

4 ноября 2021 года  
Информация для СМИ

## **Количество квартирных сделок выросло на 15%; люди выбирают новые проекты, реновированные дома, компактные частные дома**

Своевременное бронирование квартир в еще строящихся домах – так называемых новых проектах; желание из квартиры перебраться в частный дом; а также поиски места жизни с особым «персональным» качеством в обновленных домах, построенных в довоенное время. Вот некоторые из тенденций, которые характеризуют перемены в сфере недвижимости в Риге и ее окрестностях, свидетельствуют данные Swedbank о событиях в сфере недвижимости в первые девять месяцев 2021 года. Общее количество квартирных сделок в Риге и ее окрестностях в это время выросло на 15% (в сравнении с первыми девятью месяцами 2020 года).

### **Цены растут, недвижимость бронируется заблаговременно**

Возрастающий спрос на новое жилье приводит к тому, что многие бронируют квартиру в одном из новых проектов еще до его постройки, свидетельствуют обобщенные Swedbank данные. В так называемом сегменте экономичных квартир в Риге и ее окрестностях сейчас покупатели уже забронировали примерно 1000 квартир.

В целом в течение девяти месяцев в квартирные сделки в Риге и ее окрестностях вложено 572 миллиона евро, и 40% от этой суммы – за квартиры в новых проектах. В свою очередь, если рассматривать выданные Swedbank займы на приобретение недвижимости, можно сделать вывод, что самые востребованные квартиры имеют площадь до 75 м<sup>2</sup> и расположены в местах с удобной инфраструктурой.

Средняя сумма займа составляет 98 тысяч евро, что на 7,6% выше прошлогодней средней суммы займа. В обоих наиболее востребованных сегментах новых проектов выросли средние цены сделок: средняя цена квартир экономичного сегмента достигает 1820 евро за м<sup>2</sup> (+7% в течение года), а в сегменте бизнес-класса – 2300 евро за м<sup>2</sup> (+4% в течение года).

### **Растет вторичный рынок, падает интерес к серийным зданиям**

Если рассматривать количество сделок в квартирном сегменте в Риге и ее окрестностях, видно, что до октября сего года общее число сделок выросло на 15% (в сравнении с первыми тремя кварталами 2020 года), превысив отметку в 7800 сделок. Самый стремительный прирост (+33%) наблюдался на вторичном рынке недвижимости – это качественные давно построенные здания и/или реновированные дома, а также уже использованные квартиры в новых проектах (в этот сегмент не включены так называемые серийные многоквартирные дома). В данном сегменте сохраняется высокий спрос, и зачастую он становится главным конкурентом сегменту новых проектов, поскольку это жилье обычно находится в особо привлекательных местах.

Показательно, что объем сделок в так называемых серийных зданиях сократился до 58% от общего числа сделок (в 2018 году он составлял 75%). Предложение в этом сегменте уменьшилось, в свою очередь, цены немного выросли.

*«С учетом того, что состояние серийных зданий в большинстве случаев плохое, их содержание дорогое и с течением времени может потребовать дополнительных инвестиций, жители все больше выбирают квартиры в новых проектах, а также квартиры с уменьшенным потреблением энергоресурсов. Хотя первичная сумма приобретения такого жилья выше, но ежемесячные расходы на содержание намного меньше, а потенциальная будущая стоимость непременно выше, чем у серийных квартир. На этот спрос реагируют и девелоперы недвижимости, предпочитая новые проекты строить более “зелеными” и качественными», – указывает Янис Декснис, эксперт отдела недвижимости и обслуживания строительных предприятий Swedbank.*

### **Новые проекты – ожидается более широкое предложение**

Если оценивать события в сегменте новых проектов, можно заметить, что в этом году сохранился прирост случаев приобретения квартир в размере 5% (в сравнении с тремя кварталами 2020 года). В среднем за месяц заключается около 200 сделок приобретения квартир в одном из новых проектов, и в большинстве случаев (63%) это квартиры так называемого экономичного сегмента, цена которых

колеблется от 1800 до 2000 евро за м<sup>2</sup>. Сейчас в этой нише рынка имеется высокое число забронированных квартир – покупатели забронировали примерно 1000 квартир, а в продаже сейчас около 900 квартир. Рассмотрение потенциального предложения в данном сегменте показывает, что на разных стадиях строительства находится примерно 2900 квартир, а в перспективе девелоперов – проекты с не менее чем 6000 квартирам.

*«В прошлом году в новых проектах наблюдался прирост в размере 25%, сейчас он составляет 5%. Виден выраженный интерес к бронированию квартир – особенно в экономичном сегменте. Имеющееся сейчас количество бронирований – самое высокое за последние годы. Подобные тенденции наблюдаются и в бизнес-сегменте, где в продаже сейчас около 400 квартир, а на стадии строительства – примерно 1100 квартир. Эти цифры значительно превышают данные 2020 года, поэтому мы можем прогнозировать, что в течение последующих лет на рынок придет существенное количество единиц качественного жилья, которое следует за выраженным спросом»,* – подчеркивает **Янис Декснис**.

### **Из квартиры в частный дом**

Многие из тех, кто стремится перебраться в новое жилье, сделали свой выбор в пользу приобретения или строительства частного дома под Ригой. Данные по сделкам в этом сегменте свидетельствуют, что под влиянием пандемии этот сегмент будет развиваться даже быстрее, чем ранее. Наибольший интерес – к компактным домам с рациональной планировкой площадью до 150 м<sup>2</sup>. Данные по сделкам с землей свидетельствуют, что в окрестностях Риги количество таких сделок в течение года выросло на 50%. Особенно большой интерес к приобретению земли был в Адажском, Гаркалнском, Саласпилском, Кекавском и Бабитском краях. Похожая картина – и по сделкам с частными домами: их число в течение года выросло на 49%. Цена сделок с частными домами в большинстве случаев колеблется в районе 200 тысяч евро, поэтому данный сегмент становится выраженным конкурентом сегмента квартир бизнес-класса.

Как указывает Нормундс Дуцис, руководитель сферы ипотечного кредитования Swedbank, с возрастанием интереса к более просторной (новой) квартире или частному дому многим ошибочно кажется, что ипотечные обязательства по имеющейся недвижимости могут стать препятствием при приобретении нового жилья. *«Это не препятствие, поскольку банк предлагает решение смены жилья. Оно позволяет получить заем на новую недвижимость, договорившись с банком о переходном периоде, во время которого надо вносить только процентные платежи по займу, пока старая недвижимость не будет продана и не будет полностью или частично погашен предыдущий заем».*

Решение смены жилья дает возможность во время имеющегося кредита приобрести новое жилье и жить в нем. Для продажи старого жилья и возврата кредита будет доступен целый год, что в условиях нынешнего высокого спроса на жилье достаточно, чтобы сделать это без спешки и продуманно. Если новое жилье выбрано в проекте, где строительство еще не завершено, то можно установить, что этот переходный период будет длиннее. Во время переходного периода, пока происходят переезд в новое место жительства и продажа старого жилья, по обоим кредитам надо будет платить только кредитные проценты, а основную сумму не придется платить.

Например, если у человека по имеющейся недвижимости общая оставшаяся сумма кредита составляет 50 000 евро, а ежемесячный платеж составляет 320 евро (80 евро процентный платеж, 240 евро – по основной сумме), в свою очередь, общая сумма займа на новую недвижимость составляет 100 000 евро, то год (в течение которого надо продать первую недвижимость) ежемесячный кредитный платеж будет равняться 230 евро. Поэтому в этот период сумма, которую надо выплачивать, даже меньше, чем раньше.

### **Дополнительная информация:**

Янис Кропс,  
руководитель пресс-службы Swedbank  
Тел.: 67444560, 26880381;  
[janis.krops@swedbank.lv](mailto:janis.krops@swedbank.lv)