

TIRGUS PĀRSKATS
ОБЗОР РЫНКА
MARKET OVERVIEW

Sērijveida dzīvokļi | AUGUSTS
Серийные квартиры | АВГУСТ
Serial apartments | AUGUST



RĪGA | РИГА | RIGA
2015

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



N° LVRIG86613A

SATURS

СОДЕРЖАНИЕ

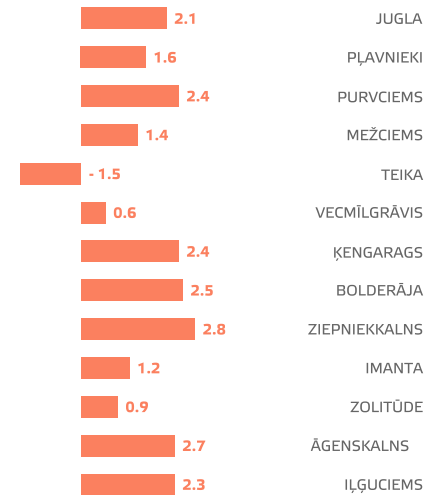
CONTENTS

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

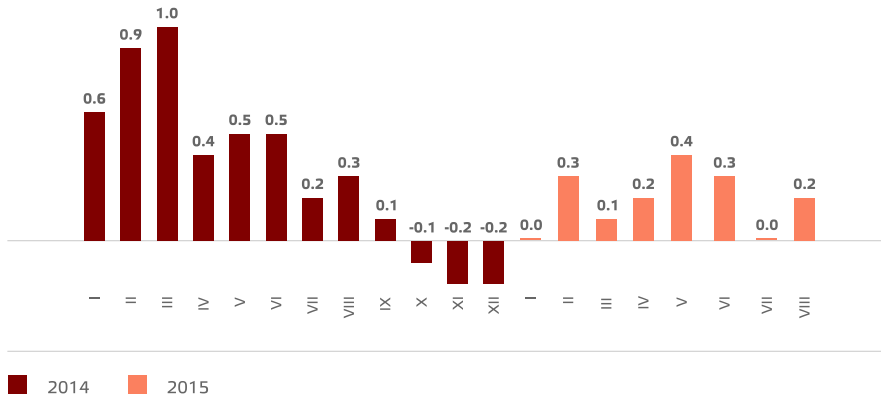
Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. septembris

2015. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas pieauga minimāli: vidējā cena augustā palielinājās līdz 647 EUR/m². Sērijveida dzīvokļu cenas kopš 2015. gada sākuma kopumā pieauga par 1,5 %, savukārt kopš pagājušā gada augusta tās gada laikā palielinājās par 1 %.

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



Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



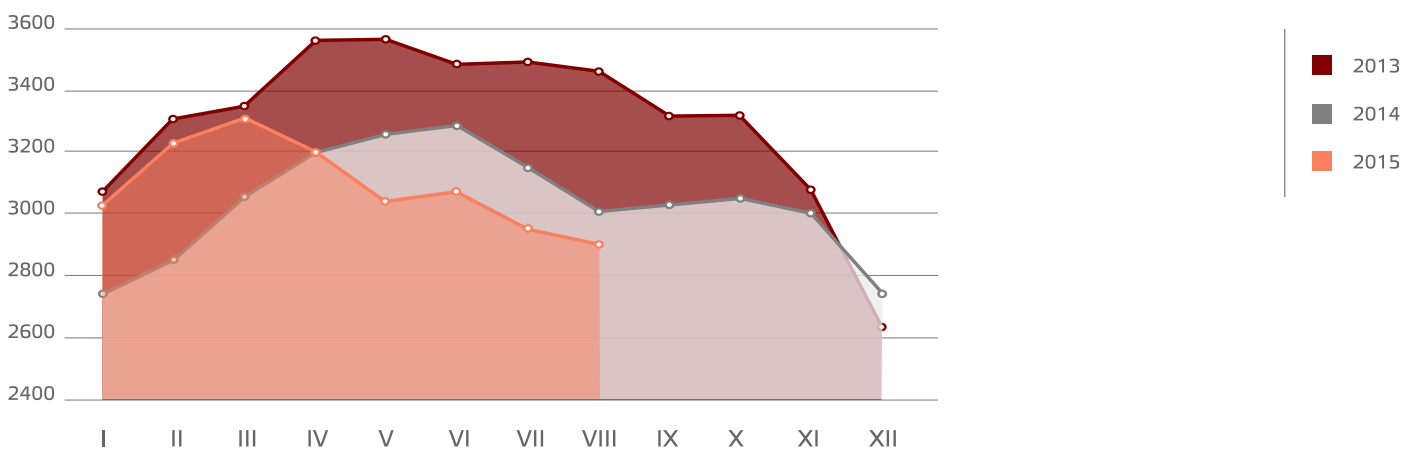
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā turpinājās šogad novērotā tendence - neliels ikmēneša cenu pieaugums, kas joprojām nepārsniedza 0,5 %. Cenas būtiskāk palielinājās tādos Pārdaugavas mikrorajonos kā Imantā, Ziepniekkalnā, arī Āgenskalnā. Salīdzinot Āgenskalna dzīvokļu cenas ar Purvciemā fiksēto cenu līmeni, jāatzīst, ka tās kļuva līdzvērtīgākas. Cenu pieaugums tika konstatēts lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu, savukārt cenu samazinājums - nevienā no apkaimēm. Augustā turpināja sarukt arī dzīvokļu piedāvājumu skaits, kas jau tā bija zemāks nekā iepriekšējos gados.

Rīgas apkārtnē - Ogrē un Jūrmalas mikrorajonā Kauguros - augustā novērotas cenu izmaiņas. Ogrē cenas pieauga par 0,4 %, savukārt Kauguros dzīvokļu cenu pieaugums sasniedza 1,1 %. Salaspilī un Jelgavā cenu izmaiņas augustā netika konstatētas.

Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

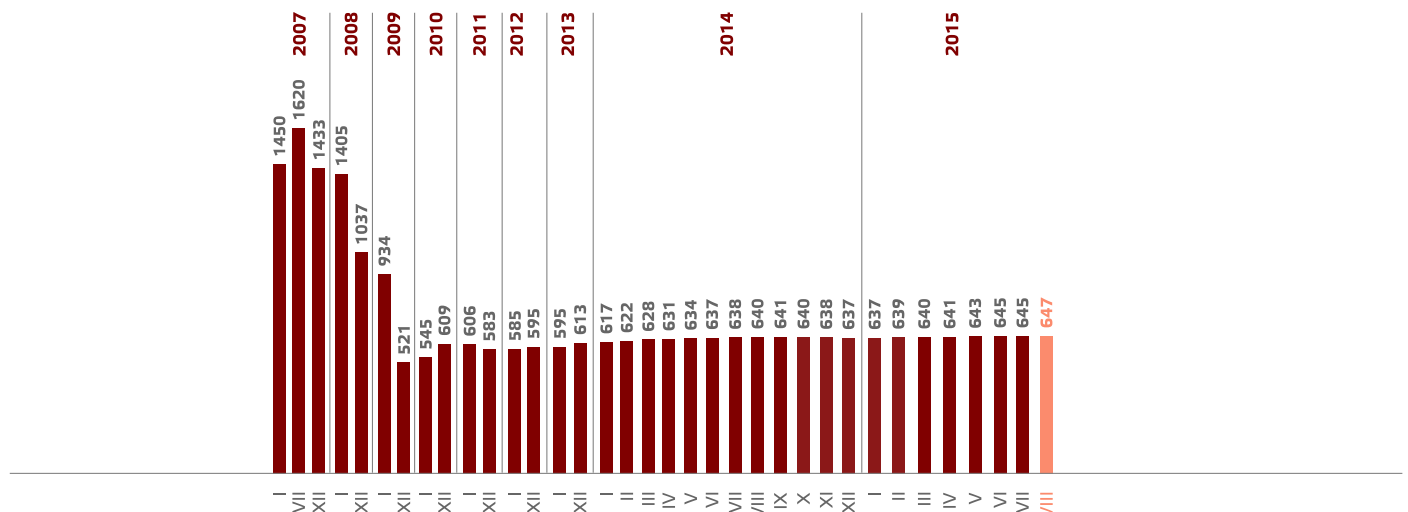


Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma novērots Ziepniekkalnā (+ 2,8 %) un Āgenskalnā (+ 2,7 %). Arī visos pārējos Rīgas mikrorajonos cenas šajā periodā pārsvarā palielinājās. Cenu līmenis kopš gada sākuma samazinājās vienīgi Teikā (- 1,5 %).

2015. gada augustā sērijevīda dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 647 EUR/m². Cenas vidēji bija par 60,1 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontētu sērijevīda dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

2008. gadā vidējās cenas sērijevīda 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 sērijevīda dzīvokļiem samazinājās 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 1,5 %.

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada augustā viena kvadrātmetra vidējā vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 0,3 %), divistabu (+ 0,5 %) un trīsstabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem. Četrstabu dzīvokļiem izmaiņas netika konstatētas.

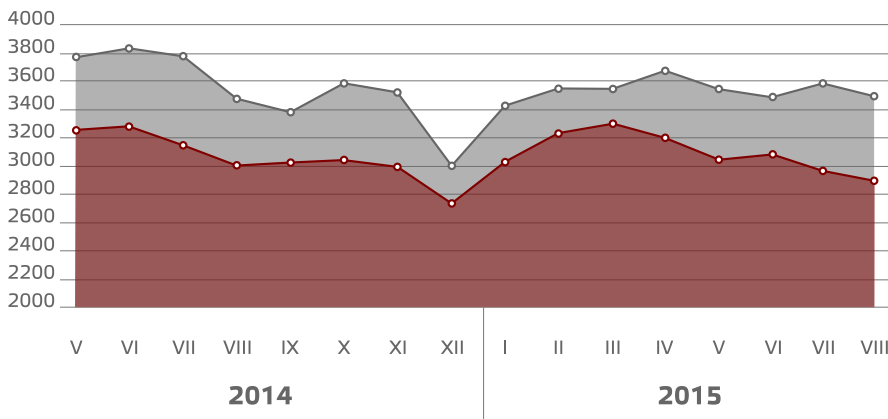
Sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2013												2014												2015											
1 istabas	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	712					
2 istabu	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	659					
3 istabu	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	619					
4 istabu	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	596					
	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.	01.09.					

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 2,2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos samazinājās par 2,4 %. Salīdzinot ar pērnā gada augustu, dzīvokļu piedāvājums samazinājās. Kopējais dzīvokļu piedāvājums bija par 1,2 % mazāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums ir par 3,6% mazāks.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (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 augustā bija Purvciemā, Pļavniekos un Teikā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Turpretī Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājumu skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Augustā lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits pieauga. Vislielākais piedāvājuma pieaugums augustā novērots Ilģuciemā (+ 24,3 %). Savukārt būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma samazinājums augustā novērots Juglā (- 21,2 %).

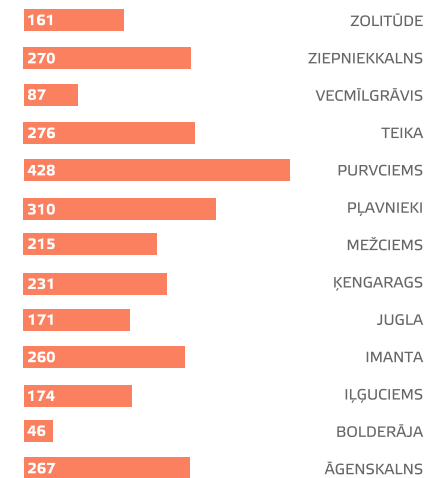
2015. gada augustā sērijveida dzīvokļu tirgū cenas minimāli pieauga lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums fiksēts Imantā (+ 0,7 %). Tajā pašā laikā vairākos mikrorajonos - Purvciemā, Teikā, Bolderājā, Zolitūdē, Ilģuciemā - viena kvadrātmetra vidējā cena augustā nemainījās. Arī vidējās cenas lejupslīde augustā nevienu no mikrorajoniem nav novērota.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.09.2015.	Vidējā 1 m ² cena 01.08.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	652	650	0.4 ↑
Pļavnieki	675	673	0.3 ↑
Purvciems	699	696	0 ➡
Mežciems	672	670	0.3 ↑
Teika	786	786	0 ➡
Vecmīlgrāvis	535	534	0.2 ↑
Ķengarags	609	607	0.3 ↑
Bolderāja	465	465	0 ➡
Ziepniekkalns	661	657	0.6 ↑
Imanta	683	680	0.7 ↑
Zolitūde	704	704	0 ➡
Āgenskalns	695	692	0.5 ↑
Ilģuciemis	623	623	0 ➡

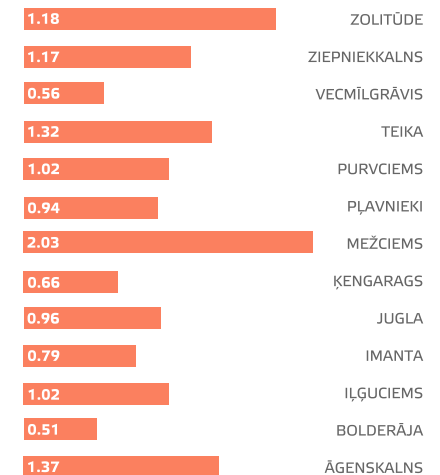
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. gada augustā



* 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.

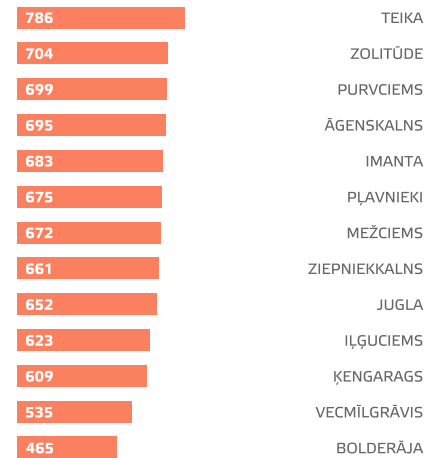
Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas bija augstākas par 10,9 %. Kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 8,7 %. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada augustā bija par 5,5 % augstākas. Šogad cenas pieauga par 1,5 %.

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.09.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	535
Ķengarags	510	518	543	594	609
Iļģuciems	566	570	586	609	623
Ziepniekkalns	602	613	626	643	652
Jugla	556	583	610	639	661
Pļavnieki	603	622	651	664	672
Imanta	592	605	633	676	675
Mežciems	612	624	637	662	683
Purvciems	615	633	662	682	695
Āgenskalns	606	623	644	677	699
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786



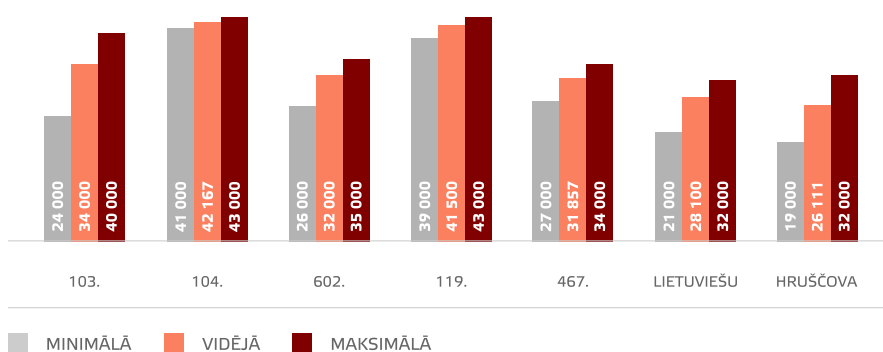
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada augustā novērotas Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 786 EUR/m² apmērā. Savukārt viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena bija Bolderājā - tā augustā saglabājās 465 EUR/m² pozīcijā.

2015. gada augustā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas 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 32 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas šāda paša izmēra dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre

2015. gada augustā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,5 %. Vidējā cena pieauga līdz 423 EUR/m² pozīcijai. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas pazeminājās par 0,6 %. Otrajā pusgadā Ogrē cenas kopumā pieauga par 0,5 %.

Kauguri, Jūrmala

2015. gada augustā Kauguros dzīvokļu cenas palielinājās par 1,9 %. Dzīvokļa vidējā cena palielinājās 410 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 1,6 %. Otrajā pusgadā Kauguros dzīvokļu cenas palielinājās par 1,9 %.

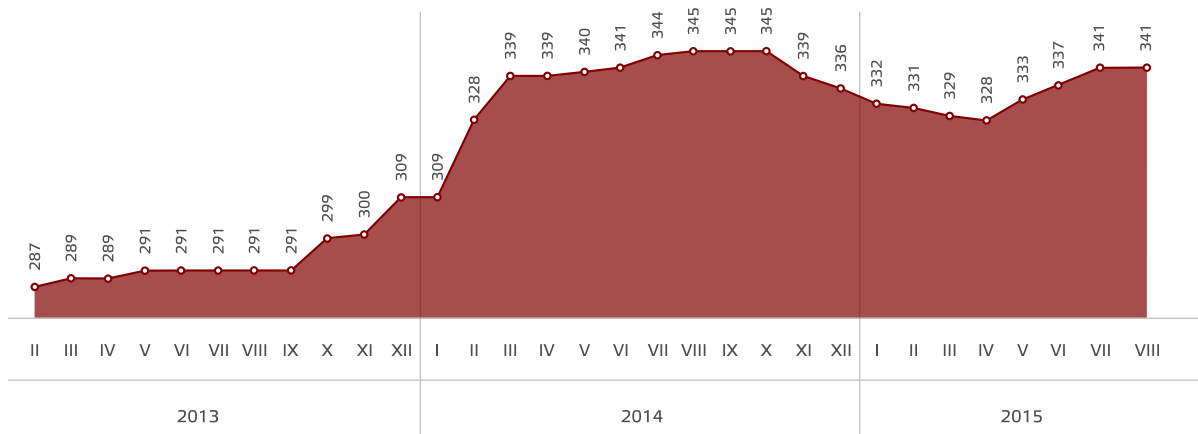
Salaspils

2015. gada augustā cenu līmenis Salaspilī nemainījās. Dzīvokļu vidējā cena augustā saglabājās 466 EUR/m² apmērā. Gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 1,1 %. Dzīvokļu cenas Salaspilī augustā bija līdzvērtīgas 2013. gada septembrī novērotajām, kas liecina par to, ka pēdējo divu gadu laikā cenu izmaiņas faktiski nebija notikušas, konstatētas vien cenu svārstības.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada augustā cenas nemainījās. Dzīvokļu vidējā cena augustā saglabājās 341 EUR/m² pozīcijā. Kopš pērnā gada augusta Jelgavā cenas dzīvokļiem samazinājās par 1,2 %. Novērots, ka augustā cenas bija 2014. gada jūnija līmenī, turklāt tām ir tendence stabilizēties.

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

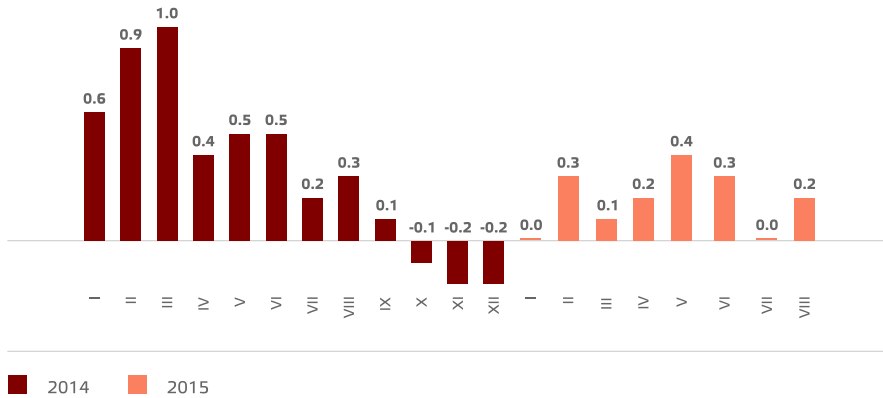


Серийные квартиры, 1 сентября 2015 года

В августе 2015 года цены серийных квартир в микрорайонах Риги повысились минимально. Средняя стоимость серийных квартир выросла до 647 EUR/м². Цены на серийные квартиры с начала 2015 года выросли на 1,5 %, в свою очередь, по сравнению с августом прошлого года цены повысились на 1 %.

Изменение уровня цен в самых крупных микрорайонах с 1 января 2015 года, %

Изменения уровня цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



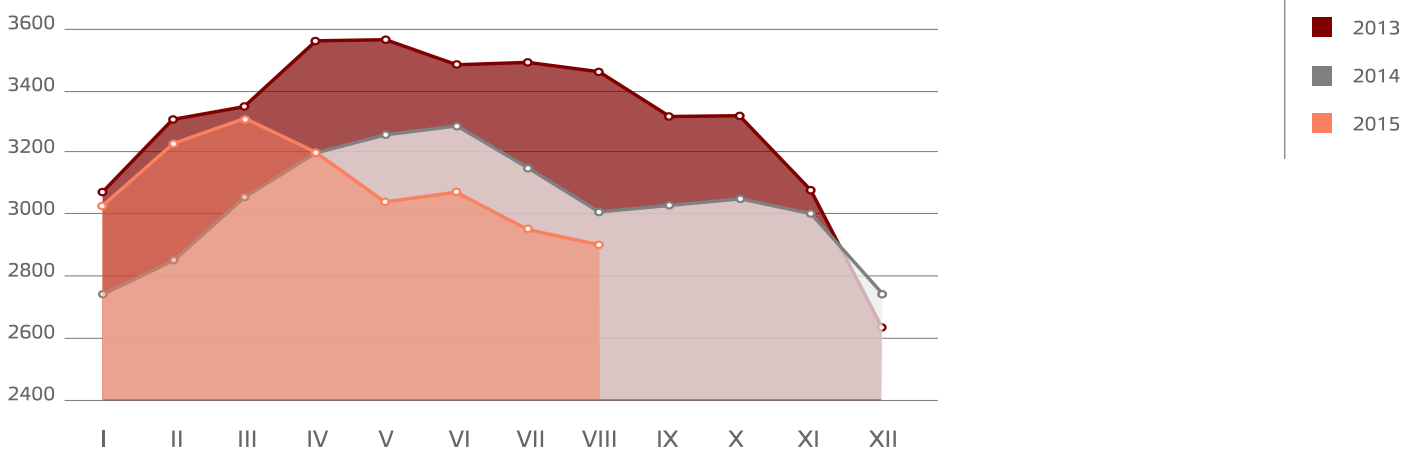
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе продолжалась тенденция нынешнего года - небольшой ежемесячный прирост цен, который до сих пор не превышал 0,5 %. Цены наиболее существенно повысились в таких микрорайонах Пардаугавы как Иманта, Зиепниекалнс и Агенскалнс. Сравнивая стоимость квартир в Агенскалне и Пурвциемсе, следует признать, что они сравнялись. Рост цен был констатирован в большей части микрорайонов Риги, в свою очередь падение цен - ни в одном. В августе продолжилось падение уровня предложения, который и так был ниже чем в предыдущие годы.

В окрестностях Риги - Огре и микрорайоне Юрмалы Каугури - в августе были замечены колебания цен. В Огре цены выросли на 0,4 %. В свою очередь, в Каугури рост цен составил 1,1 %. В Саласпилсе и Елгаве изменения цен не были зафиксированы.

Динамика уровня предложения в крупнейших микрорайонах Риги, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE



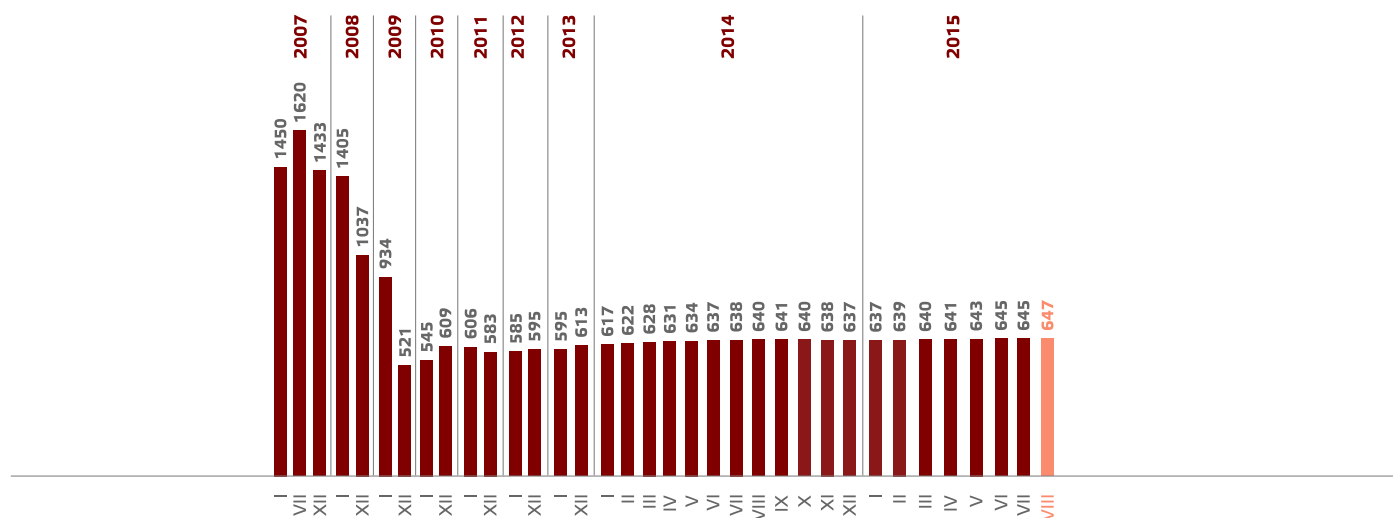
В случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Самый большой рост средней цены за квадратный метр в микрорайонах Риги с начала 2015 года наблюдался в Зиепниекалнсе (+ 2,8 %) и Агенскалнсе (+ 2,7 %). Во всех остальных микрорайонах цены также преимущественно росли. Снижение уровня цен произошло только на Тейке (- 1,5 %).

В августе 2015 года средняя стоимость серийных квартир выросла до отметки 647 EUR/м². Цены в среднем были ниже на 60,1 % по сравнению с 1 июля 2007 года, когда стоимость серийной квартиры без ремонта достигла своей максимальной отметки - 1 620 EUR/м².

В 2008 году уровень цен на серийные квартиры в Риге в среднем снизился на 33,5 %. В 2009 году этот показатель уменьшился еще на 44,2 %. В свою очередь, в течение 2010 года цены выросли в среднем на 16,9 %. В 2011 году стоимость серийных квартир снизилась на 4,3 %. За 2012 год цены серийных квартир выросли на 2,1 %. В 2013 году выросли еще на 3 %. Рост продолжался и в 2014 году и достиг 3,9 %. За первое полугодие 2015 года цены повысились на 1,5 %.

Динамика средних цен на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2015 года средняя стоимость одного квадратного метра квартир, в зависимости от количества комнат, выросла для однокомнатных (+ 0,3), двухкомнатных (+ 0,5%) и трехкомнатных (+ 0,2%) квартир. Для четырехкомнатных квартир изменений не констатировано.

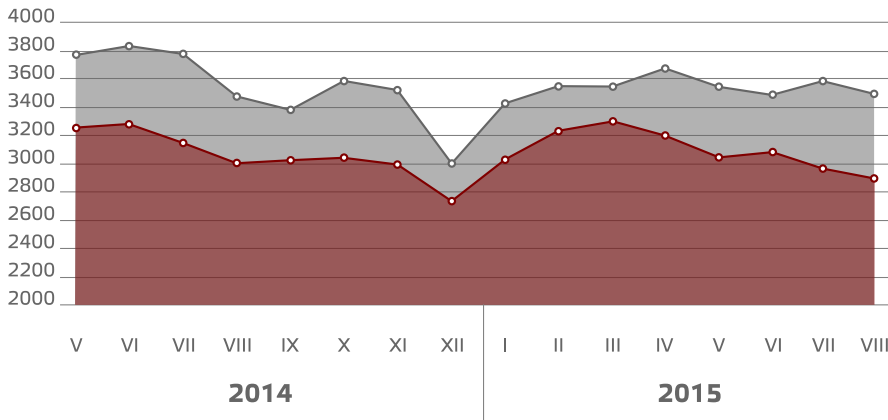
Средний уровень цен на серийные квартиры в Рижских микрорайонах в зависимости от количества комнат, EUR/м²

	2013												2014												2015											
1-комн.	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	712					
2-комн.	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	659					
3-комн.	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	619					
4-комн.	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	596					
	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.	01.09.					

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2015 года уровень предложения квартир в Риге снизился на 2,2 %. Число предложений в изученных ARCO REAL ESTATE микрорайонах уменьшилось на 2,4 %. По сравнению с августом прошлого года уровень предложения квартир снизился. Общее предложение квартир было на 1,2 % ниже, а уровень предложения в крупнейших микрорайонах снизился на 3,6 %.

Динамика уровня 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

Обобщая число предложений, можно сделать вывод, что самый большой уровень предложений в микрорайонах в августе наблюдался в Пурвциемсе, Плявниеках и Тейке. В свою очередь, наименьшее число предложений можно было наблюдать в Болдерае и Вецмилгрависе.

Анализируя число предложений пропорционально величине микрорайона (по числу жителей), самый высокий уровень предложения констатирован в Межциемсе и Агенскалнсе. В свою очередь, в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе число предложений пропорционально числу жителей было наименьшим.

В августе уровень предложения вырос в большей части микрорайонов. Самый большой рост уровня предложения наблюдался в Ильгүциемсе (+ 24,3 %). В свою очередь, самое существенное снижение уровня предложения было зафиксировано на Югле (- 21,2 %).

В августе 2015 года цены на рынке серийных квартир минимально выросли в большей части микрорайонов Риги. Самый большой прирост цен зафиксирован в Иманте (+ 0,7 %). В то же время в нескольких микрорайонах - Пурвциемсе, Тейке, Болдерае, Золитуде, Ильгүциемсе - средняя цена за квадратный метр в августе осталась неизменной. Снижение цен также не наблюдалось ни в одном из микрорайонов.

Изменение среднего уровня цен на серийные квартиры в Рижских микрорайонах, %

	Средняя цена 1 м ² на 01.09.2015.	Средняя цена 1 м ² на 01.08.2015.	Изменение, %
Югла	652	650	0.4 ↑
Плявниеки	675	673	0.3 ↑
Пурвциемс	699	696	0 →
Межциемс	672	670	0.3 ↑
Тейка	786	786	0 →
Вецмилгравис	535	534	0.2 ↑
Кенгарагс	609	607	0.3 ↑
Болдерая	465	465	0 →
Зиепниекалнс	661	657	0.6 ↑
Иманта	683	680	0.7 ↑
Золитуде	704	704	0 →
Агенскалнс	695	692	0.5 ↑
Ильгүциемс	623	623	0 →

Источник: ARCO REAL ESTATE



Уровень предложения квартир в Риге, в августе 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Уровень предложения квартир пропорционально величине микрорайона, Рига, август 2015



* 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 случае цитирования или перепубликации
обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

В сравнении с показателями начала 2012 года цены на квартиры стали выше на 10,9 %. По сравнению с началом 2013 года цены серийных квартир выросли на 8,7 %. В сравнении с началом 2014 года цены на серийные квартиры в Рижских микрорайонах в августе выросли на 5,5 %. В этом году цены стали выше на 1,5 %.

Средний уровень цен на серийные квартиры в микрорайонах, EUR/м²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.09.2015.
Болдерая	477	473	450	454	465
Вецмилгравис	508	514	524	531	535
Кенгарагс	510	518	543	594	609
Ильгюциемс	566	570	586	609	623
Зиепниеккалнс	602	613	626	643	652
Югла	556	583	610	639	661
Плявниеки	603	622	651	664	672
Иманта	592	605	633	676	675
Межциемс	612	624	637	662	683
Пурвциемс	615	633	662	682	695
Агенскалнс	606	623	644	677	699
Золитуде	640	644	663	697	704
Тейка	728	757	787	798	786

Средний уровень цен на серийные квартиры в Рижских микрорайонах 1-го сентября 2015 года, EUR/м²



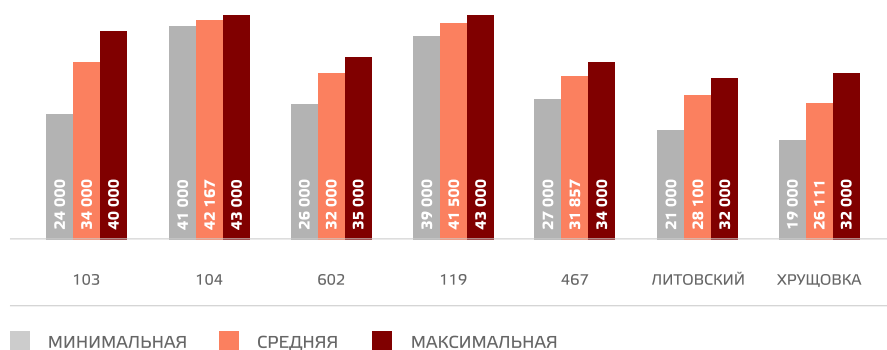
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Наиболее высокие цены на серийные квартиры в августе 2015 года наблюдались на Тейке, где средняя цена квадратного метра оставалась на отметке 786 EUR/м². В свою очередь, наиболее низкая цена за квадратный метр была в Болдерее - в августе она находилась на уровне 465 EUR/м².

В августе 2015 года наиболее высокие цены были у квартир в домах 119 и 104 серий, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии варьировали от 39 000 до 43 000 EUR, в зависимости от места расположения. В свою очередь, наиболее дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры варьировали от 21 000 до 32 000 EUR, а также дома времен Хрущева, где цены на квартиры схожей площади были на уровне от 19 000 до 32 000 EUR, в зависимости от микрорайона.

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



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В августе 2015 года уровень цен на серийные квартиры в Огре повысился на 0,5 %. Средняя цена выросла до отметки 423 EUR/м². В первой половине года 2015 года стоимость серийных квартир снизилась на 0,6 %. Во второй половине года цены в целом выросли на 0,5 %.

Каугури, Юрмала

В августе 2015 года В Каугури стоимость квартир увеличилась на 1,9 %. Средняя цена выросла до 410 EUR/м². В первой половине 2015 года цены серийных квартир в целом выросли на 1,6 %. Во второй половине года стоимость квартир в Каугури выросла на 1,9 %.

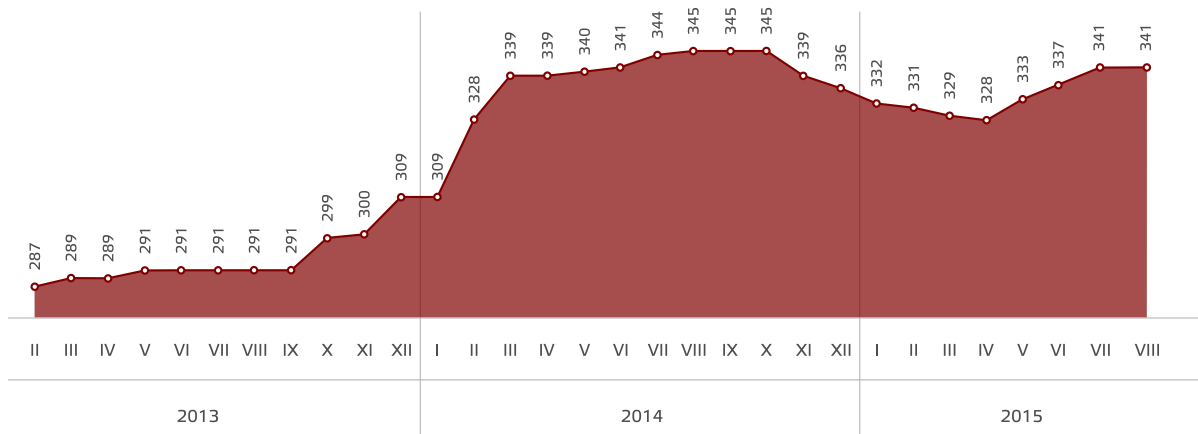
Саласпилс

В августе 2015 года уровень цен в Саласпилсе не изменился. Средняя цена квартир осталась на отметке 466 EUR/м². В течение года стоимость серийных квартир в целом снизилась на 1,1 %. Цены на квартиры в Саласпилсе в августе были эквивалентны ценам сентября 2013 года, что свидетельствует о том, что за последние два года изменения цен фактически не произошло. Констатированы только колебания цен.

Елгава

В августе 2015 года цены на квартиры в Елгаве не изменились. Средняя стоимость квартиры осталась на отметке 341 EUR/м². С августа прошлого года цены на квартиры в Елгаве снизились на 1,2 %. Замечено, что в августе цены находились на уровне июня 2014 года, а также то, что они имеют тенденцию к стабилизации.

Динамика средней стоимости серийных квартир 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 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.ru

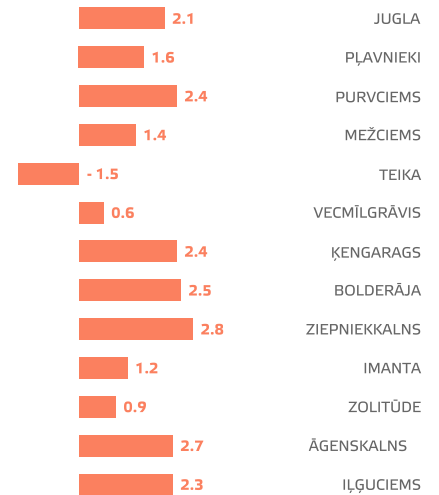
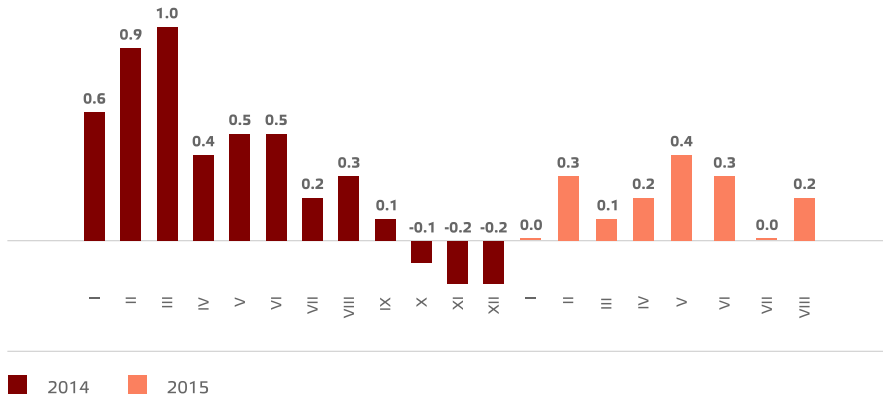


Serial apartments, September 1, 2015

The serial apartment prices in Rīga residential areas increased slightly in August 2015. The average price per a serial apartment in August increased up to 647 EUR/m². The serial apartment prices increased per 1,5 % in total since the beginning of 2015, whereas the serial apartment prices grew per 1 % during the year since the last August.

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

Serial apartment price changes since the beginning of 2014, %



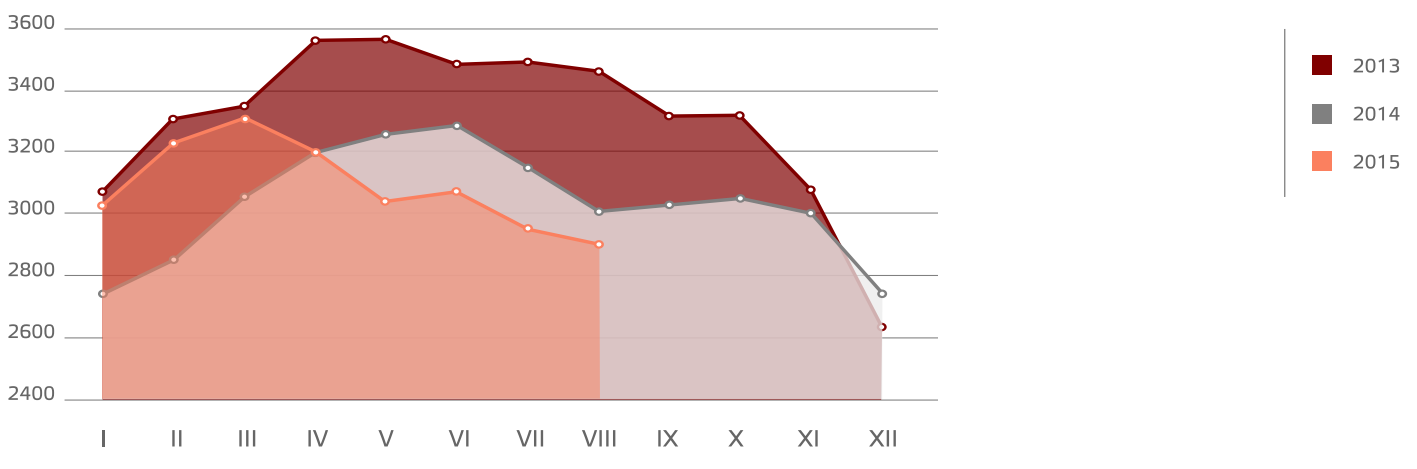
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

The observed tendency continued in August – monthly price growth as found that still did not exceed 0,5 %. The prices increased more essentially in such Pārdaugava residential areas as Imanta, Ziepniekkalns, and Āgenskalns. Comparing Āgenskalns apartment prices with the determined level in Purvciems, it must be admitted that they have become more similar. The price increase was found in the biggest part of Rīga residential areas, whereas the price decrease was not found in any. Also the apartment offer amount continued decreasing in August, which was already lower than in the previous years.

In Rīga neighborhood Ogre and in Jūrmala residential area Kauguri the price changes were observed in August. The prices in Ogre increased per 0,4 %, whereas the price increase in Kauguri reached 1,1 %. The price changes in Salaspils and Jelgava were not found.

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



Source: ARCO REAL ESTATE



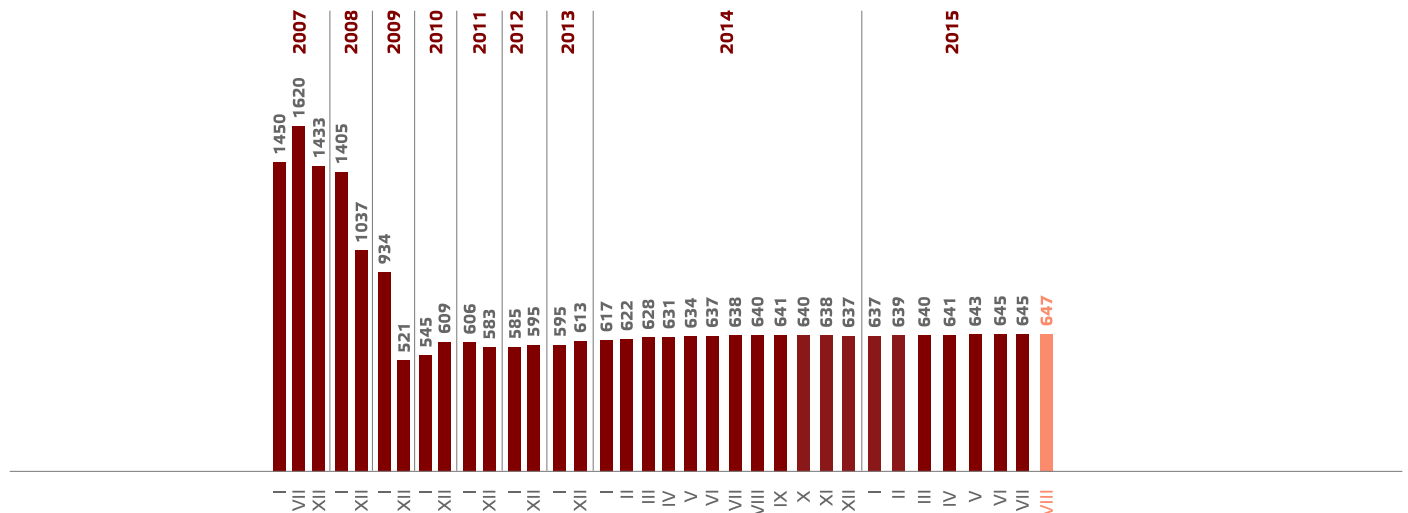
In case of quoting or republishing, consent of ARCO REAL ESTATE is mandatory

The biggest apartment average price increase per a square metre in Rīga residential areas since the beginning of 2015 was found in Ziepniekkalns (+ 2,8 %), and Āgenskalns (+ 2,7 %). Also, the prices in the biggest part of other Rīga residential areas increased during this period. The price level decreased only in Teika (- 1,5 %) since the beginning of the year.

The serial apartment average price in June 2015 increased up to 647 EUR/m². The prices were per 60,1 % lower on average in comparison with July 1, 2007, when the average price of an unrenovated serial apartment had reached the highest point of all times - 1620 EUR/m².

The serial apartment average prices in 2008 in Rīga decreased per 33,5 % in average. During 2009 the average prices decreased per 44,2 % more in total, whereas during 2010 the prices increased per 16,9 % in total. The serial apartment prices decreased per 4,3 % in 2011. During 2012 the apartment prices increased per 2,1 %. In its turn, the prices in 2013 increased per 3 %, but during 2014 they kept growing in amount of 3,9 %. The serial apartment prices increased per 1,5 % during the first six months of 2015.

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



Source: ARCO REAL ESTATE

The average square metre price for apartments in accordance with the amount of rooms in August increased for one room (+ 0,3 %), two room (+ 0,5 %), and three room (+ 0,2 %) apartments. No changes were found for four room apartments.

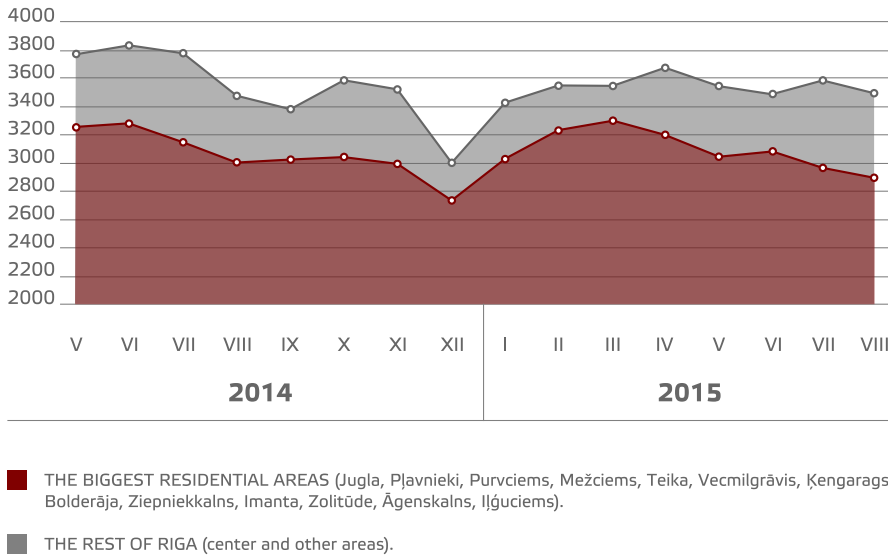
The average serial apartment prices in residential areas of Rīga by the amount of rooms, EUR/m²

	2013												2014												2015											
1 istabas	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	712					
2 istabu	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	659					
3 istabu	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	619					
4 istabu	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	596					
	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.	01.09.					

Source: ARCO REAL ESTATE

The apartment offer in Rīga decreased per 2,2 % on average in June 2015. The offer amount in the residential areas inspected by ARCO REAL ESTATE decreased per 2,4 %. However, in comparison with last August, the apartment offer decreased. The total apartment offer was per 1,2 % lower, whereas the offer in the biggest residential areas was per 3,6 % lower.

Apartment offer dynamics in Rīga, 2014 - 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

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

Analysing the offer amount proportionally to the size of residential areas (in accordance with the amount of inhabitants), the biggest offer was found in Mežciems and Āgenskalns, whereas in Bolderāja, Vecmīlgrāvis, and Ķengarags the amount of offers proportionally to the amount of inhabitants was the smallest.

The offer amount increased in the biggest part of residential areas in August. The biggest offer increase in August was observed in Ilģuciems (+ 24,3 %), whereas the most essential apartment offer decrease was observed in Jugla (- 21,2 %).

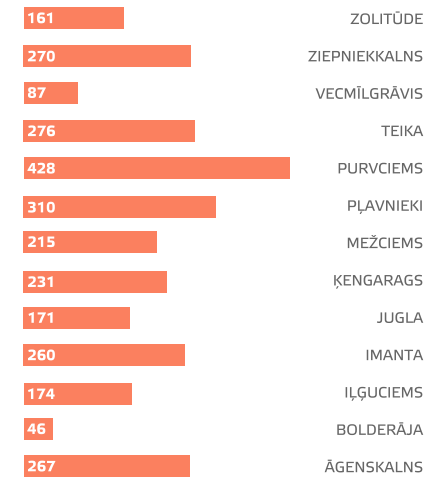
In August 2015 the serial apartment prices increased minimally in the biggest part of Riga residential areas. The biggest apartment price increase was determined in Imanta (+ 0,7 %) Simultaneously the average price per a square metre did not change in several residential areas, such as Purvciems, Teika, Bolderāja, Zolitūde, Ilģuciems. Also, the average price downturn was not observed in any of the residential areas.

The average serial apartment price changes in Rīga residential areas, %

	The average value per 1 m ² on 01.09.2015.	The average value per 1 m ² on 01.08.2015.	Changes, %
Jugla	652	650	0.4 ↑
Pļavnieki	675	673	0.3 ↑
Purvciems	699	696	0 →
Mežciems	672	670	0.3 ↑
Teika	786	786	0 →
Vecmīlgrāvis	535	534	0.2 ↑
Ķengarags	609	607	0.3 ↑
Bolderāja	465	465	0 →
Ziepniekkalns	661	657	0.6 ↑
Imanta	683	680	0.7 ↑
Zolitūde	704	704	0 →
Āgenskalns	695	692	0.5 ↑
Ilģuciems	623	623	0 →

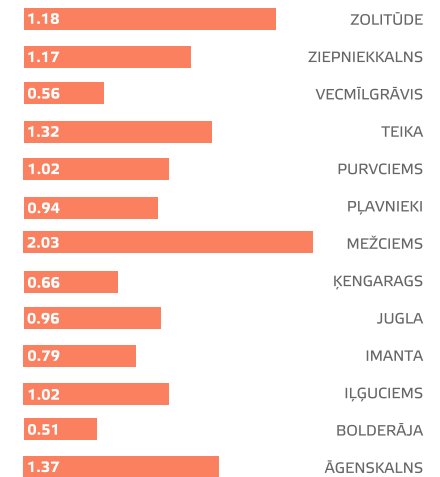
Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer amount in Rīga in August 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer proportionally to the sizes of residential areas in Rīga, August 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

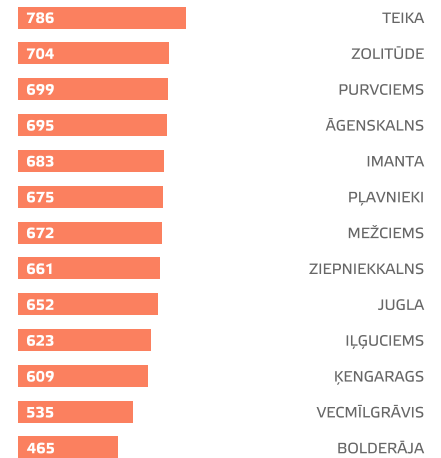
Since the beginning of 2012 the prices had increased per 10,9 %. Since the beginning of 2013 the serial apartment prices had grown per 8,7 %. In comparison with the beginning of 2014, the serial apartment prices in Rīga residential areas were per 5,5 % higher in August 2015. The prices increased per 1,5 % this year.

The average serial apartment prices in Rīga residential areas, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.09.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	535
Ķengarags	510	518	543	594	609
Iļģuciems	566	570	586	609	623
Ziepniekkalns	602	613	626	643	652
Jugla	556	583	610	639	661
Pļavnieki	603	622	651	664	672
Imanta	592	605	633	676	675
Mežciems	612	624	637	662	683
Purvciems	615	633	662	682	695
Āgenskalns	606	623	644	677	699
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786

Source: ARCO REAL ESTATE

The average serial apartment prices in Rīga residential areas on September 1, 2015, EUR/m²

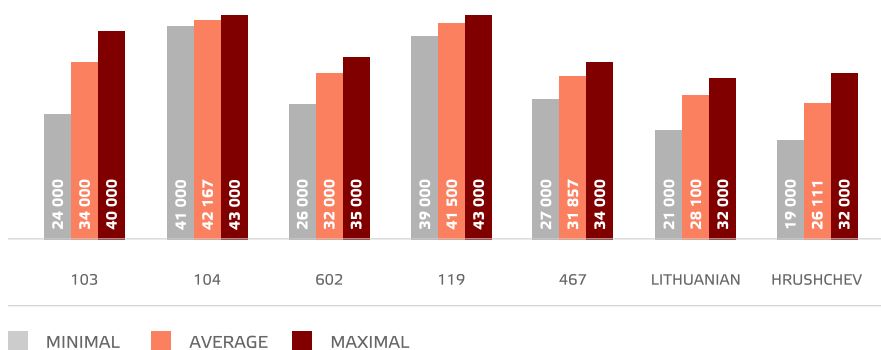


Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices in August 2015 were observed in Teika, where the average price per one square meter remained stable at the position of 786 EUR/m², whereas the lowest price per one square meter in August remained stable in Bolderāja - 465 EUR/m².

The most expensive apartments in August 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 their location. In their turn, the Lithuanian project buildings were the cheapest, where the prices for two room apartments ranged from 21 000 to 32 000 EUR, as well as for the Khrushchev buildings, where the prices for the same size apartments fluctuated from 19 000 to 32 000 EUR, depending on the residential area.

Serial apartment price per series in Rīga residential areas in August 2015 (for two room apartments), EUR



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment market in Rīga neighbourhood

Ogre

The serial apartment prices in Ogre in August 2015 increased per 0,5 %. The average price grew up to the position of 423 EUR/m². During the first part of the 2015 the serial apartment prices fell only by 0,6 %. The prices increased per 0,5 % in Ogre during the second half of the year.

Kauguri, Jūrmala

The prices in Kauguri in August 2015 increased per 1,9 %. The average apartment price increased up to the position of 410 EUR/m². During the first part of 2015 the serial apartment prices in Kauguri increased per 1,6 % in total. The prices increased per 1,9 % in Kauguri during the second half of the year.

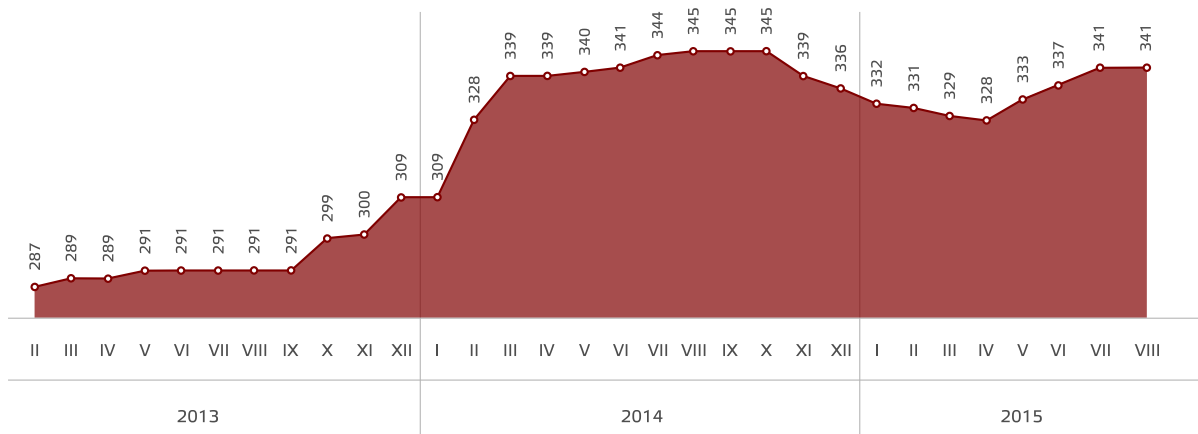
Salaspils

The price level in Salaspils remained stable in August. The average apartment price remained stable at the position of increased up to 466 EUR/m². During the year the serial apartment prices in August were equal with the ones observed in September 2013, which presents the fact that during last two years the changes had not taken place in fact, only price fluctuations have been found.

Jelgava

The prices in Jelgava remained stable in August 2015. The average apartment price in August remained stable at the position of 341 EUR/m². Since the last year the apartment prices have decreased per 1,2 %. It has been observed that in August the prices were at the level of June 2014, besides they have a tendency to become stable.

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

