

**Mājokļu īres  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads  
PAVASARIS**

**Kopsavilkums**

**2009. gada pavasarī Rīgas centra dzīvokļu īres cenas sasniegušas līdz šim zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā. Savukārt Rent In Riga tirgus aktivitātes indekss liecina par būtisku aktivitātes pieaugumu dzīvokļu īres tirgū.**

Kā liecina īres un nomas operatora Rent In Riga dati, neskatoties uz kopējo sarežģīto ekonomisko situāciju, sāk pieaugt īres tirgus aktivitāte, ko apliecina Rent In Riga mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa svārstības – ziemā – 3,36 punkti, bet pavasarī 5,40. Kopumā pavasarī pieprasījuma un darījumu skaits piedzīvojis ievērojami augstāku kāpumu salīdzinājumā ar piedāvājumu.

Īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša** stāsta: „Īres tirgus pamazām mostas – pieprasījums un īres darījumu skaits palielinās straujāk par piedāvājumu, līdz ar to mājokļu izvēle vairs nav tik liela kā agrāk, tāpēc piemērotas dzīvesvietas izvēle var paņemt daudz vairāk laika. Lai gan šobrīd ir diezgan liels dzīvokļu īres piedāvājums jaunajos projektos, jo daudzi no dzīvokļu pārdošanas pārsviedušies uz īri, tomēr nereti attīstītāji prasa pārāk augstu apsaimniekošanas maksu. Līdz ar konkurences pieaugumu visticamāk tirgus nostabilizēs un cenas kritīsies.”

Saglabājoties piedāvājuma pārsvaram pār pieprasījumu, īres maksa gandrīz visos segmentos turpināja samazināties. Visstraujākais kritums, skatot gada griezumā, ir jauno dzīvokļu, platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem, segmentā, kur vidējā īres maksa mēnesī sarukusi par 46%. Zemāko pēdējo divu gadu līmeni martā, aprīlī un maijā sasniedza vidējās īres maksa Rīgas centra dzīvokļu segmentā, kur kvadrātmetrs maksāja 5,1 latu, kas ir pat par 40% mazāk nekā pirms gada.

Pavasarī straujais piedāvājuma pieaugums ir apstājies. Kopumā mājokļu īres tirgū piedāvājums pavasarī, salīdzinot ar ziemu palielinājies tikai par 9%, savukārt pieprasījums audzis par 20%. Jauno daudzdzīvokļu māju segmentā, kur tirgus aktivitāte ir visaugstākā, piedāvājums sezonā palielinājies vairs tikai par 4%.

„Jau šobrīd mājokļu īres maksa ir pietuvojusies reālajai iedzīvotāju maksātspējai un tuvojas zemākajam līmenim, par kuru īpašniekiem ir ekonomiski izdevīgi izīrēt, līdz ar to vasarā īres maksa vairs tik strauji nesamazināsies” tirgus tendences skaidro J.Lipša.

**Svarīgākās tendences pavasarī:**

- Pieaugusi mājokļu īres tirgus aktivitāte.
- Maijā vērojama īres maksas līmeņa stabilizācija Rīgas centra dzīvokļu segmentā
- Vislielākā īres tirgus aktivitāte ir jauno projektu sektorā.
- Vasaras māju nomas maksa samazinājusies minimāli, bet populārākajos Jūrmalas rajonos saglabājusies iepriekšējo gadu līmenī.

## Saturs

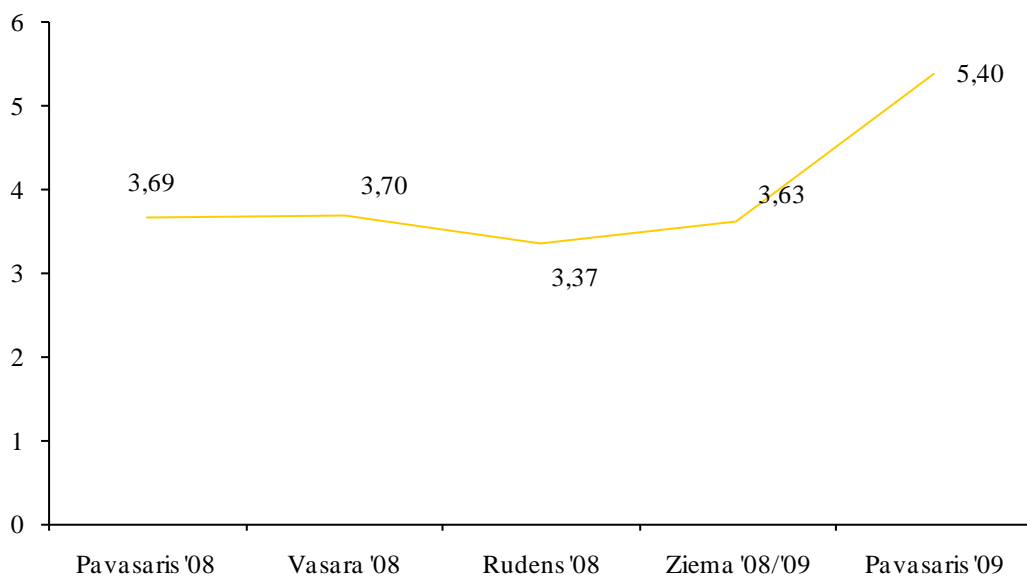
1. Mājokļu īres tirgus indekss .....	3
2. Dzīvokļu īre Rīgas centrā .....	4
3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos .....	5
4. Sērijveida dzīvokļu īre.....	6
5. Īstermiņa īre .....	8
6. Privātmāju īre .....	8
7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences .....	9

## 1. Mājokļu īres tirgus indekss

Pārskata periodā – 2009.gada martā, aprīlī un maijā – Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss salīdzinājumā ar ziemas, kā arī iepriekšējiem periodiem, ir ievērojami palielinājies un veidoja 5,40 punktus. Ziemā indeksa vērtība bija 3,63 punkti, kas bija nedaudz vairāk nekā rudenī sasniegtie 3,37 punkti.

No iepriekšējā gada pavasara, kad Rent In Riga sāka mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinu, tā vērtība gada laikā augusi par 1,71 punktu.

### Mājokļu īres tirgus indekss 2009.gadā



Galvenie iemesli mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa diezgan straujajam pieaugumam gada laikā ir nekustamā īpašuma tirgus un ekonomiskās situācijas pārmaiņas, kas ievērojami samazinājušas mājokļu pārdošanas un pirkšanas darījumu apjomu, vienlaikus palielinot piedāvājumu un pieprasījumu dzīvokļu un savrupmāju īres segmentā.

2009.gada pavasara mēnešos indeksa kāpumu noteica tie paši faktori, kas iepriekšējos pārskata periodos, – piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita pieaugums, tomēr šoreiz indeksa vērtība palielinājusies daudz straujāk, pateicoties pieprasījuma un darījumu skaita būtiskākam kāpumam salīdzinājumā ar piedāvājumu. Šāda tendence jau iezīmējās ziemas mēnešos, kad indekss palielinājās pēc rudenī piedzīvotā krituma, kas bija saistīts tieši ar pieprasījuma un darījumu skaita samazināšanos.

Vērtējot mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinos ietvertā piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita izmaiņas gada laikā, jāsecina, ka visstraujāk – par nepilniem 33% – palielinājies mājokļu īres darījumu skaits. Ar nepilnu 20% pieaugumu seko īres pieprasījums, bet piedāvājums šajā laikā palielinājies par nepilniem 9%. Tas apliecina, ka arvien vairāk cilvēku izvēlas mājokli īrēt, bet piedāvājums, ņemot vērā nekustamā īpašuma attīstības tempu ievērojamu samazināšanos, palielinās daudz lēnāk.

Pavasārī salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem piedāvājums audzis visos mājokļu īres sektoros, izņemot sērījveida dzīvokļu segmentu, kurā piedāvājuma apjoms nokrities līdz 2007.gada vasaras līmenim.

Saskaņā ar Rent In Riga datu bāzes informāciju piedāvājumā esošo ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju skaits pavasara mēnešos attiecībā pret martu, aprīli un maiju pirms gada palielinājies par 8%, bet salīdzinājumā ar 2008.gada decembri un 2009.gada janvāri un februāri – audzis par 1%.

Savukārt ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums pavasarī salīdzinājumā ar ziemu palielinājies par 11,29%. Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaits attiecībā pret ziemu audzis par 35%, bet attiecībā pret iepriekšējā gada pavasari – par 33%.

Kopumā mājokļu īres tirgū saglabājās piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, nodrošinot īrniekiem labvēlīgu situāciju. Izīrētāji ir 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. Tomēr, tā kā pieprasījums un īres darījumu skaits pieaug, kvalitatīvu mājokļu piedāvājums vairs nav tik plašs kā iepriekšējos periodos un potenciālajiem īrniekiem piemērota mājokļa izvēle var aizņemt vairāk laika.

## 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, indekss 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 pavasara mēnešos, tāpat kā ziemā, dzīvokļu īres vidējā maksa Rīgas centrā turpināja samazināties, straujāku kritumu piedzīvojot martā un aprīlī. Īres maksas samazināšanos noteica piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, kā arī ekonomikas negatīvā attīstība. Kopumā gan pavasarī bija vērojama potenciālo īrnieku intereses palielināšanās, tādēļ maijā jau var runāt par īres maksas līmeņa zināmu stabilizāciju.

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 ir kļuvusi par noteicošo.

Lielās izvēlēs iespējas un īrnieku prasību paaugstināšanās paldzinājusi arī darījumu noslēgšanas laiku. Tomēr, ja potenciālajiem īrniekiem ir pieņemama gan mājokļa kvalitāte, gan īres maksa, darījumi notiek ātri.

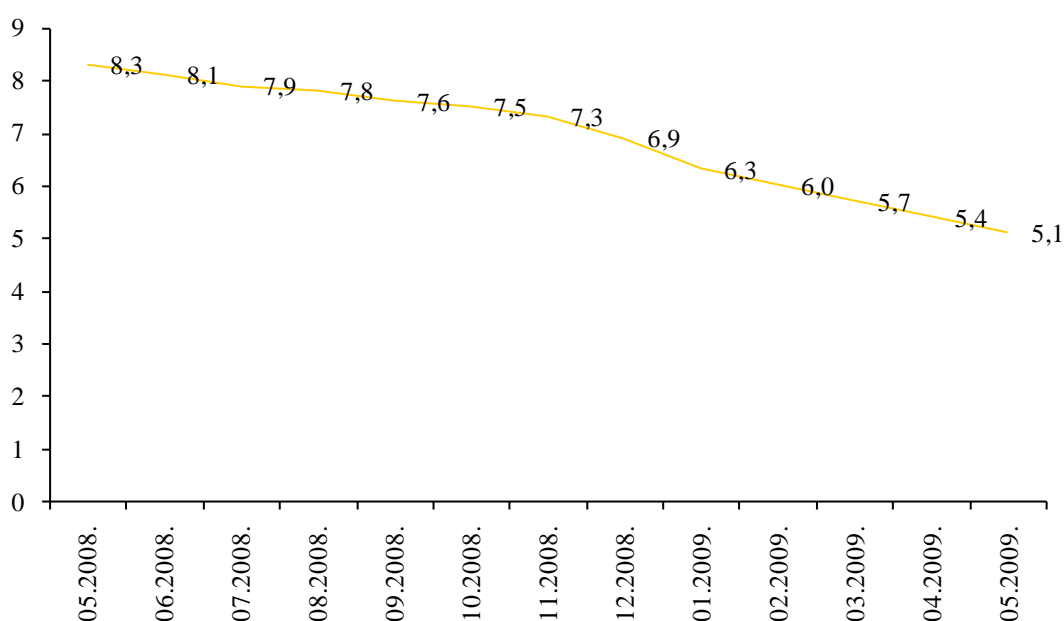
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa pavasarī turpināja samazināties diezgan strauji – salīdzinājumā ar ziemas periodu tā sarukusi par 14%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo pavasari – par 40%. Ziemas periodā nomas maksas kritums bija nedaudz mazāks. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 5,7 latiem par kvadrātmetru martā samazinājusies līdz 5,1 latam par kvadrātmetru maijā, sasniedzot kvadrātmetra vidējās īres maksas zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena*
2 istabu dzīvokļi	180	300	250
3 istabu dzīvokļi	200	350	320
4 un vairāk istabu dzīvokļi	250	500	405

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

**Grafiks 1. Rīgas centra dzīvokļu labā stāvoklī vidējā īres maksa pavasara sezonā, Ls/m<sup>2</sup> mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)**



### 3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Ievērojami samazinoties dzīvokļu pārdošanai jaunajās mājās, jauno projektu segments kļuvis par aktīvāko mājokļu īres tirgū. Šajā segmentā pēdējā gada laikā būtiski audzis gan dzīvokļu piedāvājums, gan arī pieprasījums. Lai gan mājokļu īri piedāvā arī projektu attīstītāji, par mūsdienīgu īres namu veidošanos joprojām runāt vēl nevar.

Potenciālajiem īrniekiem, izvēloties sev piemērotu dzīvokli jaunā projekta mājā, līdzās tradicionālajiem kritērijiem – atrašanās vietai, kvalitātei, plānojumam – arvien svarīgāka kļūst arī apsaimniekošanas maksa, kas nereti jaunajos mājokļos mēdz būt nesamērīgi augsta. Tomēr var prognozēt, ka apsaimniekošanas maksas līmenis kopumā varētu kristies, jo arī šajā segmentā pieaug konkurence, tirgū ienāk jauni apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēji, arī jauno projektu mājās notiek apsaimniekotāju nomaiņa.

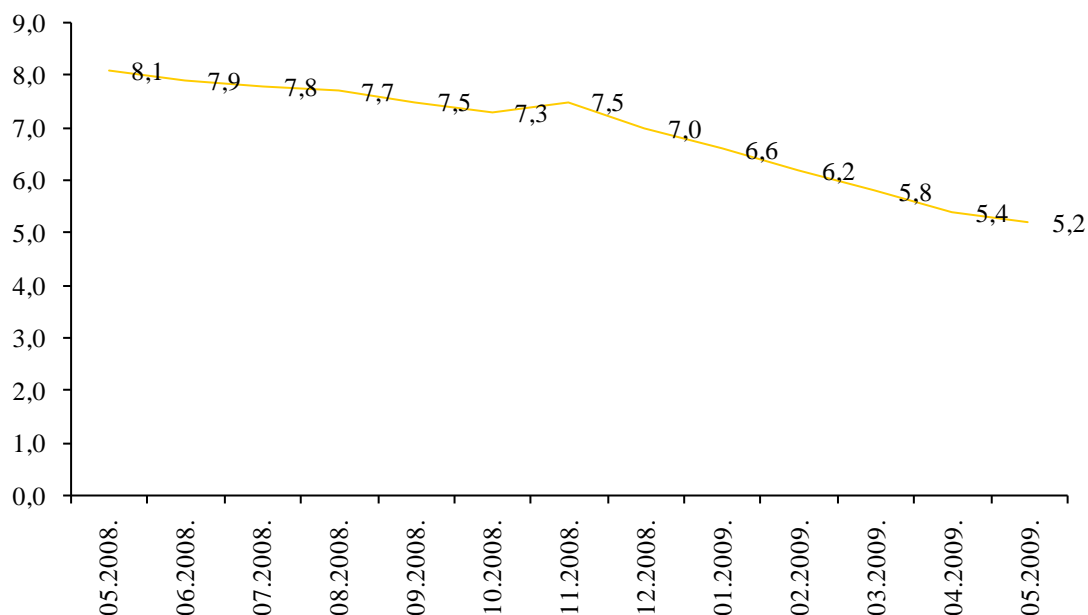
Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās pavasarī salīdzinājumā ar periodu pirms gada audzis par 27%, bet attiecībā pret aizvadīto ziemu – par 4%.

Jauno dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, tādēļ mājokļu īres maksa turpināja samazināties. Martā, aprīlī un maijā salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par gandrīz 17%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pavasara mēnešiem – par 46%.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem	200	350	250
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	250	400	320

**Grafiks 2. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa pavasara sezonā, Ls/m<sup>2</sup> mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)**



#### Populārākie jaunie īres projekti pavasara sezonā:

- Panorama Plaza
- Dignājas nami
- Ziedoņdārza mājas
- Tomsona terases
- Eksporta 12
- Kalnciema 9a
- Mastu māja
- Vecozolu nami

#### 4. Sērijveida dzīvokļu īre

Sērijveida dzīvokļu segmentā pavasarī turpinājās citu mājokļu īres segmentu aktivizēšanās sekmētā stagnācija. Ja vairāk nekā gadu sērijveida dzīvokļu piedāvājums saglabājās aptuveni vienā līmenī, tad šā gada pavasarī tas diezgan jūtami samazinājās, nokrītoties līdz 2007.gada

vasaras līmenim. Pieprasījums šajā segmentā nepalielinās, tādēļ turpina samazināties dzīvokļu īres maksa.

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka pavasarī salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā samazinājies par 9%, bet salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada – par 6%.

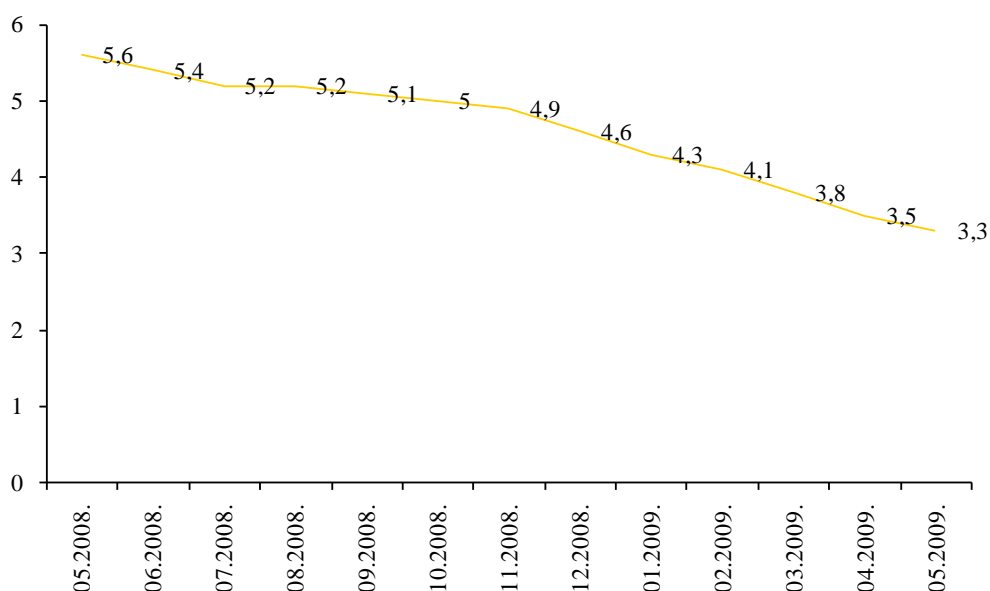
Praktiski nemainīgais piedāvājuma līmenis skaidrojams ar sērijveida dzīvokļu īres tirgus piesātinājumu – esošais pieprasījums ir apmierināts un tā strauja palielināšanās tuvākajā laikā nav prognozējama. Tā kā īres maksa jaunajos dzīvokļu projektos ir pieejamāka nekā iepriekš, potenciālie īrnieki priekšroku dod nesen būvētiem mājokļiem. Darījumi notiek ar tiem sērijveida dzīvokļiem, kas ir labā stāvoklī, atrodas labā vietā un kuriem noteikta tirgus situācijai atbilstoša īres maksa. Daļai īrnieku pieņemamāka nekā jaunajos projektos tomēr šķiet sērijveida dzīvokļu apsaimniekošanas maksa.

Sērijveida dzīvokļu īres pieprasījums salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem saglabājies nemainīgs aptuveni 2/3 Rīgas mikrorajonu, augošs tas bijis Āgenskalnā un Juglā, bet turpināja samazināties Ķengaragā. Vērtējot pēc māju sērijām, pieprasījums turpina samazināties pēc dzīvokļu īres lietuviešu projekta un Hruščova laika ēkās.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	80	150	120
2 istabu dzīvokļi	110	200	160
3 un 4 istabu dzīvokļi	150	280	230

**Grafiks 3. Sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa pavasara sezonā, Ls/m<sup>2</sup> mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)**



## 5. Īstermiņa īre

Salīdzinājumā ar ziemas sezonu īstermiņa īres dzīvokļu segmentā aktivitāte ir samazinājusies. Ziemā neliela aktivitātes palielināšanās šajā sektorā bija saistīta ar gadumijas svētkiem. Īstermiņa īres dzīvokļu segments ir orientēts uz ārvalstu tūristiem, tādēļ tajā vērojamas izteiktas sezonālas svārstības. Turklāt, kopumā aktivizējoties mājokļu īres tirgum, daļa dzīvokļu īpašnieku, kuri līdz šim darbojās īstermiņa īres segmentā, nolēmuši papildināt ilgtermiņa īres piedāvājumu, saskatot tajā lielāku izdevīgumu. Prognozējams, ka vasaras periodā īstermiņa īres pieprasījums un darījumu skaits pieaugs.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka pavasara mēnešos salīdzinājumā ar ziemu īstermiņa īres darījumu skaits samazinājies par 20%. Salīdzinājumā ar iepriekšējo pavasari, īstermiņa īres darījumu skaits martā, aprīlī un maijā tomēr ir palielinājies par 33%. Salīdzinot ar ziemu, īstermiņa mājokļu īres maksa samazinājusies aptuveni par 25–30%, bet salīdzinot ar pagājušā gada pavasari – aptuveni par 35–40%.

Īstermiņa īres segmentu spēcīgi ietekmē konkurences pieaugums no 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	20	60	35
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	40	100	55

## 6. Privātmāju īre

Savrupmāju īres segmentā pavasarī turpināja palielināties piedāvājums, un, lai gan vērojama īrnieku intereses palielināšanās, īres maksa samazinājās.

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.

Savrupmāju īres segmentā Rīgā un tās apkārtnē lielāks pieprasījums vērojams pēc mājokļiem Daugavas kreisajā krastā, piemēram, Mārupē, savukārt pretējā galvaspilsētas pusē, piemēram, Baltezerā, Ādažos, tas ir neliels. Viens no iemesliem – Pārdaugavas un tās apkārtnes tuvums Rīgas centram un ērtāka nokļūšana līdz tam.

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 apkārtnē vēl nav labiekārtota.

Sākoties vasaras sezonai, liels pieprasījums vērojams pēc vasaras mājām Jūrmalā. Turklāt tas ir lielāks nekā tika prognozēts iepriekš. Neraugoties uz ekonomiskās situācijas pasliktināšanos, vasarnīcas kūrortpilsētā meklē daudz vietējo ģimeņu. Stablu pieprasījuma daļu Jūrmalā nodrošina ārvalstu, galvenokārt Krievijas, pilsoņi. Tā kā vasaras māju piedāvājums ir samērā nemainīgs, nomas maksa samazinājusies minimāli, bet populārākajos Jūrmalas rajonos saglabājusies iepriekšējo gadu līmenī.

Salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem privātmāju vidējā īres maksa mēnesī pavasara periodā samazinājusies par aptuveni 18% un bija 900 eiro.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	400	2500	900

## 7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Paredzams, ka vasaras mēnešos mājokļu īres tirgū saglabāsies pavasarī iezīmējušās tendences – potenciālo īrnieku interese būs augsta, tomēr piedāvājuma pieaugums salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem kļūs lēnāks.

Īres maksas kritums vairs nebūs straujš, jo šobrīd jau var runāt par zināmu īres maksas līmeņa stabilizāciju. Jāuzsver, ka mājokļu īres maksa 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 mērens.

Gan īres tirgus, gan nekustamā īpašuma tirgus attīstību kopumā tuvākajā laikā noteiks ekonomiskā situācija valstī. Tai stabilizējoties, varētu atdzīvoties mājokļu pārdošana, jo cenas patlaban ir sasniegušas ļoti pievilcīgu līmeni. Tas nedaudz varētu samazināt pieprasījumu īres tirgū. Ja ekonomiskā situācija turpinās pasliktināties – un līdz ar to samazināsies atalgojums, pieaugs bezdarbs – saglabāsies arī īres maksas samazināšanās tendence.

Kopumā pārmaiņas nekustamā īpašuma tirgū ir pozitīvi iespaidojušas mājokļu īres segmentu, paceļot to 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. Var prognozēt, ka arī pēc ekonomiskās situācijas uzlabošanās un vispārējās aktivitātes atjaunošanās nekustamā īpašuma tirgū, īres tirgus turpinās attīstīties, jo tā priekšrocības būs novērtējuši gan mājokļu īrnieki, gan īpašnieki.

**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