**Jauno dzīvokļu skaits Rīgā sarucis līdz vēsturiski zemākajam līmenim**

**Saskaņā ar nekustamā īpašuma konsultāciju kompānijas “Colliers“ datiem 2022. gada martā Rīgā jaunajos projektos pārdošanā bija pieejami aptuveni 1130 pabeigtu dzīvokļu, kas ir gandrīz uz pusi mazāk nekā gadu iepriekš. Vēl aptuveni tikpat jauno dzīvokļu, kas pieejami iegādei, bija būvniecības stadijā. Šādu mājokļu apjomu, saglabājoties 2021. gada pārdošanas tempam, iespējams izpirkt viena gada laikā. Ko pašreizējā situācija ar jauno mājokļu pieejamību nozīmē nozarei un patērētājiem, skaidro “Colliers“ Izpētes un konsultāciju departamenta asociētā direktore Agija Vērdiņa un Latvijā vadošā mājokļu attīstītāja “Bonava Latvija“ pārdošanas un mārketinga vadītājs Kaspars Ekša.**

Vairākus gadus pēc 2007. – 2010. gada globālās finanšu krīzes Rīgā joprojām bija vērojams relatīvi liels dzīvokļu atlikums, kas būvēti pirms krīzes, un aktīva šo dzīvokļu tirdzniecība notika līdz pat 2017. gadam, kad tirgū sāka ienākt jauni attīstītāji un straujāk atsākās jaunu projektu būvniecība. Sākot no 2018. gada, tirgū pakāpeniski palielinājās jaunu dzīvokļu skaits. Vienlaikus, pieaugot vidējās darba samaksas apmēram un kļūstot pieejamākam banku finansējumam, auga arī pārdošanas apjomi, veidojot veselīgu balansu starp uzbūvēto un nopirkto. Situācija mainījās 2020. gada pavasarī, kad pasauli satricināja Covid-19 pandēmija. Neziņas un nenoteiktības ietekmē būvniecības apjomi uz brīdi sabremzējās, savukārt pretēji prognozēm pieprasījums pēc jauniem mājokļiem pieauga, kā rezultātā krasi samazinājās tirgū pieejamo pabeigto dzīvokļu skaits. Tika izpārdoti pat tādi projekti, par kuriem pircēju interese iepriekš bija neliela. Tāpat strauji pieauga darījumu skaits ar būvniecības stadijā esošiem dzīvokļiem.

“Kopš šī gada sākuma tirgū pieejamo pabeigto jauno dzīvokļu skaits Rīgā samazinājies par aptuveni 300 dzīvokļiem, savukārt, salīdzinot ar 2021. gada martu, šādu mājokļu apjoms krities gandrīz uz pusi. Dramatisko situāciju šķietami varētu kliedēt dati par būvniecības stadijā esošajiem dzīvokļiem – tādu dotajā brīdī ir aptuveni 3500, tomēr patiesībā lielākā daļa no tiem jau ir pārdoti, vēl daļa – rezervēti. Tas nozīmē, ka kopumā tirgū pieejami aptuveni 2500 jauno dzīvokļu, bet daudzi no tiem jāgaida pat vairāk nekā gadu, kamēr tie tiks reāli pabeigti un tajos varēs ievākties pircēji. Ja pieņemam, ka arī pašlaik kara izraisītajos apstākļos jaunu projektu uzsākšana notiks piesardzīgi un gausi, nākamā gada otrajā pusē novērosim vēl lielāku jauno dzīvokļu iztrūkumu. Piepildoties minētajam scenārijam, šādi mājokļi kļūs par izteiktu deficīta produktu, pēc kuriem pieprasījums pārsniegs piedāvājumu, rezultātā vēl vairāk palielinot jauno dzīvokļu pārdošanas cenu,“ prognozē “Colliers“ Izpētes un konsultāciju departamenta asociētā direktore Agija Vērdiņa.

No būvniecības stadijā esošajiem dzīvokļiem lielāko skaitu jeb aptuveni 16% pašlaik veido dzīvokļi tirgus līdera “Bonava Latvija“ būvētajos projektos. Līdzīgi tirgus vidējam rādītājam 53% šo dzīvokļu ir jau pārdoti.

“Jāatzīst, ka arī mūs gluži tāpat kā citus būvniecības nozares dalībniekus ir ietekmējusi saspringtā ģeopolitiskā situācija Eiropā. Atsevišķu būvmateriālu pieejamība kļuvusi izaicinošāka, piegāžu ķēdes garākas, kā rezultātā būvniecības izmaksas ir strauji augušas. Šī situācija viennozīmīgi atstās ietekmi gan uz jauno mājokļu tirgu, gan būvniecības nozari kopumā. Atsevišķu būvuzņēmēju plānu maiņu redzam jau tagad, taču skaidrāka situācija, manuprāt, iezīmēsies vasaras otrajā pusē, kad būs pagājis zināms laiks, lai pielāgotos jaunajiem apstākļiem, un nozares analītiķi būs apkopojuši otrā ceturkšņa datus,“ norāda “Bonava Latvija“ pārdošanas un mārketinga vadītājs Kaspars Ekša, vienlaikus apliecinot, ka, neskatoties uz sarežģījumiem, uzņēmums izlēmis turpināt visu savu projektu attīstību.

Līdzīgi kā Covid-19 pandēmijas sākumā, arī pašlaik izdarīt konkrētus secinājumus vēl ir par agru, taču ir skaidrs, ka tuvākajā laikā ne būvniecības izmaksas, ne jauno dzīvokļu cenas nesamazināsies. Tas nostādīs daudzus attīstītājus un pircējus izvēles priekšā: attīstītājiem būs jāizlemj, vai pie pašreizējās tirgus nenoteiktības, ievērojamām būvniecības izmaksām un ģeopolitiskās situācijas vispār uzsākt būvniecību, savukārt pircējiem būs jāsaprot, vai augstas inflācijas apstākļos viņi vispār spēs iekrāt pirmajai iemaksai un vai būs gatavi samierināties ar, iespējams, mazāku, bet budžetam atbilstošāku mājokli.

Pasliktinoties jauno mājokļu pieejamības prognozēm, iedzīvotāji, kas vēlēsies iegādāties dzīvokli jaunajā projektā, saskarsies ar diviem galvenajiem izaicinājumiem. Pirmkārt, samazinoties dzīvokļu piedāvājumam pirmreizējā tirgū, iedzīvotāji var būt spiesti aktīvāk izskatīt otrreizējo tirgu, kurā atrast energoefektīvus mājokļus ar nelielām uzturēšanas izmaksām ir krietni sarežģītāk. Otrkārt, iedzīvotāji jau saskaras un tuvākajā laikā turpinās saskarties ar būvniecības stadijā esošo dzīvokļu cenu pieaugumu – cenas pēdējā pusgada laikā pieaugušas par 7%, 2022. gada marta mēnesī sasniedzot vidēji 2250 EUR/m2.

Pašreizējos apstākļos jauno dzīvokļu tirgus ir izaicinājumu priekšā – dzīvokļu cenas aug straujāk nekā algas, inflācijai noēdot daļu algas pieauguma, kā rezultātā samazinās jauno dzīvokļu pieejamības rādītāji, kas līdz šim Rīgā bijuši ievērojami labāki nekā kaimiņvalstu galvaspilsētās. Vienlaikus jāmin, ka attīstītājiem Viļņā un Tallinā tas nav traucējis būvēt ievērojami vairāk, pārdot dārgāk un arī daudz vairāk. Līdz ar to laiks rādīs, vai algas un hipotekāro kredītu nosacījumi tiks līdzi pieaugošajām jauno mājokļu cenām, vai un kā mainīsies attīstītāju vēlme būvēt un iedzīvotāju vēlme un spēja iegādāties.

**Bonava Latvija**

Publicēts 12.04.2022