

Банки и финансы

Совместный проект

unibanka
SEB grupas banka

ДЕЛОВОЙ
ЧАС

Эта заманчивая недвижимость, или Волков бояться — в лес не ходить

Небывалая активность на рынке недвижимости заставляет волноваться многих жителей Латвии: кто-то внимательно изучает мнения экспертов, чтобы точнее оценить свою собственность, кто-то обдумывает планы переезда и покупки жилья, кто-то внимательно следит за кредитными предложениями банков. Что ожидает этот рынок хотя бы в ближайшем будущем? Свой прогноз сегодня дают специалисты Unibanka.



Алина АЛЕКСАНДРОВА

alina@ch

Вопрос, возможен ли перегрев на рынке недвижимости, сегодня кажется не менее вечным, чем вопрос, есть ли жизнь на Марсе, но зато куда более актуальным. И ответить на него эксперты-риэлторы, банкиры и просто экономисты пытаются не первый год. И с каждым днем он становится все более «горячим»: чем больше людей оценивают свои возможности для покупки нового дома, квартиры или дачного участка, тем важнее им знать, что будет с ценами на недвижимость завтра. Мнения есть разные и порой — практически полярные:

● **пессимисты:** рынок есть рынок, и если нынешний кредитный «пузырь»

лопнет, то мало никому не покажется; ● **реалисты:** рынок есть рынок, и даже если что-то случится, он не обвалится весь, все равно недвижимость останется недвижимостью и людям всегда надо будет где-то жить;

● **оптимисты:** рынок есть рынок, и сегодня его емкость такова, что практически никакая опасность многочисленным заемщикам и инвесторам не грозит.

Каждая из этих точек зрения имеет своих авторитетных сторонников, свои аргументы, на каждую найдутся свои цифры и доказательства. И каждый человек вправе принять любую сторону и сделать собственные выводы. Мы же предлагаем познакомиться с цифрами, которыми оперируют специалисты *Latvijas Unibanka* — банка, внимательно следящего за этой сферой экономики и считающего ее очень перспективной: *Unibanka* сам выступает как инвестор в различных проектах, реализует мощную кредитную программу, сформировал специальное предложение для инвесторов — Фонд недвижимости. Так что рынок его эксперты изучали не для кого-то — для себя.

А жить-то практически нигде

Итак, по словам аналитиков кредитного управления *Unibanka*, несмотря на ажиотаж вокруг недвижимости, данные об изменении объемов жилого фонда свидетельствуют: за последние 14 кварталов, т. е. с начала 2001 года никакого особенно стремительно прироста в этом секторе не наблюдалось. Ежегодный рост объемов не превышает один процент, что явно не слишком много, учитывая невысокое в целом качество имеющихся квад-

ратных метров и их явную нехватку в пересчете на душу населения. Если нынешний жилой фонд будет возобновляться такими темпами, как сейчас, на это потребуются сто (!) лет. Из чего можно сделать вывод, что строительство и реконструкция все-таки активизируются.

Сейчас объем жилого фонда в Латвии составляет около 55 миллионов кв. м., или 24 кв. м. на одного жителя. И даже кажущееся нам огромным количество новых многоквартирных проектов и активно строящиеся частные дома на самом деле не меняют серьезно картины — потенциал еще очень велик, если сравнивать с тем, как привыкли жить в развитых странах, к уровню которых мы так стремимся. (Например, в Германии на одного жителя приходится 43 кв. м, и даже в отдельно взятой бывшей Восточной Германии — 36,5 кв. м.) Кстати, в Риге средний показатель еще ниже, чем по стране, — всего-то 22 кв. м.

В принципе, свою роль может сыграть такой неожиданный фактор, как общее сокращение численности населения в стране. Но даже с учетом демографической статистики развитие ВВП и официальный рост зарплаты опережают темпы прироста жилого фонда. Проще говоря, свободных денег пока больше, чем свободных площадей.

Так что девелоперам, т. е. людям, которые развивают новые проекты, в ближайшем будущем не о чем беспокоиться, полагают в *Unibanka*. Неудача их может постигнуть вовсе не из-за недостаточного спроса, а из-за неверно выбранной концепции. Кстати, это же предупреждение касается и потребителей: не надо бояться мнимого «пузыря», надо тщательно оценивать возможные риски (а они есть всегда, такова жизнь) и собственные силы.

Чего ждать?

Чтобы ответить на этот вопрос, руководитель отдела анализа рынков и отраслей *Latvijas Unibanka* Андрис Вилкс предлагает внимательно отнестись к опыту соседних Литвы и Эстонии. Ничего неожиданного и особенного в нынешнем стремительном развитии отрасли, равно как и в стремительном росте цен (по несколько процентов в месяц), наш эксперт не видит. Что касается прогнозов на будущее, то потребуются несколько сценариев, ибо ситуация меняется по сегментам рынка.

Например, эксклюзивные секторы — Юрмала и Вецрига сильно зависят от поведения иностранных инвесто-



Правильно выбранный кредит — ключ к вашему «жилищному» благополучию.

Фото Айгарис Янсонса (A.F.I.)

ров. Однако это еще не повод для опасений: и наша жемчужина — город-курорт, и Старая Рига — единичны и конечны. В том смысле, что количество предложений здесь всегда будет достаточно ограничено, а значит, и цены стабильно высоки. К тому же исторический центр в любой столице мира стоит дорого, а наша к тому же претендует на роль главного города всей Балтии.

В условную «группу риска» можно было бы зачислить поселки, размещенные в неудачных местах с неправильной концепцией развития. Однако каждый вариант надо рассматривать в индивидуальном порядке.

Самой рискованной сферой (но незначительной по объему) можно считать сделки с землей. Очень модная одно время парцелляция, обещавшая высокую доходность, многих сподвигла окунуться в кредитные отношения, которые иногда бывает непросто достойно закончить.

Осторожны должны быть те, кто пробует спекулировать на новых проектах. Доля таких сделок сейчас достаточно высока: около 30% — считают специалисты. Весь вопрос в том, хватит ли у некоторых таких «инвесторов» оборотных средств при возмож-

ных колебаниях или замедлении роста на рынке.

Кто не рискует

Как же оценивают риски банки, которые дают деньги в кредит под залог той или иной недвижимости? По-разному. Есть банки, исповедующие агрессивную политику, предлагающие ссуды под иногда слишком смелые проекты. *Unibanka* в этом смысле склонен вести себя более консервативно — стоит учесть наличие «шведской мамы», а в Швеции, пережившей в свое время кризис в недвижимости, предпочитают более сдержанную тактику.

Но даже при таком подходе, указывает Андрис Вилкс, в банке склонны смотреть в будущее с оптимизмом. Экономика Латвии действительно находится на подъеме, и пока никакие внешние признаки не говорят о возможном кризисе. Опыт Эстонии, рынок которой опережает наш в развитии примерно на два года, показывает, что стабильное развитие ситуации вполне возможно и почвы для паники нет. Хотя трезвая оценка ситуации, подкрепленная мнением специалистов, конечно, не помешает никогда.

КУДА СТАВИТЬ СТАВКИ?

Всех, кто взял кредиты под залог своей недвижимости, безусловно, не оставит равнодушным ответ на вопрос, как могут измениться в ближайшее время процентные ставки по кредитам, взятым в той или иной валюте.

Вот он, примерный ответ. Прогноз аналитика финансового рынка Арниса Малберга, *Unibanka*:

● **долларовые кредиты:** ожидается, что в ближайший год процентные ставки вырастут примерно на 1%. Впрочем все равно такие кредиты будут популярны, хотя долларовая ставка останется выше, чем евро;

● **латовые кредиты:** ставки будут стремиться к уровню кредитов в евро. Хотя это тоже процесс постепенный, который затронет и этот, и следующий годы. В идеале ставки по кредитам в латах и евро должны сравняться после окончательного перехода Латвии на единую европейскую валюту.

Напомним, в прошлом году Банк Латвии увеличивал латовую ставку рефинансирования — как раз для того, чтобы снизить кредитный бум. Однако особого эффекта это действие не возымело. Если он предпримет такие шаги повторно, опять-таки вряд ли это сильно изменит ситуацию. Тем более что и у банков есть запас прочности и они будут заинтересованы удерживать клиентов. Конкуренция на кредитном рынке очень высока.

И последний совет для тех заемщиков, у кого основной источник дохода латовый: выбирайте кредиты в латах и евро и следите за изменением ставок.