

## А пузырь все не надувается

"Судя по некоторым признакам, торговцы недвижимостью начинают маркетинговую игру на повышение рыночных цен на квартиры в Риге. Однако новый пузырь надуть невероятно сложно", — говорит профессор РТУ Инета ГЕЙПЕЛЕ.

✉ Андрей ТАТАРЧУК, [andrei.tatarchuk@bb.lv](mailto:andrei.tatarchuk@bb.lv)

По оценкам ряда компаний по недвижимости, ценовое дно в сегменте серийного жилья Риги (70% жилого фонда столицы) пришлось на март-апрель с.г. Ранее остановку падения цен (или по крайней мере радикальное замедление этого процесса) констатировали *Ober Haus*, *Arco real estate*, а совсем недавно к этому вполне оптимистичному по сравнению с предыдущими месяцами хору присоединилась *Latīo*.

По данным этой компании, в августе имела место стабилизация цен на серийные квартиры в столице, а в сентябре они даже выросли — на 1,5%. Хотя, по словам ведущего аналитика *Latīo* Мариса Гринбергса, средние цены на рижские "серийки" составляют лишь 1/3 от цен весны 2007 года (500 евро кв. метр), а количество ежемесячных операций также равно трети (400 сделок) от числа сделок в период "тучной весны 2007-го". В целом же, как заметил собеседник ✉, на рынке жилья заметны симптомы выздоровления.



### Модель предсказывает рост

"Весной 2007-го, когда внутренний валовой продукт Латвии еще рос, цены на "серийки" начали падать. Теперь, когда ВВП падает, они начали дорожать. Это индикатор улучшения ситуации на рынке недвижимости и будущего улучшения макроэкономики Латвии", — заметил аналитик *Latīo* в пятницу на конференции, посвященной перспективам рынка недвижимости. Согласно презентовой им математической модели, рынок ожидает стабильное удорожание серийного жилья в течении трех лет. Кредитная ставка Euribor на ближайшие три года начиная с 2010-го снизится с 5,8% до 5%.

"Еще один положительный тренд: уже сегодня реальные цены на квартиры устанавливает не покупатель, а продавец. Полгода назад покупатель чувствовал себя хозяином положения, но сейчас он вынужден мириться с предложенными ценами. Пусть со скидками — но и скидки не могут быть слишком велики. В сегменте первичного жилья сегодня уже трудно найти новый проект, где девелопер свободен в определении цены. Та цена, которая сейчас есть, минимальна, а до 2012 года согласно математической модели стоимость рижских квартир вырастет до 700 евро", — говорит г-н Гринбергс.

### Ценовое дно пройдено

С этой позитивной оценкой трендов солидарны другие игроки рынка недвижимости. Директор компании *Ober Haus* Аяя Аболиня в беседе с ✉ подчеркнула, что цены на жилье в Риге замерли уже в середине минувшего лета. "По нашим данным, цены не меняются, а в некоторых особо востребованных сегментах (более всего востребованы 2-комнатные квартиры площадью 50 кв. метров с хорошим ремонтом) поднимаются. Фактически мы достигли дна", — указывает г-жа Аболиня.

Она предполагает, что ситуация на рынке медленно начинает улучшаться, хотя ценовое затишье, по ее словам, продлится до весны 2010 года. Эти осторожные прогнозы могут быть восприняты как руководство для инвестиций в латвийскую недвижимость. Модель развития рынка недвижимости *Latīo*, основанная, впрочем, на спорном прогнозе Минфина о стабилизации макроэкономики Латвии в 2010 году, по словам Гринбергса, показывает: в стране, возможно, начинается раздуваться новый "пузырь" недвижимости. Уже третий: первый лопнул в 2003-м одновременно с падением курса доллара по отношению к евро (и, соответственно, к лату), второй сдувается до сих пор.

### Две стратегии

Риелторам оппонирует директор Института экономики и предпринимательства в строительстве и недвижимости при Рижском техническом университете (РТУ) Инета Гейпеле.

"Возможно, риелторы провели несколько успешных сделок этой осенью, но четких тенденций к улучшению рынка в целом не видно. С точки зрения снижения цен ситуация также условна. Недавно я объездила новые поселки под Ригой, там рядные дома стали даже дороже, чем в т.н. жирные годы, — по 200 тыс. евро вместо 150 тыс. евро в 2008 году. Есть адекватные предложения — я видела в продаже 100 гектаров земли в деревне за 40 тыс. евро. Если вы поищете, однокомнатную квартиру в Риге сможете купить уже примерно за 7 тыс. евро. И сельских домов по 10-12 тыс. евро по всей стране много. Но, очевидно, торгующие недвижимостью компании надеются маркетинговыми способами создать потребительский бум на местном рынке. Хотя это пока невозможно в сегодняшних условиях", — заявила профессор Гейпеле на пятничной конференции.


По ее словам, желающие продать объект недвижимости сегодня могут прибегнуть к двум диаметрально противоположным стратегиями. Первая — снижать цены, но это уже не работает, потому что "еще дешевле — только даром". Вторая — до крайности повысить цены.

"Похоже, судя по ситуации на рынке, многие придерживаются такой стратегии, в которую вписываются нынешние предложения рядных домов под Ригой по 200 тыс. евро. Хотя раз в полгода на них, может быть, и найдется покупатель, а если те же дома выставить по цене ниже себестоимости, скажем, по 50 тыс. евро за дом, то это уже будет вроде как monkey business. Риелторы

крайне заинтересованы в росте цен, но надуть новый пузырь цен в обозримом будущем не получится", — говорит профессор Гейпеле.

Профессор РТУ Янис Ванас также уверен, что о росте латвийского рынка всерьез могут говорить пока лишь одни маркетологи. "Рецессия продолжается, доходность и кредитоспособность населения падают, в Латвии несоразмерно высока ставка Lībor. Еще один аргумент — приближение зимы. Домашние хозяйства покупают квартиры в августе-сентябре, а зимой, наоборот, направляют больше денег на текущие нужды. Поэтому я не думаю, что начинается новый бум. Если недвижимость скупают иностранные инвесторы, надо сказать спасибо родному правительству. Если мы говорим об интересах государства, то спекулировать квартирами — безнравственно, ибо квартира нужна каждому. Это то же самое, что спекулировать хлебом. Правда, с позиций предпринимательской деятельности это нормальный бизнес".

Идею введения налога в размере 0,1% от кадастровой стоимости жилья для всех слоев населения директор института РТУ оценивает скептически. "В нынешних условиях жители Латвии уже платят достаточно высокие налоги. Что касается налогов и сборов на сделки с недвижимостью, то их достаточно. Новые еще больше обременят население и предпринимателей. Вообще иностранцы, глядя на латвийскую ситуацию, удивляются: почему наш народ молчит, когда налоговое бремя растет? В Германии, например, около 15 лет назад правительство планировало увеличить налог на топливо, но отказалось от этой идеи после бури социальных протестов", — говорит г-жа Гейпеле.

При этом, впрочем, директор крупнейшего вуза по подготовке экономистов в сфере недвижимости не против введения новых сборов и даже напоминает о практике сравнительно недавнего прошлого. "В бизнесе Латвии много сфер не охвачено налогообложением. И еще, может быть, стоит обратиться за опытом СССР, когда существовал налог на бездетность? Думаю, это был очень справедливый налог. Пусть резиденты Латвии, не беспокоящиеся о продлении своего рода, о воспроизводстве рабочей силы, получают дополнительную социально-экономическую нагрузку", — предлагает собеседница .

#### Территория управдомов

Как предполагает руководство института, готовящего бакалавров и магистров со специализацией "экономика недвижимости", рассматриваемый рынок в Латвии может частично восстановиться, лишь когда сегодняшние первокурсники получат дипломы. А этот вуз подготовил около 20% оценщиков недвижимости в нашей стране.

"Через 4 года в данной сфере должны остаться дипломированные специалисты с высшим образованием: кризис выметет из нее учителей, военных, таксистов. Меня радует большой интерес, который вызвали наши программы со стороны управляющих — как нынешних, так и потенциальных. У нас сейчас 492 студента. В текущем году на дневном обучении по специальности "Управление недвижимостью" (для бакалавров) подали заявки и начали учебу на 33% больше студентов, чем год назад. Напомню, что согласно закону об управлении жилыми домами с 31 декабря 2011 года управдомами могут быть только люди с соответствующим образованием. В перспективе наши специалисты будут востребованы не только в Латвии, но и в Евросоюзе вообще", — подчеркивает профессор И.Гейпеле.

#### Генетика экономики

Директор института РТУ также отмечает, что пережитый населением шок от обесценивания недвижимости отбросил рынок назад на несколько, от 3 до 5, лет в прошлое. Бихевиористская (показывающая влияние стимулов на рефлексы) презентация профессора Яниса Ванаса и руководителя лаборатории Георга Моте "Концептуальная модель субъективно-эмоционального аспекта оценки развития недвижимого имущества" оценивает урок кризиса как катастрофический.

"Бизнес измеряется не квадратными метрами и не миллионами, но людьми, а они эмоционально нестабильны. Разруха начинается в головах. У квартирных маклеров и девелоперов развилось иррациональное ощущение того, что сфера недвижимости Латвии страшна. Даже если будут все предпосылки для появления нового "мыльного пузыря", люди станут переоценивать риски, помня на уровне условного рефлекса эти кризисные годы", — считает г-н Моте.

Эмоции, а не расчет, — самый сильный фактор при принятии бизнес-решений. Это основа нашего выживания, и тут мы ничем не отличаемся от животных. Из-за иррационального начала в человеке, например, в сфере IT успешен лишь 1 проект из 10. Теперь мы все платим за тех, кто с риском перепродавал квартиры, дома и земли. "Чем раньше спекулянты сгорят, тем лучше для общества: Латвии, желающей сохранить свои земли, вообще нужно снижение темпов роста экономики в долгосрочной перспективе, а не рост. Лишь те, кто не гнался за большими деньгами, не разорились. Будьте уверены, они передадут этот опыт своим детям и внукам на геномном уровне", — резюмирует эксперт.