

**TIRGUS PĀRSKATS**  
ОБЗОР РЫНКА  
MARKET OVERVIEW

**Sērijveida dzīvokļi | MAIJS**  
Серийные квартиры | МАЙ  
Serial apartments | MAY



**RĪGA | РИГА | RIGA**  
2015

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° LVRIG86613A

# SATURS

## СОДЕРЖАНИЕ

## CONTENTS

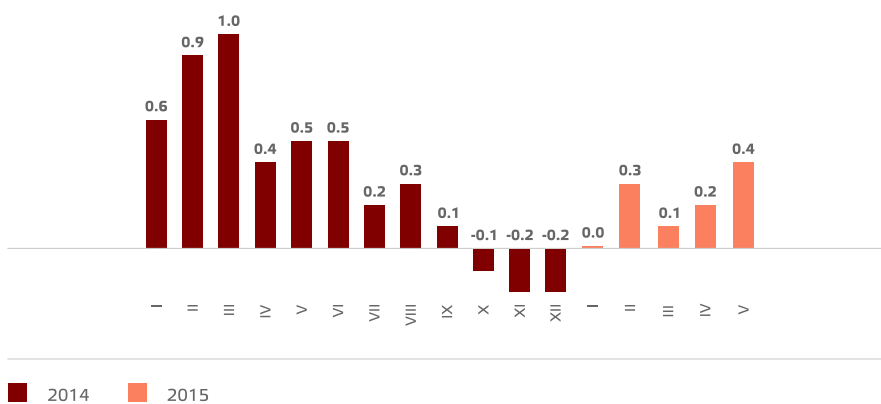
	Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats .....	3
	Обзор рынка серийных квартир .....	8
	Serial apartment market overview .....	13

## Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. jūnijs

2015. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena maijā pieauga līdz 643 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai, kas ir sērijveida dzīvokļu cenu augstākā atzīme pēdējo sešu gadu laikā. Tajā pašā laikā par cenu pieauguma tendenci runāt ir pārāgi, jo visos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, ir nelielas, tostarp arī negatīvas.

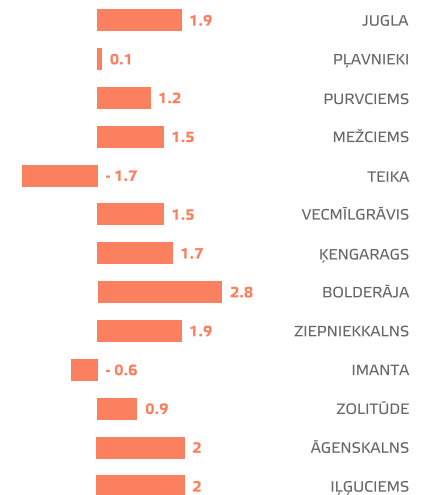
Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 1 %, savukārt kopš pagājušā gada aprīļa sērijveida dzīvokļu cenas gada laikā palielinājās par 1,5 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

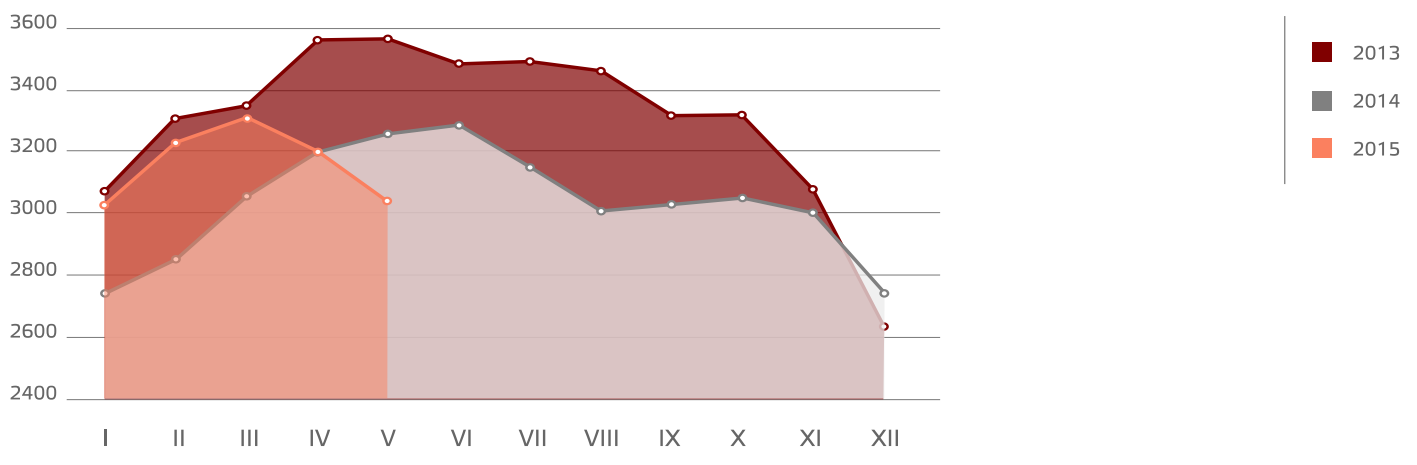
### Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2015. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū turpinājās mērens cenu pieaugums jau ceturto mēnesi pēc kārtas. Lielākajā daļā Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga par 0,1 - 2,8 %. Maijā turpināja samazināties dzīvokļu piedāvājumu skaits, kas pamato pieaugošu cenu tendenci. Arī Rīgas apkārtnes pilsētās - Ogrē, Jelgavā, Salaspilī - un Jūrmalas mikrorajonā Kauguros maijā novērotas galvenokārt pozitīvas cenu svārstības. Minētajās vietās, izņemot Salaspili, kur cenas praktiski nemainījās, sērijveida dzīvokļu cenas pieauga 0,7 - 1,7 % robežās.

### Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



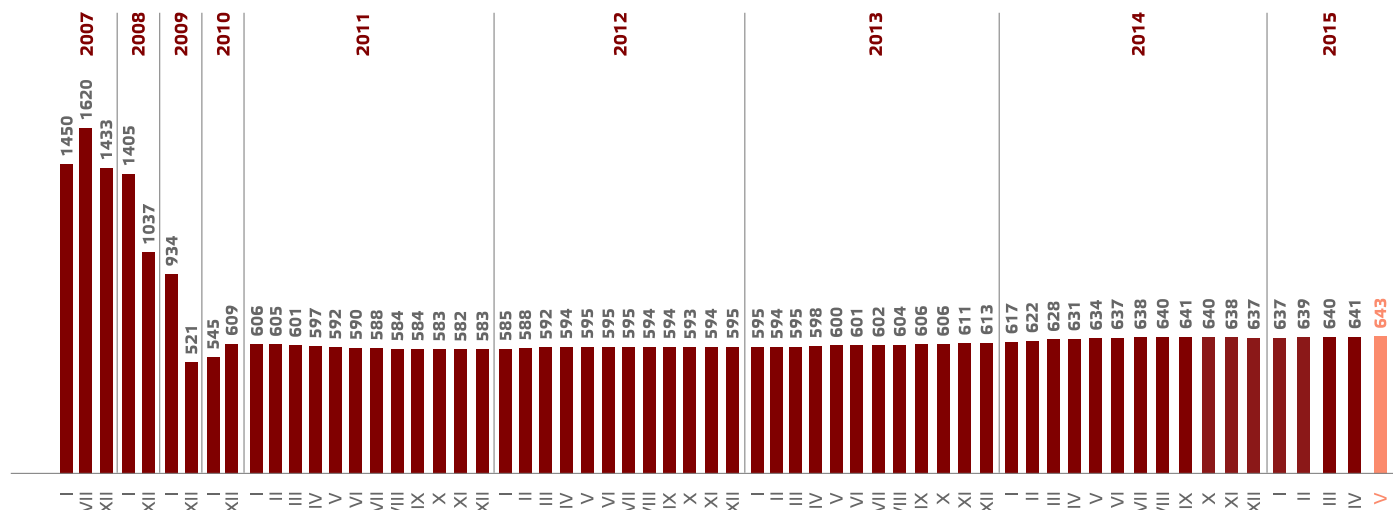
Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma tika novērots Bolderājā (+ 2,2 %), Āgenskalnā (+ 2,0 %) un Ilģuciemā (+ 2,0 %). Arī lielākajā daļā pārējo Rīgas mikrorajonu cenas šajā periodā palielinājās; cenu līmenis samazinājās vienīgi Teikā (- 1,7 %) un Imantā (- 0,6 %).

2015. gada maijā sērijevīda dzīvokļu vidējā cena paaugstinājās līdz 643 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Cenas vidēji bija par 60,3 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijevīda dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1620 EUR/m<sup>2</sup>.

2008. gadā Rīgas sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %, bet 2009. gada laikā - vēl par 44,2 %. 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %, savukārt 2011. gadā sērijevīda dzīvokļu cenas saruka par 4,3 %. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3 %. 2014. gadā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā, bet 2015. gada pirmajos piecos mēnešos dzīvokļu cenas paaugstinājās par 1 %.

## Sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas dinamika lielākajos Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada maijā viena kvadrātmetra vidējā cena dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga gan vienistabas (+ 0,7 %), gan divistabu (+ 0,3 %), gan trīsstabu (+ 0,2 %), gan četrstabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem.

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

	2013												2014												2015					
<b>1 istabas</b>	643	643	643	643	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
<b>2 istabu</b>	602	602	602	603	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
<b>3 istabu</b>	574	574	574	574	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
<b>4 istabu</b>	560	560	560	560	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
	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.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.

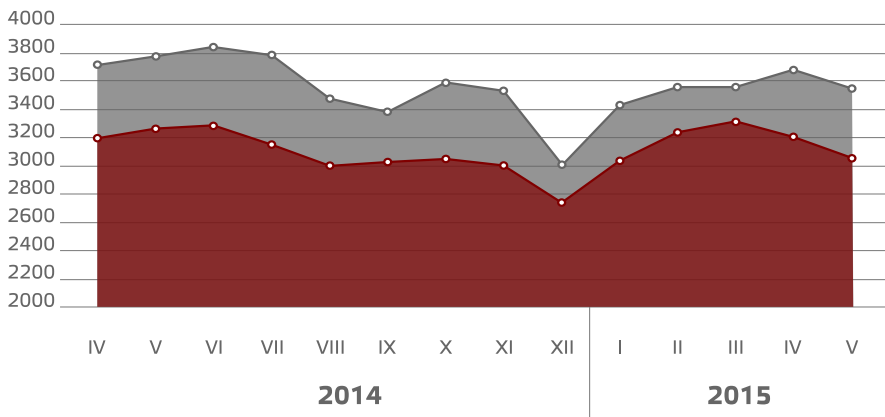
Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā samazinājās par 4,1 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos saruka par 4,8 %. Salīdzinot ar pagājušā gada maiju, dzīvokļu piedāvājums samazinājās, bet kopējais dzīvokļu piedāvājums saruka par 6,2 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums samazinājies par 6,4 %.

Vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos maijā bija Purvciemā, Pļavniekos un Imantā, savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Skatoties piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums novērots Mežciemā un Āgenskalnā, turpretī Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājumu skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Maijā lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits bija samazinājies. Mikrorajoni, kur maijā novērots vislielākais piedāvājuma samazinājums, bija Vecmīlgrāvis (- 14,8 %) un Bolderāja (- 13,1 %). Savukārt būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums pārskata mēnesī novērots Pļavniekos (+ 4,9 %).

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).

■ PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

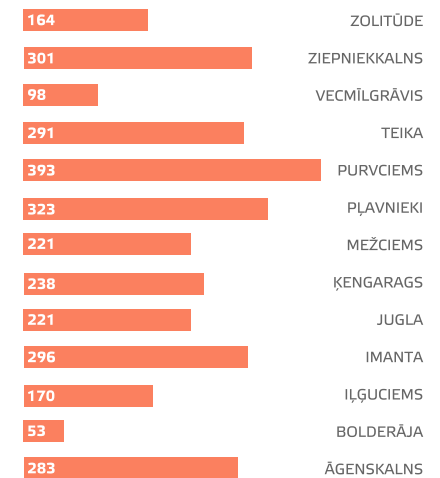
2015. gada maijā sērijevada dzīvokļu tirgū cenas nedaudz pieauga lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Viena kvadrātmetra vidējā cena maijā samazinājās vienīgi Juglā (- 0,4 %). Purvciemā, Ķengaragā un Āgenskalnā sērijevada dzīvokļu cenas maijā saglabājās nemainīgas. Pārējos Rīgas mikrorajonos maijā konstatēts cenu pieaugums, piemēram, Pļavniekos (+ 0,9 %) un Zolitūdē (+ 0,8 %).

## Sērijevada dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.06.2015.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.05.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	<b>651</b>	653	- 0,4 ↓
Pļavnieki	<b>664</b>	659	0,9 ↑
Purvciems	<b>690</b>	689	0 ⇨
Mežciems	<b>672</b>	671	0,3 ↑
Teika	<b>785</b>	780	0,6 ↑
Vecmīlgrāvis	<b>539</b>	538	0,2 ↑
Ķengarags	<b>604</b>	604	0 ⇨
Bolderāja	<b>467</b>	464	0,5 ↑
Ziepniekkalns	<b>656</b>	653	0,4 ↑
Imanta	<b>671</b>	667	0,6 ↑
Zolitūde	<b>704</b>	699	0,8 ↑
Āgenskalns	<b>690</b>	690	0 ⇨
Ilģuciems	<b>621</b>	618	0,4 ↑

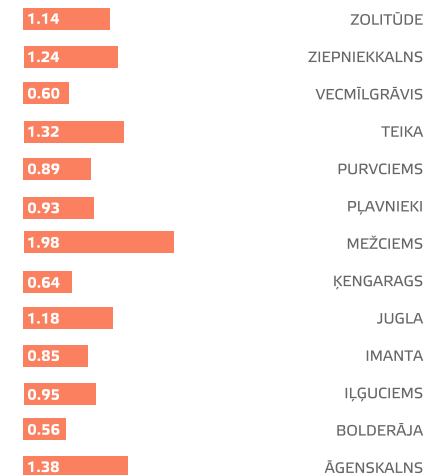
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos, 2015. gada maijs



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam, 2015. gada maijs



\* 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

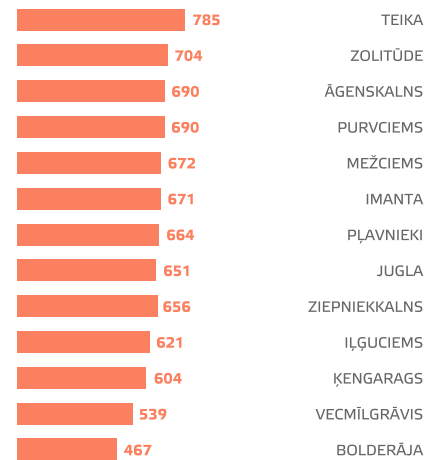
Kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas maijā bija augstākas par 10,4 %. Kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 8,1 %, bet, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada maijā bija par 5 % augstākas.

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

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.06.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	467
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	539
Ķengarags	510	518	543	594	604
Iļģuciems	566	570	586	609	621
Ziepniekkalns	602	613	626	643	656
Jugla	556	583	610	639	651
Pļavnieki	603	622	651	664	664
Imanta	592	605	633	676	671
Mežciems	612	624	637	662	672
Purvciems	615	633	662	682	690
Āgenskalns	606	623	644	677	690
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	785

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

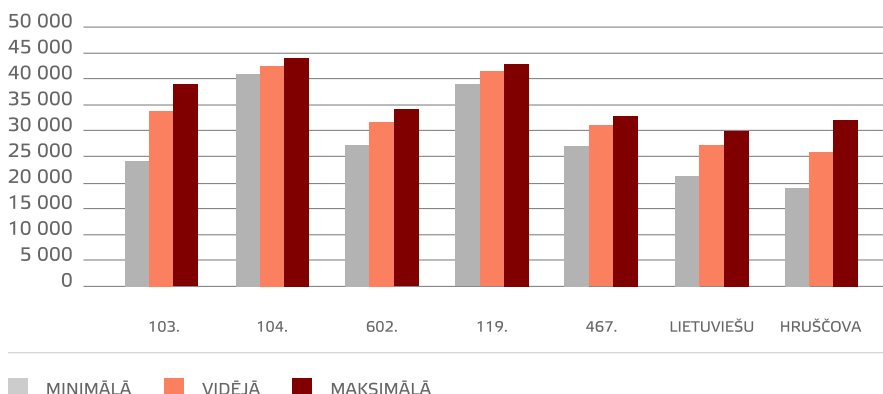


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada maijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena maijā pieauga līdz 785 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Savukārt viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena nemainīgi saglabājās Bolderājā - tā maijā sasniedza 467 EUR/m<sup>2</sup> atzīmi.

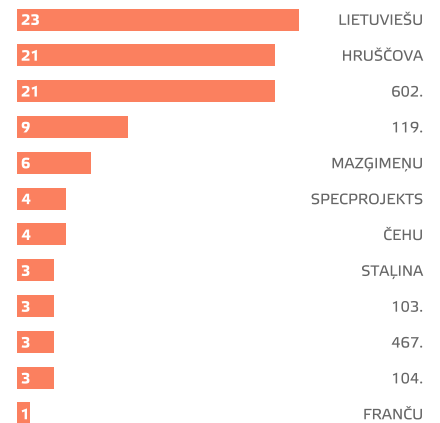
2015. gada maijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 39 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 30 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

## Sērijveida divstābu dzīvokļu cenas pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2015. gada maijā, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Notikušo sērijveida dzīvokļu darījumu sadalījums pa sērijām 2015. gada 1. ceturksnī, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

### Ogre

2015. gada maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,8 %. Vidējā cena pieauga līdz 421 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Ogrē 2015. gada pirmajā ceturksnī netika konstatētas dzīvokļu cenu izmaiņas, turpretī pēdējos mēnešos novērotas nelielas cenu svārstības. Salīdzinot ar 2015. gada sākumu, maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē bija zemākas par 0,6 %.

### Kauguri, Jūrmala

2015. gada maijā Kauguros, Jūrmalā, dzīvokļu cenas pieauga par 0,7 %. Dzīvokļa vidējā cena joprojām bija zem 400 EUR/m<sup>2</sup> robežas un atradās 399 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 0,8 %.

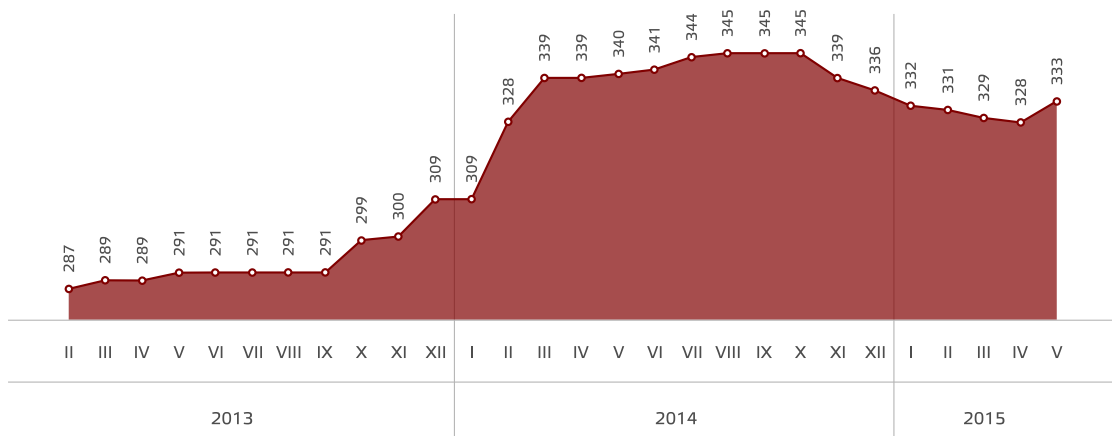
### Salaspils

2015. gada maijā cenu līmenis Salaspilī pazeminājās par 0,2 %. Vidējā dzīvokļu cena maijā saruka līdz 463 EUR/m<sup>2</sup>. Salaspilī dzīvokļu cenas maijā bija par 1,1 % zemākas nekā 2015. gada sākumā. Salīdzinot ar 2014. gada aprīli, cenu līmenis Salaspilī samazinājās par 0,4 %.

### Jelgava

Jelgavā 2015. gada maijā cenas palielinājās par 1,7 %. Vidējā dzīvokļu cena maijā atradās 333 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. Līdz šim novērotā sērijveida dzīvokļu cenu lejupslīde Jelgavā bija apstājusies. Kopš 2014. gada oktobra, kad cenas sasniedza augstāko atzīmi, proti, 345 EUR/m<sup>2</sup>, cenas pazeminājās par 3,5 %.

### 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

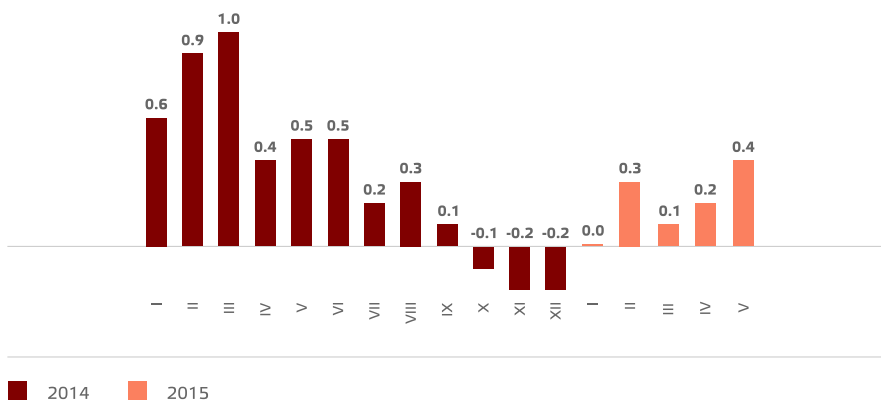


## Серийные квартиры, 1 июня 2015 года

В мае 2015 года цена на серийные квартиры в рижских микрорайонах увеличилась на 0,4 %. Средняя цена серийных квартир в мае выросла до 643 EUR/м<sup>2</sup>. Это самая высокая отметка за последние шесть лет. В то же время рано говорить о тенденции роста цен, так как изменения цен во всех микрорайонах Риги так же как и в течение последних месяцев остаются небольшими или даже отрицательными.

С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1 %, в свою очередь, по сравнению с апрелем прошлого года цены на серийные квартиры возросли на 1,5 %.

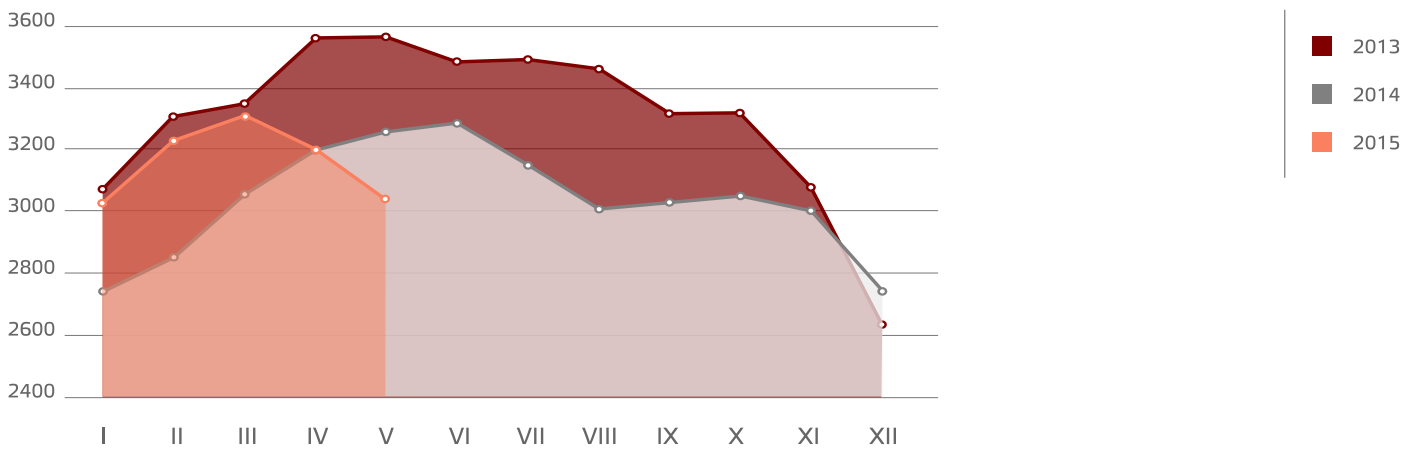
### Изменение цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае на рынке серийных квартир Риги уже четвертый месяц подряд продолжался умеренный рост цен. Цены на серийные квартиры в большинстве крупнейших микрорайонов Риги выросли в пределах 0,1 - 2,8 %. В мае уровень предложения квартир продолжил падать, что и объясняет тенденцию повышения цен. В окрестных городах Риги - Огре, Елгаве, Саласпилсе - и в микрорайоне Юрмалы Каугури в мае наблюдались в основном положительные колебания цен. В вышеупомянутых районах, кроме Саласпилса, цены на серийные квартиры возросли от 0,7 до 1,7 %. В Саласпилсе уровень цен практически не менялся.

### Динамика уровня предложения в крупнейших микрорайонах Риги в течение года, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменение цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE



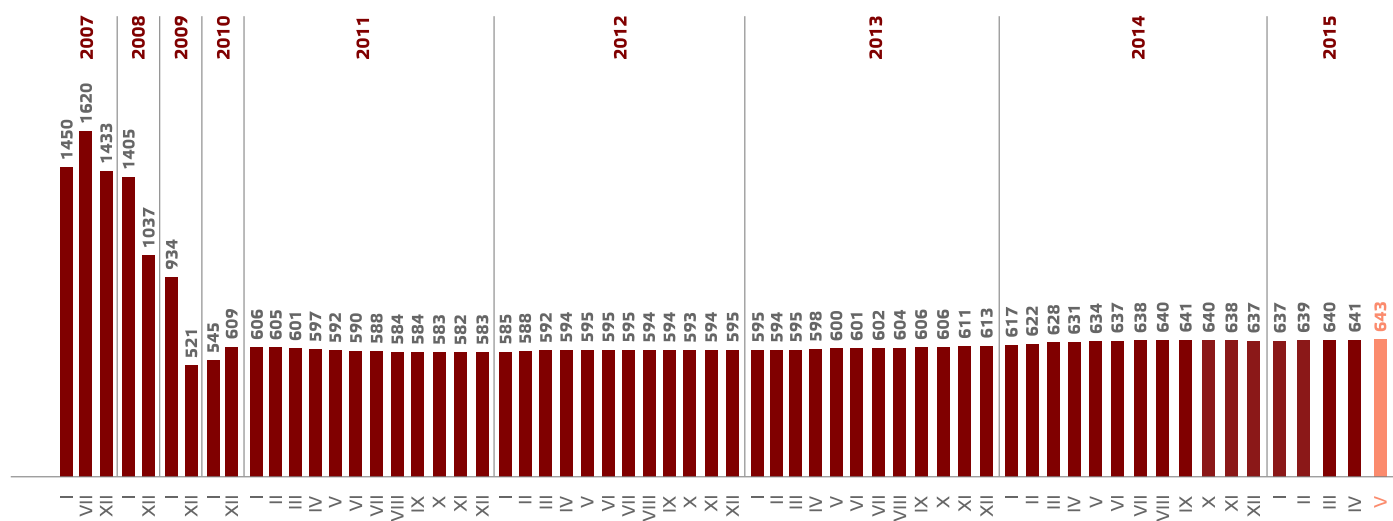


Среди рижских микрорайонов наибольший рост цен за квадратный метр жилплощади с начала 2015 года наблюдался в Болдерае (+ 2,2 %), Агенскалсе (+ 2 %) и Илгюциемсе (+ 2 %). В большей части микрорайонов Риги цены в этот период также возросли, в свою очередь снижение уровня цен наблюдалось только в Тейке (- 1,7 %) и Иманте (- 0,6 %).

В мае 2015 года средняя цена на серийные квартиры поднялась до средней отметки 643 EUR/м<sup>2</sup>. Цены были в среднем на 60,3 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийных квартир без ремонта достигла высочайшей когда-либо наблюдавшейся отметки - 1620 EUR/м<sup>2</sup>.

В 2008 году средний уровень цен на серийные квартиры снизился приблизительно на 33,5 %, а в 2009 году - еще на 44,2 %. В 2010 году цены в среднем выросли на 16,9 %, в свою очередь, в 2011 году цены на серийные квартиры упали на 4,3 %. В 2012 году цены на квартиры выросли на 2,1 %, в 2013 году - на 3 %, в 2014 году возросли еще на 3,9 %, а за первые пять месяцев 2015 года цены квартир повысились на 1 %.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2015 года средняя цена за квадратный метр в квартирах, в зависимости от количества комнат, возросла как для однокомнатных (+ 0,7 %), так и для двухкомнатных (+ 0,3 %), трехкомнатных (+ 0,2 %) и четырехкомнатных (+ 0,2 %) квартир.

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

	2013												2014												2015					
<b>1 комн.</b>	643	643	643	643	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
<b>2 комн.</b>	602	602	602	603	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
<b>3 комн.</b>	574	574	574	574	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
<b>4 комн.</b>	560	560	560	560	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
	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.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.

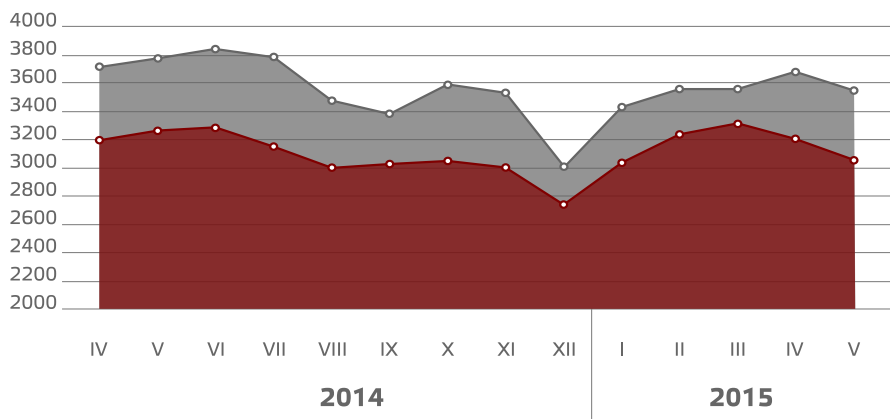
Источник: ARCO REAL ESTATE

В мае 2015 года уровень предложения квартир в Риге уменьшился в среднем на 4,1 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, сократилось на 4,8 %. По сравнению с маем прошлого года общий уровень предложения квартир снизился на 6,2 %, при этом уровень предложения в крупнейших микрорайонах Риги снизился на 6,4 %.

Наибольшее число предложений в микрорайонах в мае было в Пурвциемсе, Плявниеках и Иманте, а наименьшее в Болдерае и Вецмилгрависе. Если рассматривать уровень предложения пропорционально заселенности, наибольшее количество предложений наблюдается в Мэжциемсе и Агенскалнсе, в свою очередь, в Вецмилгрависе и Кенгарагсе уровень предложения по сравнению с уровнем заселенности оказался наиболее низким.

В мае в большей части микрорайонов наблюдалось снижение уровня предложения. Наибольшее снижение количества предлагаемых квартир произошло в Вецмилгрависе (- 14,8 %) и Болдерае (- 13,1 %). В свою очередь, наивысший прирост количества предложений наблюдался в Плявниеках (+ 4,9 %).

## Динамика предложения квартир 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

В мае 2015 года цены на рынке серийных квартир немного выросли в большей части микрорайонов Риги. Средняя цена за квадратный метр в мае уменьшилась только на Югле (- 0,4 %). В Пурвциемсе, Кенгарагсе и Агенскалнсе цены на серийные квартиры остались неизменными. В остальных микрорайонах Риги был констатирован рост цен, например, в Плявниеках (+ 0,9 %) и Золитуде (+ 0,8 %).

## Изменения средних цен на серийные квартиры в микрорайонах, %

	Средняя цена 1м <sup>2</sup> на 1 июня 2015 год	Средняя цена 1м <sup>2</sup> на 1 мая 2015 года	Изменение, %
Югла	651	653	- 0,4 ↓
Плявниеки	664	659	0,9 ↑
Пурвциемс	690	689	0 ⇒
Межциемс	672	671	0,3 ↑
Тейка	785	780	0,6 ↑
Вецмилгравис	539	538	0,2 ↑
Кенгарагс	604	604	0 ⇒
Болдерая	467	464	0,5 ↑
Зиепниекалнс	656	653	0,4 ↑
Иманта	671	667	0,6 ↑
Золитуде	704	699	0,8 ↑
Агенскалнс	690	690	0 ⇒
Ильгүциемс	621	618	0,4 ↑

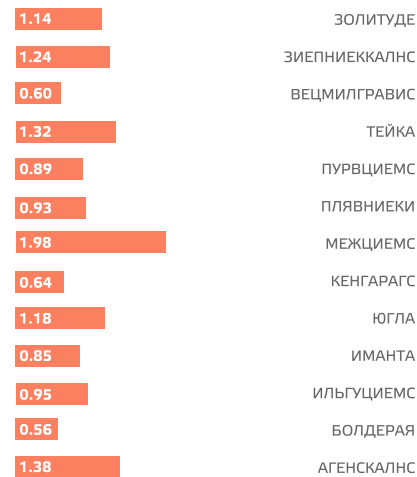
Источник: ARCO REAL ESTATE

## Количество предлагаемых квартир в рижских микрорайонах в мае 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Уровень предложения квартир пропорционально заселенности микрорайонов в мае 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

По сравнению с началом 2012 года, цены на квартиры в мае были выше на 10,4 %. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 8,1 %, а в сравнении с началом 2014 года, стоимость серийной квартиры в мае 2015 года была выше на 5 %.

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

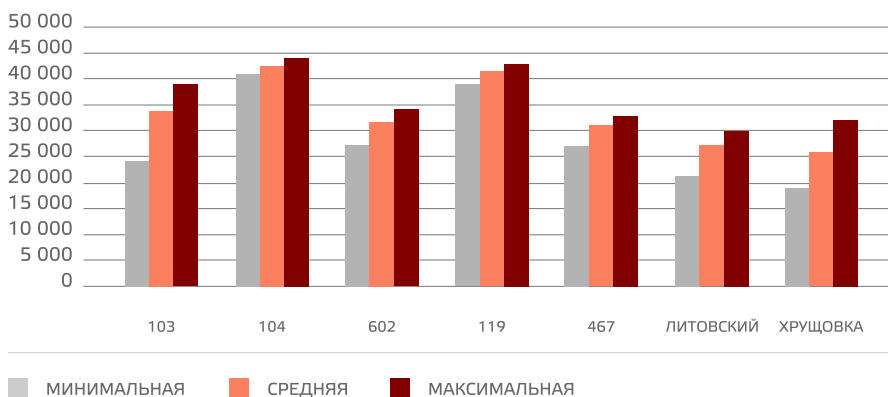
	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.06.2015.
Болдерая	477	473	450	454	<b>467</b>
Вецмилгравис	508	514	524	531	<b>539</b>
Кенгарагс	510	518	543	594	<b>604</b>
Ильгюциемс	566	570	586	609	<b>621</b>
Зиепниекалнс	602	613	626	643	<b>656</b>
Югла	556	583	610	639	<b>651</b>
Плявниеки	603	622	651	664	<b>664</b>
Иманта	592	605	633	676	<b>671</b>
Межциемс	612	624	637	662	<b>672</b>
Пурвциемс	615	633	662	682	<b>690</b>
Агенскалнс	606	623	644	677	<b>690</b>
Золитуде	640	644	663	697	<b>704</b>
Тейка	728	757	787	798	<b>785</b>

Источник: ARCO REAL ESTATE

Наивысшие цены на серийные квартиры сохранились в микрорайоне Тейка, где средняя цена одного квадратного метра в мае выросла до отметки 785 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь, самая низкая цена за квадратный метр вновь была зафиксирована в Болдерае - в мае она достигла значения 467 EUR/м<sup>2</sup>.

В мае 2015 года самыми дорогими остались дома 119-ой и 104-ой серий, в которых цена на двухкомнатную квартиру в удовлетворительном состоянии колебалась от 39 000 до 43 000 EUR, в зависимости от места расположения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, в которых цена на двухкомнатную квартиру колебалась от 21 000 до 30 000 EUR и дома времен Хрущева, в которых цена на двухкомнатную квартиру колебалась от 19 000 до 32 000 EUR, в зависимости от микрорайона.

## Цены на двухкомнатные квартиры в зависимости от серии в микрорайонах Риги в мае 2015 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Средние цены на серийные квартиры 1 июня 2015 года, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Распределение заключенных сделок по сериям в 1-ой четверти 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Рынок квартир в окрестностях Риги

### Огре

В мае 2015 года стоимость серийных квартир в Огре увеличилась на 0,8 %. Средняя цена выросла до отметки 421 EUR/м<sup>2</sup>. В 1-ой четверти 2015 года в Огре не было констатировано изменение цен на квартиры, тогда как в последние месяцы замечены небольшие колебания цен. По сравнению с началом 2015 года, в мае стоимость серийных квартир снизилась на 0,6 %.

### Каугури, Юрмала

В мае 2015 года в Каугури, Юрмала, цены на квартиры выросли на 0,7 %. Средняя стоимость квартиры по прежнему была в пределах 400 EUR/м<sup>2</sup> и находилась на отметке 399 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2015 года стоимость серийных квартир в Каугури выросла на 0,8 %.

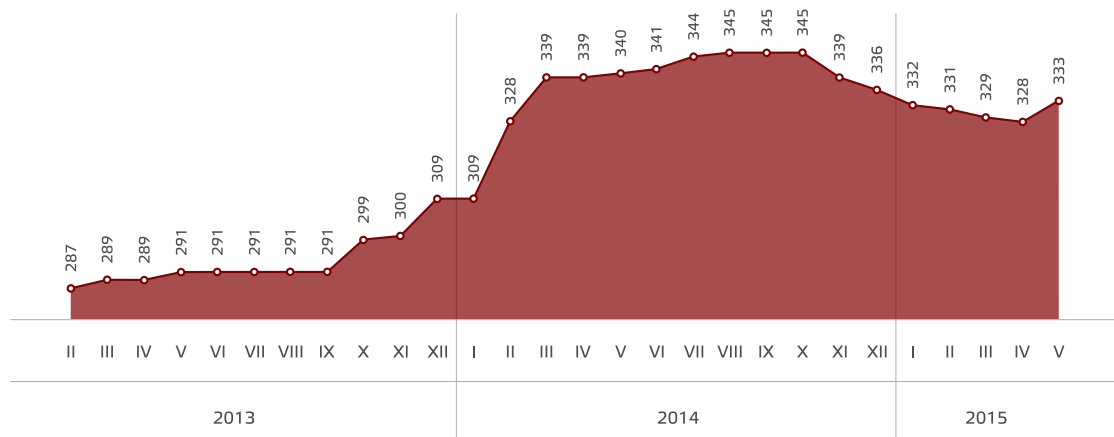
### Саласпилс

В мае 2015 года уровень цен в Саласпилсе упал на 0,2 %. Средняя цена на квартиру снизилась до 463 EUR/м<sup>2</sup>. В мае цены на квартиры в Саласпилсе были меньше на 1,1 % по сравнению с началом 2015 года. По сравнению с апрелем 2014 года, уровень цен в Саласпилсе снизился на 0,4 %.

### Елгава

В мае в Елгаве цены повысились на 1,7 %. Средняя стоимость квартиры в мае находилась на отметке 333 EUR/м<sup>2</sup>. Наблюдавшееся до этого снижение цен прекратилось. С октября 2014 года, когда цены достигли наивысшей отметки (345 EUR/м<sup>2</sup>), цены снизились на 3,5 %.

### Динамика средней цены серийных квартир 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 квалифицированных 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

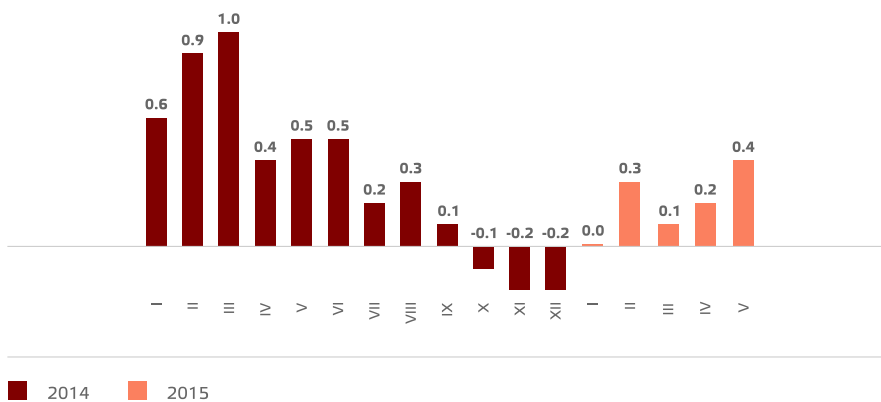


## Serial apartments, June 1, 2015

The serial apartment prices in Riga residential areas increased per 0,4 % in May. The average serial apartment price increased up to the position of 643 EUR/m<sup>2</sup>, which is the highest point of serial apartment prices in the last six years. However, it is yet too early to discuss a tendency of price increase, as the price change in all Riga residential areas is insignificant, among them negative, the same as in previous months.

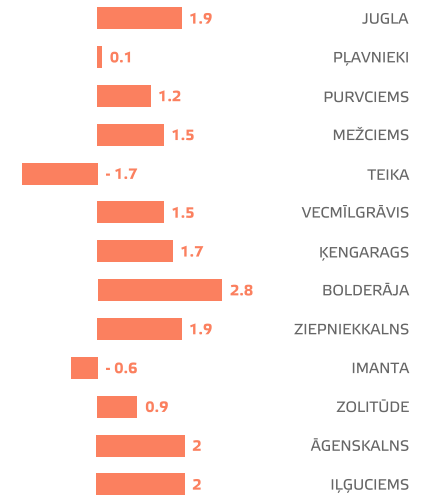
The serial apartment prices in general have risen per 1 % since the beginning of 2015, while during the year the serial apartment prices have grown per 1,5 % since last April.

### Serial apartment price changes since the beginning of 2014, %



Source: ARCO REAL ESTATE

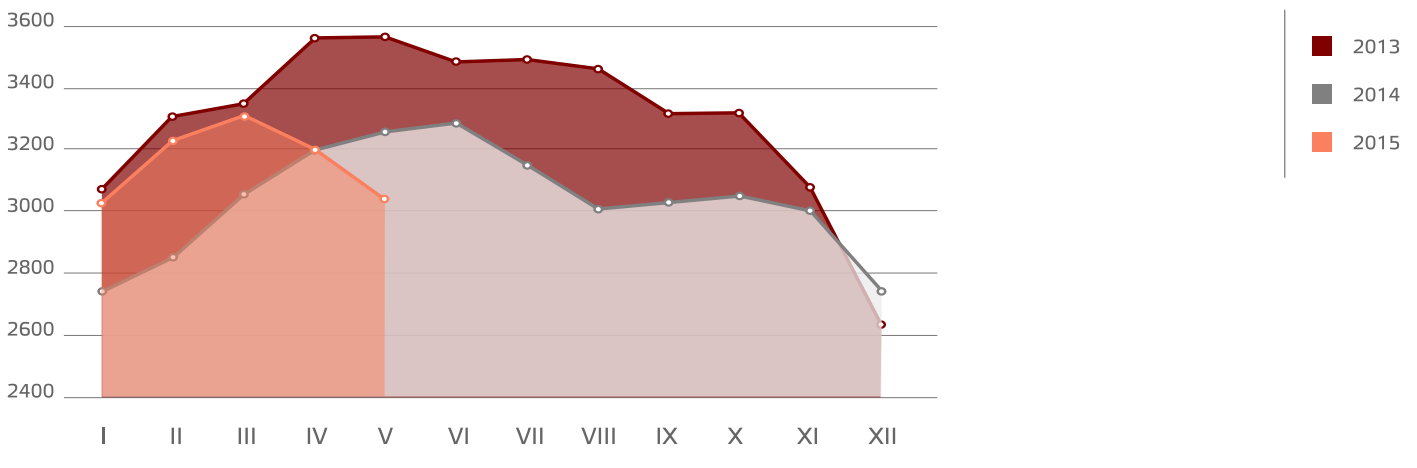
### Price changes in the biggest residential areas since January 1, 2015, %



Source: ARCO REAL ESTATE

The serial apartment price continued increasing reasonably in May, already the fourth month in a row. The serial apartment prices in biggest part of Riga largest residential areas increased within the borders of 0,1 - 2,8 %. The offer amount continued to reduce in May that grounds on tendency of rising prices. As well in Riga neighbourhood towns as Ogre, Jelgava, Salaspils and Kauguri (Jūrmala residential area), has been observed mainly positive price fluctuation in May. In mentioned areas, with the exception of Salaspils where practically prices did not change, serial apartment prices increased within the borders of 0,7 - 1,7 %.

### Apartment offer amount dynamics of the biggest residential areas of Riga, 2013 - 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

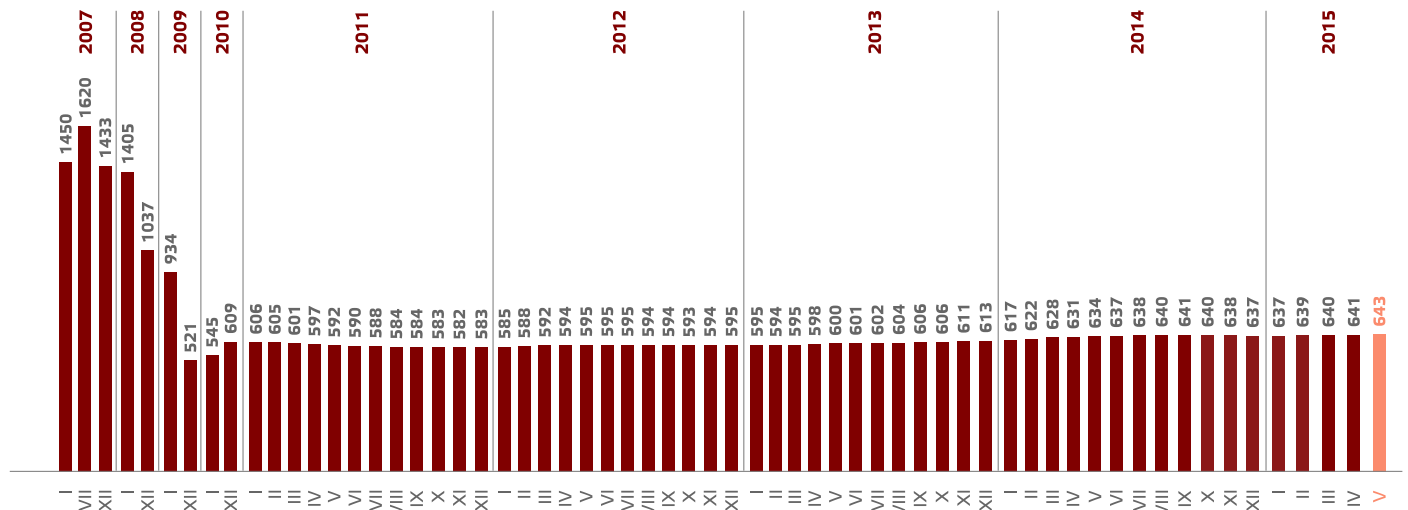


The biggest average apartment price increase per one square meter in Riga residential areas since the beginning of 2015 was observed in Bolderāja (+ 2,2 %), Āgenskalns (+ 2 %) and Iļģuciems (+2 %). The prices increased also in the biggest part of Riga residential areas during this period, while the price level decreased only in Teika (- 1,7 %) and Imanta (- 0,6 %).

The average apartment price in May 2015 increased up to the position of 643 EUR/m<sup>2</sup>. The prices were on average per 60,3 % lower than on July 1, 2007, when the average price for an unrepaired serial apartment had reached the highest point of all times - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

The average prices for serial apartments in Riga in 2008 decreased per 33,5 % on average overall, but during the year 2009 - even more 44,2 %. During the year 2010 prices increased per 16,9 % on average, but in 2011 apartment prices went down per 4,3 %. During 2012 apartment prices increased per 2,1 %. In 2013 apartment prices increased per 3 %. The prices kept increasing in 2014 in amount of 3,9 %, but during the first five months of 2015 the prices increased per 1 %.

## Serial apartment average price dynamics in the biggest residential areas of Riga, EUR/m<sup>2</sup>



Source: ARCO REAL ESTATE

In May 2015 the average apartment value per one square meter in accordance with the number of rooms increased for both, 1 room (+ 0,7 %), 2 room (+ 0,3 %), as well as for 3 room (+0,2 %), and 4 room (+ 0,2 %) apartments.

## The average serial apartment prices in residential areas of Riga by the amount of rooms, EUR/m<sup>2</sup>

	2013												2014												2015					
<b>1 room</b>	643	643	643	643	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
<b>2 rooms</b>	602	602	602	603	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
<b>3 rooms</b>	574	574	574	574	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
<b>4 rooms</b>	560	560	560	560	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
	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.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.

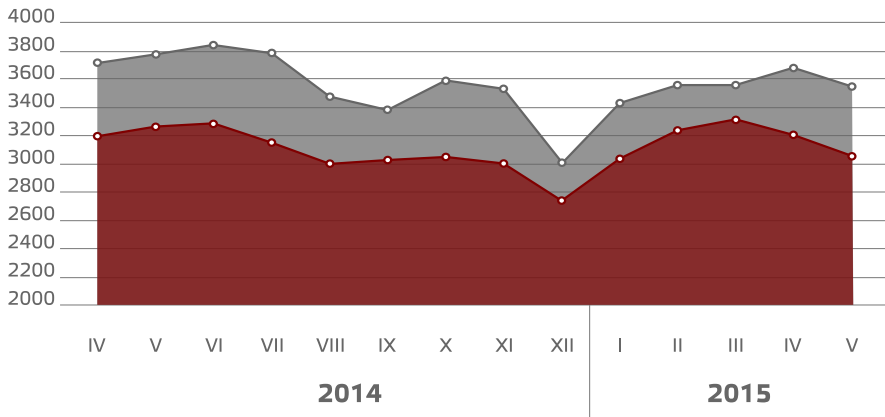
Source: ARCO REAL ESTATE

The overall apartment offer in Riga in May 2015 in general decreased per 4,1 %. The offer amount in the biggest residential areas observed by ARCO REAL ESTATE decreased per 4,8 %. In comparison with the last May, the apartment offer reduced, but the overall apartment offer went down per 6,2 %, while the apartment offer in the biggest residential areas reduced per 6,4 %.

The biggest offer amount in residential areas in May was observed in Purvciems, Pļavnieki and Imanta, while the smallest offer amount was found in Bolderāja and Vecmīlgrāvis. Analyzing the offer amount proportionally to the residential area size (amount of inhabitants), the biggest offer is found in Mežciems and Āgenskalns, whereas the offer amount proportionally to the amount of inhabitants in Bolderāja, Vecmīlgrāvis and Ķengarags was the smallest.

In May in the most residential areas the offer amount decreased. The residential areas where the biggest offer decrease was found were Vecmīlgrāvis (- 14,8 %) and Bolderāja (- 13,1 %), whereas the most essential apartment offer amount increase was observed in Pļavnieki (+ 4,9 %).

## Apartment offer amount 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

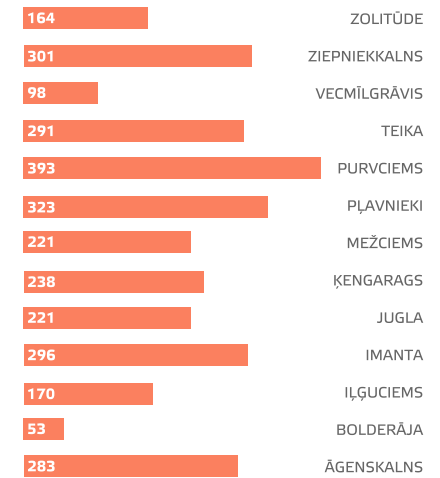
In May 2015 the prices in the serial apartment market slightly increased in the biggest residential areas of Riga. The average price of one square meter decreased only in Jugla (- 0,4 %). Apartment prices in Purvciems, Ķengarags and Āgenskalns remained constant. In the rest of the Riga residential areas the price rise was observed, e. g. in Pļavnieki (+ 0,9 %) and Zolitūde (+ 0,8 %).

## The average serial apartment price changes in Riga residential areas, %

	The average value per 1m <sup>2</sup> on June 1, 2015	The average value per 1m <sup>2</sup> on May 1, 2015	Changes, %
Jugla	651	653	- 0,4 ↓
Pļavnieki	664	659	0,9 ↑
Purvciems	690	689	0 →
Mežciems	672	671	0,3 ↑
Teika	785	780	0,6 ↑
Vecmīlgrāvis	539	538	0,2 ↑
Ķengarags	604	604	0 →
Bolderāja	467	464	0,5 ↑
Ziepniekkalns	656	653	0,4 ↑
Imanta	671	667	0,6 ↑
Zolitūde	704	699	0,8 ↑
Āgenskalns	690	690	0 →
Ilģuciems	621	618	0,4 ↑

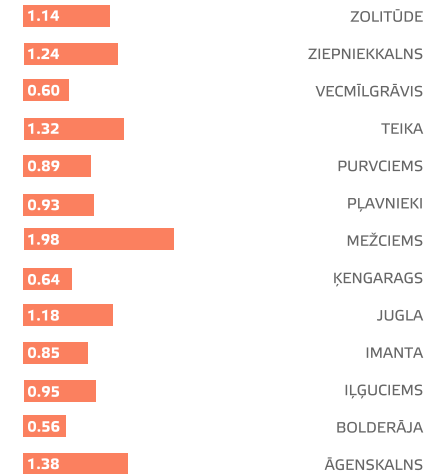
Source: ARCO REAL ESTATE

## Apartment offer amount in Riga, May 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

## Apartment offer proportionally to the sizes of residential areas in Riga, May 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

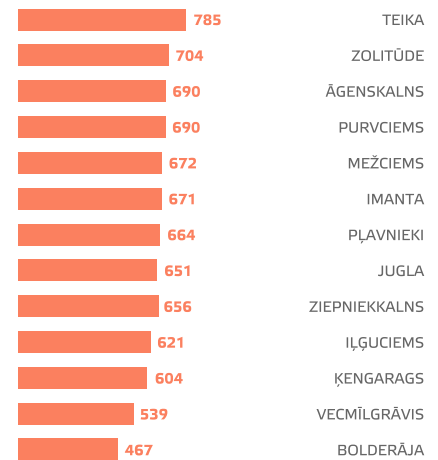
Since the beginning of 2012 the prices increased in May per 8,1 %. Since the beginning of 2013 the serial apartment prices increased per 8,1 % but in comparison with the beginning of 2014 the serial apartment prices in Riga residential areas were per 5 % higher in May 2015.

### The average serial apartment prices in residential areas, EUR/m<sup>2</sup>

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.06.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	467
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	539
Ķengarags	510	518	543	594	604
Iļģuciems	566	570	586	609	621
Ziepniekkalns	602	613	626	643	656
Jugla	556	583	610	639	651
Pļavnieki	603	622	651	664	664
Imanta	592	605	633	676	671
Mežciems	612	624	637	662	672
Purvciems	615	633	662	682	690
Āgenskalns	606	623	644	677	690
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	785

Source: ARCO REAL ESTATE

### The average prices of serial apartments in residential areas on June 1, 2015, EUR/m<sup>2</sup>

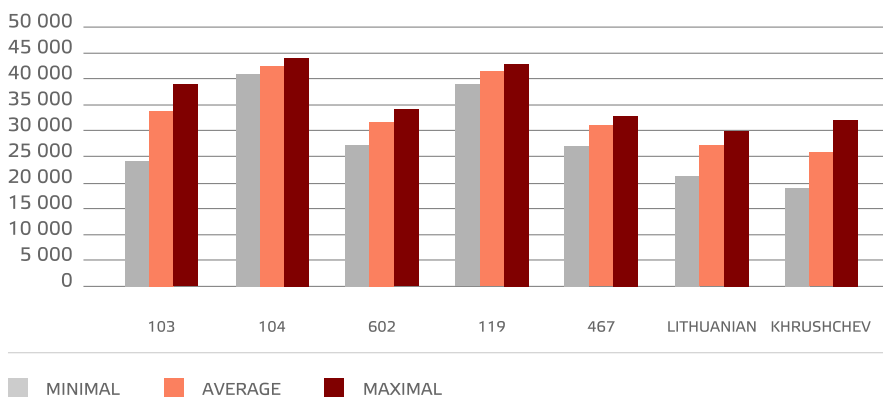


Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices in May 2015 remained in Teika, where average price of one square meter decreased till the position of 785 EUR/m<sup>2</sup>. However, the lowest average price of one square meter remained constant in Bolderāja – in May it reached 467 EUR/m<sup>2</sup>.

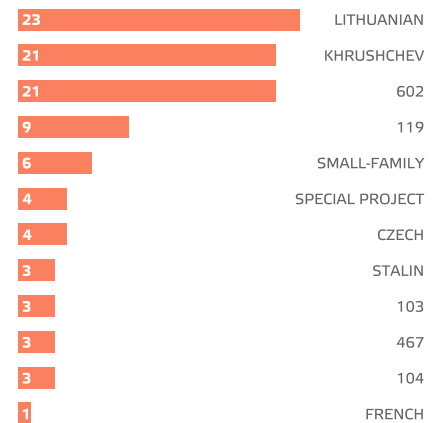
The most expensive apartments in May 2015 remained in the houses of 119<sup>th</sup> and 104<sup>th</sup> series, where the prices for 2 room apartments in a satisfactory condition fluctuated from 39 000 to 43 000 EUR, depending on location, while the Lithuanian project houses were the cheapest, where the prices for 2 room apartments ranged from 21 000 to 30 000 EUR, as well as for the Khrushchev houses, where the prices for 2 room apartments varied from 19 000 to 32 000 EUR, depending on the residential area.

### Serial apartment prices by series in Riga residential areas in May 2015 (prices for 2 room apartments), EUR



Source: ARCO REAL ESTATE

### Real serial apartment transaction division per series in the 1<sup>st</sup> quarter of 2015, %



Source: ARCO REAL ESTATE



## Apartment market in Riga neighbourhood

### Ogre

In May 2015 serial apartment prices in Ogre increased per 0,8 %. Average price increased till position of 421 EUR/m<sup>2</sup>. In Ogre in the 1<sup>st</sup> quarter of 2015 changes of apartment prices was not observed, on the contrary in last month's insignificant fluctuations of prices have been observed. In compare with the beginning of 2015, apartment prices in May in Ogre were lower per 0,6 %.

### Kauguri, Jūrmala

In May 2015 in Kauguri apartment prices increased per 0,7 %. Average apartment price still remained under 400 EUR/m<sup>2</sup> margins and was in the position of 399 EUR/m<sup>2</sup>. Since the beginning of 2015 apartment prices in Kauguri increased per 0,8 %.

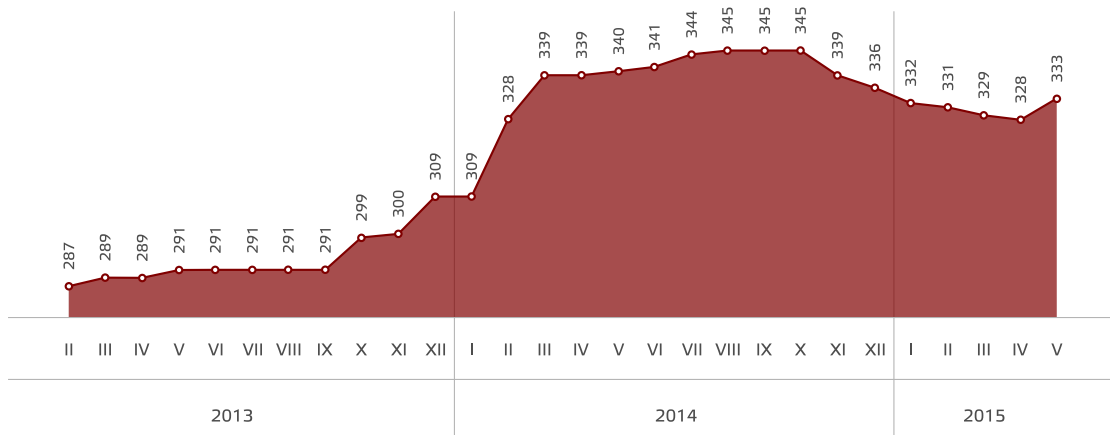
### Salaspils

In May 2015 price level in Salaspils decreased per 0,2 %. Average apartment price in May went down til 463 EUR/m<sup>2</sup>. Apartment prices in Salaspils in May were lower per 1,1 % in comparison with the beginning of 2015. In comparison with April 2014 price level reduced in Salaspils per 0,4 %.

### Jelgava

In May 2015 in Jelgava prices increased per 1,7 %. Average apartment price in May was in the position of 333 EUR/m<sup>2</sup>. Up to now observed recession of apartment prices was stopped in Jelgava. Since October 2014, when the prices reached the highest point (345 EUR/m<sup>2</sup>), the prices fell per 3,5 %.

### 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

