

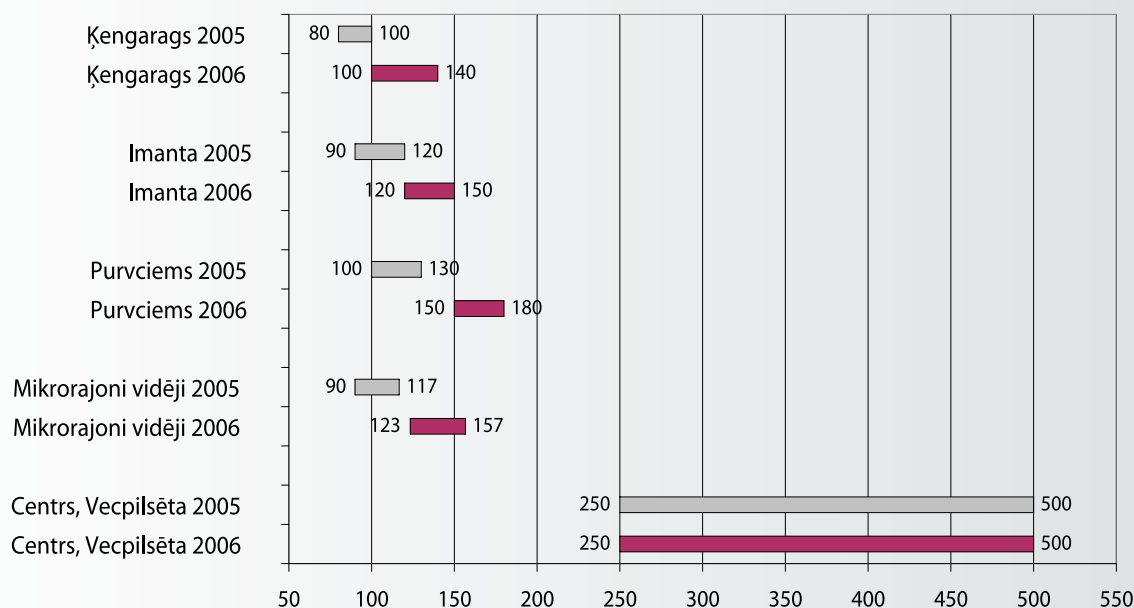
PĀRSKATS
PAR **VIENISTABAS**
DZĪVOKĻU ĪRI
RĪGĀ

Šis nekustamā īpašuma pārskats sniedz ieskatu vispieprasītāko īres dzīvokļu, t.i., vienistabas dzīvokļu, īres tirgu Rīgā.

Dzīvokļu īres tirgus kopumā Rīgā nav attīstīts, galvenie šī nekustamā īpašuma segmenta attīstību ierobežojošie faktori ir sekojoši – nelielais īres dzīvokļu piedāvājums un neilgais īrēšanas termiņš. Arvien lielāks īres dzīvokļu pieprasījums vērojams dažādos Rīgas mikrorajonos, pieprasītākie īres tirgū joprojām ir vienistabas dzīvokļi. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir cilvēki ar vidējiem ienākumiem, kuri parasti vēlas īrēt labā tehniskā stāvoklī esošu mēbelētu dzīvokli ar visām labierīcībām, vēlams par cenu līdz 100 LVL (142 EUR) mēnesī, komunālos maksājumus neskaitot.

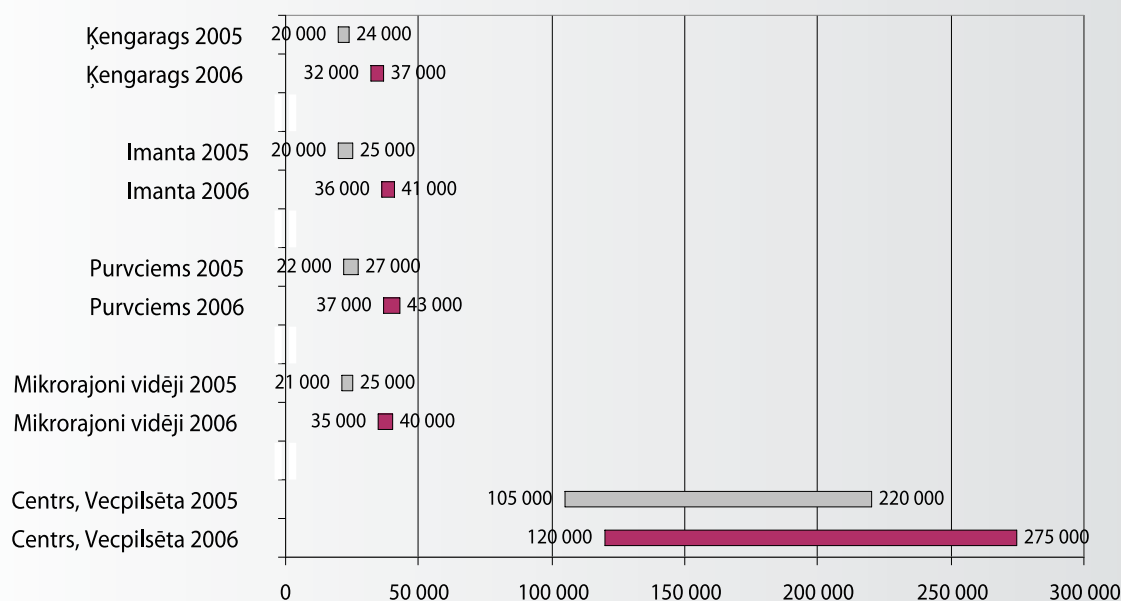
Ienākumi no nekustamā īpašuma izīrēšanas, nodošanas apakšīrniekam pieder pie tiem fiziskas personas ienākumiem, par kuriem jāmaksā iedzīvotāja ienākumu nodoklis. Tātad par šiem darījumiem jābūt noslēgtam līgumam un veiktai ieņēmumu un izdevumu uzskaitē. Nodoklis jāmaksā rezumējošā kārtībā, iesniedzot gada deklarāciju. Liela daļa īrnieku un izīrētāju nevēlas izmantot nekustamā īpašuma uzņēmumu starpniecības pakalpojumus, bet gan īrēt un izīrēt dzīvokļus ar privātsludinājumu starpniecību. Turklāt atsevišķos gadījumos dzīvokļu izīrētāji neveic savas darbības uzskaiti un nemaksā nodokļus atbilstoši LR spēkā esošajai likumdošanai. Izīrējot dzīvokli neoficiāli, izīrētājam pastāv risks ciest tiešus zaudējumus, kas izriet no neprofesionāli noslēgtiem īres līgumiem – dzīvokļa stāvoklis būtiski pasliktināts, bojātas vai nozagtas iekārtas un mēbeles, grūtības izlikt no dzīvokļa īrniekus, kuri neregulāri vai vispār nemaksā dzīvokļa īri un tamlīdzīgi. Šie īres dzīvokļu īpašnieki likuma priekšā ir neaizsargāti.

Vienistabas dzīvokļu īres cenas, LVL



Vienistabas dzīvokļu pieprasījums ievērojami pārsniedz piedāvājumu, tirgū dzīvokļi tiek izīrēti dažu stundu vai dienu, tikai atsevišķos gadījumos viena mēneša laikā pēc sludinājuma ieviešanas. Īres dzīvokļu piedāvājums jaunajos projektos ir minimāls, turklāt daudzos gadījumos jauno projektu īpašnieki savam dzīvoklim nosaka nesamērīgi augstu īres maksu, kas būtiski apgrūtina veiksmīgu dzīvokļa izīrēšanu. Ja īres maksa noteikta atbilstoši tirgus cenai, šie dzīvokļi tiek izīrēti visātrāk, kaut arī to mēneša maksa ir augstāka nekā sērijveida dzīvokļiem. Līdz ar to par reālu tirgu šo nekustamā īpašuma segmentu nosaukt ir grūti.

Vienistabas dzīvokļu cenas, EUR



Otrs ierobežojošais faktors ir neilgais īres termiņš. Izīrētāji parasti nevēlas izīrēt dzīvokļus uz termiņu, kas pārsniegtu vienu gadu. Iemesli ir dažādi, galvenais no tiem ir straujais nekustamā īpašuma cenu kāpums. Līdz ar to īpašnieki vai nu plāno dzīvokli pārdot, kad cena, viņuprāt, būs sasniegusi maksimumu, vai pēc gada dzīvokli izīrēt jau par augstāku īres maksu. Saskaņā ar SIA „Latio” datiem, vienistabas dzīvokļu īre mikrorajonos no vidēji 100 LVL (142 EUR) mēnesī pagājušā gada sākumā uzkāpusi uz vidēji 120 LVL (170 EUR) mēnesī, komunālos maksājumus neieskaitot. Atsevišķos gadījumos vienistabas sērijveida dzīvokļa mikrorajonos īres maksa sasniedz jau 150 – 160 LVL (213 – 230 EUR), neskaitot komunālos maksājumus. Ne dzīvokļa tehniskais stāvoklis, ne stāvs cenu praktiski neietekmē. Starpība starp mēbelētu un nemēbelētu dzīvokli ir vidēji 20 LVL (28 EUR). Kauguros vienistabas dzīvokļa īres maksa zemāka – vidēji 90 – 100 LVL (128 – 142 EUR) mēnesī, komunālos maksājumus neieskaitot.

□ □ □ □

Vecrīgā un Rīgas centrā dzīvokļu īre denacionalizētos namos galvenokārt orientēta uz turīgāko iedzīvotāju slāni, tajā skaitā ārzemniekiem. Vēsturiski vienistabas dzīvokļu Rīgas centrā nav daudz, turklāt šo īres dzīvokļu cenas ir nesalīdzināmi augstākas nekā mikrorajonos – sākot no 245 LVL (350 EUR) līdz 530 LVL (750 EUR) mēnesī, jeb 5,6 – 10 LVL/m² (8 – 14 EUR/m²). Nelielie vienistabas dzīvokļi Vecrīgā un tuvējā centrā bieži tiek piedāvāti īstermiņa īrei, t.i., sākot no pāris dienām līdz pāris nedēļām vai mēnešiem par 38 – 50 LVL (55 – 70 EUR) diennaktī. Īstermiņa īres tirgum raksturīga sezonālā ietekme, lielāks pieprasījums vērojams vasaras sezonā, kā arī Ziemassvētku, Lieldienu vai tādu pasākumu, kā pasaules čempionāts hokejā, laikā, kad diennakts īres cenas sasniedz 70 – 100 LVL jeb 100 – 150 EUR diennaktī. Mikrorajonos praktiski nepastāv īstermiņa īres, t.i., uz dažām diennaktīm, pieprasījums, kā arī piedāvājums.

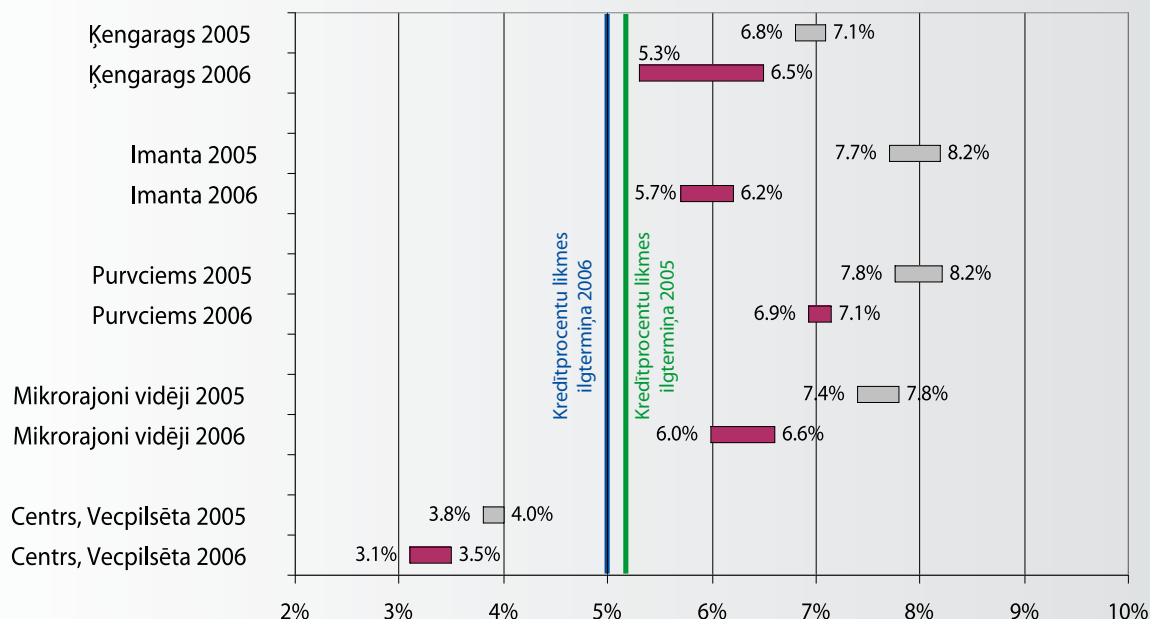
Īres pieprasījums sākot no pusgada un ilgāk ir stabils visu gadu, tomēr studentu aktivitāte likumsakarīgi pieaug vasaras beigās un rudens sākumā. Dzīvokļus mikrorajonos visvairāk īrē studenti, jaunās ģimenes un šķirtas ģimenes, kā arī laucinieki, kuri strādā Rīgā. Pēdējā laikā īres tirgū pieaug pieprasījums no būvniecības uzņēmumiem, kuri meklē īres dzīvokļus būvdarbos nodarbinātajiem viesstrādniekiem. Daži būvuzņēmēji viesstrādnieku izmitināšanai ne tikai īrē, bet arī pērk dzīvokļus. Citi uzņēmumi, piemēram, SIA „Lido”, par izdevīgāko risinājumu uzskata daudzdzīvokļu mājas būvniecību savu darbinieku vajadzībām.

Pastāv konkurence starp dzīvokļa īri un dzīvokļa iegādi uz kredīta. Regulārie ikmēneša kredīta maksājumi kļūst salīdzināmi un mikrorajonos klientam izdevīgāk ir pirkt dzīvokli, kas vienlaicīgi kļūst arī par investīciju objektu, nevis to īrēt. Mēneša maksājums, ņemot kredītu vienistabas dzīvokļa iegādei mikrorajonā, sastāda vidēji ap 120 - 150 LVL jeb 170 – 210 EUR (atkarībā no kredīta summas). Savukārt, Vecrīgā un klusajā centrā dzīvokļu cenas ir tik augstas, ka mēneša maksājums par kredītu ievērojami pārsniedz īres cenu. Jāatzīst, jau vairākus gadus vienistabas, kā arī divistabu dzīvokļi ir pieprasītākie pirkšanas objekti sērijveida daudzdzīvokļu namos mikrorajonos. Arī jaunajos mājokļu projektos visātrāk tiek izpirkti nelielo platību dzīvokļi. Nelielie sērijveida dzīvokļi pārsvarā tiek pirkti dzīvošanai, ļoti neliela pircēju kategorija iegādājas vienistabas dzīvokļus īpašumā ar mērķi tos vēlāk izīrēt. Dzīvokļi izīrēšanai vairāk tiek pirkti Rīgas centrā. Turklāt pieaugot dzīvokļu cenām, tirgū sāk ienākt dzīvokļi, kurus īpašnieki sākotnēji pirka izīrēšanai.





Vienistabas dzīvokļu kapitalizācijas likmes



Iegādājoties dzīvokli īpašumā vairumā gadījumu tiek ņemts kredīts, dzīvoklis dažkārt tiek izīrēts, vai arī iegādājoties jaunu dzīvokli, iepriekšējais dzīvoklis tiek saglabāts izīrēšanai, bet īres maksa tiek novirzīta kredīta atmaksai. Šādā veidā īpašnieka rīcībā paliek kapitāla pieaugums. Taču dzīvokļa cenām pieaugot straujāk nekā īres maksām, arvien grūtāk kļūst ar īres maksām nosegt kredīta maksājumus. Pie pastāvošajām procentu likmēm šobrīd ar īres maksu ir iespējams segt regulāros maksājumus par dzīvokļiem mikrorajonos, bet maksājumus par dzīvokļiem centrā segt šādā veidā nav iespējams. Šai starpībai ir tendence palielināties. Palielinoties dzīvokļu pārdošanas cenas un īres maksas pieaugumu starpībai, mazinās pircēju vēlme investēt dzīvokļos.

Rezultātā nākotnē varētu pieaugt to cilvēku skaits, kas dos priekšroku īrei, nevis dzīvokļa iegādei īpašumā.



Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

