

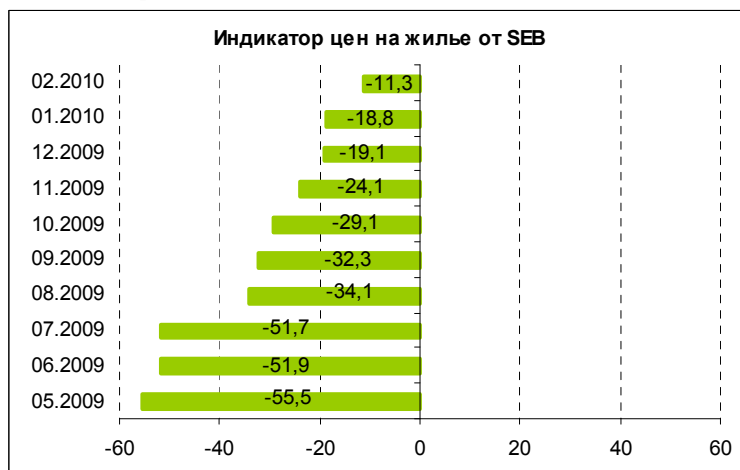
# Индикатор цен на жилье

Февраль 2010 года (опрос за январь 2009 г.)

## SEB Индикатор цен на жилье: настроение стабилизируется на позитивной ноте



Индикатор цен на жилье SEB вырос на 7,5 процентных пункта и показал -11,3. Это самый значительный рост с лета прошлого года. С мая 2009 года, когда была начата обработка данных для Индикатора, он вырос на 44,2 процентных пункта, что указывает на значительное изменение настроений в обществе относительно изменения цен на жилье. Трансформация от чрезмерного пессимизма в мае прошлого года, когда большинство ожидало дальнейшего падения цен в этом сегменте, к более нейтральному настроению в начале 2010 года. Стремительный спад ожиданий дальнейшего падения цен отражается и на рынке недвижимости, где сейчас наблюдается стабилизация, а в отдельных сегментах даже небольшой рост.



Тенденция увеличения числа тех, кто настроено нейтрально либо позитивно относительно возможного роста цен на жилье в ближайший год, имеет продолжение.

Уже третий месяц подряд больше всего респондентов выбрали нейтральный ответ, высказавшись за то, что цены в течение ближайшего года не изменятся. Сейчас 37% опрошенных жителей Латвии (месяцем ранее – 34%) считают, что цены стабилизируются на существующем уровне.

И лишь четвертая часть продолжает считать, что цены будут падать. Так 27% выбрали ответ – «через год цены на жилую недвижимость будут дешевле, чем теперь». Месяц назад так считали 32% опрошенных. А с мая 2009 года количество тех, кто прогнозирует дальнейшее падение цен, уменьшилось более чем в два раза, или на 34 процентных пункта (по майским данным 62% высказывались за снижение уровня цен в течение ближайших 12 месяцев).

В то же время число жителей, настроенных оптимистично, за последний месяц возросло. Так рост цен на жилую недвижимость в течение ближайшего года прогнозируют примерно 16% от общего числа опрошенных (месяцем ранее – 13%). В январе наблюдалось рекордное количество оптимистов за все время обработки данных SEB Индикатора.

Все еще много остается тех, кто воздерживается от прогнозов относительно динамики цен на жилье. В этом месяце 19% опрошенных жителей Латвии не смогли или не захотели ответить на вопрос SEB Индикатора.

Наиболее позитивно настроены респонденты с высоким уровнем доходов: 24% полагают, что цены пойдут вверх, 28% прогнозируют падение, а 35% -- стабилизацию. В этой группе меньше всего не



определившихся с ответом – лишь 13%. 16% жителей с низким уровнем доходов и 15% -- со средним полагают, что цены в течение года покажут рост, а 25% и 27%, соответственно, падение.

Латыши более оптимистичны в своих прогнозах и чаще прогнозируют рост цен. 18% латышей (месяцем ранее – 13%) и 13% представителей других национальностей (месяцем ранее – 13%) полагают, что через год цены подрастут. 27% латышей (ранее –

32%) и 28% прочих (ранее – 32%) прогнозируют дальнейшее падение уровня цен, а 37% и 38%, соответственно, высказываются за стабилизацию.

Оптимистов прибавляется во всех группах респондентов, разделенных по образованию, а количество пессимистов, соответственно, уменьшается. 14% респондентов с высшим образованием (13%), 16% -- со средним и средним специальным (12%) и 19% -- с основным образованием (12%) ожидают спустя год более высоких цен, чем сейчас. Наиболее пессимистична группа респондентов с основным образованием – 29% (40%) ожидают дальнейшего падения цен. Что же касается жителей со средним и средним специальным образованием, то здесь падения цен ждут 28% респондентов (30%). Среди имеющих высшее образование этот показатель ниже и составляет 24% (34%). Мнение о сохранении цен на сегодняшнем уровне наиболее популярно среди имеющих высшее и среднее образование -- 43% и 37%, соответственно.

Самый позитивный регион – Видземе, что показали и прошлые опросы. Из всех регионов только Видземе показывает рост тех, кто высказывается за повышение уровня цен. По последним данным это 26% видземцев (22%). 22% (27%) жителей региона ждут дальнейшего понижения уровня цен. Нейтрально настроенных жителей здесь стало меньше, а именно – 31% по сравнению с 39% месяцем ранее.

В Риге также стало больше оптимистов. Сейчас 17% рижан высказываются за рост цен. Число предвидящих падение цен за месяц в Риге не изменилось и составляет 27%. В течение месяца увеличилось число тех, кто считает, что цены не изменятся, а именно – 40% рижан. В Риге меньше всего не определившихся с ответом респондентов. Только 17% не смогли или не захотели поделиться мнением о динамике цен на жилье.

В Земгале за месяц настроение улучшилось: 18% земгальцев ожидают роста цен, 21% -- продолжения падения, 42% -- сохранения сегодняшнего уровня цен.

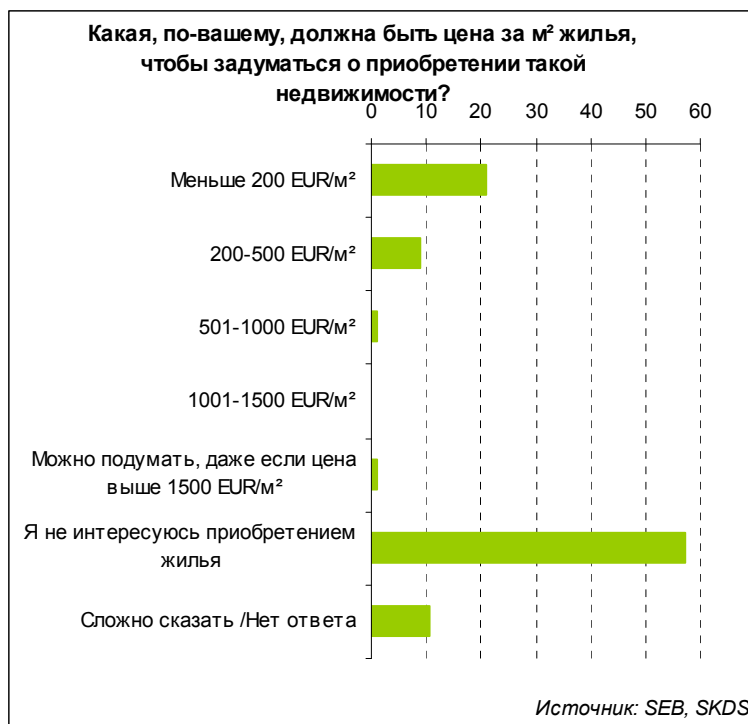
Самые пессимистично настроенные – все еще жители Латгале и Курземе, хотя и в этих регионах наблюдается улучшение настроений в течение последнего месяца. 35% латгальцев считают, что через год цены будут ниже, чем теперь (39%), 16% надеются на рост (месяцем ранее 12%), 32% говорят о стабильности цен. В Курземе рост цен прогнозируют 15% жителей, 34% считают, что через год они будут ниже, чем теперь, а 27% курземцев полагают, что цены не изменятся. Каждый пятый респондент из Курземе не ответил на вопрос SEB Индикатора об изменении цен в течение года.

## Низкий интерес покупателей к жилой недвижимости; активность возрастет вместе с улучшением экономической ситуации

Как уже было отмечено, SEB Индикатор цен на жилье показал изменение настроения жителей относительно цен на жилье в сторону нейтрального. Предложение на рынке недвижимости падает, потому что многие, учитывая сегодняшние цены, сдают свою собственность, а не выставляют на продажу. Спад предложения является одним из факторов, который стимулирует рост цен на серийные квартиры, однако активность на рынке недвижимости остается невысокой. Количество сделок значительно меньше, чем 3-4 года назад, и большинство из них осуществляются без привлечения кредитных средств.

Спрос на кредиты в сегодняшней экономической ситуации остается очень низким. Опрос, проведенный банком в сотрудничестве с *E-spy* в декабре 2009 года, говорит о том, что взять ипотечный кредит планируют лишь 3% жителей, 11% были бы готовы взять на себя кредитные обязательства, но сейчас такой необходимости нет. В свою очередь, 86% опрошенных жителей по различным причинам сейчас не хотят брать кредит. Для сравнения, в августе 2008 года 11% планировали брать кредит, 22% были готовы это сделать в случае необходимости, 67% – отрицали такую возможность вовсе. При сохранении такого же спроса на кредиты в 2010 году могут проявиться похожие тенденции обеспечения большинства сделок собственными средствами покупателя и влияния ограниченного предложения на рост цен. Более явно эти тенденции могут проявиться для жилья небольшой площади, а также для жилья в качественных проектах.

Еще один фактор, который может поспособствовать росту цен, -- уменьшение процентной ставки по вкладам. Если латвийская экономика избежит потрясений, то в этом году процентные ставки в латах и других валютах будут значительно ниже, чем год назад. Таким образом, ситуация подстегивает поиск других возможностей инвестирования с более существенными возможностями прибыли. Возможно, на рынок недвижимости попадет часть тех денег, которые население хранит «под матрасом».



Однако в ближайшее время рост цен на недвижимость не будет стремительным. В экономической ситуации, при которой наблюдается высокий уровень безработицы и значительное уменьшение доходов населения, жители охватывает неуверенность в будущем, и они сдержанно оценивают перспективы инвестиций и долгосрочных обязательств. Ситуация улучшится вслед за улучшением общего экономического фона. Когда уменьшится уровень безработицы, а уровень доходов начнет расти, жители проявят более живой интерес к кредитам, а банки – к активному кредитованию.

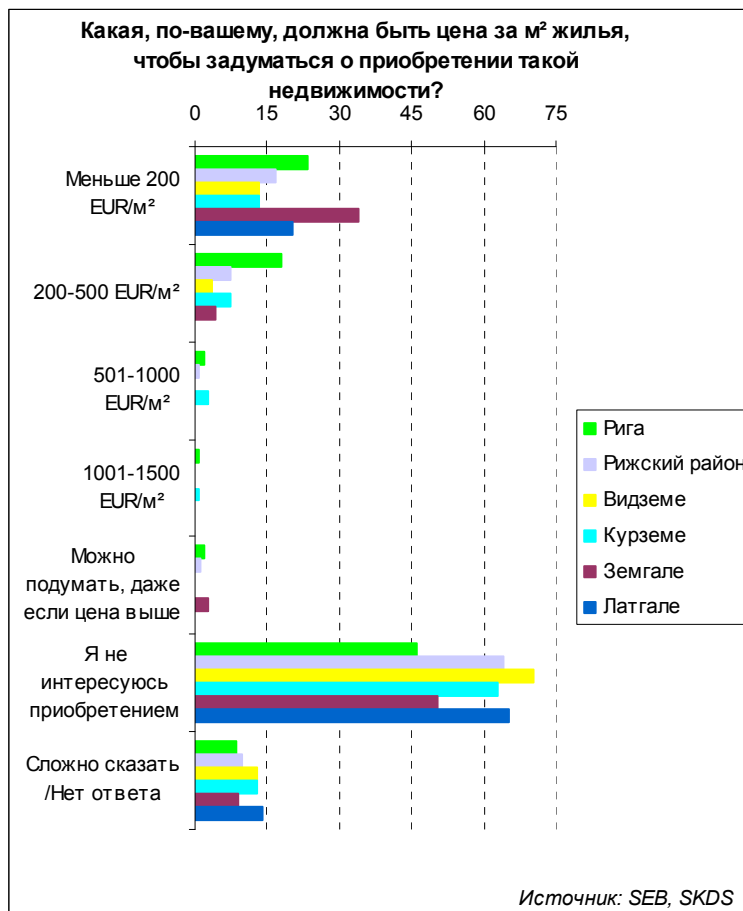
Сейчас интерес к покупке жилья довольно низок. Более половины опрошенных, или 57% латвийцев, не

заинтересованы в приобретении жилья, несмотря на то что в августе 2008 года, до начала глобального финансового кризиса, такого мнения придерживалась лишь одна четвертая часть жителей Латвии. Падение доходов и неуверенность в завтрашнем дне существенно снижают интерес к покупке жилья. Факт роста предложений аренды и уменьшения цен на съемное жилье является одним из аргументов в пользу того, что все чаще люди выбирают аренду.

Принимая во внимание фактор цены, взвесить возможность покупки жилья готовы 32% жителей Латвии. «Дорогой сегмент», где цена выше 1500 EUR/м<sup>2</sup>, приемлем для 1% жителей Латвии. В более дешевом сегменте, где цена выше 500 EUR/м<sup>2</sup>, интерес потенциальных покупателей также невелик. По этой цене жилье готовы купить лишь 2,5% жителей. 9% жителей Латвии приемлемой для себя назвали цену в пределах от 200 до 500 EUR/м<sup>2</sup>. Таким образом, общее количество тех, кто был бы готов приобрести жилье дороже 200 EUR/м<sup>2</sup>, чуть больше 11%.

Пятая часть, или 21%, допускают возможность покупки жилья в том случае, если цена за квадратный метр не превысит 200 EUR. 11% участников опроса не смогли или не захотели ответить на вопрос о приемлемом для них уровне цен за квадратный метр жилья. В целом на покупку жилья стоимостью ниже 200 EUR/м<sup>2</sup>, по данным опроса, согласны 65% респондентов.

Самый низкий интерес к приобретению жилья в собственность наблюдается в Видземе (71%), Латгале (65%) и Курземе (65%). В Риге и Земгале интерес немного выше, чем в остальных регионах Латвии и составляет 46% и 50%, соответственно. Не принимая во внимание фактор уровня цен, в целом 46% рижан готовы обдумать возможность покупки недвижимости. В Риге желаемый уровень цен в среднем выше, чем в регионах Латвии, что понятно, ведь средний рижский уровень цен выше, а доходы в Риге больше.



24% рижан были бы готовы приобрести жилье в собственность, если цена была бы меньше, чем 200 EUR/м<sup>2</sup>, еще 18% рижан устроила бы цена в пределах 200-500 EUR/м<sup>2</sup>, а 4% -- не испугала бы цена выше 500 EUR/м<sup>2</sup>. По данным опроса, примерно половина потенциальных покупателей приемлемым уровнем цен считают ниже 200 EUR/м<sup>2</sup>.

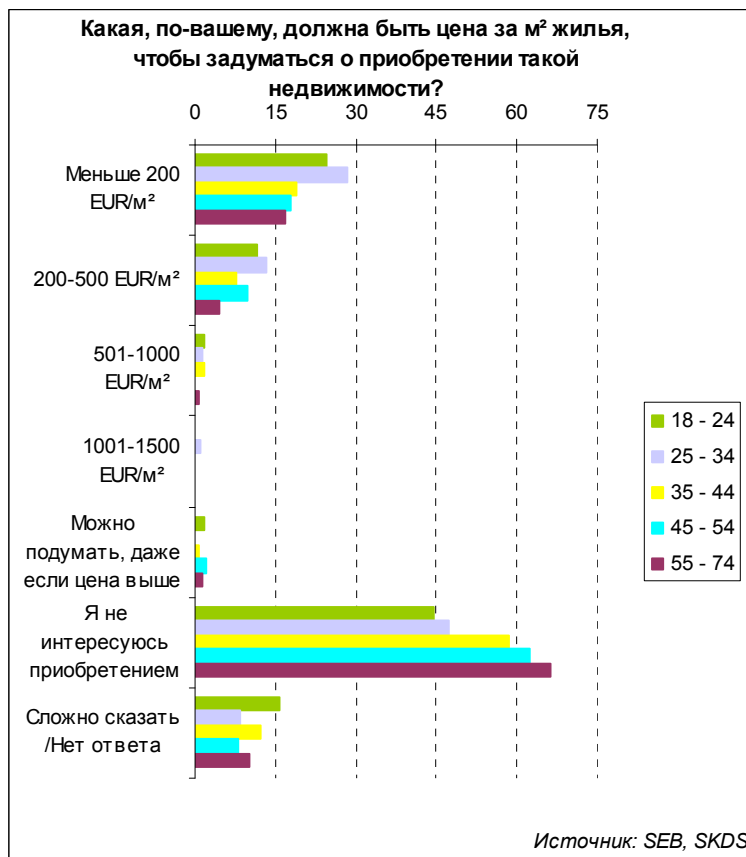
В Курземе 24% жителей рассматривают возможность приобретения жилья. 13% респондентов решились бы на этот шаг, если цена окажется ниже 200 EUR/м<sup>2</sup>, еще 7% указали цену на уровне 200-500 EUR/м<sup>2</sup> и 3% -- выше 500 EUR/м<sup>2</sup>.

В Земгале 41% жителей при определенных условиях могли бы купить жилье. Для 3% опрошенных земгальцев приемлемым уровнем цен было бы выше 500 EUR/м<sup>2</sup>, еще для 4% -- выше 200 EUR/м<sup>2</sup>. В свою очередь 34% жителей региона (что составляет 83% от числа респондентов, которые положительно ответили на вопрос о

возможной покупке жилья) заинтересовались бы покупкой при условии, если цена окажется ниже 200 EUR/м<sup>2</sup>.

В Латгале существующий и приемлемый для жителей уровень цен является самым низким по сравнению с остальными регионами. Примерно 20% жителей здесь решились бы на покупку, если бы цена была 200 EUR/м<sup>2</sup>, в свою очередь выше этого уровня в Латгале покупателей бы не нашлось.

Позиция жителей, принадлежащих к разным национальным группам, практически не отличается. Так 58% латышей и 56% представителей других национальностей не интересуются возможностью покупки жилья. Цена недвижимости выше 500 EUR/м<sup>2</sup> является приемлемой для 2% латышей и 3% респондентов, принадлежащих к другим национальным группам, 200-500 EUR/м<sup>2</sup> -- для 7% и 11%, соответственно, а ниже 200 EUR/м<sup>2</sup> -- для 21% и 20%.



Чем старше респондент, тем реже – утвердительный ответ на вопрос о возможности приобретения жилья, что видно из графика.

Потенциальных покупателей недвижимости немного больше среди граждан ЛР. Так 65% неграждан ответили, что не интересуются приобретением жилья. Так же ответили 56% граждан. Опрос показал, что в целом 33% граждан и 26% неграждан при условии определенного уровня цен были бы готовы оценить возможность покупки. 3% граждан и 2% неграждан не испугала бы цена выше 500 EUR/м<sup>2</sup>; 9% и 8%, соответственно, были бы согласны на цену в пределах 200-500 EUR/м<sup>2</sup>, для 22% и 15% приемлемой была бы цена ниже 200 EUR/м<sup>2</sup>.

Желание купить недвижимость пропорционально уровню доходов респондентов. Принимая во внимание цену, на покупку могут решиться 27% жителей с низкими и средними доходами, а также 49% жителей с высокими доходами. 64% респондентов с низкими доходами указали, что не интересуются такой возможностью. В группе респондентов с высокими доходами таким образом ответили 43%.

### Техническая информация опроса

В Латвии опрос проводился в сотрудничестве с центром исследований SKDS. Время проведения опроса: 15.01.2009 - 28.01.2009. Методом стратифицированного случайного отбора было опрошено 1014 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.

<p>Эдмунд Рудзитис, эксперт по социальной экономике Телефон: 67215933, <a href="mailto:edmunds.rudzitis@seb.lv">edmunds.rudzitis@seb.lv</a></p>	<p>A/S SEB banka Ул. Мейстару, 1, Валдлаучи Кекавская волость Рижский район LV 1076 <a href="http://www.seb.lv">www.seb.lv</a></p>
---	--