

**Mājokļu īres
TIRGUS PĀRSKATS**

**2008./2009. gads
ZIEMA**

Kopsavilkums

2009. gada februārī Rīgas centra dzīvokļu īres cenas sasniegušas zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā. Turpretī mājokļu īres tirgus aktivitātes kritums ir apstājies un ziemā salīdzinājumā ar rudeni aktivitāte pieaugusi.

Kā liecina īres un nomas operatora Rent In Riga dati, atšķirībā no citām tautsaimniecības nozarēm, kur joprojām vērojams kritums, īres tirgū ziemas sezonā salīdzinājumā ar rudeni vērojama neliela aktivitātes palielināšanās. To apliecina mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss, kas salīdzinājumā ar rudens periodu ir palielinājies par nepilniem 0,4 punktiem, parādot īres darījumu skaita pieaugumu.

Rent In Riga speciālists Jānis Lipša norāda, ka īres tirgus, atšķirībā no nekustamo īpašumu pārdošanas tirgus, nav tieši saistīts ar banku sektoru un ir ievērojami elastīgāks, tāpēc tajā pieprasījums un piedāvājums daudz ātrāk ir atradis līdzsvaru, pie kuras notiek darījumi. „Izdevumi par mājokli ir viena no tām pozīcijām, uz kuras cilvēki cenšas ietaupīt. Esam novērojuši tendenci, ka arī spēkā esošiem līgumiem saimnieki ir gatavi samazināt īres maksu, lai nepazaudētu labus īrniekus, kas taupības nolūkos varētu doties izdevīgākas dzīvesvietas meklējumos,” stāsta J.Lipša.

Piedāvājuma pārsvars Rīgas centra dzīvokļu tirgū radījis strauju vidējās īres maksas samazināšanos, kas ziemā salīdzinājumā ar rudeni sarukusi par 13%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu – par 30%. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 6,9 latiem par kvadrātmetru decembrī samazinājusies līdz sešiem latiem februārī, kas ir zemākais rādītājs pēdējo divu gadu laikā. Lielākās cenu svārstības vērojamas jauno dzīvokļu segmentā – decembrī, janvārī un februārī jauno dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par 21%, bet gada griezumā pat par 36%.

Piedāvājums visos īres segmentos turpina palielināties. Vislielākais piedāvājuma īpatsvars, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, vērojams jauno daudzdzīvokļu māju segmentā, kas palielinājies par 34%, bet skatot sezonas griezumā – par 6%.

„Arī pavasarī īres piedāvājums turpinās pieaugt jauno mājokļu segmentā, jo pagaidām nav izveidojušies priekšnoteikumi, lai ievērojami pieaugtu uzbūvēto dzīvokļu un savrupmāju pārdošanas apjomi,” komentē J.Lipša, skaidrojot tirgus tendences.

Svarīgākās tendences ziemā:

- Pieaugusi mājokļu īres tirgus aktivitāte;
- Centra dzīvokļu īres maksa sasniegusi zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā;

- Vislielākā aktivitāte vērojama jauno dzīvokļu segmentā, savukārt, sērijveida dzīvokļu segmentam raksturīga stagnācija;
- Dzīvokļu īri arvien vairāk piedāvā gan projektu attīstītāji, gan arī īpašnieki, kas tos bija iegādājušies tālākpārdošanai.

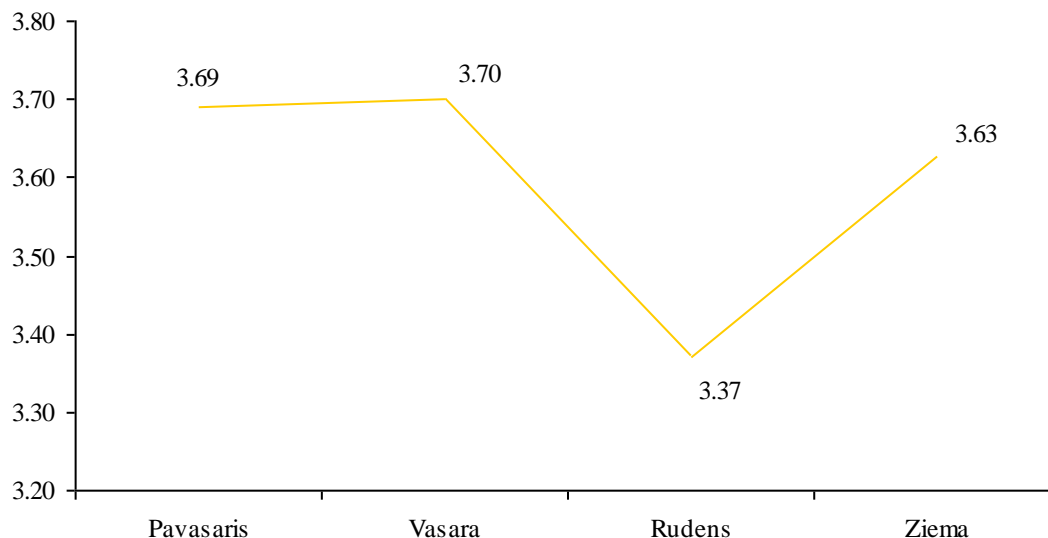
Saturs

1. Mājokļu īres tirgus indekss.....	3
2. Dzīvokļu īre Rīgas centrā.....	4
3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos	5
4. Sērijveida dzīvokļu īre.....	7
5. Īstermiņa īre	8
6. Privātmāju īre	8
7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences	9

1. Mājokļu īres tirgus indekss

Pārskata periodā – 2008.gada decembrī, 2009.gada janvārī un februārī – Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss salīdzinājumā ar rudens periodu ir palielinājies un veidoja 3,63 punktus. Rudenī indeksa vērtība piedzīvoja samazinājumu un nokritās līdz 3,37 punktiem. Vasarā indeksa vērtība bija 3,70 punkti, bet pavasarī – 3,69 punkti.

Mājokļu īres tirgus indekss 2008./2009.gadā



Mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa palielināšanās ziemas periodā skaidrojama ar kopējo īres tirgus aktivitātes pieaugumu – pārskata periodā, tāpat kā iepriekšējos periodos, turpināja palielināties īres piedāvājums, tomēr salīdzinājumā ar rudens mēnešiem audzis arī pieprasījums un darījumu skaits. Rudens periodā piedzīvotais diezgan straujais indeksa kritums galvenokārt bija saistīts ar mājokļu īres pieprasījuma un darījumu skaita samazināšanos attiecībā pret vasaru.

Salīdzinot ar rudens mēnešiem, ziemā piedāvājums palielinājies visos mājokļu īres sektoros – ilgtermiņa dzīvokļu un savrupmāju, jauno projektu, kā arī sērijveida dzīvokļu segmentā. Pēdējā no tiem rudenī bija vērojams pat piedāvājuma samazinājums.

Tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos pēdējā gada laikā, mājokļu īres piedāvājuma pieaugumu galvenokārt stimulēja dzīvokļu un māju iegādes pieprasījuma un darījumu straujais kritums, ko izraisīja ekonomiskās situācijas pārmaiņas un kredīt līdzekļu pieejamības samazināšanās. Saskaņā ar Rent In Riga datu bāzes informāciju piedāvājumā esošo ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju skaits ziemas mēnešos attiecībā pret decembri, janvāri un februāri pirms gada audzis par 25%, bet salīdzinājumā ar 2008.gada rudens mēnešiem – par 4%.

Savukārt ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums ziemā salīdzinājumā ar rudeni palielinājies par 5,08%. Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaits attiecībā pret rudeni audzis par 6%, bet attiecībā pret iepriekšējā gada ziemu – samazinājies par 16%. Pieprasījuma palielināšanās saistāma arī ar īres maksas samazināšanās tendenci, kas iezīmējās jau iepriekšējos pārskata periodos.

Kopumā mājokļu īres tirgū saglabājās piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, nodrošinot īrniekiem labvēlīgu situāciju. Izīrētāji ir kļuvuši daudz pretimnākošāki un piekāpīgāki īres maksas noteikšanā, savukārt īrniekiem ir daudz plašākas iespējas izvēlēties savām vajadzībām atbilstošu mājokli. Pastiprinoties izīrētāju konkurencei, īpašnieki arvien lielāku uzmanību pievērš mājokļu remonta kvalitātei un iekārtojumam.

Par indeksu

Rent In Riga mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss ietver Rent In Riga apkopotos datus par mājokļu īres piedāvājumu, pieprasījumu un darījumiem noteiktā laika posmā. Indeksa vērtība pārskata periodā tiek noteikta, vērtējot mājokļu īres darījumu skaita attiecību pret piedāvājuma un pieprasījuma attiecību.

Indeksa samazināšanās nozīmē pieprasījuma un darījumu skaita kritumu attiecībā pret piedāvājumu, bet palielināšanās – šo tirgus aktivitātes rādītāju pieaugumu. Piemēram, indeksta tuvošanās nullei norāda uz ļoti zemu darījumu skaitu salīdzinājumā ar piedāvājumu. Savukārt pieprasījuma pārsvars pār piedāvājumu un augsts darījumu līmenis indeksu būtiski palielina.

2. Dzīvokļu īre Rīgas centrā

Arī ziemas mēnešos, tāpat kā rudenī, dzīvokļu īres vidējā maksa Rīgas centrā turpināja samazināties. To sekmēja īres piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, lai gan pēdējos mēnešos vērojama potenciālo īrnieku intereses palielināšanās. Īres tirgu turpina papildināt arvien vairāk dzīvokļu, jo mājokļu pircēju aktivitāte ir zema.

Joprojām, neraugoties uz īres maksas krišanos, īrniekiem ļoti svarīgs faktors lēmuma pieņemšanā ir noskatītā mājokļa kvalitāte – atrašanās vieta, remonts, iekārtojums. Šī tendence raksturīga visiem mājokļu īres segmentiem un kļūst par noteicošo, jo mājokļu par pieņemamu īres maksu izvēles iespējas ir lielas. Kvalitatīva piedāvājuma vērtību apzinās arī mājokļu īpašnieki un arvien vairāk rūpējas ne vien par paša dzīvokļa kvalitatīvajiem aspektiem, bet cenšas nodrošināt īrniekiem arī papildus servisu, piemēram, apzina automašīnas novietošanas iespējas, sagādājot informāciju par tuvākajām autostāvvietām un to izmaksām. Izīrētāji kopumā kļuvuši daudz pretimnākošāki un elastīgāki gan īres maksas, gan nosacījumu noteikšanā.

Lielās izvēlēs iespējas un īrnieku prasību paaugstināšanās paildzinājusi arī darījumu noslēgšanas laiku. Tomēr, ja potenciālajiem īrniekiem ir pieņemama gan mājokļa kvalitāte, gan īres maksa, darījumi notiek ātri. Darījumus veicina arī īres maksas pazemināšana līdz tirgū esošajam vidējam līmenim.

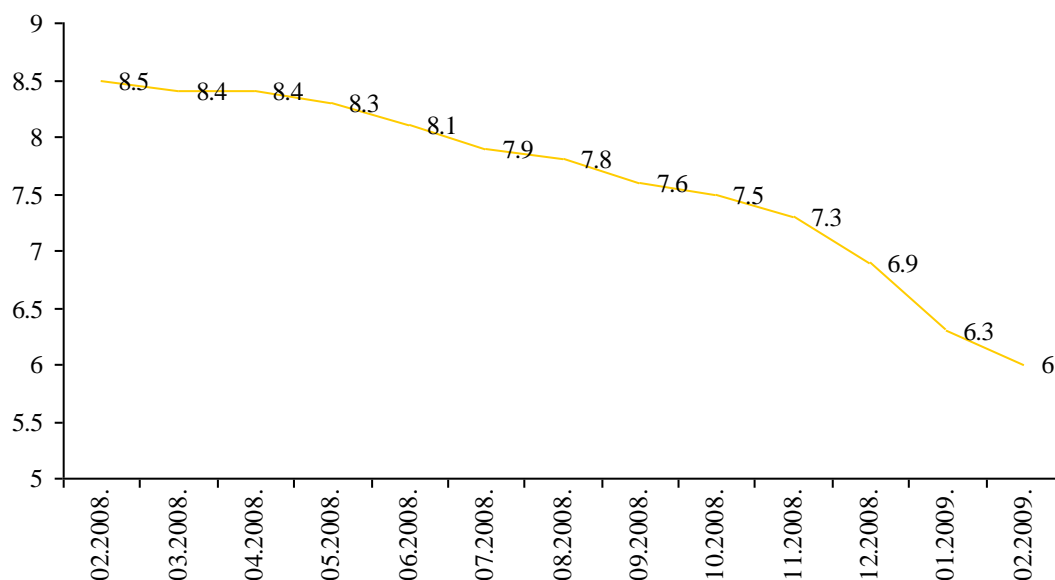
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa ziemā turpināja samazināties visai straujos tempos – salīdzinājumā ar rudens periodu tā sarukusi par 13%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu – par 30%. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 6,9 latiem par kvadrātmetru decembrī samazinājusies līdz 6 latiem par kvadrātmetru februārī, sasniedzot kvadrātmetra vidējās īres maksas zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā.

Tabula 1. Rīgas centra dzīvokļu labā stāvoklī vidējā īres maksa vasaras sezonā, Ls mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena*
2 istabu dzīvokļi	200	400	320
3 istabu dzīvokļi	250	450	370
4 un vairāk istabu dzīvokļi	350	700	550

* Šeit un turpmāk – vidējā cena, par ko visbiežāk slēgti īres līgumi.

Grafiks 1. Rīgas centra dzīvokļu labā stāvoklī vidējā īres maksa ziemas sezonā, Ls/m² mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)



3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Jauno dzīvokļu segments arī ziemas mēnešos bija aktīvākais mājokļu īres tirgū. Nesekmējoties mājokļu pārdošanai, dzīvokļu īri arvien vairāk piedāvā gan projektu attīstītāji, gan arī īpašnieki, kas tos bija iegādājušies tālākpārdošanai. Tomēr attīstītājiem dzīvokļu izīrēšana joprojām ir pagaidu risinājums, kas nodrošina noteiktu naudas plūsmu un ļauj segt apsaimniekošanas izdevumus, gaidot tirgus situācijas uzlabošanos. Tādēļ par mūsdienīgu īres namu veidošanos pagaidām runāt vēl pārāgri.

Tā kā jauno mājokļu piedāvājums nepārtraukti palielinās un īres maksa samazinās, daļai dzīvokļu tā saucamajos ekskluzīvajos projektos īpašnieki, lai noturētu potenciālo īrnieku interesi, spiesti noteikt zemāku īres maksu nekā tā varētu būt. Ziemā iezīmējās arī tendence, ka dzīvokļu īpašnieki, lai izvairītos no īrnieku aiziešanas, samazina esošo īres maksu.

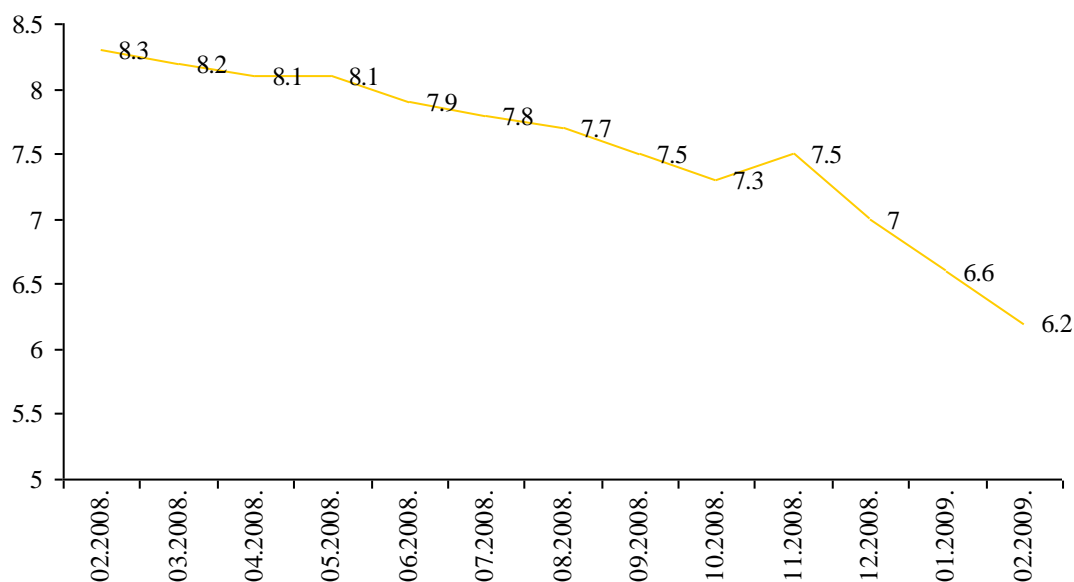
Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās ziemā salīdzinājumā ar periodu pirms gada audzis par 34%, bet attiecībā pret 2008.gada rudeni – par 6%.

Jauno dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, tādēļ mājokļu īres maksa turpina samazināties. Decembrī, janvārī un februārī salīdzinājumā ar rudens mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par 21%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējiem ziemas mēnešiem – par 36%.

Tabula 2. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa vasaras sezonā, Ls mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem	210	400	300
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	300	450	350

Grafiks 2. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa ziemas sezonā, Ls/m² mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)



Populārākie jaunie īres projekti rudens sezonā:

- Panorama Plaza
- Dignājas nami
- Ziedoņdārza mājas
- Zundas pasāža
- Eksporta 12
- Centra nams
- Jaunais projekts Pūces ielā
- Solaris
- Metropolia
- Dienvidu pakavs 2

4. Sērijveida dzīvokļu īre

Sērijveida dzīvokļu segments, ievērojami augot jauno mājokļu piedāvājumam, piedzīvo stagnāciju. Padomju gados būvēto dzīvokļu piedāvājums palielinās minimāli, pieprasījums ir nemainīgs, tādēļ turpina samazināties šo mājokļu īres maksa.

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka ziemā salīdzinājumā ar rudens mēnešiem sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā audzis par 3%, bet salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada – samazinājies par 3%.

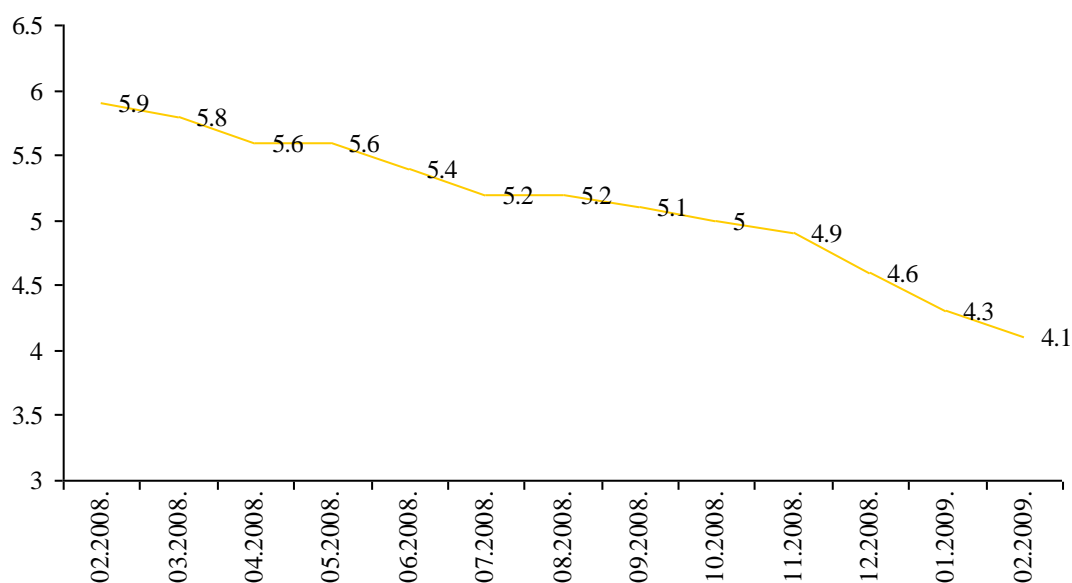
Praktiski nemainīgais piedāvājuma līmenis skaidrojams ar sērijveida dzīvokļu īres tirgus piesātinājumu – esošais pieprasījums ir apmierināts un tā strauja palielināšanās tuvākajā laikā nav prognozējama. Tā kā īres maksa jaunajos dzīvokļu projektos ir kļuvusi daudz pieejamāka nekā iepriekš, potenciālie īrnieki izvēlas nesen būvētos mājokļus. Darījumi notiek ar tiem sērijveida dzīvokļiem, kas ir labā stāvoklī, atrodas labā vietā un kuriem noteikta tirgus situācijai atbilstoša īres maksa.

Sērijveida dzīvokļu īres pieprasījums salīdzinājumā ar rudens mēnešiem saglabājies nemainīgs aptuveni pusē Rīgas mikrorajonu, augošs tas bijis Pārdaugavā – Āgenskalnā, Imantā un Zolitūdē, bez samazinājies – Ķengaragā. Vērtējot pēc māju sērijām, pieprasījums turpina samazināties pēc dzīvokļu īres lietuviešu projekta un Hruščova laika ēkās.

Tabula 3. Sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa ziemas sezonā, Ls mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	100	200	150
2 istabu dzīvokļi	150	250	220
3 un 4 istabu dzīvokļi	290	320	300

Grafiks 3. Sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa ziemas sezonā, Ls/m² mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)



5. Īstermiņa īre

Ziemas sezonā aktivitāte īstermiņa īres dzīvokļu segmentā būtiski ir samazinājusies, nelielu aktivitātes palielināšanos piedzīvojot vien gadumijas svētku laikā. Šis mājokļu īres segments ir orientēts uz ārvalstu tūristiem, tādēļ tajā vērojamas izteiktas sezonālas svārstības.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka ziemas mēnešos salīdzinājumā ar rudeni īstermiņa īres darījumu skaits samazinājies par 44%. Rudenī attiecībā pret vasaru darījumu apjoms šajā segmentā bija sarucis par 40%. Salīdzinājumā ar iepriekšējo zimu īstermiņa īres darījumu skaits decembrī, janvārī un februārī palielinājies par 25%. Salīdzinot ar rudeni, īstermiņa mājokļu īres maksa samazinājusies aptuveni par 10–15%.

Īstermiņa īres segmentu spēcīgi ietekmē konkurences pieaugums no jaunatklāto viesnīcu un hosteļu puses, kas samazina ceļotāju interesi par dzīvokļiem. Tāpat īstermiņa īres dzīvokļu piedāvājums šobrīd ir uzskatāms par neattīstītu, jo piedāvājums tiem tūristiem, kas priekšroku dotu dzīvoklim nevis viesnīcai, ir neatbilstošs.

Īstermiņa īres dzīvokļu segmentam Rīgā vēl ir vairākas negatīvas iezīmes – nav izveidota šo dzīvokļu rezervēšanas sistēma, nav iespējams par īri norēķināties ar kredītkarti vai ar pārskaitījumu.

Tabula 4. Īstermiņa īres dzīvokļu īres maksa sezonā, EUR diennaktī

	No	Līdz	Vidējā cena
1, 2 istabu dzīvokļi	30	60	50
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	50	100	75

6. Privātmāju īre

Savrupmāju īres segmentā saglabājās iepriekšējo periodu tendences – uz jaunuzbūvēto māju rēķina turpināja palielināties piedāvājums, bet nepietiekamā pieprasījuma dēļ samazinājās darījumu skaits un īres maksa. Tomēr interese par privātmāju īri ir, daļu pieprasījuma nodrošina Latvijā strādājošie ārvalstu speciālisti, tomēr pagaidām aktivitāte šajā segmentā nav uzskatāma par augstu.

Ņemot vērā īres maksas samazināšanos un to, ka apsaimniekošanas un ekspluatācijas izmaksas nelielām savrupmājām ir zemākas nekā atbilstošas platības dzīvoklim jaunā projekta ēkā, šis segments kļūst pievilcīgāks ģimenēm, kas labprātāk izvēlas īrēt māju. Tāpat sastopami gadījumi, kad savrupmājas īri ekonomijas nolūkos izvēlas divas ģimenes.

Līdzīgi kā jauno projektu dzīvokļu segmentā, arī savrupmāju īri piedāvā projektu attīstītāji. Interese par šīm mājām pagaidām gan nav sevišķi liela, jo bieži vien prasītā nomas maksa ir par augstu vai arī mājas apkārtne vēl nav labiekārtota.

Salīdzinājumā ar rudens mēnešiem privātmāju vidējā īres maksa mēnesī ziemas periodā samazinājusies par nepilniem 27% un veidoja 1 100 eiro.

Tabula 5. Privātmāju īres maksa sezonā, EUR mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	500	2500	1100

7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Var prognozēt, ka arī pavasara mēnešos mājokļu īres piedāvājums turpinās palielināties, tomēr vairs ne tik strauji kā līdz šim. Piedāvājuma pieaugums un pārsvars pār pieprasījumu saglabās arī īres maksas pakāpeniskas samazināšanās tendenci.

Tomēr jāuzsver, ka mājokļu īres maksa šobrīd ir pietuvojusies gan reālajai iedzīvotāju maksātspējai, gan tuvojas zemākajam līmenim, par kuru īpašniekiem ir ekonomiski izdevīgi izīrēt. Iepriekš mājokļu īres maksa bija nesamērīgi augsta attiecībā pret cilvēku ienākumiem, turklāt bieži vien tā neatbilda izīrējamā īpašuma kvalitātei. Šobrīd īres maksas un kvalitātes attiecība tuvojas optimālajai, tādēļ var prognozēt, ka vidējās īres maksas kritums turpmāk būs mazāk straujš.

No otras puses, spiedienu uz īres maksu izdara ne vien piedāvājuma palielināšanās, bet arī komunālo maksājumu sadārdzināšanās. Tāpat konkurenci mājokļu īres tirgum pastiprina arvien pievilcīgākās īpašumu pārdošanas cenas, lai gan šis nekustamā īpašuma tirgus segments joprojām ir mazaktīvs ierobežoto kreditēšanas iespēju un ekonomiskā krituma dēļ. Pavasara periodā, visticamāk, īrnieku aktivitāte būtiski nepalielināsies, tādēļ mājokļu īres pieprasījums un darījumu apjoms saglabāsies līdzšinējā līmenī. Neskaidrā ekonomiskā situācija neveicina lēmumu pieņemšanu par mājokļa īri vai iegādi.

Īres piedāvājums turpinās pieaugt jauno mājokļu segmentā, jo pagaidām nav izveidojušies priekšnoteikumi, lai ievērojami pieaugtu uzbūvēto dzīvokļu un savrupmāju pārdošanas apjomi.

Kopumā pārmaiņas nekustamā īpašuma tirgū ir pozitīvi iespaidojušas mājokļu īres segmentu, kas pēdējā gada laikā ir pacēlies jaunā attīstības un kvalitātes pakāpē. Potenciālajiem īrniekiem piedāvājuma palielināšanās nodrošina plašākas izvēles iespējas un maksātspējai atbilstošu īres maksas līmeni, savukārt izīrētāji, palielinoties konkurencei, pievērš daudz lielāku uzmanību mājokļu un piedāvājuma kvalitātei. Šobrīd īres tirgus vairs nav uzskatāms par nekustamā īpašuma tirgus piedēkli, bet ir izveidojies par nopietnu un patstāvīgu segmentu.

Nekustamā īpašuma īres un nomas operatora Rent In Riga eksperti:

Uldis Sperga, valdes priekšsēdētājs T. 67296648

Jānis Lipša, valdes loceklis T. 29878391

Dainis Sperga, mājokļu ilgtermiņa īres speciālists T. 29373993

Zane Zaka, mājokļu īstermiņa īres speciāliste T. 29414679