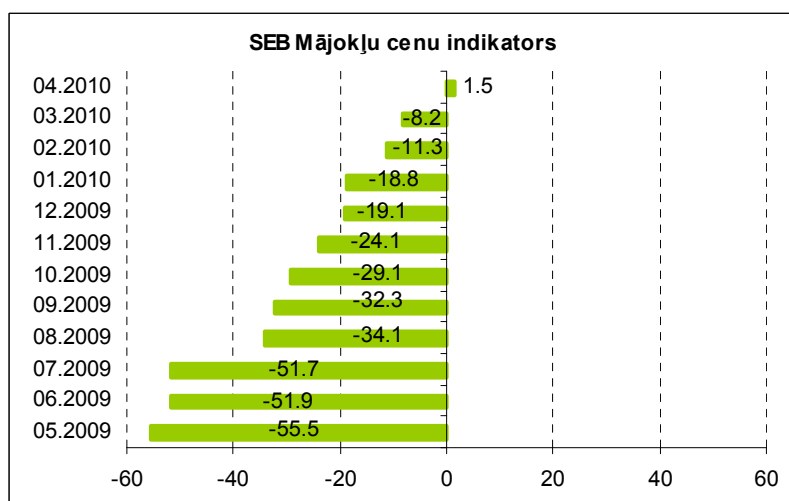


Mājokļu cenu indikators

2010. gada aprīlis (2010.gada marta aptauja)

SEB Mājokļu cenu indikators: vairāk iedzīvotāju prognozē cenu kāpumu

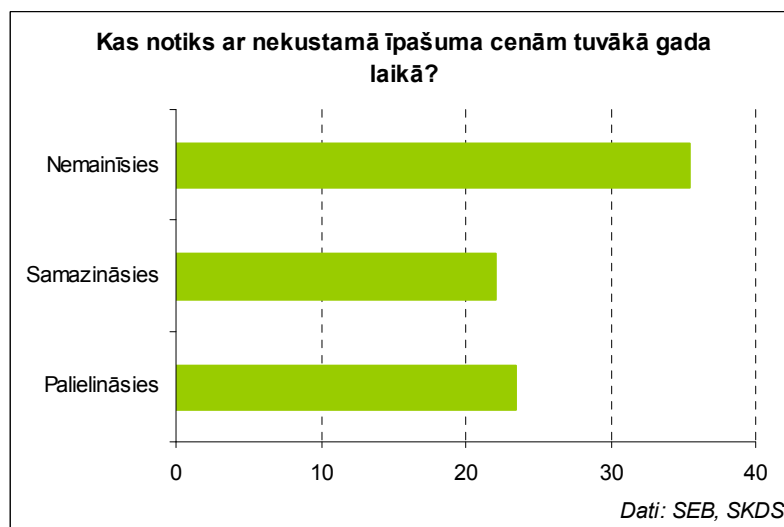
SEB Mājokļu cenu indikators mēneša laikā palielinājies par 9.7 procentpunktiem līdz 1.5 (iepriekšējā mēnesī indikatora vērtība bija **mīnus 8.2**). Pirmo reizi kopš 2009.gada maija, kad tika uzsākta šāda veida Latvijas iedzīvotāju noskaņojuma datu apkopošana, SEB Mājokļu cenu indikators ir uzrādījis pozitīvu vērtību, t.i., nekustamā īpašuma cenu kāpumu prognozētāju skaits pārsniedz to iedzīvotāju skaitu, kas prognozē mājokļu cenu kritumu. Kopš 2009.gada maija SEB Mājokļu cenu indikators pieaudzis jau par 57 procentpunktiem.



Līdzīgi kā citi noskaņojuma indeksi, arī SEB Mājokļu cenu indikators apstiprina iedzīvotāju noskaņojuma uzlabošanās tendenci, rādot, ka iedzīvotāju vērtējums attiecībā uz situācijas attīstību nākotnē ir kļuvis pozitīvāks un nākotne vairs netiek zīmēta tikai drūmās krāsās. Neskatoties uz Latvijas ekonomikas lejupslīdes turpināšanos un iedzīvotāju dzīves līmeņa kritumu, iedzīvotāji apzinās, ka lejupslīde ekonomikā neturpināsies mūžīgi, tādēļ uzlabojas skatījums arī attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu dinamiku nākotnē. Viens no faktoriem,

kas neapzināti uzlabo iedzīvotāju vispārējo noskaņojumu, ir pavasara iestāšanās, īpaši pēc šī gada sniegotās ziemas.

Nekustamā īpašuma cenu pieaugumu patlaban prognozē 24% iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 20%). Salīdzinājumam 2009.gada vasarā tikai 5% Latvijas iedzīvotāju uzskatīja, ka mājokļu cenas gada laikā varētu palielināties. Nekustamā īpašuma cenu kritumu prognozētāju skaits sarucis līdz 22% no kopējā respondentu skaita (iepriekšējā mēnesī šādi noskaņoto cilvēku īpatsvars bija 28%, bet 2009.gada maijā tas sasniedza pat 62%). Skaitliski un procentuāli vislielākā iedzīvotāju grupa joprojām ir tā, kas uzskata, ka mājokļu cenas 12 mēnešu laikā nemainīsies un pēc gada tās atradīsies pašreizējā līmenī. Mēneša laikā šādi domājošo cilvēku skaits nav īpaši mainījies – 36% aptaujāto iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 35%) uzskata, ka mājokļu cenas 12 mēnešu laikā nemainīsies.

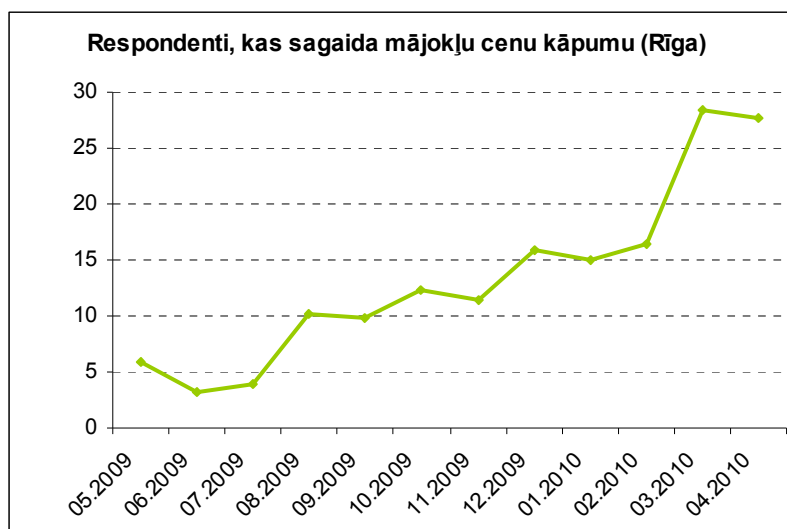


Joprojām salīdzinoši daudz ir tādu respondentu, kuri atturas prognozēt mājokļu cenu dinamiku. Šomēnes 19% aptaujāto iedzīvotāju nespēja vai arī nevēlējās atbildēt uz aptaujas jautājumu (iepriekšējā mēnesī – 17%).

Mēneša laikā skatījums attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu izmaiņām kļuvis pozitīvāks visās ekonomiski aktīvo iedzīvotāju vecuma grupās, bet visstraujāk tas pieaudzis vecuma grupā no 35 līdz 54 gadiem. Cenu kāpumu prognozētāju skaits sasniedz ceturto daļu respondentu visās vecuma grupās, izņemot 18-24 gadus veco iedzīvotāju vidū, kur cenu kāpumu sagaida vien 19% aptaujāto. Joprojām šīs vecuma grupas cilvēkiem ir vislielākā neticība nekustamā īpašuma cenu kāpumam, jo cenu kritumu prognozē 25% gados jaunu cilvēku. Tas varētu būt saistīts ar salīdzinoši augsto bezdarbu jaunatnes vidū - pēc šī rādītāja Latvija ieņem stabili pirmo vietu Eiropas Savienībā, kas nenoliedzami ietekmē arī noskaņojumu. Salīdzinoši daudz pozitīvāk šobrīd noskaņoti ir pensionāri, ko varētu skaidrot ar valsts ieturēto pensiju daļas atdošanu pensionāriem, tādējādi pensionāru ienākumi šogad ir palielinājušies salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.

Iedzīvotāju noskaņojums atkarīgs no ienākumiem – joprojām atbildēs vērojama sakarība, ka, jo zemāki ienākumi, jo noskaņojums attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu pieaugumu ir pesimistiskāks. Jāsaka gan, ka mazinās šīs atšķirības dažādu ienākumu grupu respondentu atbildēs, īpaši starp respondentiem ar vidējiem un augstiem ienākumiem. 20% iedzīvotāju ar zemiem ienākumiem (iepriekšējā mēnesī – 15%) un 27% iedzīvotāju ar vidējiem ienākumiem (iepriekš – 20%) uzskata, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā uzrādīs pieaugumu, bet attiecīgi 28% un 17% respondentu sagaida cenu kritumu (iepriekšējā aptaujā šo atbilžu variantu par savējo atzīmēja 35% respondentu ar zemiem ienākumiem un 25% respondentu ar vidējiem ienākumiem). 26% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem (iepriekšējā mēnesī – 32%) sagaida, ka cenas gada laikā palielināsies, 17% šīs respondentu grupas pārstāvju (iepriekš – 23%) prognozē cenu kritumu, savukārt 43% (iepriekš – 33%) domā, ka nekustamā īpašuma cenas pēc gada būs tādas pašas kā šobrīd. Tas liecina, ka cilvēki ar augstiem ienākumiem jau sāk izvērtēt, vai iepriekšējos mēnešos vērotā mājokļu cenu kāpuma tendence ir noturīga un spēš turpināties pašreizējā ekonomiskajā situācijā.

Pēdējās pāris veiktās aptaujas rāda, ka nekustamā īpašumu cenu dinamikas nākotnes skatījums cittautiešu acīs uzlabojas straujāk nekā latviešiem. 23% latviešu (iepriekšējā mēnesī – 21%) un 24% cittautiešu (iepriekšējā mēnesī – 18%) uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs augstākas nekā šobrīd. 24% latviešu (iepriekš – 30%) un 20% cittautiešu (iepriekš – 26%) domā, ka mājokļu cenas gada laikā turpinās samazināties. 36% latviešu (iepriekš – 32%) un 35% cittautiešu (iepriekš – 39%) uzskata, ka cenas gada laikā nemainīsies.



Ja iepriekšējā aptaujā nākotnes skatījums uz nekustamā īpašuma cenu kāpumu strauji uzlabojās Rīgā, tad šajā aptaujā redzama analogiska noskaņojuma uzlabošanās reģionos. Rīgā mājokļu cenu kāpuma prognozētāju skaits mazliet pat samazinājies (no 28% uz 27%), tomēr kopējais noskaņojums kļuvis pozitīvāks, jo cenu krituma prognozētāju skaits krities vēl straujāk. Ja iepriekšējā mēnesī zemākas nekustamā īpašuma cenas pēc 12 mēnešiem prognozēja 22% rīdzinieku, tad šomēnes vairs tikai 18% Latvijas galvaspilsētas iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas tuvākā gada laikā kritīsies.

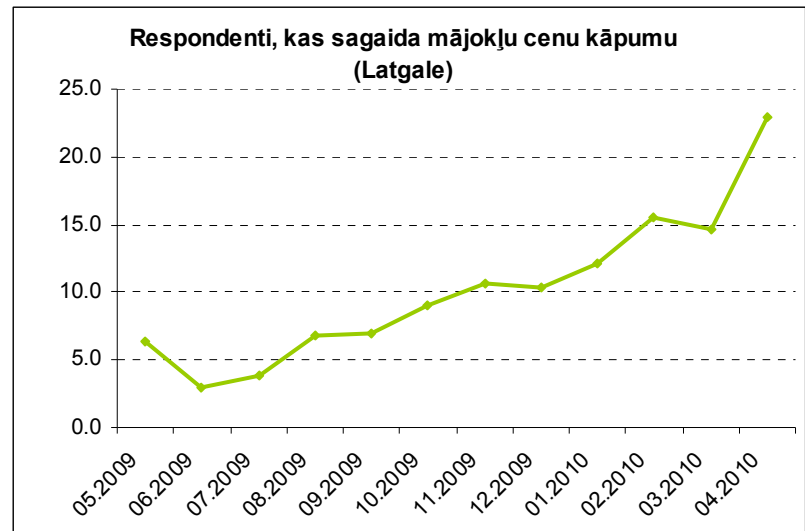
Iedzīvotāju skaits, kas prognozē mājokļu cenu kāpumu, Rīgā jau otro mēnesi ir lielāks nekā to, kuri sagaida tālāku cenu samazināšanos. Savukārt respondentu skaits, kas prognozē nemainīgu nekustamā īpašuma cenu līmeni pēc gada, Rīgā palielinājies no 37% līdz 40%. Rīgā salīdzinājumā ar citiem reģioniem joprojām ir vismazāk to iedzīvotāju, kuriem nav noteikta viedokļa – 15% rīdzinieku nesniedza konkrētu atbildi par potenciālo mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā.

Joprojām visoptimistiskākais skats attiecībā uz mājokļu cenu izmaiņām tuvāko 12 mēnešu laikā ir Vidzemē, kur reģionu griezumā cenu kāpumu prognozētāju skaits ir vislielākais, bet cenu kritumu prognozētāju skaits –

vismazākais. Salīdzinājumā ar iepriekšējo aptauju palielinājies gan to iedzīvotāju skaits, kas sagaida cenu kāpumu, gan to, kas prognozē cenu kritumu, samazinoties neitrāli noskaņoto vidzemnieku skaitam. 29% Vidzemes novada iedzīvotāju tic, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī – 23%), savukārt 17% vidzemnieku sagaida mājokļu cenu tālāku kritumu gada laikā (pirms mēneša – 15%). Mājokļu cenas nākamgad tādas pašas kā patlaban prognozē 34% aptaujāto novada iedzīvotāju salīdzinājumā ar 42% mēnesi iepriekš.

Pārējos reģionos noskaņojums ir mazāk optimistisks nekā Rīgā un Vidzemē, tomēr vērojams pozitīvāks noskaņojums. Īpaši strauji noskaņojums uzlabojies Latgalē, kurā iepriekšējās mēnešos bija vispesimistiskākais skatījums attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu pieaugumu. Latgalē pirmo reizi 11 mēnešu laikā cenu kāpumu prognozētāju skaits pārsniedz cenu kritumu prognozētāju skaitu.

21% Latgales iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī cenu krituma turpināšanos sagaidīja 41% aptaujāto iedzīvotāju), bet 23% cer uz cenu kāpumu (mēnesi iepriekš – 15%). 31% Latgales iedzīvotāju pēc gada prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš – 28%).



Zemgalē salīdzinājumā ar citiem reģioniem mazāk ir tādu iedzīvotāju, kuri prognozē nekustamā īpašuma cenu kāpumu, lai arī mēneša laikā to skaits ir pieaudzis un uzlabojies kopējais noskaņojums attiecībā uz cenu pieaugumu. 18% Zemgales iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā var sagaidīt mājokļu cenu kāpumu (iepriekš – 10%), 26% respondentu sagaida cenu krituma turpināšanos (iepriekšējā mēnesī – 33%), savukārt 39% prognozē cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš – 42%).

Kurzemē noskaņojuma uzlabošanās bijusi līdzīga kā Zemgalē, tomēr joprojām no visiem reģioniem tieši Kurzemē procentuāli ir visvairāk iedzīvotāju, kas nākotnē sagaida mājokļu cenu kritumu. 32% uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekš – 34%), 23% aptaujāto (iepriekšējā mēnesī – 14%) cer uz kāpumu, bet 27% kurzemnieku domā, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies (iepriekšējā aptaujāto arī 27%).

Aptaujas tehniskā informācija

Aptauja Latvijā veikta sadarbībā ar pētījumu centru SKDS. Aptaujas veikšanas laiks: 04.03.2010. - 15.03.2010. Ar stratificētās nejaušās izlases metodi tika aptaujāti 1014 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>