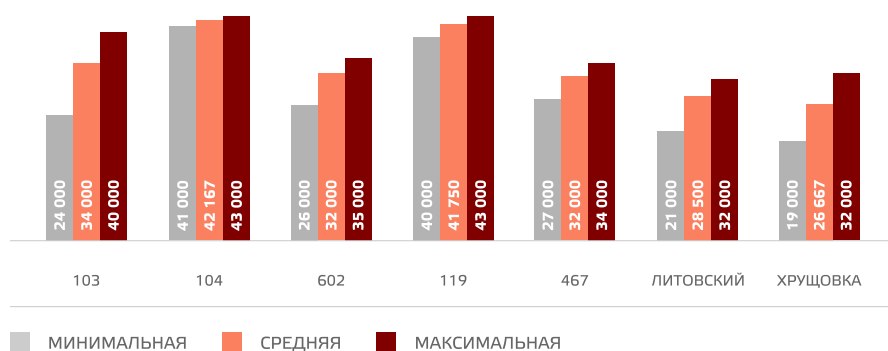
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в октябре 2015 года сохранились на Тейке, где стоимость одного квадратного метра выросла до отметки 792 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая цена за квадратный метр сохранилась в Болдераяе, где она неизменно осталась на отметке 465 EUR/м<sup>2</sup>.

Самыми дорогими в октябре 2015 года остались квартиры в домах 119 и 104 серии, где цена двухкомнатной квартиры в удовлетворительном состоянии колебалась от 40 000 EUR, в зависимости от места нахождения. В свою очередь, самыми дешевыми остались квартиры в здании литовского проекта, где цена двухкомнатной квартиры находилась в диапазоне от 21 000 до 32 000 EUR и в зданиях времен Хрущева, где цена была в рамках от 19 000 до EUR 32 000 EUR, в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в зависимости от серии, октябрь 2015 года (двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

В октябре 2015 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена осталась на отметке 430 EUR/м<sup>2</sup>. В общем за 2015 год цены выросли на 1,5 %. В целом за 2 года, начиная с октября 2013 года цены увеличились всего на 0,5 %.

### Каугури, Юрмала

В Каугури стоимость серийных квартир в октябре также не изменилась. Средняя цена за один квадратный метр осталась на позиции 418 EUR/м<sup>2</sup>. За 2015 год цены в Каугури в общем выросли на 5,4 %.

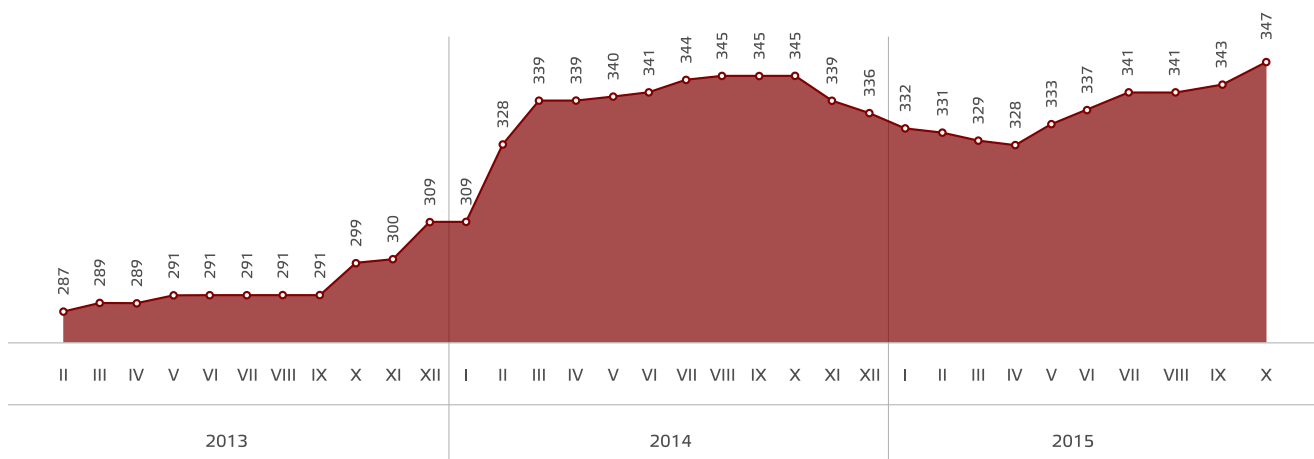
### Саласпилс

В октябре 2015 года цены на квартиры в Саласпилсе увеличились на 0,4 %. Средняя стоимость в октябре составила 470 EUR/м<sup>2</sup>. За год цены в Саласпилсе снизились на 0,6 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в октябре совпали с показателями 2013 года, что свидетельствует о том, что за последние три года уровень цен фактически не изменился, наблюдались лишь их колебания.

### Елгава

В Елгаве в октябре 2015 года цены увеличились на 1,4 %. Средняя стоимость в октябре составила 347 EUR/м<sup>2</sup>. В течение года, начиная с октября 2014 года, цены на серийные квартиры выросли на 0,6 %, в связи с чем можно сделать вывод о стабильности цен. Изменения, зафиксированные за год незначительны. В то же время, начиная с апреля 2015 года цены на квартиры в Елгаве следуют тенденции роста.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



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 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

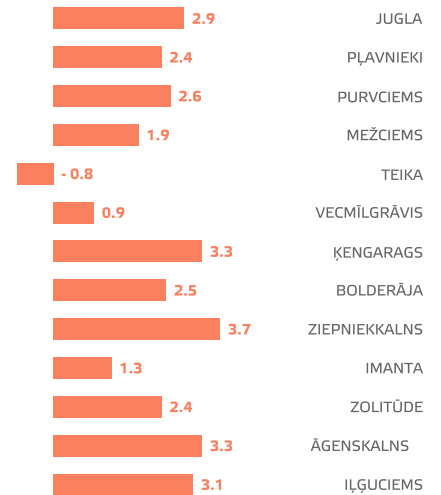
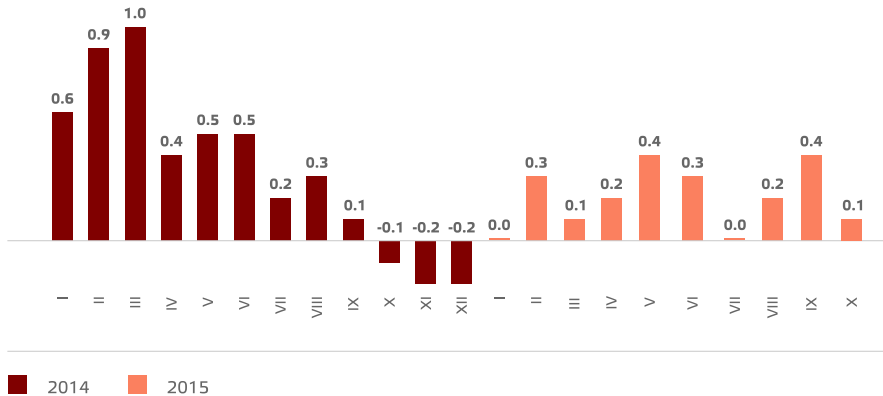


## Serial apartments, 1 November 2015

In October 2015, the prices of serial apartments in Riga residential areas have increased minimally - by 0.1 %. The price for one serial apartment has increased to 651 EUR/m<sup>2</sup>. Since the beginning of 2015, the prices of serial apartments have increased overall by 2.1 %, while within one year since the last October the prices of serial apartments have increased by 1.6 %.

### Price changes in the biggest residential areas since 1 January 2015, %

### Changes in serial apartment prices since the beginning of 2014, %



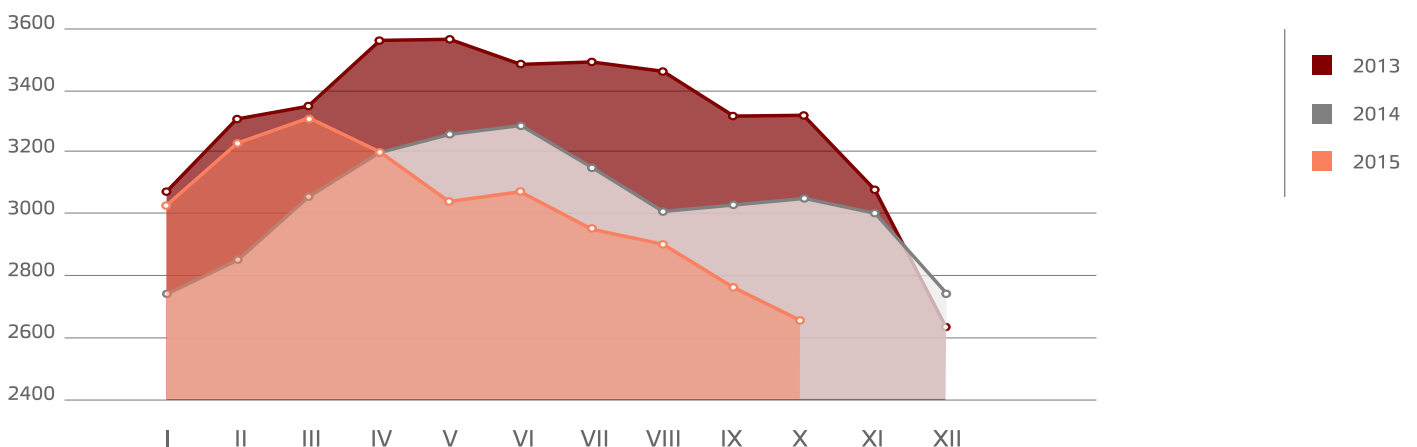
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

In October, there have been no changes found in the prices of serial apartments in most of the Riga residential areas. The increase of standard-type apartment average price was overall insignificant. Even though no decrease of prices was found, these kind of fluctuations are possible at the end of the year. Despite the decreasing number of apartment offers, in many residential areas there were increasingly more offers for cheaper apartments.

The number of apartment offers continued to decrease in October: in the largest residential areas the total number of offers shrank to that observed in December 2013 and December 2014, as the end of each year is characterized by relatively low level of offers. This shows unusual market activity decrease in the autumn period.

### The dynamics of apartment offers in the largest residential areas of Riga, 2013 - 2015



Source: ARCO REAL ESTATE



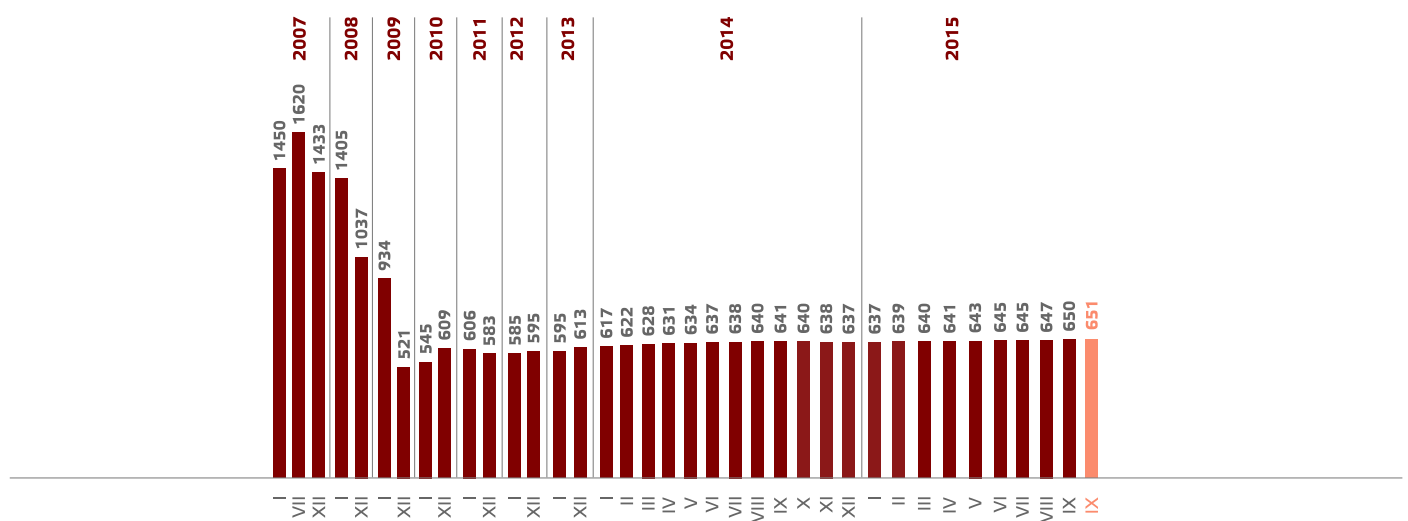
In case of quoting or republishing, consent of ARCO REAL ESTATE is mandatory

Since the beginning of 2015, the greatest increase in the price of one square meter in the apartments in residential areas of Riga was found in Ziepniekkalns (+ 3.7 %), Agenskalns (+ 3.3. %) and Kengarags (+ 3.3%). During this period, also the prices in all the other districts of Riga have mostly increased. Since the beginning of this year the price level has shrunk only in Teika (- 0.8 %).

In October 2015, the average price of serial apartments increased to 651 EUR/m<sup>2</sup>. The prices were on average by 59.8 % lower than those in 1 July 2007 when the average price of an unrenovated standard-type apartment reached an all-time high of 1,620 EUR/m<sup>2</sup>.

- In 2008, the prices of serial apartments in Riga decreased for an overall average of 33.5 %.
- During 2009, the average prices together fell for another 44.2 %.
- During 2010, the prices increased for an overall 16.9 %.
- In 2011, the prices of serial apartments lowered by 4.3 %.
- During 2012, the prices of serial apartments increased by 2.1 %.
- In 2013, the prices increased by 3 %.
- In 2014, the prices continued to rise of 3.9 %.
- In the first half of 2015, the apartment prices grew by 1.5 %.

### The average price dynamics of apartments in the largest biggest residential areas of Riga, EUR/m<sup>2</sup>



Source: ARCO REAL ESTATE

In October 2015, the average price of one square meter of a serial apartment (estimated by the number of rooms) rose by 0.2 % for two room apartments and by 0.2 % for four room apartments. There were no price changes for one room apartments and three room apartments.

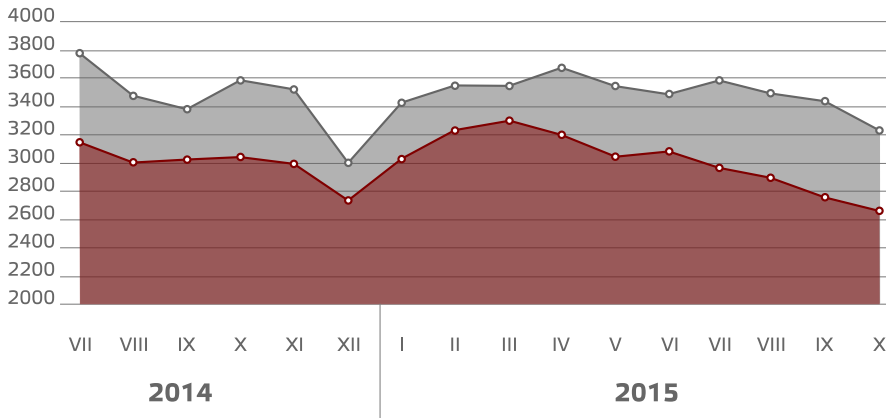
### Average prices of serial apartments by number of rooms, EUR/m<sup>2</sup>

	2013												2014												2015											
<b>1 room</b>	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718					
<b>2 rooms</b>	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664					
<b>3 rooms</b>	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621					
<b>4 rooms</b>	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599					
	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.					

Source: ARCO REAL ESTATE

In October 2015, the number of apartment offers in Riga fell by 4.7 %. The amount of offers in the districts analysed by ARCO REAL ESTATE decreased by 4.2 %. Compared to the last October, the number of apartment offers fell: the total amount of apartment offers in October was 10.6 % less, while the number of apartment offers in the largest districts of Riga fell by 12.7 %.

## Apartment offer dynamics in Riga, 2014 - 2015



- THE BIGGEST RESIDENTIAL AREAS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).
- THE REST OF RIGA (center and other areas).

Source: ARCO REAL ESTATE

Summarising the number of offers, it can be concluded that the highest number of offers in October was in Purvciems, Pļavnieki and Ziepniekkalns. While the lowest number of offers was in Bolderāja and Vecmīlgrāvis.

In October, the number of offers decreased in most of Riga residential areas. The largest decrease was found in Jugla (- 12.9 %), whereas the most significant increase in offers was observed in Bolderāja (+ 17.4 %).

By analysing the number of offers, proportional to the area of the residential areas, namely their population, most offers were found in Mežciems and Āgenskalns. While the lowest number of offers was in Bolderāja, Vecmīlgrāvis and Ķengarags.

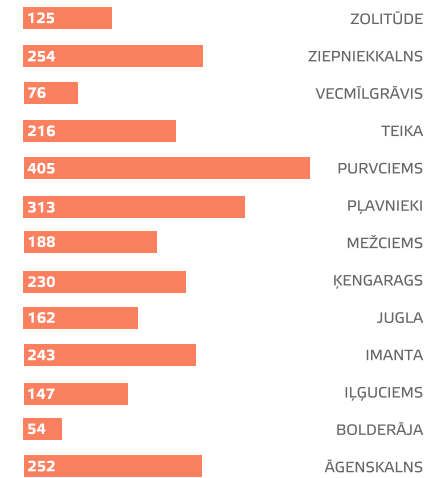
In October 2015, the prices of serial apartments in most of Riga residential areas remained without changes. The largest increase in apartment prices was found in Jugla (+ 0.4 %). Also in October, no price decrease was found in any of residential areas.

## Serial apartment average price changes in Riga residential areas, %

	The average value per 1m <sup>2</sup> on November 1, 2015	The average value per 1m <sup>2</sup> on October 1, 2015	Changes, %
Jugla	<b>657</b>	655	0.4 ↑
Pļavnieki	<b>680</b>	679	0.1 ↑
Purvciems	<b>700</b>	699	0 →
Mežciems	<b>675</b>	673	0.3 ↑
Teika	<b>792</b>	790	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	<b>536</b>	535	0.2 ↑
Ķengarags	<b>614</b>	614	0 →
Bolderāja	<b>465</b>	465	0 →
Ziepniekkalns	<b>667</b>	667	0 →
Imanta	<b>684</b>	684	0 →
Zolitūde	<b>714</b>	711	0.4 ↑
Āgenskalns	<b>699</b>	699	0 →
Ilģuciems	<b>628</b>	628	0 →

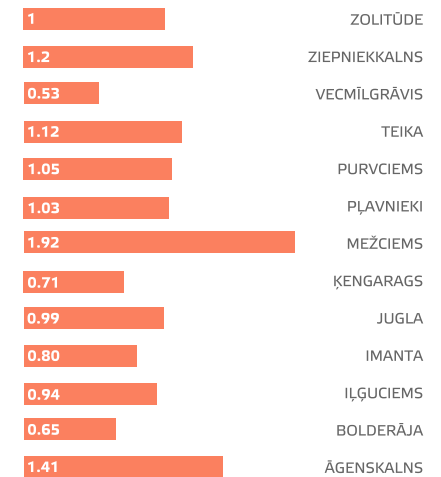
Source: ARCO REAL ESTATE

## Apartment offer amount in Riga, October 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

## Apartment offer proportionally to the size of residential area in Riga, October 2015



\* If the coefficient is **greater than 1**, the relation of the supply of apartments in the specific housing estate to the number of population in that housing estate is higher.  
If the coefficient is **less than 1**, the relation of the supply of apartments in the specific housing estate to the number of population in that housing estate is lower.

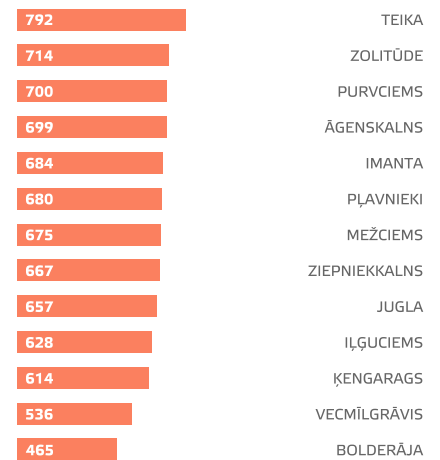
Source: ARCO REAL ESTATE

In this October the prices for serial apartments were higher by 11.6 % than the ones in the beginning of 2015. But, since the beginning of 2013, they have grown by 9.3 %. In October 2015, the prices for serial apartments in the districts of Rīga were higher by 6.1 % than in the beginning of last year. This year the prices rose by 2.1 %.

## Serial apartment average prices in Rīga residential areas, EUR/m<sup>2</sup>

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.11.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	536
Ķengarags	510	518	543	594	614
Iļģuciems	566	570	586	609	628
Ziepniekkalns	602	613	626	643	657
Jugla	556	583	610	639	667
Plāvnieki	603	622	651	664	675
Imanta	592	605	633	676	680
Mežciems	612	624	637	662	684
Purviems	615	633	662	682	699
Āgenskalns	606	623	644	677	700
Zolitūde	640	644	663	697	714
Teika	728	757	787	798	792

## Serial apartment average prices in Rīga residential areas on 1 October 2015, EUR/m<sup>2</sup>



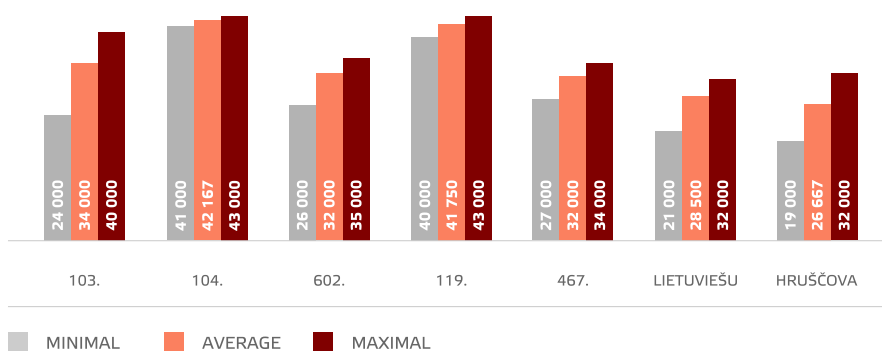
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices in October 2015 remained in Teika where the average price of one square meter reached 792 EUR/m<sup>2</sup>. The lowest average price of one square meter remained in Bolderāja where it remained constant - 465 EUR/m<sup>2</sup>.

The most expensive apartments in October 2015 were still the ones in the 119<sup>th</sup> series houses and the 104<sup>th</sup> series houses, where the prices for a one room apartment in a satisfactory condition ranged from EUR 40,000 to 43,000 depending on the location. While the cheapest were the Lithuanian project houses, where the price amplitude for a one room flat was from EUR 21,000 to 32,000; as well as Khrushchev time houses where the prices for a one room flat ranged from EUR 19,000 to 32,000 depending on the district.

## Serial apartment prices in division by series in Rīga residential areas in October 2015 (for two room apartments), EUR



Source: ARCO REAL ESTATE



## Apartment market in Rīga neighbourhood

### Ogre

In October 2015, the prices of serial apartments in Ogre haven't changed. The average price remained at the position of 430 EUR/m<sup>2</sup>. During 2015, the prices increased overall by 1.5 %. All together, within the two years since October 2013, the apartment prices have increased only by 0.5 %

### Kauguri, Jurmala

In this October, also the prices of serial apartments in Kauguri remained unchanged. The average price per one square meter remained at the amount of EUR 418 m<sup>2</sup>. During 2015, the overall apartment prices in Kauguri increased by 5.4 %.

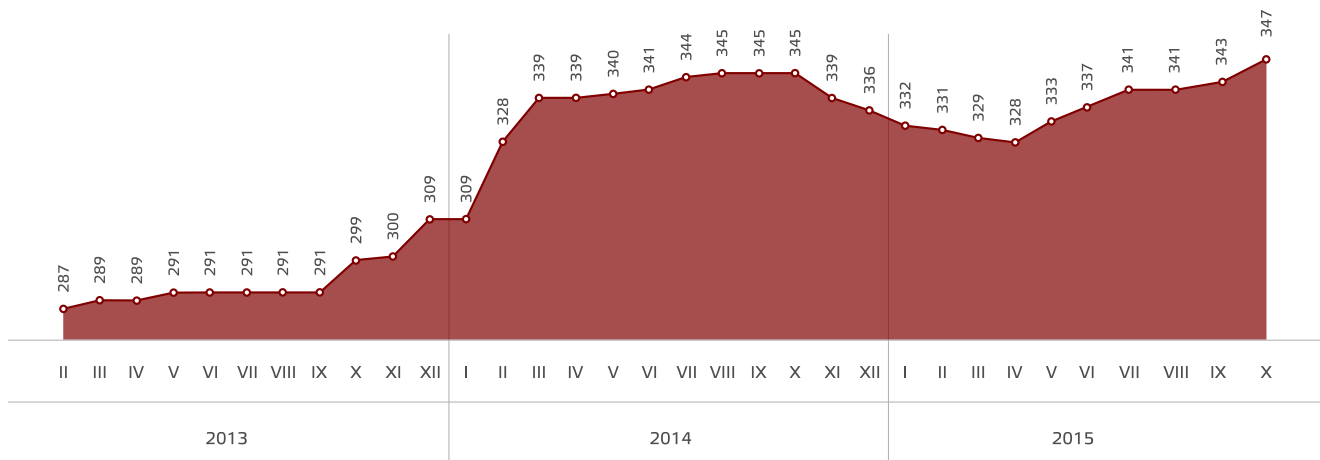
### Salaspils

In October 2015, apartment prices in Salaspils increased by 0.4 %. The average price of one serial apartment in October was 470 EUR/m<sup>2</sup>. Within one year the overall prices of serial apartments in Salaspils have decreased by 0.6 %. In October, the apartment prices in Salaspils were equivalent to those observed in the beginning of 2013, and that indicates that over the last almost three years there have been practically no changes - only price fluctuations were found.

### Jelgava

In Jelgava, October 2015, the prices have increased by 1.4 %. The average price of serial apartments in October has increased to 347 EUR/m<sup>2</sup>. Within one year, since October 2014, the prices of serial apartments in Jelgava have increased by 0.6 %, it can therefore be concluded that the prices are stable. The changes observed during the last year are small. At the same time, since April 2015 the apartment prices in Jelgava have had the tendency to rise.

### Jelgava serial apartment average price dynamics, EUR/m<sup>2</sup>



Source: ARCO REAL ESTATE

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

