

Īres dzīvokļu cenas augs

Dzīvokļu tirdzniecības ierobežojumi un cenu kritums izraisījis strauju īres cenu kāpumu

■ ZIGFRĪDS
DZIEDULIS

Pagājušā gada laikā padomju apbūves sēriju dzīvokļu cenas sarukušas gandrīz par piektdaļu. Toties ievērojami – par trešo daļu – cēlusies dzīvokļu īre. Pēc tirgus lietpratēju atzinuma, 2008. gadā īres dzīvokļu pieprasījums pieaugs, kas var izraisīt jaunu īres cenu celšanos.

Cenu kritums vien šķietams

Nekustamu īpašumu uzņēmuma "Ober-Haus vērtēšanas serviss" mārketinga vadītājs Andris Doveikis vēsta, ka 2007. gada decembra beigās viņu uzņēmumā aprēķinātā Rīgas sērjveida dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1488 eiro jeb 1046 lati par kvadrātmetru. Pērn novembrī – 1519 eiro jeb 1068 lati par kvadrātmetru.

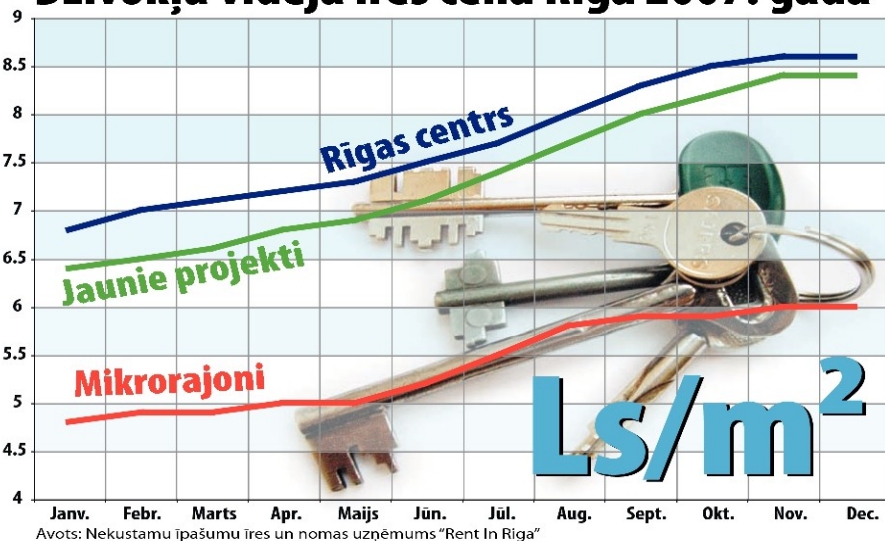
Nekustamu īpašumu uzņēmuma "Balsts" mārketinga vadītāja Evita Straždiņa ziņo par vēl zemākām cenām. Pērn decembrī padomju apbūves sēriju dzīvokļu vidējās cenas nokrita līdz 1434 eiro jeb 1008 latiem par kvadrātmetru. Uzņēmuma "Balsts" lēš, ka pagājušā gada laikā sērjveida dzīvokļu cenas samazinājušās par aptuveni 17 procentiem. Daži tirgus lietpratēji gandrīz vai gavilē – cenu auļošana pierimusi. Cenas krit, tāpēc var apdomāt, vai nav pienācis laiks pirkt. Toties citi "speci" uzskata, ka daži procenti šurp vai turp neko nemaina. Atdot 1000 latu par padomju laikmeta dzīvokļa kvadrātmetru tik un tā ir neprāts.

Galvenais dārdzības iemesls – Rīgā un citās lielākajās pilsētās dzīvokļu trūkst. Piemēram, Rīgas mikrorajonos labiekārtota ap 50 kvadrātmetru divu istabu dzīvokļa iegādei tik un tā jāreķinās ar aptuveni 100 000 eiro jeb 70 000 latu. Tas ir gana daudz, lai cilvēkam ar maziem, nepastāvīgiem ienākumiem izgaisinātu domas par pirkšanu. Savukārt siltuma un citu komunālo pakalpojumu augošās dārdzības ietekmē cenas, visticamāk, pārlieku nesamazināsies.

Trakās īres cenas

Nekustamu īpašumu uzņēmuma "Balsts" valdes priekšsēdētājs Aigars Zariņš

Dzīvokļu vidējā īres cena Rīgā 2007. gadā



Avots: Nekustamu īpašumu īres un nomas uzņēmums "Rent In Riga"

saka, ka pagājušā gada laikā, piemēram, Rīgas centrā, cenas pieaugušas par 15 procentiem, bet Rīgas mikrorajonos – par 30 līdz 35 procentiem.

Nekustamu īpašumu īres un nomas uzņēmuma "Rent In Riga" valdes loceklis Jānis Lipša spriež, ka salīdzinājumā ar 2006. gadu cenu pieaugums centrā bijis tikpat iespaidīgs – īre palielinājusies par 29 procentiem. Jānis Lipša norāda, ka pagājušā gada laikā – par 46 procentiem – sevišķi pieaudzis ilgtermiņa īres dzīvokļu darījumu skaits. Rīgā strauji ceļas īres dzīvokļu cenas.

Pēc uzņēmuma "Rent in Riga" vērtējuma, pašlaik Rīgas centrā labiekārtotu divu istabu dzīvokļu īre svārstās no 375 līdz 700 latiem mēnesī, neskatot izdevumus par komunālajiem pakalpojumiem. Par triju istabu dzīvokļa īri prasa 500 līdz 1000 latu mēnesī. Par četrus istabu dzīvokļa īri jāmaksā 700 līdz 1700 latiem mēnesī.

Mikrorajonos padomju laikmeta labiekārtota vienas istabas dzīvokļa īres cena svārstās no 150 līdz 350 latiem mēnesī, neskatot komunālo pakalpojumu izdevumus. Divu istabu dzīvokļiem – no 170 līdz 400 latiem mēnesī. Par triju un četrus istabu dzīvokļiem pieprasa 250 līdz 500 latiem mēnesī.

Jaunbūvēs moderni, labiekārtoti no 45 līdz 60 kvadrātmetru dzīvokļi tiek izīrēti par 370 līdz 700 latiem mēnesī, nerēķinot komunālos pakalpojumus. Visbiežāk

pieprasītie ir vienas un divu istabu dzīvokļi līdz 65 kvadrātmetru platībā. Pēc uzņēmuma pārstāvja Jāņa Lipšas aplēsēm, vidējā īres cena labiekārtotiem, uzkoptiem dzīvokļiem galvaspilsētas centrā – astoņi lati par kvadrātmetru. Mikrorajonos padomju apbūves namos – seši lati par kvadrātmetru, neskatot izdevumus par komunālajiem pakalpojumiem.

Kāpēc tik dārga īre?

Nekustamu īpašumu tirgus lietpratēji uzskata, ka īres cenu kāpumam ir vairāki cēloņi. Tā kā dzīvokļu trūkst un to iegādes cenas ir pietiekami augstas, vienīgā iespēja ir īrēt. Savukārt īpašniekiem tie ir pastāvīgi papildu ienākumi.

Bankās ir stingrāki noteikumi privātpersonām, aizņemoties naudu pret nekustamā īpašuma ķīlu. Tā kā daudziem dzīvokļi nopirkt grūtāk, palielinās pieprasījums pēc īres dzīvokļiem, kas neizbēgami izraisa īres cenu celšanos.

Uzņēmuma "Rent In Riga" pārstāvis Jānis Lipša domā, ka dzīvokļu īpašniekiem pašlaik ir izdevīgāk tos izīrēt. Ja dzīvokli nodomāts pārdot, tad, iespējams, īpašnieki gaida uz jaunu cenu paisumu.

Taču iespējams, ka savu ietekmi uz dzīvokļu uzpircējiem un cenu "skrūvēšanu" atstājuši grozījumi likumā "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli". Tie nosaka – ja cil-

vēkam piederējis nekustams īpašums mazāk par 60 mēnešiem, tad, pārdodot to, no šiem ienākumiem jāmaksā 25% iedzīvotāju ienākuma nodoklis.

"Parex bankas" kredītu nodaļas vadītāja Zanda Ķīre atzīst, ka hipotekārās kredīvērtēšanas noteikumi mainījušies pēc valsts inflācijas apkarošanas plāna ieviešanas. Kopš pagājušā gada vidus kredīta ņēmējiem jāiesniedz Valsts ieņēmumu dienestā izziņas par ienākumiem, ja pieprasāmā kredīta apmērs pārsniedz 12 000 latu.

No 2008. gada janvāra darbu sācis Latvijas Bankas Kredītu reģistrs. Tajā apkopo ziņas par privātpersonu kredītu saistībām. Agrāk aizdevumu prasītāja varēja neatklāt, ka viņi jau aizņēmušies naudu citā bankā. Tagad banka, kurā cilvēks prasa aizdevumu, vispirms pārbauda Kredītu reģistrā, kādas ir prasītāja parādu saistības citās kredītiestādēs. "Parex bankas" speciāliste Zanda Ķīre gan uzskata, ka cilvēkam, kurš maksā nodokļus un ienākumus saņem legāli un pastāvīgi, bankas aizdevuma saņemšanai nevar rasties nekādi sarežģījumi. Tie var rasties tikai cilvēkiem ar nepastāvīgiem, nelegāliem ienākumiem.

Citi bankas hipotekārās kredīvērtēšanas noteikumi nav mainījušies. Par kredītu ar termiņu uz 25 gadiem labiekārtota divu istabu dzīvokļa iegādei, kurš tirgū maksā 100 000 eiro jeb aptuveni 70 000 latu, mēneša mak-

sājums būtu ap 600 eiro jeb 420 latu. Jaunu dzīvokļu iegādei piešķiramā kredīta summa ir līdz 90% apmērā no dzīvokļa pirkuma cenas. Ar 10% darījuma jāpiedalās pircējam. Padomju apbūves sēriju dzīvokļiem kredīta summa ir 70 līdz 80 procenti no dzīvokļa pirkuma cenas. Tātad atlikusi naudas daļa pircējam jāsaģādā pašam.

Labumi un ļaunumi

Vai pašlaik dzīvokli izdevīgāk īrēt vai pirkt? Nekustamu īpašumu un dzīvokļu īres tirgus lietpratēji par to spriež dažādi. Kurš meklē pajumti Rīgā, jāsalīdzina cenrāži, kā arī iespējamie labumi un ļaunumi, dzīvokli pērkot vai īrējot.

Uzņēmuma "Rent in Riga" pārstāvis Jānis Lipša uzskata, ka izdevīgāk dzīvokli īrēt. Sevišķi cilvēkiem, kuri nav droši, vai būs pastāvīgs darbs un pastāvīgi ienākumi. Piemēram, pērkot labiekārtotu, pietiekami labi saglabātu 119. padomju sērijas trīs istabu dzīvokli (72 m²) Pļavniekos par 110 000 eiro, kredīta ikmēneša maksājums – 615

eiro jeb 432 lati (kredīts jāatmaksā 20 gados ar likmi – 6,5% gadā). Pircējam nepieciešamā pirmā iemaksa ir 25% – 27 500 eiro jeb 19 327 lati. Tādas summas daudzi uzreiz var neatrast.

Toties šo dzīvokli var īrēt par 450 līdz 500 eiro jeb 316 līdz 351 latam mēnesī, neskatot komunālos pakalpojumus.

Pērkot jaunu, pilnīgi pabeigtu 44 kvadrātmetru divu istabu dzīvokli, piemēram, Torņakalnā, par 110 000 eiro, kredīta mēneša maksājums būs 598 eiro jeb 420 latu (kredīts jāatmaksā 35 gados ar likmi 6,5% gadā). Šajā gadījumā bankas prasītā pirmā iemaksa ir 10%. Tātad pircējam uzreiz jānoliek galda 11 000 eiro jeb 7731 lats.

Tādu pašu dzīvokli var īrēt par 500 – 550 eiro (351 – 387 lats) mēnesī, neskatot komunālos pakalpojumus. Īrējot dzīvokli, nav jāraižējas par dzīvokļa uzturēšanu. Tāpat nav jākrāj nauda pirmajai iemaksai, lai saņemtu bankas aizdevumu. Ja naudas kabatā mazāk, var meklēt lētāku pajumti.

Hansabankas privātpersonu kredīvērtēšanas daļas pārdošanas vadības nodaļas vadītāja Sandra Meikšāne paskaidro, ka, piemēram, Purvciemē pērkot izremontētu divu istabu dzīvokli par 56 000 latu un bankas aizdevumu atmaksājot 25 gados, pircējam būs jāmaksā 340 lati mēnesī (ar noteikumu, ka aizdevums ir eiro valūtā). Turpretim par šāda dzīvokļa īri būtu jāzaidod 230 līdz 300 latu mēnesī.

Tomēr Hansabankas pārstāve Sandra Meikšāne domā, ka dzīvokli izdevīgāk pirkt. Tas pirmām kārtām būtu izdevīgi cilvēkiem, kuri ir pārliecināti par pastāvīgu darbu un pastāvīgiem ienākumiem. Visbiežāk īpašnieki izīrē dzīvokļus uz gadu. Īrniekam nav pārliecības, vai pēc gada saimnieks gribēs atjaunot īres līgumu un vai viņš neprasis augstāku īres maksu.

Iveta Čiņa datorgrafika