

**Mājokļu īres  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009./2010. gads  
ZIEMA**

**Kopsavilkums**

**Ziemā īres maksa nokritusies līdz nepieredzēti zēmam līmenim**

**Februārī vidējā īres maksa Rīgas centra dzīvokļiem uzstādījusi jaunu zemākās cenas rekordu, nokrītoties līdz četriem latiem par kvadrātmetru. Tomēr turpmāks cenu kritums nav gaidāms, jo, kā liecina Rent In Riga tirgus aktivitātes indekss, mājokļu īres darījumu skaits pieaug.**

Ekonomiskās krīzes laikā īres tirgus aktivitāte arī šoziem turpināja palielināties, ko pierāda nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga tirgus aktivitātes indeksa vērtība jeb mājokļu īres darījumu skaita attiecība pret piedāvājuma un pieprasījuma attiecību. Gada laikā mājokļu īres darījumu skaits pieaudzis par vairāk nekā 60 %, pieprasījums audzis par teju 31 % un piedāvājums par 16 %.

Ziemā turpināja samazināties īres maksa dažādu platību dzīvokļiem vidēji labā kvalitātē Rīgas centrā. Februārī īres maksa sasniedza divu gadu laikā zemāko līmeni – četrus latus par kvadrātmetru. Pirms gada šāda tipa dzīvokļu īre bija seši lati par kvadrātmetru. Ja pērn divistabu dzīvokļi bija pieejami no 200 – 400 latiem, šoziem no 150 – 250 latiem. Savukārt kvalitatīvo dzīvokļu segmentā īres maksa saglabājās 2009. gada rudens līmenī, liecina Rent In Riga pētījuma dati.

Tāpat kā iepriekšējās sezonās, arī ziemā jauno projektu dzīvokļu īres tirgū bija vislielākā rosība un vidējā īres maksa turpināja samazināties. Piemēram, dzīvokļiem, platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem, vidējā īres maksa ziemā bija par desmit latiem zemāka, nekā rudenī, veidojot 210 latus. Pirms gada vidējā īres maksa bija par 30 % augstāka. Tomēr atsevišķos rajonos un projektos interese par mājokļiem bija pat lielāka par piedāvājumu, ko pagaidām namu īpašnieki vēl neizmantoja savā labā un vairumā gadījumu cenas nepacēla.

„Jauno mājokļu izīrētāji vairs īpaši neielaižas diskusijās par īres maksas samazināšanu, jo ļoti labi apzinās, ka piedāvājums vairs tik strauji nepalielināsies – gan uz klusuma rēķina būvniecībā, gan arī iedzīvotāju pastiprinātās intereses dēļ par kvalitatīviem dzīvokļiem. Daži attapīgākie izīrētāji gan paspējuši nedaudz palielināt īres maksu,” stāsta nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Sērijveida dzīvokļiem ziemā samazinājās gan piedāvājums, gan pieprasījums, un turpināja kristies arī īres maksa dažādu platību dzīvokļiem. Piemēram, pirms gada divistabu dzīvokļus varēja izīrēt no 150 – 250 latiem, decembrī, janvārī un februārī – no 100 līdz 160 latiem.

„Īrniekus ātri atrod sērijveida dzīvokļi, kas ir pieņemamā stāvoklī, atrodas labā vietā, un adekvāti maksā. Samazinoties īres griestiem un pamazām arī apsaimniekošanas maksai jauno projektu dzīvokļos, arvien vairāk iedzīvotāju sērijveida dzīvokļu vietā izvēlas glauņākus mājokļus” komentē **J. Lipša**.

„Kopumā sagaidāms – īres maksas turpmāk būtisku kritumu nepiedzīvos, jo tas jau praktiski apstājās ziemā. Tomēr tā kā kvalitatīvu īres piedāvājumu skaits nepieaug tik strauji kā pieprasījums, atsevišķos mājokļu īres sektoros vai jaunajās daudzdzīvokļu mājās iespējama pat neliela īres maksas palielināšanās,” prognozē **Jānis Lipša**.

## Svarīgākās tendences ziemā:

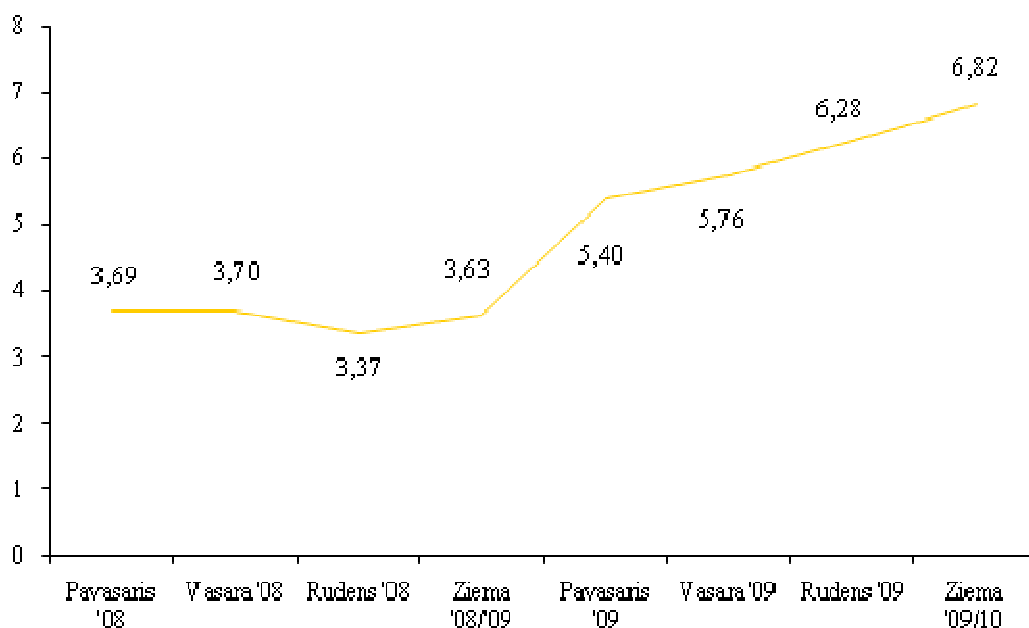
- Pieaugusi mājokļu īres tirgus aktivitāte;
- Īres maksa sāk stabilizēties;
- Mājokļu izīrētāji vairs nav tik pretimnākoši īres maksas samazināšanā kā līdz šim;
- Jauno īres projektu segmentā populārākais projekts gada garumā nemainīgi bijis Panorama Plaza;
- Pieprasījums ir palielinājies pēc dzīvokļiem Purvciemā, Āgenskalnā, Zolitūdē un Šampēterī;
- Īstermiņa īres darījumu skaits salīdzinājumā gan ar rudeni, gan iepriekšējo ziemu samazinājies par 40 %, īres maksai būtiski nemainoties;
- Savrupmāju segmentā vidējā īres maksa saglabājas nemainīga.

## 1. Mājokļu īres tirgus indekss

2009. gada decembrī un 2010. gada janvārī un februārī Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss salīdzinājumā gan ar rudens, gan arī ar iepriekšējiem periodiem, turpināja palielināties un sasniedza 6,82 punktus. Pagājušā gada rudenī indeksa vērtība bija 6,28 punkti.

No 2008. gada pavasara, kad Rent In Riga sāka mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinu, tā vērtība augusi par 3,13 punktiem, bet salīdzinājumā ar iepriekšējās ziemas mēnešiem indekss palielinājies par 3,19 punktiem.

### Mājokļu īres tirgus indekss 2009./2010. gada ziemā



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

Tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos arī šajā ziemā tā palielināšanos nodrošināja īres pieprasījuma, darījumu skaita, kā arī piedāvājuma pieaugums. Pēdējā pusgada laikā tā vērtība palielinājusies, galvenokārt pieprasījuma un darījumu skaita pieauguma dēļ.

Salīdzinot mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinos ietvertā piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita izmaiņas gada laikā, var secināt, ka visstraujāk – par 66,7 % – palielinājies tieši mājokļu īres darījumu skaits. Īres pieprasījums audzis par 30,7 %, bet piedāvājums – par 16,1 %.

Ziemā salīdzinājumā ar rudens mēnešiem, tāpat kā vairākos iepriekšējos pārskata periodos, piedāvājums pieauga visos mājokļu īres sektoros, izņemot sērijveida dzīvokļu segmentu, kurā piedāvājums turpināja sarukt. Piedāvājuma apjoms šajā segmentā jau 2009. gada pavasarī bija nokritis līdz 2007. gada vasaras līmenim un pamazām turpina sarukt.

Pēc Rent In Riga informācijas ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju piedāvājums ziemas mēnešos attiecībā pret decembri, janvāri un februāri pirms gada palielinājies par 16 %, bet salīdzinājumā ar 2009. gada rudens mēnešiem – par 4 %. Savukārt ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums ziemā salīdzinājumā ar rudenī audzis par 6,3 %. Tas ir nedaudz vairāk nekā rudenī un vasarā.

Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaits ziemā salīdzinājumā ar 2009. gada rudenī arī palielinājies par 6,3 %. Šis rādītājs saglabājies rudens mēnešu līmenī, bet par 35 % mazāks nekā iepriekšējā ziemā. Šie skaitļi norāda, ka mājokļu īres tirgus pamazām stabilizējas.

Lai gan mājokļu īres tirgū joprojām saglabājas piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu, kvalitatīvu mājokļu kļūst mazāk. Tas potenciālajiem īrniekiem paildina gan piemērota mājokļa atrašanās laiku, gan arī pamazām maina izīrētāju attieksmi – sapratuši, ka pieprasījums ir augsts, bet piedāvājums vairs neaug tik strauji kā iepriekš, viņi vairs nav gatavi būtiskam īres maksas samazinājumam.

## 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, 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

Saglabājoties piedāvājuma pārsvaram pār pieprasījumu ziemas mēnešos Rīgas centra dzīvokļu īres maksa turpināja samazināties, tomēr tās kritums ir ievērojamāki mērenāks nekā iepriekš.

Gan Rīgas centra dzīvokļu, gan arī citu segmentu pēdējā laika raksturīgākā tendence ir kvalitatīva un potenciālo īrnieku maksātspējai atbilstoša piedāvājuma samazināšanās. Kopumā tas paildzina piemērota mājokļa meklējumu laiku, savukārt, ja piedāvājumā parādās kvalitatīvs dzīvoklis vai savrupmāja par tirgus situācijai atbilstošu īres maksu, darījumi tiek noslēgti ļoti ātri.

Lai gan piedāvājums pēdējo divu gadu laikā ir strauji audzis un kopumā ir plašs, tā kvalitatīvās daļas samazināšanos nosaka īrnieku vēlme izvēlēties labāko. 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.

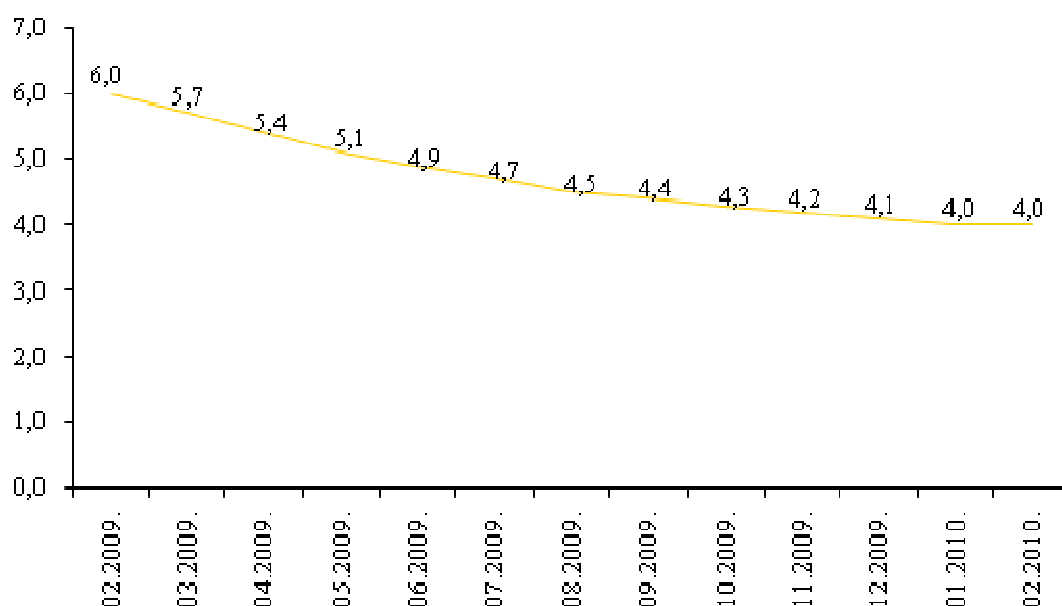
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa ziemas mēnešos turpināja samazināties – salīdzinājumā ar rudenī tā sarukusi par 8 %, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu – par 31%. Rudenī īres maksas kritums attiecībā pret vasaru bija 4 %, bet attiecībā pret iepriekšēja gada rudenī – 35 %. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 4,1 lata par kvadrātmetru decembrī samazinājusies līdz 4 latiem par kvadrātmetru februārī.

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena*
2 istabu dzīvokļi	150	250	200
3 istabu dzīvokļi	150	350	260
4 un vairāk istabu dzīvokļi	250	450	300

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

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



### 3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos

Jauno projektu dzīvokļu segments ziemā joprojām bija aktīvākais mājokļu īres tirgus segments, ko nodrošināja gan piedāvājuma, gan pieprasījuma augstais līmenis. Kvalitatīvs piedāvājums kļūst ierobežotāks arī šajā segmentā, jo jaunu projektu attīstība ir apstājusies, savukārt īres pieprasījums ir diezgan augsts, tāpat nedaudz lielāka aktivitāte pēdējā laikā novērojama pārdošanas darījumos.

Ziemā pieprasījums bija samērā stabils, nelielas tā svārstības bija saistītas ar gadu mijas svētkiem. Janvāra otrajā pusē, kā arī februārī pieprasījums atkal atguva savu iepriekšējo aktivitātes līmeni. Jauno dzīvokļu īres pieprasījuma lielāko daļu veido vietējie iedzīvotāji, bet ārvalstnieku īpatsvars nedaudz samazinās. Savukārt daļa ārvalstu pilsoņu, kas jauno projektu dzīvokļus iegādājas savā īpašumā, tos piedāvā īres tirgū. Ziemā saglabājās arī 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. Tomēr, tā kā piedāvājums vairs nepalielinās tik strauji, mājokļu izīrētāji īres maksas samazināšanā vairs nav tik pretimnākoši, kā iepriekš. 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 Riga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās ziemā salīdzinājumā ar periodu pirms gada audzis par 16 %, bet salīdzinājumā ar rudenī – vairs tikai par 1 %. Rudenī piedāvājuma pieaugums pret atbilstošajiem periodiem attiecīgi bija 21 % un 7 %.

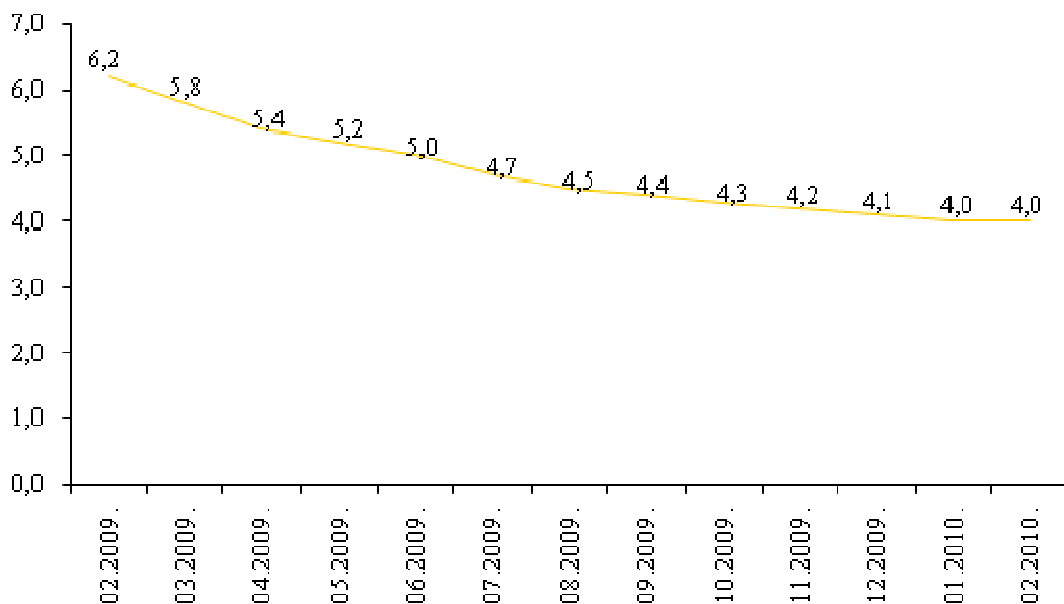
Tā kā kopumā jauno dzīvokļu piedāvājums joprojām pārsniedz pieprasījumu, tad mājokļu īres maksa ziemā turpināja samazināties. Decembrī, janvārī un februārī salīdzinājumā ar rudens mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājas par 4,5 %, bet salīdzinājumā ar iepriekšējās ziemas mēnešiem – par 30 %. Pērnajā rudenī īres maksas kritums attiecībā pret iepriekšējo pārskata periodu bija 4 %, vasarā – 8 %, bet pavasarī sasniedza gandrīz 17 %. Rudenī salīdzinājumā ar 2008. gada rudenī īres maksa jaunajiem dzīvokļiem bija kritusies par 42 %.

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 ziemā, Ls mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem)**

Istabu skaits	No	Līdz	Vidēja cena
dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem	150	300	210
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	200	400	260

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



Populārākie jaunie īres projekti ziemas sezonā:

- Panorama Plaza
- Sēļi
- Dignājas nami
- Ziedoņdārza mājas
- Eksporta 12
- Tomsona terases

#### 4. Sērijveida dzīvokļu īre

Sērijveida dzīvokļu segmentā ziemā samazinājās gan piedāvājums, gan pieprasījums. Dzīvokļu piedāvājums jau vairākus pārskata periodus atrodas 2007. gada vasaras līmenī. Samazinoties arī pieprasījumam pēc sērijveida dzīvokļu īres, turpina kristies arī šo mājokļu īres maksa.

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka ziemā salīdzinājumā ar 2009. gada rudens mēnešiem sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā samazinājies par 3 %, bet salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada – par 14 procentiem. Šo rādītāju kritums kļuvis nedaudz straujāks, jo rudenī pret attiecīgajiem periodiem tie bija 1 % un 8 %, bet vasarā – 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. Samērā ātri 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.

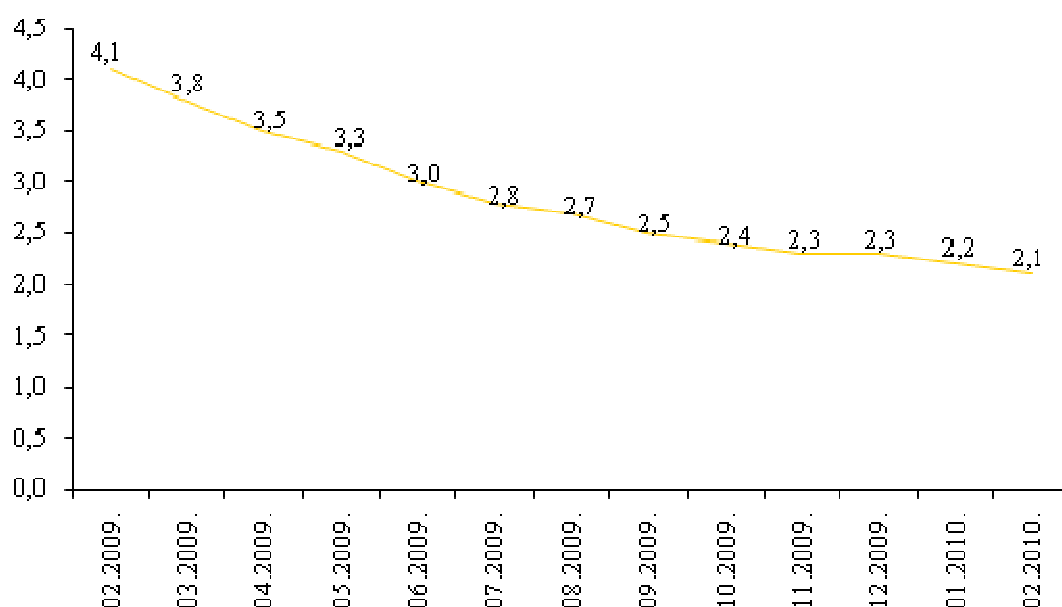
Ziemas mēnešos pusē Rīgas mikrorajonu pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļu īres saglabājās nemainīgs, bet Purvciemā, Āgenskalnā, Zolitūdē un Šampēterī tas nedaudz pieauga.

Pieprasījums turpināja samazināties Ķengaragā. Vērtējot pēc māju sērijām, pieprasījums turpināja samazināties pēc dzīvokļu īres lietuviešu projekta un Hruščova laika ēkās

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

Istabu skaits	No	Līdz	Vidējā cena
1 istabas dzīvokļi	60	130	85
2 istabu dzīvokļi	100	160	120
3 un 4 istabu dzīvokļi	120	200	160

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



## 5. Īstermiņa īre

Īstermiņa īres dzīvokļu segmentā, kurš orientēts uz ārvalstu tūristiem, aktivitāte joprojām 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 piedāvājums tiem tūristiem, kas priekšroku dotu dzīvoklim nevis viesnīcai, ir neatbilstošs. Pie pašreizējā viesnīcu piedāvājuma dzīvokļu īstermiņa īres segmentam tā esošajā veidolā praktiski nav attīstības perspektīvu. Neliels aktivitātes pieaugums īstermiņa īres tirgū varētu būt gaidāms pavasara un vasaras sezonā.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka ziemas mēnešos īstermiņa īres darījumu skaits salīdzinājumā gan ar rudeni, gan iepriekšējo ziemu samazinājies par 40 %.

Salīdzinot gan ar rudenī, gan iepriekšējo ziemu īstermiņa mājokļu īres maksa ir samazinājusies minimāli.

**Tabula 4. Īstermiņa īres dzīvokļu īres maksa ziemā, EUR diennaktī**

	No	Līdz	Vidējā cena
1, 2 istabu dzīvokļi	30	60	45
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	55	90	75

## 6. Privātmāju īre

Savrupmāju segmentā jau trešo pārskata periodu pēc kārtas vidējā īres maksa saglabājusies nemainīga. Stabils pieprasījums ir pēc savrupmājām vai dvīņu mājām pēc iespējas tuvāk Rīgai par īres maksu, kas nepārsniedz 550 eiro mēnesī. Darījumi šāda piedāvājuma gadījumā tiek noslēgti ļoti ātri. Ja prasītā īres maksa ir augstāka, mājas izīrēšana aizņem krietni ilgāku laiku.

Līdzīgi kā jauno projektu dzīvokļu segmentā, arī savrupmāju īri Rīgā un tās apkārtnē piedāvā projektu attīstītāji. Salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu privātmāju vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par 27 %. Rudenī īres maksas kritums gada laikā veidoja 47 % un 60 %.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	300	2000	800

## 7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Saglabājoties līdzšinējām mājokļu īres pieprasījuma tendencēm un darījumu apjomam, kā arī atdzīvojoties pārdošanai, kvalitatīvs, īrnieku prasībām un maksātspējai 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 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 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