

(Окончание. Начало — на стр. 3.)

А цифры меж тем гласят: в прошлом году в среднем по стране зарплаты выросли на 16,5%, а уровень инфляции составил примерно 7%, так вот оставшиеся 9% очень даже чувствуются. Причем уже по всей стране, а не только в более благополучной и развитой столице.

### 3. Подтягиваются регионы

Данные банка позволяют сделать вывод, что за пределами Риги, в экономике латвийских регионов происходят очень серьезные изменения. Например, развитие ипотечного кредитования начинается даже там, где долгое время вообще был просто мертвый рынок, — в Гулбене, Балви. Не говоря уже о Даугавпилсе, где растет не только кредитный рынок, основанный на сделках на вторичном рынке, но и поговаривают о проекте небоскреба. В крупных городах — Елгаве, Валмиере, Резекне, Лиепае — не скажем, что жизнь уже бьет ключом, но активность постоянно увеличивается. А стремительный прогресс Латгалии кажется просто удивительным, отмечает Арнис Шкапарс. Это и следствие пробуждения самих регионов, и результат того, что Рига становится чересчур уж дорогой.

Те, кто связан с недвижимостью, чувствуют это моментально. Поэтому так велик интерес к городам-спутникам в радиусе 40 км от столицы. Процветает и новое строительство, реконструируются дома советской постройки. Цены, конечно, тоже идут вверх, не стоит рассчитывать, что где-то можно что-то урвать задаром, но и разница все-таки есть, а следовательно, новый стимул для инвестиций и для дальнейшего развития.

### За содержимым надо следить!

Конечно, строгость и опасения Банка Латвии, отвечающего за финансовый климат в стране, объяснимы, а где-то и обоснованы. Так что усилия, которые он предпринимает (повышение кредитных ставок, более строгие требования



Ипотечный кредит — иногда единственная возможность быстро получить ключи от новой квартиры.

к обязательным резервам), понятны. Хотя и результата не всегда достигают нужного (повышение ставок касается только латовых займов, а народ преспокойно берет кредиты в евро), да и некоторым удается их проскочить (например, требования по обязательным резервам распространяются только на латвийские банки, а филиалы иностранных банков могут не замораживать огромные суммы и чувствовать себя значительно свободнее).

И все же качество кредитов — это вопрос сверхважнейший, и тут каждый банк прежде всего сам больше всех заинтересован, чтобы

его портфель не заставлял топ-менеджмент не спать ночами. Степень риска при этом он регулирует самостоятельно.

и продуманное отношение банка к кредитным рискам.

Банк не будет стремиться во что бы то ни стало заполучить клиента как потенциально-го обладателя частного лица нового жилья, так и девелопера, смягчая ему условия получения кредита до бесконечности, а предложит честную ставку.

### И за качеством тоже!

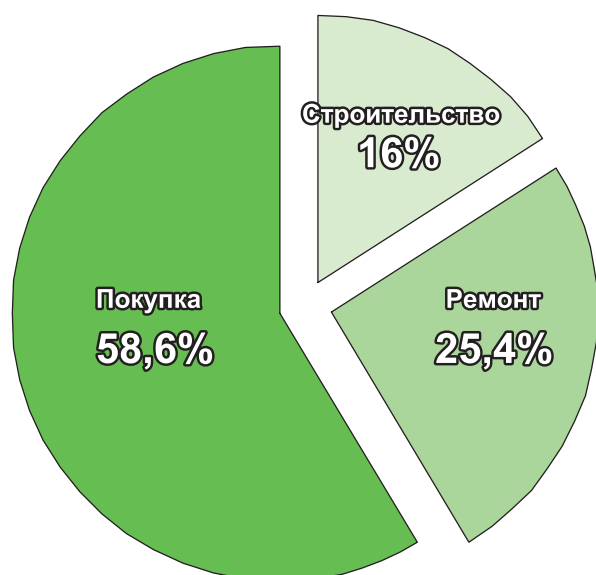
Такая позиция отнюдь не вызвана какой-то тревогой относительно будущего латвийской недвижимости, просто таково отношение к риску.

Тем не менее банковские специалисты по-прежнему отмечают: тема качества нового строительства, как

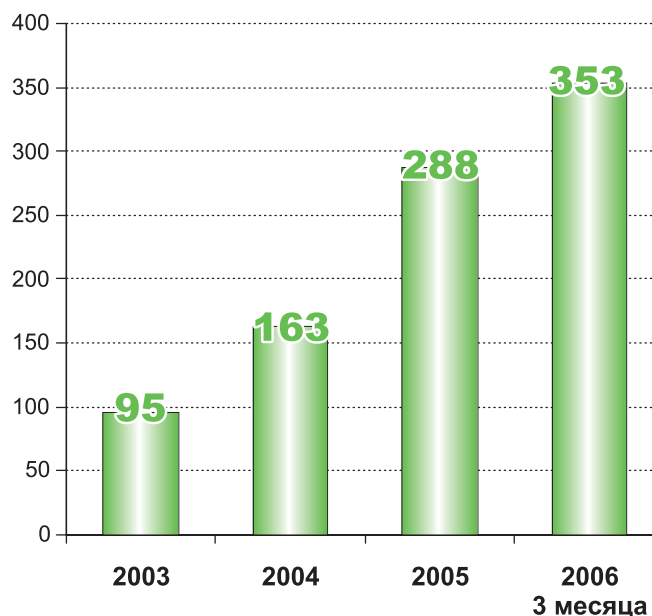
**Мы не видим причин для кризиса на рынке, по нашим прогнозам, никакого краха ожидать не стоит. Что касается цен на недвижимость, то наши специалисты считают, что в этом году их прирост замедлится, однако в целом для рынка ситуация благоприятна.**

В SEB Unibanka качество кредитного портфеля всегда было на высоком уровне, а в последнее время, несмотря на темпы роста, оно не снижается, и даже наоборот — растет. И причина тому — четко выработанная кредитная политика

Структура портфеля ипотечных кредитов SEB Unibanka, выданного частным лицам (на 31.03.2006)



Динамика прироста кредитного портфеля SEB Unibanka, выданного на покупку жилья, млн. латов



и прежде, остается актуальной. Эта тема болезненная. И хотя участники рынка пытаются предпринять некие системные действия, которые позволили бы наконец как-то цивилизовать и упорядочить ситуацию, процесс этот непростой.

Работа над классификатором недвижимости, которую затеяла Ассоциация девелоперов, продвигается, но даже когда этот инструмент регулирования будет создан, для того чтобы он заработал, потребуется время.

По опыту SEB Unibanka на хорошем уровне работают прежде всего компании, уже накопившие серьезный опыт, — среди них могут быть как крупные игроки, так и не очень. С новичками и фирмами-однодневками сложнее. Это, конечно, вовсе не значит, что их проект обязательно будет с огрехами, но все-таки стоит быть в таком случае повнимательнее.

Во многом как раз в связи с проблемой качества сейчас все активнее развивается тенденция, когда покупатели стремятся искать жилье в готовых или, по крайней мере, строящихся проектах. Чтобы можно было увидеть все своими глазами. Увы, такая возможность у них есть не всегда, ибо опять-таки по-прежнему огромное количество квадратных метров раскупается на ранней стадии реализации проекта. И далеко не всегда — потенциальными жильцами, а зачастую спекулянтами.

### И еще надо следить за спекулянтами!

По большому счету в спекулятивных сделках ничего противозаконного и даже ничего дурного нет. Нормальная коммерческая операция. Если бы только такие операции не разогревали так сильно пока еще неустойчивый латвийский рынок и если бы сами «бизнесмены» платили бы государству хоть какие-то налоги от своей «коммерческой деятельности».

Многие застройщики уже разработали целые программы борьбы со спекулятивными сделками (хотя те, кто заинтересован получить прибыль как можно быстрее, против спекулянтов ничего не имеют, было бы продано). Уже есть такие компании, которые не выставляют свои объекты на продажу вплоть до полного завершения строительства. Тогда для спекулятивных сделок снижается интерес — меньше возможностей играть на росте цены. Есть кое-какие методы и у банков. Но методов этих пока маловато, так что спекулятивные сделки есть, процент их все еще достаточно высок, но есть надежда, что эти цифры будут стабилизироваться.

### Подводя итоги

А вот подводя итоги, несмотря даже на некоторые обозначенные болевые точки, Арнис Шкапарс высказался все-таки в совершенно оптимистическом ключе:

— Мы не видим причин для кризиса на рынке, по нашим прогнозам, никакого краха ожидать не стоит. Что касается цен на недвижимость, то наши специалисты считают, что в этом году их прирост замедлится, однако в целом для рынка ситуация благоприятна. При здоровой оценке индивидуальных рисков конкретным покупателям и заемщикам никаких неприятных сюрпризов можно не опасаться.