

jauni mājokļi

DIENAS
TĒMA

EGONA ZĪVERTA FOTO



<< Šādus mājokļus var iegādāties gan specprojektu un padomju tipveida projektu namos, gan nerenovētās pirmskara ēkās. Savukārt izremontētus divistabu dzīvokļus labā stāvoklī Liepājā var iegādāties, sākot no 650–1000 eiro/m² – arī šeit lielā mērā cenu nosaka mājokļa lokācija un tās prestižs. Privātmāja labā stāvoklī maksā 1000–1500 eiro m², bet īpašumi, kuriem nepieciešama apjomīga renovācija, – sākot jau no 600 eiro/m². Pircēju meklējot arī greznākas savrupmājas tuvāk jūrai – šo māju cenas vidēji svārstās 1500–2500 eiro par kvadrātmetru. Šādu īpašumu pilsētā gan ir maz. Pārsvārā darījumi ar privātmājām notiekot ar remontējamām un atjaunoja-

mām ēkām. Daudzos gadījumos šādas privātmājas tiek iegādātas, lai tās atjaunotu, pielāgotu un modernizētu mūsdienu lietošanai. "Paredzu, ka, tuvojoties vasarai, atsevišķiem īpašumiem attiecīgos rajonos būs novērojams cenu kāpums," prognozē E. Sproģis.

"Īpašumu cenas Liepājā noteikti nekāpj," saka K. Pūris. "Izremontētām dzīvojamām platībām cenas turas, bet nerenovētām, īpaši neapdzīvojamām platībām, cenu kritums gada griezumā ir vismaz ap 20%. Tas noteikti ir skaidrojams ar sarežģīto un dārgo celtniecību, kura atbaida nerenovēto dzīvokļu pircējus. Tirgus lēnām nostājas normālā segmentācijā, kad par dzīvokli Tosmarē vairs nevar prasīt par 10% mazāku cenu nekā par līdzvērtīgu dzīvokli Ezerkrasta rajonā. Šī cenu starpība būs daudz lielāka – kā tam būtu jābūt."

"Amberland Real Estate" īpašnieks atzīmē, ka joprojām trūkst 3-istabu un 4-istabu dzīvokļu – šādiem mājokļiem cenas nekrīt. "Par spīti lielajām banku procentu likmēm, cilvēki šos dzīvokļus spiesti iegādāties, jo īres tirgū lielo dzīvokļu piedāvājums ir ļoti mazs. Liepājā nekustamo cenu līmenis ir daudz zemāks nekā Rīgā, mums pilsētā nav daudz dzīvokļu, kuri maksā vairāk par 100 000 eiro. Līdz ar to kredītu sadārdzinājums nav tik sāpīgs kā īpašumam par 200–300 tūkstošiem eiro, kas ir vidēja cena Rīgā," piebilst K. Pūris.

"Atjauno tikai graustus"

"Ober Haus Real Estate Latvia" pārstāve stāsta: "Liepājas nekustamā īpašuma tirgū ir

stabili nemainīgas tendences – pircēju ir vairāk nekā pārdevēju. Pircēji grib remontētus, labus īpašumus. Liela daļa joprojām meklē privātmājas Liepājā. Viena no problēmām ir īpašumu cenu pārvērtēšana. Teju katrs otrs nekustamā īpašuma saimnieks Liepājā pārvērtē savu īpašumu par 20–30%, dažreiz pat vairāk. Un nemainīga problēma ir jaunu, modernu īpašumu neesamība tirgū. Jaunas ģimenes nav spējīgas iegādāties ko jaunu, mūsdienām atbilstošu, jo šāda segmenta Liepājā vienkārši nav."

K. Pūris spriež, ka Liepājas galvenā problēma, kas traucē tirgus attīstībai jeb jauno projektu būvniecībai, ir tas, ka mājokļu tirgus cena iet roku rokā ar būvniecības izmaksām un attīstītājam nav pietiekami liela peļņas starpība vai tās nav vispār. Līdz ar to attīstītājiem nav izdevīgi šeit būvēt – viņi labāk izvēlas mājokļus celt Pierīgā. "Līdz šim mums Liepājā atjauno tikai graustus un sauc tos par jauniem projektiem. No jauna principā nekas nav uzcelts. Kopumā mājokļu cena ir pārāk zema, lai būtu izdevīgi celt jaunbūves," problēmu izgaismo "Amberland Real Estate" vadītājs.

O. Dombrovskis: "Liepājā joprojām jūtams izteikts pieprasījums pēc moderniem vai nestandarta mājokļiem. It īpaši ņemot vērā, ka jaunuzceltu dzīvokļu projektu pilsētā nav bijis jau kādu laiku, un liela daļa no atjaunotajiem namīpašumiem nenonāk tirdzniecībā, tomēr tie aiziet uz īstermiņa vai ilgtermiņa īri. Rezultātā piedāvājums šobrīd neatbilst pieprasījumam, kas var radīt labus priekšnosacījumus jaunu mājokļu būvniecībai. Protams, ka svarīgs aspekts ir potenciālā jaunā projekta pārdo-

UZZIŅAI

Nostiprinātie darījumi un hipotēkas Liepājā:

2020. gadā – 1473 darījumi, 474 hipotēkas;
2021. gadā – 1591 darījumi, 502 hipotēkas;
2022. gadā – 1256 darījumi, 480 hipotēkas;
2023. gadā – 1324 darījumi, 549 hipotēkas.

Dzīvokļu darījumi un summa Liepājā:

2020. gadā – 1003 par 19,359 milj. eiro;
2021. gadā – 1031 par 25,426 milj. eiro;
2022. gadā – 932 par 26,732 milj. eiro;
2023. gadā – 960 par 32,413 milj. eiro.

Darījumi ar privātmājām un zemēm bez apbūves Liepājā:

2022. gadā – 133 privātmājas, 93 zemes īpašumi;
2023. gadā – 109 privātmājas, 132 zemes īpašumi.

AVOTS: "AVER BROKERAGE" (ZEMESGRĀMATAS DATI)

šanas cena. Tomēr, redzot, kādas summas šobrīd tiek maksātas par otrreizējā tirgū esošiem nekustamajiem īpašumiem, var secināt, ka tās tālu neatpaliek no atsevišķu dzīvokļu, kuri atrodas jaunajos projektos, pārdošanas cenām Rīgā."

Moduļi – ātri, bet ne lēti

Liepājas Speciālās ekonomiskās zonas pārvalde atzīmē, ka mājokļu jautājums pilsētā vēl jo aktuālāks varētu kļūt, turpinot šeit attīstīt ražotņu būvniecību. Pirms dažiem gadiem SIA "Vecās ostmalas biznesa parks" (VOBP), reaģējot uz pilsētā strauji pieaugošo ražotņu skaitu, plānoja investēt arī dzīvojamo māju celtniecībā Jaunajā ielā. "Rēķinājām, domājām, cīnījāmies, taču, kā teikt, tas ekselīvis vienalga nesalikās līdz galam kopā," norāda VOBP valdes loceklis Jānis Akerfelds.

"Mazu soli" pilsētas mājokļu fonda papildināšanai nupat spēris cits viņa uzņēmums – "VIA-S modular houses", kas Ganību ielā 61 uzbūvējis Skandināvijas dizaina moduļu māju (mājas apbūves platība 100,33 m², dzīvojamā platība – 82 m²) ar trīs izolētām istabām, studijas tipa viesistabu ar iebūvētu virtuves iekārtu, pilnībā aprīkotu vannas istabu un tehnisko telpu. Nekustamā īpašuma cena (kopā ar žoga ieskaitu teritoriju 550 m² platībā) ir 225 tūkstoši eiro.

J. Akerfelds stāsta, ka tas ir izmēģinājumsprojekts jeb "demo treniņš" – uzņēmums zināšanas, ko daudzu gadu gaitā ieguvis eksporta tirgos, gatavs likt lietā Liepājā, lai piedāvātu savu risinājumu mājokļu problēmai.

Nekustamā īpašuma jomas speciālisti atzīst, ka Latvijā moduļu mājas kļūst arvien populārākas. "Kopumā kvalitatīvu, iegādei pieejamu privātmāju Liepājā trūkst – it sevišķi, ja runājam par jaunām, pēdējos gados celtām modernām privātmājām ar A klases energoefektivitāti. Redzam, ka moduļu mājas paliek arvien populārākas cenas

un būvniecības izmaksu dēļ, kā arī šādus projektus iespējams realizēt salīdzinoši ātrā laikā. Ja nav iespējams piedāvājumā atrast piemērotu, jau gatavu īpašumu, potenciālie pircēji ir ar mieru uzcelt viņiem projektētu privātmāju savām vajadzībām. Taču šeit ir vēl viens aspekts, proti, trūkst privātmāju apbūvei piemērotu zemesgabalu. Biežāk piedāvājumā var atrast nelielus zemesgabalus komercapbūvei, kā arī zemi ārpus pilsētas un lauku īpašumus, taču privātmāju būvniecībai apbūves gabalu ir maz. Jaunu privātmāju būvniecība ir apgrūtināta, un ir novēroti dažādi gadījumi, kur tiek iegādāta nolietota privātmāja bez atjaunošanas iespējām – tā tiek nojaukta, un tās vietā uzcelta jaunbūve. Apzinoties situāciju un lielo pircēju interesi par īpašumiem Liepājā, uzskatu, ka pieprasījums pēc gatavām moduļu mājām noteikti būs," vērtē E. Sproģis.

Arī K. Pūris pauž, ka pēdējos gados pieprasījums pēc moduļu mājām strauji ir audzis, taču, viņaprāt, to cena kļuvusi neadekvāti augsta. "Agrāk moduļu māju varēja nopirkt vidēji par 800 eiro/m², bet šobrīd par tām prasa jau 1500 eiro/m² un pat vairāk, bez iekšējās apdares. Tā tomēr ne tuvu nav fundamentāla mūra māja.

Moduļu mājas kļuva populāras, jo, augot pieprasījumam būvniecībā, palielinājās arī ar to saistītās problēmas. Ierastajā māju būvniecībā trūkst celtnieku un ir neprognozējamas izmaksu izmaiņas. Rezultātā ģimenei mājas būvniecība var kļūt nekontrolēti ilga un sadārdzināties, novedot pie problēmas iekļauties celtniecības budžetā, kas visbiežāk ir bankas piešķirtais kredīts. Ar moduļu māju ir daudz vienkāršāk, jo klientam ir konkrēta cena un termiņš, kurā ražotājam māja jāuzstāda. Tā arī ir panākumu atslēga. Ja būs pieejami celtnieki, tad moduļu māju popularitāte kritīs," paredz "Amberland Real Estate" īpašnieks.▶

ES DOMĀJU TĀ: VAI GRIBĒTU CITU MĀJOKLI?

Sandra Jaunbrūna – pārdevēja:

– Šobrīd ne. Tur, kur dzīvoju, vieta man patīk un māja arī. Privātmājai, protams, vajag vairāk līdzekļu. Tā prasa vairāk ieguldījumu nekā dzīvoklis. Reizēm, kad domāju par nepieciešamo remontu, šķiet, ka dzīvot dzīvoklī būtu vienkāršāk, lētāk. Bet neko mainīt negribu.



Sigita Kruņļikova – strādā viesnīcā:

– Nē. Pirms kāda laika pārcēlos uz mazāku dzīvokli, un man tas patīk. Domāju, ka savā mūžā citu vairs noteikti nemeklēšu.



Mums ar vīru pietiek, un tagadējā dzīvesvieta ļoti laba. Kad bērni bija mazi, tad dzīvojām lielākā dzīvoklī.

Žanete Skuja – pensionāre:

– Nē. Man ir ļoti labi. Dzīvoju centrā un esmu apmierināta. Protams, ja pasapņot, tad jau gribētos savu privātmāju ar dārziņu. Pilsētā vai laukos. Tomēr dzīvot dzīvoklī sanāk izdevīgāk, lētāk nekā mājā.



Jeļena – pensionāre:

– Noteikti ne! Dzīvoju mazā mājīnā Karostā, un man tur ļoti labi, ir dārzs. Jūra, mežs blakus, skaisti.



Agrāk esmu dzīvojusi dzīvokļos Ezerkrastā, Zālajā birzē, bet tagad ir vislabākais variants. Dzīvesvietu noteikti negribu mainīt.



Elana Alberta-Ate – grobiņiece:

– Manai ģimenei vajadzētu citu dzīvokli, bet nopirkt lielāku ir problēma. Piedāvājumus izpētījām, bankā par aizdevumu runājām. Cenas un procenti tik augsti, ka, lai kā gribētu, kredītu tagad nevaram atļauties. Tiek piedāvāti trīsistabu dzīvokļi, bet labiem ļoti augstas cenas. Šobrīd jaunas dzīvesvietas meklējumos paņēmām pauzi. Gaidām, kad pasaulē procentus uz labu.

DAIGA LUTERE
EGONA ZĪVERTA FOTO