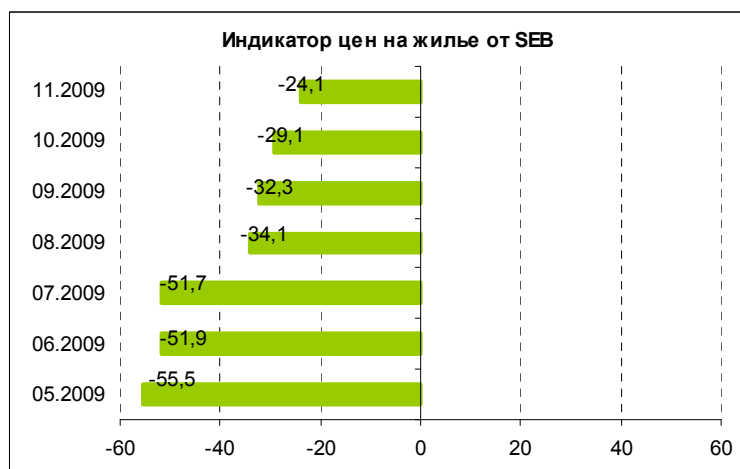


# Индикатор цен на жилье

Ноябрь 2009 года (Опрос за октябрь 2009 года)

SEB Индикатор цен на жилье: настроение продолжает улучшаться

Индикатор цен на жилье SEB в течение месяца увеличился на пять процентных пунктов – до **-24.1** (месяцем ранее он составлял **-29.1**). Тенденция к постепенному улучшению SEB Индикатор цен на жилье показывает с мая, когда было начато обобщение данных о настроениях жителей. За этот период SEB Индикатор цен на жилье вырос на 31.4 процентных пункта.

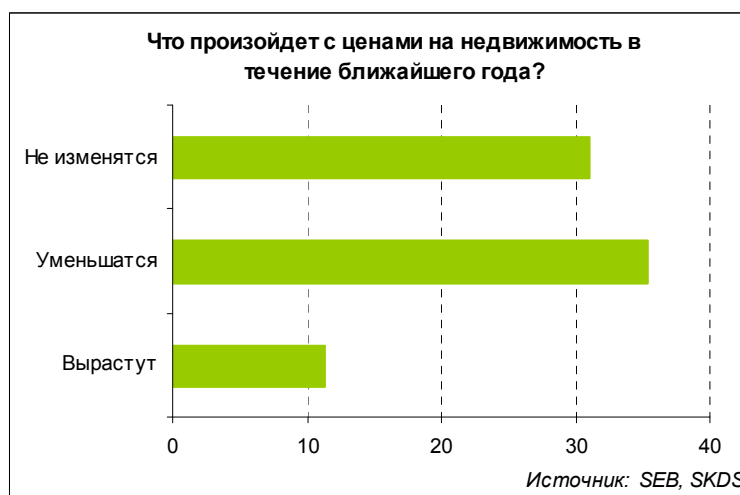


Число жителей, которые настроены негативно по поводу динамики цен на жилье, впервые оказалось меньше, чем количество тех, кто в ближайшее время прогнозирует неизменные цены и их рост.

Сейчас 35% жителей Латвии (в предыдущем месяце – 39%, а в мае – 62%) считают, что через год цены на жилье будут ниже, чем сегодня.

В течение месяца слегка увеличилось число оптимистично настроенных жителей – роста цен на жилье в ближайший год ожидают 11% всех респондентов (месяцем ранее – 10%).

В свою очередь по сравнению с маем 2009 года количество позитивно настроенных жителей выросло на пять процентных пунктов.



Число нейтрально настроенных жителей, которые полагают, что цены на жилье в течение года не изменятся, продолжает увеличиваться. В этом месяце такой ответ дал 31% участников опроса, тогда как в предыдущем месяце – 29%, а в мае – 19%.

Сравнительно много оказалось тех, кто не смог или не захотел ответить на поставленный вопрос – уже второй месяц подряд 22% опрошенных воздерживаются от прогнозов относительно динамики цен на жилье (в мае – 13%).

Ожидания падения цен на жилье поубавились как среди латышей, так и среди представителей других национальностей. Вдобавок, среди нелатышей число пессимистов в последние месяцы сокращается более стремительно. 37% латышей и 33% представителей других национальностей думают, что цены на

жилье в течение года продолжают падать. Месяцем ранее падение цен на жилье прогнозировали 40% и 38% соответственно, тогда как в мае - 63% и 60% соответственно. 13% латышей (месяцем ранее - 10%) и 9% представителей других национальностей (в предыдущем месяце - 10%) считают, что через год цены на жилье будут выше, чем сейчас. 29% латышей и 34% представителей других национальностей считают, что цены в течение года не изменятся. Стоит отметить также, что среди нелатышей по-прежнему больше удельный вес тех жителей, которые воздерживаются от прогнозов об изменениях цен - каждый четвертый не хотел или не мог прогнозировать, какими будут цены на жилье в течение ближайших 12 месяцев.

Во всех группах респондентов в разделении по образованию продолжает расти число тех, кто прогнозирует рост цен. Более высоких цен на жилье через год ожидают 8% жителей с высшим образованием (месяцем ранее - 7%), 12% со средним и средним специальным образованием (ранее - 11%) и 13% жителей с основным образованием (в предыдущем месяце - 11%). Наибольший удельный вес тех, кто предсказывает падение цен, отмечен среди жителей с высшим образованием - 45% респондентов с высшим образованием (ранее - также 45%) прогнозирует, что через год цены на жилье будут ниже, чем сейчас. Пессимистично настроены 33% опрошенных со средним и средним специальным образованием (ранее - 38%) и 29% респондентов с основным образованием (37%).

В Риге количество оптимистов стабилизировалось на отметке 12% - уже второй месяц именно столько рижан полагают, что цены на жилье через год вырастут. Падение цен прогнозируют 35% жителей столицы (43% месяцем ранее и 65% в мае), в свою очередь 37% считают, что цены на жилье не изменятся (27% в предыдущем месяце и 16% в мае). У 17% рижан нет четкого мнения о том, какой будет динамика цен в течение ближайшего года (в мае таких было - 10%).

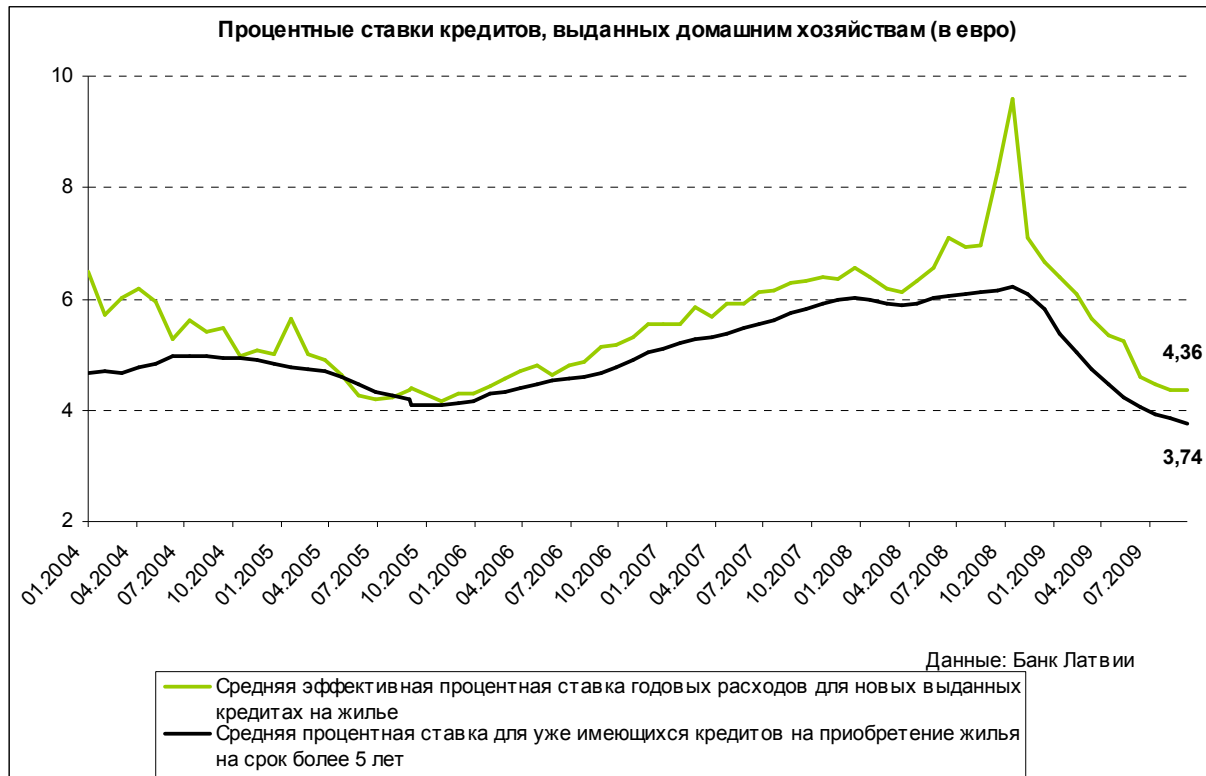
Самыми оптимистично настроенными относительно цен на жилье оказались видземцы - 22% жителей Видземе считают, что через год цены на жилье будут выше, чем сейчас. Данные опроса свидетельствуют о том, что настроения жителей довольно изменчивы (месяцем ранее в Видземе было отмечено уменьшение числа позитивно настроенных респондентов). Вдобавок, число тех, кто прогнозирует рост цен, почти уравнилось с количеством тех жителей, которые прогнозируют падение цен. В течение месяца в Видземе существенно уменьшилось число пессимистично настроенных жителей - 26% ожидают дальнейшего падения цен на жилье в течение года (месяцем ранее - 34%, в мае - 42%). В свою очередь на фоне роста числа оптимистов немного поубавилось число нейтрально настроенных жителей, считающих, что цены на жилье в следующем году будут такими же - 28% по сравнению с 31% в предыдущем месяце. Примечательно, что у каждого четвертого респондента из Видземе не было конкретного мнения об изменениях цен на жилье.

Пессимистов стало меньше в Земгале, где при этом сократилось количество нейтрально настроенных жителей. Неизменным осталось число оптимистов - 9% жителей Земгале полагают, что в течение года можно ожидать роста цен, 35% ждут продолжения падения цен (во время предыдущего опроса - 39%), в свою очередь 29% прогнозируют, что цены останутся на прежнем уровне (ранее - 37%). В Земгале оказалось больше всего жителей, которые не смогли или не захотели прогнозировать изменения цен на жилье - 28% от общего числа опрошенных.

В Курземе немного выросло количество пессимистов и оптимистов. Падение цен прогнозируют 42% (месяцем ранее - 38%) курземцев, а рост - 9% (ранее - 10%). 22% жителей Курземе думают, что цены на жилье в течение года не изменятся. Здесь также нашлось большое число респондентов, которые не смогли дать ответа об изменениях цен на жилье (27% опрошенных).

Самыми пессимистично настроенными по-прежнему остаются жители Латгалии, хотя в течение месяца количество пессимистов здесь уменьшилось, а оптимистов стало больше. 43% жителей этого региона считают, что цены на жилье через год будут меньше, чем сейчас (ранее - 44%), а 11% надеются на рост цен (в предыдущем месяце - 9%). 30% жителей Латгалии прогнозируют, что через год цены на жилье останутся на нынешнем уровне.

Низкие ставки по кредитам не способствуют росту активности на рынке недвижимости, поскольку наблюдается падение доходов и большая неопределенность по поводу будущего



Вслед за падением индекса рынка денег EURIBOR средние процентные ставки кредитов на покупку жилья, выданных на срок более 5 лет, сейчас установились на исторически самом низком уровне. В сентябре средняя ставка долгосрочных кредитов на жилье составляла 3,74%, что на 2,42 процентных пункта меньше, чем годом ранее. В свою очередь ставки кредитов, выданных заново, немного выше, чем средние процентные ставки уже выданных кредитов, но и они при этом существенно снизились по сравнению с 2008 годом. Эффективная процентная ставка годовых расходов (включает в себя общие затраты по кредиту и состоит из части процентных расходов и части прочих связанных расходов, например, платы за справки, административных, гарантийных расходов, затрат на подготовку документов) сейчас находится близко к уровню 2005-2006 гг., когда наблюдался бум кредитования. Сейчас ставки по кредитам в евро, вероятно, достигли своей низшей отметки. В следующем году они могли бы немного увеличиться, однако существенного роста кредитных ставок не ожидается.

Несомненно, в течение последних двух лет кредитная политика банков стала строже (от кредитополучателей требуется более значительный в процентном отношении первый взнос или собственное финансирование, применяются меньшие максимальные сроки кредитов и пр.). Однако кредиты на жилье по-прежнему выдаются, а ввиду падения процентных ставок по кредитам и цен на недвижимость приобретение в собственность жилья сегодня обходится значительно дешевле, чем пару лет назад. Два года назад, при приобретении в кредит серийной двухкомнатной квартиры в Риге площадью 50 м<sup>2</sup>, ежемесячный платеж составлял 450 евро, или 315 латов (кредит на 20 лет с первым взносом в размере 20%). Сейчас же для покупки аналогичной двухкомнатной квартиры потребовался бы в денежном выражении вдвое меньший первый взнос (хотя в процентном выражении он был бы больше), а платеж по кредиту с более коротким сроком (на 10 лет) составил бы порядка 190 евро, или 133 латов в месяц.

Хотя настроение жителей по поводу цен на жилье становится все более нейтральным, в нынешней экономической ситуации, когда наблюдается стремительный рост безработицы (в течение года количество безработных в Латвии увеличилось более чем на 100 тысяч), уменьшаются доходы жителей и царит неведение относительно будущего, низкие процентные ставки не являются решающим

аргументом для приобретения жилья; жители оценивают взятие на себя кредитных обязательств с тройной предосторожностью. Поэтому нет основания для опасений по поводу возможного появления нового «пузыря» на рынке недвижимости и стремительного роста цен на недвижимость в ближайшем будущем.

#### *Техническая информация опроса*

В Латвии опрос проводился в сотрудничестве с центром исследований SKDS. Время проведения опроса: 16.10.2009 - 27.10.2009. Методом стратифицированного случайного отбора была опрошена 1010 постоянных жителей Латвии в возрасте от 18 до 74 лет по всей территории страны, посредством прямых интервью по местам жительства респондентов. Выборка является репрезентативной относительно генеральной совокупности.

Эдмунд Рудзитис, эксперт по социальной экономике  
Телефон: 67215933, [edmunds.rudzitis@seb.lv](mailto:edmunds.rudzitis@seb.lv)

A/S SEB banka  
Ул. Мейстару, 1, Валдлаучи  
Кекавская волость  
Рижский район LV 1076  
[www.seb.lv](http://www.seb.lv)

© SEB banka, 2009

Этот документ является изданием информационного характера и не содержит рекомендаций. В издании использована информация источников, считающихся надежными, однако авторы издания не отвечают за соответствие действительности мнений и фактов, предоставленных этими источниками. В случае republicации ссылка обязательна.