

Vienā svaru kausā ir vietējo pircēju aktivitāte mājokļu tirgū, attīstības finanšu institūcijas *Altum* atbalsts to iegādē, atsākusies komercīpašumu attīstība, otrā savukārt ir būvniecības izmaksu pieaugums, darbaroku trūkums, fons, ko radīja ABLV bankas likvidācija.

Banka krīt

2018. gads aizsākās ar skaļu notikumu – paziņojumu par ABLV bankas darbības pārtraukšanu. Tās grupas nekustamo īpašumu «saimniecība» bija patiesi iespaidīga, vērienīgākais projekts – *New Hanza*.

Colliers International vadītājs Latvijā Deniss Kairāns pie šā gada notikumiem piemin tieši ABLV bankas krāhu, kā rezultātā ar finansējumu saistīto jautājumu risināšana ir kļuvusi sarežģītāka, turklāt apturēts apjomīgais *New Hanza* projekts. Arī SIA *Vestabalt* valdes locekle Līga Uzkalne bilst, ka šis gads ir bijis uzņēmējiem izaicinošs, visu sarežģīja februāra notikumi un trieciens Latvijas finanšu un banku sektoram, tā sekas jutīsim vēl 2019. gadā. Viņaprāt, tirgus situācija joprojām ir stagnējoša, taču uzņēmējai gribas cerēt, ka ne regresējoša, ko arī varēs skaidri pateikt tikai 2019. gadā.

«Neskaidrība un notikumi 2018. gada sākumā un to tālākā ietekme uz *New Hanza* projekta attīstību patiesībā ilustrē un ir tiešākais indikatīvais rādītājs biznesa attīstībai Rīgā un Latvijā kopumā. Tie raisa jautājumu, vai investīori uzticēsies nekustamā īpašuma tirgum un investīciju veikšanai Latvijā kopumā,» spriež L. Uzkalne.

Raits Kite, SIA *Pillar Management* pārdošanas direktors, komentējot 2018. gadu, atzīst, ka *Pillar* grupas uzņēmumiem (ietilpa ABLV grupā) tas ir bijis pārmaiņu gads. «Nākotnes plānus nu jau kardinām, lielākoties piesaistot pašūtītajus no ārpusē. Lai arī šīs pārmaiņas bija dažādi vērtētu ārēju faktoru iedarbība, notikumi lika kritiskāk pakāties uz sevi no malas, uzlabot produktivitāti, kas dos pozitīvu potenciālu uzņēmuma attīstībai,» viņš spriež.

Spēcīgi spēlētāji

Savukārt pie priecīgākiem notikumiem bez Latvijas simtgades svēinībām, Dziesmu un Deju svētkiem un Romas pāvesta Franciska vizītes Latvijā L. Uzkalne piesauc lielveikala IKEA atklāšanu un *Lidl* interesi par biznesu mūsu valstī, kas parāda, ka investori tomēr Latvijā redz vietu turpmākajai attīstībai. D. Kairāns akcentē, ka tik tiešām ir vērts atzīmēt tirdzniecības sektora atdzīvošanos pēc vairāku gadu dīkstāves – IKEA veikala atklāšana, t/c *Akropole* būvniecība, vairāku t/c paplašināšana, *Lidl* paziņojums par ienākšanu tirgū utt. Pieaug par platības, gan arvien vairāk starptautisku zīmolu ienāk Latvijā. Arī *Kivi Real Estate* Pārdošanas un tres nodalās vadītājs Kristaps Jankovskis atzīmē, ka šis gads ir bijis īpaši veiksmīgs, jo tas liecina par to, ka mūsu tirgus ir perspektīvs un šādiem starptautiskiem spēlētājiem ir ekonomisks pamatojums sākt darbību šeit.

Šogad kopumā ir vērojams būvniecības apjomu pieaugums, atzīmē D. Kairāns. Pieaug privātās investīcijas nekustamajam īpašumā, turklāt tiek plānoti liela mēroga valsts un pašvaldību finansēti projekti. Šāda tendence saglabāsies arī nākamgad, kas radīs lielāku piedāvājumu dažādos sektoros, tomēr jau tagad ir vērojams būvniecības izmaksu pieaugums. Turpina pieaugt izmaksas, un ir hronisks darbspēka trūkums, kas padara aizvien izaicinošāku darbu pie

Pārmaiņu līkločos

Starp labām lietām, pozitīvām tendencēm nekustamā īpašuma jomā šogad ir gadījies arī pa kādai «darvas pilei»



”

Altum, pēc mūsu pieredzes, izmanto absolūtais vairākums pircēju. Šī programma noteikti jāturpina,

RALFS JANSONS, SIA DOMUSS VALDES PRIEKŠSĒDĒTĀJS

”

Nostiprinās salīdzinoši nesen radusies pieprasījuma tendence pēc nelielas platības privātmājām. Tas ir sekmejis attīstītāju aktivitāti tuvajā Pierīgā un Rīgas mikrorajonos,

RAITS KITE, SIA PILLAR MANAGEMENT PĀRDOŠANAS DIREKTORS

jebkādu jaunu attīstības projektu uzsākšanas, vērtē L. Uzkalne.

Aktīvāk būvē

Colliers International skatījumā, 2018. gads noteikti bijis aktīvāks, ļaujot ar lielāku optimismu skatīties nākotnē. Salīdzinot ar 2017. gadu, šogad vērojams lielāks biroju, tirdzniecības, industriālo, viesnīcu un dzīvojamu platību pieaugums; ir vairāk ekspluatācijā nodotu būvju, pieaug arī celtniecībā un plānošanā esošo objektu skaits.

Šogad, salīdzinot ar pagājušo gadu, ir pieaudzis arī investīciju darījumu apjoms, tomēr tas būs krievu zēms nekā 2015. un 2016. gadā. Tirgū vērojams kvalitatīvu naudas plūsmas objektu trūkums, tomēr uzņēmums sagaida, ka būvniecības tempa pieaugums biroju, tirdzniecības un industriālo objektu segmentā sekmēs investīciju darījumu kāpumu turpmākajos gados.

Ekskluzīvo un lielo projektu segmentā bija jūtams darījumu kritums, jo finanšējuma nenoteiktība un neskaidrtība par finanšu sektoru kopumā bremsēja jaunu attīstības projektu sākšanu un lielo īpašumu iegādi, piebilst L. Uzkalne. Viņaprāt, investoru noskaņojums ir piesardzīgs, investīciju darījumi ir lēnāki. Biroju tirgū jau ceturto gadu pēc kārtas vērojama pozitīva virzība, pieaug to platību apjoms, kuras paredzētas iznomāšanai. Salīdzinājumā ar 2016. gadu jauno biroju platības ir palielinājušās vairāk nekā divas reizes (ekspluatācijā nodoti objekti), savukārt, salīdzinot ar 2017. gadu, par aptuveni 20–30%, lieš *Colliers International*. Turvākajos gados sagaidāms vēl lielāks pieaugums, par ko liecina pašlaik būvniecībā un plānošanā esošo projektu skaits un to apjoms. Iznomāto platību ziņā ir vērojams pakāpenisks pieaugums; būtībā – salīdzinoši mazais ekspluatācijā nodoto platību apmērs nodrošina ātru to absorbciju, skaidro D. Kairāns.

Skaidro D. Kairāns. Kopumā Rīgā un apkaimē 2018. gads raksturojams ar mēreni pozitīvu tendenci. Galvenokārt *Altum* programmas dēļ ir augusi mājokļu pieejamība. Ir pieaugusi pārdošanas apjomi un cena darījumos līdz 200 tūkstošiem eiro ekonomiskajā dzīvokļu un māju segmentā, piebilst SIA *Domuss* valdes priekšsēdētājs Ralfs Jansons. «*Altum*,

m², kas ir nebijis apjoms kopš pirmskrīzes laika. Arī industriālajā segmentā vērojama izaugsme, šogad jauno objektu skaits un platība būs lielāka kopš 2015. gada. Vairāki lieli objekti iznomāšanai vai konkrēta nomnieka vajadzībām atrodas celtniecības vai plānošanas stadijā, un sagaidāms vēl lielāks pieaugums turpmākajos gados. Kompānijas vērtējumā, profesionālu noliktavu sektorbūvniecības deficīts pēc kvalitatīvam telpām un objekti daļēji tiek iznomāti jau būvniecības stadijā.

Savukārt viesnīcu tirgus Rīgā ir gana piesātināts, ja raugās pēc iedzīvotāju, pilnētas viesu un viesnīcu numuriņu skaita. Tomēr arī 2018. gadā novērojams, ka arvien tiek atklātas jaunas esošo spēlētāju viesnīcas, kā arī ienāk starptautiskie operatori, piemēram, drīzumā būs atvērta *Marriott* ķēdes viesnīca, savukārt kompānija *InterContinental* paziņoja, ka Preses nama vietā būs viesnīca *Holiday Inn*.

Altum faktors
Raksturojot mājokļu tirgu, *Colliers International* norāda, ka ir vērojams pieaugums ne tikai jauno projektu attīstībā Rīgā, bet arī privātmāju būvniecībā Pierīgā un tālāk no galvaspilsētas. Lai arī kopējais dzīvokļu darījumu skaits ir nedaudz samazinājies kopš pagājušā gada, transakciju apjoms palielinājies, kas liecina par cenu kāpumu. Pozitīvu tendenci vērojams jauno projektu segmentā, kur pieaudzis gan pārdoto dzīvokļu skaits, gan darījumu apjoms. Tiesa, arī šajā segmentā ir vērojams cenu kāpums. Populārākie jaunie projekti ir ekonomiskās vai vidējās klases kompakti dzīvokļi. Šādi projekti tiek izpildīti jau būvniecības stadijā, akcentē D. Kairāns.

Kopumā Rīgā un apkaimē 2018. gads raksturojams ar mēreni pozitīvu tendenci. Galvenokārt *Altum* programmas dēļ ir augusi mājokļu pieejamība. Ir pieaugusi pārdošanas apjomi un cena darījumos līdz 200 tūkstošiem eiro ekonomiskajā dzīvokļu un māju segmentā, piebilst SIA *Domuss* valdes priekšsēdētājs Ralfs Jansons. «*Altum*,

pēc mūsu pieredzes, izmanto absolūtais vairākums pircēju. Liels paldies mūsu valdībai par šo programmu, tā noteikti jāturpina,» viņš uzsver. Savukārt darījumu, kuru apjoms pārsniegtu 200 tūkst. eiro, ir maz, lai gan varētu būt vairāk. «Pēc mūsu novērojumiem, īpašumu pirktspēja ir līdz aptuveni 250 tūkstošiem eiro. Tādēļ būtu apsverama *Altum* programmas griestu paaugstināšana, jo viena no būtiskākajām problēmām mājokļu iegādē jebkurā segmentā ir tieši nepietiekama pirmā iemaksa. Otrs būtiskākais iemesls šī tirgus segmenta seklumam ir nerezidentu pircēju krasais samazinājums, kam ir objektīvi būtiskākie iemesli: apgrūtināta terminuzturešanās atļauju (TUA) iegūšana, kā arī ienāk starptautiskie operatori, piemēram, drīzumā būs atvērta *Marriott* ķēdes viesnīca, savukārt kompānija *InterContinental* paziņoja, ka Preses nama vietā būs viesnīca *Holiday Inn*.

Interese par privātmājām
Nekustamā īpašuma attīstītāju *Pillar* pagaidām jaunu produktu mājokļu segmentā nav, taču kompānija novērojusi tendences, kas 2018. gadu pamatoti ļauj uzskatīt par interesantu pārmaiņu laiku. Pozitīvais piemērs, ko atzīmē arī R. Kite, – arvien vairāk nostiprinās salīdzinoši nesen radusies pieprasījuma tendence pēc nelielas platības privātmājām. Tas ir sekmejis gan pieprasījuma palielināšanos, gan attīstītāju aktivitātes tuvajā Pierīgā un Rīgas mikrorajonos. Būtiski augusi arī interese par zemes iegādi, kas piemērota ciematu izveidei, kā arī par atsevišķiem apbūves zemesgabaliem. Ir faktoru virkne, kas sekmē šos procesus, tostarp ir iedzīvotāju dzīves ieradumu maiņa, tendence sāimniekot racionālāk, vienlaikus lietojot savu privāto telpu. Iepriekšējos periodos radītie produkti nereti šim prasībām atbilst tikai daļēji. Ir arī negatīvas piemērs – procesi turīgo ārvalstnieku norobežošanai no Latvijas šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

Otrdiena, 2018. gada 18. decembris

Redaktore: Ingrida Drazdovska

Tālr. 67084442, e-pasts: ingrida.drazdovska@db.lv



INFORMĀCIJAI

Mājokļu tirgus

- Dzīvokļu cena (eiro/m²) līdz 1600
- Sērijuveida dzīvokļi (vidēji)* 795
- Jauni dzīvokļi t.s. ekonomiskajā klasē** no 1600 līdz 2500 eiro
- Jauni dzīvokļi t.s. biznesa klasē**

- Kopš 2018. gada sākuma sērijuveida dzīvokļu vidējā cena augusi par 3,6%.
- Būvniecības stadijā ir aptuveni 1500 dzīvokļi t.s. ekonomiskajā segmentā.
- - 14% pircēju izvēlējušies dzīvokli tikko uzceltā mājā, 11% - otrreizējā tirgū Rīgas centra ēkās, kā arī senāk ekspluatācijā nodotajos jaunojos projektos**.
- Vidējā aizdevuma summa jaunajā projektā 86 tūkst. eiro.
- Rīgā nekustamo īpašumu cenas ir par 15% līdz 40% zemākas nekā Lietuvā un Igaunijā.
- Mājokli tagad biežāk pērk jaunieši līdz 30 gadiem; vidējās kredīta izmaksas mēnesī ap 370 eiro.
- Šogad par 18% pieaudzis darījumu skaits reģionos par summu līdz 20 tūkst. eiro bez pirmās iemaksas***
- Attīstības finanšu institūcija Altum mājokļu garantiju programmā ģimenēm ar bērniem piešķirusi jau 10 tūkstošus garantiju. Ar garantijas palīdzību komercbankas īpašuma iegādei ir piešķirušas kredītus 630,90 milj. eiro apmērā.
- Vidējā garantija, kas līdz šim saņēma mājokļa iegādei, ir 7,1 tūkstotis eiro, vidējais aizdevums, ko ir piešķirusi banka, ir 63 tūkstoši eiro.
- Lielākais galvojumu skaits ir Rīgā un Pierīgā (67%).
- Nepietiekami oficiālie ienākumi un sliktā kredītvēsture ir divi galvenie aizdevuma atteikuma iemesli * novembra beigās; ** jūlija beigās; *** oktobra beigās

ARCO REAL ESTATE, SWEDBANKA, ALTUM

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

INFORMĀCIJAI

Komercīpašumu tirgus

- ABLV bankas likvidācija, kā rezultātā tiek piebremzēti pašas bankas grupas īpašumu projekti, palielinās investoru piesardzība, ir sarežģītāk piesaistīt finansējumu dažādiem attīstības projektiem.
- Latvijā tiek atklāts pirmais IKEA veikals.
- Pēc ilgākas pauzes notiek intensīva tirdzniecības platību attīstīšana; būvniecības beigām tuvojas Akropolis komplekss, top t/c Origo jauns korpuss (paredzētas arī biroju platības), tiek paplašināts t/c Alfa, tiek pārbūvēta galerija Azur.
- Lidl paziņo par ienākšanu tirgū.
- Turpinās jaunu viesnīcu izveidi, jaunu zīmolu ienākšana viesmīlības tirgū.
- Aktīvāk tiek attīstītas biroju platības.
- Strauji kāpj būvniecības izmaksas.

DB ARCHIVS, KOMERSANTU APTAUJA

Biroju telpu noma (eiro/m²)

- A klase 11–16
- B klase 8–12
- Psaimniekošana 1,5–3,5

Tirdzniecības platības Rīgā, nomas maksa (eiro/m²)

- līdz 100 m² aktīvajā centrā 12–30
- mazas telpas Vecrīgā 20–50
- lielas telpas centrā, Vecrīgā 10–20

OBER HAUS REAL ESTATE

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

INFORMĀCIJAI

Komercīpašumu tirgus

- ABLV bankas likvidācija, kā rezultātā tiek piebremzēti pašas bankas grupas īpašumu projekti, palielinās investoru piesardzība, ir sarežģītāk piesaistīt finansējumu dažādiem attīstības projektiem.
- Latvijā tiek atklāts pirmais IKEA veikals.
- Pēc ilgākas pauzes notiek intensīva tirdzniecības platību attīstīšana; būvniecības beigām tuvojas Akropolis komplekss, top t/c Origo jauns korpuss (paredzētas arī biroju platības), tiek paplašināts t/c Alfa, tiek pārbūvēta galerija Azur.
- Lidl paziņo par ienākšanu tirgū.
- Turpinās jaunu viesnīcu izveidi, jaunu zīmolu ienākšana viesmīlības tirgū.
- Aktīvāk tiek attīstītas biroju platības.
- Strauji kāpj būvniecības izmaksas.

DB ARCHIVS, KOMERSANTU APTAUJA

Biroju telpu noma (eiro/m²)

- A klase 11–16
- B klase 8–12
- Psaimniekošana 1,5–3,5

Tirdzniecības platības Rīgā, nomas maksa (eiro/m²)

- līdz 100 m² aktīvajā centrā 12–30
- mazas telpas Vecrīgā 20–50
- lielas telpas centrā, Vecrīgā 10–20

OBER HAUS REAL ESTATE

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

finanšu sektoru valstī, kas neizbēgami samazinās nozarē ietilpstošo investīciju apjomu, akcentē R. Kite. Paturpinot par privātmājām, R. Jansons, atzīmē, ka šo segmentu turpina iekarot koka karkasa mājas, galvenokārt būvniecības ātruma dēļ, kas tieši veidā ietekmē arī kopējās izmaksas. Nu jau aptuveni puse no *Domuss* attīstīto privātmāju ciematu zemes pircējiem mājas būvniecības izvēlas tieši koka tehnoloģijā, salīdzinājumā ar aptuveni trešdaļu pirms pāris gadiem. Pircēji arvien vairāk novērtē un ir gata vi maksāt augstāku pirkuma maksu par zemesgabaliem ar pilnībā izbūvētu infrastruktūru un skaidriem apsaimniekošanas nosacījumiem. «Mūsu apgrozījums ciematos (pārdoto vienību skaita ziņā) aug divciparu procentos gadā. Ir daudz šogad ir papildināti ar uzdevumu attīrīt

šina mērenu tirgus izaugsmi. Viņš piekrīt viedoklim, ka mājokļu attīstītāju starpā turpina valdīt sīva konkurence, kas sekmē kvalitatīvāka un racionālāk izmantojama produkta radīšanu. Pieaug vidējās algas rādītāji Rīgā, aug kredītēšanas apjomi. Tas viss veicina pozitīvu tendenci mājokļa pieejamības jomā. «Domājams, ka daudz jaunuzcelto dzīvokļu nākamgad atradīs savus jaunus īpašniekus,» viņš cer.

Pērk izīrēšanai

K. Jankovskis teic, ka ir arvien vairāk cilvēku, kuriem ir brīvi finanšu līdzekļi. Attīstītāji daudzviet piedāvā pavisam kompaktus dzīvokļus – līdz 35 m² lielus, un šāda izmēra dzīvokļi ir likvidi, tos var izīrēt, un tie neprasa lielus uzturēšanas izdevumus. «Tieši nekustamais īpašums ir daudz sprotamāka investīcija par akciju vai obligāciju iegādi, turklāt, lai arī īstermiņā tā cena var svārstīties, ilgtermiņā ir tendence pieaugt. Turklāt šobrīd banku aizdevumu likmes ir zemas jeb, citiem vārdiem sakot, – naudu aizņemies ir lēti,» viņš spriež. Arī R. Jansons norāda uz augošu pieprasījumu pēc ekonomiskās klases dzīvokļiem, vienlaicīgi pieaugot darījumu skaitam, kur dzīvoklis tiek iegādāts kā investīcija (īres) objekts. Depozītlīkmes ir zemas, savukārt, investējot īres dzīvokļos, var saņemt līdz pat 8% lielu atdevi, viņš paskaidro.

Arī rezidenti

Atsevišķi K. Jankovskis aplūko Jūrmalu, kur joprojām pieprasīta ir Lielupe, Bulduri, Dzintari (jūras puse); šo rajonu īpašnieki morāli bieži nav gatavi un motivēti koriģēt pārdošanas cenu līdz adekvātam – pircēju pieprasītam – līmenim. Tādējādi gadiem daudzi īpašumi tiek reklamēti par augstu cenu, kas īpašniekiem cerot uz brīnumainu veiksmi. Savukārt Jūrmalas tirgus cena nosacīti atbilst 19. gada līmenim. Kvalitatīvu māju piedāvājums nav tik liels, savukārt pieprasījums ir «ļoti dzīvs», viņš stāsta. Pēc K. Jankovska teiktā, 2018. gadā atkal ir parādījušies un bijuši gana aktīvi nerezidenti, kuri meklē nekustamos īpašumus iegādei Rīgā un Jūrmalā. «Pagaidām to ir bijis nepilns desmits, bet uz iepriekšējā gada fona arī tas ir labi. Arzēmieki ir motivēti, ir arī tādi, kas kārtoti TUA. Tas, ka šis produkts tagad maksā 250 tūkst. eiro, viņus nebedz, tāpat kā valsts nodevas 5%. Tādi ir spēles noteikumi nu jau piekto gadu, ar tiem viņi ir samierinājušies un pieņemusi. Arzēmi klienti teic, ka Latvija ir dzīvošanai laba valsts. Pirkumus izdara pārdomāti, bez liekām emocijām, sīžā Rīgas centra bagātīgo piedāvājumu, uzmanīgi pēta komunālo maksājumu. Viņus interesē arī tas, par cik, ja būs tāda vajadzība, īpašumu varēs izīrēt,» viņš klāsta.

Ingrida Drazdovska

Business solution and service provider

Capital | Authorized Reseller

25544815
bizness@capital.lv