

Pirkt tūlīt vai pagaidīt?

Speciālisti prognozē, ka šogad un arī nākamgad dzīvokļu cenas turpinās samazināties, tāpēc vērts padomāt par īpašuma iegādi

ZIGFRĪDS DZIEDULIS

Kopš pagājušā gada oktobra Rīgā padomju laikmeta apbūves namiem cenas sarukušas par trešdaļu, vēsta nekustamo īpašumu uzņēmuma "Latio" vērtēšanas nodaļas vadītāja **Diāna Štāle**. Šā gada oktobrī Rīgas mikro-rajonu dzīvokļu vidējās cenas noslīdēja līdz viszemākajai atzīmei, un tas ir 1015 eiro (Ls 700) par kvadrātmtru. Uzņēmuma "Ober Haus" mārketinga vadītāja **Baiba Laveiče** ziņo, ka pašlaik padomju apbūves laikmeta namos vislētākie dzīvokļi ir Bolderājā – 957 eiro (Ls 673), Kengaragā – 1031 eiro (Ls 725) un Vecmilgrāvī – 1046 eiro (Ls 735) par kvadrātmtru. Visdārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā – 1269 eiro (Ls 892) un Āgenskalnā – 1177 eiro (Ls 827) par kvadrātmtru. Līdz šim visiecienītākajos rajonos Purvcīemā 1139 eiro (Ls 800) un Pļavniekos 1129 eiro (Ls 794) par kvadrātmtru.

Lejpuslīde skārusi arī jaunbūves. Tajās dzīvokļi bez telpu apdares jau maksā 1100 eiro (770 latu), bet ar apdari – 1300 eiro (Ls 910) par kvadrātmtru. Pat superdārgajā galvaspilsētas centrā pirms kara celtos, neremontētos namos dažus dzīvokļus jau piesola par 1000 eiro (Ls 700) kvadrātmtru.

Nekustamo īpašumu uzņēmuma "Balsts" valdes priekšsēdētājs **Aigars Zariņš**



(attēlā) spriež, ka labiekārtotiem vienas un divu istabu dzīvokļiem vēl ir pircēji, taču arvien grūtāk pārdot četru istabu (sākot no 80 kv. m) un lielākus dzīvokļus. Gada laikā dažviet šiem dzīvokļiem cenas samazinājušās gandrīz divtik. Nekustamo īpašumu uzņēmuma "Forburga" valdes priekšsēdētāja **Baiba Kalniņa** precīzē: cenas strauji krit padomju apbūves sēriju dzīvokļiem, sliktiem dzīvokļiem vecos, neremontētos namos. Rūpīgi atjaunos namos izremontētiem un labiekārtotiem dzīvokļiem joprojām ir gan augstas cenas, gan naidīgi pircēji. Piemēram, Alberta ielā uzņēmums piedāvā 20 šādu dzīvokļus par 4500 līdz 5500 eiro (Ls 3162 – 3865) kvadrātmtrā un jau pusi no tiem ir sekmīgi pārdevis. Ausekļa ielā dzīvokļus piedāvā par 3000 līdz 4000 eiro (Ls 2100 – 2800) kvadrātmtrā.

Savi trūkami rei, savi pirkšanai

Daži tirgus speciālisti uzskata, ka pašlaik, kad dzīvok-



» Namīpašnieki tagad ir ar mieru izīrēt dzīvokļus pat ģimenēm ar maziem bērniem vai suņu un kaķu mīļotājiem.

li maksā par 30 – 40% lētāk nekā pagājušā gada rudenī, tos ir izdevīgi iegādāties. Citi domā, ka izdevīgāk ir īrēt. Daži speciālisti iesaka pagaidīt vēl lielāku cenu kritumu.

Ires nomas cenas uzņēmuma "Rent In Riga" valdes loceklis **Jānis Lipsa** (attēlā)



teic, ka cenu kritums skāris arī dzīvokļu īres tirgu – salīdzinājumā ar pagājušā gada rudenī tās samazinājušās par aptuveni piektdaļu. Īpaši sarukušas īres cenas lielajiem Rīgas centra dzīvokļiem, un

pašlaik tās ir vidēji 10 eiro (Ls 7) par kvadrātmtru, stāsta **Aigars Zariņš**.

Pēc **Jāņa Lipsa** teiktā, pieaudzis to namīpašnieku skaits, kuri ir ar mieru daļēji vai pilnīgi apmaksāt starpnieka pakalpojumus īrnieku meklējumos. Parasti šī summa ir vienas mēneša īres maksas apmērā, un to maksāja īrnieki. Pērn starpniekiem naudu par īrnieku atrašanu bija ar mieru maksāt 25% namīpašnieku – uzņēmuma klientu. Šogad viņu skaits palielinājies gandrīz divas reizes. "Latio" pārstāve **Diāna Štāle** piebilst, ka namīpašnieki ir ar mieru izīrēt dzīvokļus ģimenēm ar maziem bērniem vai suņu un kaķu mīļotājiem.

Toties īrnieku prasības aug – viņi grib īrēt izremon-

tētus un mēbelētus dzīvokļus. Agrāk par 200 līdz 250 latiem mēnesī varēja noīrēt labiekārtotu divistabu dzīvokli padomju apbūves sēriju namā, tagad par tādu pašu cenu – labiekārtotu trīs istabu dzīvokli jaunbūvē.

Īres izdevumi ir zemāki par tām summām, kas jāmaksā par banku aizdevumiem, domā **Jānis Lipsa**. Neremontētiem padomju apbūves sēriju dzīvokļiem banku aizdevums nav lielāks par 70% no to pašreizējās tirgus vērtības. Tā, piemēram, 602. sērijas namā labiekārtota divistabu dzīvokļa iegādei vajag 60 000 eiro (Ls 42 000), no kuriem 12 000 – 18 000 eiro (Ls 8500 – 12 650) pircējam uzreiz jānoliek galdā pašam. Aizņemoties naudu uz 30 gadiem 60 kv. m liela dzīvokļa iegādei jaunbūvē, mēneša maksājums vidēji būtu 600 eiro (Ls 420), bet tādu pašu dzīvokli var noīrēt par 450 eiro (Ls 316) mēnesī. Tās pats, pērkot dzīvokli pirms kara celtā namā. Aizņemoties bankā naudu uz 30 gadiem

PADOMS

Ieva Baumane:
"Pašlaik naudu saprātīgāk ieguldīt dzīvokļa pirkumā, nevis īrē."

(pirmā iemaksa – 10% no dzīvokļa vērtības), kredīta maksājums ir 700 eiro (Ls 490) mēnesī. Īrei šādu dzīvokli piedāvā, sākot no 400 eiro (Ls 280) mēnesī.

Izvēle par pirkumu jāizdara pašam

Uzņēmuma "Balsts" Teikasnodaļas vadītāja **Ieva Baumane** (attēlā) atzīst, ka pat



nekustamo īpašumu tirgus lietpratējam grūti nekļūdiģi pateikt, vai, piemēram, pēc gada dzīvokli būs ievērojami lētāki un lielāka izvēle nekā pašlaik. Ja cilvēkam vajadzīga pajumte Rīgā, viņam pašam jāizvēlas – pirkt vai īrēt dzīvokli. Tomēr **I. Baumane** rēķina, ka agrāk īres izdevumi mēnesī bija mazāki par kredīta maksājumiem, tāpat īrēt bija izdevīgāk. Pašlaik hipotekāro kredītu maksājumi ir gandrīz tikpat lieli kā dzīvokļu īres maksa mēnesī. Ja dzīvoklis vajadzīgs dzīvošanai tūlīt, to izdevīgāk pirkt, iesaka **I. Baumane**,

piebilstot, ka nav jēgas par tādu pašu naudu īrēt to, ko var nopirkt.

Tiem cilvēkiem, kuriem dzīvoklis vajadzīgs dzīvošanai un kuriem naudas pietiek, vajadzētu to pirkt tagad, iesaka uzņēmuma "Balsts" valdes priekšsēdētājs **Aigars Zariņš**. Bankas jau ir bridinājušas par procentu līkņu pieaugumu hipotekārajiem kredītiem. Ekonomiskās lejupslīdes ietekmē kredīti kļūst dārgāki un grūtāk pieejami. Tā kā dzīvojamajiem būs nauda pirmajam iemaksam un lielajiem banku hipotekāro kredītu procentiem, var palielināties pieprasījums pēc īres dzīvokļiem un īres cenas.

Aigars Zariņš uzskata, ka šogad un arī nākamgad dzīvokļu cenas samazināsies.

Sprīezet pēc cenu krituma līdzšinējiem tempiem, tuvākajos trīs četros mēnešos padomju sēriju dzīvokļu cenas varētu nokrist zemāk par 1000 eiro kvadrātmtrā, viņš prognozē. Vislielākais cenu kritums sagaidāms dzīvokļiem, kuri platība ir lielāka par 80 kv. m un kuri jau pašlaik maksā mazāk par 1000 eiro (Ls 700) par kvadrātmtru.

A. Zariņš teic, ka cenu kritums būs atkarīgs no tā, cik ilga būs ekonomiskā krīze. Ja tā ilgus, darbu zaudēs arvien vairāk darba spējīgu cilvēku, kas dzīvokļu iegādei paņēmuši kredītu, kuru nespesēs maksāt. Un tad tirgū var parādīties dzīvokļi pat par 700 līdz 800 eiro (Ls 490 – 560) kvadrātmtrā.