



Информация для СМИ
25.03.2022

Индекс доступности жилья от Swedbank: жилье стало доступнее для живущих в Риге, однако война России в Украине ситуацию может ухудшить

В четвертом квартале ушедшего года квартиры в Риге стали доступнее, поскольку прирост зарплат опережал рост цен на жилье. Кроме того, доступности жилья способствовало и уменьшение процентных ставок по ипотечным кредитам, свидетельствует Индекс доступности жилья (ИДЖ) от Swedbank*. При этом обострившаяся геополитическая ситуация, которая содействует инфляции и неуверенности населения, а также последствия пандемии и наблюдаемый в Европе кризис энергоресурсов в ближайшее время могут существенно уменьшить доступность жилья и как желание, так и возможности жителей приобретать новое жилье.

Как свидетельствуют макроэкономические показатели, в четвертом квартале 2021 года средняя цена жилья увеличилась на 6,3%, а средняя зарплата в Рижском регионе выросла в два раза больше, компенсируя удорожание жилья. Хотя инфляция продолжала расти, в конце года, когда рост зарплат превысил 13%, покупательная способность населения все еще показывала хороший прирост – если в первом квартале 2021 года покупательная способность среднего рижского домохозяйства увеличилась на 11%, то из-за того, что прирост цен съел часть роста зарплат, в четвертом квартале она выросла на 6,1%.

Одновременно надо отметить, что на рынке жилья в Риге наблюдаются существенные различия по уровню средних цен в квартирах зданий разного типа. Например, квартира в блочном здании советского времени почти в два раза дешевле, чем жилье в новом проекте. Уровень цен квартир в зданиях советского времени значительно ниже, но ниже и энергоэффективность зданий. Для среднего домохозяйства в плане цен подобные квартиры намного доступнее, однако надо считаться с дополнительными расходами – большими счетами за отопление, расходами на внеочередные ремонты жилого дома или инвестициями в реновацию и утепление дома. Это одна из причин того, почему с течением времени спрос на квартиры в многоквартирных домах советского времени сокращается. Тут, правда, стоит упомянуть, что с таким жильем по-прежнему заключается более половины сделок. Согласно ИДЖ, квартиры в новом проекте в Риге для среднего домохозяйства становятся недоступными, если сумма, которую семья хочет выделить на оплату ипотечного кредита, сокращается примерно на треть, то есть с 30% до 20%. При этом доступность квартир, находящихся в здании советского времени, сохраняется дольше – они становятся недоступными, если сумма, которую можно выделить на оплату обязательств, уменьшается примерно на две трети, то есть с 30% до 10%.

Если оценивать доступность жилья в будущем, надо отметить, что ситуация неоднозначная, поскольку и на рынок жилья, и на покупательную способность населения и желание людей приобретать новое жилье существенно влияет ряд внешних факторов.

«Вызванная обострением цепочек поставок из-за пандемии и европейским кризисом энергоресурсов инфляция была высокой, пока Россия не напала на Украину и страны Запада не ввели строгие санкции. Под влиянием недавних событий еще больше растут мировые цены на энергоресурсы, продовольствие и металлы и ожидаются новые разрывы цепочек поставок. Это означает, что и так уже высокая инфляция в Латвии продолжает увеличиваться и будет более устойчивой, чем ожидалось до войны. И введенные против России и Беларуси санкции, и добровольные решения предприятий уйти с рынков этих стран приведут к трудностям для отдельных отраслей и предприятий. Меньшие объемы торговли с вовлеченными в войну странами, более медленный рост в Европе и высокие цены ограничат рост латвийской экономики и могут кратковременно остановить восстановление рынка труда. В условиях высокой неопределенности может уменьшиться

* Индекс доступности жилья (ИДЖ) от Swedbank отображает возможности домохозяйств с помощью ипотечного кредита позволить себе приобрести квартиру площадью 55 м². С учетом актуальных процентных ставок и цены на жилье рассчитываются ежемесячные платежи, направляемые на долговые обязательства, и противопоставленное им развитие средней зарплаты нетто. В расчете ИДЖ предполагается, что 30% от доходов нетто домохозяйства, приравненных к полутора средним зарплатам по Риге, направляются на оплату ипотечного кредита. Перед взятием на себя кредитных обязательств 30% доходов нетто среднего домохозяйства направляются на накопление первого взноса.

** Опрос Института финансов Swedbank проведен в сотрудничестве с исследовательским центром SKDS. В феврале 2022 года было опрошено 1005 жителей Латвии в возрасте от 18 до 75 лет. Опрос проводился с 11.02.2022 до 14.02.2022.

ощущение уверенности населения в будущих доходах. Большая неопределенность и высокий уровень цен, скорее всего, ограничат желание и возможности жителей приобретать новое жилье как минимум в ближайшем будущем», – поясняет экономист Swedbank Лаура Орлеане.

Как указывает эксперт, растущие расходы на строительные материалы и нехватка стройматериалов не позволят упасть ценам на жилье, а высокие цены на энергоресурсы и продукты питания уменьшат объем свободных средств, имеющихся в распоряжении населения. Таким образом, жителям потребуется большее время, чтобы накопить средства, необходимые для первого взноса за квартиру, кроме того, будет меньше свободных средств, которые можно было бы направлять на обслуживание новых кредитных обязательств. Например, если в четвертом квартале прошлого года для накопления первого взноса требовалось 21,7 месяца, при этом надо было выделять 30% своих доходов, то с уменьшением этих объемов и выделением ежемесячно на то, чтобы накопить на первый взнос, 20% от зарплаты нетто среднего домохозяйства, на накопление дополнительно потребуется 10,8 месяца.

Опрос населения** о желании в течение ближайших двух лет приобрести новое жилье существенных изменений в сравнении с 2021 годом не показал – такую возможность рассматривает почти каждый десятый житель Латвии, в то время как четвертая часть охотно приобрела бы новое жилье, но признает, что сейчас таких возможностей нет. Поэтому 39% опрошенных скорее смотрят в направлении улучшения или благоустройства имеющегося жилья.

Чаще всего приобретение нового жилья планируют жители в возрасте от 25 до 34 лет со средними высокими и высокими доходами, в качестве желаемого местонахождения указывая Ригу (33%) и края, которые граничат с Ригой (27%). В основном в качестве желаемого вида недвижимости по-прежнему указывается частный дом, что отметили 45% респондентов. Далее следует квартира в новом проекте (20%) и квартира в серийном многоквартирном доме, построенном в советское время (14%). Ответы жителей также свидетельствуют, что с 2020 года серийные квартиры в зданиях советского времени становятся все менее привлекательными в глазах потенциальных покупателей – удельный вес таких покупателей уменьшился на десять процентных пунктов, при этом их интерес в основном перенаправился на новые проекты.

Небольшие изменения наблюдаются и в выборе места расположения нового жилья – оно еще больше концентрируется в Риге или в прямой близости от нее. В сравнении с ситуацией, которая была год назад, на 3–5% уменьшилось количество тех жителей, которые планируют приобретать недвижимость в сельской местности или в одном из латвийских городов за пределами окрестностей Риги. Как и в предыдущие годы, в этом году главными факторами, которые положительно повлияли на приобретение жилья или ускорили планы по его приобретению, были прирост доходов (36%), стабильная работа (35%), достаточные для внесения первого взноса накопления (26%) и уверенность в том, что это может быть хорошей инвестицией (25%). Одновременно наблюдается уменьшение значимости отдельных таких факторов – сравнительно меньше респондентов признает, что прирост доходов и стабильная работа способствовали планам приобретения жилья.

«Мы видим, что для латвийских жителей все еще актуальна мечта о своем частном доме, который доминирует над другими видами недвижимости. Хотя пандемия дала возможности все больше и чаще работать дистанционно, в отличие от наблюдавшегося в прошлом году мы вновь видим выраженную концентрацию на Риге и территории около нее. Жителей по-прежнему соблазняет столица с предлагаемыми ею возможностями и несомненным потенциалом хорошей работы. С учетом войны в Украине и потрясений в экономике большая часть планов может не реализоваться. Как и на государственном уровне, на индивидуальном сейчас главное понять, как резкий рост цен повлияет на платежеспособность семьи и потенциал вкладывать средства в новое жилье. Тем, кто планирует приобретение жилья с помощью займа, важно иметь в виду прогнозируемый на

* Индекс доступности жилья (ИДЖ) от Swedbank отображает возможности домохозяйств с помощью ипотечного кредита позволить себе приобрести квартиру площадью 55 м². С учетом актуальных процентных ставок и цены на жилье рассчитываются ежемесячные платежи, направляемые на долговые обязательства, и противопоставленное им развитие средней зарплаты нетто. В расчете ИДЖ предполагается, что 30% от доходов нетто домохозяйства, приравненных к полутора средним зарплатам по Риге, направляются на оплату ипотечного кредита. Перед взятием на себя кредитных обязательств 30% доходов нетто среднего домохозяйства направляются на накопление первого взноса.

** Опрос Института финансов Swedbank проведен в сотрудничестве с исследовательским центром SKDS. В феврале 2022 года было опрошено 1005 жителей Латвии в возрасте от 18 до 75 лет. Опрос проводился с 11.02.2022 до 14.02.2022.

ближайшее будущее прирост процентных ставок. Перед тем, как брать на себя обязательства, надо смоделировать сценарии, когда ставки выше, чем сейчас, и оценить, не приводит ли это к чересчур большой финансовой нагрузке для домохозяйства», – комментирует эксперт Института финансов Swedbank Эвия Кропа.

Согласно сказанному опрошенными, потенциальным покупателям все реже удастся найти такую недвижимость, которая отвечает желаниям и доступна по ценовой категории. Жители, для которых актуально приобретение недвижимости, чаще всего указывают, что это желание не могут реализовать, поскольку попросту не могут себе этого позволить (56%) или вроде бы могут себе позволить, однако нынешний уровень цен кажется неадекватно высоким (32%). Это свидетельствует о том, что препятствием для приобретения нового жилья становится и общее удорожание жизни, поскольку каждый четвертый опрошенный, желающий приобрести новое жилье, признает, что сейчас основательное напряжение создают высокая инфляция и оплата ежемесячных текущих счетов. Кроме того, 13% жителей признают, что сейчас мечту о строительстве или приобретении частного дома надо совсем отложить и что она уже не является достижимой целью, а еще 11% ждут начала строительства частного дома, надеясь на уменьшение цен. Наконец, каждый десятый опрошенный также указывает, что в результате удорожания жизни скорее смотрит на меньшее и более дешевое жилье.

Думая об экономии средств, жители выражают решимость уменьшить потребление энергоресурсов – 40% опрошенных обдумывают возможность пересмотреть свои привычки, чтобы уменьшить потребление энергоресурсов, например, снизив температуру отопления, меньше применяя электроустройства и поменяв имеющиеся устройства на устройства, которые потребляют меньше электроэнергии. Желание улучшить энергоэффективность имеющегося жилья, осуществив мероприятия по утеплению, начав производить энергию для внутреннего потребления на солнечных батареях или при помощи теплового насоса, а также перейдя с газа на более дешевое топливо, выражают 18% опрошенных. Однако одновременно большинство опрошенных указывает, что без поддержки или софинансирования со стороны государства или Европейского союза собственными силами уменьшить потребление энергоресурсов в жилье не сможет.

Дополнительная информация:

Лаура Орлеане,

экономист Swedbank

laura.orleane@swedbank.lv

Тел.: +371 67 444 213

<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/>

* Индекс доступности жилья (ИДЖ) от Swedbank отображает возможности домохозяйств с помощью ипотечного кредита позволить себе приобрести квартиру площадью 55 м². С учетом актуальных процентных ставок и цены на жилье рассчитываются ежемесячные платежи, направляемые на долговые обязательства, и противопоставленное им развитие средней зарплаты нетто. В расчете ИДЖ предполагается, что 30% от доходов нетто домохозяйства, приравненных к полутора средним зарплатам по Риге, направляются на оплату ипотечного кредита. Перед взятием на себя кредитных обязательств 30% доходов нетто среднего домохозяйства направляются на накопление первого взноса.

** Опрос Института финансов Swedbank проведен в сотрудничестве с исследовательским центром SKDS. В феврале 2022 года было опрошено 1005 жителей Латвии в возрасте от 18 до 75 лет. Опрос проводился с 11.02.2022 до 14.02.2022.