

Mājokļu pieejamības indekss

2015. GADA SEPTEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: mājokļu pieejamība palielinājusies visās trijās Baltijas valstīs; Rīgā tā visaugstākā vecajiem dzīvokļiem, bet viszemākā – jaunajiem mājokļiem

Gada laikā visās trijās Baltijas valstīs **SEB Mājokļu pieejamības indekss** (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – dzīvokļu cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu - ietekmi) uzrādījis pieaugošu tendenci, turklāt indeksa vērtība pieaugusi gan jaunajiem mājokļiem, gan arī sērijveida dzīvokļiem vecajās mājās. 2015. gada otrajā ceturksnī **SEB Mājokļu pieejamības indekss** jaunajiem mājokļiem Latvijas galvaspilsētā bija **26.0 m²**, kas ir par **3.2 m²** vairāk nekā pirms gada. Indeksa vērtība

palielinājās, jo strādājošo reālie ienākumi turpināja palielināties, kredītu procentu likmes nedaudz saruka, savukārt jauno dzīvokļu cenas gada laikā pat nedaudz samazinājās.

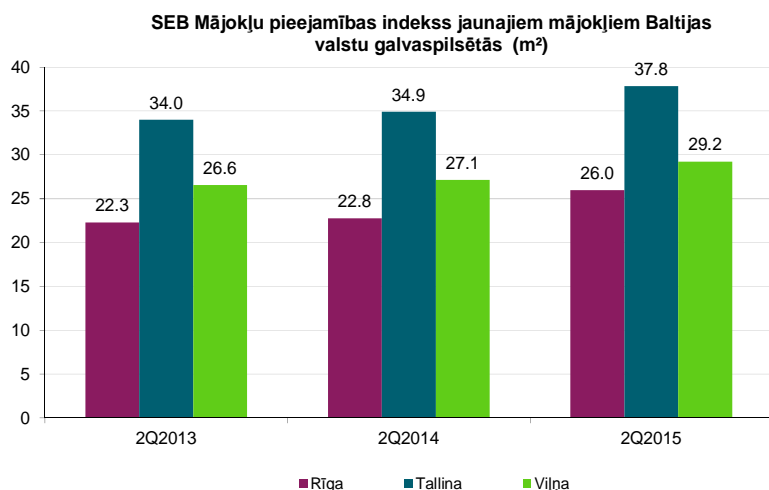
Neskatoties uz mājokļu indeksa vērtības palielināšanos, Rīgā pēc jauno mājokļu pieejamības rādītāja joprojām atpaliek no Viļņas un Tallinas. Viļņā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** jaunajiem dzīvokļiem gada laikā palielinājies par **2.1 m²** līdz **29.2 m²**. Savukārt Tallinā jauno mājokļu pieejamības indeksa vērtība salīdzinājumā ar pagājušā gada otro ceturksni pieauga par **2.9 m²**, tādējādi tā joprojām saglabājās visaugstākā starp Baltijas valstu galvaspilsētām – **37.8 m²**. Lietuvā un Igaunijā lielākā pozitīvā ietekme uz mājokļu pieejamības indeksa vērtību bija kredīta procentu likmju kritumam un darba samaksas kāpumam, kas bija straujāks nekā mājokļu cenu pieaugums.

Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
edmunds.rudzitis@seb.lv

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

SEB Mājokļu pieejamības indekss attēlo maksimālo m² skaitu, ko var iegādāties viens strādājošais ar vidējiem ienākumiem, izmantojot bankas kredītu un neuzņemoties pārlieku lielu risku (kredīta termiņš – 25 gadi, pirmā iemaksa – 20%, kredīta maksājumiem tiek novirzīti 30% kredītņēmēja ienākumu). Indeksa aprēķinā ņemtas vērā četrus mājokļu tirgus ietekmējošos faktorus – nekustamā īpašuma (sērijveida dzīvokļu vai jauno projektu dzīvokļu) cenu, ienākumu (vidējās darba samaksas), patēriņa cenu un procentu likmju (efektīvā procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā) – izmaiņas.

© SEB banka, 2015
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.

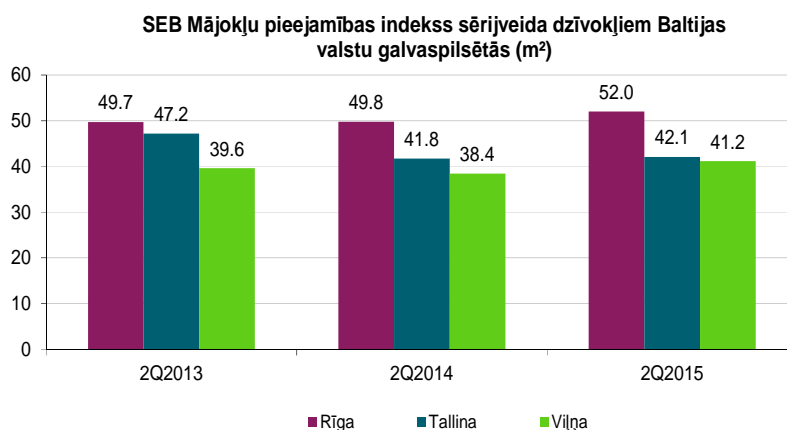


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Ober-haus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

Pirmā iemaksa, kas nepieciešama mājokļa iegādei ar kredīta starpniecību, lielai daļai strādājošo ir galvenais šķērslis mājokļa iegādei, jo pirmās iemaksas sakrāšanai nepieciešams samērā ilgs laika periods.

Ja nekustamā īpašuma cenas saglabātos pašreizējā līmenī, tad rīdziniekiem, kurš saņem vidējo algu un katru mēnesi uzkrājumam novirza 30% savu ienākumu, 10% pirmās iemaksas uzkrāšanai 40 m² lielam vienistabas dzīvoklim jaunajā projektā būtu nepieciešami **25.6 mēneši**. Tallinas iedzīvotājam šādas pirmās iemaksas sakrāšanai būtu vajadzīgi **19.9 mēneši**, savukārt Viļņas iedzīvotājiem – **28.9**

mēneši. 20% pirmās iemaksas

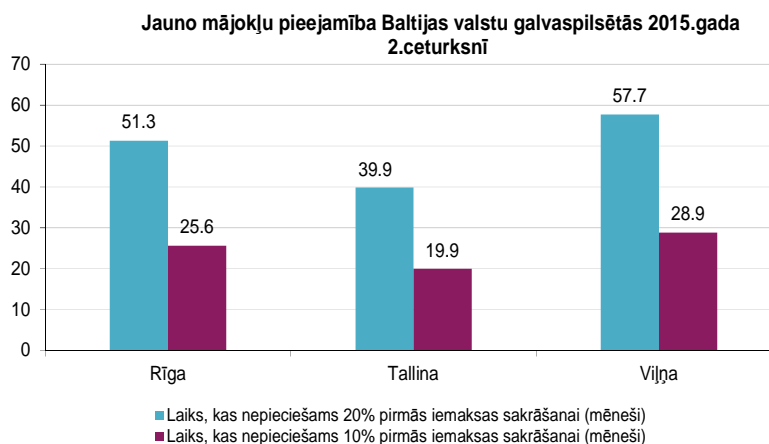


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Ober-haus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

sakrāšanai būtu nepieciešams divreiz ilgāks laika periods – **39.9 mēneši** Tallinā, **51.3 mēneši** Rīgā un **57.7 mēneši** Viļņā.

SEB Mājokļu pieejamības indeksa vērtība vecajiem tipveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos gada laikā uzrādījusi palielinājumu par **2.2 m²** līdz **52.0 m²**. Viļņā indeksa vērtība palielinājusies par **2.8 m²** līdz **41.2 m²**, savukārt Tallinā pieaugums bijis visniecīgākais - par **0.3 m²** līdz **42.1 m²**. Atšķirībā no Rīgas un Viļņas, kur mājokļu pieejamības indeksa vērtība vecajiem tipveida dzīvokļiem palielinājusies arī pret šā gada 1.ceturksni, Tallinā mājokļu pieejamības indekss

ceturkšņa laikā nedaudz saruka. Mājokļu pieejamības palielināšanos ietekmē ne tikai darba samaksas pieaugums un zema inflācija, kas palielina strādājošo pirktspēju un arī iespējas iegādāties mājokli, bet arī rekordzemās procentu likmes. Lietuvā un Igaunijā šā gada 2.ceturksnī mājokļu kredītu likmes jaunajiem darījumiem sasniedza vēsturiski zemākās vērtības, savukārt Latvijā tās bija tuvu vēsturiski zemākajai atzīmei.



Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Ober-haus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus