

Mājokļu pieejamības indekss

2016. GADA SEPTEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Reālo ienākumu pieaugums un zemākas kredīta likmes sekmē mājokļa pieejamības uzlabošanos

2016. gada 2.ceturksnī **SEB Mājokļa pieejamības indekss** (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – dzīvokļu cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu –

ietekmi) sērijveida dzīvokļiem Rīgā palielinājās līdz **52.2 m²**, kas ir par **0.2 m²** vairāk nekā 2016. gada 1.ceturksnī un par **0.3 m²** vairāk nekā 2015. gada 2.ceturksnī. Indeksa vērtības pieaugumu pozitīvi ietekmēja strādājošo ienākumu pieauguma turpināšanās (algu pieauguma temps Latvijā pēdējo ceturkšņu laikā gan sarucis) un kredīta likmju krišanās, savukārt nekustamā īpašuma cenu palielināšanās bremzēja pieejamības indeksa kāpumu.

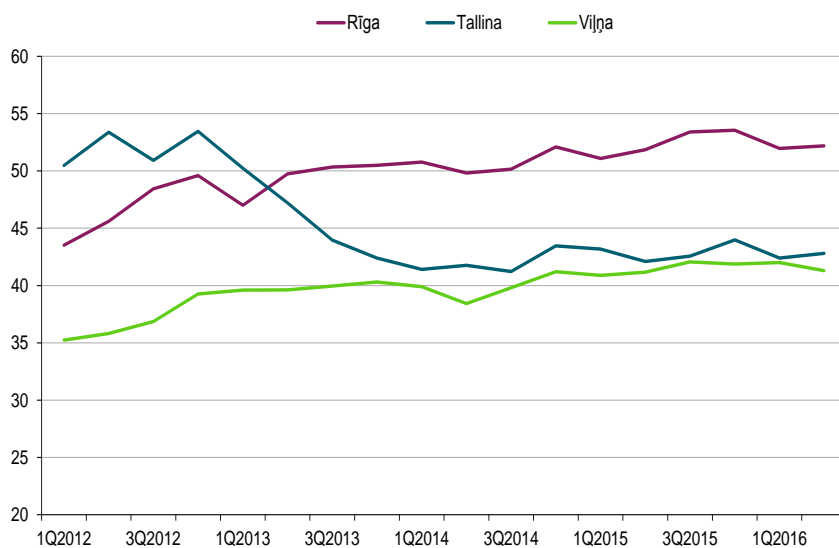
Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
edmunds.rudzitis@seb.lv

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.

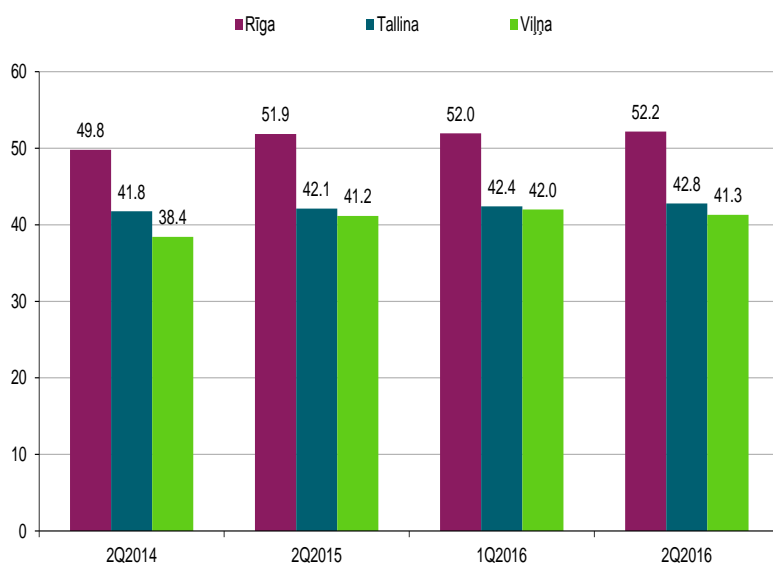
© SEB banka, 2016
Šis dokuments ir informatīva rakstura izdevums un nesatur ieteikumus. Izdevumā izmantota par ticamiem uzskatītu avotu informācija, taču izdevuma autori neatbild par šo avotu sniegtajiem viedokļiem un faktu atbilstību īstenībai. Pārpublicēšanas gadījumā atsauce obligāta.

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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

No Baltijas valstīm gada 2.ceturksnī mājokļu pieejamības indekss visstraujāk pieaudzis Tallinā (gan ceturkšņa, gan gada griezumā galvenokārt darba samaksas sezonālā pieauguma rezultātā), savukārt Viļņā indeksa vērtība ceturkšņa laikā sarukusi, jo mājokļu cenas procentuāli pieaugušas straujāk nekā reālie strādājošo ienākumi. Gada laikā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** vecajiem dzīvokļiem “guļamrajonos” Tallinā pieaudzis par **0.7 m²** līdz **42.8 m²**, bet Viļņā par **0.1 m²** līdz **41.3 m²**.

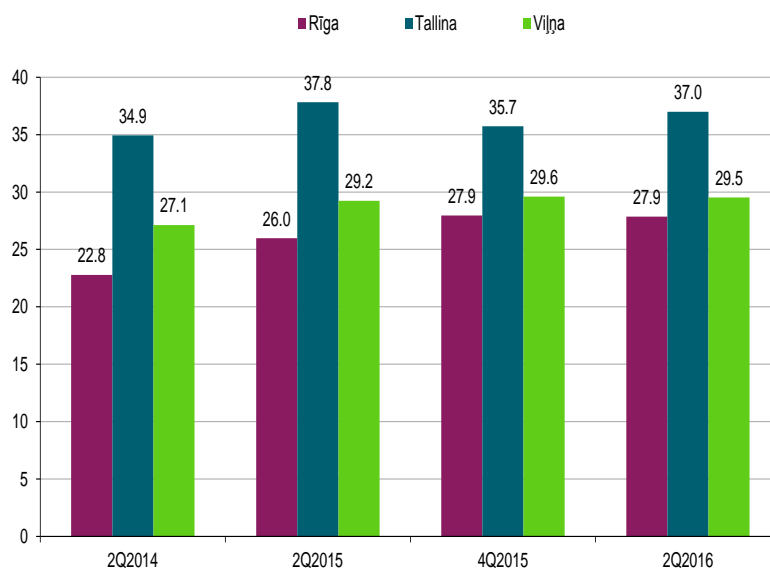
Mājokļu pieejamības indeksa vērtība jaunajiem mājokļiem uzrādījusi mazliet atšķirīgas tendences. Gada laikā vislielākais indeksa vērtības pieaugums bija vērojams Rīgā – par **1.9 m²** līdz **27.9 m²**. Viļņā indeksa vērtība palielinājusies par **0.3 m²** līdz **29.5 m²**, savukārt Tallinā kritusies par **0.8**

m² līdz **37 m²**. Tallinā un Viļņā jauno dzīvokļu cenas palielinājās straujāk nekā Rīgā, turklāt Tallinā mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem

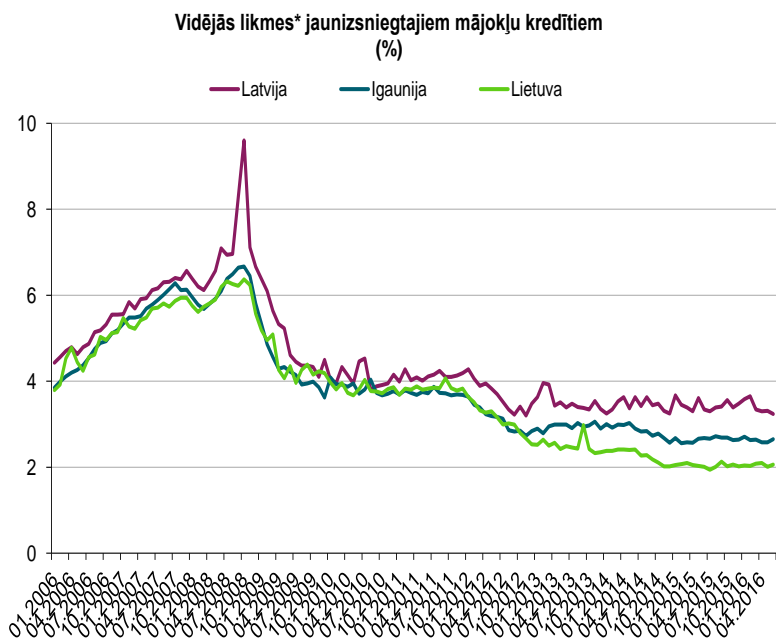
saruka, jo gada laikā bija vērojams diezgan straujš cenu pieaugums dzīvokļiem jaunajos projektos. Rīgā jaunajiem mājokļiem gada laikā vidējās cenas nav mainījušās, ar ko arī skaidrojams indeksa vērtības palielinājums. Papildus tam pozitīva ietekme uz indeksa pieaugumu Rīgā bija arī kredīta procenta likmju tālākam kritumam.

Kopš gada sākuma vidējās kredīta procentu likmes jaunajiem mājokļu kredītiem Latvijā sarukušas par 0.20 procentpunktiem. Igaunijā kredītu likmes 2.ceturksnī bija par 0.05 procentpunktiem zemākas, bet Lietuvā par 0.03 procentpunktiem augstākas nekā 2015. gada pēdējā ceturksnī. 2016. gada 2.ceturksnī mājokļu kredītu efektīvā procentu likme vismazākā joprojām bija Lietuvā (2.06%), tai sekoja Igaunija (2.60%) un Latvija (3.28%).

SEB Mājokļu pieejamības indekss dzīvokļiem jaunajos projektos mikrorajonos Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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



* Efektīvā gada procentu likme

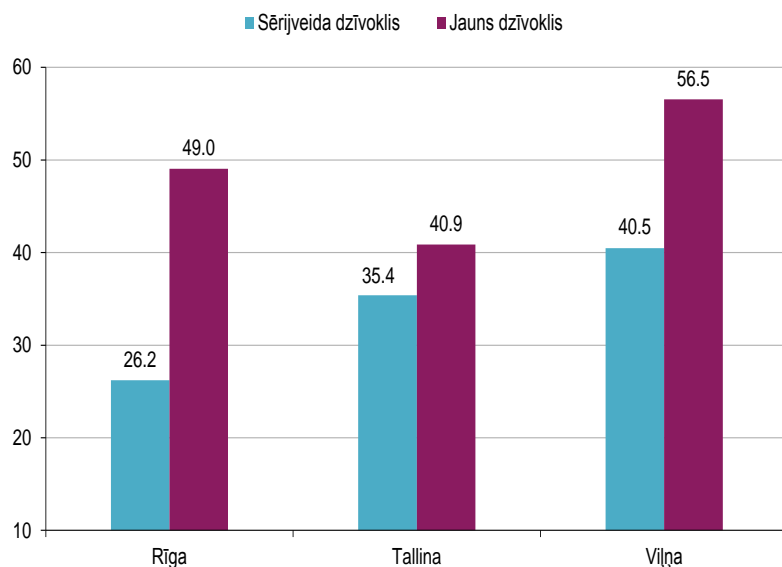
Dati: Centrālās bankas

Neskatoties uz indeksa vērtības kritumu, Tallinā jaunie mājokļi joprojām ir pieejamāki salīdzinājumā ar Rīgu un Viļņu, un strādājošie var atļauties lielāku mājokli. Par to liecina ne tikai augstāka indeksa vērtība, bet arī laiks, kas nepieciešams

pirmās iemaksas sakrāšanai - jaunie mājokļiem šis laiks ir vismazākais Igaunijā (40.9 mēneši 20% pirmās iemaksas sakrāšanai). No Baltijas valstīm nekustamā īpašuma cenu un algu attiecība visaugstākā ir Lietuvā, tāpēc Viļņas

iedzīvotājam pirmās iemaksas sakrāšanai, ja tam tiek novirzīta noteikta daļa no ienākumiem, teorētiski vajag vairāk laika. Lai sakrātu 20% pirmo iemaksu 40 m² lielam sērīveida dzīvoklim rīdziniekam, kurš saņem vidējo algu un katru mēnesi uzkrājumam novirza 30% savu ienākumu, būtu nepieciešami 26.2 mēneši. Tallinas un Viļņas iedzīvotājiem šādas pirmās iemaksas sakrāšanai līdzīgam dzīvoklim kādā no pilsētas mikrorajoniem būtu nepieciešams ilgāks laiks – attiecīgi 35.4 un 40.5 mēneši. Tā kā palielinājušies gan ienākumi, gan arī nekustamā īpašuma cenas, tad laiks, kas nepieciešams pirmās iemaksas sakrāšanai, gada laikā nav īpaši mainījies.

Laiks, kas nepieciešams 20% pirmās iemaksas sakrāšanai (mēneši)



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