

Latvia

Īres namīpašumu tirgus

PĀR SKA TS

2021



”

Līdz ar jaunā dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanu, Latvijas īres tirgus paliek arvien pievilcīgāks. No investoru puses ir liela interese par šo segmentu un tuvākajos gados daudzi plāno investēt tieši jaunu īres namu būvniecībā vai renovētu namu iegādē.



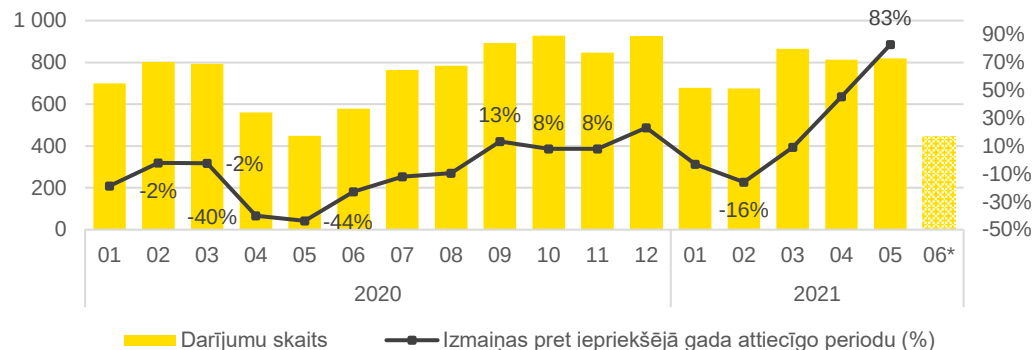
Jelena Boiko

*Komercsektora
vērtēšanas eksperte -
sertificēta vērtētāja*

Dzīvokļu pārdošanas un īres cenu dinamika

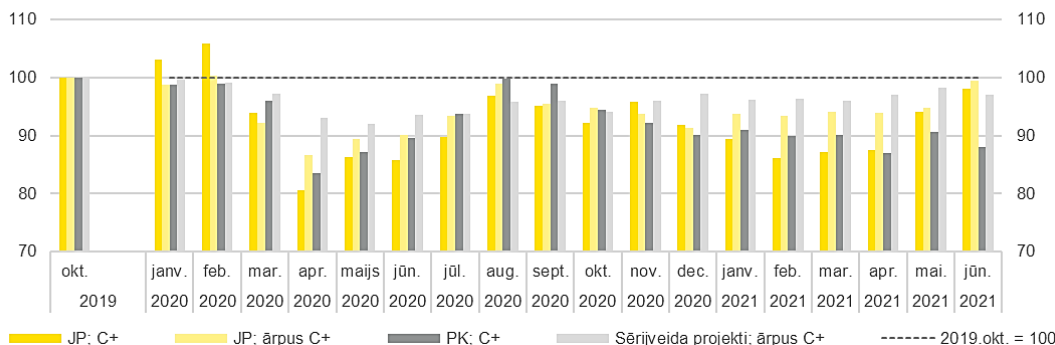
Dzīvokļu darījumu skaita dinamika

Darījumu skaits un tā izmaiņas pa mēnešiem



Īres cenu dinamika

Rīgas 2. ist. dzīvokļu īres sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



Avots: VZD dati, Latio aprēķini

Par laika posmu, kad tika pasludināta Covid 19 pandēmija un tā aktīvi sāka izplatīties, tika veikta tirgus analīze par darījumiem ar namīpašumiem un īres dzīvokļu piedāvājumiem konkrētajā laika posmā.

Pēc ārkārtas situācijas izsludināšanas martā Rīgā būtiski kritās darījumu skaits ar dzīvokļiem (aprīlī -40% maijā -44% salīdzinot ar 2019. gada attiecīgo periodu). Pēc straujā krituma tirgus sāka strauji atgūties, un septembrī pieaugums 13% apmērā daļēji kompensēja kritumu iepriekšējos mēnešos. Kopumā darījumu skaits Rīgā 2020. gadā, salīdzinot ar 2019. gadu, samazinājās par 10%.

Īres cenas arī pakāpeniski ir samazinājušās, bet ilgākā laika periodā. Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem centrā ir samazinājies līdz ar nepieciešamību strādāt un mācīties no mājām, cilvēki mazāk izvēlas dzīvot centrā, vairāk pārvietojas uz citiem Rīgas mikrorajoniem, Pierīgu vai citur. Pirms pandēmijas daļa no dzīvokļu īres tirgus veidoja īstermiņa īres dzīvokļi, kas paredzēti tūristiem un kuri pārsvarā bija izvietoti tādos portālos kā Airbnb vai Booking. Samazinoties tūristu skaitam, strauji samazinājās pieprasījums pēc šāda veida dzīvokļiem. Lielākā daļa izīrētāju piedāvāja dzīvokļus ilgtermiņa īrei, norādot, ka īres piedāvājums ir uz noteiktu laiku. Tāda veidā tika palielināts īres dzīvokļu piedāvājumu skaits tirgū, kas veicināja arī īres cenas samazinājumu. Viszemākais īres cenas līmenis bija 2020. gadā aprīlī, kad tikko bija pasludināta ārkārtas situācija valstī un ieviesti ierobežojoši pasākumi. Īres namiem arī palielinājās brīvo dzīvokļu vakance, īpašnieki bija spiesti dot terminētas atlaides 10-20% no iepriekšējās īres/nomas cenas, gan dzīvokļu īrniekiem, gan komercietelpu nomniekiem, kuri pandēmijas ierobežojumu dēļ nevarēja pilnvērtīgi strādāt nomājamās telpās. Lielākais īres cenas samazinājums bija vērojams dzīvokļiem centrā, jaunās un pirmskara laikā celtās ēkās.

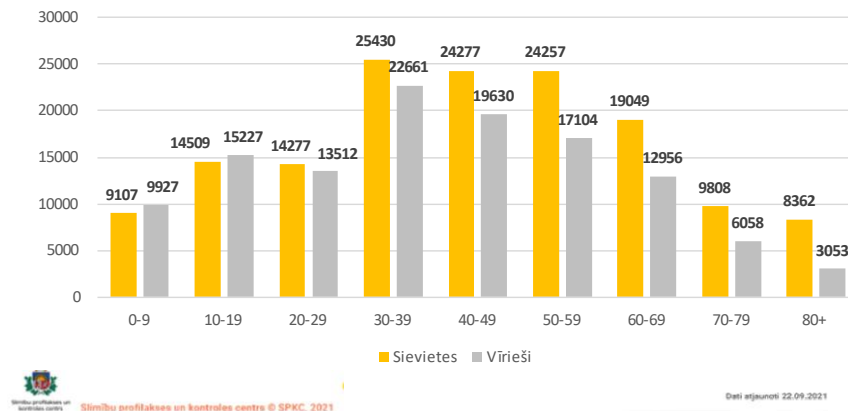
Covid-19 pandēmijas ietekme

Latvijā Covid 19 pandēmija ilgst jau vairāk nekā gadu. Visvairāk vīrusu skar personas vecuma grupā 30-59, kuriem skaita ziņā seko vecāki (60-69 gadus) iedzīvotāji un jaunāki (20-29 gadus).

2020. gadā ir novērots darba spējīgo iedzīvotāju ienākumu samazinājums, jo liela daļa ir slimojuši, vai ir bijuši dīkstāvē uz noteiktu laika periodu. Covid-19 pandēmija tieši vai netieši ir skārusi praktiski visas mājsaimniecības. Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes 07.06.2021 publicēto iedzīvotāju aptauju, vairāk nekā piektdaļai (21 %) Latvijas mājsaimniecību pēdējā gada laikā ir samazinājušies ienākumi, 66 % ienākumi nav mainījušies, bet 13 % ienākumi ir palielinājušies. Ja 2020. gada janvārī Latvijā bija 72,3 tūkstoši bezdarbnieku un bezdarba līmenis bija 7,4 %, tad jūlijā to skaits pieauga līdz 84,7 tūkstošiem, kopējam bezdarba līmenim sasniedzot augstāko punktu 2020. gadā – 8,7 %. 2020. gadā piektajai daļai (20,7%) mājsaimniecību mājokļa izdevumu segšana bija ļoti apgrūtināta. Vislielākās grūtības segt mājokļa izdevumus bija mājsaimniecībām, kurās dzīvoja viena persona vecumā no 65 gadiem, un nepilnajām ģimenēm (viens pieaugušais ar bērniem). Visvairāk komunālo maksājumu parādu ir nepilnajām ģimenēm, vismazāk – pāriem bez bērniem.

2021. gada sākumā situācija Valstī saka uzlaboties. Jūlijā faktiskā bezdarba līmenis Latvijā bija 7,5 %, jeb 70,2 tūkstoši bezdarbnieku, kas ir par 1,2 %, jeb par 14,5 tūkstošiem mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn, kad jau četrus mēnešus valstī bija izsludināta pirmā ārkārtējā situācija.

Personu ar apstiprinātu Covid-19 infekciju dzimuma un vecuma sadalījums



2021. gada 2. ceturksnī mēneša vidējā bruto darba samaksa valstī par pilnas slodzes darbu bija 1 237 eiro, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati. Salīdzinot ar 2020. gada 2. ceturksni, vidējā mēneša alga palielinājās par 115 eiro jeb 10,2 %, bet samaksa par vienu nostrādāto stundu pirms nodokļu nomaksas – par 4,6 % (no 8,20 līdz 8,57 eiro). 2021. gada 2. ceturksnī salīdzinājumā ar 1. ceturksni, mēneša vidējā bruto darba samaksa pieauga par 2,6%, savukārt stundas samaksa – par 8,4 %. Mēneša vidējā darba samaksa pēc nodokļu nomaksas – 914 eiro. Gada laikā tā pieauga par 10,4 %. Neto darba samaksas reālais pieaugums, ņemot vērā patēriņa cenu kāpumu, bija 7,9 %.

Vidējās īres cenas EUR/mēnesī/m² analizējot īres darījumus īres namos Rīgā.

Platība, m ²	Tehniskais stāvoklis*	
	Labs	apmierinošs
15-20	11-16	7-10
30-40	8-12	5-7
60-80	6-9	4-5

Ilgtermiņa īres piedāvājumi populārākajās apkaimēs un projektos (EUR/mēn.)

Apkaime (% no K krasta sludinājumiem)	Projekts (% no K krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis	Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no L krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Āgenskalns (20%)	Sērijveida projekts (36%)	255	335	Purvciems (17%)	Sērijveida projekts (82%)	235	300
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (32%)	245	325		Jaunais projekts (16%)	335	420
Imanta (21%)	Sērijveida projekts (73%)	235	290	Maskavas forštate (13%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (39%)	215	305
	Jaunais projekts (24%)	360	450		Sērijveida projekts (28%)	230	285
Ziepniekkalns (14%)	Sērijveida projekts (83%)	230	295	Pļavnieki (13%)	Sērijveida projekts (90%)	235	300
	Jaunais projekts (8%)	300	415		Jaunais projekts (9%)	315	375

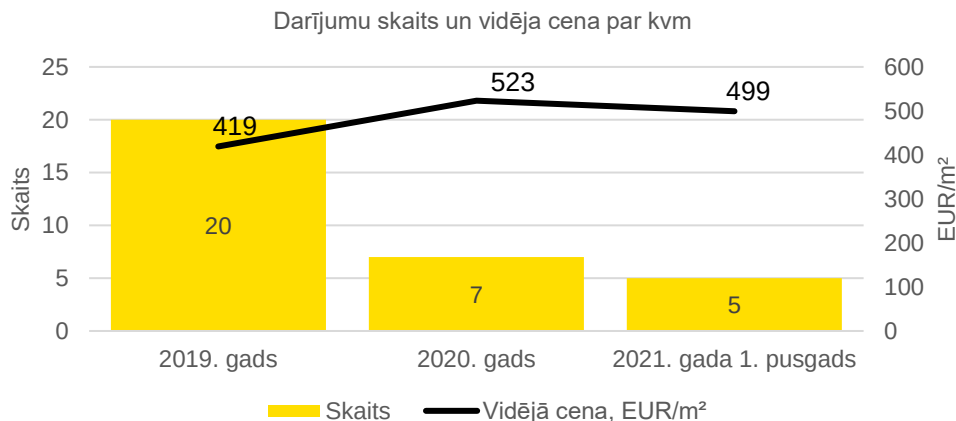
2021. gada pirmajā pusgadā īres tirgus sāka atdzīvoties. Mazinoties ierobežojumiem, ir atdzīvojies gan ilgtermiņa, gan īstermiņa īres tirgus. Pilsētā atgriežas studenti no reģioniem un ārzemēm. Biroju darbinieki, atgriežoties savās darbavietās, meklē dzīvokļus tuvāk darba vietai. Tādēļ pieprasījums pēc īres dzīvokļiem Rīgas centrā gandrīz ir atgriezies iepriekšējā līmenī, kāds tas ir bijis 2019. gadā. Studenti lielākoties izvēlas mazus dzīvokļus, taču aizvien biežāk interesi izrāda arī par lielākiem dzīvokļiem, kurus varētu īrēt vairāki cilvēki kopā.

Augsts pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir jaunajos projektos. Dzīvokļa kvalitāte ir aizvien būtisks faktors īres dzīvokļa izvēlē. Atbilstoši ekspertu novērojumiem, izīrētājam jāiegulda dzīvokļa remontā un iekārtojumā pirms tas tiek piedāvāts tirgū, lai tas būtu pieprasīts. Lai gan pieprasījums šobrīd ir augsts, nekvalitatīvu dzīvokli izdosies izīrēt tikai par būtiski zemāku cenu.

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% no centra sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (39%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (55%)	270	410
	Jaunais projekts (28%)	370	580

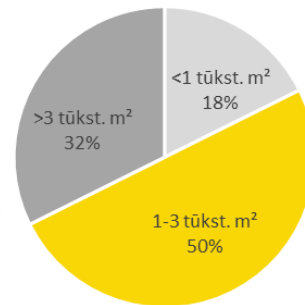
Dati par darījumiem ar namīpašumiem laika posmā no 01.2019. līdz 06.2021.

Ir analizēti darījumi ar daudzdzīvokļu ēkām, kurās ir 3 vai vairāk dzīvokļi un telpu kopplatība šīm ēkām virs 500m². Dati iegūti no Valsts zemes dienestā reģistrētiem darījumiem. Analīzē netika iekļauti darījumi ar namīpašumiem kā kapitāldaļām, vai namīpašumiem, kuru cena ir būtiski zem tirgus līmeņa.



Avots: VZD dati, Latio aprēķini

Sadalījums pēc pārdotām platībām
(2019.g. Janv. – 2021.g. Jūl.)



2019. gadā ir reģistrēti 20 darījumi ar namīpašumiem platībā no 500 līdz 5500 m². Vidēja pārdošanas cena 2019. gadā bija 419 EUR/m², rēķinot uz ēku kopējo platību. 2020. gadā darījumu skaits ir ievērojami samazinājies, gada laikā bija reģistrēti tikai 7 darījumi. Ņemot vērā Covid pandēmijas ierobežojumus, īres cenu samazinājumu un īres piedāvājumu palielinājumu, ļoti daudzi investori izvēlējās nogaidošu pozīciju, gaidot, ka īpašnieki ar laiku būs spiesti samazināt pārdošanas cenas. Novērojot cenas dinamiku, varētu spriest, ka pārdošanas cenas nav samazinājušās. 2021. gada situācija tirgū saka uzlaboties, pirmajā pusgadā ir reģistrēti 5 darījumi, kas ir gandrīz divreiz vairāk, salīdzinot ar 2020. gada pirmā pusgada reģistrēto darījumu skaitu. 2020. gadā vidēja kvadrātmetra pārdošanas cena, salīdzinot ar 2019. gada cenu, ir palielinājusies par gandrīz 25%, sasniedzot - 523 EUR/m². 2021. gada pirmajā pusgadā vidēja pārdošanas cena, ņemot vērā 5 notikušus darījumus, ir reģistrēta 499 EUR/m². Visvairāk ir pirkti namīpašumi ar ēku kopējo platību no 1000 līdz 3000 m². Visbiežāk reģistrētas kopējas pārdevuma summas ir no 500 000 līdz 1.5 milj. EUR.

Izvērtējot darījumus, varētu teikt, ka darījuma skaits ar namīpašumiem Rīgā ir ļoti neliels un katrs darījums savā ziņā ir unikāls. Grūti veidot secinājumus par kvadrātmetra cenas dinamiku pēc pieciem - desmit notikušiem darījumiem gadā, jo viens darījums par ievērojami lielu summu var krietni mainīt vidējo kvadrātmetra cenu. Novērojot esošas tendences tirgū, varētu pateikt, ka kopumā interese iegādāties īres namus no pircēju puses nav mazinājusies, otrādāk, ir pat palielinājusies, ko daļēji veicināja arī 2021. gada 17. martā jaunā dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšana.

Kopumā pirkтус īpašumus varētu sadalīt trīs segmentos:

- 1) namīpašumi sliktā vai neapmierinošā stāvoklī, kurus iegādājas, lai veiktu pilnu rekonstrukciju, mainot, gan dzīvokļu plānojumu, gan kopējo stāvokli ēkai un iekštelpām;
- 2) vidusmēra namīpašumi ar tirgum daļēji atbilstošām īres maksām, kurus iegādājas, lai veiktu minimālus uzlabojumus, atbrīvotu no veciem maksātnespējīgiem īrniekiem, paaugstinātu īres maksas un vēlāk pārdotu kā īres namu ar tirgum atbilstošu un stabilu ienākumu, vai pilnībā atbrīvotu namu no īrniekiem un izpārdotu pa dzīvokļiem;
- 3) pilnībā rekonstruēti namīpašumi ar stabilu naudas plūsmu un maksimālo aizpildījumu.

Visvairāk šobrīd, darījumi notiek ar 1. un 2. tipa namīpašumiem, kurus iegādājas, lai veiktu renovāciju un dzīvokļu izpārdošanu. Vismazāk ir darījumi pilnībā rekonstruētiem īres namiem. Pēc SIA "Latio" pārdošanas nodaļas specialistu sniegtas informācijas, arī piedāvājumu skaits ar trešā tipa namīpašumiem ir ierobežots, bet no pircēju puses ir ļoti liels pieprasījums iegādāties tiešu šādus īpašumus.

Ēkas, pirms rekonstrukcijas stadijā, tiek pārdotas par cenām no 300 līdz 500 EUR/m², centra daļā sasniedzot 600 EUR/m². Ēkas, kurās daļēji veikti remontdarbi un dzīvokļi izīrēti atbilstoši brīvai tirgus situācijai, pārdošanas cenas svārstās ~ 500 - 800 EUR/m² robežās, atsevišķos gadījumos arī virs 1000 EUR/m², ja īpašums ir teicamā stāvoklī, dzīvokļi ir nelielas platības un īpašums nodrošina labu ienākumu. Namīpašumi, kuros īpašnieki veic pilnu to rekonstrukciju un pilnībā atjauno ēkas atbilstoši mūsdienu prasībām, pārdošanas tirgū kā vienots namīpašums praktiski neatgriežas. Ņemot vērā ievērojamās rekonstrukcijas darbu izmaksas, šādus īpašumus īpašnieki saglabā kā īres namus vai veic to izpārdošanu pa atsevišķiem dzīvokļiem, komercietpām.

Zemesgrāmatā reģistrētie dārgākie darījumi ar namīpašumiem laika posmā no 01.2019. līdz 06.2021.

Darījuma datums	Adrese	Būvju kopplatība, m ²	Darījuma summa, EUR	Darījuma summa EUR/m ²
09.05.2019	Marijas iela 14A, Rīga	4387.9	2 600 000	593
30.06.2020	Krišjāņa Valdemāra iela 4, Rīga	3908.4	3 000 000	768
10.03.2021	Stabu iela 49A, Rīga	3707.9	2 300 000	620
08.07.2021	Gogoļa iela 8, Rīga	3692.1	3 400 000	619

Skaļākais 2021. gada darījums ir AAS "BTA Baltic Insurance Company" (turpmāk – BTA) ir iegādājusies lielu Rīgas daudzdzīvokļu īres namu portfeli (Ģertrūdes 121, Alauksta 13 un Artilērijas ielā 35) no privātā kapitāla nekustamo īpašumu uzņēmuma "Rentējas".

Šis darījums ir saukts par vēsturiski lielāko privāto īres dzīvokļu portfeļa darījumu daudzdzīvokļu sektorā Latvijā. Iegādātais portfelis sastāv no vairāk nekā 170 īres dzīvokļiem, kas atrodas septiņās dzīvojamās ēkās trīs adresēs ar labu atrašanās vietu Rīgas centrālajā daļā.

Objekts	Rīga, Centrs (adreses konfidenc.)	Rīga, Sarkandaugava (adreses konfidenc.)	Rīga, Tuvais centrs (adreses konfidenc.)	Rīga, Centrs, Stabu iela pie A. Čaka ielas	Rīga, Maskavas iela pie t/c «Akropole»
Komentārs	Viena darījuma ietvaros ir iegādāti trīs īres namīpašumi, kuros ietilpst 170 dzīvokļi. Visas ēkas renovētas. Dzīvokļi ir ar pilnu apdari. Brīvo telpu vakance ap 5%.	Pirmskara laikā uzcelts īres nams ar 59 mazas platības dzīvokļiem ar krāsns apkuri un daļējām ērtībām, apmierinošā un vidējā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļiem vakance 13%, komercelpas atrodas puspagrabā, nav iznomātas. Pārdots ar ienesīgumu 4%, (vidēja īres maksa 3.7EUR/m²), bet ar iespēju paaugstināt līdz ~5 EUR/m², tad būtu sagaidāmais ienesīgums būtu ~ 6.6%.	Pilnībā rekonstruēts īres nams ar 49 izremontētiem un aprīkotiem dzīvokļiem. Īres maksa vidēji ir 12-13EUR/m², ņemot vērā dzīvokļu aprīkojumu.	Pirmskara laikā uzcelts īres nams. Īpašums sastāv no divām ēkām: fasādes un pagalma korpusa. Kopā ir 39 dzīvokļi uz pārdošanas brīdi 30 dzīvokļi bija izīrēti, no tiem 7 dzīvokļiem bija beztermiņa līgumi. 30% brīvo telpu vakance.	Renovēts namīpašums ar īres dzīvokļiem platībā no 16 līdz 45kv.m. Nams un dzīvokļi ir labā tehniskā stāvoklī. Viss īpašums izīrēts, pilnā noslodze.
Vidējā īres dzīvokļa cena Eur/m²	9-11	3-4	12-13	3-4	10-11
Aprīkojums	Mēbelēti	Tikai virtuves	Mēbelēti	Tikai virtuves	Mēbelēti
Darījuma veids, datums	2021. gada darījums, pārdots kā uzņēmuma kapitāldaļas	Darījums reģistrēts zemesgrāmatā (03.2021.)	2021. gada darījums, pārdots kā uzņēmuma kapitāldaļas	Darījums zemesgrāmatā (03.2021.)	<i>Piedāvājumā 2021. gads</i>
Ienesīguma likme	~5-5,5%	~4% (pārdošanas brīdī), 6.6% plānotais	Sagaidāmais ienesīgums uz iegādes brīdi 5.5% (bez mēbelēm un aprīkojuma)	~6%	~6,8%

*- ienesīguma likmes tiek aprēķinātas no bruto ienākuma atskaitot NĪN, apdrošināšanu, uz īpašnieka attiecināmus apsaimniekošanas izdevumus un aizvietošanas rezervi. Vidēji, izdevumi pret ienākumiem veido 15-20%.

Apkopojums no nekustamās īpašuma attīstītāju alianses tiešsaistes diskusijas.

Pozitīvas tendences īres namu attīstīšanai Latvijā:

- Latvijas iedzīvotāju pirktspēja ar katru gadu turpina augt;
- Līdz ar jauno īres regulējumu ieviešanu, Latvijas īres tirgus paliek vēl pievilcīgāks. No investoriem ir liela interese par šo segmentu un tuvākajos gados vairāki investori plāno investēt jaunu un renovētu īres namu iegādē vai būvniecībā. Saskaņā ar nekustamā īpašuma attīstītāju alianses ekspertu viedokļiem, īres tirgum Latvijā ir plānots piesaistīt līdz pat 100 miljonu eiro investīciju ik gadu;
- 2020. gadā attīstītājs Eften Capital ir nodibinājis īres namu fondu un ir gatavs ieguldīt, gan gatavo īres namu iegādē, gan jaunu īres namu būvniecībā;
- 2021. gadā septembrī AAS “BTA Baltic Insurance Company” (turpmāk – BTA) ir noslēgusi nozīmīgu darījumu ar būvniecības uzņēmumu YIT par 5 īres dzīvokļu namu projektu īstenošanu Baltijā. BTA un YIT investīciju ieguldījumu darījums paredz divu īres dzīvokļu namu Rīgā, divu Viļņā un viena Tallinā, būvniecību. Kopumā šajās ēkās tiks izbūvēti 479 dzīvokļi. Plānots, ka visi īres namu projekti tiks pabeigti 2022./2023.gadā, kad tos arī sāks piedāvāt potenciālajiem īrniekiem.

Apkopojums no nekustamās īpašuma attīstītāju alianses tiešsaistes diskusijas.

Negatīvie faktori, kas joprojām attur daļu no attīstītājiem investēt īres namos:

- Jaunu un renovētu īres namu tirgus Latvijā pagaidām ir vāji attīstīts, tirgū ir ļoti ierobežots piedāvājumu skaits ar jauniem/renovētiem īres namiem;
- Vēsturiskajiem centra namiem ir salīdzinoši augstas renovācijas izmaksas;
- Vietējos iedzīvotājus pārsvarā interesē dzīvokļi par īres maksu 8 līdz 12 eiro kvadrātmetrā, bet attīstītāju ieinteresētība parādītos pie īres maksas 14 -15 eiro kvadrātmetrā, jo jāveic ievērojami kapitālieguldījumi ēku rekonstrukcijā vai būvniecībā;
- Latvijā vērojama neapmierinoša situācija īres dzīvokļu pārvaldīšanā, jo trūkst profesionālu pārvaldītāju un ēku apsaimniekošana nav pietiekami efektīva;
- Rīgā patlaban ir ap 170 īres namu un lielākā daļa no šiem īres namiem pieder privātpersonām, kuras pārsvarā nenodrošina šo īpašumu efektīvu pārvaldīšanu.



Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

- Darījumu vadība
- Biznesa un īpašumu vērtēšana
- Juridiskās konsultācijas
- Mērniecība
- Investoru piesaiste un konsultēšana
- Tirgus izpēte



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība