

Mājokļu cenu indikators

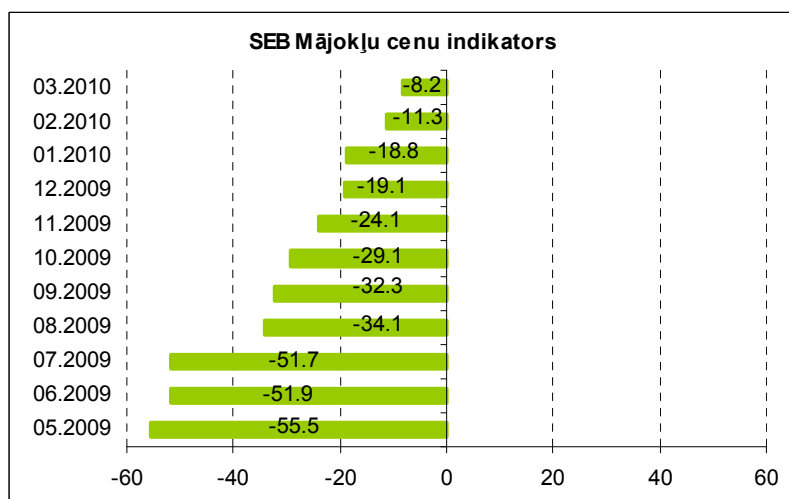
2010. gada marts (2010.gada februāra aptauja)

[SEB Mājokļu cenu indikators: pieaugumu prognozē katrs piektais iedzīvotājs](#)



SEB Mājokļu cenu indikators uzrāda tālāku iedzīvotāju noskaņojuma uzlabošanos, mēneša laikā pieaugot par 3.1 procentpunktu līdz **-8.2** (iepriekšējā mēnesī indikatora vērtība bija **-11.3**). Kopš 2009.gada maija, kad tika uzsākta iedzīvotāju noskaņojuma datu apkopošana, SEB Mājokļu cenu indikators pieaudzis par 47.3 procentpunktiem.

Nekustamā īpašuma cenu pieauguma prognozētāju skaits sasniedzis augstāko līmeni kopš 2009.gada maija – patlaban jau katrs piektais iedzīvotājs sagaida mājokļa cenu kāpumu tuvākā gada laikā. Iepriekšējā mēnesī nekustamā īpašuma cenu palielināšanos prognozēja 16% respondentu, savukārt 2009.gada vasarā tikai 5% iedzīvotāju uzskatīja, ka mājokļu cenas gada laikā varētu palielināties.

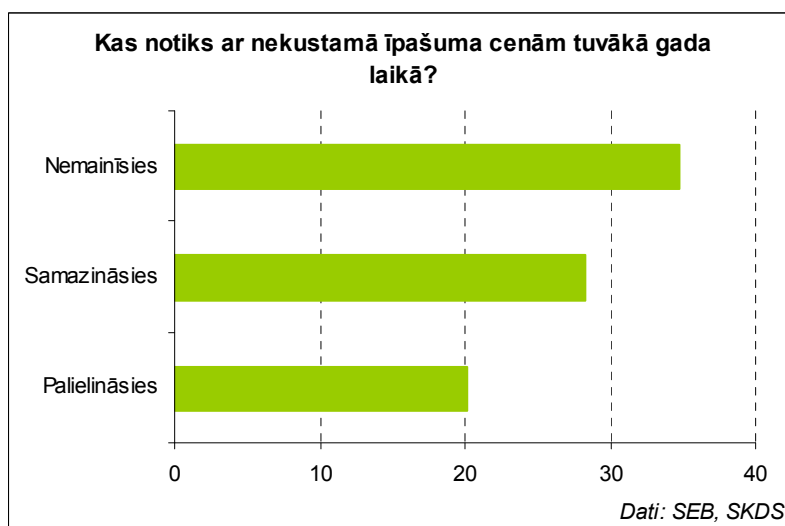


Vislielākā iedzīvotāju grupa gan ir tā, kura uzskata, ka mājokļu cenas 12 mēnešu laikā nemainīsies un pēc gada tās atradīsies pašreizējā līmenī. Šobrīd 35% aptaujāto iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 37%) uzskata, ka mājokļu cenas stabilizēsies un 12 mēnešu laikā nemainīsies.

Aplūkojot iedzīvotāju sadalījumu attiecībā uz cenu izmaiņām, redzams, ka cenu kāpumu prognozētāji un neitrāli noskaņotie iedzīvotāji kopā veido vairāk nekā pusi no kopējā Latvijas iedzīvotāju skaita (šomēnes jau 55%). Tādējādi vairākums Latvijas iedzīvotāju uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgū zemākais punkts ir jau pagātnē un cenas tuvākā gada laikā nebūs zemākas kā patlaban.

28% Latvijas iedzīvotāju izvēlējās atbildi, ka pēc gada mājokļu cenas būs zemākas nekā patlaban (iepriekšējā mēnesī - 27%). Nekustamā īpašuma tālāka cenu kritumu prognozētāju skaits kopš 2009.gada maija samazinājies vairāk nekā divas reizes jeb par 33 procentpunktiem (2009.gada maijā 62% aptaujāto iedzīvotāju uzskatīja, ka nekustamā īpašuma cenas 12 mēnešu laikā samazināsies).

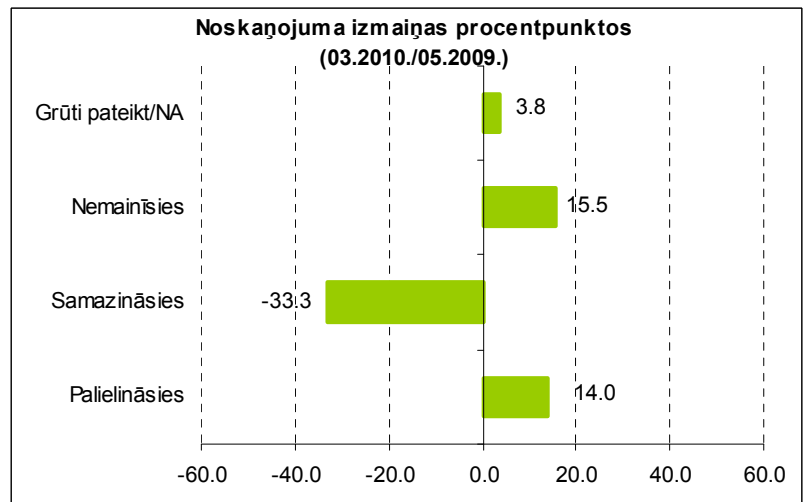
Mazliet sarucis to respondentu skaits, kas atturas prognozēt mājokļu cenu dinamiku. Šomēnes 17% aptaujāto



iedzīvotāju nespēja vai arī nevēlējās atbildēt uz aptaujas jautājumu (iepriekšējā mēnesī – 19%).

Iespējama tālāka iedzīvotāju noskaņojuma uzlabošanās tendences turpināšanās, tomēr plāni attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa likmes palielināšanu var mainīt šo tendenci un samazināt iedzīvotāju optimismu.

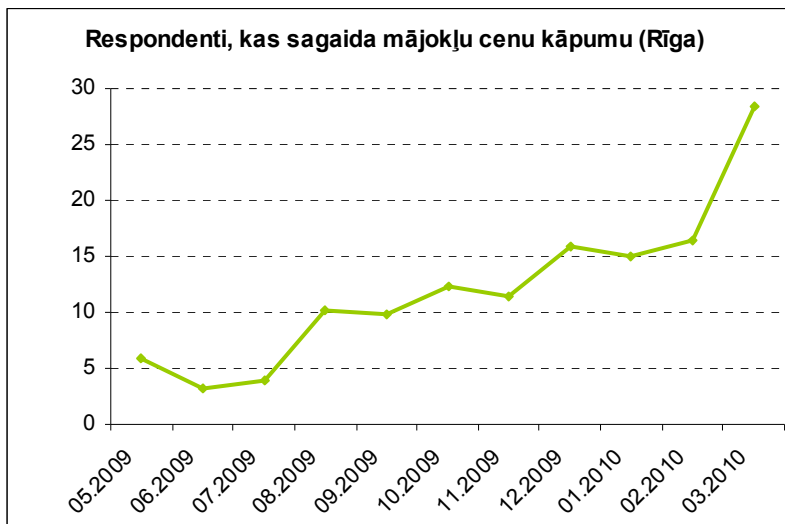
Palielinājies optimistiski noskaņoto iedzīvotāju skaits visās vecuma grupās, turklāt visstraujāk tas pieaudzis vecuma grupā no 25 līdz 34 gadiem. 24% iedzīvotāju vecumā no 25 līdz 34 gadiem uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā līdz šim, 34% domā, ka tās nemainīsies, bet 28% šīs vecuma grupas iedzīvotāju sagaida, ka tās kritīsies. Pozitīvi noskaņoti attiecībā uz mājokļa cenu kāpumu ir arī 22% 18-24 gadus vecie iedzīvotāji, 19% iedzīvotāju vecumā no 35 līdz 44 gadiem un vecumā no 55 līdz 74 gadiem, kā arī 18% 45-54 gadus vecie iedzīvotāji. Vislielākā neticība mājokļu cenu kāpumam vērojama jaunu iedzīvotāju vidū. 39% iedzīvotāju vecumā no 18 līdz 24 gadiem uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs samazinājušās salīdzinājumā ar pašreizējo cenu līmeni.



Vispozitīvāk attiecībā uz mājokļa cenu pieaugumu noskaņoti ir iedzīvotāji ar augstiem ienākumiem – 32% respondentu sagaida, ka cenas gada laikā palielināsies, 23% prognozē cenu kritumu, savukārt 33% domā, ka nekustamā īpašuma cenas pēc gada būs tādas pašas kā šobrīd. Noskaņojums mainās līdz ar ienākumiem – jo zemāki ienākumi, jo noskaņojums attiecībā uz cenu pieaugumu ir pesimistiskāks. 15% iedzīvotāju ar zemiem ienākumiem un 20% iedzīvotāju ar vidējiem ienākumiem uzskata, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā uzrādīs pieaugumu, bet attiecīgi 35% un 25% respondentu sagaida cenu kritumu.

No tautībām latvieši ir optimistiskāki prognozēs attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu pieaugumu nekā citu tautību iedzīvotāji. 21% (iepriekšējā mēnesī – 18%) latviešu un 18% (iepriekšējā mēnesī – 13%) cittautiešu uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs augstākas nekā šobrīd. 30% latviešu (iepriekš – 27%) un 26% cittautiešu (iepriekš – 28%) domā, ka mājokļu cenas gada laikā turpinās samazināties. 32% latviešu un 39% cittautiešu uzskata, ka cenas gada laikā nemainīsies.

Aizvadītā mēneša laikā Rīgā strauji pieaudzis mājokļu cenu kāpuma prognozētāju skaits. Ja iepriekšējā mēnesī augstākas nekustamā īpašuma cenas pēc 12 mēnešiem prognozēja 17% rīdzinieku, tad šomēnes jau 28% Latvijas galvaspilsētas iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pieaugs tuvākā gada laikā. Visticamāk, ka tik



strauju noskaņojuma uzlabošanos Rīgā ietekmēja jaunākie nekustamo īpašumu firmu tirgus pārskati un ekspertu paziņojumi par sērījveida dzīvokļu cenu palielināšanos.

Rīgā pirmo reizi kopš 2009.gada maija iedzīvotāju skaits, kas prognozē mājokļu cenu kāpumu, ir lielāks nekā to, kuri sagaida tālāku cenu samazināšanos.

Cenu kritumu prognozētāju skaits Rīgā mēneša laikā samazinājies no 27% līdz 22%, savukārt respondentu skaits, kas prognozē nemainīgu nekustamā īpašuma cenu līmeni pēc gada, samazinājies no 40% līdz 37%.

Rīgā salīdzinājumā ar citiem reģioniem ir vismazāk to iedzīvotāju, kuriem nav noteikta viedokļa – 13% rīdzinieku nesniedza konkrētu atbildi par potenciālo mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā.

Līdzīgi kā iepriekšējās aptaujās, arī šomēnes optimistisks noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenu izmaiņām ir Vidzemē, kur arī cenu kāpumu prognozētāju skaits ir lielāks nekā to, kuri sagaida cenu kritumu. Mēneša laikā nedaudz samazinājies cenu kāpumu prognozētāju skaits, tomēr vēl vairāk samazinājās iedzīvotāju skaits, kas prognozē cenu kritumu. 23% Vidzemes novada iedzīvotāju tic, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī – 26%), savukārt 15% vidzemnieku sagaida mājokļu cenu tālāku kritumu gada laikā (pirms mēneša – 22%). Palielinājies neitrāli noskaņoto iedzīvotāju skaits, kuri uzskata, ka mājokļu cenas nākamgad būs tādas pašas kā patlaban – 42% salīdzinājumā ar 31% mēnesi iepriekš.

Pārējos reģionos noskaņojums nav tik optimistisks kā Rīgā un Vidzemē, un cenu kritumu prognozētāju skaits ir lielāks nekā to, kas sagaida cenu kāpumu. Zemgalē noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenām ir visvārstīgākais un ar vislielākajām zigzagveida svārstībām – pēc uzlabojuma iepriekšējā mēnesī šomēnes noskaņojums ir kļuvis negatīvāks. 10% Zemgales iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā var sagaidīt mājokļu cenu kāpumu (iepriekš – 18%), 33% respondentu sagaida cenu krituma turpināšanos (iepriekšējā mēnesī – 21%), savukārt 42% prognozē cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš arī 42%).

Kurzemē mēneša laikā pārmaiņas noskaņojumā nav konstatētas - cenu kāpumu prognozē 14% iedzīvotāju, 34% uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd, bet 27% kurzemnieku domā, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies. Kurzemē ir visvairāk iedzīvotāju bez noteikta viedokļa attiecībā uz mājokļu cenu izmaiņām, jo katrs ceturtais respondents nespēja vai nevēlējās komentēt iespējamās nekustamā īpašuma cenu izmaiņas.

Vispesimistiskākais iedzīvotāju noskaņojums attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu izmaiņām joprojām vērojams Latgalē. 41% Latgales iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī cenu kritumu prognozēja 35%), bet 15% cer uz cenu kāpumu (mēnesi iepriekš – 16%). 28% Latgales iedzīvotāju pēc gada prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš – 32%).

Aptaujas tehniskā informācija

Aptauja Latvijā veikta sadarbībā ar pētījumu centru SKDS. Aptaujas veikšanas laiks: 05.02.2010. - 17.02.2010. Ar stratificētās nejaušās izlases metodi tika aptaujāti 1011 Latvijas pastāvīgie iedzīvotāji vecumā no 18 līdz 74 gadiem visā Latvijā, veicot tiešās intervijas respondentu dzīves vietās. Izlase ir reprezentatīva attiecībā pret ģenerālo kopumu.

Edmunds Rudzītis, sociālekonomikas eksperts
Tālrunis: 67215933 edmunds.rudzitis@seb.lv

A/S SEB banka
Meistaru iela 1, Valdlauči
Ķekavas pagasts
Ķekavas novads LV 1076
<http://www.seb.lv>

© SEB banka, 2010

Šis dokuments ir informatīva rakstura izdevums un nesatur ieteikumus. Izdevumā izmantota par ticamiem uzskatītu avotu informācija, taču izdevuma autori neatbild par šo avotu sniegtajiem viedokļiem un faktu atbilstību īstenībai. Pārpublicēšanas gadījumā atsauce obligāta.