**Pieprasījums pēc jauna mājokļa aug, tirgus pielāgojas cilvēku vēlmēm**

Jaunu dzīvokļu namu un privātmāju būvniecība ilgu laiku ir bijis viens no ekonomikas un sabiedrības attīstības raksturlielumiem. Ja projektē, būvē un pērk jaunus mājokļus, tātad cilvēkiem ir ticība rītdienai un lielākiem ienākumiem, bet attīstītājiem ir ticība tam, ka pārtikušu cilvēku skaits pieaugs. Rīgas salīdzināšanā ar Tallinu un Viļņu tieši mājokļu un biroju skaits bija kļuvis par pierādījumu tam, ka mūsu ekonomika attīstās mazliet gausāk. Šogad “mājokļu jautājumā“ ir ienākušas divas nozīmīgas novitātes, kas ir mainījušas ierasto skatu: sen nepieredzēts cenu kāpums un neskaidrība par rītdienu. Abu šo faktoru ietekme ir un būs jūtama, taču vienlaikus ir laba ziņa – mājokļu projektēšana, būvēšana, iegāde un finansēšana turpinās un turpināsies.

*Māris Opincāns, SEB Privātpersonu konsultācijas centra vadītājs*

Piedāvājums mazāks, bet finansēšanā šogad plus 14%

Viens no vadošajiem nekustamo īpašumu tirgus pētniekiem *Colliers International* pirms neilga laika publiskoja informāciju, ka jaunajos projektos pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā ir sarucis līdz zemākajam līmenim pēdējo desmit gadu laikā. Runa bija par aptuveni 1100 pieejamiem gataviem dzīvokļiem un vēl dažiem tūkstošiem būvniecībā esošu dzīvokļu, no kuriem lielākā daļa ir vai nu rezervēti vai pārdoti. Tātad pieprasījums pēc jauniem mājokļiem ir, bet problēmas konstatējamas piedāvājuma pusē. To apliecina arī, piemēram, sludinājumu skaits portālā ss.lv, kur gan jauno projektu segmentā, gan kopumā sludinājumu ir būtiski mazāk, nekā pirms dažiem gadiem. Piedāvājuma samazināšanās pamatā ir saistīta ar attīstītāju lēmumu dažus projektus uz laiku apturēt, kamēr būs lielāka skaidrība par materiālu pieejamību, piegādēm un termiņiem un par energoresursu cenām. Tas ir pilnībā saprotami, jo pārāk daudz nestabilu mainīgo liedz adekvāti aprēķināt pašizmaksu.

Privātpersonu finansēšanas jomā nekustamo īpašumu būvei vai remontam redzam pretēju tendenci. Šī gada pirmajā ceturksnī piešķirtais finansējums mājokļa iegādei vai remontam sasniedza 48 miljonus eiro, kas par 14% pārsniedz 2021. gada pirmā ceturkšņa apjomu. Darījumu skaits palicis nemainīgs, par 15% ir augusi aizņēmuma vidējā summa (82 tūkstoši eiro). Tas nozīmē, ka cilvēkos saglabājas optimisms par rītdienu un vēlme uzlabot dzīves apstākļus, kā arī iespējas segt pirmo iemaksu un sekmīgi maksāt aizņēmuma maksājumus – vairumā gadījumu tie svārstās no 200 līdz 400 eiro mēnesī.

Cenu kāpums liek meklēt jaunus risinājumus

Interese par jaunu mājokli pagaidām saglabājas par spīti izteikti augošajām cenām. Pērn, atgūstoties no kovida ietekmes, jauno projektu tirgus bija ļoti aktīvs un sākās cenu kāpums. Šis gads iesākās ar jaunu cenu lēcienu – ja iepriekš jaunajos projektos cenas svārstījās no 1700 līdz 1900 eiro par kvadrātmetru, gada sākumā tās sasniedza un pārsniedza 2000 eiro. Dažus mēnešus vēlāk tās jau sasniedza 2500 eiro par kvadrātmetru. Šķiet, ka pagaidām cilvēku pirktspēja ļauj absorbēt šādu pieaugumu, lai gan atsevišķos gadījumos mēs sastopamies ar bažām par lielu investīciju izdarīšanu ģeopolitiski nestabilos apstākļos. Nevar izslēgt, ka tieši gaidāmais cenu kāpums gada pirmajos mēnešos aktivizēja nekustamā īpašuma tirgu, – apzinoties, ka cenas turpinās augt, cilvēki beidzot pieņēma ilgi apdomāto lēmumu.

Lielākie izaicinājumi – no materiālu piegāžu un cenu kāpuma viedokļa – mūs sagaida rudenī. Jo attīstītāji un būvnieki būs iztukšojuši savas agrāk tālredzīgi iepirkto materiālu noliktavas, un tās būs jāatjauno jau par daudz augstākām cenām. Visticamāk, papildu spiedienu radīs energoresursu pieejamība un cenu kāpums. Tomēr runājot par materiālu pieejamību, lielākie tirgus spēlētāji visticamāk spēs aizstāt pārāk dārgos materiālus ar kādiem citiem, lai mājokļu cenu tomēr saglabātu cilvēku pirktspējas līmenī. Tas nozīmē, ka tirgū parādīsies jauni materiālu un risinājumi, kas ļaus attīstītājiem plānot un realizēt jaunus projektus.

Pieprasīta arī zeme un privātmājas

Taču kamēr attīstītāji strādā pie jaunām iecerēm, daudzi mēģina risināt “mājokļa jautājumu“ pašu spēkiem, ar ko skaidrojams īpaši liela interese par privātmāju būvniecību un zemes iegādi. Aptuveni trešdaļa no visiem šī gada pirmajā ceturksnī SEB izsniegtajiem aizdevumiem mājokļu būvei un remontam, bija paredzēti privātmāju būvniecībai. Vēl viens nozīmīgs faktors, kas ir ietekmējis zemes iegādi un privātmāju būvniecību vai pirkšanu, ir kovida pieredze, kas parādīja, cik daudzas lietas mēs spējam paveikt no savās mājās izveidotajiem “birojiem“. Kā īpaša aktualitāte šeit jāizceļ cilvēku interese par māju energoefektivitāti – tas attiecas gan uz jauniem apkures risinājumiem, gan mājokļa siltināšanu. Paredzams, ka tieši energoefektivitāte kļūs par vienu no pamata jautājumiem, iegādājoties mājokli, jo maksa par siltumu un silto ūdeni veidos lielu daļu no ikmēneša izmaksām. Runājot par privātmāju būvniecību, jāuzsver, – cilvēkiem ir jābūt piesardzīgiem no solījumiem par ļoti zemu cenu uzbūvēt sapņu mājokli, jo jau tagad būvniecības izmaksas ir robežās, kā minimums 1500 eiro par kvadrātmetru. Ieteicams pārliecināties par konkrētā būvnieka agrāk veiktajiem darbiem un reputāciju, kā arī pārliecināties par piedāvāto izmaksu atbilstību realitātei, lai vēlāk neizrādītos, ka patiesībā viss maksā trīs reizes dārgāk.

Kā daudzu lielu nekustamo īpašumu projektu finansētājs varam teikt, ka pieprasījums pēc finansējuma no lielo attīstītāju puses saglabājas augsts. Un, ņemot vērā, ka pieprasījums pēc jauna mājokļa ir liels, varam prognozēt, ka tirgū šogad un turpmākajos gados nonāks daudz jaunu dzīvokļu un māju. Pārvarot šā brīža neskaidrības, attīstītāji nāks klajā ar jauniem, energoefektīviem projektiem, kas būs piemēroti mūsdienīgu cilvēku prasībām un iespējām.

SEB banka

Publicēts 16.05.2022