

Izīrē vairāk, cenas kāpj

Īres piedāvājums ne tuvu nelīdzsvaro pieprasījumu, un īpašniekus nospiež kredīti, saka eksperti

Īres tirgus

Antra Ērgle

Īres dzīvokļu piedāvājuma pieaugumu šovasar galvenokārt izraisīja daudzu iedzīvotāju pirktspējai nesniedzami augstās mājokļu cenas kombinācijā ar banku lielāku stingrību hipotekāro kredītu izsniegšanā. Tomēr pēdējais apstākļi radījis arī lielāku pieprasījumu īres segmentā, un, tā kā izīrēšanu kā glābiņu no cenu krituma mēģina izmantot agrāk par aizdevumiem pirktu dzīvokļu īpašnieki, uz īres cenu stabilizāciju pagaidām pārāgrī cerēt, secina nekustamo īpašumu tirgus eksperti.

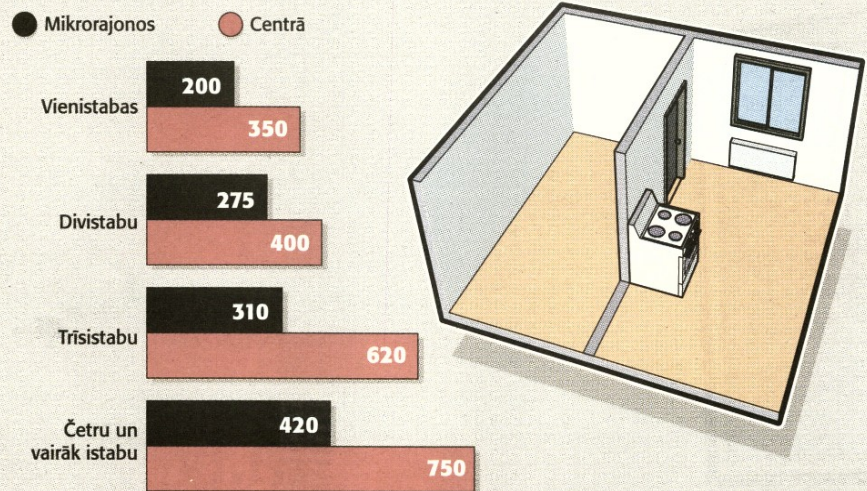
Īres mājokļu piedāvājums kopš šā gada sākuma audzis par 70%, savukārt par pieprasījuma pieaugumu šajā periodā liecina vidējās īres cenas pieaugums par 25%, teikis nekustamo īpašumu kompānijas Ober Haus septembra tirgus pārskatā.

Ar kredītiem sliktāk

Īres tirgū pieprasījumu veicināja vajadzība cilvēkiem mainīt vai uzlabot dzīves apstākļus, taču stingrāka banku kredītpolitika ierobežoja iespējas iegādāties mājokli ar aizdevuma palīdzību, pētījumā par aizvadītās vasaras tendencēm īres tirgū secinājuši nekustamā īpašuma īres un nomas operatora Rent in Rīga eksperti. Tas sekmējis jaunas īrnieku grupas izveidi, norāda Nira fonds speciālisti. Tās ir maksāspējīgas ģimenes, kas dzīvokli vēlas īrēt uz laiku līdz privātmājas būvniecības pabeigšanai. Šie cilvēki agrāk būvēja māju, mitinoties iepriekšējā dzīvoklī, un tikai pēc pārceļšanās uz jauno mājokli to pārdeva. Patlaban viņi ir spiesti vispirms pārdot dzīvokli, lai izpildītu banku prasību par pirmo iemaksu, un līdz mājas uzbūvēšanai dzīvoklis tiek īrēts. Kā norādīts Nira fonds septembra tirgus pārskatā, šīs maksāspējīgās grupas pieprasījums izkonkurē studentus un jaunās ģimenes ar mazākiem ienākumiem, kas ir ierasti īres klienti.

Savukārt īres piedāvājumu palielināja pircēju aktivitātes samazināšanās. Inflācijas ierobežošanas pasākumi, no vienas puses, dara uzmanīgākus potenciālos pircējus, kas nogaida, cerot uz mājokļu cenu krišanos. No otras puses, tas aktivizēja dzīvokļu pārdevējus, palielinot piedāvājumu. Diena jau rakstīja, ka sērijveida dzīvokļu piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu pirmo cenu kritumu izraisīja maijā. Savukārt jūlijā jūtami samazi-

Dzīvokļa vidējā mēneša īres maksa Rīgā (Ls bez komunālajiem maksājumiem)



Dati: Rent in Rīga, Ober Haus, NIRA fonds

nājs kredītu saņemšanas iespējas, secina Rent in Rīga.

Nepārdotos izīrē

Šo procesu ietekmē šagada vasarā īres dzīvokļu piedāvājums Rīgā būtiski palielinājās, jo dzīvokļu pircēju pieprasījuma kritums piespieda īpašniekus tos izīrēt, novērojuši tirgus dalībnieki. Saskaņā ar Rent in Rīga datiem aizvadītajā vasarā nekustamā īpašuma īres darījumu skaits, salīdzinot ar pērnā gada jūniju, jūliju un augustu, pieauga par 62%, bet salīdzinājumā ar šā gada pavasari — par 39%.

Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījuma pieaugumu veido gan vietējie iedzīvotāji, gan arī ārvalstu pilsoņi un uzņēmumi. Visvairāk meklē divistabu dzīvokļus 50—60 kvadrātmetru platībā. Tomēr izīrētāji bieži nosaka nepamatoti augstu īres maksu, kas paldzina darījuma procesu, un rezultātā cena jāsamazina, novērojuši Rent in Rīga eksperti.

Ober Haus speciālisti uzsver, ka īres tirgū arvien lielāku lomu spēlē kvalitāte — īrnieki stingri izvēlas dzīvokļa atrašanās vietu, vērtē ēkas stāvokli un kāpņu telpas tīrību, bieži svarīga prasība ir lifts. Arvien retāk dzīvokļus izvēlas īrēt Vecrīgā, kur valda ikdienas burzma, un arī publiskā naktsdzīve ir trokšņaina. Piedāvājumā ir vairāk dzīvokļu par 1500—2000 eiro mēnesi, kuri iepriekš bija deficīts, secina Rent in Rīga. Tomēr pieprasījums šajā kategorijā joprojām nav apmierināts, jo bieži piedāvātie mājokļi nav mūsdienīgi iekārtoti un neatbilst īrnieku gaumei.

Savukārt sērijveida mājokļu īres piedāvājums pat

sāk pārsniegt pieprasījumu, un šos darījumus parasti noslēdz ļoti īsā laikā, liecina Rent in Rīga dati. Lielākais pieprasījums tradicionāli ir pēc vienistabas un divistabu dzīvokļiem Purvciemā, Pļavniekos, Imantā un Zolitūdē.

Jaunie dārgāki

Sērijveida dzīvokļu īres pieaugumu vasarā tomēr apsteidza jaunie projekti, kur augs gan piedāvājums, gan pieprasījums kā Rīgas centrā, tā mikrorajonos, secinājuši tirgus dalībnieki. Kā Diena jau rakstīja, saskaroties ar pārdošanas grūtībām, jaunos dzīvokļus īrei šogad

sāka piedāvāt gan īpašnieki, kas tos bija iegādājušies tālākpārdošanai, cerot uz cenu kāpumu, gan arī projektu attīstītāji.

Rent in Rīga dati rāda, ka vasarā jauno projektu dzīvokļu īres piedāvājums salīdzinājumā ar pavasari pieauga par 35—40%. Nira fonds līdzīgu piedāvājuma kāpumu fiksēja arī septembrī, kad pieteikti daudzi jauni īres dzīvokļi ar pilnu apdari un mēbelēm. Citu dzīvokļu īpašnieki piedāvā īrniekiem veikt remontu un vienoties par cenu, atbilstīgi ieguldītajam. Īrēt dzīvokli jaunbūvētā namā mikrorajonā visbiežāk izvēlas tie,

kuriem svarīgs faktors ir brīva autostāvētvieta, ko centrā var iegūt reti.

Īres cenas jaunajos projektos ir aptuveni divas reizes augstākas nekā sērijveida dzīvokļiem, tāpēc pieprasījums te ir krietni mazāks, secina Nira fonds. Tomēr Rent in Rīga praksē ir gadījumi, kad īpašnieki dzīvokļus izīrē par zemāku maksu, tikai lai nosegtu ikmēneša kredīta maksājumu bankai, bet peļņa viņiem nav tik būtiska. Šādos gadījumos īres maksa ir līdzīga sērijveida mājokļiem.

Lielākais jauno projektu īres dzīvokļu piedāvājums izveidojies Daugavas krei-

sajā krastā — tuvajā Pārdaugavā, Ziepniekkalnā, Zolitūdē, Imantā, arī Mārupē, kur populāra kļūst jauncelto privātmāju izīrēšana, informē Rent in Rīga. Pārdaugavas popularitāte īrnieku vidū skaidrojama ar vides mājīgumu, kā arī projektu atšķirību — lielākoties tie ir ar mazāku stāvu skaitu nekā Daugavas labā krasta jaunās daudzdzīvokļu ēkas. Eksperti paredz, ka arī turpmāk gan pircējiem, gan īrniekiem tikāmāki būs mazāki dzīvokļu nami ar mājīgu apkārtni.

Cenas vēl nekrītīs

Eksperti paredz, ka mājokļu īres segmentā turpinās palielināties gan pieprasījums, gan piedāvājums, jo pagaidām nav saskatāmi faktori, kas pašreizējo tirgus attīstības virzienu — dzīvokļu pircēju aktivitātes samazināšanās, sarežģītāks kredītu saņemšanas process, aizdevumu sadārdzināšanās — varētu krasi mainīt. Rent in Rīga prognozē mājokļu īres maksas pieaugumu, ko noteiks pieprasījuma pārsvars pār piedāvājumu, jo augs cilvēku maksāspēja un vēlme īrēt dzīvokli jaunā namā.

Turklāt augs gan iegādes, gan īres pieprasījums dzīvokļiem renovētajās ēkās. Kā būtiskākos šķēršļus mājokļu īres tirgus attīstībai Rent in Rīga eksperti min kvalitatīva un daudzveidīga piedāvājuma trūkumu, izīrētāja prasīto īres maksu avansā par diviem mēnešiem un komisijas maksu nekustamā īpašuma uzņemumam.♦