



Management system of Ltd. LATO  
has been certified according to the requirements  
of the Quality Management System Standard ISO 9001:2000.

# Обзор рынка недвижимого имущества в Латвии



Management system of SIA LATIО  
has been certified according to the requirements  
of the Quality Management System Standard ISO 9001:2000.



**REAL ESTATE**

## Рынок пробуждается

- Латвийская экономика достигла предельной точки, наметились положительные тенденции развития: улучшились показатели ВВП, увеличился экспорт.
- На рынке жилья цены, начиная с 2009 года, снова стали расти - в течение года они увеличились на 18%.
- Банки не продают перенятые имущества, так как убеждены в том, что цены будут расти.
- Оздоровление экономики и предполагаемый рост цен снова делают латвийский рынок недвижимости привлекательным для инвестиций.
- В ближайшие годы возобновится строительство новых жилищных проектов.

## Общая экономическая ситуация

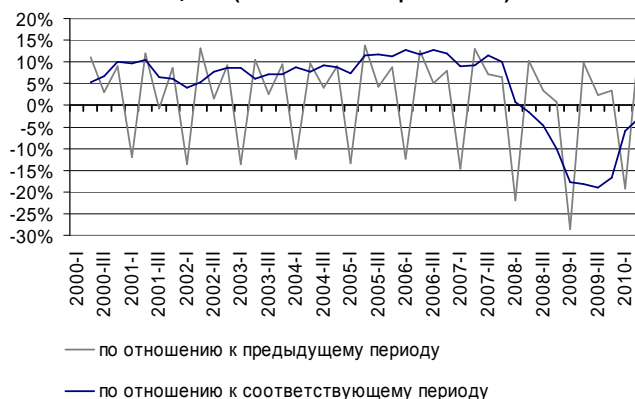
Во 2-м квартале 2010 года латвийская экономика достигла предельной точки - прекратилось снижение объемов валового внутреннего продукта (ВВП). Изменения ВВП в сопоставимых, выровненных ценах уже в 1-м квартале нынешнего года были положительными. В различных отраслях народного хозяйства рост также различен, некоторые отрасли все еще находятся в стадии спада. Экспорт уже достаточно долгое время имеет тенденцию к увеличению, а строительство до сих пор находится в спаде.

Реальные показатели ВВП выше тех, которые прогнозировало Министерство финансов: изменения ВВП в фактических ценах в 2010 году прогнозировалось в объеме 8%, в 2011 году - 0%, в 2012 году - 6%, в 2013 году - 10%.

3 сентября 2010 года международное рейтинговое агентство *Fitch* повысило оценку долгосрочного кредитного рейтинга Латвии с отрицательного до стабильного, который в течение 2007-2009 года снизился с «А-» до «ВВ» по оценкам международного рейтингового агентства *Standard&Poors*.

Повышение оценки долгосрочного кредитного рейтинга Латвии свидетельствует о положительных тенденциях в развитии внутреннего и внешнего финансового рынка и экономики страны, способствует доверию Латвии на международных финансовых рынках, а также способствует росту доверительности инвесторов.

Изменения объема ВВП в сравнительных ценах(сезонно не выровненно)



Источник: Центральное Статистическое Управление, Latio

## РЫНОК ЖИЛЬЯ

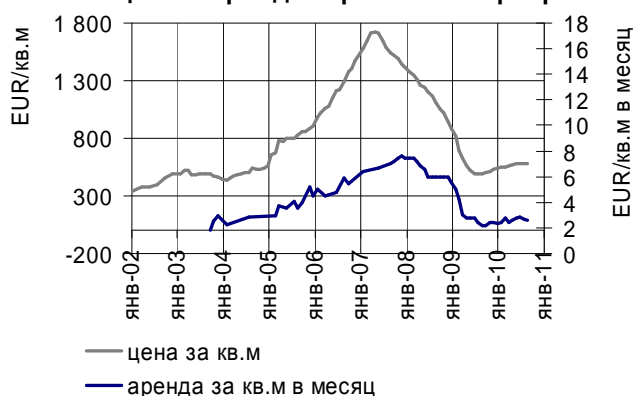
В течение последних пяти лет Латвия на рынке жилья пережила как самый стремительный в мире рост цен, так и самое стремительное в мире их падение. На латвийском рынке жилья нижний предел был достигнут в середине 2009 года.

Цены, достигнув низшего предела, приобрели тенденцию к росту: в течение года они увеличились на 18% или в среднем на 1,4% в месяц, что опять же является стремительнейшим в мире ростом.

Кроме того, на рынке жилья констатирован также и рост арендной платы, хотя ее уровень еще значительно отстает от максимального в 2007 году. Стремительный рост рынка жилья в 2005-2007 годы вызвал его столь же резкий спад в 2007-2009 годах, в результате чего стоимость жилья упала вплоть до

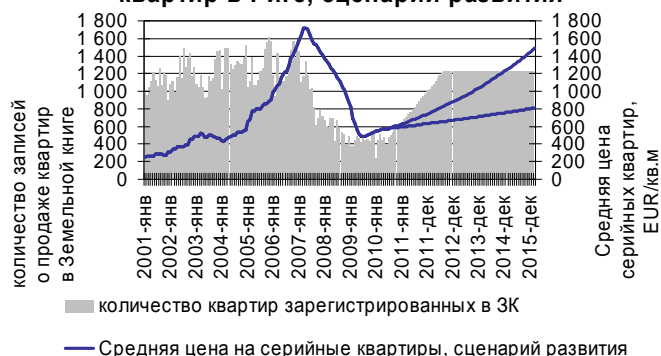
ниже экономически обоснованного уровня, даже при наличии рецессии. Вследствие этого рост цен в будущем имеет объективное экономическое обоснование.

Цена и аренда серийных квартир



Источник: Latio

### Цена серийных квартир и объем продаж квартир в Риге, сценарии развития



Источник: Земельная книга, Latio

На графике показаны два сценария развития: рост стоимости на 1,4% в месяц (средний, начиная с 2009 года), и рост стоимости на 0,5% в месяц (средний в течение последних трех месяцев).

Коммерческие банки, которые в годы роста чрезмерно кредитовали рынок жилья, столкнулись с попавшими в сложную финансовую ситуацию кредиторами. Часть из имеющихся в их распоряжении недвижимых имуществ, которые служили обеспечением ипотечного кредита, переняли связанные с коммерческими банками структуры - фонды, оптимизируя таким образом баланс банков.

Кредитование жилья в 2008 году практически прекратилось, так как банки стали проявлять осторожность. Кредитный портфель

изменился в отрицательную сторону: кредиты в большей мере возвращались, чем выдавались вновь.

Несмотря на утверждения банков в отношении того, что кредитование возобновилось, диалог между потенциальными получателями кредита и коммерческими банками не образуется - условия кредитования стали более жесткими, а получатели кредита - более осторожными.

Сделки по купле квартир, объем которых составляет лишь треть от исторического, в большей степени финансируются без участия банков, хотя проявляются тенденции к увеличению числа сделок с использованием кредита.

### Кредитный портфель, изменения кредитов, выданных коммерческими банками частным лицам



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

## Новые жилищные проекты

Бум в сфере недвижимого имущества содействовал массовому развитию новых жилищных проектов. Цены быстро росли, иногда на 10% в месяц. Вследствие стремительного роста цен происходили массовые спекуляции: квартиры в основном покупались в качестве инвестиций, а не для потребления, ожидая в будущем высокий прирост капитала.

Многие инвесторы во время рецессии банкротировали, имущества перешли в собственность структурных подразделений, связанных с банками. При этом банки не торопятся с их продажей, так как обоснованно считают, что в

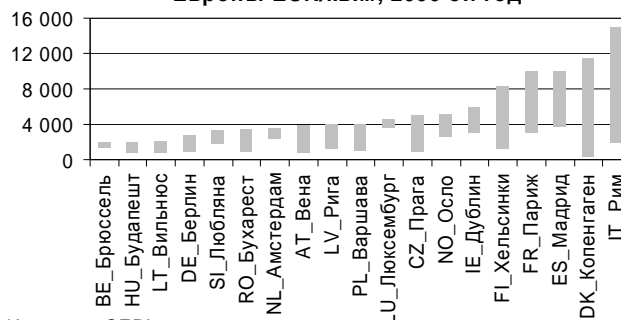
будущем их стоимость возрастет вследствие следующих обстоятельств:

1. По сравнению со среднеевропейскими показателями в Латвии не хватает как общей жилой площади в целом, так и количества квартир.
2. В данный момент на международных финансовых рынках капитал стоит дешево: EURIBOR ~1%, в связи с этим временной фактор также стоит недорого - при наличии доступных финансовых ресурсов выгоднее выждать прироста цен, чем продавать сейчас.

3. По сравнению со среднеевропейскими ценами квартиры в Латвии являются дешевыми, следовательно их стоимость логично должна возрасти, как только Латвия приблизится к среднеевропейским показателям.

Во время рецессии из-за падения цен прекратилось строительство многих новых проектов, многие из них были заморожены.

Цены на квартиры в столицах стран Европы EUR/кв.м, 2006-ой год



Источник: CEPI

## Прогнозы

Уже сейчас результаты экономического оздоровления в Латвии лучше ранее запланированных. Поэтому одновременно с экономическим ростом должна увеличиться платежеспособность покупателей, что будет способствовать изменению стоимости недвижимого имущества в сторону увеличения.

Имеющийся и предполагаемый рост цен порождает интерес инвесторов к рынку жилья как к объекту инвестиций, позволяющему получать не только поток денежных средств за счет аренды, но в течение ближайших пяти лет ожидать прироста капитала. Если сопоставить денежные потоки, то сегодня вклад в квартирную собственность является выгоднее вклада в банковский депозит.

Ставки капитализации и процентные ставки



Источник: Latio, Центр.Статистическое Управление

С учетом того, что по сравнению со временем до рецессии регулирование кредитования изменилось в консервативном направлении (первый взнос, *loan to value ratio*, и др.), риск «перегрева» рынка жилья стал минимальным.

В Латвии снижаются риски, улучшается кредитный рейтинг, в результате чего банки должны увеличить кредитование. На рынке недвижимого имущества должны преобладать покупки с привлечением кредитов, а не за наличные, как это обычно происходило во время рецессии и имеет место еще сегодня. При этом должны повыситься цены, а объем сделок вернуться на исторический уровень.

При снижении затрат на строительство на ~50% по сравнению с пиковыми ценами 2007-2008 года, в ближайшие годы строительство жилья может возобновиться. В первую очередь возобновится строительство по завершению уже начатых проектов. Такая ситуация уже наблюдается в сегменте частных домов.

В связи с этим можно предполагать оживление рынка земли под застройку частными и многоквартирными домами, которая, судя по количеству сделок, практически остановилась. При этом возможные продажные цены являются рекордно низкими. Вследствие этого земля также становится привлекательным объектом инвестиций, предполагающих увеличение капитала.