

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЛАТВИИ Real estate market of Latvia

**Е. Д. Костяков**, студент

Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

В статье рассматривается рынок недвижимости в Латвии, анализируются основные тенденции развития рынка, обсуждаются проблемы, связанные с рынком, а также предлагаются варианты решения этих проблем. Статья показывает, что рынок недвижимости в Латвии существенно развивается в течение последних лет, что связано с ростом экономики страны и высокой привлекательностью Латвии для иностранных инвесторов, но существуют ряд проблем, таких как недостаток жилья и низкое качество жилья, которые требуют решения

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, Латвия, экономика, инвесторы, жилье, цены, качество, проблемы, решения, тенденции, развитие, факторы, Европейский Союз.

### **Summary**

The article examines the real estate market in Latvia, analyzes the main trends of market development, discusses the problems associated with the market, and suggests solutions to these problems. The article shows that the real estate market in Latvia has been developing significantly in recent years, due to the growth of the country's economy and the high attractiveness of Latvia for foreign investors, but there are a number of problems, such as lack of housing and poor quality of housing, that need to be addressed.

**Keywords:** real estate market, Latvia, economy, investors, housing, prices, quality, problems, solutions, trends, development, factors, European Union.

Рынок недвижимости в Латвии претерпевает существенные изменения в течение последних лет, что связано с ростом экономики страны, увеличением уровня жизни населения и высокой привлекательностью Латвии для иностранных инвесторов.

Стоимость недвижимости в Латвии в целом растет, хотя наблюдаются различия в разных регионах страны и в разных типах недвижимости. Например, стоимость жилья в центральных районах столицы Риги обычно выше, чем в пригородах или в менее развитых регионах страны. Также цены на коммерческую недвижимость, такую как офисы и торговые центры, обычно выше, чем на жилую.

Цены на недвижимость в Латвии несколько ниже, чем в странах Западной Европы, но в некоторых районах Риги, столицы Латвии, цены могут быть сравнимы с ценами в других странах Западной Европы [1].

На примере Риги, цены на квартиры в центре города могут составлять от 1000 евро за квадратный метр, в то время как цены на квартиры в пригородах могут начинаться от 500 евро за квадратный метр. Цены на дома в Латвии также зависят от района и качества дома, но в целом они начинаются от 200 000 евро.

Стоимость недвижимости в Латвии может быть несколько выше, чем в других странах Восточной Европы, но не стоит забывать, что эта страна является членом Евросоюза и имеет развитую экономику. Латвия также является популярным местом для инвестиций в недвижимость, поэтому цены на недвижимость могут быть выше, чем в некоторых других странах Восточной Европы. Однако, в некоторых районах страны цены на недвижимость могут быть несколько ниже, чем в центре Риги и других больших городах.

Стоит сказать, что в настоящее время россияне являются самыми активными покупателями недвижимости в Латвии. В соответствии с исследованием Gordon Rock и RD Global, в первом полугодии 2009 года россияне стали неоспоримыми лидерами среди иностранных покупателей недвижимости в Латвии с долей в 62%. Если на рынке недвижимости Латвии до вхождения в кризис лидировали европейцы, то сегодня, когда рынок практически достиг дна, первыми на него вернулись россияне. На втором месте с долей в 12% стоят жители других стран СНГ (Белоруссия, Украина, Узбекистан, Казахстан).

Следом за ними следуют традиционные соседи Латвии - скандинавы 9%. Несмотря на удаленность США от Латвии, американцы также активно интересуются латвийской недвижимостью - их доля составляет 5%. Также на рынок стали возвращаться и другие традиционные покупатели - немцы (4%) и израильтяне (3%).

По данным Gordon Rock и RD Global, наиболее активно россияне и жители СНГ приобретают недвижимость в курортном городе Юрмала и столице страны Риге. Также пользуются спросом жилая недвижимость на Видземском взморье (более тихое морское побережье Балтийского моря). Определенным спросом пользуются лесные угодья в Латгалии (наиболее близкий к российско-латвийской границе район Латвии) и объекты недвижимости в районе портовых городов Вентспилса и Лиепая.

Рейтинг популярности регионов Латвии у покупателей из России и СНГ выглядит следующим образом:

- 60% – Юрмала;
- 30% – Рига;
- 5% – Видземское побережье;
- 1% – Латгалия;
- 1% – Вентспилс;
- 3% – остальные регионы.

Структура спроса среди россиян по типам недвижимости выглядит следующим образом:

- 65% – апартаменты;
- 20% – виллы и таунхаусы;
- 7% – коммерческая недвижимость;
- 8% – другие типы недвижимости [2].

Одним из основных факторов, влияющих на рынок недвижимости в Латвии, является рост экономики страны. Со вступлением в Европейский Союз в 2004 году Латвия значительно улучшила свое экономическое положение, что способствовало росту доходов населения и увеличению спроса на недвижимость. Кроме того, Латвия является одной из самых привлекательных стран для иностранных инвесторов, которые часто покупают недвижимость в стране для дальнейшего арендного дохода.

Однако, существует ряд проблем, связанных с рынком недвижимости в Латвии. Одной из них является недостаток жилья для населения, что вызывает рост цен на жилье. Также существует проблема с качеством жилья, особенно в старых зданиях, которые требуют ремонта и серьезной модернизации.

Для решения этих проблем в Латвии были приняты ряд мер, таких как развитие программы государственной поддержки жилья, создание новых жилых комплексов и развитие инфраструктуры. Также в некоторых регионах Латвии инициированы программы модернизации старых жилых зданий, чтобы улучшить их качество и сделать их более энергоэффективными.

В будущем рынок недвижимости в Латвии, вероятно, будет продолжать развиваться, что связано с продолжающимся ростом экономики страны и высокой привлекательностью Латвии для иностранных инвесторов. Однако, чтобы сдержать рост цен на жилье и улучшить качество жизни населения, необходимо продолжать работу над решением существующих проблем и развитием новых мер [3].

Кроме того, стоит учитывать влияние факторов, таких как изменение экономической ситуации в стране, изменение цен на нефть и другие ресурсы, которые могут влиять на рынок недвижимости. Также важно учитывать влияние международных тенденций и рынков, таких как Европейский Союз, которые могут иметь влияние на рынок недвижимости в Латвии.

В заключение, рынок недвижимости в Латвии претерпевает существенные изменения в течение последних лет, что связано с ростом экономики страны, увеличением уровня жизни населения и высокой привлекательностью Латвии для иностранных инвесторов.

### **Библиографический список**

1. Цены на недвижимость в Латвии после карантина [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://justreal.ru/articles/tseny-na-nedvizhimost-v-latvii-posle-karantina/>.
2. Недвижимость в Латвии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://news.ners.ru/nedvizhimost-v-latvii.html>.
3. Рынок недвижимости Латвии: вчера, сегодня, завтра [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.homesoverseas.ru/articles/6288>.