

# Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļi

Pārskats par 2007.gadu

Prognoze 2008.gadam

Preses konference 2008.gada 7.martā

**OBER**  **HAUS**  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

Ober-Haus savu darbību izvērsusi Baltijas un Centrāleiropas reģionos, izveidojot birojus Polijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un Ukrainā. Ober Haus piedāvā augstas kvalitātes nekustamā īpašuma pakalpojumus kopš 1994. gada. Kopumā 30 birojos strādā vairāk kā 320 nekustamā īpašuma speciālistu.

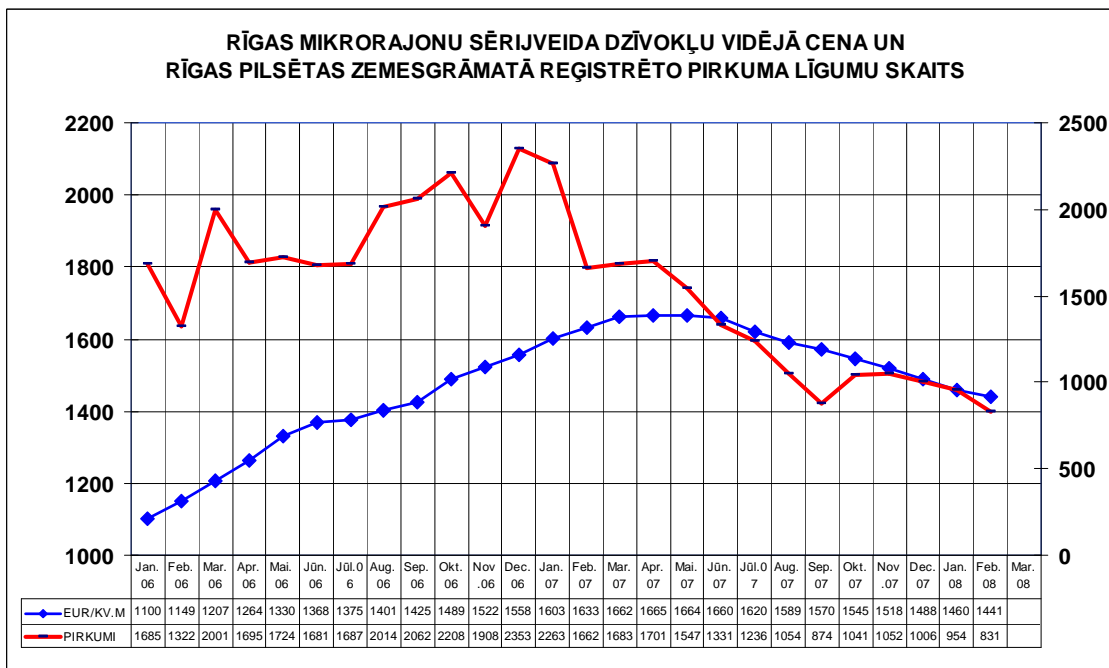
Ober-Haus strādā ar mērķi sniegt augstākās kvalitātes nekustamā īpašuma pakalpojumus visā Centrāleiropas reģionā. Lai sasniegtu savus mērķus, Ober-Haus nodarbina visprofesionālākos nekustamā īpašuma speciālistus. Mēs ticam, ka piedāvājot augstākās kvalitātes pakalpojumus, varam panākt klientu uzticību. Kompānija tiecas nodrošināt vienotu kvalitātes līmeni katrā Ober Haus birojā un katram darbiniekam, lai mūsu klients saņemtu augstākā līmeņa servisu jebkurā no mūsu birojiem.

Ober-Haus regulāri veic savas darbības tirgus izpēti, lai sniegtu kompetentas konsultācijas saviem klientiem, partneriem un sabiedrībai kopumā. Ober-Haus mēneša tirgus pārskati sniedz informāciju par visiem tirgus segmentiem un ir brīvi pieejami visiem interesentiem. Mēs uzskatām, ka esam atbildīgi ne tikai par mūsu klientiem sniegtajiem pakalpojumiem, bet arī par nozares attīstību kopumā. Nekustamā īpašuma nozare Latvijā pēdējos gados ir strauji attīstījusies. Pašlaik, kad notiek cenu korekcija Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu tirgū, mēs vēlamies sabiedrībai sniegt 2007.gada notikumu analīzi un informēt par turpmākās attīstības iespējamiem modeļiem.

*Šajā pārskatā izmantoti Ober-Haus tirgus pētījumu dati un publiski pieejamā informācija [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv). Pārskatā sniegtās prognozes ir aptuvenas. Ober-Haus neuzņemas nekādas saistības par pārskatā iekļautās informācijas lietotāju pieņemtajiem lēmumiem un to sekām.*

## 2007.gada pārskats

2006.gads noslēdzās ar strauju cenu un darījuma skaita pieaugumu. Pārdevēji apkopoja peļņas rādītājus, pircēji jau pēc mēneša varēja priecāties par iepriekš pareizi pieņemto lēmumu. Vēl neliela daļa pēdējo investoru meklēja iespēju ieguldīt nekustamajā īpašumā - dzīvokļos. Tomēr jau šajā laikā arvien vairāk vadošo kompāniju tirgus pārskatos parādās piesardzīgākas rīcības aicinājumi. Lai gan cenas aug, to lielums un kredītmaksājumi ir ļoti apgrūtināši normālas ģimenes budžetam. Faktiski maksājumi ir komfortabli tikai īstermiņa investoriem, kuri iegādāto mājokli plāno pārdot pēc kārtējā cenu pieauguma.



- Tirgus aktivitāte pēc māklēru novērtējuma samazinās jau 2006.gada decembrī (vidējā cena 1565 EUR/m<sup>2</sup>) un 2007.gada janvārī (1603 EUR/m<sup>2</sup>). Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits samazinās gan janvārī, gan februārī.
- Bankas reaģē uz tirgus signāliem, „maigi” ierobežojot kreditēšanu.

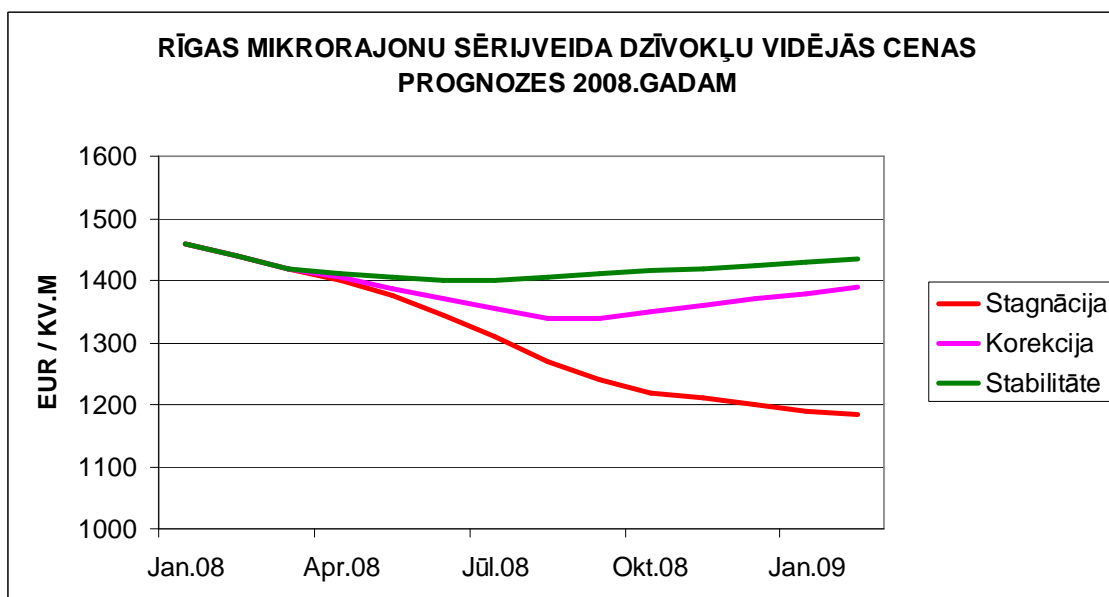
- 2007.gada martā valdība izsludina pretinflācijas plānu, kurā galvenais akcents ir nekustamā īpašuma tirgus ierobežošana. Plāna izsludināšanas laiks liek domāt, ka tas izsludināts brīdī, kad tā autori ir droši, ka tas „nostrādās” – cenas apstāsies un samazināsies. Tā tas arī notiek ar dzīvokļu cenām, bet ne ar inflāciju.
- Bankas publisko „saprātīgas aizņemšanās” aicinājumus. Vienlaicīgi dažas no tām aktivizē kredītu izsniegšanu, iegūstot izšķirošu pārsvaru pār konkurentiem. Konkurenti runā par kredītportfeļa kvalitāti kā bankas politikas vadmotīvu uzkaršušā tirgū.
- 2007.gada martā un aprīlī visi tirgus dalībnieki atzīst cenu pieauguma apstāšanos. Ober-Haus aprēķinātā vidējā cena ir 1662 EUR/m<sup>2</sup>, Latio – 1720 EUR/m<sup>2</sup>. Līdz šim reģistrēto darījumu skaits ir samazinājies, bet stabils. Turpmākajos mēnešos gan cenas, gan darījumu skaits samazinās.
- 2007.gada jūlijā stājas spēkā kreditēšanas ierobežojumi, kas kļūst par reālu šķērsli daudziem potenciālajiem pircējiem. Kredītu izsniegšanas apjomi strauji sarūk jau nākošajā dienā.
- 2007.gada novembrī Ober-Haus aprēķinātā Rīgas sērijveida dzīvokļu cena 1519 EUR/m<sup>2</sup> sasniedz 2006.gada novembra līmeni 1520 EUR/m<sup>2</sup>. Tirgū pieaugusi reālo pircēju interese, lai gan pieprasījums kopumā ir zemāks nekā iepriekšējos gados, kad tirgū bija daudz investoru jeb spekulantu.
- 2007.gada beigās ir potenciālie pircēji, kuri spēj kvalificēties kredītiem, tomēr gaida cenu samazināšanos. Pārdevēji ir mainījuši savu attieksmi un lielākajā daļā gadījumu ir gatavi dot atlaidi no sākumā prasītās cenas, kas tomēr nenodrošina darījumu skaita pieaugumu.

## Prognoze 2008.gadam

Latvijas ekonomiku 2008.gada sākumā raksturo 15% gada inflācija, 10% IK pieaugums, piesardzīgas nākotnes prognozes gan mājsaimniecību, gan biznesa ekonomiskajā attīstībā. Mājsaimniecības ietekmē gan inflācija, gan ienākumu pieauguma tempu samazināšanās. Biznesa problēmas saistītas gan ar darbaspēka izmaksu augsto līmeni, gan ar globālās ekonomikas problēmām. Valdība sola neieviest papildus ierobežojumus inflācijas apkarošanai un rūpīgi izvērtēt nepieciešamos ekonomikas veicināšanas pasākumus, lai nodrošinātu „mīksto piezemēšanos” pēc „dzesēšanas” pasākumiem.

Šajā situācijā Ober-Haus izstrādājis trīs iespējamus mājokļu tirgus attīstības modeļus 2008.gadam, kurus nosacīti var saukt par STABILITĀTI, KOREKCIJU un STAGNĀCIJU. Ņemot vērā Latvijas tirgus īpatnību, ka tas ir koncentrēts Rīgā un tās apkārtnē un lielāko daļu tā kopējā apjoma veido sērijveida dzīvokļi Rīgas mikrorajonos, tieši šo dzīvokļu vidējā cena ir izmantota modeļu izstrādei un ilustrācijai.

Jauno mājokļu tirgus vistiešākajā veidā ir saistīts ar iedzīvotāju iespējām par saprātīgu cenu pārdot sērijveida dzīvokļus. Tomēr šo tirgu būtiski ietekmē ne tikai pircēju kredītspēja, bet arī banku attieksme pret jaunu projektu attīstību. Banku klientiem – attīstītājiem jau tagad ir liels skaits iesāktu projektu, kuru izpārdošana ir apgrūtināta, tādēļ jaunu objektu uzsākšana var aizkavēties un jaunu mājokļu ienākšana tirgū ir grūti prognozējama.



### STABILITĀTE.

Latvijas ekonomikā notiek stabilizācija – inflācija samazinās pēc regulējamo cenu paaugstināšanas un iedzīvotāju patēriņa samazināšanās. Pasaule piemērojas jaunajām pārtikas un energoresursu cenām. ASV mājokļu tirgus un kopējās ekonomiskās problēmas tiek kontrolētas. Vērtspapīru tirgos pēc satricinājumiem notiek sakārtošanās.

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū turpinās cenu samazināšanās, bet pavasarī pieaug gan pircēju aktivitāte, gan noslēgto darījumu skaits. Darījumu skaits nodrošina banku uzticību tirgus stabilitātei un kredīti kļūst pieejamāki. Pieprasījuma apjoms ir mazāks par piedāvājumu, bet tas nodrošina pircēju lēmumu ātrāku pieņemšanu, jo rodas zināma konkurence kvalitatīvo un ar atlaidēm piedāvāto dzīvokļu pircēju vidū. Gada otrajā pusē sākas minimāls vidējo cenu pieaugums, kas tomēr gada beigās nepārsniedz gada sākuma līmeni.

### KOREKCIJA.

Ekonomiskie rādītāji tādi paši kā STABILITĀTES modelī.

Pavasarī nenotiek gaidītais pircēju aktivitātes pieaugums un cenu lejupslīde turpinās līdz rudenim. Tiek sasniegts zemāks cenu līmenis. Pircēju reakcija ir straujāka, jo dzīvokļi kļūst pieejamāki lielākai grupai. Zemākas cenas

gadījumā tirgū atkal parādās zināms skaits investoru, kuru mērķis šajā gadījumā būtu 3-5 gadu investīcijas. Cenu pieaugums straujāks nekā STABILITĀTES modeļa gadījumā, taču gada beigās cenu līmenis zemāks.

#### STAGNĀCIJA.

Latvijas ekonomikas „dzesēšana” ārēju vai iekšēju apstākļu dēļ noved pie „sasalšanas”. Kredītņēmējiem rodas nopietnas problēmas, notiek darbaspējīgo iedzīvotāju emigrācija.

Pieprasījums pēc mājokļiem samazinās visos segmentos, cenas krīt. Zemo cenu dēļ notiek tikai piespiedu pārdošanas. Kredītmaksājumu summa zemāko cenu dzīvokļiem ir zemāka par īres maksājumu, tomēr darījumi nenotiek, jo bankas neizsniedz kredītus nepietiekamu ienākumu vai augstā riska dēļ.

Ober-Haus uzskata, ka tirgum kopumā vēlamākais modelis ir STABILITĀTE. Tas ļautu izvairīties no liela skaita īpašumu pārvērtēšanas un ar to saistītām problēmām kredītņēmējiem un bankām. KOREKCIJAS gadījumā kopumā rezultāts ir līdzīgs, tomēr līdz cenu stabilizēšanās brīdim neatrisināmas problēmas var rasties lielākam skaitam kredītņēmēju, kuri nespēs pārdot īpašumus ar minimāliem zaudējumiem. STAGNĀCIJAS gadījumā dzīvokļu tirgus cenu kritums faktiski ir neprognozējams, bet jāuzsver, ka tas nav saistīts ar paša nekustamā īpašuma tirgus iekšējām problēmām, un tirgus dalībnieki nespēs būtiski ietekmēt procesus. Tomēr tirgus dalībnieku uzvedība pēdējā gada laikā ir apliecinājusi to, ka nospiedošs vairums pircēju ir pieņēmuši atbildīgus lēmumus dzīvokļus pērkot, savukārt pārdevēji ir nosvērti un nekrīt panikā pirmo grūtību gadījumā.

Ober-Haus saskata reālu iespēju veiksmīgai tirgus attīstībai. Tomēr gan tirgus dalībniekiem, gan visiem sabiedrības locekļiem jārikojas saprātīgi. Šis nav sensacionāliem paziņojumiem piemērots laiks.