

TIRGUS PĀRSKATS
ОБЗОР РЫНКА
MARKET OVERVIEW

Sērijveida dzīvokļi | JŪLIJS **Серийные квартиры | ИЮЛЬ** **Serial apartments | JULY**



RĪGA | РИГА | RIGA
2015



SATURS

СОДЕРЖАНИЕ

CONTENTS

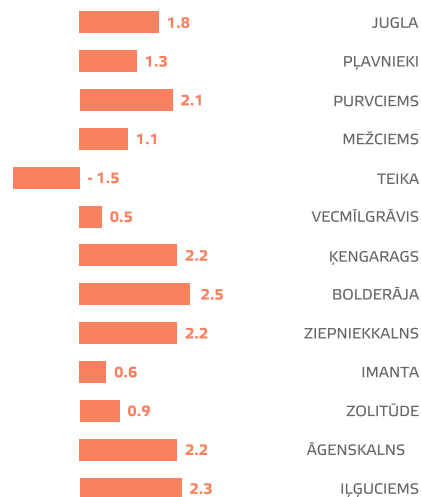
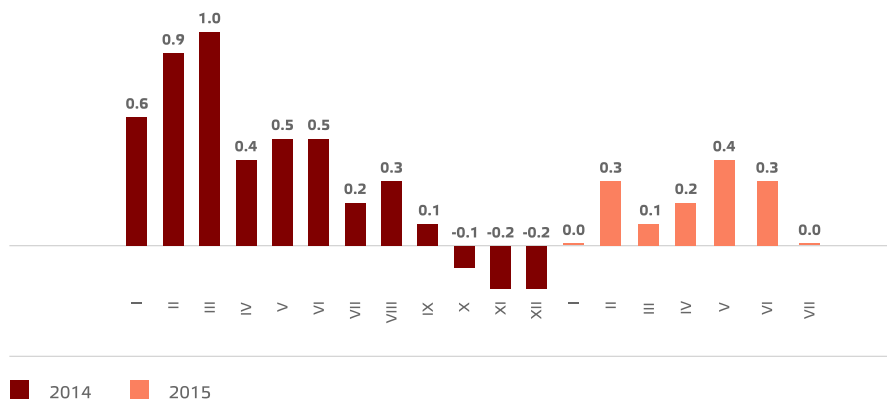
	Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats	3
	Обзор рынка серийных квартир	8
	Serial apartment market overview	13

Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. augusts

2015. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas kopumā nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā saglabājās 645 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 1,3 %. Savukārt kopš pagājušā gada jūlija sērijveida dzīvokļu cenas gada laikā palielinājās par 1,1 %.

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

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



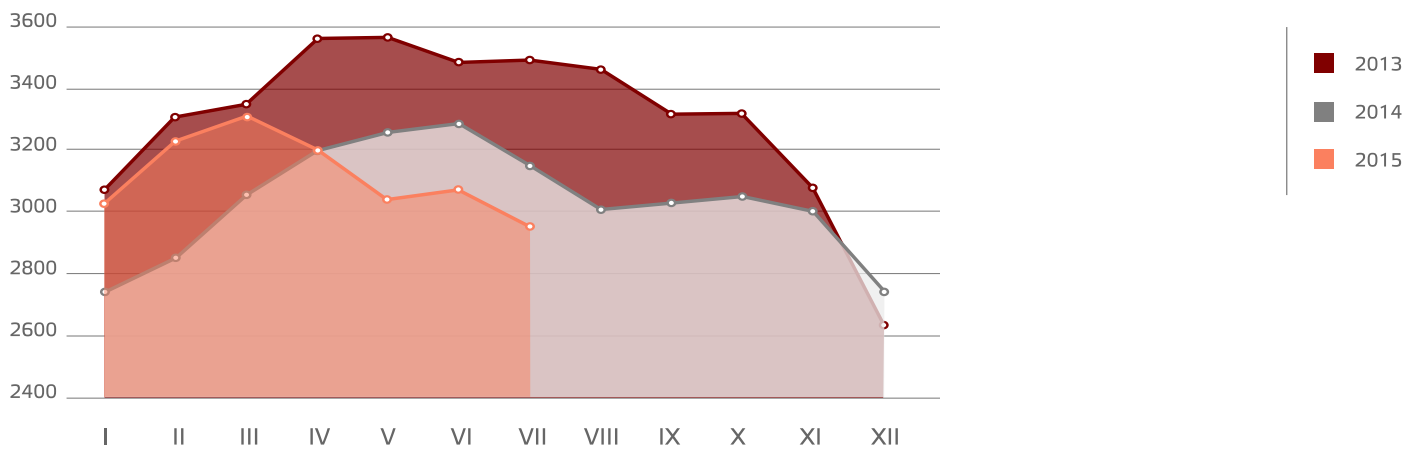
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada pirmajā pusgadā novērotais nelielais ikmēneša cenu pieaugums bija apstājies. Vairākos lielākajos Rīgas mikrorajonos konstatētas minimālas cenu svārstības (augšupejošas), tajā pašā laikā citos mikrorajonos cenu izmaiņas netika novērotas. Arī sērijveida dzīvokļu piedāvājums turpināja sarukt, tādējādi līdz ar tirgus aktivitātes samazināšanos vasaras mēnešos, kā jau tas novērojams katru gadu, cenu stagnācija jūlijā bija likumsakarīga.

Rīgas apkārtnes pilsētā - Ogrē - un Jūrmalas mikrorajonā - Kauguros - jūlijā netika novērotas cenu izmaiņas. Neliels cenu pieaugums konstatēts Salaspilī (+ 0,4 %) un Jelgavā (+ 1,2 %).

Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015

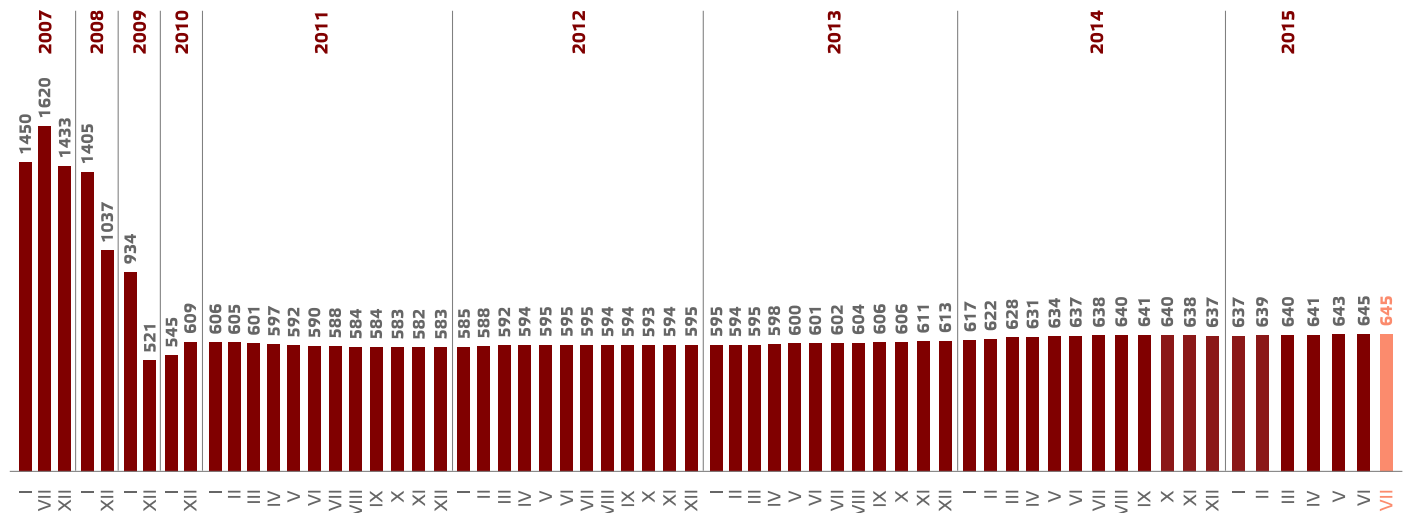


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 2,5 %) un Ilūciemā (+ 2,3 %). Arī visos pārējos Rīgas mikrorajonos cenas šajā periodā pārsvarā palielinājās. Cenu līmenis kopš gada sākuma samazinājās vienīgi Teikā (- 1,5 %).

2015. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 645 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji bija par 60,2 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m². 2008. gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %. 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %, savukārt 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %. 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem saruka par 4,3 %. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3 %. 2014. gada laikā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā. 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas paaugstinājās par 1,3 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika lielākajos Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada jūlijā viena kvadrātmetra vidējā cena dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 0,3 %) un trīsistabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem. Divistabu dzīvokļiem izmaiņas netika konstatētas, bet četrīstabu dzīvokļiem novērots cenu samazinājums (- 0,3 %).

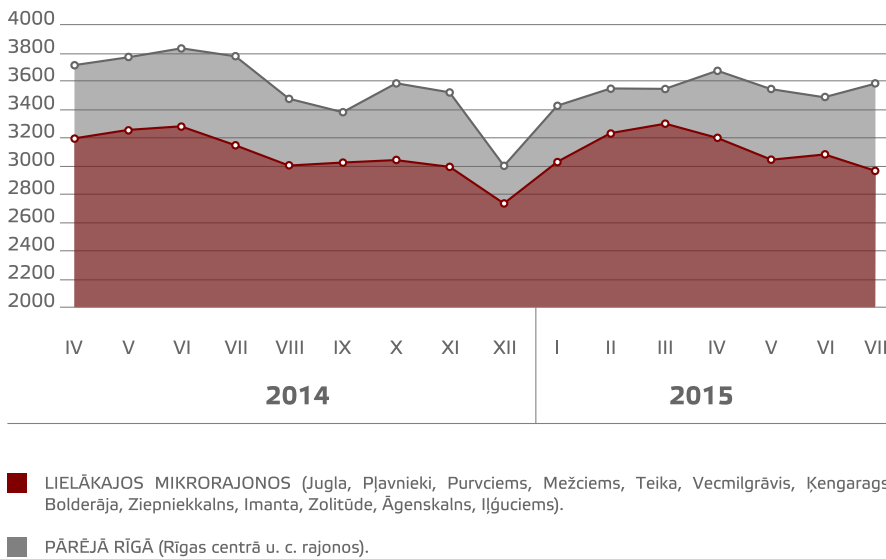
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2013												2014												2015											
1 istabas	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	708	710					
2 istabu	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	656	656					
3 istabu	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	617	618					
4 istabu	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	598	596					
	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.	01.07.	01.08.					

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā faktiski nemainījās - tas samazinājās par 0,4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos saruka par 3,8 %. Salīdzinot ar pagājušā gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums kopumā samazinājās: kopējais dzīvokļu piedāvājums bija par 5,6 % mazāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 5,8 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos jūlijā bija Purvciemā, Pļavniekos un Teikā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Skatoties piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums novērots Mežciemā un Zolitūdē. Turpretī Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājuma skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Piedāvājumu skaits jūlijā lielākajā daļā mikrorajonu samazinājās. Mikrorajoni, kur jūlijā novērots vislielākais piedāvājuma samazinājums, bija Bolderāja (- 30,2 %) un Ilģuciems (- 19,5 %). Savukārt būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums jūlijā novērots Mežciemā (- 5,8 %).

2015. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu tirgū cenas nedaudz pieauga vien nelielā daļā Rīgas mikrorajonu. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Pļavniekos (+ 0,5 %). Tajā pašā laikā vairākos mikrorajonos - Mežciemā, Teikā, Bolderājā Ziepniekkalnā, Zolitūdē, Āgenskalnā - viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā nemainījās. Cenu lejupslīde novērota vienīgi Vecmīlgrāvī (- 0,9 %).

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.08.2015.	Vidējā 1 m ² cena 01.07.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	650	648	0.3 ↑
Pļavnieki	673	670	0.5 ↑
Purvciems	696	694	0.3 ↑
Mežciems	670	670	0 →
Teika	786	786	0 →
Vecmīlgrāvis	534	539	- 0.9 ↓
Ķengarags	607	605	0.3 ↑
Bolderāja	465	465	0 →
Ziepniekkalns	657	657	0 →
Imanta	680	678	0.2 ↑
Zolitūde	704	704	0 →
Āgenskalns	692	692	0 →
Ilģuciems	623	622	0.2 ↑

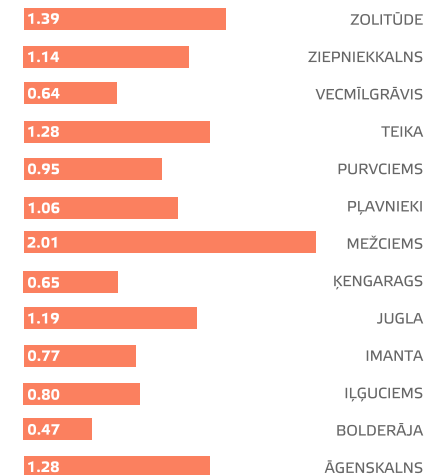
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos, 2015. gada jūlijs



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam, 2015. gada jūlijs



* 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.

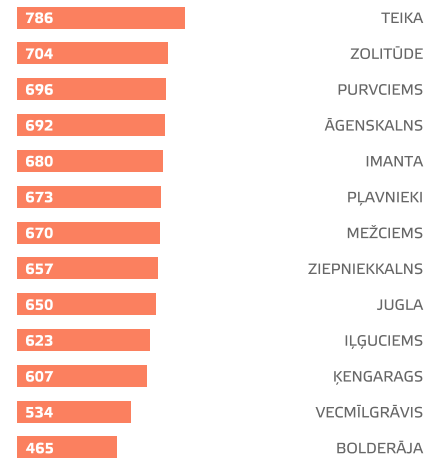
Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas jūlijā bija augstākas par 10,6 %. Kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 8,3 %. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada jūlijā bija par 5,2 % augstākas. Šogad cenas pieauga par 1,3 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada 1. augustā, EUR/m²

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.08.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	534
Ķengarags	510	518	543	594	607
Iļģuciems	566	570	586	609	623
Ziepniekkalns	602	613	626	643	650
Jugla	556	583	610	639	657
Plāvnieki	603	622	651	664	670
Imanta	592	605	633	676	673
Mežciems	612	624	637	662	680
Purvciems	615	633	662	682	692
Āgenskalns	606	623	644	677	696
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786



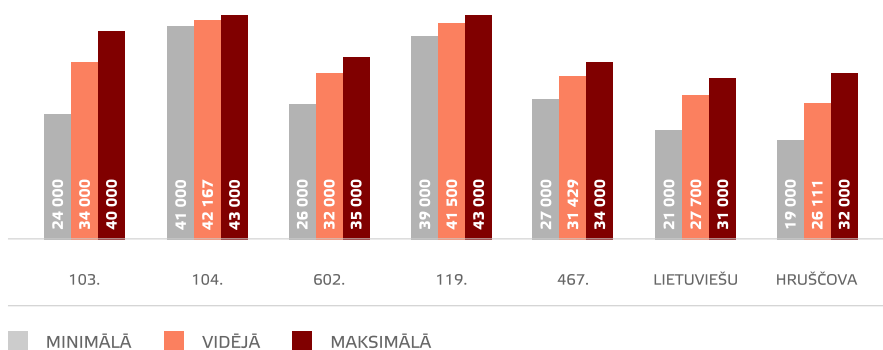
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 786 EUR/m² pozīcijā. Savukārt zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās Bolderājā, kur jūlijā nemainīgi palika 465 EUR/m² pozīcijā.

2015. gada jūlijā 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 31 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida divstābu dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2015. gada jūlijā, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre

2015. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās: vidējā cena saglabājās 421 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas pazeminājās vien par 0,6 %. Pēdējos divos mēnešos dzīvokļu cenu svārstības Ogrē netika konstatētas.

Kauguri, Jūrmala

2015. gada jūlijā Kauguros dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām. Dzīvokļu vidējā cena joprojām atradās 403 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 1,6 %. Cenas kopš pērnā gada jūlija nemainījās.

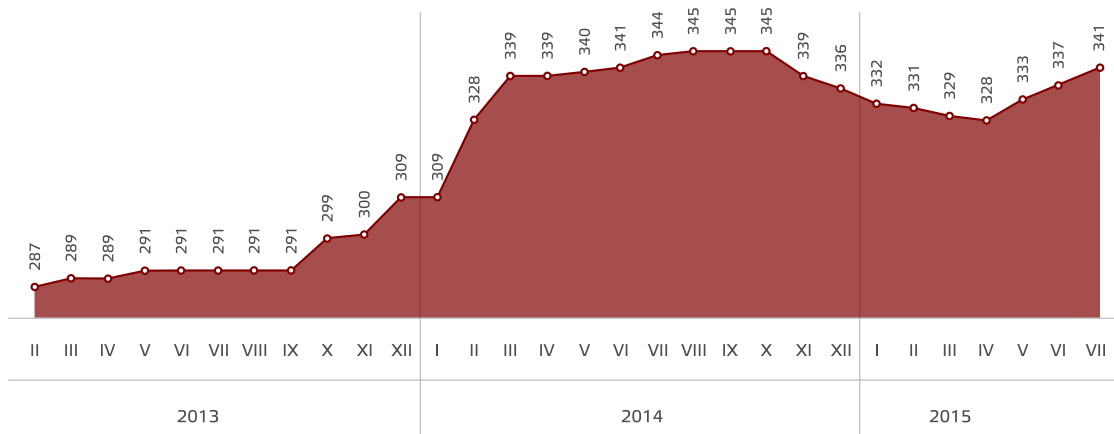
Salaspils

2015. gada jūlijā cenu līmenis Salaspilī palielinājās par 0,4 %. Vidējā dzīvokļu cena jūlijā pieauga līdz 466 EUR/m². Gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 1,1 %. Salaspils dzīvokļu cenas jūlijā bija līdzvērtīgas 2013. gada septembrī novērotajām, kas liecina par to, ka pēdējo divu gadu laikā cenu izmaiņas faktiski nenotika, - konstatētas vien cenu svārstības.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada jūlijā cenas palielinājās par 1,2 %. Dzīvokļu vidējā cena jūlijā pieauga līdz 341 EUR/m² pozīcijai. Pēc gadumijā novērotās dzīvokļu cenu lejupslīdes jūlijā cenām bija tendence stabilizēties. Jelgavas dzīvokļu cenas kopš 2014. gada jūlija samazinājās par 0,9 %, šobrīd sasniedzot 2014. gada jūnija līmeni.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



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



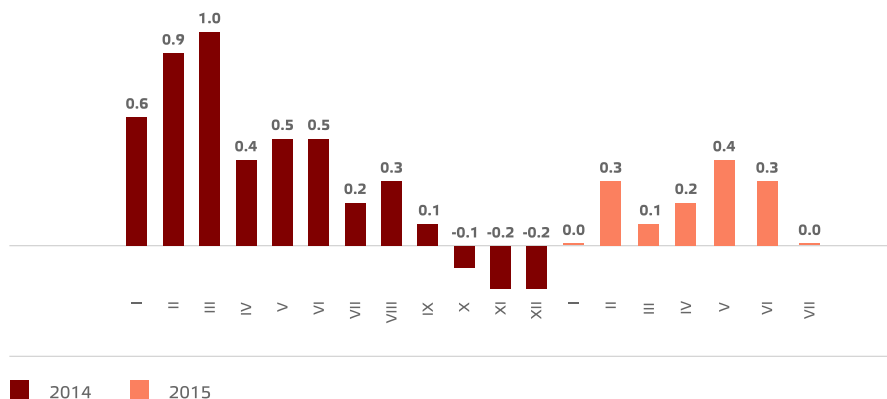
Серийные квартиры, 1 августа 2015 года

В июле 2015 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры в целом не изменились. Средняя цена на серийные квартиры в июле сохранилась на уровне 611 EUR/м². С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом возросли на 1,3 %. В свою очередь, с июля прошлого года цены на серийные квартиры в течение года возросли на 1,1 %.

Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %



Изменения цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



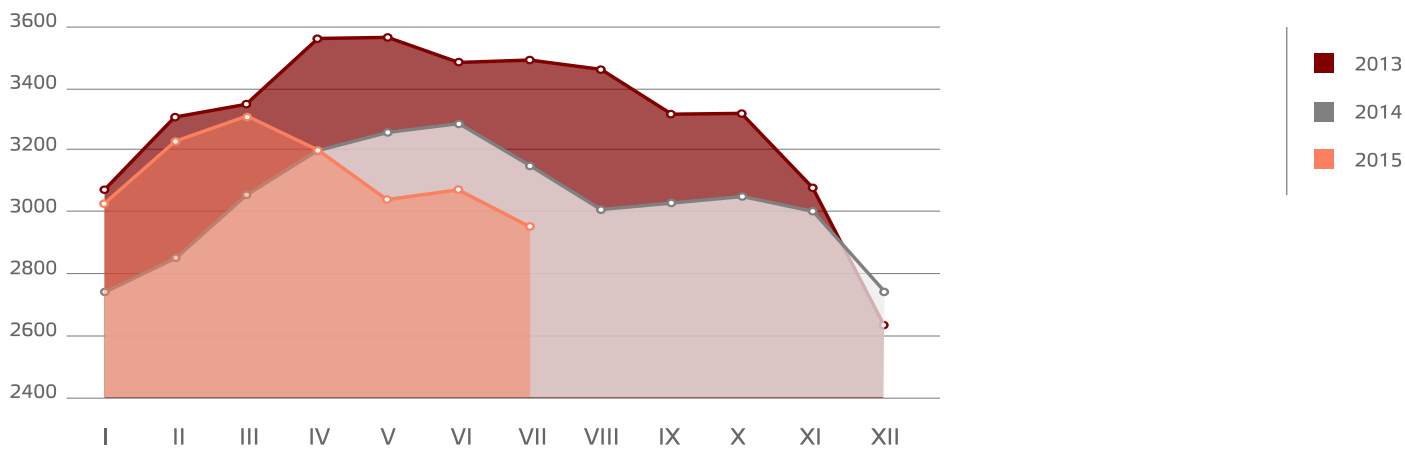
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В первом полугодии 2015 года ежемесячно наблюдаемый рост цен остановился. В большинстве крупнейших микрорайонов Риги констатированы минимальные колебания цен (растущие), в то же самое время в других микрорайонах изменения цен не наблюдались. Также предложение на серийные квартиры продолжало сокращаться, таким образом, вместе с уменьшением активности рынка в летние месяцы, как это и наблюдалось каждый год, в июле стагнация цен была закономерной.

В городке около Риги - в Огре - и в микрорайоне Юрмалы - в Каугури - в июле изменений цен замечено не было. Небольшой рост цены был констатирован в Саласпилсе (+ 0,4 %) в в Елгаве (+ 1,2 %).

Динамика предложений в крупнейших микрорайонах Риги, 2013 - 2015

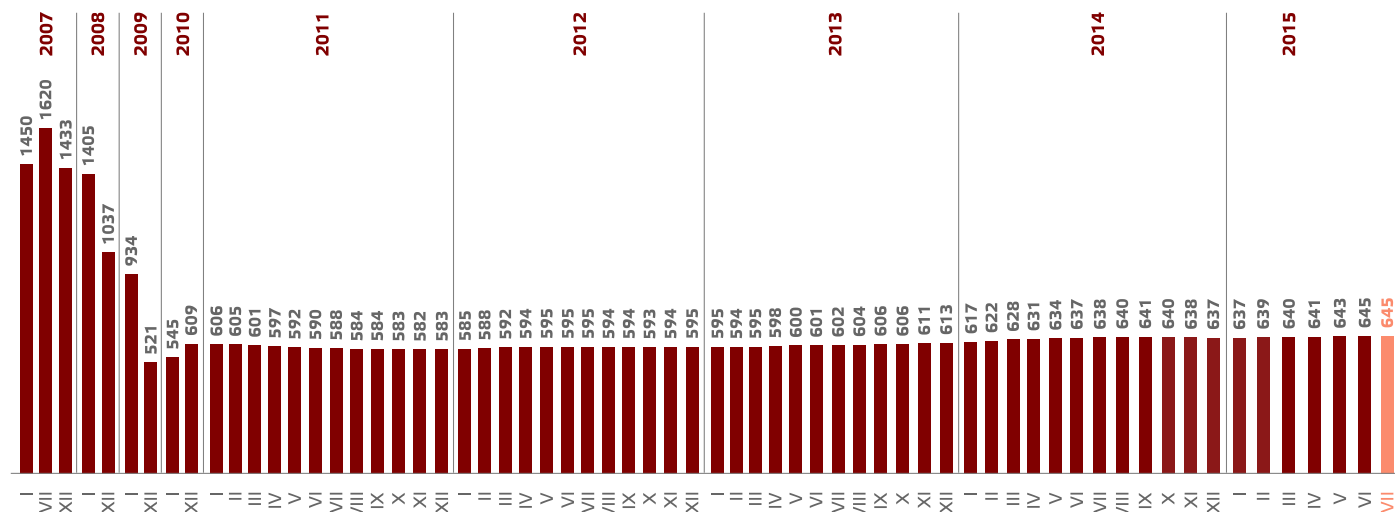


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены на квартиры за один квадратный метр в Рижских микрорайонах с начала 2015 года наблюдался в Болдерае (+ 2,5 %) и в Ильгюциемсе (+ 2,3 %). Также во всех остальных микрорайонах Риги цены в данный период в основном росли. Уровень цен с начала года снизился только на Тейке (- 1,5 %).

В июле 2015 года средняя цена за серийную квартиру сохранилась на уровне 645 EUR/m². В среднем цены были на 60,2 % ниже чем 1 июля 2007 года, средняя цена за неотреставрированную серийную квартиру достигла наивысшей отметки - 1 620 EUR/m². В 2008 году средняя цена на серийные квартиры в Риге в целом снизилась на 33,5 %. В 2009 году средняя цена в целом снизилась еще на 44,2 %, в свою очередь, в 2010 году цены в целом выросли на 16,9 %. В 2011 году цены на квартиры упали на 4,3 %. В 2012 году цены на квартиры выросли на 2,1 %. В 2013 году цены на квартиры выросли на 3 %. В 2014 году цены на квартиры продолжали возрастать на 3,9 %. В первом полугодии 2015 году цены на квартиры выросли на 1,3 %.

Динамика средних цен на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2015 года средняя цена на квартиры, оценивая их по количеству комнат, возросла на однокомнатные (+ 0,3 %) и трехкомнатные (+ 0,2 %) квартиры. На двухкомнатные квартиры изменения не констатированы, а на четырехкомнатные квартиры было замечено понижение цены (- 0,3 %).

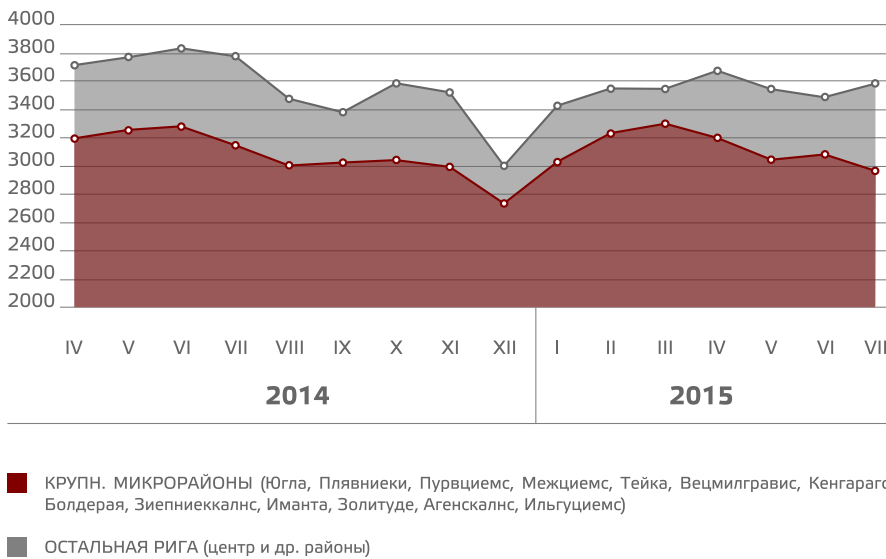
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по количеству комнат, EUR/m²

	2013												2014												2015							
1 комн.	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	708	710	
2 комн.	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	656	656	
3 комн.	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	617	618	
4 комн.	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	598	596	
	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.	01.07.	01.08.	

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июле 2015 года предложение на квартиры в Риге фактически не изменилось - оно снизилось на 0,4 %. Количество предложений в микрорайонах, просмотренных ARCO REAL ESTATE, упало на 3,8 %. Сравнивая с июлем прошлого года, количество предложений на квартиры в целом снизилось: общее предложение квартир было на 5,6 % меньше, а количество предложений в крупнейших микрорайонах было меньше на 5,8 %.

Динамика предложений по квартирам в Риге, 2014 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив количество предложений, можно сказать, что наибольшее число предложений в микрорайонах в июле было в Пурвциемсе, Плявниеках и на Тейке. В свою очередь, самое маленькое количество предложений было в Болдерае и в Вецмилгрависе.

Смотря количество предложений пропорционально размеру микрорайона (по числу жителей), наибольшее предложение было замечено в Межциемсе и в Золитуде. В то время как в Болдерае, Вецмилгрависе и в Кенгарагсе число предложений, пропорционально числу населения, было самым маленьким.

Число предложений в июле снизилось в большей части микрорайонов. Микрорайонами, где в июле наблюдался наибольший спад предложения, были Болдерая (- 30,2 %) и Ильгучиёмс (- 19,5 %). С свою очередь, значительный рост предложений квартир наблюдался в Межциемсе (- 5,8 %).

В июле 2015 года цены на рынке серийных квартир немного возросли в небольшой части микрорайонов Риги. Наибольший рост цен на квартиры наблюдается в Плявниеках (+ 0,5 %). В то же самое время в большинстве микрорайонов - в Межциемсе, на Тейке, в Болдерае, в Зиепниекалнсе, Золитуде, Агенскалнсе - средняя цена одного квадратного метра в июле не изменилась. Снижение цены было замечено только в Вецмилгрависе (- 0,9 %).

Изменения средних цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги, %

	Средняя цена 1 м ² на 01.08.2015.	Средняя цена 1 м ² на 01.07.2015.	Изменение, %
Югла	650	648	0.3 ↑
Плявниеки	673	670	0.5 ↑
Пурвциемс	696	694	0.3 ↑
Межциемс	670	670	0 →
Тейка	786	786	0 →
Вецмилгравис	534	539	- 0.9 ↓
Кенгарагс	607	605	0.3 ↑
Болдерая	465	465	0 →
Зиепниекалнс	657	657	0 →
Иманта	680	678	0.2 ↑
Золитуде	704	704	0 →
Агенскалнс	692	692	0 →
Ильгучиёмс	623	622	0.2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предложений квартир в Риге, июль 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в Риге, июль 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

С начала июля 2012 года цены на квартиры были выше на 10,6 %. С начала июля 2013 года цены на серийные квартиры возросли на 8,3 %. Сравнивая с началом 2014 года, цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги в июле 2015 года были выше на 5,2 %. В этом году цены увеличились на 1,3 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах, EUR/м²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.08.2015.
Болдерая	477	473	450	454	465
Вецмилгравис	508	514	524	531	534
Кенгарагс	510	518	543	594	607
Ильгюциемс	566	570	586	609	623
Зиепниекалнс	602	613	626	643	650
Югла	556	583	610	639	657
Плявниеки	603	622	651	664	670
Иманта	592	605	633	676	673
Межциемс	612	624	637	662	680
Пурвциемс	615	633	662	682	692
Агенскалнс	606	623	644	677	696
Золитуде	640	644	663	697	704
Тейка	728	757	787	798	786

Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры 1 августа 2015 года, EUR/м²

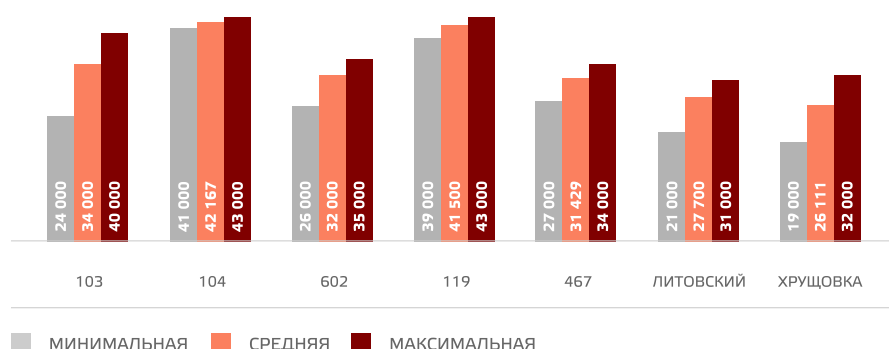


Источник: ARCO REAL ESTATE

Наиболее высокие цены на серийные квартиры в июле 2015 года сохранились на Тейке, где средняя цена одного квадратного метра сохранилась на уровне 786 EUR/м². В свою очередь, наиболее низкая цена за один квадратный метр сохранилась в Болдерее, в июле она неизменно оставалась на уровне 465 EUR/м².

В июле 2015 года самыми дорогими сохранялись квартиры в домах 119 и 104 серий, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 39 000 до 43 000 EUR в зависимости от месторасположения. В свою очередь, наиболее дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры варьировались от 21 000 до 31 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры составляли от 19 000 до 32 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные квартиры в Рижских микрорайонах по сериям в июле 2015 года (двухкомнатные квартиры), EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

Цены на серийные квартиры в Огре в июле 2015 года не изменились: средняя цена сохраняется на уровне 421 EUR/м². В первом полугодии 2015 года цены на серийные квартиры упали лишь на 1,6 %. За последние два месяца в Огре не констатированы колебания цен на квартиры.

Каугури, Юрмала

В июле 2015 года цены на квартиры в Каугури остались без изменений. Средняя цена квартир все еще находится на уровне 403 EUR/м². В первом полугодии 2015 года цены на серийные квартиры в Каугури в целом возросли на 1,6 %. С июля прошлого года цены в течение года не изменились.

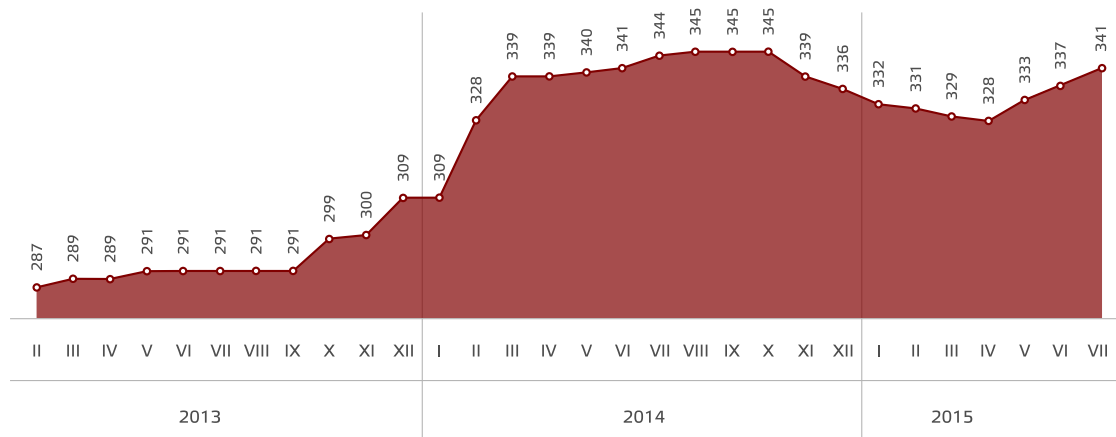
Саласпилс

В июле 2015 года уровень цен в Саласпилсе увеличился на 0,3 %. Средняя цена квартир в июле возросла до 466 EUR/м². В течение года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом снизились на 1,1 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в июле были равносильны ценам, наблюдаемым в сентябре 2013 года, что свидетельствует о том, что в течение последних двух лет изменений цен фактически не было - констатированы лишь колебания.

Елгава

В Елгаве в июле 2015 года цены на квартиры выросли на 1,2 %. Средняя цена квартир в июле возросла до отметки 341 EUR/м². После наблюдаемого в течение года снижения цен в июле была замечена тенденция стабилизироваться. Цены на квартиры с июля 2014 года снизились на 0,9 %, достигнув уровня июня 2014 года.

Динамика средних цен на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м²



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 Лиепae. В компании работает более 80 квалифицированных специалистов.

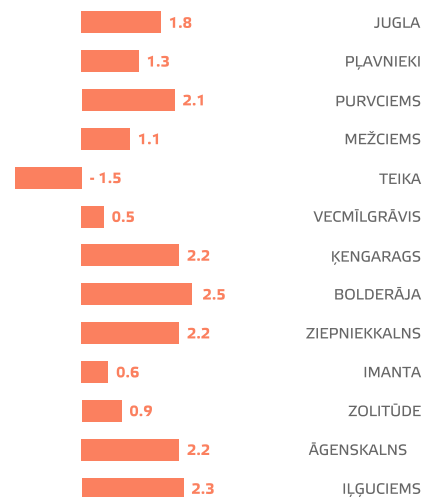
Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

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

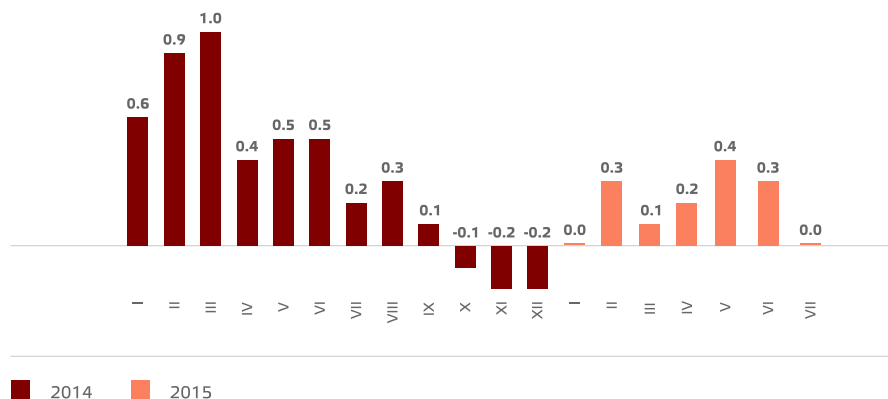
Serial apartments, August 1, 2015

The serial apartment prices in Riga residential areas did not change overall in July 2015. The average serial apartment price in July kept its position at 645 EUR/m². Since the beginning of 2015 the prices increased per 1,3 % in total, whereas the serial apartment prices increased per 1,1 % last July.

The price changes in the biggest residential areas since January 1, 2015, %



Serial apartment price changes since the beginning of 2014, %



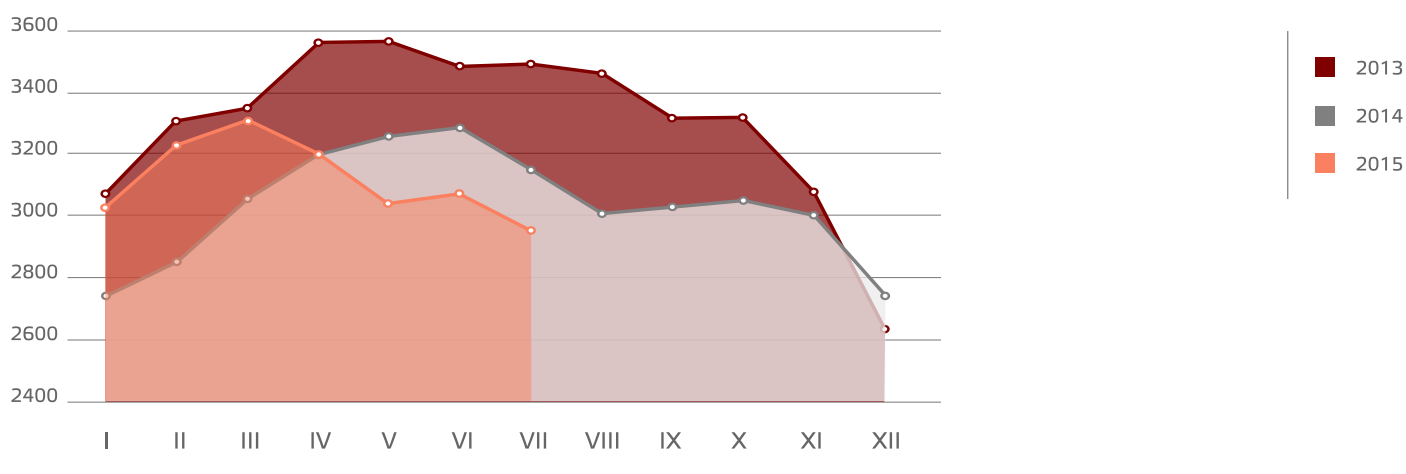
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

The small monthly price increase that was observed during the first part of 2015 was stopped. Minimal price fluctuations (ascending) were found in several biggest Riga residential areas, concurrently the price changes were not observed in other residential areas. Also, the serial apartment offer continued decreasing, therefore altogether with the market activity decrease during the summer months, as it can be seen every year, the price stagnation in July was logical.

In Riga neighbourhood town Ogre, as well as in Jūrmala residential area Kauguri the price changes were not observed in July. A small price increase was found in Salaspils (+ 0,4 %) and Jelgava (+ 1,2 %).

Rīga biggest residential areas' offer dynamics, 2013 - 2015

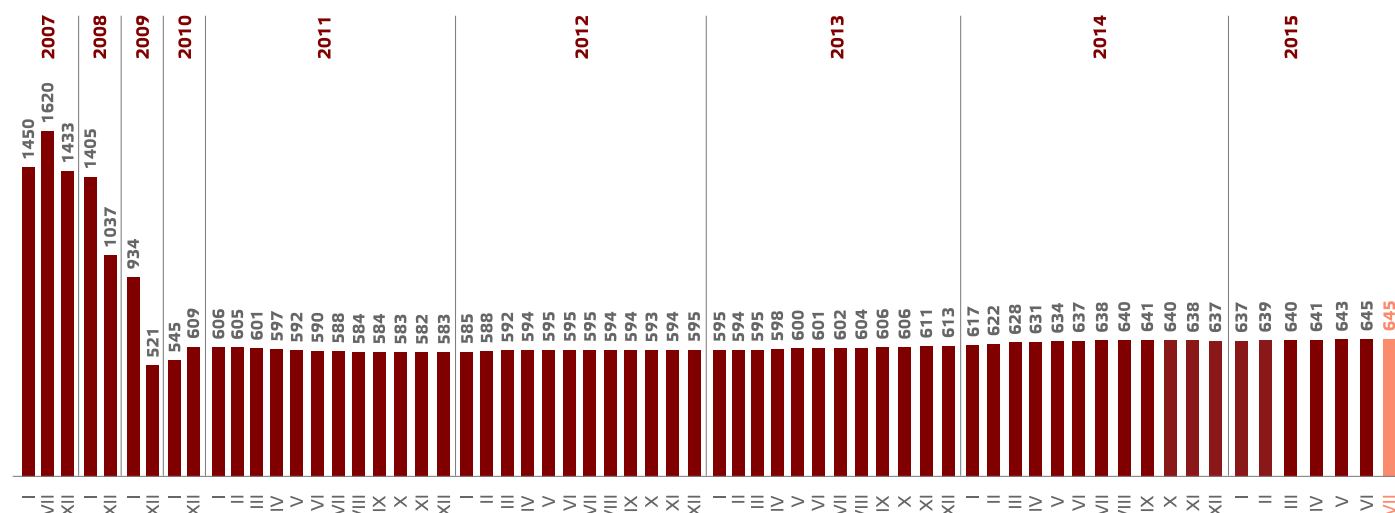


Source: ARCO REAL ESTATE

The biggest apartment average price increase per a square metre in Rīga residential areas since 2015 was found in Bolderāja (+ 2,5) and Īļģuciemis (+ 2,3 %). Also, the prices in the period mostly increased in all other Rīga residential areas as well. The price level since the beginning of the year decreased only in Teika (- 1,5 %).

The average serial apartment price kept its position at 645 EUR/m² in July 2015. The prices on average were per 60,2 % lower than on July 1, 2007, when the average price for an unrenovated serial apartment had reached the highest point of all times - 1 620 EUR/m². In 2008 the average prices for serial apartments in Rīga overall decreased per 33,5 % on average. The average prices during 2009 decreased per 44,2 % more during 2009, whereas during 2010 they increased per 16,9 % overall. In 2011 the prices for serial apartments fell per 4,3 %, but in 2012 they grew per 2,1 %. In 2013 the prices increased per 3 %, whereas during 2014 the prices kept increasing in amount of 3,9 %. The apartment prices increased per 1,3 % in the first half of 2015.

The serial apartment average price dynamics in the biggest residential areas of Rīga, EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

In July 2015 the average square metre price for apartments in accordance with the amount of rooms increased for one room (+ 0,3 %) and three room (+ 0,2 %) apartments. No changes were found for two room apartments, but a price decrease (- 0,3 %) was found for four room apartments.

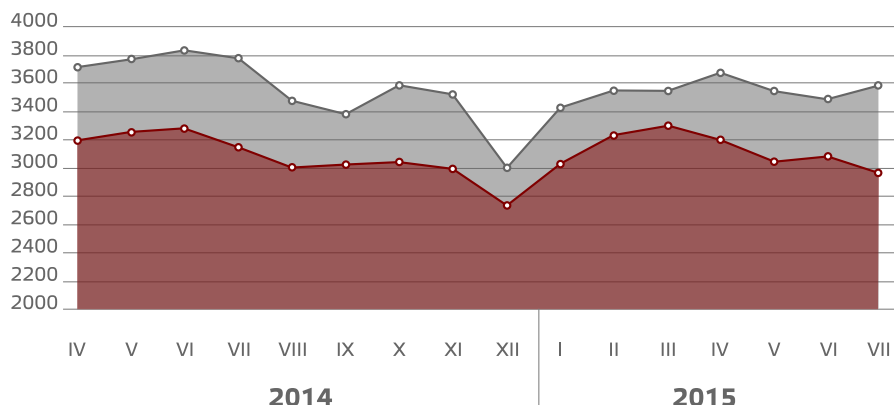
The average serial apartment prices in residential areas of Rīga by the amount of rooms, EUR/m²

	2013												2014												2015							
1 room	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	708	710	
2 rooms	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	656	656	
3 rooms	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	617	618	
4 rooms	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	598	596	
	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.	01.07.	01.08.	

Source: ARCO REAL ESTATE

The apartment offer in Rīga in July did not change in fact - it decreased per 0,4 %. The offer amount in the residential areas observed by ARCO REAL ESTATE decreased per 3,8 %. In comparison with last July the apartment offer decreased in total: the overall apartment offer was per 5,6 % smaller, but the apartment offer in the biggest residential areas was per 5,8 % smaller.

Apartment offer dynamics in Rīga, 2014 - 2015



■ THE BIGGEST RESIDENTIAL AREAS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).

■ THE REST OF RĪGA (center and other areas).

Source: ARCO REAL ESTATE

Summarizing the offer amount it can be concluded that the biggest offer amount in residential areas in July was in Purvciems, Pļavnieki and Teika, whereas the smallest amount of offers was found in Bolderāja and Vecmīlgrāvis.

Analysing the offer amount proportionally to the size of residential areas (in accordance with an amount of residents), the biggest offer was observed in Mežciems and Zolitūde, whereas in Bolderāja, Vecmīlgrāvis, and Ķengarags the offer amount proportionally to the amount of residents was the smallest.

The amount of offers in July decreased in the biggest part of residential areas. The residential areas, where the biggest offer decrease was observed was Bolderāja (- 30,2 %) and Ilģuciems (- 19,5 %), whereas the most essential apartment offer increase was observed in Mežciems (- 5,8 %).

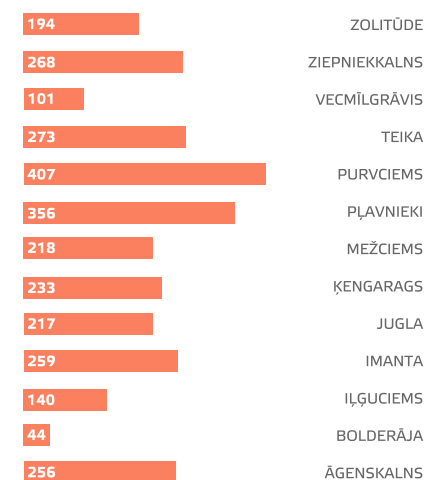
The prices in the serial apartment market in July 2015 increased slightly only in a small part of Rīga residential areas. The biggest apartment price increase was observed in Pļavnieki (+ 0,5 %). Concurrently in several other residential areas, such as Mežciems, Teika, Bolderāja, Ziepniekkalns, Zolitūde, Āgenskalns, the average price per a square metre remained stable. The price decrease was observed only in Vecmīlgrāvis (- 0,9 %).

The average serial apartment price changes in Rīga residential areas

	The average value per 1 m ² on 01.08.2015.	The average value per 1 m ² on 01.07.2015.	Changes, %
Jugla	650	648	0.3 ↑
Pļavnieki	673	670	0.5 ↑
Purvciems	696	694	0.3 ↑
Mežciems	670	670	0 →
Teika	786	786	0 →
Vecmīlgrāvis	534	539	- 0.9 ↓
Ķengarags	607	605	0.3 ↑
Bolderāja	465	465	0 →
Ziepniekkalns	657	657	0 →
Imanta	680	678	0.2 ↑
Zolitūde	704	704	0 →
Āgenskalns	692	692	0 →
Ilģuciems	623	622	0.2 ↑

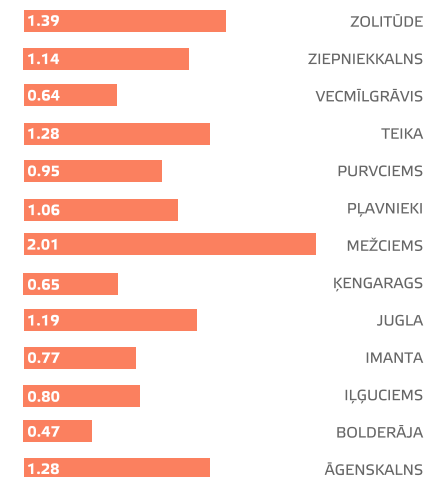
Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer amount in Rīga, July 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer proportionally to the size of residential areas in Rīga, July 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.

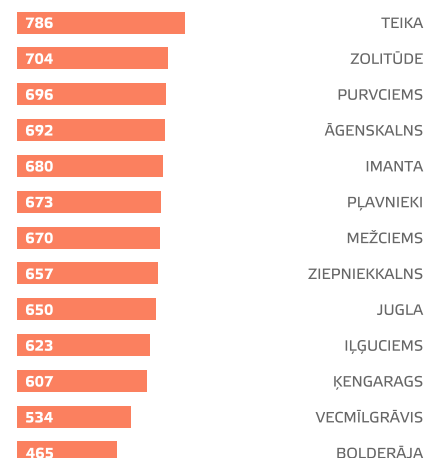
Source: ARCO REAL ESTATE

Since the beginning of 2012 the apartment prices in July were per 10,6 % higher. Since the beginning of 2013 the serial apartment prices increased per 8,3 %. In comparison with the beginning of 2014, the serial apartment prices in Rīga residential areas were per 5,2 % higher in July 2015. The prices increased per 1,3 % this year.

Serial apartment average prices in Rīga residential areas on August 1, 2015, EUR/m²

Serial apartment average prices in residential areas, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.08.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	534
Ķengarags	510	518	543	594	607
Iļģuciems	566	570	586	609	623
Ziepniekkalns	602	613	626	643	650
Jugla	556	583	610	639	657
Pļavnieki	603	622	651	664	670
Imanta	592	605	633	676	673
Mežciems	612	624	637	662	680
Purvciems	615	633	662	682	692
Āgenskalns	606	623	644	677	696
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786



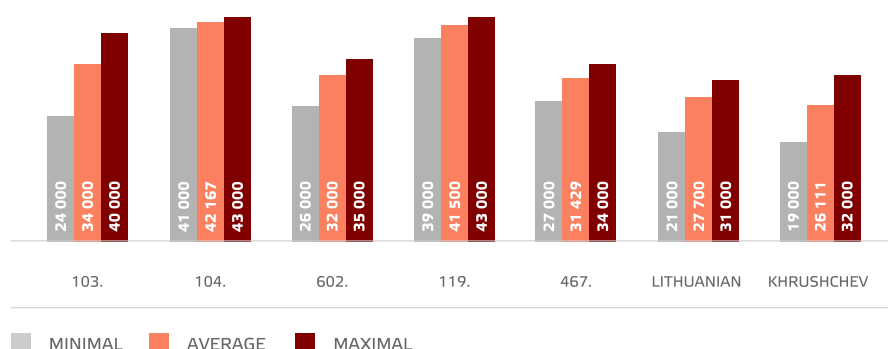
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices in July 2015 remained in Teika, where the average price per a square meter remained stable at the position of 786 EUR/m², whereas the lowest price per a square meter remained in Bolderāja, where it remained stable at the position of 465 EUR/m².

The most expensive apartments in July 2015 remained in the houses of 119th and 104th series, where the prices for two room apartments in a satisfactory condition fluctuated from 39 000 to 43 000 EUR, depending on the location. However, the Lithuanian project houses were the cheapest, where the prices for two room apartments fluctuated from 21 000 to 31 000 EUR, as well as in the Hruschow houses, where the prices for two room apartments fluctuated from 19 000 to 32 000 EUR, depending on the residential area.

Rīga residential areas' serial apartment price by series in July, 2015 (for two room apartments), EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment market in Rīga neighbourhood

Ogre

The serial apartment prices in Ogre in July 2015 remained stable: the average price kept its position at 421 EUR/m². During the first half of 2015 the serial apartment prices fell only by 0,6 %. During the last two months no apartment price fluctuations were found in Ogre.

Kauguri, Jūrmala

The prices in Kauguri remained stable in July 2015. The average apartment price was still at the position of 403 EUR/m². During the first half of 2015 the serial apartment prices grew per 1,6 % in total. The prices during the year since last July did not change.

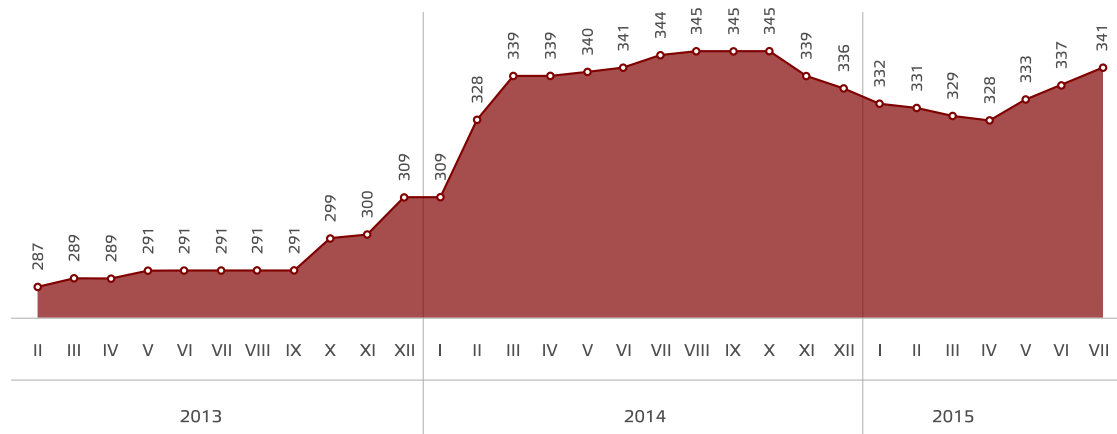
Salaspils

The price level in Salaspils increased per 0,4 % in July 2015. The average apartment price in July increased up to 466 EUR/m². The serial apartment prices in Salaspils fell per 1,1 % during the year. The apartment prices in Salaspils were equivalent with the prices found in September 2013, which presents the fact that during the last two years the price changes did not take place in fact, only price fluctuations were found.

Jelgava

The prices in Jelgava increased per 1,2 % in July 2015. The apartment average price increased up to the position of 341 EUR/m². After the apartment price recession observed around the New Year, the prices in July tended to become stable. Jelgava apartment prices had decreased per 0,9 % since July 2014, reaching the level of June 2014 at present.

Jelgava serial apartment average price dynamics, EUR/m²



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

