

**Mājokļu īres
TIRGUS PĀRSKATS**

**2008. gads
VASARA**

Kopsavilkums

Vasaras sezonā visos mājokļu īres segmentos vērojams cenu kritums. Jūlija beigās un augustā būtiski pieaugusi aktivitāte mājokļu īres tirgū, ko apliecina arī īres tirgus indekss.

Kā liecina Rent In Riga apkopotie dati, šī gada vasaras mēnešos Rīgas mājokļu tirgū joprojām vērojams izteikts piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, kas veicinājis cenu krišanos visos mājokļu īres segmentos vidēji par 5,5% salīdzinājumā ar šī gada pavasari. Piedāvājums salīdzinājumā ar pagājušā gada vasaru audzis par 33%. Lielākais piedāvājuma pieaugums vērojams jauno projektu dzīvokļu segmentā, kas skaidrojams ar joprojām ļoti zemo aktivitāti nekustamā īpašuma tirdzniecības tirgū. Izteikti mazāks darījumu skaits bijis jūnijā, jūlijā, kas lielā mērā skaidrojams ar atvaļinājumu laiku, kad cilvēki nemēdz pieņemt lēmumus par mājokļa maiņu. Savukārt, jūlija beigās un augustā darījumu skaits būtiski pieaudzis.

„Ja pavasara sezonā varēja runāt par zināmu krīzi mājokļu īres tirgū, ko tieši ietekmējusi valsts ekonomiskā situācija, tad vasaras sezonas un jo īpaši augusta kontekstā varam vērot zināmu atveseļošanos – palielinājies pieprasījums un pieaudzis darījumu skaits mājokļu īres tirgū. Cilvēki, kuri jau pavasarī domāja par mājokļa maiņu, tagad secinājuši, ka īres cenas ir stabilizējušās un nav vajadzības turpmāk atlikt jautājumu par pārvākšanos uz citu mājvietu. Šo tendenci apliecina arī fakts, ka salīdzinoši dārgiem dzīvokļiem, kam noteikta kvalitātei atbilstoša cena, īrnieki atrodami ātri,” skaidro Rent In Riga speciālists Jānis Lipša.

Vidējais pieprasījums vasaras mēnešos uz augusta rēķina audzis par 5,9 procentiem salīdzinājumā ar pavasari. Arī rudenī, kad galvaspilsētā ieplūst un mājokļus meklē studenti un skolēni, prognozējams turpmāks pieprasījuma pieaugums. Tomēr piedāvājums joprojām pārsniegs pieprasījumu, tāpēc prognozējama arī turpmāka neliela cenu korekcija mājokļu īres tirgū.

„Šī tirgus situācija ir kā medusmaize īrniekiem, jo dzīvokļi pieejami ļoti plašā izvēlē. Turklāt saimnieki kļūst arvien pretimnākošāki un piekāpīgāki īres maksas un citu nosacījumu formulēšanā,” komentē J.Lipša. „Tomēr kopējo īres tirgus attīstību lielā mērā noteiks tas, kādā veidā attīstīsies valsts ekonomiskā situācija. Prognozējam, ka tirgus aktivizēšanos varēs vērot līdz ar apkures sezonas sākumu. Tomēr tā drīzāk būs vērtējama kā negatīva parādība, jo daļai īrnieku strauji pieaugušo komunālo maksājumu dēļ var nākties apsvērt esošās dzīvesvietas maiņu uz tādu, kas prasa mazākus ikmēneša tēriņus. Kopumā grūtajos ekonomiskajos apstākļos arvien izteiktāk atklājas īres priekšrocības, kas ļauj mājvietu mainīt vienkārši un elastīgi”.

Svarīgākās tendences vasarā

- Visos mājokļu īres segmentos vērojama cenu samazināšanās
- Piedāvājums visvairāk audzis jauno projektu dzīvokļiem
- Saskaņoties ar problēmām atrast īrniekus, arvien vairāk sērijveida dzīvokļu saimnieku gatavi mājokļus izīrēt studentiem

Saturs

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

1. Mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss

Kā apliecina **īres tirgus indekss**, salīdzinājumā ar šī gada pavasari, pārskata periodā – jūnijā, jūlijā un augustā – tirgus aktivitāte ir bijusi augstāka: Rent In Riga veidotais īres tirgus indekss ir nedaudz pieaudzis un sasniedza **37,01** punktu. Pavasara mēnešos īres tirgus indeksa vērtība bija **36,89** punkti.

Vasaras mēneši nekustamā īpašuma tirgū tradicionāli vērtējami kā mazāk aktīvi, tādēļ īres indeksa palielināšanās salīdzinājumā ar pavasari bijusi neliela. Pieaugums tomēr skaidrojams ar piedāvājuma pieauguma turpināšanos, kā arī būtiskāku pieprasījuma kāpumu augustā.

Mājokļu īres piedāvājuma palielināšanos visos īres segmentos noteica pirkšanas pieprasījuma un dzīvokļu pārdošanas darījumu samazināšanās, kas aizsākās jau pirms gada. Saskaņā ar Rent In Riga datu bāzes informāciju piedāvājumā esošo ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju skaits vasarā attiecībā pret iepriekšējā gada jūniju, jūliju un augustu audzis par 33%, bet salīdzinājumā ar šā gada pavasari – par 1%.

Pieprasījums pēc mājokļu īres, lai gan iepriekšējos periodos bija pieaudzis, jūnijā un jūlijā samazinājās. Tas galvenokārt skaidrojams ar atvaļinājumu sezonu. Straujāks pieprasījuma pieaugums iezīmējās augustā – tuvojas rudens, kas nozīmē gan cilvēku atgriešanos no vasarnīcām un ceļojumiem, gan jauna mācību gada sākumu. Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums vasarā salīdzinājumā ar pavasari palielinājies par 5,9%.

Arī ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaita nelielo samazināšanos (par 3,85%) attiecībā pret pavasari noteica zemāka potenciālo īrnieku aktivitāte vasaras pirmajā pusē. Salīdzinājumā ar pagājušajā gada vasaras mēnešiem darījumu skaits ir palielinājies par 11%.

Kopumā mājokļu īres tirgū saglabājas piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, nodrošinot īrniekiem labvēlīgu situāciju. Izīrētāji kļūst pretimnākošāki un piekāpīgāki īres maksas noteikšanā, savukārt īrniekiem ir daudz plašākas iespējas izvēlēties savām vajadzībām atbilstošu mājokli. Vasarā praktiski visos mājokļu segmentos turpinājās arī pakāpeniska īres maksas samazināšanās.

Par indeksu

Īres tirgus 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, indeksa 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

Rīgas centra dzīvokļu segmentā pārskata periodā saglabājās piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, kas sekmēja vidējās īres maksas samazināšanos.

Piedāvājuma pieaugumu turpina uzturēt dzīvokļu pircēju zemā aktivitāte, kas mājokļu īpašniekus mudina pieņemt lēmumu par to izīrēšanu. Rīgas centra dzīvokļu pieprasījumu nodrošina kā ārvalstu pilsoņi un uzņēmumi, tā arī vietējie iedzīvotāji un ģimenes, kas izvēlas mājokļa īri un priekšroku dod pilsētas centram. Vasarā iezīmējās interesanta tendence – kvalitatīvi dzīvokļi ar augstāku īres maksu īrniekus atrod ātrāk.

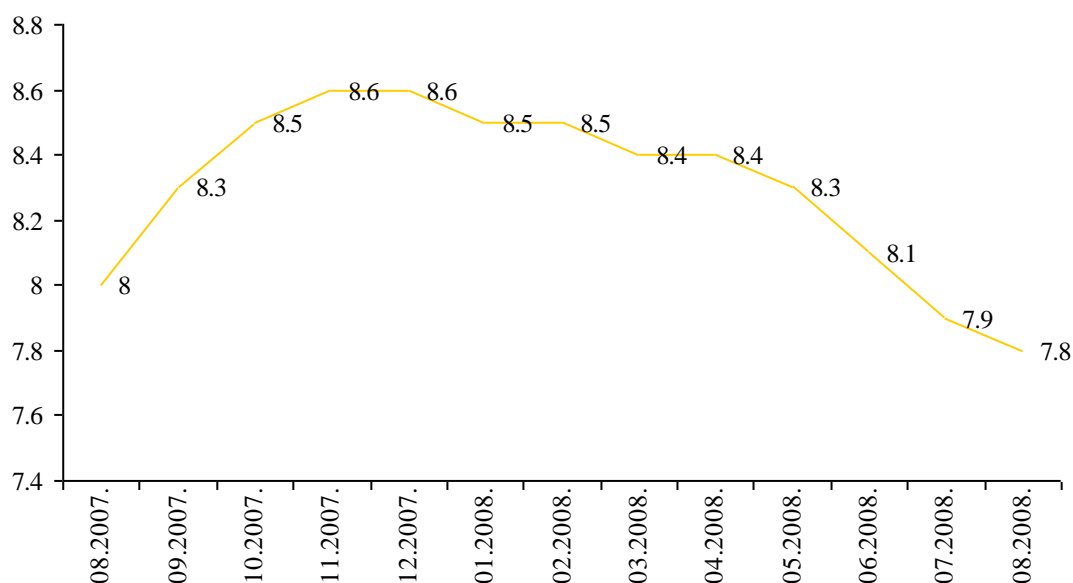
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa vasarā salīdzinājumā gan ar pavasari, gan ar 2007.gada atbilstošajiem mēnešiem samazinājusies par 10%. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 8,1 lata par kvadrātmetru jūnijā samazinājusies līdz 7,8 latiem par kvadrātmetru augustā.

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	280	550	420
3 istabu dzīvokļi	400	800	550
4 un vairāk istabu dzīvokļi	500	1200	760

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

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



3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Pēdējā gada laikā par aktīvāko īres tirgū kļuvis jauno mājokļu segments. To sekmējušas nekustamā īpašuma tirgus ievērojamās pārmaiņas, būtiski samazinot pārdošanas darījumus un palielinot jauno mājokļu īres piedāvājumu. Turpinoties mājokļu pārdošanas grūtībām, jaunos dzīvokļus īrei piedāvā gan tie īpašnieki, kas tos iegādājušies tālākpārdošanai, gan arī projektu attīstītāji. Vasaras mēnešos, tāpat kā pavasarī, īres piedāvājums jaunajos projektos pieauga nedaudz straujāk nekā citos mājokļu segmentos. Saglabājusies tendence īpaši izteikti piedāvājumam palielināties jaunajos projektos, kas ekspluatācijā nodoti nesen.

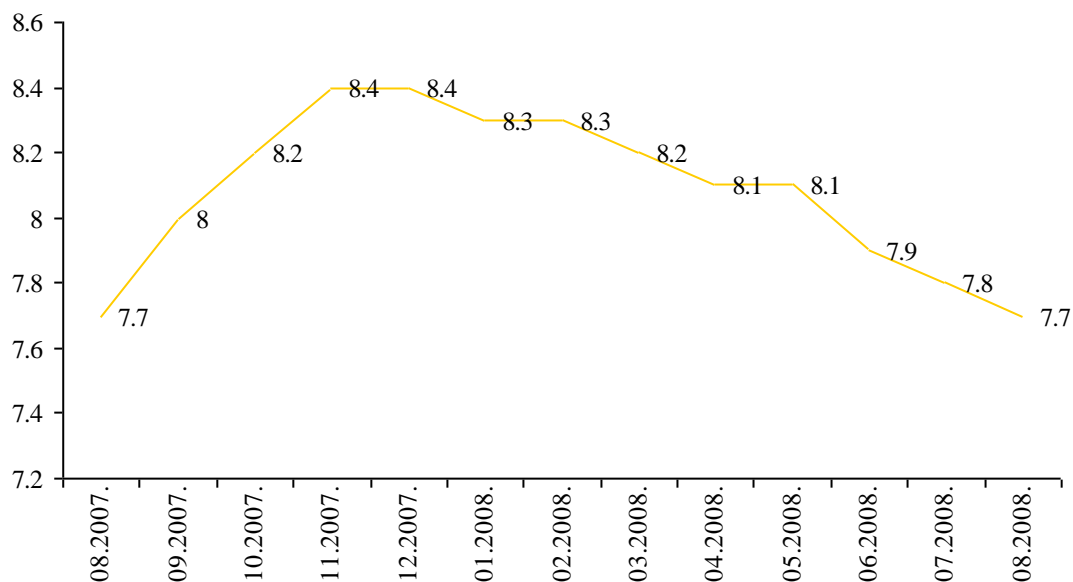
Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās vasarā salīdzinājumā ar 2007.gada atbilstošo periodu audzis par 42%, bet attiecībā pret šā gada pavasari – par 7%.

Pieprasījums pēc jauno dzīvokļu īres turpina atpalikt no piedāvājuma, tādēļ īres maksa samazinās. Jūnijā, jūlijā un augustā salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par aptuveni 13%.

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	300	500	400
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	400	700	530

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



Populārākie jaunie īres projekti vasaras sezonā:

- Tomsona terases
- Ziedonģdārza māja
- Varavīksnes nami
- Torena nami
- Panorama Plaza
- Dignājas nami
- Metropole
- Viesturdārza mājas
- Jaunbiķeri
- Ligzdu parks

4. Sērijveida dzīvokļu īre

Pēc pavasarī piedzīvotā sērijveida dzīvokļu piedāvājuma nelielā krituma vasaras mēnešos atkal iezīmējās pretēja tendence. Tomēr, tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos, padomju laikā būvēto mājokļu īres piedāvājums palielinās mērenākos tempos nekā jaunajos daudzdzīvokļu namos.

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka vasarā salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā palielinājies par 14%, bet salīdzinājumā ar pavasari – par 3%. Pavasarī attiecībā pret ziemu piedāvājums bija sarucis 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. Rudens mēnešos sezonālu pieprasījuma kāpumu izraisīs jaunā mācību gada sākums. Šī tendence jau iezīmējās augustā. Saskaņoties ar izīrēšanas grūtībām, daudzi mājokļu īpašnieki, kas iepriekš izvairījās dzīvokli izīrēt studentiem, šogad savas domas ir mainījuši un piedāvājums šais īrnieku grupai ir kļuvis plašāks.

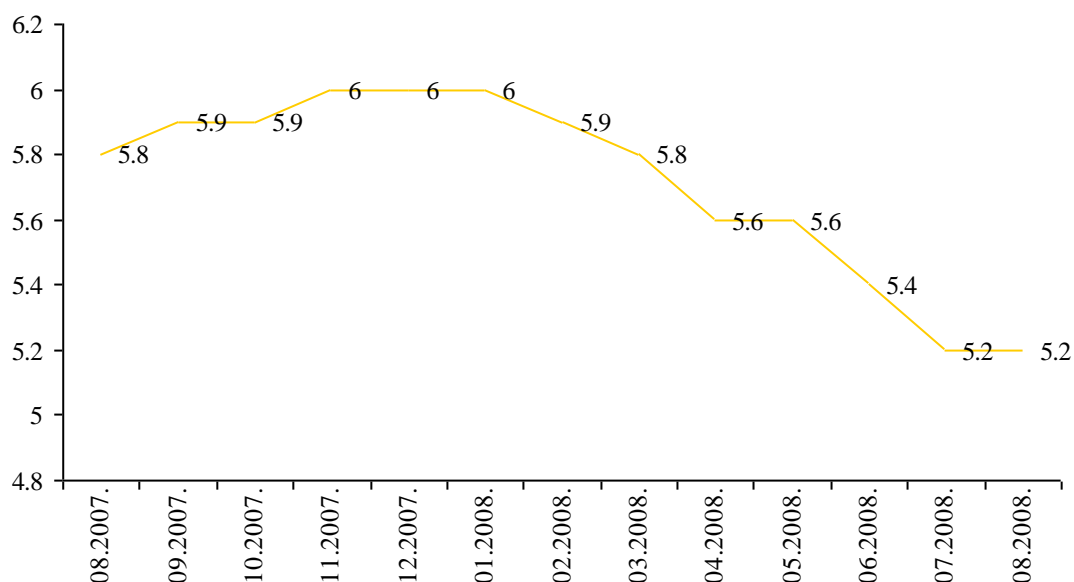
Sērijveida īres dzīvokļu segmenta stagnācija samazina arī šo mājokļu īres maksu.

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

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	180	270	200
2 istabu dzīvokļi	230	350	300
3 un 4 istabu dzīvokļi	300	500	400

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



5. Īstermiņa īre

Ņemot vērā vasaras sezonu, lielāka aktivitāte nekā iepriekšējos periodos bija vērojama īstermiņa īres dzīvokļu segmentā, kas galvenokārt orientēts uz ārvalstu tūristiem.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka vasaras mēnešos salīdzinājumā ar pavasari īstermiņa īres darījumu skaits audzis pat par 400%, taču salīdzinājumā ar pagājušā gada jūniju, jūliju un augustu – samazinājies par 12%. Salīdzinot ar pavasari, nedaudz augusi arī īstermiņa mājokļu īres maksa.

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	80	65
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	60	120	90

6. Privātmāju īre

Galvenokārt uz nesen uzbūvēto māju rēķina vasarā turpināja palielināties arī savrupmāju īres piedāvājums. Interese par privātmāju īri veidojas, tomēr pagaidām tā nav diezgan augsta. Daļu stabilā pieprasījuma nodrošina Latvijā strādājošie ārzemnieki, kuriem mājokļa īri kompensē darba devējs.

Saglabājās iepriekšējo periodu tendence – māju īri piedāvā projektu attīstītāji. Interese par šīm mājām gan nav liela, jo bieži vien prasītā nomas maksa ir par augstu vai arī mājas apkārtnē vēl nav labiekārtota. Nesakopta apkārtnē un infrastruktūras trūkums bieži vien attur ārzemniekus no jauno māju īrēšanas.

Var prognozēt, ka privātmāju īres maksa samazināsies. Piedāvājums ir liels un turpina pieaugt, taču pieprasījums būtiski nepalielinās. Tāpat kā pavasarī, arī vasarā privātmāju vidējā īres maksa mēnesī bez komunālajiem maksājumiem bija 2 000 eiro mēnesī.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	1000	4000	2000

7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Līdzšinējā mājokļu īres piedāvājuma palielināšanās vairojusi īrnieku iespējas atrast savām prasībām atbilstošu mājokli par pieņemamu īres maksu. Pārmaiņas nekustamā īpašuma tirgū un izīrētāju konkurences pieaugums arī turpmāk īres piedāvājumu padarīs daudzveidīgāku. Šogad noteikti saglabāsies īres piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, turpinot īres maksas pakāpeniskas samazināšanās tendenci.

Rudens periods parādīs, vai īres pieprasījuma un darījumu aktivitāte augs vai paliks līdzšinējā līmenī. Vasara tradicionāli nekustamā īpašuma tirgū ir salīdzinoši mierīgs periods, tomēr šogad šim faktoram klāt nākusi ekonomiskās situācijas pasliktināšanās, kas var ietekmēt arī mājokļu īres tirgus attīstības tempus rudenī un ziemā. Lielāki apkures izdevumi izdarīs spiedienu gan uz iedzīvotāju maksātspēju, gan arī uz mājokļu īres maksu.

Pagaidām nav prognozējama jauno mājokļu pārdošanas būtiska palielināšanās, tādēļ īres piedāvājums šajā segmentā turpinās augt, samazinot arī īres maksu. Pieprasījums, visticamāk, saglabāsies esošajā līmenī. Piesātinātajā sērijveida dzīvokļu segmentā stabils pieprasījums prognozējams labā stāvoklī esošiem mājokļiem vietās ar sakārtotu apkārtni un infrastruktūru.

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