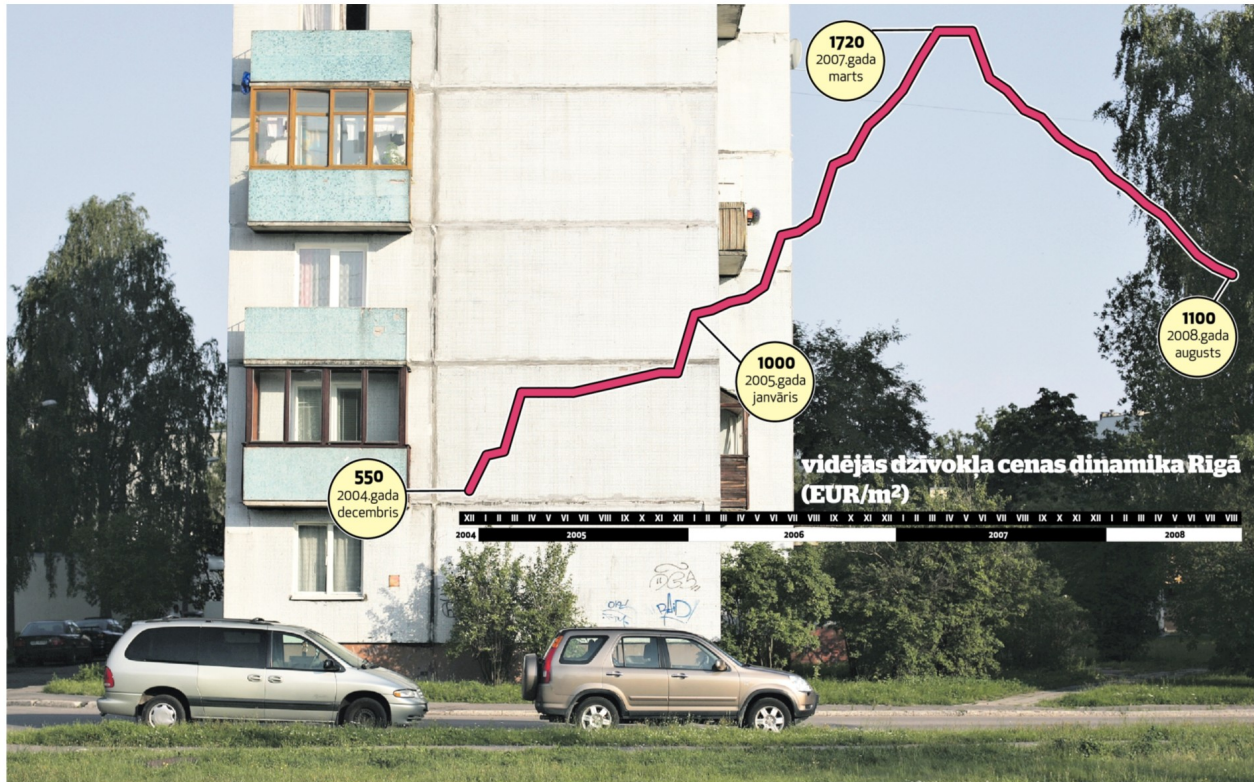


BURBULIS PLĪST



Pirkt vai nogaidīt

Mājokļu cenas vēl nav sasniegušas lielā kāpuma starta punktu

Antra Ērgle

JAU PIRKT vai vēl pagaidīt? Šo jautājumu par mājokļu tirgu pēdējā laikā dzird ļoti bieži, tomēr vienas atbildes — kā parasti — nav. Speciālisti iesaka katru darījumu rūpīgi izsvērt, tiem, kuriem kurpe spiež un jauns mājoklis vajadzīgs steidzami, noteikti pieaicinot lietpratēju nolūkot dzīvokļa vai mājas kvalitātes novērtēšanai. Galvenais arguments galā būs pašā pircēja maciņa biežums — ja ekonomikas piebremzēšanās un joprojām augstā inflācija var apdraudēt tuvākās nākotnes ienākumus, labāk nogaidīt, turklāt tirgus situācija pagaidām neliecina par drīzu jaunu cenu kāpumu.

Vēl nav zemāks

Kā liecina vairāku tirgus dalībnieku dati, mājokļa vidējā cena vēl nav sasniegusi sliekšni, no kura pirms trim gadiem sākās galvu reibošais skrējieni Everestā. Tiesa gan, šajā laikā uzkarstēta pieprasījuma dēļ dzīvojamā ari celtnieki un būvmateriālu tirgotāji, jauno vai renovējamo objektu paš-

Cenu kritums šobrīd ir tikpat straujš kā iepriekš kāpums, un spekulanti gaida cenas atsitienu, lai atkal sāktu to dzīt augšā. Ilvars Metnieks

izmaksu uzskrējējot līdz biedējošam augstumam.

Tagad lejupkrietošo cenu spiediens liek vai nu pārziņot, izīrējot gatavos mājokļus, vai arī steigā pārdot, kamēr vēl zaudējumu bedrē nav pārāk dziļa. Tomēr no ātras un plašu roku tērējamas peļņas visbiežāk nākas atteikties. Savukārt sērīveida dzīvokļu segmentā cenas joprojām ir par augstu šo mājokļu patiesajai

vērtībai, atzīst speciālisti.

Rudens neraža

Rudens šogad nenāk ar bagātu ražu nekustamo īpašumu darboniem. Augustā sērījveida dzīvokļu cenu kritums, pēc dažādu operatoru datiem, bijis no 2% līdz 4,5%.

Latīo ziņo, ka cenas, salīdzinot ar pagājušā gada augustu, kritušas par 28%, sasniedzot 2006. gada pavasara līmeni. Pēc *NIRA fonda* datiem, šā gada 1. septembrī, salīdzinot ar 2007. gada 1. septembri, dzīvokļa cena samazinājusies par 35—40%, kas ir rezultāts pakāpeniskam cenas kritumam par diviem trim procentiem mēnesi gada laikā. *Aro Real Estate* secina, ka dzīvokļu cenas Rīgā šobrīd ir par 20% zemākas nekā pērn gada sākumā un par 18% zemākas nekā šā gada sākumā.

Neslējpi kritumu

«Vasarā pazudis slēptais cenu kritums, kas bija vērojams iepriekš,» raksturo *NIRA fonda* valdes locekle Jevģenija Markova. «Agrāk cenas reklāmas sludinājumos bija par 10—20% augstākas nekā reā-

lajos darījumos, jo īpašnieki, kuri nopietni vēlējas īpašumu pārdot, garantētām pircējam ievērojami samazināja cenu. Tagad reklāmās pārsvarā dzīvokļiem norādītas tās cenas, kuras tuvas reālajam darījumu summām.»

Pēc *Ober Haus* datiem, jaunajos projektos lielākoties tiek piedāvāti agrāk rezervēti dzīvokļi, kurus pircējs vairs nevēlas vai nevar iegādāties. Savukārt Rīgas centra un Vecrīgas dzīvokļi ir aizvien populārāks investīciju priekšmets, sevišķi pircējiem no Krievijas.

Latīo vērtēšanas daļas vadītāja Diāna Štāle norāda, ka aptuveni 30 000 īpašnieku, kuri iegādājās dzīvokļus pēc 2006. gada maija, šobrīd tos pārdodot par tirgū piedāvāto cenu, piedzīvotu zaudējumus. Tāpēc tie, kuriem pārdošana nav steidzama, konsultējas par īres vai nomas maksas apmēru un objektu izīrē, novērojusi *Latīo* mājokļu tirdzniecības vadītāja Vija Gaillīte.

Ari irēt lētāk

«Tirgus situācija ir medusmaize īrniekiem, jo dzīvokļi

pieejami ļoti plašā izvēlē,» secina *Rent in Riga* speciālists Jānis Lipsa. Kompānijas dati rāda, ka visos mājokļu īres segmentos vērojama cenu samazināšanās, turklāt piedāvājums visvairāk audzis jauno dzīvību īres tirgum šogad nav iedvesis arī mācību gada sākums, jo, lai arī studenti labprāt irē dzīvokļus galvaspilsētā, piedāvājumu pārsvars pār pieprasījumu ir tik liels, ka cenas pat krit.

Rent in Riga eksperti paredz, ka kopējo īres tirgus atbilstību lielā mērā noteiks valsts ekonomiskā situācija, un tirgus aktivizēšanās gaidāma līdz ar apkures sezonas sākumu, kad dzīvesvietu būs spiesti mainīt tie, kuriem jaunie siltuma rēķini būs par lieli. «Tā gan drīzāk ir negatīva parādība, tomēr atklāj īres priekšrocības, kas ļauj mājvietu mainīt vienkārši un elastīgi,» uzskata J. Lipsa.

Nosaka maksātspeja

«Pirkt vai nepirkt mājokli šobrīd vairāk atkarīgs no tā, vai konkrētā pirkuma cena atbilst ne vien īpašuma kvalitā-

tei, bet pašā pircēja maksātspejai,» uzsver lietiskās informācijas portāla *nozare.lv* eksperts Roberts Kārķlīns. «Bremzējoties ekonomikas izaugsmei un turpinoties inflācijas kāpumiem, maksātspejīgo pircēju skaits nav audzis.» Tirgu nav aktivizējusi arī pretinflācijas plāna obligātās 10% pirmās kredīta iemaksas atcelšana. Tādēļ pieprasījums pēc mājokļiem īpaši neaugs, un cenas tuvākajā nākotnē, visticamāk, vēl samazināsies, paredz speciālists.

Nekustamo īpašumu attīstītāju asociācijas valdes loceklis Ilvars Metnieks iesaka ar mājokļa iegādi pagaidām, kamēr valsts ekonomika vēl piezemējas, nesteigtīgi. «Cenu burbulis jau sāk līdzināties spogulattēlam — kritums ir teju tikpat straujš kā iepriekš kāpums, un spekulanti tagad gaida cenu atsitienu, lai pēc tam atkal sāktu to dzīt augšā,» vērtē eksperts.

Pārdomāti un izsvērti pirkumi, kur kvalitāte atbilst cenai, gan vienmēr būšot istajā laikā, tāpēc nolūkotā dzīvokļa vai mājas vērtēšanai vēlams pieaicināt ekspertu. ♦