

**Mājokļu īres
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads
VASARA**

Kopsavilkums

2009. gada vasarā mājokļu īres tirgū bija šai sezonai netipiski liels darījumu skaits – salīdzinot ar pērnā gada vērojams pieaugums par 50 %. Savukārt Rent In Riga tirgus aktivitātes indekss liecina par tirgus stabilizēšanos.

Kā rāda īres un nomas operatora Rent In Riga dati, ekonomikas recesijas laikā mājokļu īres tirgū aktivitāte turpina palielināties. To atspoguļo arī Renti In Riga mājokļu īres tirgus indeksa svārstības, ziemā sasniedzot 3,63 punktus, pavasarī 5,40 un vasarā vēl vairāk – 5,76 punktus. Salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem, īres tirgus indekss nepiedzīvoja tik strauju lēcieni kā pavasarī, un tas liecina par tirgus stabilizēšanos.

Īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša** stāsta: „Piedāvājuma īpatsvars pār pieprasījumu piespiež mājokļu īpašniekus piedāvāt zemas īres cenas un daudz elastīgākus noteikumus, tomēr, arvien palielinoties tirgus aktivitātei, izvēles iespējas, īpaši kvalitatīvu, īrnieka vajadzībām atbilstošu un tūlītējai dzīvošanai gatavu mājokļu piedāvājumā, sarūk un prognozējams, ka rudenī piemērotu mājokļu izvēle būs vēl mazāka un prasīs vairāk laika.”

Saglabājoties piedāvājuma pārsvaram pār pieprasījumu, īres maksa gandrīz visos segmentos turpināja samazināties. Rīgas centra dzīvokļu īres vidējā maksa, kas pavasarī sasniedza zemāko līmeni pēdējo divu gadu laikā, vasarā turpināja samazināties, augustā nokrītot līdz 4,5 latiem par kvadrātmetru. Straujāko kritumu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, piedzīvojis privātmāju īres segments, kurā vidējās mēneša īres maksas kritums bija 60%.

Tāpat kā pavasarī, arī vasarā pieprasījums audzis straujāk par piedāvājumu, attiecīgi palielinājums par 18 % un nepilniem 14 %. Vasarā jauno projektu segments saglabāja aktīvākā mājokļu īres segmenta statusu, ko noteica dzīvokļu pārdošanas ievērojamā samazināšanās.

„Tuvākā pusgada laikā nekustamā īpašuma tirgus sāks atdzīvoties. Mājokļu cenas ir sasniegušas izīrētājiem ļoti pievilcīgu līmeni, kas nedaudz varētu sekmēt pārdošanas darījumu skaita pieaugumu,” tirgus tendences skaidro J. Lipša.

Svarīgākās tendences vasarā:

- Rīgas centra dzīvokļu, jauno projektu un savrupmāju pieprasījuma daļu nodrošina arī ārvalstu speciālisti.
- Kvalitatīvs tūlītējai dzīvošanai piemērots piedāvājums jaunajos projektos kļūst ierobežotāks.
- Īstermiņa īres segments samazinās, dzīvokļu īpašniekiem papildinot ilgtermiņa īres piedāvājumu
- Īstermiņa īres darījumu skaits, salīdzinot ar iepriekšējo vasaru, samazinājies par 53 %.

- Liels pieprasījums mājām Jūrmalā, daļa no ārvalstu īrniekiem jau tagad izrāda interesi par mājām nākamgad.

Saturs

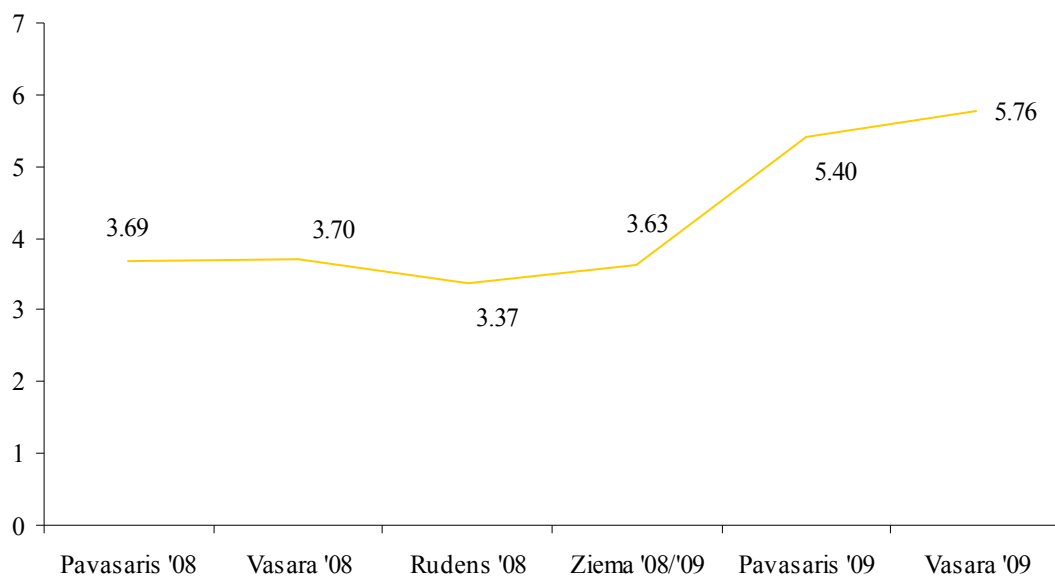
1. Mājokļu īres tirgus indekss	3
2. Dzīvokļu īre Rīgas centrā	4
3. Dzīvokļu īre jaunajos projektos	5
4. Sērijveida dzīvokļu īre	7
5. Īstermiņa īre.....	8
6. Privātmāju īre.....	9
7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences.....	9

1. Mājokļu īres tirgus indekss

Pārskata periodā – 2009.gada jūnijā, jūlijā un augustā – Rent In Riga veidotais mājokļu īres tirgus aktivitātes indekss salīdzinājumā gan ar pavasara, gan arī ar iepriekšējiem periodiem turpināja palielināties un veidoja 5,76 punktus. Pavasarī indeksa vērtība bija 5,40 punkti, kas bija ievērojami vairāk nekā ziemā sasniegtie 3,63 punkti.

No 2008.gada pavasara, kad Rent In Riga sāka mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinu, tā vērtība augusi par 2,07 punktiem, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada vasaru indekss palielinājies par 2,06 punktiem.

Mājokļu īres tirgus indekss 2009.gadā



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 vairākos iepriekšējos pārskata periodos, arī 2009. gada vasaras mēnešos indeksa kāpumu noteica tie paši faktori – turpināja palielināties īres piedāvājums, pieprasījums un darījumu skaits. Tāpat saglabājās īres maksas samazināšanās tendence.

Vasarā, neraugoties uz šim periodam gadā netipiski augsto īres tirgus aktivitāti, indekss tomēr vairs nepiedzīvoja tik strauju lēcieni kā pavasarī, kas liecina par zināmu tirgus stabilizēšanos. Pavasarī indeksa vērtības ievērojamā palielināšanās bija skaidrojama ar mājokļu īres pieprasījuma un darījumu skaita straujo kāpumu salīdzinājumā ar piedāvājumu. Vasaras mēnešos šo indeksu veidojošo parametru palielināšanās bija līdzsvarotāka.

Vērtējot mājokļu īres tirgus aktivitātes indeksa aprēķinos ietvertā piedāvājuma, pieprasījuma un darījumu skaita izmaiņas gada laikā, jāsecina, ka visstraujāk – par 50 % – palielinājies mājokļu īres darījumu skaits. Ar 18% pieaugumu seko īres pieprasījums, bet piedāvājums šajā

laikā palielinājies par nepilniem 14%. Tas apliecina, ka arvien vairāk cilvēku izvēlas mājokli īrēt, bet piedāvājums, ņemot vērā nekustamā īpašuma attīstības tempu ievērojamu samazināšanos, palielinās daudz lēnāk.

Vasarā salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem piedāvājums audzis visos mājokļu īres sektoros, izņemot sērijveida dzīvokļu segmentu, kurā piedāvājuma apjoms jau pavasarī bija nokrities līdz 2007.gada vasaras līmenim un tāds saglabājās arī šajā vasarā.

Saskaņā ar Rent In Riga datu bāzes informāciju piedāvājumā esošo ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju skaits vasaras mēnešos attiecībā pret jūniju, jūliju un augustu pirms gada palielinājies par 14%, bet salīdzinājumā ar šā gada pavasara mēnešiem – audzis par 6%.

Savukārt ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju pieprasījums vasarā salīdzinājumā ar pavasari palielinājies par 4,35%. Tas ir mazāks nekā pavasarī attiecībā pret ziemas mēnešiem fiksētais pieprasījuma kāpums par 11,29%. Ilgtermiņa īres dzīvokļu un māju darījumu skaits vasarā attiecībā pret pavasari audzis par 9%. Arī šis rādītājs ir ievērojami zemāks nekā pavasarī salīdzinājumā ar ziemu fiksētais darījumu apjoma pieaugums 35% apjomā. Šie skaitļi, kā jau minēts, norāda uz mājokļu īres tirgus stabilizācijas tendenci.

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

Vasarā, tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos, dzīvokļu īres vidējā maksa Rīgas centrā turpināja samazināties, pateicoties piedāvājuma pārsvaram pār pieprasījumu. Īrnieku interese par dzīvokļiem pilsētas centrā gan saglabājās un ir vērojama pat aktivitātes palielināšanās, tādēļ nomas maksas kritums vasarā salīdzinājumā ar pavasari vairs nebija tik straujš kā pavasarī attiecībā pret ziemas mēnešiem.

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.

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.

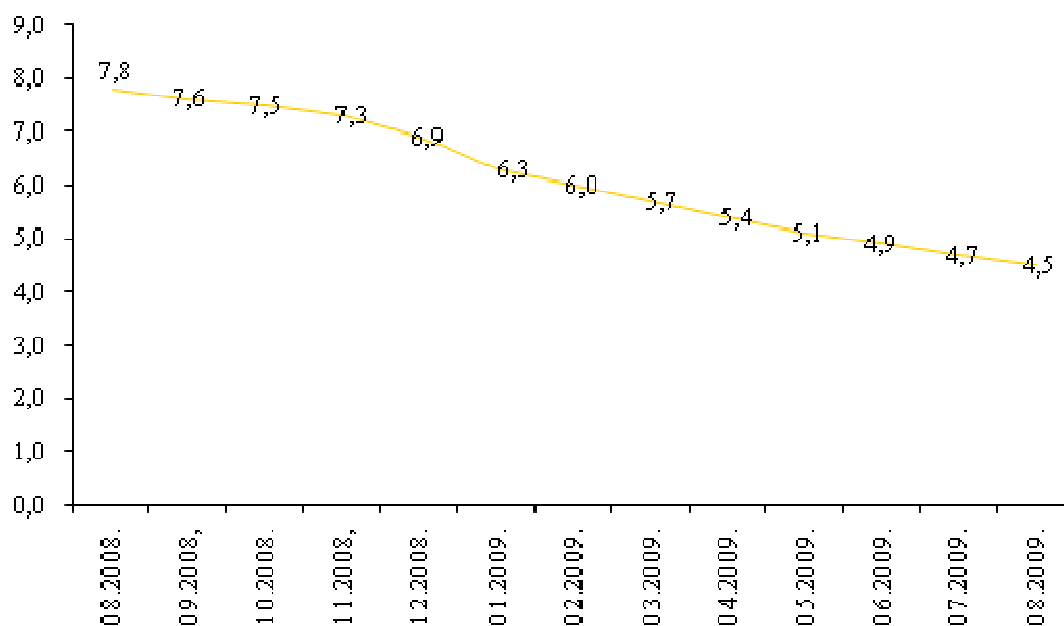
Rīgas centra dzīvokļu vidējā īres maksa vasarā turpināja samazināties – salīdzinājumā ar pavasara periodu tā sarukusi par 10%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo vasaru – par 40%. Pavasarī nomas maksas kritums attiecībā pret ziemu sasniedza 14%. Galvaspilsētas centra dzīvokļu vidējā īres maksa no 4,9 latiem par kvadrātmetru jūnijā samazinājusies līdz 4,5 latam 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	150	330	230
3 istabu dzīvokļi	200	350	300
4 un vairāk istabu dzīvokļi	300	400	350

* 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

Vasarā jauno projektu segments saglabāja aktīvākā mājokļu īres segmenta statusu, ko noteica dzīvokļu pārdošanas ievērojamā samazināšanās. Aktivitāti šajā mājokļu segmentā nodrošina gan attīstītāji un dzīvokļu īpašnieki, kas palielina īres piedāvājumu, gan arī maksāspējīgā iedzīvotāju daļa, kas nepieciešamību pēc kvalitatīva dzīvokļa apmierina, izvēloties to īrēt.

Jaunu dzīvokļu piedāvājuma pieaugums pēdējā pusotra gada laikā ir bijis ļoti straujš, un, raugoties virspusēji, tas šķiet ļoti plašs. Tomēr vasaras mēneši, kurus šogad, atšķirībā no citiem gadiem, raksturoja visai liela aktivitāte, atklāja, ka kvalitatīvs, potenciālo īrnieku prasībām un tūlītējai dzīvošanai piemērots piedāvājums kļūst ierobežotāks.

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. Gan mājokļu, gan arī komercīpašumu segmentā joprojām ir sastopami gadījumi, kad izīrētājs vai iznomātājs nevar kompetenti pamatot pieprasīto apsaimniekošanas maksu. 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.

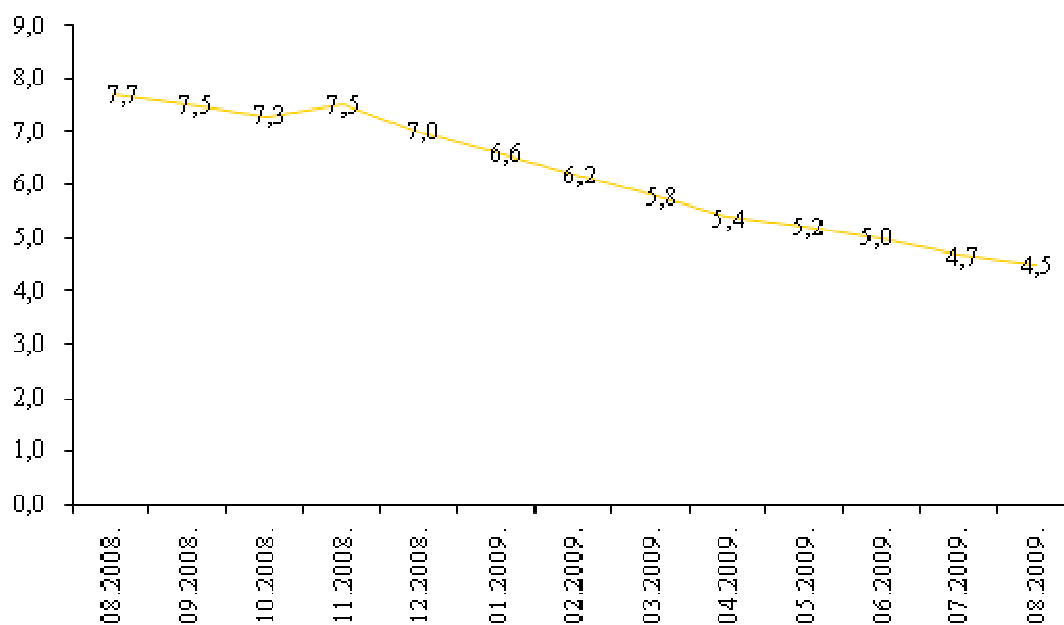
Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka dzīvokļu īres piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu mājās vasarā salīdzinājumā ar periodu pirms gada audzis par 21%, bet salīdzinājumā ar pavasari – par 3%. Pavasarī piedāvājuma pieaugums pret atbilstošajiem periodiem attiecīgi bija 27% un 4%.

Jauno dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, tādēļ mājokļu īres maksa turpināja samazināties. Jūnijā, jūlijā un augustā salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem jauno dzīvokļu platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem vidējā īres maksa mēnesī samazinājusies par 8%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada vasaras mēnešiem – par 42,5%. Šā gada pavasarī īres maksas kritums attiecībā pret ziemu sasniedza gandrīz 17%.

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	180	300	230
dzīvokļi platībā virs 60 kvadrātmetriem	225	350	290

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



Populārākie jaunie īres projekti vasaras sezonā:

- Panorama Plaza

- Ziedoņdārza mājas
- Dignājas nami
- Zolitūdes vārti
- Zundas pasāža
- Tomsona terases

4. Sērijveida dzīvokļu īre

Sērijveida dzīvokļu segments vasarā turpināja stagnēt. 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. Tāds tas saglabājās arī šā gada vasaras mēnešos. Pieprasījums šajā segmentā nepalielinās, tādēļ turpina samazināties dzīvokļu īres maksa.

Rent In Riga apkoptie dati liecina, ka vasarā salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem sērijveida dzīvokļu īres piedāvājums Rīgā samazinājies par 1%, bet salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada – par 10%. Pavasarī kritums sasniedza attiecīgi 9% un 6%.

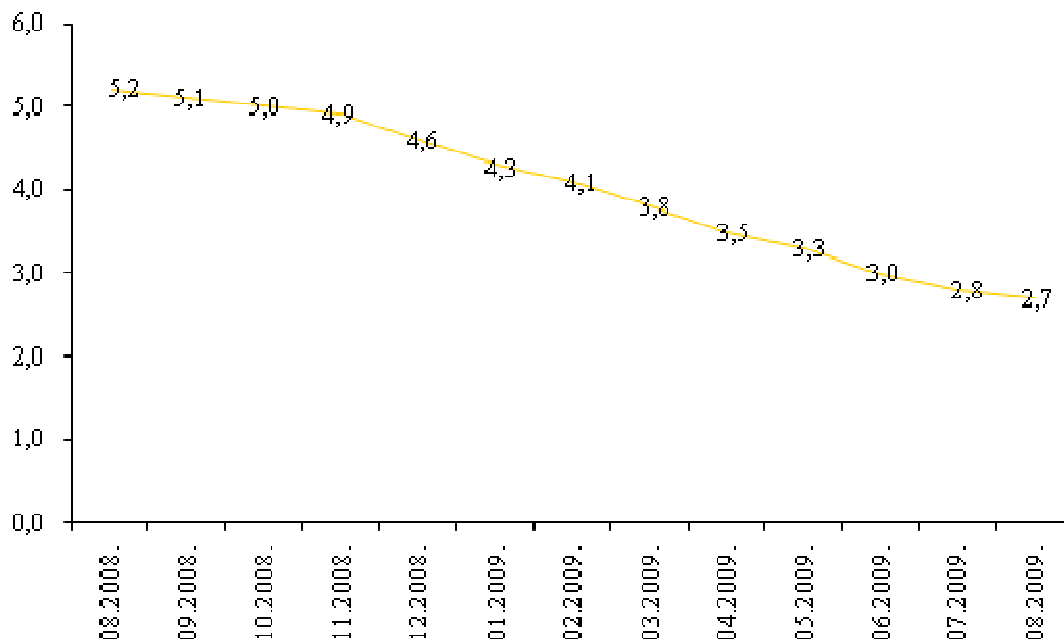
Praktiski nemainīgais piedāvājuma līmenis skaidrojams ar sērijveida dzīvokļu īres tirgus piesātinājumu – esošais pieprasījums ir apmierināts un tā strauja palielināšanās tuvākajā laikā nav prognozējama. Tā kā īres maksa jaunajos dzīvokļu projektos ir pieejamāka nekā iepriekš, potenciālie īrnieki priekšroku 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 pavasari vasarā saglabājies nemainīgs vairāk nekā pusē Rīgas mikrorajonu, augošs tas bijis Purvciemā un Ziepniekkalnā, bet krītošs Ķengaragā un Mežciemā. Vērtējot pēc māju sērijām, pieprasījums turpina samazināties 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	80	140	110
2 istabu dzīvokļi	110	190	140
3 un 4 istabu dzīvokļi	150	250	200

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



5. Īstermiņa īre

Neraugoties uz to, ka vasaras sezonā salīdzinājumā ar pavasari palielinājās īstermiņa īres dzīvokļu darījumu skaits, kopumā aktivitāte šajā īres segmentā ir ļoti zema. 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.

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. Pie pašreizējā viesnīcu piedāvājuma dzīvokļu īstermiņa īres segmentam tā esošajā veidolā praktiski nav attīstības perspektīvu.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka vasaras mēnešos salīdzinājumā ar pavasari īstermiņa īres darījumu skaits palielinājies par 75%, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada vasaru – samazinājies par 53%.

Salīdzinot ar pavasari, īstermiņa mājokļu īres maksa, augot sezonālajam pieprasījumam, nedaudz ir palielinājusies, bet salīdzinājumā ar pagājušo vasaru tā ir sarukusi aptuveni par 20–25%.

Tabula 4. Īstermiņa īres dzīvokļu īres maksa vasaras sezonā, EUR diennaktī

	No	Līdz	Vidējā cena
1, 2 istabu dzīvokļi	50	60	40
3, 4 un vairāku istabu dzīvokļi	75	100	80

6. Privātmāju īre

Savrupmāju segmentā vasaras mēnešos piedāvājums palielinājās nedaudz, tomēr īres maksas samazināšanās turpinājās.

Liela īrnieku interese vasarā bija vērojama par mājām Jūrmalā. Turklāt tā bija lielāka nekā tika prognozēts iepriekš. Vasarnīcas Jūrmalā īrēja arī daudz vietējo ģimeņu, tomēr ļoti lielu īrnieku daļu veido Krievijas un citu bijušās Padomju Savienības valstu iedzīvotāji. Daļa no šiem īrniekiem jau tagad izrāda interesi par mājām nākamajai vasaras sezonai. Tā kā vasaras māju piedāvājums Jūrmalā ir samērā nemainīgs, īres maksa samazinājusies minimāli, bet populārākajos Jūrmalas rajonos saglabājusies iepriekšējo gadu līmenī.

Līdzīgi kā jauno projektu dzīvokļu segmentā, arī savrupmāju īri Rīgā un tās apkārtnē piedāvā projektu attīstītāji. Interese par šīm mājām joprojām gan nav sevišķi liela, jo bieži vien prasītā nomas maksa ir par augstu vai arī mājas apkārtnē vēl nav labiekārtota.

Salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem privātmāju vidējā īres maksa mēnesī vasaras periodā samazinājusies par aptuveni 11%, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada vasaru īres maksas kritums bijis ļoti straujš un sasniedza 60%.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Privātmājas	600	1800	800

7. Mājokļu īres tirgus attīstības tendences

Lai gan vasarā mājokļu īres tirgus aktivitāte bija augstāka nekā citus gadus šajā laika periodā, prognozējams, ka rudens mēnešos tā varētu palielināties vēl. Potenciālo īrnieku interese saglabāsies augsta, tomēr piedāvājuma pieaugums, tāpat kā vasaras periodā, vairs nebūs tik straujš.

Arī mājokļu īres maksa, visticamāk, saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies nedaudz. Parasti, iestājoties rudenim, spiedienu uz īres maksu izdara maksa par siltumu. Šogad tā paredzama mazāka nekā iepriekš. Tāpat daudzos īpašumos tiek koriģēta apsaimniekošanas maksa. Vēl viens faktors, kas, saglabājoties pieprasījumam, neļaus īres maksai samazināties tik pat strauji kā vairākos iepriekšējos periodos, ir esošais kvalitatīvais piedāvājums, kas ir ierobežots un palielinās minimāli.

Jau pavasara un vasaras periodā mājokļu īres maksa pietuvojās gan reālajai iedzīvotāju maksātspējai, gan zemākajam līmenim, par kuru īpašniekiem ir ekonomiski izdevīgi izīrēt. Iepriekš 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.

Speciālistu prognozes par ekonomiskās situācijas attīstību Latvija ir atšķirīgas, tomēr var pieļaut, ka tuvākā pusgada laikā nekustamā īpašuma tirgus sāks atdzīvoties. Mājokļu cenas ir sasniegušas ļoti pievilcīgu līmeni, līdz ar to nedaudz varētu augt pārdošanas darījumu skaits, koriģējot arī pieprasījumu īres tirgū. Ja ekonomiskā situācija turpinās pasliktināties – un līdz

ar to samazināsies atalgojums, pieaugs bezdarbs – saglabāsies arī īres maksas samazināšanās tendence.

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