

**Mājokļu īres  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads  
RUDENS**

**Kopsavilkums**

**Strauji kritušās īres maksas atkausē mājokļu īres tirgu**

**2009. gada novembrī vidējā Rīgas centra dzīvokļu īres maksa nokritās līdz 4,2 latiem par kvadrātmetru, sasniedzot zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā. Tas veicinājis tirgus aktivitāti, kas šoruden ir augstākā kopš ekonomiskās krīzes sākšanās valstī, liecina īres un nomas operatora Rent In Riga tirgus aktivitātes indekss.**

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa samazinās ik mēnesi – septembrī Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa bija 4,4 lati par kvadrātmetru, novembrī nokritās līdz 4,2 latiem, savukārt pērnā gada novembrī veidoja 7,3 latus, kas ir par 35 % vairāk, nekā šogad. Pēc īres un nomas operatora Rent In Riga pētījuma datiem, rudenī īres maksa kritusies gan divu, trīs, gan arī četru un vairāk istabu dzīvokļiem labā stāvoklī Rīgas centrā. Piemēram, šosezon īres maksa par divistabu dzīvokli mēnesī, neieskaitot komunālos maksājumus, bija no 150 līdz 300 latiem, vasarā no 150 – 330 latiem, savukārt pirms gada – no 250 līdz 450 latiem.

Dzīvokļu īres maksa turpināja samazināties arī jaunajos projektos, kas šoruden ir aktīvākais mājokļu tirgū. Septembrī, oktobrī un novembrī vidējā īres maksa mēnesī par dzīvokli platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem bija 220 lati, vasarā – 230, savukārt pērnajā rudenī īres maksa bija 380 lati, kas ir par 42 % augstāka cena nekā šogad. Rent In Riga dati liecina, ka arī apsaimniekošanas maksas līmenis jaunajos objektos kopumā nedaudz kritās.

„Dzīvokļu īpašnieki jaunajos projektos vairs nav orķestra vadītāji un tāpat kā citos īres segmentos kļuvuši pretimnākošāki un pielaidīgāki, par ko liecina nelielā īrnieku mainība,” stāsta Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Skatot gada griezumā, arī sērijveida dzīvokļu īres maksas vidējais līmenis ir ievērojami krities no 4,9 latiem par kvadrātmetru 2008. gada novembrī uz 2,3 latiem šoruden. Vasarā zemākais punkts tika sasniegts augustā – 2,7 lati par kvadrātmetru. Darījumi galvenokārt notiek ar tiem sērijveida dzīvokļiem, kas ir labā stāvoklī, atrodas labā vietā un kuriem ir adekvāta īres maksa.

„Mājokļu īres segmentā īres maksa sāk stabilizēties, kas turpināsies arī tuvākajā laikā. Krīzes apstākļos lielai daļai potenciālo īpašumu pircēju finansiālā situācija ir pasliktinājusies, tāpēc interese par mājokļu īri saglabāsies augsta. Tajā pašā laikā īres maksas un kvalitātes attiecība tuvojas optimālajai, tādēļ būtiskam tās kritumam nākamajā sezonā vairs nevajadzētu būt,” prognozē **Jānis Lipša**.

**Svarīgākās tendences rudenī:**

- Pieaugusi mājokļu īres tirgus aktivitāte;
- Īrniekiem svarīgs ne tikai īres maksas lielums, bet arī noskatītā mājokļa kvalitāte – atrašanās vieta, remonts un iekārtojums;
- Īres maksa sāk stabilizēties;

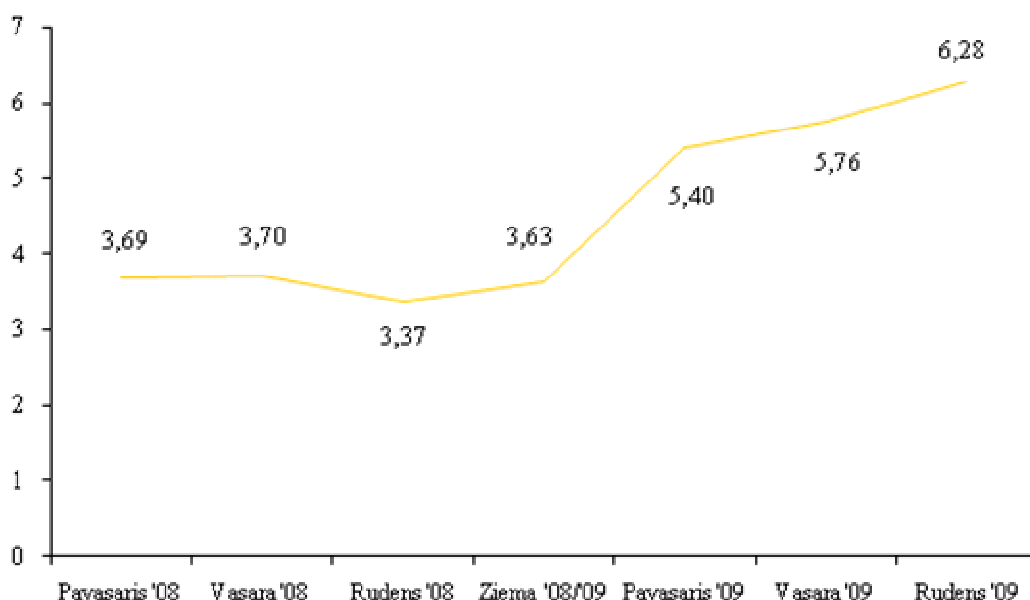
- Šobrīd īres maksas un kvalitātes attiecība tuvojas optimālajai;
- Jauno projektu segments ir aktīvākais mājokļu tirgū;
- Pieprasījums ir palielinājās Purvciemā, Juglā, Ziepniekkalnā, Āgenskalnā un Zolitūdē.

## 1. Mājokļu īres tirgus indekss

Pārskata periodā – 2009. gada septembrī, oktobrī un novembrī – Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss salīdzinājumā gan ar vasaras, gan arī ar iepriekšējiem periodiem, turpināja palielināties un veidoja 6,28 punktus. Vasarā indeksa vērtība bija 5,76 punkti.

No 2008. gada pavasara, kad Rent In Riga sāka mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinu, tā vērtība augusi par 2,59 punktiem, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada rudens mēnešiem indekss palielinājies par 2,91 punktu.

### Mājokļu īres tirgus indekss 2009. gada rudenī



Mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa straujo pieaugumu tā veidošanas laikā galvenokārt noteica ekonomiskās situācijas radītās nekustamā īpašuma tirgus pārmaiņas, kas būtiski samazināja mājokļu pārdošanas un pirkšanas apjomu, vienlaikus palielinot piedāvājumu un pieprasījumu dzīvokļu un savrupmāju īres segmentā.

Tāpat kā šā gada vasarā un pavasarī, arī rudens mēnešos indeksa kāpumu noteica īres piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita pieaugums. Salīdzinājumā ar šā gada vasaru, rudenī indekss piedzīvoja diezgan strauju kāpumu, galvenokārt augstā pieprasījuma līmeņa un darījumu skaita pieauguma dēļ. Mājokļu piedāvājums rudens periodā vairs nepieauga tik strauji, kā tas bija vairākos iepriekšējos pārskata periodos.

Vērtējot mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinos ietvertā piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita izmaiņas gada laikā, visstraujāk – par 67 % – palielinājies mājokļu īres darījumu skaits. Ar 29,5 % pieaugumu seko īres pieprasījums, bet piedāvājums šajā laikā palielinājies par 15 %. Tas apliecina, ka arvien vairāk cilvēku izvēlas mājokli īrēt, bet piedāvājums, ņemot vērā nekustamā īpašuma attīstības tempu ievērojamu samazināšanos, palielinās daudz lēnāk.

Rudenī salīdzinājumā ar vasaru, tāpat kā vairākos iepriekšējos pārskata periodos, piedāvājums pieaudzis. Pēc Rent In Riga datu bāzes informācijas, piedāvājumā esošo ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju skaits rudens mēnešos attiecībā pret septembri, oktobri un novembri pirms gada palielinājies par 15 %, bet salīdzinājumā ar šā gada vasaras mēnešiem – par 3 %.

Savukārt ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums rudenī salīdzinājumā ar vasaru palielinājies par nepilniem 6 %. Tas ir nedaudz vairāk nekā vasarā, taču mazāk nekā pavasarī attiecībā pret ziemas mēnešiem fiksētais pieprasījuma kāpums par 11,29 %. Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaits rudenī attiecībā pret vasaru audzis par 7 %. Šis rādītājs ir nedaudz mazāks, nekā vasarā salīdzinājumā ar pavasari, taču ievērojami atpaliek no pavasarī, salīdzinājumā ar ziemu, fiksēta darījumu apjoma pieauguma 35 % apmērā. Šie skaitļi norāda, ka mājokļu īres tirgus pamazām sāk stabilizēties.

Lai gan kopumā mājokļu īres tirgū saglabājās piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, nodrošinot īrniekiem labvēlīgu situāciju, šī piedāvājuma kvalitatīvā daļa vairs nav tik plaša kā pirms gada, līdz ar to potenciālajiem īrniekiem piemērota mājokļa izvēle sāk aizņemt vairāk laika. Izīrētāji joprojām ir pretimnākoši īres maksas noteikšanā, kas atspoguļojas arī statistikā.

## 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, indeksta 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

Rudenī dzīvokļu īres vidējā maksa Rīgas centrā turpināja samazināties, pateicoties piedāvājuma pārsvaram pār pieprasījumu. Īrnieku interese par dzīvokļiem pilsētas centrā gan saglabājās, un kopumā īres maksas kritums vairs nav tik straujš kā iepriekšējos pārskata periodos.

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.

Rīgas centra dzīvokļu (tāpat arī kvalitatīvu jauno projektu un savrupmāju) pieprasījuma daļu nodrošina arī ārvalstu speciālisti, kas ierodas strādāt Rīgā jau esošajās ārzemju uzņēmumu struktūrās vai kompānijās, kas Latvijas galvaspilsētu nesēn izvēlējušās par savu reģionālo biroju mājvietu.

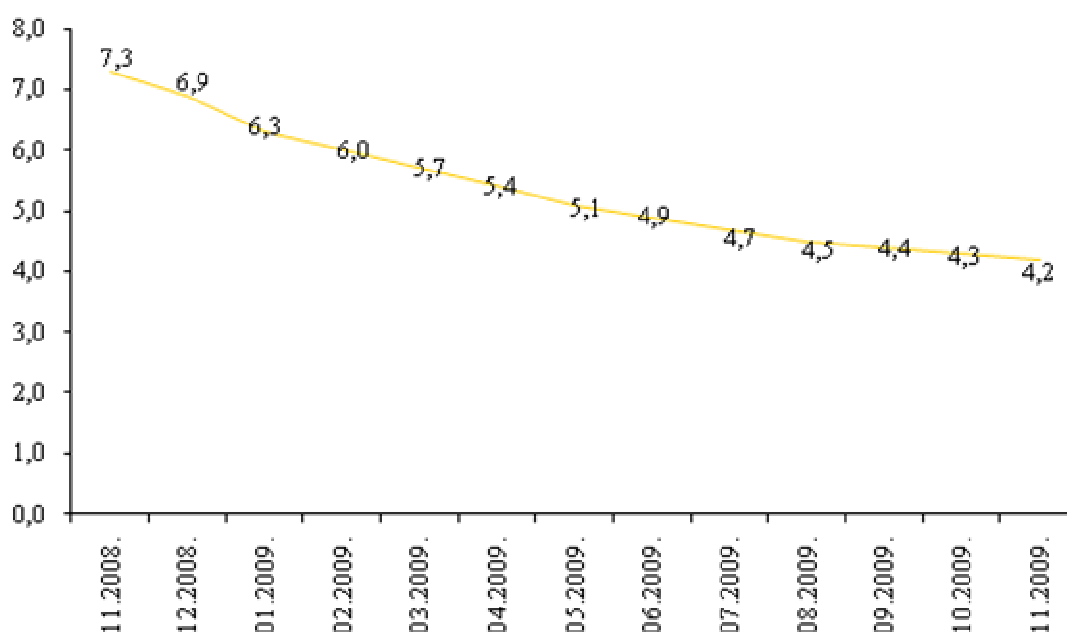
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa rudenī turpināja samazināties – salīdzinājumā ar vasaru tā sarukusi par 4 %, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo rudenī – par 35 %. Vasarā nomas maksas kritums attiecībā pret pavasari sasniedza 10 %. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 4,4 latiem par kvadrātmetru septembrī samazinājusies līdz 4,2 latiem par kvadrātmetru novembrī.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena*
2 istabu dzīvokļi	150	300	220
3 istabu dzīvokļi	200	350	280
4 un vairāk istabu dzīvokļi	250	400	340

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

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



### 3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Pateicoties gan piedāvājumam, gan arī pieprasījumam, jauno projektu segments ir aktīvākais mājokļu tirgū. Rudens periodā saglabājās vasarā iezīmējusies tendence – kvalitatīvs, potenciālo īrnieku prasībām un tūlītējai dzīvošanai piemērots piedāvājums kļūst ierobežotāks. Tam ir vairāki iemesli. Pirmkārt, līdzšinējā potenciālo īrnieku aktivitāte ir nodrošinājusi piedāvājuma labākās un ekonomiski izdevīgākās mājokļu daļas izīrēšanu, otrkārt, pēdējā laikā atjaunojušies arī dzīvokļu pārdošanas darījumi.

Rudenī pieprasījumā bija novērojamas īslaicīgas svārstības, lai gan kopumā tas bija diezgan stabils. Jauno dzīvokļu pieprasījuma lielāko daļu veido vietējie iedzīvotāji, bet ārvalstnieku īpatsvars nedaudz samazinās. Novērojama tendence daļai īrnieku pāriet uz lielākām platībām, piemēram, gaidāmā ģimenes pieauguma dēļ.

Neraugoties uz ekonomisko krīzi, jauno dzīvokļu segmentā nav pieaugusi īrnieku mainība, un gadījumi, kad īrnieks pamet noīrēto mājokli pirms līguma termiņa beigām nav biežāki kā iepriekšējos gados. Daudzi īrnieki gan interesējas par citu dzīvokļu īres maksu, tomēr

lielākoties tas tiek darīts, lai iegūtu informāciju, ko izmantot sarunās par īres maksas samazināšanu ar jau īrējamā mājokļa īpašnieku.

Potenciālajiem īrniekiem līdzās tradicionālajiem kritērijiem – atrašanās vietai, kvalitātei, plānojumam – ļoti būtiski ir apsaimniekošanas nosacījumi un maksa, kas nereti jauno projektu dzīvokļos mēdz būt nesamērīgi augsta. Tomēr apsaimniekošanas maksas līmenis kopumā nedaudz krītas.

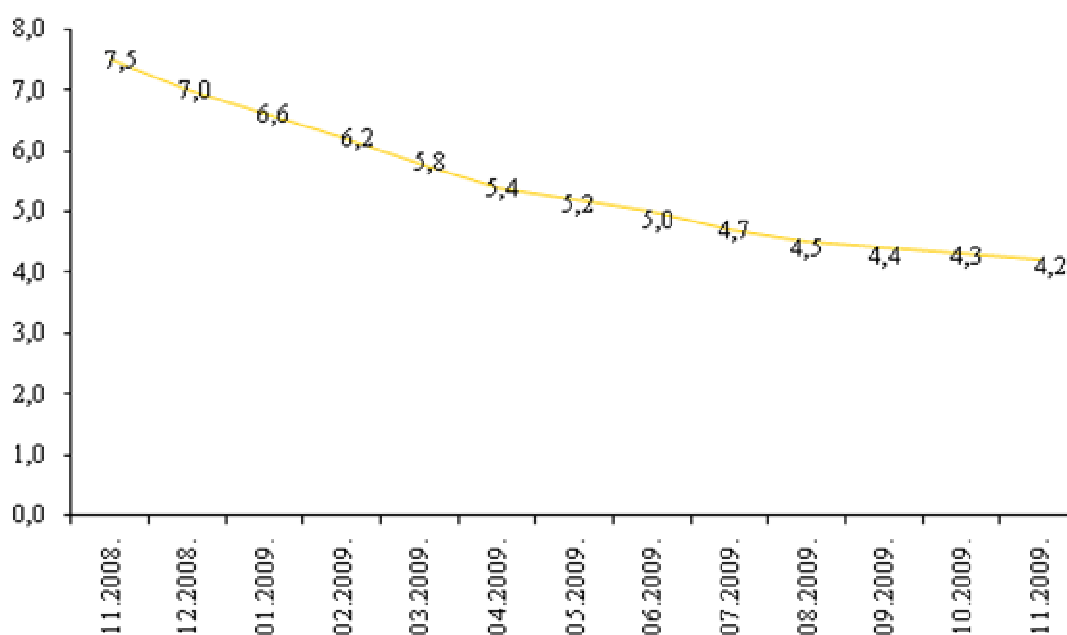
Rent In Rīga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās rudenī salīdzinājumā ar periodu pirms gada audzis par 21 %, bet salīdzinājumā ar vasaru – par 7 %. Vasarā piedāvājuma pieaugums pret atbilstošajiem periodiem attiecīgi bija 21 % un 3 %.

Jauno dzīvokļu piedāvājums joprojām pārsniedz pieprasījumu, tādēļ mājokļu īres maksa turpināja samazināties. Septembrī, oktobrī un novembrī salīdzinājumā ar vasaras mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par 4 %, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada rudens mēnešiem – par 42 %. Šā gada vasarā īres maksas kritums attiecībā pret iepriekšējo pārskata periodu bija 8 %, bet pavasarī sasniedza gandrīz 17 %. Projektos, kuros lielākā daļa dzīvokļu ir pārdota vai izīrēta, bet pieprasījums saglabājas, īres maksa nedaudz tiek paaugstināta. Pagaidām gan nevar runāt par šādu tendenci kopumā.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem	180	300	220
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	200	350	280

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



Populārākie jaunie īres projekti rudens sezonā:

- Panorama Plaza
- Ziedoņdārza mājas
- Dignājas nami
- Ligzdu parks
- Sēļi

#### 4. Sērijveida dzīvokļu īre

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka rudenī salīdzinājumā ar vasaras mēnešiem sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā samazinājies par 1 %, bet salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada – par 8 %. Vasarā kritums bija attiecīgi 1 % un 10 %.

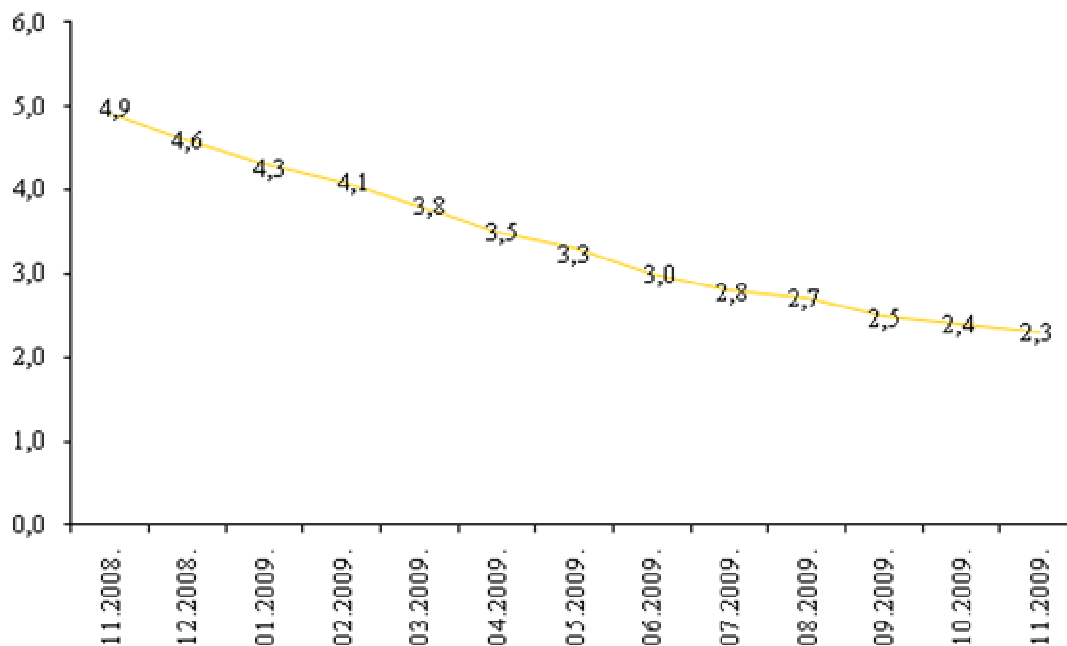
Praktiski nemainīgais piedāvājuma līmenis skaidrojams ar sērijveida dzīvokļu īres tirgus piesātinājumu – esošais pieprasījums ir apmierināts un tā strauja palielināšanās tuvākajā laikā nav prognozējama. Tā kā īres maksa jaunajos dzīvokļu projektos ir pieejamāka nekā iepriekš, potenciālie īrnieki priekšroku 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.

Atšķirībā no vairākiem iepriekšējiem periodiem rudenī nav neviena mikrorajona, kurā pieprasījums būtu saglabājies nemainīgs. Tas palielinājās Purvciemā, Juglā, Ziepniekkalnā, Āgenskalnā un Zolitūdē, bet samazinājās Pļavniekos, Ķengaragā, Mežciemā un Imantā. Vērtējot pēc māju sērijām, pieprasījums turpina samazināties pēc dzīvokļu īres lietuviešu projekta un Hruščova laika ēkās.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	80	120	100
2 istabu dzīvokļi	120	180	130
3 un 4 istabu dzīvokļi	150	230	180

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



## 5. Īstermiņa īre

Īstermiņa īres dzīvokļu segmentā, kurš orientēts uz ārvalstu tūristiem, aktivitāte ir ļoti zema. Šo 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 tiem tūristiem, kas priekšroku dotu dzīvoklim, nevis viesnīcai, piedāvājums ir neatbilstošs. Pie pašreizējā viesnīcu piedāvājuma dzīvokļu īstermiņa īres segmentam tā esošajā veidolā praktiski nav attīstības perspektīvu.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka rudens mēnešos salīdzinājumā ar vasaru īstermiņa īres darījumu skaits samazinājies par 29 %, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada rudeni – par 44 %.

Salīdzinot ar vasaru, īstermiņa mājokļu īres maksa samazinājusies par 12,5 %, bet salīdzinājumā ar pagājušo rudeni tā sarukusi par 25 %.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
1, 2 istabu dzīvokļi	45	75	45
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	60	110	80

## 6. Privātmāju īre

Savrupmāju segmentā rudens mēnešos vidējā īres maksa saglabājās vasaras līmenī, lai gan piedāvājums nedaudz palielinājās. Pieprasījums, beidzoties vasaras sezonai, pēc māju īres kritās.

Līdzīgi kā jauno projektu dzīvokļu segmentā, arī savrupmāju īri Rīgā un tās apkārtnē piedāvā projektu attīstītāji. Daļa no šīm mājām piedāvājumā nonāca tieši rudenī, jo vasarā attīstītāji centās tās pārdot, taču šiem plāniem neīstenojoties, nolēma tās izīrēt.

Salīdzinājumā ar vasaras mēnešiem privātmāju vidējā īres maksa mēnesī rudens periodā saglabājās nemainīga, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada rudeni tā samazinājusies par nepilniem 47 %. Vasarā īres maksas kritums attiecīgi bija 11 % un 60 %.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	500	2500	800

## 7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Mājokļu īres segmentā īres maksa sāk stabilizēties un šai tendencei būtu jā saglabājas arī tuvākajā laikā. Interese par mājokļu īri saglabāsies augsta, jo to iegādes finansiālās iespējas lielai daļai potenciālo pircēju tomēr ir ierobežotas.

Jauno dzīvokļu īres segmentā, ņemot vērā to būvniecības nelielos apjomus, piedāvājums tuvākajos gados vairs būtiski nepalielināsies, tādēļ kvalitatīvās dzīvokļu mājās iespējama neliela īres maksas palielināšanās.

Jau iepriekšējos pārskata periodos mājokļu īres maksa pietuvojās gan reālajai iedzīvotāju maksātspējai, 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.

Nekustamā īpašuma tirgus, arī mājokļu īres segmenta, attīstība kopumā būs atkarīga no vispārējās ekonomiskās situācijas. Tai stabilizējoties, atsāksies arī lielāka mājokļu pārdošanas darījumu aktivitāte. Tā kā dzīvokļu un māju cenas ir sasniegušas ļoti zemu un potenciālajiem pircējiem pievilcīgu līmeni, tas varētu koriģēt pieprasījumu īres tirgū.

Tomēr 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