

Liepājas nemainīgā problēma –

- ILZE OZOLIŅA
- LIENA RIMKUS

Viena no Liepājas prioritātēm turpmākajiem gadiem ir jauna un moderna dzīvojamā fonda attīstība, vēsta pašvaldība. Tas, protams, ir ļoti labi, taču kurš šos mājokļus varēs atļauties? – jautā liepājnieki. Nekustamo īpašumu nozares pārstāvji savukārt saka – interese par mājokļiem Liepājā joprojām ir gana liela.

Pērk iebraucēji

Liepājnieces Lauras Šmites mājas pārdošanas sludinājums īpašumu tirgošanas lapās redzams jau kādu laiku. Sieviete stāsta, ka par ģimenes māju, ko lēmuši pārdot, interesējas daudzi. Vienu brīdi gan mājas tirgošanas process apturēts, jo uzradušies potenciālie pircēji, kas lūguši namu uz laiku rezervēt, tomēr pēc četriem mēnešiem izrādījies, ka finanšu jautājumi nav sakārtojušies. Tā nu māja atkal nonākusi tirgū.

Laura gan novērojusi, ka lielākoties tiek iegādātas mājas par 300 tūkstošiem eiro, un tās pērk iebraucēji no citām pilsētām, valstīm. "Tas ļauj ievākties uzreiz, neieguldot ne krikumiņu sava darba. Būtībā ir pieprasītas jaunbūves, kur viss jauns un gatavs. Otra daļa cilvēku meklē mājas līdz 170 tūkstošiem, jo procentu likme bankās ir ļoti liela un bankas īpaši nesteidzas dot lielos kredītus Latvijas zemo algu statusa saņēmējiem. Pārsvārā interesējas ģimenes, kurās viens no partneriem strādā ārzemēs, vai krievu tautības cilvēki, kas spēja atrast veidus, kā nopelnīt."

Liepājniece uzskata, ka īpašumu tirgū šobrīd neadekvātas cenas ir "hruščovenēs un ne pārāk labās atrašanās vietās". "Cena ir ļoti augsta, bet cilvēki pērk, jo nekā cita nav. Latvija ir uzbūvēta tā, lai latvieši būtu nabadzīgi, strādājot godīgos darbos, un nevarētu atļauties kvalitatīvi paēst, apmaksāt mājokli, kur nu vēl to iegādāties. No mājokļa iegādes cilvēku attur vienīgi naudas nepietiekamība, un tā būs tik ilgi, kamēr valsts savus iedzīvotājus pataisīs par nabagiem un neļaus pienācīgi pelnīt. Manā ģimenē ir ugunsdzēsēji, kam alga diemžēl nesasniedz pat 1000 eiro. Banka šādam cilvēkam var piedāvāt 20 tūkstošus eiro lielu aizdevumu, un par to mājoklis nesanāk. Tad nu loģiski, ka iegādāties var vien tie, kas strādā ārzemēs vai atrod veidus, kā tikt pie naudas negodīgi. Būtu jācieta ikviens darbs,

NOSKAŅOJUMS

Vairāk nekā puse iedzīvotāju Latvijā šobrīd dzīvo viņiem piederošā mājoklī. Savukārt aptuveni sestajai daļai ir mājoklis, kura iegādei bijis nepieciešams aizdevums. Tikpat daudz iedzīvotāju labprāt mainītu esošo dzīvesvietu, tomēr ieceres īstenošanai ir nepieciešams aizdevums, kuru nevar saņemt, jo nevar izpildīt kredīta saņemšanas priekšnoteikumus, secināts "SEB bankas" veiktajā aptaujā. Saskaņā ar aptaujas datiem vairāk nekā puse iedzīvotāju jeb 52% ir pilnībā apmierināti ar pašreizējo dzīvesvietu un viņiem nav plānu vai vēlmes to mainīt. Savukārt 14% aptaujāto tuvāko trīs gadu laikā plāno mainīt esošo mājokli – nedaudz vairāk kā puse no viņiem ir gatavi ņemt aizdevumu, bet pārējie uzskata, ka kredīts viņiem nebūs vajadzīgs. Vēl 7% respondentu atzīmē, ka tuvākajā nākotnē plāno braukt prom no Latvijas, tāpēc mājokļa jautājums viņiem īsti nav aktuāls. Savukārt aptuveni katrs sestais jeb 17% aptaujāto labprāt mainītu savu mājokli, bet nevar to atļauties, jo viņiem vai nu nav uzkrājuma, lai iegādātos mājokli bez kredīta, vai nav pietiekamu ienākumu, lai uzņemtos saistības, vai nav uzkrāta pirmā iemaksa.

AVOTS: "SEB BANKA"

un ikvienam no šiem cilvēkiem būtu jāspēj dzīvot komfortabli. Manuprāt, Liepājas pašvaldībai neinteresē jaunu cilvēku nākotne pilsētā. Ja interesētu, tā domātu, kā mainīt likumdošanu, lai lietuvieši masveidā neizpērk mūsu dzīvokļus, kā tagad notiek. Daudzi mācīti ir teikuši, ka dzīvokļi stāv tukši un vasarā tajos ielaiž īrniekus vai nāk padzīvot paši. Būtībā tie ir četri mēneši, pārējā laikā mājas neapdzīvotas iet postā. Vajadzētu ieviest nosacījumus, kas to padarītu neizdevīgu vismaz Liepājas robežās," rosina Laura.

Sieviete uzskata, ja īpašums ir labs un paši īpašnieki neko neslēpj, pārdot māju nav problēma, īpaši, ja tā atrodas labā lokācijā. "Grūtāk varbūt pārdot industriālās teritorijās, kur ir lielāks gaisa piesārņojums. Jaunieši vēlas iegādāties īpašumus un pērk nekvalitatīvus. Esmu redzējusi, ka pārdod pat gruvešus par lielām naudām. Domājams, ka tuvākajā nākotnē cenas kritīsies tiem dzīvokļiem, kuri nav labā stāvoklī. Kvalitatīvām dzīvesvietām cenas nemainīsies," spriež liepājniece.



2023. gada septembrī tirgus un sociālo pētījumu centra "Latvijas fakti" veiktajā liepājnieku telefonaptaujā, kurā piedalījās 406 iedzīvotāji vecumā no 18 līdz 75 gadiem, noskaidrots, ka jauna dzīvojamā fonda attīstība satrauc 54% aptaujāto.

Emigrācijas sekas īpaši nejut

Kopš kara sākuma Ukrainā aizvien vairāk Latvijā dzīvojošo krievu emigrējot uz Krieviju. Pamest valsti viņi izvēloties gan brīvprātīgi, gan arī tas jādara piespiedu kārtā Imigrācijas likuma jauno prasību dēļ. Daudzi pārdod savus mājokļus.

To, ka Krievijas pilsoņi atbrīvojas no saviem īpašumiem Liepājā, nekustamo īpašumu nozares uzņēmuma SIA "Amberland Real Estate" īpašnieks Kaspars Pūris novērojis jau divu gadu garumā, tomēr tas nenotiekot masveidā. "Personīgi pazīstu vairākus šādas ģimenes, bet tie visi ir gados vecāki cilvēki, kuri pārdeva savus īpašumus, lai pārceltos uz Krieviju. Vairumā gadījumu tieši valodas prasību dēļ," viņš saka.

Arī uzņēmuma "Aver Brokerage" nekustamo īpašumu aģents Liepājā Oskars Dombrovskis saka, ka par īpašumiem, ko mūsu pilsētā pārdod Krievijas pilsoņi, visbiežāk dzirdēts pagājušajā vasarā. Pārsvārā pārdošanā nonākuši vidusmēra dzīvokļi, kuros dzīvojuši galvenokārt gados vecāki cilvēki.

"Krievijas pilsoņiem, kuri gadiem ilgi bija dzīvojuši Liepājā, nācās pamest mājas, pārdot tās. Lielākoties tas saistīts ar nespēju nokārtot latviešu valodas eksāmenu, tādēļ Krievijas pilsoņiem netika pagarinātas uzturēšanās atļaujas, bet šādu gadījumu notiekti nav daudz," norāda SIA "Ober Haus Real Estate Latvia" vērtēšanas speciāliste Sanda Dejus.

Tikmēr nekustamo īpašumu

aģentūras "Latio" nekustamo īpašumu darījumu vadītājs Edijs Sproģis skaidro: "Liepājā Krievijas pilsoņiem piederošo īpašumu īpatsvars ir mazs, salīdzinot, piemēram, ar Jūrmalu. Tāpat daļa īpašnieku izvēlas pārdot savus mājokļus bez nekustamo īpašumu aģentūru piesaistes."

Neremontētos iztirgot grūtāk

"Ņemot vērā, ka Euribor (likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū, I.O.) likme arvien nav samazinājusies, taču nav arī kāpusi, pateicoties Eiropas Centrālās bankas pēdējiem trīs lēmumiem saglabāt to esošajā līmenī, tirgus aktivitāte joprojām ir salīdzinoši

mazāka nekā pirms inflācijas lēciena. Protams, tirgus visā Latvijā atgūstas no ekonomiskā šoka, interese par mājokļiem ir gana liela un darījumi notiek – taču lēmumu pieņemšanai pircējiem vajadzīgs ilgāks laiks. Liepājā lielākoties īpašumi tiek iegādāti ar nelielu bankas finansējumu (tostarp – mazo mājokļu kredītu līdz 20 000 eiro) vai par saviem līdzekļiem," klāsta "Latio" nekustamo īpašumu darījumu vadītājs. Viņš skaidro, ka īpašumu cenas Liepājā ir stabilizējušās un šobrīd nav novērotas to svārstības.

Divu istabu dzīvokļi, kuriem būtu nepieciešama atjaunošana, maksā 250–600 eiro/m² atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa un lokācijas. >>

CIK IZMAKSĀS KREDĪTS?

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pērn trešajā ceturksnī vidējā bruto ("uz papīra") darba samaksa Liepājā bija ap 1300 eiro, kas pēc nodokļu nomaksas jeb "uz rokas" ir zem tūkstoš eiro. Ar šādu atalgojumu nepietīktu, lai segtu ikmēneša maksājumu bankai par 225 tūkstošu eiro vērtā īpašuma iegādi. Proti, "SEB bankas" mājokļa kredīta kalkulators rāda:

- nekustamā īpašuma cena – 225 000 eiro;
- pirmā iemaksa – 15% jeb 33 750 eiro;
- kredīta summa – 191 250 eiro;
- kredīta termiņš – 30 gadi;
- ikmēneša maksājums – 1132 eiro;
- procentu likme – 5,795% (1,9% + 3,895% 6 mēn. Euribor);
- gada procentu likme (GPL) – 6,100 %;
- kopējā summa atmaksai – 408 789 eiro;
- kopējais procentu maksājums – 216 141 eiro;
- komisijas maksa – 956 eiro.