

16 марта 2021 года
Информация для СМИ

Во время пандемии доступность жилья выросла, а желания жителей изменились

По сравнению с 2019 годом в прошлом году доступность жилья в Риге увеличилась: несмотря на пандемию Covid-19, и зарплаты, и цены на квартиры выросли, при этом рост зарплат остался более стремительным, чем прирост цен на жилье. Вызванная вирусом необходимость работать из дома побудила людей думать о приобретении более просторного жилья. Те, кто работает удаленно и понял, что нахождение жилья рядом с местом работы больше не является решающим фактором, тоже активнее обдумывают новое место жительства, желательнее – частный дом поблизости от Риги или даже в регионах. Расчеты Swedbank показывают, что замысел приобретения частного дома как раз поблизости от Риги среднее рижское домохозяйство сейчас не может воплотить. Однако мечта может стать реальностью в более отдаленных окрестностях Риги.

С началом пандемии многие ждали резкого спада цен на недвижимость, но реальность оказалась другой – цены на жилье в Риге в целом выросли, и почти во всех региональных городах наблюдается рост. Однако за вирусный год рынок и в Риге, и в крупнейших региональных городах пережил существенные колебания. Во втором квартале из-за вызванной вирусом предосторожности число сделок резко упало по всей Латвии, однако во второй половине года активность возобновилась, при этом количество сделок в четвертом квартале в Лиепае и Риге даже достигло наивысшего уровня за последние более чем 10 лет. Следует отметить, что жертвой пандемии стал вторичный рынок, в то время как число сделок в новых проектах даже существенно выросло.

Оценивая доступность жилья в аспекте жилищности домохозяйства в крупнейших региональных городах, экономисты Swedbank пришли к выводу¹, что в прошлом году квартиры стали доступнее в Даугавпилсе, Лиепае и Цесисе, где наблюдается резкий прирост зарплат, от которого отстает рост цен на квартиры. В Даугавпилсе и Лиепае цены на недвижимость выросли лишь немного, а в Цесисе после нескольких лет резкого роста в прошлом году они даже уменьшились. В Елгаве одинаково быстро росли средняя зарплата и цены на квартиры, поэтому доступность жилья осталась почти неизменной. В свою очередь, в Валмиере подъем цен на квартиры превысил прирост зарплат, и в результате доступность жилья уменьшилась. Надо отметить, что из рассмотренных региональных городов именно в Валмиере доступность квартир для среднего домохозяйства самая низкая, в то время как самая высокая – в Даугавпилсе.

Наибольший интерес населения Латвии при обдумывании приобретения жилья наблюдается в сегменте частных домов: 12% латвийских жителей признали, что в течение ближайших двух лет планируют приобрести новое жилье, а 48% из них присмотрели именно частный дом, свидетельствует проведенное Институтом финансов Swedbank исследование². При оценке, может ли домохозяйство, доходы нетто которого равноценны 1,5 средней зарплаты в Риге, позволить себе приобрести частный дом площадью около 150 м², на выплату кредита направляя не более 30% доходов, экономисты Swedbank приходят к выводу, что именно регионы дают возможность приобрести более просторное жилье.

«Наши расчеты свидетельствуют, что среднее домохозяйство, к сожалению, не может позволить себе приобрести дом в Риге или ее ближайших окрестностях – на расстоянии

¹ Индекс доступности жилья Swedbank измеряет возможности домохозяйства приобрести жилье с помощью ипотечного кредита. Индекс измеряет, может ли домохозяйство, доходы которого соответствуют 1,5 средней зарплаты нетто, позволить себе приобрести квартиру площадью 55 м², направляя на обслуживание ипотечного кредита не более 30% семейных доходов.

² Исследование проведено в сотрудничестве с исследовательским центром SKDS в феврале 2021 года. Посредством интернета было опрошено 1005 жителей со всей Латвии в возрасте от 18 до 75 лет.

часа езды от центра Риги, где цена частного дома составляет около 160 000 евро. Однако шансы улучшаются, когда обдумывается приобретение частного дома в отдаленных регионах. На расстоянии полутора часов езды от Риги жилье доступно по значительно более привлекательным ценам – частный дом можно приобрести в среднем за 65 000 евро. В Риге по такой цене можно было бы купить только двухкомнатную квартиру. Правда, спрос в регионах уже сейчас превышает предложение, и качественное жилье найти очень трудно. Клиенты часто предпочитают строить сами, однако даже если не учитывать цену приобретаемой земли, строительные расходы не маленькие. Коллеги по Swedbank, обобщая присылаемые клиентами сметы, приходят к выводу, что следует считаться с суммой примерно в 165 000 евро – среднему латвийскому домохозяйству строительство частного дома не по карману», – оценивает ситуацию главный экономист Swedbank в Латвии Лива Зоргенфрейя.

Как свидетельствует опрос, если бы была возможность выбирать место жительства в любой точке Латвии, большинство, или 61% жителей остались бы там же, где живут сейчас. Если же была бы возможность перебраться, нынешние рижане чаще бы выбрали окрестности Риги, жители Земгале и Курземе переселились бы на сельскую территорию, а живущие в Латгалии смотрели бы на Ригу и ее окрестности. Следует отметить, что чаще, чем раньше, жители мечтают переселиться на какую-нибудь сельскую территорию. В качестве главных причин смены местожительства все чаще упоминается окружающая среда (60%), а улучшение возможностей получить работу и доходы свое значение потеряло (17%).

Среди тех жителей Латвии, которые высказывают серьезные намерения в течение ближайших двух лет приобрести новую недвижимость, чаще всего – в 56% случаев – эта недвижимость рассмотрена в Риге или одном из краев, которые граничат с Ригой. Каждая четвертая сделка планируется в другом городе Латвии, а наибольшие изменения в сравнении с 2018 годом наблюдаются в планах локацию нового жилья выбрать в сельской местности – если в 2018 году в этом направлении смотрели 11% покупателей, то в этом году – уже 18%.

«Поскольку в основном приобретение нового жилья в ближайшее время планируют рижане в возрасте до 35 лет, в семьях которых растут дети, понятно желание людей обеспечить для своих отпрысков жизнь в здоровой среде с достаточно просторным жилым пространством. Закономерно, что все больше людей мечтают о частном доме. Перебравшись подальше от Риги, можно позволить себе приобрести более просторное и качественное жилье в более зеленом месте. Привлекательность регионов обуславливается и меньшими начальными расходами, и близостью природы, однако надо считаться с тем, что больших вложений могут потребовать проблемы с окружающей инфраструктурой», – комментирует эксперт Института финансов Swedbank Эвия Кропа.

Как признают латвийские жители, несмотря на вызовы Covid-19, на планы приобретения нового жилья положительно повлияли прирост доходов (41%) и стабильная работа (45%). В этом году также заметна выраженная тенденция, что по оценке жителей цены на жилье стали доступнее и чаще удается найти соответствующую пожеланиям недвижимость. В свою очередь, главные факторы, мешающие приобретению жилья, остались неизменными – 65% респондентов его попросту не могут себе позволить, а 28% не могут создать достаточные накопления для первого взноса.

Дополнительная информация:

Лива Зоргенфрейя,

главный экономист Swedbank в Латвии

liva.zorgenfreija@swedbank.lv

Тел.: +371 67 445 844

<https://www.swedbank.lv/about/swedbank/about/economic>

Эвия Кропа,

эксперт Института финансов Swedbank

evija.kropa@swedbank.lv

Тел.: +371 67444610
<https://blog.swedbank.lv/>