

Мнение эксперта: Что происходит на рынке недвижимости Юрмалы?

Mg. iur. Алдис Лездиньш, владелец агентства Aldis. Jūrmala.

Юрмала - флагман и гордость латвийского рынка недвижимости. И престижнейшее место размещения жилых объектов, особенно комфортного (luxury) сегмента. Однако в сознании многих участников рынка, в первую очередь продавцов, ведущий курорт Латвии и всей Балтии долгое время безосновательно жил по собственным законам, не будучи как-либо связан с экономически обоснованным спросом и предложением ценами на недвижимость, как это наблюдалось в других самоуправлениях.

Сегодня рынок существенно изменился, и теперь ясно (правда, пока не всем), что король-то - голый! И надежда продавцов на то, что вновь вернуться "тучные годы", когда вокруг их собственности с предложениями купить за баснословные деньги крутились щедрые, эмоциональные и богатые нерезиденты, не имеют под собой никаких оснований. Они не вернутся! Бюджет клиентов-нерезидентов (из моей практики сейчас это около 20% всех потенциальных покупателей юрмальской недвижимости) оказывается в среднем даже скромнее бюджета местных покупателей, многие из которых имеют дополнительную возможность финансирования покупки в виде кредита по небольшим ставкам. А те нерезиденты, которые относительно давно связаны с Латвией, идеально владеют информацией о положении дел, нынешних ценах реальных сделок, равно как и об имеющемся предложении и спросе.

Иногда, правда, в роли покупателей выступают молодые семьи нерезидентов среднего класса, которые принимают решение эмигрировать из России, желая жить и растить детей в Европейском союзе. Однако такие клиенты обычно в качестве основного места жительства чаще выбирают не курортные варианты, а Ригу и Пиньки. Их приоритет при покупке - это получение временного вида на жительство (ВНЖ), доставка детей в хорошие школы, работа (бизнес) и другие факторы.

Сам интерес, как и хороший спрос со стороны платежеспособных клиентов на юрмальскую недвижимость, безусловно, имеется. Ведь привлекательность Юрмалы как места жительства с её экологически чистой природой, морем, городской инфраструктурой, шикарной культурной жизнью, близостью к Риге и аэропорту, прекрасной доступностью к общественному транспорту и широким хождением русского языка (Европа по-русски) никуда не исчезли. Особенно сильно привлекает латвийский курорт состоятельных пожилых людей, для которых важны неспешность и спокойствие частной жизни - тех, кто уже может позволить себе меньше работать, больше отдыхать (дети выросли, получили образование и живут отдельно).

И в силу названных качественных факторов лучшее место для такого стиля жизни - именно Юрмала, которая привлекательна не только в масштабах Латвии. К такому выводу в последнее время приходят многие наши "бывшие" - люди, родившиеся в СССР, а сейчас проживающие в разных странах мира. Они видят, что в местах их нынешней дислокации качеству жизни угрожают назревающая стагнация экономики, дороговизна, в том числе хороших и экологически чистых продуктов питания, перенаселённость и мало контролируемая, неуправляемая иммиграция граждан из третьих стран. К тому же всё чаще случаются климатические аномалии: летняя жара на юге Европы не только надоедает, но порой и опасна для жизни. В силу этих обстоятельств и начинает проявляться ручеек так называемых климатических переселенцев.

Однако этих нерезидентов могло бы быть и больше, да только серьёзным препятствием к росту числа таких людей, заинтересованных в нашем рынке недвижимости, становится отношение к ним латвийских банков. А именно: их безукоризненное и особо старательное (нам латышам свойственное) исполнение нормативной политики рекомендаций Moneyval (комитет экспертов Совета Европы по борьбе с отмыванием денег). Прибавьте к этому работу на опережение и уже сейчас требуемое у нас в стране к исполнению вводимых в Европе только с 2021 (!) года и считающихся практически невыполнимыми нормативов OECD (Организация экономического сотрудничества и развития) "Базель-3".

Те впредь будут регламентировать банковскую деятельность и создадут препятствия к обращению активов (в том числе недвижимости) не только в Латвии. Такое закручивание гаек ведёт к революционной трансформации старой системы банковских платежей, то есть "крови экономики" (денег) во всем мире. И система, которая базируется на диктате американского доллара, рано или поздно может перестать играть столь значимую роль вместе с традиционными банками (сейчас те своими запретами собственными руками роют себе могилу). Реакцией на это станет массовый переход в технологию платежей распределенных реестров (блокчейн) - криптовалют, которые будут покрыты активами и станут стабильными, минуя традиционные банковские структуры.

Точечные очаги новой будущей системы платежей в мире проявляются. Например, Центральный банк Швейцарии в июле 2019 года принял решение выпустить свою криптовалюту, покрытую его активами: швейцарскими франками и резервами золота. А Bitcoin и сейчас официально признанное платёжное средство в Альпийской Республике: им можно рассчитаться за обучение детей в школе, купить билет на поезд и так далее.

Ну а пока в силу упомянутых банковских препятствий, а также принятых других политических решений, в Юрмале доминируют местные покупатели. И это правильно - рынок недвижимости становится стабильным, если базируется на местной экономике. Тем более, когда экономика успешная и устойчивая: десять лет средний годовой прирост ВВП Латвии превышает 3%, а в прошлом году достиг даже показателя + 4,8%. По итогам 2019 года ожидается меньший плюсовой показатель, но это не рецессия, которая грозит некоторым нашим соседям. Такой стабильный рост экономики и доходов населения стимулирует спрос на недвижимость, в первую очередь со стороны молодых и образованных - так называемых молодых профессионалов. Однако понятно, что их платёжеспособность (кредитоспособность) неотягивает до уровня юрмальской недвижимости премиум-класса. На юрмальском рынке они почти незаметны - пока молодые их приоритет работа, и следовательно - Рига, тогда как из-за спроса с их стороны в Риге уже чувствуется дефицит квартир в новых проектах бюджетного класса с ценой 1 500-1 700 евро за кв. м.

Очень важно понимать, что каждый сегмент рынка недвижимости Юрмалы имеет собственный вектор развития - живёт своей жизнью. Например, сегмент курортных земель (к которому относятся и участки с домами-развалахами, порой являющимися памятниками архитектурного наследия) находится в упадке, он не востребован. Цены в нем за последние четыре-пять лет снизились почти на 50%. Возиться с такими объектами (памятниками) или строить, по большому счёту, никто не хочет. Это бюрократически хлопотно, а сегодня и дорого, и этот путь - длительный и замороженный. К тому же не хватает строительных мощностей, то есть строителей, являющихся на самом деле мастерами своего дела.

Давление оказывает и фактор работы банковских структур, допустим, Pillar (принадлежащей ликвидируемому банку AB.LV). Те вынуждены выставлять на срочную продажу свои земельные участки по относительно низким (по сравнению с предыдущими) ценам. А есть ещё и наследники исторических деревянных развалюх, которым продажа требуется сегодня (жизнь берет своё) и они вынуждены искать реальный ценовой спрос. Так, например, на небольшой (протяженностью около 400 м) улице Ольгерта - от пр. Асари до ул. Капу, в предложении имеются свыше десяти прекрасных участков земли под застройку, в 200-300 метрах от моря и по сравнительно невысокой цене.

В таком же состоянии (но чуть-чуть лучше, чем земельный) находится сегмент дорогих курортных квартир люксового класса в новостройках "тучных лет". Цены на них снизились, продажи немного начались, но происходят все же со скрипом, без ажиотажа. Пока жильё в таких новых проектах для большинства покупателей всё равно остаётся дорогим как по цене покупки, так и по расходам на своё содержание (обслуживание/коммунальные/налоги). Большинство покупателей квартир стараются ограничиться бюджетом в 250 000-260 000 евро за квартиру.

Совсем другая картина на рынке серийных квартир Юрмалы: цены растут даже более быстрыми темпами, чем экономика. В районе массовой застройки типовым жильём (Каугури) за три-четыре последних года цены на квартиры почти удвоились. И этот

микрорайон постепенно теряет свой негативный имидж. Здесь лучшая в Юрмале торговая инфраструктура, доступный общественный транспорт, и, конечно, близко море. Каугурский рынок жилья позитивно растущий и адекватно сбалансированный, там есть спрос и есть предложение - он живее всех живых.

Иная картина (покупателям порой не понятная) наблюдается в сегменте частных домов - в нём фиксируется аномальная диспропорция: имеется сравнительно большой интерес потенциальных платёжеспособных покупателей, но абсолютно не хватает адекватного, с точки зрения соотношения цены и качества, предложения. Предложения, соответствующего солидному бюджету (во всем мире уважаемому - до 500 000 евро, а иногда и больше) знающих, много повидавших и чрезвычайно требовательных клиентов. За свои деньги они желают получить дома, соответствующие их ожиданиям и пониманию современного стиля, планировок помещений, технологий, качества и комфорта.

Дело в том, что представленные на рынке штучные частные дома со считающейся рыночной ценой в хороших местах (чтобы недалеко от моря или непосредственно на берегу реки Лиелупе) обычно не соответствуют этим запросам. Они морально и технически устарели, почти все для нынешних покупателей слишком велики, да ещё и имеют нерациональную планировку. Патриархальные семьи, когда в одном доме проживало несколько поколений, на сегодняшний день редкость. Поэтому даже самые гостеприимные и радушные нерезиденты подыскивают себе относительно небольшие по площади дома - от 200 до 250 кв. м.

Так что на рынке частных домов курорта царит патовая ситуация - тупик (вроде бы вся Юрмала продаётся, а купить нечего). И это потому, что новых, современных домов (построенных в послекризисный период начиная с 2012 года) для продажи, фактически, нет. А если и есть, то с заоблачной ценой. Если кто-то из владельцев успешно пережил кризис рынка недвижимости 2008-2009 годов и был способен сравнительно недавно построить себе новый, архитектурно и технологически современный дом разумных размеров в наиболее спрашиваемой части Юрмалы, то есть на морской стороне от Лиелупе до реабилитационного центра "Вайвари", так они это делали не на продажу, а для собственного проживания.

Ещё следует добавить, что наиболее востребованные потенциальными покупателями районы главного курорта Латвии - это Лиелупе, Булдури и Дзинтари, их морская сторона. Владельцы домов в этих районах люди обычно обеспеченные, и они морально не готовы и не мотивированы корректировать продажную цену своей собственности до адекватной, запрашиваемого покупателями уровня. В результате многие объекты годами выставляются на продажу по завышенным ценам. Рынок частных домов относительно удаленных мест Юрмалы больше соответствует рыночным условиям и ценам, называемым в других самоуправлениях окрестностей Риги.

P.S. Итак, сегодня в Юрмале правит бал Его Величество Король Рынок, а его фаворитом является Покупатель, который и определяет уровень цен и спроса на объекты недвижимости. Время, когда владельцы сами могли продать свою собственность по желаемой для них цене, прошло, и его не вернуть. Личный опыт последних лет и статистика реальных сделок показывают, что объекты недвижимости уходят только за адекватную цену рынка Покупателей. Больше не работает так любимая Продавцами схема: назначу цену повыше, Покупатель придёт, станет торговаться и мы на чём-то для меня интересном остановимся. Потенциальные Покупатели не реагируют на высокую, по их мнению, цену. Если в объявлении, размещённом на ведущей латвийской интернет-площадке, поставлена завышенная цена - так сказать, на удачу, то, как показывает практика, просмотров такого объявления может быть несколько тысяч, но ни одного звонка мы не получим.

Несмотря на то, что после произошедшей в Юрмале коррекции цен продажи стали чуть более активными во всех сегментах рынка, потенциал существенного ценового роста в перспективе ближайших трех лет имеется, по моему мнению, только для добротных "свободных" участков земли под застройку. Например, на второй (200-400 метров) от моря линии застройки в районах Меллужи, Асари и Вайвари, между проспектами Асару и Меллужу и улицей Капу. Таких хороших предложений не так много, как сегодня кажется. И, как говорил выше, адекватных по цене/качеству домов на рынке практически не осталось, и те, кто мечтает о

Юрмале, будут вынуждены строить. Считаю, что квартиры в новых проектах не имеют особого потенциала для существенного роста цен. Потому как на продажу выходит всё больше свежих проектов с адекватной и запрашиваемой рынком ценой: на ул. Ригас, 49, ул. Ригас, 51, ул. Калснавас, 2 (Edinburgh Apartments & Lofts, Рембатес, 4 (Park House) и другие. Ну а что касается серийного жилья, то есть квартир советской постройки, то те могут прибавлять за год в пределах 3-5%.