

Mājokļi stagnē, komercplatības zel

Antra Ērgle, 2008. gada 7. marts 23:01

Nekustamo īpašumu tirgus tālākā attīstība atkarīga no ekonomikas izaugsmes un riska gaidām.

Norises dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos Latvijā patlaban ir atšķirīgas, nākotnes scenāriji stipri atkarīgi no kopējās ekonomikas izaugsmes vai krituma, kā arī tirgus dalībnieku noskaņojuma un rīcības katrā situācijā, - tā, vērtējot pagājušo gadu un prognozējot šā gada attīstību, secinājuši starptautiskās nekustamo īpašumu kompānijas Ober Haus eksperti.

Baltijas valstu nekustamo īpašumu tirgus attīstības scenāriji ir līdzīgi - pirmā strauju kāpumu un tagad apjomu sarukumu piedzīvoja Igaunija, kuras norisēm ar aptuveni gada nobīdi seko Latvija. Lietuvai, jau pirms diviem gadiem ieviešot stingrus noteikumus kredītu izsniegšanā pret legāliem ienākumiem, izdevies izvairīties no Latvijā pērn novērotā straujā krituma, tomēr mājokļu cenu korekcija paredzama arī kaimiņos, stāsta speciālisti.

Prasa garantijas

Komercplatību tirgū nerimst pērn sācies uzplaukums, un Lietuvas tirgus te ir soli priekšā, atzīst Ober Haus komercnodaļas vadītājs Artūrs Bogdanovs. "Kaimiņvalsts energokompānija ierīko elektroapgādes līnijas līdz jauno noliktavu un loģistikas centru būves vietām, pašvaldības būvē ceļus. Latvijā par infrastruktūru atbild pats investors, tas sadārdzina projektus un mazina konkurētspēju," norāda eksperts.

Neraugoties uz lielo pieprasījumu unniecīgo piedāvājumu, aug klientu prasības komercīpašumu nomas tirgū, stāsta juridiskā biroja Sorainen advokāte Lelde Laviņa. "Pircēji daudz nopietnāk vērtē administratīvos riskus, pievērš lielāku uzmanību labai infrastruktūrai un telpu tehniskajam nodrošinājumam, kā arī prasa garantijas, lai varētu atteikties no darījuma, ja solītie nosacījumi no iznomātāja puses netiek pildīti. Paredzam, ka nākotnē parādīsies SEB Unibankas 200 miljonu eiro darījumam ar saviem nekustamajiem īpašumiem līdzīgi līgumi - uzņēmumi pārdos birojus, lai tūlīt slēgtu ilgtermiņa nomas līgumu ar jauno īpašnieku. Tā ir moderna tirgus prakse, kas palīdz izmantot faktiski iesaldētus līdzekļus," atklāj juriste.

Kā vērtē nekustamo īpašumu konsultantu kompānija Newsec, nekustamo īpašumu tirgus Baltijā atdziest, bet investoru interese saglabājas, sevišķi par biroju un tirdzniecības platībām galvaspilsētu centrā, kur ir kredīspējīgi īrnieki ar stabiliem ilgtermiņa īres līgumiem.

Izvēlīgi par kvalitāti

Mājokļu segmentā paredzami trīs iespējamie scenāriji, kuru īstenošanos noteiks gan ekonomikas attīstība kopumā, gan psiholoģiskie faktori, prognozē Ober Haus mārketinga vadītājs Andris Doveiks. "Pērn pavasarī ieviestie valdības pretinflācijas pasākumi pastiprināja jau faktiski sākušos lejupejošo tendenci mājokļu tirgū, kurš ir ļoti atkarīgs no pārdevēju vai pircēju inerces - gan regulāra cenas celšana, gan vilcināšanās iegādāties mājokli saistīta ar gaidām, ka augšup vai lejupejoša tendence turpināsies," stāsta eksperts. Ja piepildīsies optimistiskie scenāriji, [ekonomika](#) atdzīsīs un atjaunos kāpumu pamazām, tirgus jau šā gada rudenī varētu atsākt normālu funkcionēšanu, paredz A.Doveiks.

"Visi - gan bankas, gan starpnieki, gan pārdevēji, gan pircēji - cer uz normālu tirgu, kurā var strādāt un nopelnīt, bez spekulatīvas cenu celšanas un bailēm kaut ko zaudēt," atzīst speciālists, uzsverot tirgus recesijas pozitīvo ietekmi - tā padarījusi pircējus izvēlīgākus, viņi prasa augstāku kvalitāti un stingrākas garantijas, kopumā ceļot standartus. Šajā situācijā lielāki zaudētāji var izrādīties jauno projektu attīstītāji, jo dominējošā sērijveida dzīvokļu segmenta kvalitāte labi zināma, bet jaunbūvētos mājokļus pircēji vērtē ļoti piekasti.

Kā uzskata A.Bogdanovs, tā sauktie spekulanti tirgu vai nu jau pametuši, atbrīvojoties no liekajiem īpašumiem vai arī kā glābiņu cenu krituma posmā izmanto īri, kuras ienākumi uz laiku var segt iespējamā kredīta maksājumus. Ober Haus izpilddirektora Aija Klauža norāda, ka par tirgus stabilizāciju liecina jauna pircēju grupa - ieguldītāji no Latvijas un ārvalstīm, kas iegādājas īpašumus Rīgas centrā ilgtermiņa iznomāšanai. Šāda prakse atbilst gadu desmitiem stabilajam Eiropas tirgum.