

**Mājokļu īres
TIRGUS PĀRSKATS**

**2010. gads
PAVASARIS**

Kopsavilkums

Aktivitāte mājokļu īres tirgū augusi par vairāk nekā 20 %

Pavasārī, salīdzinot ar ziemu, mājokļu īres tirgus aktivitāte palielinājusies par 23,31 %, liecina nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga mājokļu īres tirgus indekss*. Pieprasījums bija samērā liels, tomēr kvalitatīva īres dzīvokļu piedāvājums saglabājās ļoti mazs visos dzīvokļu segmentos. Gada laikā pirmo reizi vidējā dzīvokļu īres maksa nedaudz palielinājās. Pieprasītākie bija labas kvalitātes mēbelēti divistabu dzīvokļi centrā ar īres maksu no 200 līdz 250 latiem mēnesī.

„Ekonomiskās krīzes mākonis aizēnojis aktivitāti būvniecībā, un tā kā iepriekšējos gados uzceltais jau pārdots vai izīrēts, kvalitatīvus mājokļus kļūst arvien grūtāk atrast. Augstais pieprasījums citos apstākļos varētu izsaukt īres maksas celšanos, tomēr šobrīd īpašnieki masveidā neuzdrošinās paaugstināt cenas,” stāsta nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Salīdzinājumā ar 2009./2010.gada ziemu pieprasījums pēc kvalitatīviem īres dzīvokļiem pavasarī nedaudz pieauga, pieprasītākie bija divistabu dzīvokļi Rīgas centrā. Vidējā īres maksa pavasarī bija tāda pati kā ziemā – 240 lati mēnesī. Tomēr, salīdzinot ar 2008./2009.gada ziemu, vērojams neliels vidējās dzīvokļu īres maksu kāpums – no 4 latiem par kvadrātmetru martā īres maksa maijā palielinājās līdz 4,1 latam.

Arī jaunajos projektos vidējā īres maksa nedaudz pieaugusi, saglabājoties ļoti liels pieprasījums. Visvairāk cilvēki meklē kvalitatīvu divistabu dzīvokli ar īres maksu līdz 200 latiem mēnesī, taču izvēle ir maza. Salīdzinājumā ar aizvadīto ziemu, īrei pieejamo dzīvokļu skaits jaunajos projektos pavasara sezonā ir samazinājies par 3 %, savukārt pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir palicis nemainīgi augsts.

Pavasārī atsākās atsevišķu jauno projektu būvniecība, taču pagaidām tas nekādā veidā nav ietekmējis ne pieprasījumu, ne cenu. „Projekti, kuros būvniecība tagad ir atjaunojusies, ietekmi uz tirgu varētu atstāt nākamgad, bet arī tikai tad, ja projektu attīstītāji izlems jaunuzceltos dzīvokļus izīrēt. Svarīgs faktors būs arī cilvēku maksātspēja pēc gada,” uzskata **Jānis Lipša**.

Aktivitāte sērijveida dzīvokļu īres segmentā joprojām ir diezgan zema un īres maksas nedaudz kritušās. „Sērijveida dzīvokļu segments nīkuļo – daudzus mājokļus ļoti ilgi mēģina izīrēt, taču beigās tie vai nu netiek izīrēti vispār, vai arī tiek izīrēti dzīvokļa īpašnieka draugiem, radiem vai paziņām, tāpēc šie dzīvokļi bieži nemaz nemonā publiskajā īres piedāvājumā,” norāda **J.Lipša**.

Šogad salīdzinājumā ar pagājušo gadu agri aktivizējies mājokļu īres tirgus Jūrmalā, kurā pieprasījums pārspēj piedāvājumu. Potenciālie īrnieki no Latvijas, Krievijas un Rietumeiropas

* Rent In Riga indekss = $\frac{\text{Darījumu summa} * \text{Pieprasījuma summa}}{\text{Piedāvājuma summa}}$

mājokli Jūrmalā vēlas īrēt ilgāk par pāris vasaras mēnešiem. Īstermiņa mājokļu īres cenu amplitūda Jūrmalā ir ļoti liela – sākot no 500 eiro mēnesī par dzīvokli līdz pat 20000 eiro mēnesī par lielu savrupmāju.

„Vasarā mājokļu īres maksa turpinās stabilizēties. Ja kvalitatīvais piedāvājums vēl vairāk samazināsies un iedzīvotāji tikpat aktīvi meklēs īrējamus mājokļus, atsevišķos sektoros vai jaunajās daudzdzīvokļu mājās iespējama arī neliela īres maksas paaugstināšanās,” prognozē **Rent In Riga eksperti.**

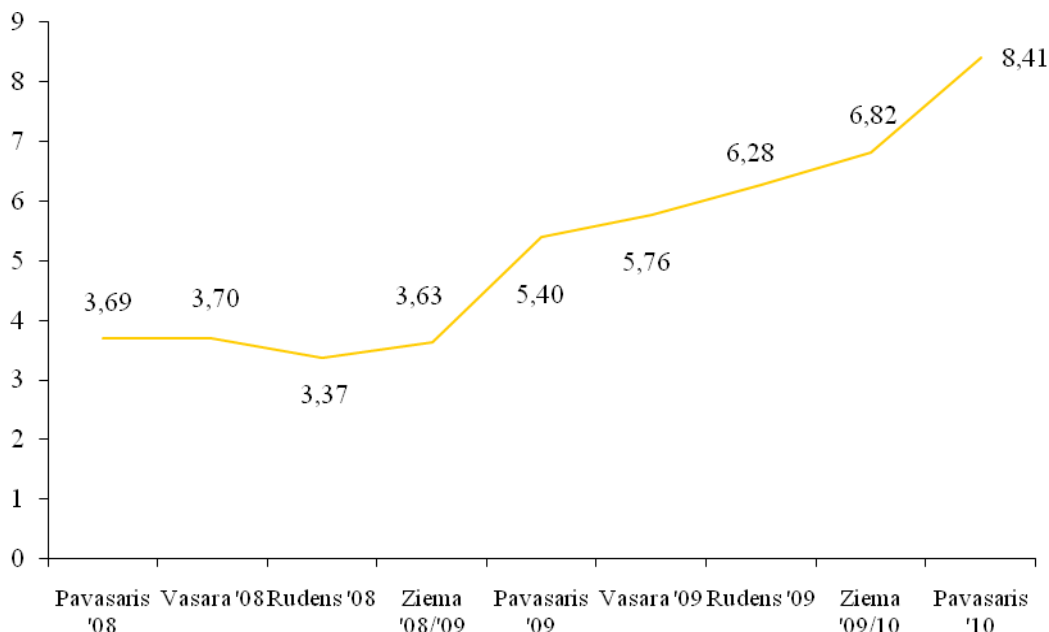
Svarīgākās tendences pavasarī:

- Visos segmentos vērojams kvalitatīva īres dzīvokļu piedāvājuma trūkums;
- Pieprasītākie ir divstābu dzīvokļi centrā ar īres maksu no 200 līdz 250 latiem mēnesī, turklāt 80 % gadījumu potenciālie īrnieki meklē mēbelētus dzīvokļus;
- Dzīvokļu īpašnieki izvairās slēgt īres līgumus uz termiņiem, ilgākiem par gadu, jo baidās no iespējamās īres maksas kāpuma. Savukārt īrnieki lielos un dārgos dzīvokļus vēlas īrēt ilgāk par gadu;
- Populārākie rajoni, kuros cilvēki vēlas īrēt dzīvokļus jaunajos projektos, ir Pļavnieki, Purvciems, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns. Starp Rīgas mikrorajoniem pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļu īres audzis Ziepniekkalnā, Āgenskalnā, Imantā, Zolitūdē, Šampēterī un Purvciemā. Populārākais jaunais projekts joprojām ir „Panorama Plaza”;
- Ļoti liela Latvijas, Krievijas un Rietumeiropas iedzīvotāju interese ir par mājokļu īres tirgu Jūrmalā. Potenciālie īrnieki mājokli vēlas īrēt ilgāk par pāris mēnešiem vasarā;
- Augsts pieprasījums ir pēc savrupmāju īres, populārākās vietas ir Kļīpsala, Mārupe, Piņķi, kā arī Baltezers un Bergi.

1. Mājokļu īres tirgus indekss

Palielinoties pieprasījumam un mājokļu īres darījumu skaitam, pavasarī Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss turpināja palielināties un sasniedza 8,41 punktu. Salīdzinot ar ziemu, kad indeksa vērtība bija 6,82 punkti, tirgus aktivitāte ir palielinājusies par 23,31%.

Mājokļu īres tirgus indekss 2010. gada pavasarī



Pavasarī īres piedāvājums ilgtermiņa dzīvokļiem un mājām, salīdzinot ar ziemu palielinājās par 20 %, tomēr kvalitatīva mājokļa meklējumi prasīja arvien vairāk laika. Savukārt jauno projektu īres dzīvokļu piedāvājums samazinājās par 3 % un par vienu procentu kritās arī piedāvājums sērijveida dzīvokļiem. Pavasarī kopumā pieprasījums palielinājās par 35,8 %.

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:

$$\text{Rent In Riga indekss} = \frac{\text{Darījumu summa} * \text{Pieprasījuma summa}}{\text{Piedāvājuma summa}}$$

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

Pavasara sezonā raksturīgākā tendence bija kvalitatīva īres dzīvokļu piedāvājuma trūkums. Šī tendence parādās visos īres dzīvokļu segmentos – gan centra dzīvokļos, gan perifērijā, gan jaunajos projektos, gan arī pirmskara mājās. Pieprasījums ir diezgan liels, taču īrēt gribētājiem nav ko piedāvāt, arī tādos gadījumos, kad potenciālā īrnieka budžets ir augstāks par vidējo – piemērotus īres dzīvokļus nevar atrast pat par 600 – 800 eiro mēnesī.

„Tas ir skaidrojams ar to, ka jauni dzīvokļi pēdējā laikā nav tikuši uzbūvēti, bet viss, kas tika uzcelts iepriekšējos gados jau ir vai nu pārdots, vai izīrēts. Nav novērojami arī dzīvokļi, kuru īpašnieki gaidītu īres maksas celšanos. Tas, ka piedāvājums ir daudz mazāks par pieprasījumu, varētu veicināt īres maksas kāpumu, taču ekonomiskā situācija ir tāda, ka neviens neuzdrošinās celt cenas,” stāsta nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga speciālists Jānis Lipša.

Pēdējā laikā parādījusies tendence, ka izīrētāji vairs nesamazina sākotnēji nosaukto īres cenu. Ja iepriekš, piemēram, nosaukto cenu 200 latu mēnesī bija iespējams „nokaulēt” līdz 150 – 160 latiem, tagad par šādu samazinājumu vairs nav iespējams vienoties.

Salīdzinājumā ar 2009./2010.gada ziemu pieprasījums pēc kvalitatīviem īres dzīvokļiem pavasarī ir nedaudz pieaudzis. Visbiežāk īrei tiek pieprasīti divistabu dzīvokļi centrā ar īres maksu no 200 līdz 250 latiem mēnesī, turklāt 80 % gadījumu potenciālie īrnieki meklē mēbelētus dzīvokļus.

Vidējā īres maksa Rīgas centra dzīvokļiem pavasara sezonā bija 240 latu mēnesī un salīdzinājumā ar 2009.gada pavasari tā ir samazinājusies par 26 %.

Vidējā īres maksa divistabu dzīvoklim Rīgas centrā 2010.gada pavasarī bija 210 latu mēnesī un salīdzinājumā ar ziemu tā ir pieaugusi par 5 %. Trīsstabu dzīvokļa vidējā īres maksa pavasarī bija 280 latu mēnesī un salīdzinājumā ar ziemu tā ir palielinājusies gandrīz par 8 %. Četru un vairāk istabu dzīvokļu vidējā īres maksa pavasarī bija 350 latu mēnesī un salīdzinājumā ar ziemu tā ir palielinājusies par 16,7 %. Vidējā centra dzīvokļu īres maksa Rīgas centra dzīvokļos ir pieaugusi no 4 latiem par kvadrātmetru martā līdz 4,1 latam par kvadrātmetru maijā. Jāatzīmē, ka 2010.gada pavasarī pirmo reizi kopš 2008./2009.gada ziemas sezonas ir vērojams neliels vidējās dzīvokļu īres maksu kāpums.

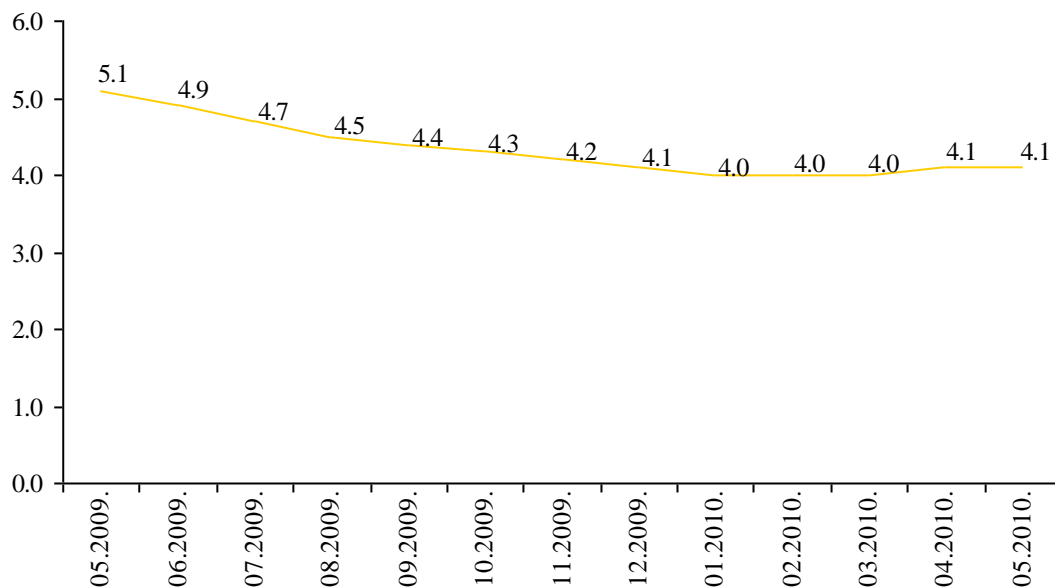
Pieprasītākais īres termiņš ir viens gads. Ir arī tādi potenciālie īrnieki, kas meklē iespēju noīrēt dzīvokli uz trim – četriem mēnešiem vai uz pusgadu. Pieprasījums īrei, ilgākai par gadu, ir uz lieliem un dārgiem dzīvokļiem, pārsvarā no ārzemniekiem, kas ierodas Latvijā darba darīšanās. Dzīvokļu īpašnieki patlaban izvairās slēgt īres līgumus uz termiņiem, ilgākiem par gadu, jo viņi baidās no iespējamās īres maksas kāpuma. Ļoti pieprasīti ir ilgtermiņa īres dzīvokļi Vecrīgā, turklāt 70 % no šī pieprasījuma veido Latvijas iedzīvotāji. Nereti dzīvokļus saviem darbiniekiem noīrē uzņēmumi.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena*
2 istabu dzīvokļi	150	250	210
3 istabu dzīvokļi	200	350	280
4 un vairāk istabu dzīvokļi	250	450	350

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

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



3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Arī jaunajos projektos pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir ļoti liels. Populārākie rajoni, kuros cilvēki vēlas īrēt dzīvokļus, ir Pļavnieki, Purvciems, Zolitūde, Imanta, Ziepniekkalns. Ļoti pieprasīta ir arī tuvā Pārdaugava – Klīversala, Daugavgrīvas ielas rajons. Populārākais pieprasījums īrei ir kvalitatīvs divstābu dzīvoklis ar īres maksu līdz 200 latiem mēnesī, taču kvalitatīvu piedāvājumu tirgū nav daudz.

Dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa pavasarī bija 230 latiem mēnesī, kas ir par 9,5 % lielāka nekā ziemas sezonā. Dzīvokļu platībā virs 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa pavasarī bija 280 latiem mēnesī, kas salīdzinājumā ar ziemu ir pieaugusi par 7,8 %. Vidējā īres maksa ir pieaugusi pirmo reizi kopš 2008./2009.gada ziemas sezonas.

Īres dzīvokļu piedāvājums ir palicis praktiski nemainīgs, salīdzinājumā ar 2009.gada rudeni un 2009./2010.gada ziemu. Atsevišķi dzīvokļi ir izīrēti, bet ir nākuši klāt jauni dzīvokļi. Kopumā īrei pieejamo dzīvokļu skaits jaunajos projektos pavasara sezonā ir samazinājies par 3 % salīdzinājumā ar aizvadīto ziemas sezonu. Salīdzinājumā ar 2009.gada pavasari jauno projektu īres dzīvokļu piedāvājums ir pieaudzis par 8,2 %. Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir palicis nemainīgi augsts, iespējams, pat nedaudz palielinājies.

Pavasārī ir atsākta atsevišķu jauno projektu celtniecība, taču pagaidām tas nekādā veidā nav ietekmējis ne pieprasījumu, ne cenu. „Neviena jauna dzīvojamā ēka šogad nav nodota ekspluatācijā. Projekti, kuros tagad ir atsākta celtniecība, ietekmi uz tirgu varētu atstāt nākamgad, bet arī tikai tajā gadījumā, ja šo projektu attīstītāji izlems jaunuzceltos dzīvokļus īrēt. Svarīgs faktors būs arī cilvēku maksātspēja pēc gada,” stāsta Jānis Lipša.

Pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem ir krietni mazāks nekā divstābu vai trīsstābu dzīvokļiem, bet vienistabas dzīvokļu piedāvājums tirgū ir palicis nemainīgs. Savukārt kvalitatīvo lielo dzīvokļu segmentā ir vērojams piedāvājuma trūkums. Labs lielo dzīvokļu

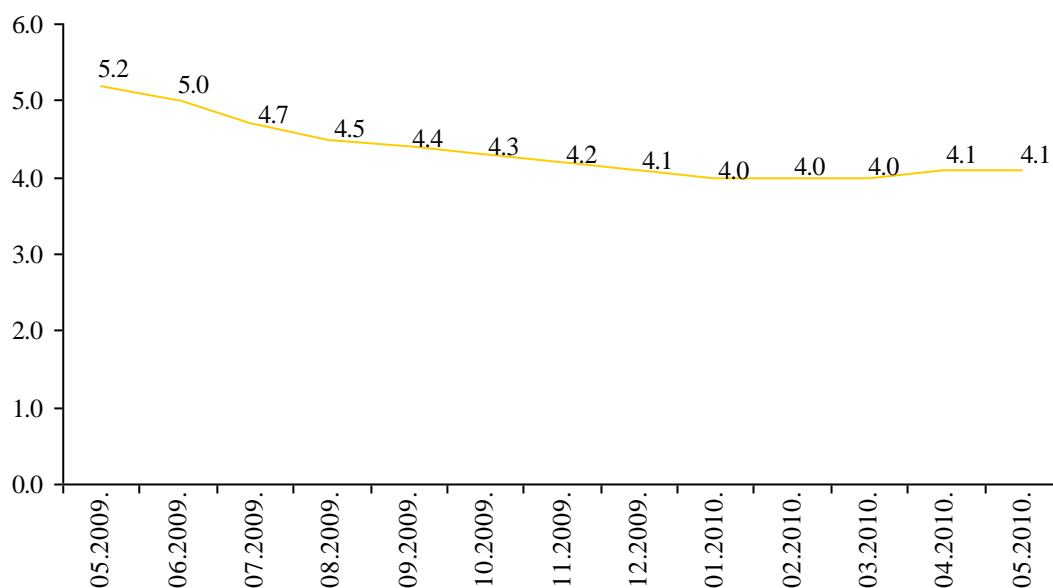
piedāvājums ir tālajā centrā aiz Matīsa un Tallinas ielām, taču īrnieki, kas būtu gatavi maksāt no 600 līdz 1200 eiro mēnesī par īri, vairs nevēlas dzīvot tālajā centrā, bet meklē īres dzīvokļus tuvāk centram rajonā līdz Ģertrūdes vai Stabu ielām.

Populārākais jaunais projekts, kurā tiek piedāvāti dzīvokļi īrei, ir „Panorama Plaza”. Šī popularitāte saistāma ar to, ka tas ir vienīgais jaunais projekts, kurā vienkopus tiek piedāvāti tik daudzi īres dzīvokļi. Īrniekiem ērta ir arī atrašanās vieta, kā arī „Panorama Plaza” piedāvātais servisa un infrastruktūras līmenis.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem	180	400	230
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	210	420	280

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



Populārākie jaunie īres projekti pavasara sezonā:

- Panorama Plaza
- Skanstes virsotnes
- Dignājas nami
- Park Side
- Eksporta 12
- Pūces iela

4. Sērijveida dzīvokļu īre

Sērijveida dzīvokļu segmentā pavasarī nedaudz ir samazinājies īres dzīvokļu piedāvājums. Salīdzinājumā ar ziemas sezonu sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums ir samazinājies par 1 %, bet salīdzinājumā ar 2009.gada pavasari tas ir samazinājies par 7 %.

Ņemot vērā to, ka īrnieki var atļauties nedaudz vairāk piemaksāt pie īres maksas un noīrēt dzīvokli jaunajā projektā vai Rīgas centrā, pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļu īres samazinās. Aktivitāte šajā tirgus segmentā ir saglabājusies iepriekšējo pārskata periodu līmenī un ir diezgan zema.

Vienistabas sērijveida dzīvokļu vidējā īres cena pavasarī bija 80 lati mēnesī un salīdzinājumā ar ziemas sezonu tā ir samazinājusies par 6 %. Divistabu dzīvokļa vidējā īres cena pavasarī bija 120 lati mēnesī un salīdzinājumā ar ziemu tā ir palikusi nemainīga. Trīs un četru istabu dzīvokļu vidējā īres maksa pavasarī bija 150 lati mēnesī un tā ir samazinājusies par 6,3 % salīdzinājumā ar ziemas sezonu. Vidējā sērijveida dzīvokļu īres cena pavasara sezonā samazinājās līdz 2 latiem par kvadrātmetru.

Īres maksas sērijveida dzīvokļos ir nedaudz kritušās, taču kopumā šis tirgus segments ir ļoti nīkuļojošs. Daudzus sērijveida dzīvokļus ļoti ilgi tiek mēģināts izīrēt, taču rezultātā vai nu netiek izīrēti vispār, vai arī izīrēti dzīvokļa īpašnieka draugiem, radiem vai paziņām. Līdz ar to šie dzīvokļi bieži vien nemaz nenonāk publiskajā īres piedāvājumā. Šajā segmentā piedāvājums ir diezgan mazs.

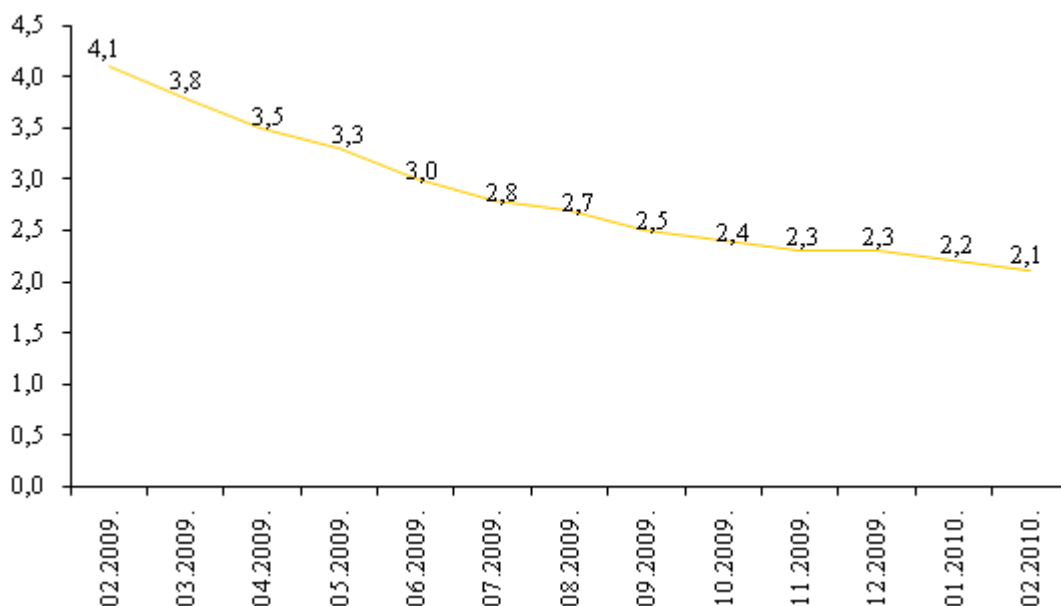
Starp Rīgas mikrorajoniem pavasarī audzis pieprasījums pēc dzīvokļu īres Ziepniekkalnā, Āgenskalnā, Imantā, Zolitūdē, Šampēterī un Purvciemā, bet Ķengaragā pieprasījums tāpat kā ziemā turpināja samazināties. Arī Pļavniekos dzīvokļu īres pieprasījums ir samazinājies, bet Mežciemā un Juglā palicis nemainīgs.

Pavasarī audzis pieprasījums pēc dzīvokļu īres pirmskara mājās, bet samazinājies īres pieprasījums Hruščova laika mājās.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	60	120	80
2 istabu dzīvokļi	100	150	120
3 un 4 istabu dzīvokļi	120	200	150

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



5. Mājokļu īre Jūrmalā

Šogad salīdzinājumā ar pagājušo gadu ir novērojama ļoti liela aktivitāte mājokļu īres tirgū Jūrmalā. Pieprasījums lielā mērā ir saistīts ar īri vasaras mēnešos, taču šis pieprasījums šogad sācis augt jau februārī – martā. Liela aktivitāte ir vērojama gan no Latvijas iedzīvotāju, gan ārzemnieku puses, turklāt ārzemju pieprasījums nenāk tikai no Krievijas, bet arī no Rietumeiropas. Potenciālie īrnieki mājokli Jūrmalā vēlas īrēt uz ilgāku termiņu nekā pāris vasaras mēneši.

Savukārt piedāvājums Jūrmalā ir mazāks par pieprasījumu. Pagājušajā gadā pieprasījuma un piedāvājuma attiecība Jūrmalā bija līdzvērtīgāka, bet novērota tendence, ka daudzas mājas, kuras pērn tika noīrētas īstermiņā uz trim – četriem mēnešiem vasaras laikā, īrnieki turpināja īrēt arī rudenī un ziemā, acīmredzot nevēlēdamies „zaudēt” noīrēto mājokli arī šai sezonai.

„Īrei pieprasītas ir gan mājas, gan dzīvokļi jaunajos projektos, turklāt pēc iespējas zaļākā vietā un pēc iespējas tuvāk jūrai,” stāsta Jānis Lipša.

Īstermiņa mājokļu īres cenu amplitūda Jūrmalā ir ļoti liela – sākot no 500 eiro mēnesī par dzīvokli līdz pat 20 000 eiro mēnesī par lielu savrupmāju. Šādas īres maksas pārsvarā atļaujas bagātie Krievijas iedzīvotāji ar neierobežotu budžetu, taču arī šādu mājokļu piedāvājums īres tirgū nav sevišķi liels.

6. Īstermiņa īre

Salīdzinot ar ziemas periodu, pavasarī aktivitāte īstermiņa īres tirgū ir nedaudz paaugstinājusies, bet tas ir saistīts ar tūristu pieplūdumu Vecrīgā. Ja salīdzina ar pavasara sezonu pirms trīs – četriem gadiem, tad šī aktivitāte ir ievērojami samazinājusies. Tas ir saprotams, jo par tādu pašu naudu potenciālais īrnieks var apmesties viesnīcā vai hostelī un saņemt pilnu servisu.

Īstermiņa īres darījumu skaits ir niecīgs, tomēr salīdzinājumā ar 2009.gada pavasari tas palielinājies par 75 %. Vidējā īstermiņa īres maksa vienistabas vai divistabu dzīvokļiem

pavasārī bija 50 eiro diennaktī un salīdzinājumā ar ziemu tā ir pieaugusi par 11 %. Vidējā īres maksa trīs un četru istabu dzīvokļiem palikusi nemainīga un pavasarī tā bija 75 eiro diennaktī.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
1, 2 istabu dzīvokļi	30	65	50
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	65	120	75

7. Privātmāju īre

Salīdzinājumā ar ziemas sezonu pieprasījums pēc savrupmāju īres šī gada pavasarī ir audzis. Piedāvājums gan ir palicis gandrīz nemainīgs, jo tirgū nav parādījušās no jauna uzbūvētas mājas.

Pieprasījums šajā segmentā ir pietiekami augsts un pieprasītākās vietas savrupmāju īrei ir Mārupe, Piņķi, kā arī Baltezers un Berģi.

Savrupmāju īres cenas svārstās no 600 – 700 eiro mēnesī līdz pat 1500 – 2000 eiro mēnesī. Tomēr ievērojama savrupmāju īres maksu augšanas tendence nav novērojama.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	350	2000	1000

8. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Saglabājoties līdzšinējām mājokļu īres pieprasījuma tendencēm un darījumu apjomam, kā arī atjaunojoties pārdošanai, kvalitatīvs, īrnieku prasībām un maksāspējai atbilstošs piedāvājums turpinās samazināties, jo šobrīd nav iespēju piedāvājumu palielināt uz jaunu projektu rēķina.

Daļa no iegādātajiem mājokļiem tomēr nonāk īres tirgū, jo, pateicoties zemajām pārdošanas cenām un cerībām par to pieaugumu nākotnē, tie tiek pirkti kā investīciju objekts. Līdz ar to pirkšanas darījumu aktivizēšanās pagaidām izdara nelielu spiedienu uz mājokļu īres segmentu.

Mājokļu īres maksa turpinās stabilizēties. Vēl vairāk sarūkot kvalitatīvam piedāvājumam un saglabājoties augstam pieprasījumam pēc īres, atsevišķos mājokļu īres sektoros vai jaunajās daudzdzīvokļu mājās iespējama arī neliela īres maksas paaugstināšanās.

Kopumā šobrīd nav faktoru, kas varētu būtiski veicināt aktīvu dzīvokļu un māju pirkšanas atsākšanos, līdz ar to cilvēku interese par mājokļu īri saglabāsies augsta. Tomēr tā kā īres maksa stabilizējas un piedāvājums kļūst ierobežotāks, mājokļu izīrētāji vairs nav tik pretimnākoši īrniekiem kā iepriekš.

Jau iepriekšējos pārskata periodos mājokļu īres maksa pietuvojās gan reālajai iedzīvotāju maksāspējai, gan zemākajam līmenim, par kuru īpašniekiem ir ekonomiski izdevīgi izīrēt. Iepriekšējos gados mājokļu īres maksa bija nesamērīgi augsta attiecībā pret īrnieku ienākumiem, turklāt bieži vien tā neatbilda izīrējamā īpašuma kvalitātei. Šobrīd īres maksas un kvalitātes attiecība tuvojas optimālajai, tādēļ būtiskam tās kritumam vairs nevajadzētu būt.

Nekustamo īpašumu 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