

TIRGUS PĀRSKATS
ОБЗОР РЫНКА
MARKET OVERVIEW

Sērijveida dzīvokļi | SEPTEMBRIS
Серийные квартиры | СЕНТЯБРЬ
Serial apartments | SEPTEMBER



RĪGA | РИГА | RIGA
2015

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



N° LVRIG86613A

SATURS

СОДЕРЖАНИЕ

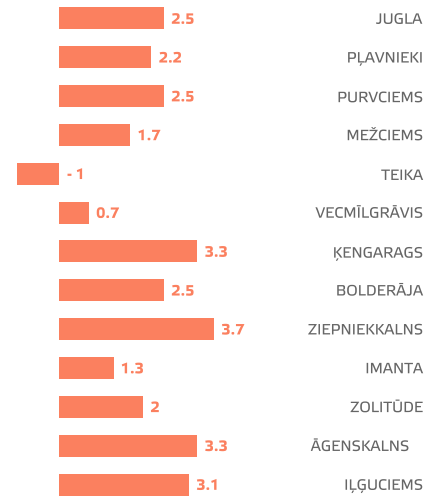
CONTENTS

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

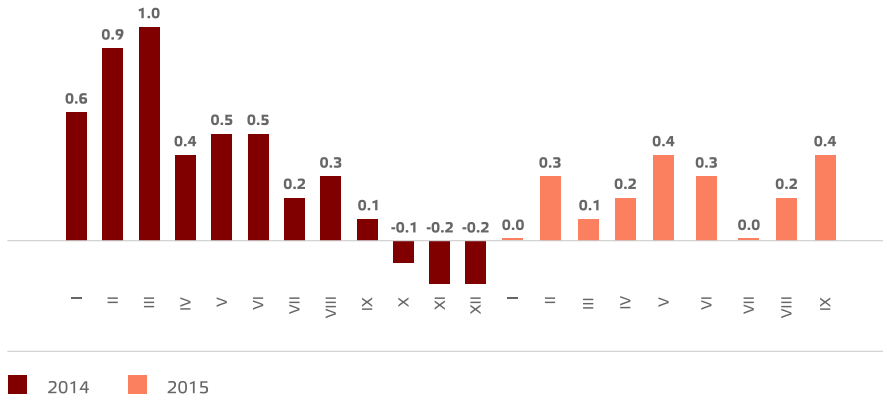
Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. oktobris

2015. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās minimāli - par 0,4 %. Vidējā cena septembrī pieauga līdz 650 EUR/m² pozīcijai, bet kopš 2015. gada sākuma tā kopumā palielinājās par 2 %. Savukārt gada laikā kopš pagājušā gada septembra sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 1,4 %.

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



Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



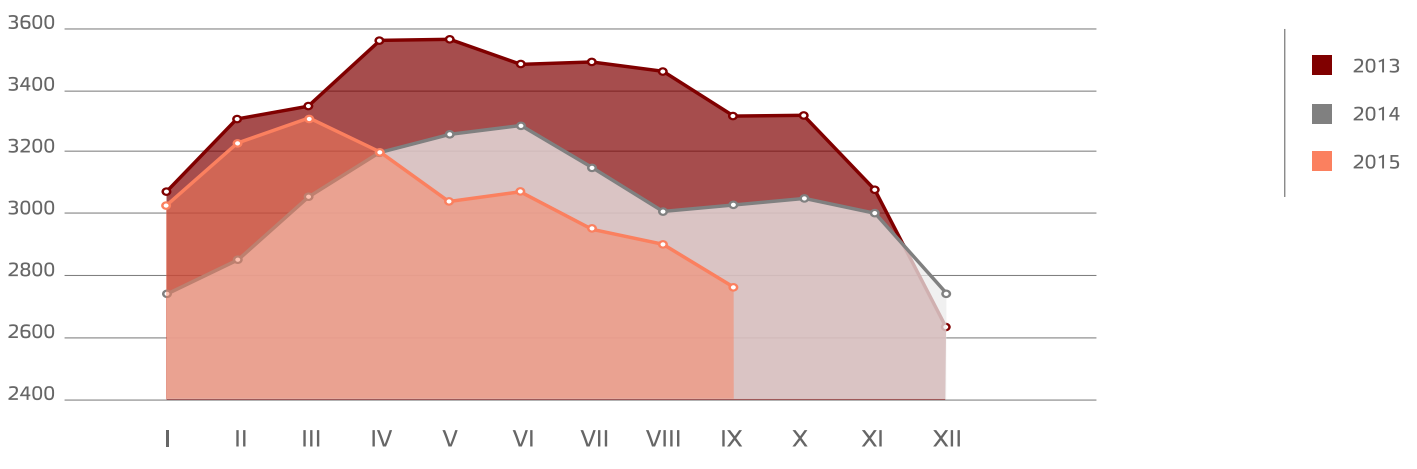
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas turpināja pieaugt: kvadrātmetra vidējā cena atkārtoti sasniedza augstāko atzīmi pēdējo sešu gadu laikā. Dažos mikrorajonos mēneša cenu pieaugums pārsniedza 1 %. Cenas galvenokārt pieauga pieprasītākajiem vienas un divu istabu dzīvokļiem labākajos Rīgas mikrorajonos, kur šādu apmierinošā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas svārstījās no 700 - 850 EUR/m². Pieaugošās dzīvokļu cenas pamato salīdzinoši neliels piedāvājumu skaits, kas septembrī joprojām turpināja sarukt. Tas jau kopš pavasara, tāpat kā divos iepriekšējos gados tajā pašā periodā, ik mēnesi bija zemāks.

Rīgas apkārtnē septembrī novērotas cenu izmaiņas: visstraujāk pieauga sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē (+ 1,7 %) un Kauguros (+ 1,8 %), Salaspilī un Jelgavā cenu izmaiņas bija nelielas, tomēr tām raksturīga pieaugošu cenu tendence.

Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



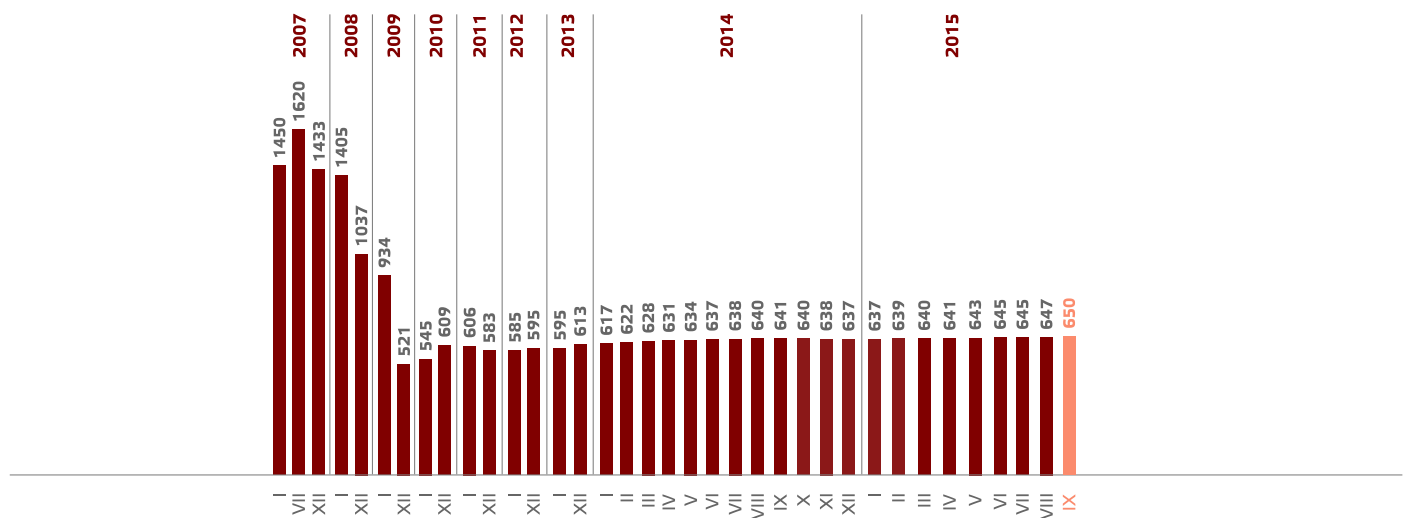
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma konstatēts Ziepniekkalnā (+ 3,7 %), Āgenskalnā (+ 3,3 %) un Ķengaragā (+ 3,3 %). Arī visos pārējos Rīgas mikrorajonos cenas šajā periodā pārsvarā palielinājās. Cenu līmenis kopš gada sākuma samazinājās vienīgi Teikā (- 1 %).

2015. gada septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 650 EUR/m². Cenas vidēji bija par 59,9 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

- 2008. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %.
- 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %.
- 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %.
- 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem 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.
- 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas paaugstinājās par 1,5 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada septembrī viena kvadrātmetra vidējā vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 0,8 %), divistabu (+ 0,6 %), trīsstabu (+ 0,3 %) un četrstabu (+ 0,3 %) dzīvokļiem.

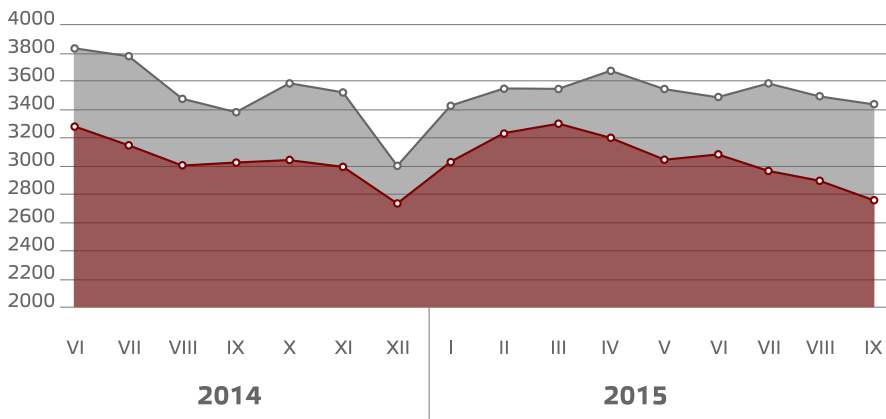
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2013												2014												2015											
1 istabas	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	718					
2 istabu	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	663					
3 istabu	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	621					
4 istabu	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	598					
	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.	01.10.					

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 2,7 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos samazinājās par 4 %. Salīdzinot ar pērnā gada septembri, dzīvokļu piedāvājums tāpat samazinājās: kopējais dzīvokļu piedāvājums bija par 2,8 % mazāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums - par 8,2 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



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

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot datus, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos septembrī bija Purvciemā, Pļavniekos un Imantā, savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Analizējot 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.

Septembrī lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits samazinājās. Vislielākais piedāvājuma samazinājums septembrī tika konstatēts Ilģuciemā (- 27,3 %). Savukārt būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums septembrī novērots Juglā (+ 8,8 %).

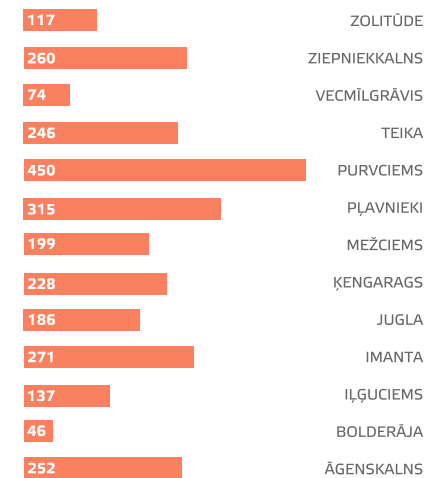
2015. gada septembrī sērijveida dzīvokļu tirgū cenas nedaudz pieauga gandrīz visos Rīgas mikrorajonos. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Ķengaragā un Zolitūdē (+ 1,1 %). Tajā pašā laikā Purvciemā un Bolderājā viena kvadrātmetra vidējā cena septembrī nemainījās. Cenu lejupslīde septembrī netika konstatēta nevienā no Rīgas mikrorajoniem.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.10.2015.	Vidējā 1 m ² cena 01.09.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	655	652	0.4 ↑
Pļavnieki	679	675	0.6 ↑
Purvciems	699	699	0 →
Mežciems	673	672	0.3 ↑
Teika	790	786	0.5 ↑
Vecmīlgrāvis	535	535	0.1 ↑
Ķengarags	614	609	1.1 ↑
Bolderāja	465	465	0 →
Ziepniekkalns	667	661	0.9 ↑
Imanta	684	683	0.1 ↑
Zolitūde	711	704	1.1 ↑
Āgenskalns	699	695	0.6 ↑
Ilģuciems	628	623	0.8 ↑

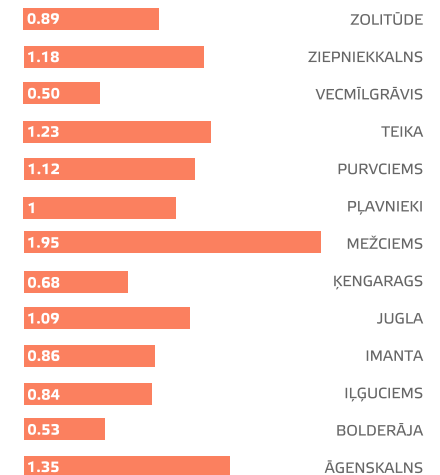
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. gada septembrī



* 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.

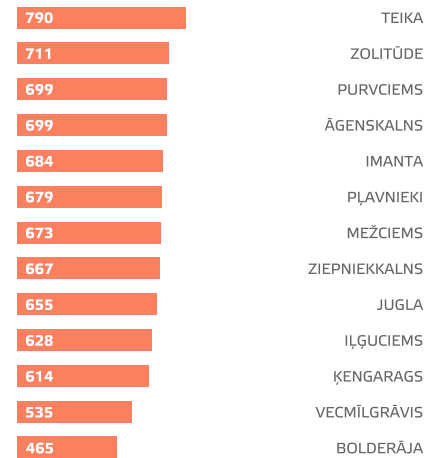
Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī dzīvokļu cenas kopš 2012. gada sākuma bija augstākas par 11,4 %, savukārt kopš 2013. gada sākuma tās pieauga par 9,2 %. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada septembrī bija par 6 % augstākas. Šogad cenas pieauga par 2 %.

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.10.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	535
Ķengarags	510	518	543	594	614
Iļģuciems	566	570	586	609	628
Ziepniekkalns	602	613	626	643	655
Jugla	556	583	610	639	667
Pļavnieki	603	622	651	664	673
Imanta	592	605	633	676	679
Mežciems	612	624	637	662	684
Purvciems	615	633	662	682	699
Āgenskalns	606	623	644	677	699
Zolitūde	640	644	663	697	711
Teika	728	757	787	798	790



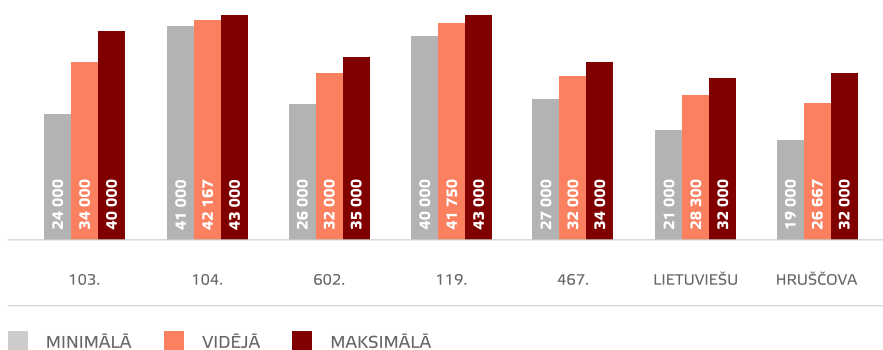
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada septembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 790 EUR/m² pozīcijai, savukārt viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās Bolderājā - tā septembrī nemainīgi palika 465 EUR m² pozīcijā.

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

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre

2015. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 1,7 %, kamēr viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 430 EUR/m² pozīcijai. 2015. gada laikā Ogrē cenas kopumā palielinājās par 1,5 %.

Kauguri, Jūrmala

2015. gada septembrī Kauguros sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,8 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 418 EUR/m². 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,6 %. 2015. gada laikā Kauguros kopumā dzīvokļu cenas pieauga par 5,4 %.

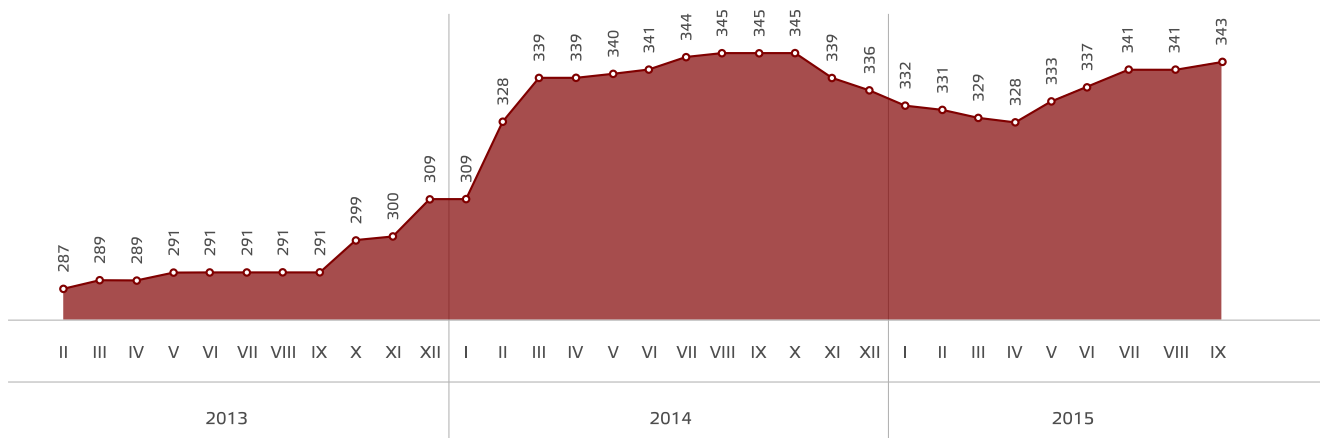
Salaspils

2015. gada septembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena septembrī sasniedza 468 EUR/m² pozīciju. Sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī gada laikā kopumā samazinājās par 0,6 %. Dzīvokļu cenas Salaspilī septembrī bija līdzvērtīgas 2013. gada augustā novērotajām, kas liecina par to, ka pēdējo divu gadu laikā cenu izmaiņas faktiski nenotika, konstatētas vien cenu svārstības.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada septembrī cenas palielinājās par 0,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena septembrī pieauga līdz 343 EUR/m². Gada laikā (kopš 2014. gada septembra) Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājās par 0,6 %. Novērots, ka septembrī cenas atradās 2014. gada jūlija līmenī; tās lielākoties vērtējamas kā stabilas, novērotas vienīgi nelielas cenu izmaiņas.

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

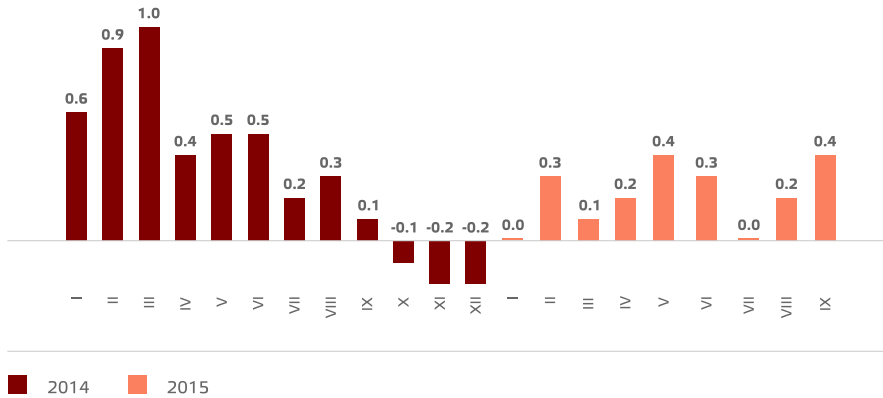


Серийные квартиры, 1 октября 2015 года

В сентябре 2015 года в микрорайонах Риги цены на серийные квартиры выросли минимально – на 0,4 %. Средняя цена в сентябре достигла отметки 650 EUR/м², а по сравнению с началом 2015 года цены в среднем выросли на 2 %. В свою очередь, за год, начиная с сентября прошлого года, цены выросли на 1,4 %.

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

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



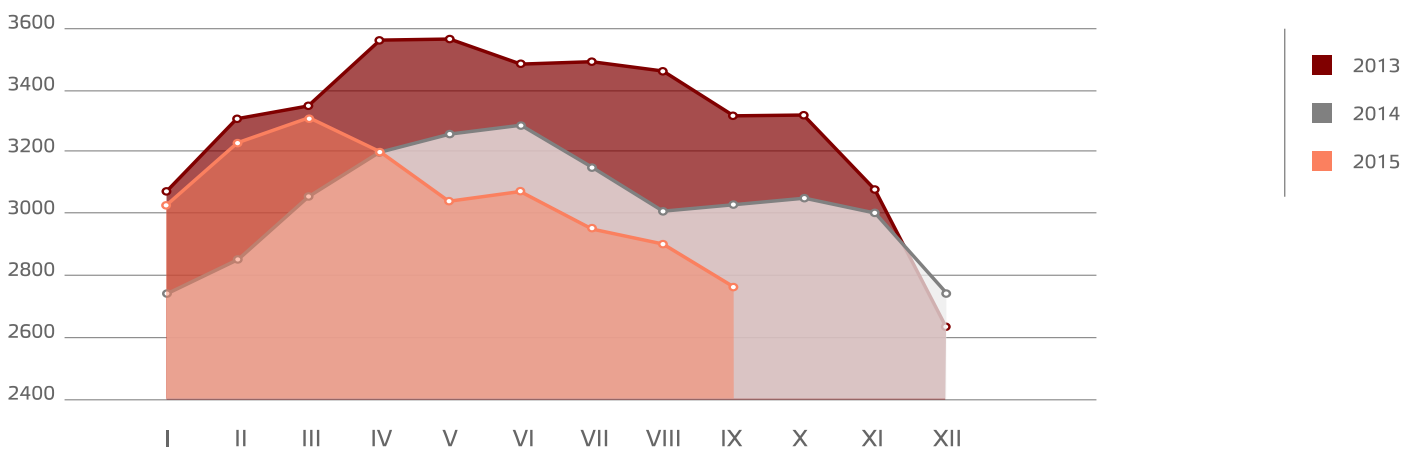
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре цены на серийные квартиры продолжали расти: стоимость квадратного метра достигла наивысшей отметки за последние шесть лет. В некоторых микрорайонах рост за месяц превысил 1 %. Главным образом росли цены на самые востребованные - однокомнатные и двухкомнатные квартиры, расположенные в самых благоприятных районах Риги, где цены на подобные квартиры в удовлетворительном состоянии варьировали от 700 до 850 EUR/м². Увеличение цен на квартиры объясняется низким уровнем предложения, который продолжал падать и в сентябре. Как и в предыдущие два года, с начала весны этот показатель с каждым месяцем продолжал снижение.

В окрестностях Риги в ноябре наблюдалось изменения цен: быстрее всего росли цены серийных квартир в Огре (+ 1,7 %) и Каугури (+ 1,8 %). В Саласпилсе и Елгаве изменения цен были незначительными, однако для них характерна тенденция роста.

Динамика уровня предложения в самых крупных микрорайонах Риги, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE



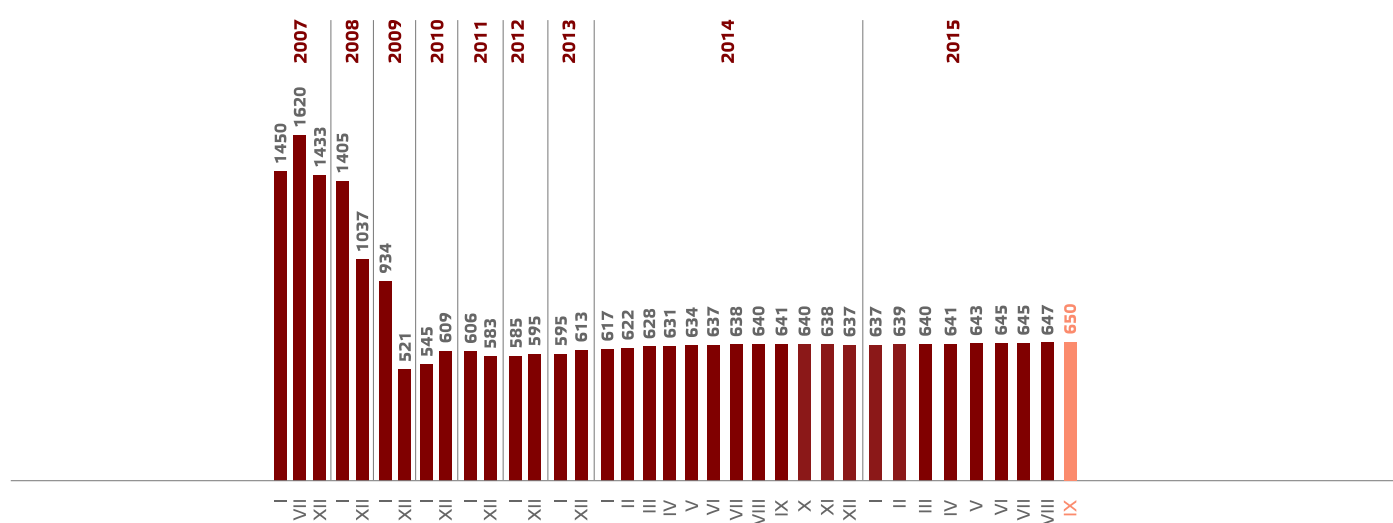
В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

Самый значительный прирост средней цены за квадратный метр в микрорайонах Риги с начала 2015 года зафиксирован в Зиепниекалсе (+ 3,7 %), Агенскалсе (+ 3,3 %) и Кенгарасе (+ 3,3 %). Во всех остальных микрорайонах цены также главным образом росли. С начала года снижение цен произошло только на Тейке (- 1 %).

В сентябре 2015 года средняя цена серийных квартир выросла до отметки 650 EUR/м². Цены в среднем были на 59,9 % ниже по сравнению с 1 июля 2007 года, когда средняя стоимость неремонтированной серийной квартиры достигла своей наивысшей отметки - 1 620 EUR/м².

- В 2008 году средние цены на серийные квартиры в целом упали на 33,5 %.
- В течение 2009 года средняя стоимость снизилась еще на 44,2 %.
- Во время 2010 года цены в целом выросли на 16,9 %.
- В 2011 году цены снизились на 4,3 %.
- В 2012 году рост цен составил 2,1 %.
- В 2013 году цены выросли еще на 3 %.
- В 2014 году цены продолжили рост в размере 3,9 %.
- В первой половине 2015 года цены на квартиры выросли на 1,5 %.

Динамика средней стоимости серийных квартир в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2015 года средняя стоимость одного квадратного метра квартиры, в зависимости от количества комнат, выросла для однокомнатных (+ 0,8 %), двухкомнатных (+ 0,6 %), трехкомнатных (+ 0,3 %) и четырехкомнатных (+ 0,3 %) квартир.

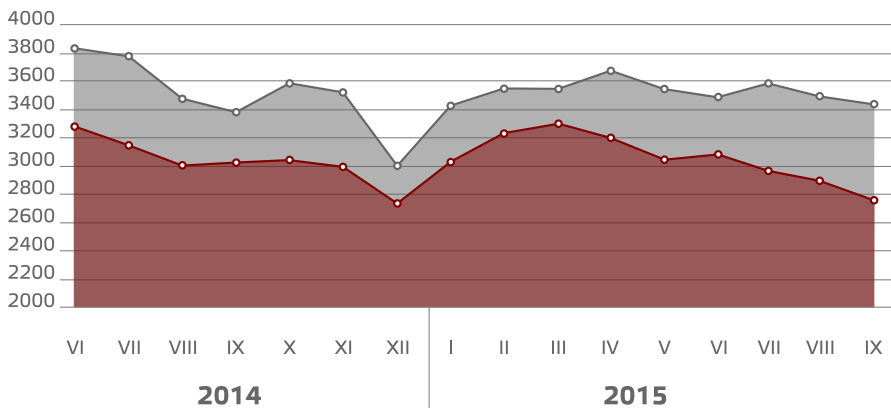
Средние цены квартир в микрорайонах Риги в зависимости от количества комнат, EUR/м²

	2013												2014												2015											
1 комн.	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	703	708	708	710	712	718								
2 комн.	603	610	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663						
3 комн.	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	621					
4 комн.	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	598					
	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.	01.10.					

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2015 года уровень предложения квартир в Риге снизился на 2,7 %. В изученных ARCO REAL ESTATE микрорайонах число предложений снизилось на 4 %. По сравнению с сентябрем прошлого года уровень предложения квартир также снизился: общий уровень предложения квартир был на 2,8 % ниже, а в крупнейших микрорайонах этот показатель уменьшился на 8,2 %.

Динамика уровня предложения квартир, 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 данные, можно сделать вывод, что наибольшее число предложений в микрорайонах в сентябре было в Пурвциемсе, Плявниеках и Иманте, в свою очередь наименьшее – в Болдерае и Вецмилгрависе.

Анализируя число предложений пропорционально величине микрорайона (по количеству жителей), самый высокий уровень предложения наблюдался в Межциемсе и Агенскалнсе. В противоположность этому, в Болдерае, Вецмилгрависе и Кенгарагсе уровень предложения был самым низким пропорционально количеству жителей.

В сентябре уровень предложения снизился в большей части микрорайонов. Самое значительное снижение уровня предложения в сентябре зафиксировано в Ильгүциемсе (- 27,3 %). В свою очередь, самый существенный рост этого показателя в сентябре отмечен на Югле (+ 8,8 %).

В сентябре 2015 года цены на рынке серийных квартир немного выросли почти во всех микрорайонах Риги. Самый большой прирост цен наблюдался в Кенгарагсе и Золитуде (+ 1,1 %). В то же время, средняя стоимость одного квадратного метра в сентябре в Пурвциемсе и Болдерае осталась на прежнем уровне. Снижение цен не было зафиксировано ни в одном из микрорайонов Риги.

Изменения цен на серийные квартиры в микрорайонах Риги, %

	Средняя цена 1 м ² на 01.10.2015.	Средняя цена 1 м ² на 01.09.2015.	Изменение, %
Югла	655	652	0.4 ↑
Плявниеки	679	675	0.6 ↑
Пурвциемс	699	699	0 ➡
Межциемс	673	672	0.3 ↑
Тейка	790	786	0.5 ↑
Вецмилгравис	535	535	0.1 ↑
Кенгарагс	614	609	1.1 ↑
Болдерая	465	465	0 ➡
Зиепниекалнс	667	661	0.9 ↑
Иманта	684	683	0.1 ↑
Золитуде	711	704	1.1 ↑
Агенскалнс	699	695	0.6 ↑
Ильгүциемс	628	623	0.8 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Уровень предложения квартир в Риге, сентябрь 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

Уровень предложения квартир пропорционально величине микрорайона, сентябрь 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

По сравнению с началом 2012 года, в сентябре цены квартир были выше на 11,4 %, в свою очередь в сравнении с началом 2013 года цены выросли на 9,2 %. По сравнению с началом 2014 года, цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги были выше на 6 %. В этом году цены выросли на 2 %.

Средняя стоимость серийных квартир в микрорайонах Риги 1 октября 2015 года, EUR/м²



Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, EUR/м²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.10.2015.
Болдерая	477	473	450	454	465
Вецмилгравис	508	514	524	531	535
Кенгарагс	510	518	543	594	614
Ильгюциемс	566	570	586	609	628
Зиепниекалнс	602	613	626	643	655
Югла	556	583	610	639	667
Плявниеки	603	622	651	664	673
Иманта	592	605	633	676	679
Межциемс	612	624	637	662	684
Пурвциемс	615	633	662	682	699
Агенскалнс	606	623	644	677	699
Золитуде	640	644	663	697	711
Тейка	728	757	787	798	790

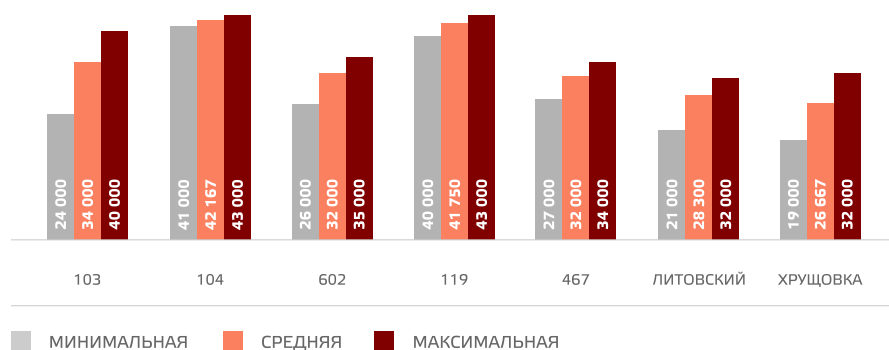
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры сохранились на Тейке, где средняя цена за квадратный метр выросла до отметки 790 EUR/м², в свою очередь самая низкая цена за квадратный метр сохранилась в Болдерае - в сентябре она неизменно осталась на отметке 465 EUR/м².

В сентябре 2015 года самыми дорогими остались квартиры в домах 119-ой и 104-ой серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 40 000 до 43 000 EUR, в зависимости от местоположения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 21 000 до 32 000 EUR и дома времен Хрущева, где стоимость двухкомнатной квартиры варьировала в диапазоне от 19 000 до 32 000 EUR, в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в зависимости от серии в микрорайонах Риги, сентябрь 2015, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В сентябре 2015 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 1,7 %, в то время как стоимость одного квадратного метра в среднем выросла до отметки 430 EUR/м². За 2015 год цены в Огре в целом выросли на 1,5 %.

Каугури, Юрмала

В сентябре 2015 года стоимость серийных квартир увеличилась на 1,8 %. Средняя цена за квадратный метр выросла до отметки 418 EUR/м². В первой половине 2015 года цены на серийные квартиры выросли на 1,6 %. В течение 2015 года цены на квартиры в Каугури в целом выросли на 5,4 %

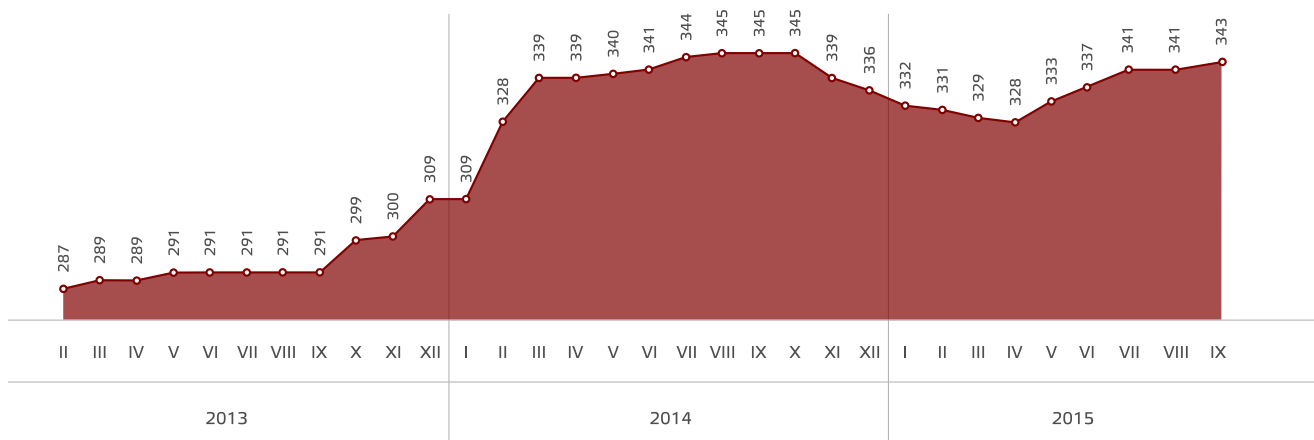
Саласпилс

В сентябре 2015 года средняя стоимость квартир в Саласпилсе выросла на 0,3 %. Средняя цена за квадратный метр достигла позиции 468 EUR/м². В целом цены на серийные квартиры в Саласпилсе за год уменьшились на 0,6 %. Стоимость квартир в сентябре была эквивалентна стоимости в августе 2013 года, что свидетельствует о том, что за последние два года фактически не были зафиксированы изменения цен, лишь их колебания.

Елгава

В Елгаве в сентябре 2015 года цены выросли на 0,6 %. Средняя цена за квадратный метр в сентябре выросла до 343 EUR/м². За год (начиная с сентября 2014 года) стоимость квартир в Елгаве снизилась на 0,6 %. Замечено, что в сентябре цены находились на уровне июля 2014 года; они оцениваются как стабильные, наблюдаются лишь незначительные колебания.

Динамика средней стоимости квартир 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 Лиепае. В компании работает более 80 квалифи-цированных специалистов.

Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

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

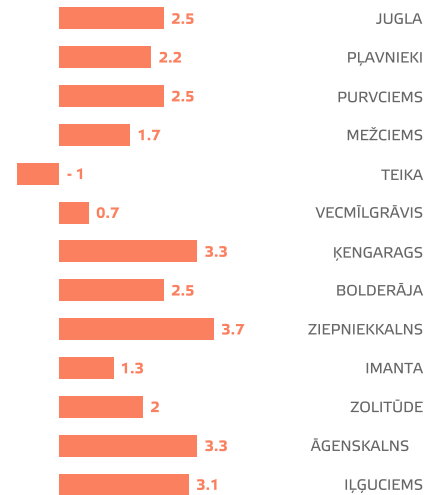
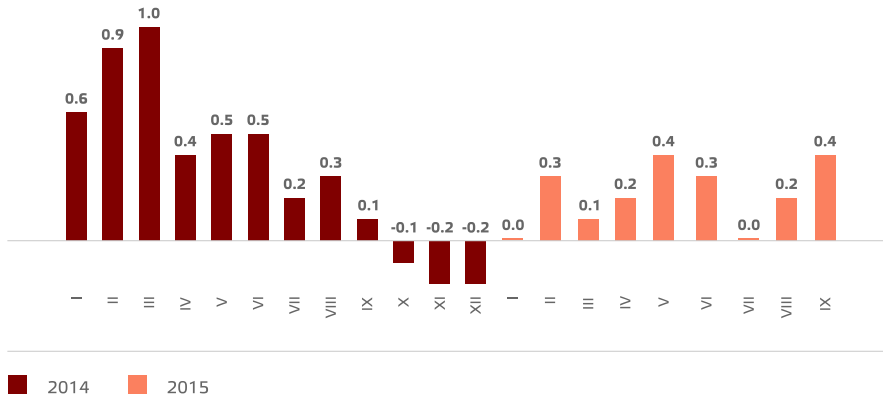


Serial apartments, October 1, 2015

The serial apartment prices in Riga residential areas increased slightly, per 0,4 % in September 2015. The average price in September increased up to 650 EUR/m², but since the beginning of 2015 it increased per 2 % in total, whereas since last September the serial apartment prices grew per 1,4 %.

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

Serial apartment price changes since the beginning of 2014, %



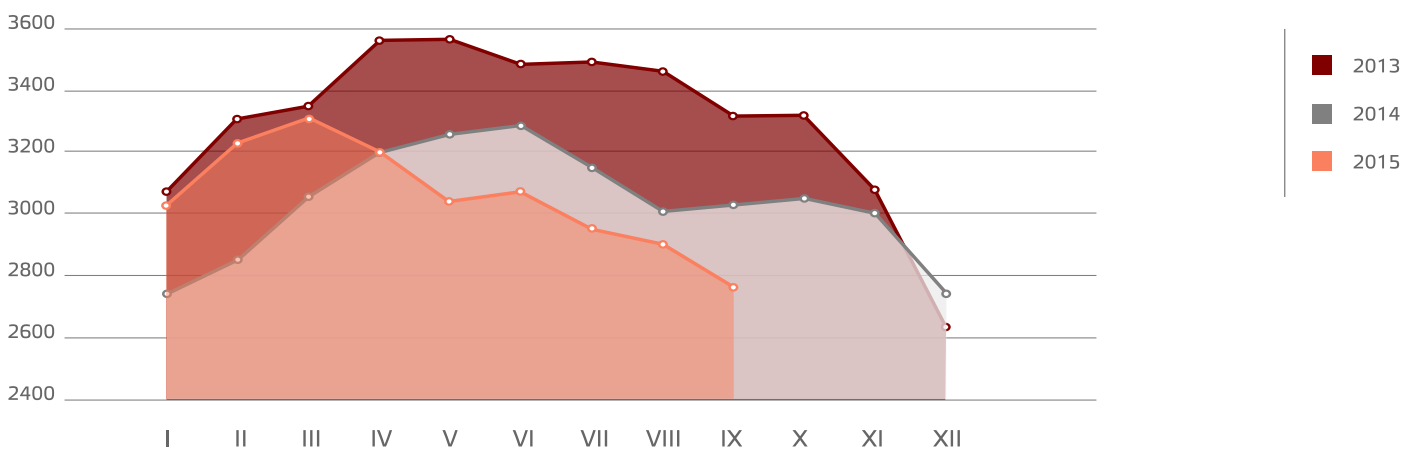
Source: ARCO REAL ESTATE

Source: ARCO REAL ESTATE

The serial apartment prices in September continued to grow: the average price per a square meter peaked repeatedly within the period of last six years, in few residential areas the monthly price increase exceeded 1 %. The prices mainly increased for the most demanded one and two room apartments in the best residential areas of Riga, where the price for apartments in a satisfactory condition ranged from 700 - 850 EUR/m². The increasing apartment prices are reasoned with the comparatively small amount of offers, which still continued to shrink in September. Since spring it kept decreasing each month the same as in the previous years within the same period.

The changes observed in Riga neighbourhood in September: the most rapid increase in serial apartment prices was in Ogre (+ 1,7 %) and Kauguri (+ 1,8 %), in Salaspils and Jelgava the price changes were small, but with an increasing price tendency.

Riga biggest residential area offer dynamics, 2013 - 2015



Source: ARCO REAL ESTATE



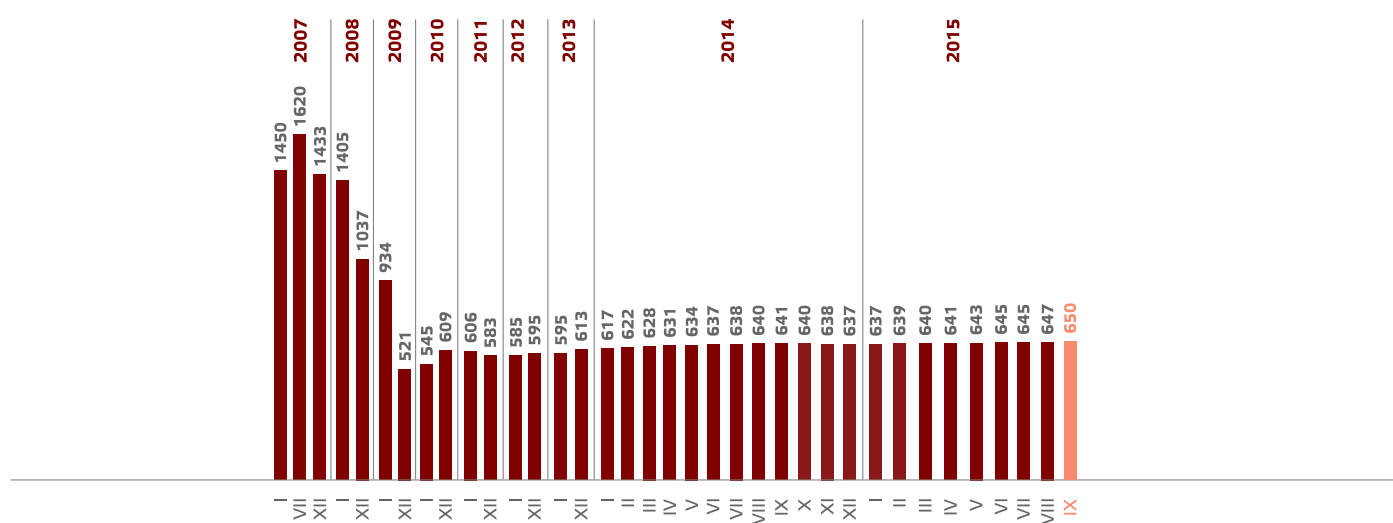
In case of quoting or republishing, consent of ARCO REAL ESTATE is mandatory

The biggest increase of the average price per one square meter in Riga neighborhood was found in Ziepniekkalns (+ 3,7 %), Āgenskalns (+ 3,3 %), and Kengarags (+ 3,3 %). The prices mainly increased also in all other residential areas of Riga during this period. The price level since the beginning of the year decreased only in Teika (- 1 %).

In September 2015 the serial apartment average price increased up to 650 EUR/m². The prices on average were per 59,9 % lower than in on July 1, 2007, where the average price per an unrenovated serial apartment had reached the highest point of all times - 1 620 EUR/m².

- In 2008 the serial apartment average prices in Riga altogether decreased per 33,5 % on average.
- During 2009 the average prices in total decreased per 44,2 % more.
- During 2010 the average prices altogether increased per 16,9 % on average.
- During 2011 the prices for serial apartments decreased per 4,3 %.
- During 2012 the apartment prices increased per 2,1 %.
- In 2013 the apartment prices increased per 3 %.
- In 2014 the prices continued to increase in amount of 3,9 %.
- In the first half of 2015 the apartment prices increased per 1,5 %.

Riga bigger residential area serial apartment average price dynamics, EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

In September 2015 the average value per a square meter for apartments, evaluating them in accordance with the amount of rooms, increased for one room (+ 0,8 %), two room (+ 0,6 %), three room (+ 0,3 %), and four room (+ 0,3 %) apartments.

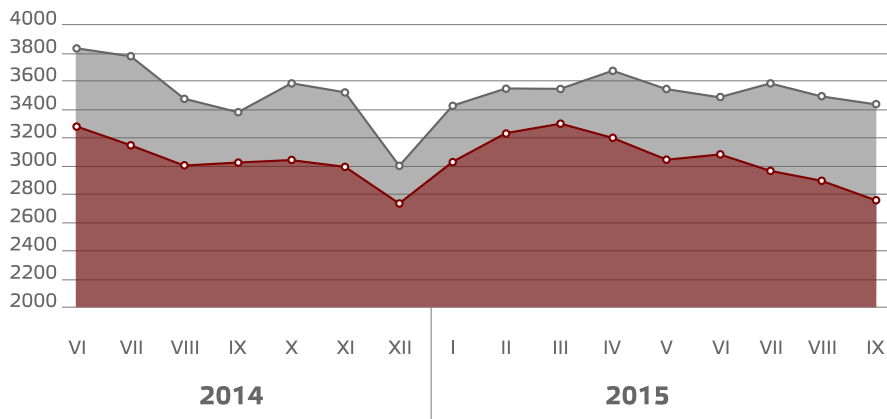
The average serial apartment prices in Riga residential areas in their division per amount of rooms, EUR/m²

	2013												2014												2015											
1 room	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	718					
2 rooms	603	610	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663						
3 rooms	574	576	577	578	579	582	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621						
4 rooms	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	598					
	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.	01.10.					

Source: ARCO REAL ESTATE

The apartment offer in Riga decreased per 2,7 % in September. The offer amount in the residential areas analyzed by ARCO REAL ESTATE decreased per 4 %. In comparison with the last September, the apartment offer decreased the same way: the total apartment offer was per 2,8 % lower, whereas the biggest residential area apartment offer was per 8,2 % 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 RIGA (center and other areas).

Source: ARCO REAL ESTATE

Summarizing the data, it can be concluded that the biggest amount of offers in September was found in Purvciems, Pļavnieki, and Imanta, but the smallest - 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 observed in Mežciems and Āgenskalns. On their turn, in Bolderāja, Vecmīlgrāvis, and Ķengarags the offer amount proportionally to the amount of inhabitants was the smallest.

The offer amount decreased in the biggest part of residential areas in September. The biggest decrease in offers in September was found in Ilģuciems (- 27,3 %), whereas the most essential apartment offer increase in September was found in Jugla (+ 8,8 %).

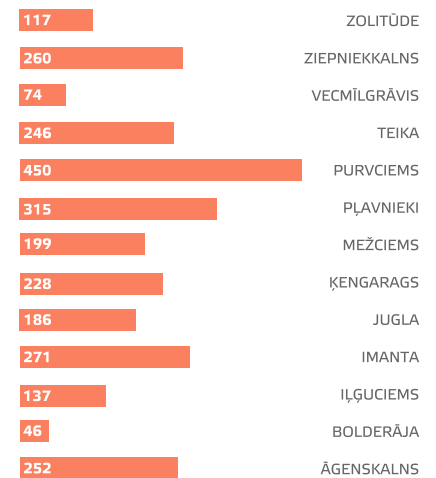
The serial apartment prices in September 2015 increased slightly in almost all Rīga residential areas. The biggest price increase was observed in Ķengarags and Zolitūde (+ 1,1 %). Contemporaneously, the average price per a square meter remained stable in Purvciems and Bolderāja. The price decrease was not found in any of Rīga residential areas in September.

Serial apartment average price changes in Rīga residential areas, %

	The average value per 1 m ² on 01.10.2015.	The average value per 1 m ² on 01.09.2015.	Changes, %
Jugla	655	652	0.4 ↑
Pļavnieki	679	675	0.6 ↑
Purvciems	699	699	0 →
Mežciems	673	672	0.3 ↑
Teika	790	786	0.5 ↑
Vecmīlgrāvis	535	535	0.1 ↑
Ķengarags	614	609	1.1 ↑
Bolderāja	465	465	0 →
Ziepniekkalns	667	661	0.9 ↑
Imanta	684	683	0.1 ↑
Zolitūde	711	704	1.1 ↑
Āgenskalns	699	695	0.6 ↑
Ilģuciems	628	623	0.8 ↑

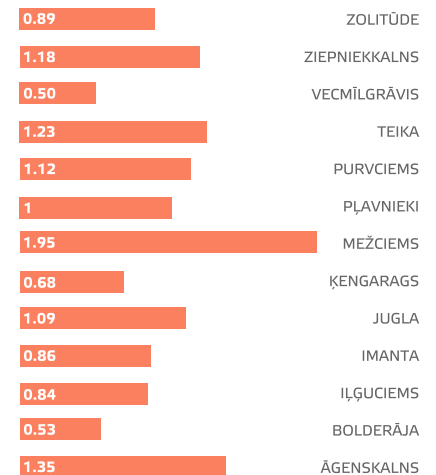
Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer amount in Rīga in September 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer proportionally to the size of residential area in Rīga, September 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

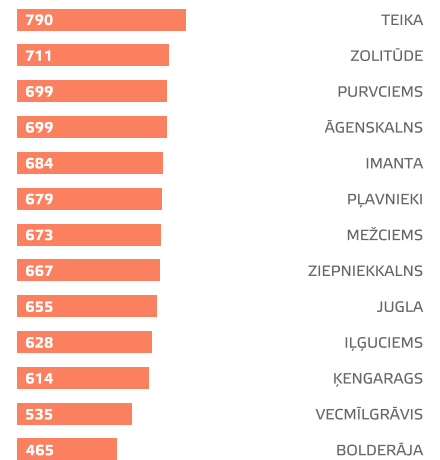
The apartment prices in September had increased per 11,4 % since the beginning of 2012, whereas since the beginning of 2013 they had increased per 9,2 %. In comparison with the beginning of 2014, the serial apartment prices in Rīga residential areas were per 6 % higher. This year the prices increased per 2 %.

Serial apartment average prices in Rīga residential areas, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.10.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	535
Ķengarags	510	518	543	594	614
Iļģuciems	566	570	586	609	628
Ziepniekkalns	602	613	626	643	655
Jugla	556	583	610	639	667
Pļavnieki	603	622	651	664	673
Imanta	592	605	633	676	679
Mežciems	612	624	637	662	684
Purvciems	615	633	662	682	699
Āgenskalns	606	623	644	677	699
Zolitūde	640	644	663	697	711
Teika	728	757	787	798	790

Source: ARCO REAL ESTATE

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

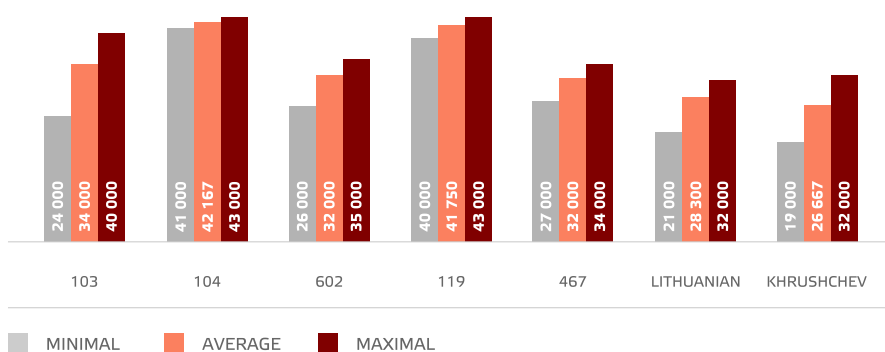


Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices remained in Teika in September 2015, where the average price per a square meter increased up to the position of 790 EUR/m², whereas the lowest price per a square meter remained stable in Bolderāja - it was at the position of 465 EUR/m².

The most expensive apartments in September 2015 remained in the houses of 119th and 104th series, where the prices for two room apartments in a satisfactory condition fluctuated from 40 000 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 two room apartments fluctuated from 19 000 to 32 000 EUR, depending on the residential area.

Serial apartment prices in division by series in Rīga residential areas in September 2015 (for two room apartments), EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment market in Rīga neighborhood

Ogre

The serial apartment prices in Ogre in September 2015 increased per 1,7 %, while the average price per a square meter increased up to the position of 430 EUR/m². During 2015 the prices in Ogre increased per 1,5 % in total.

Kauguri, Jūrmala

The serial apartment prices in Kauguri increased per 1,8 % in September. The average price per a square meter increased up to 418 EUR/m². In the first half of 2015 the serial apartment prices increased per 1,6 %. During 2015 the apartment prices increased per 5,4 % in total.

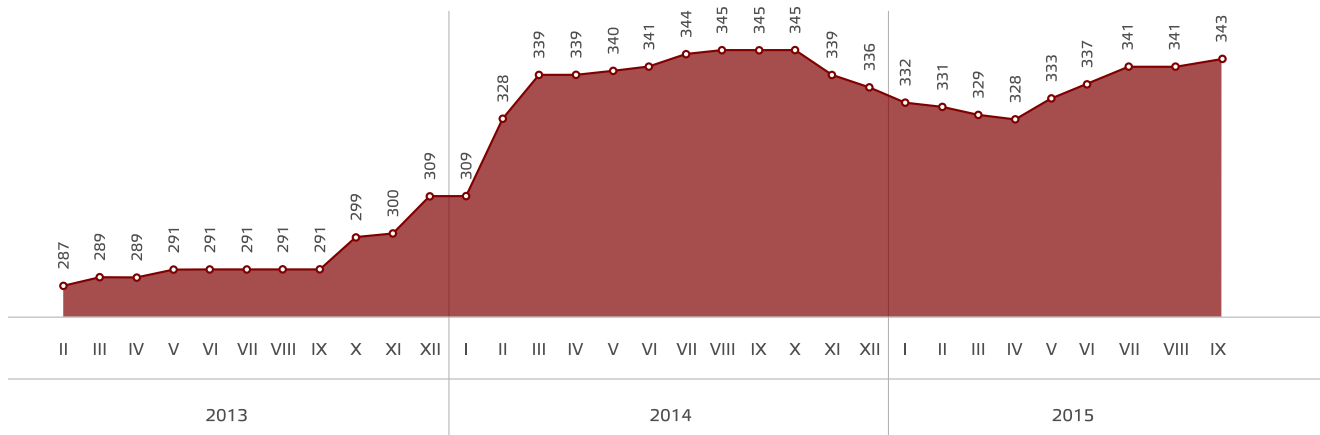
Salaspils

The apartment prices in Salaspils increased per 0,3 % in September. The average price per a square meter reached the position of 468 EUR/m². The serial apartment prices in Salaspils decreased per 0,6 % in total in Salaspils. The apartment prices in Salaspils in September were equal with the prices observed in August 2013, which shows that the price changes actually did not take place during the last two years, only fluctuations have been found.

Jelgava

The prices in Jelgava in September 2015 increased per 0.6 %. The average price per a square meter in September increased up to 343 EUR/m². During the year (since September 2014) the prices in Jelgava decreased per 0,6 %. It was observed that the prices in September were are the level of July 2014; they can mostly be evaluated as stable, only slight price fluctuations have been found.

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

