

# Mājokļu pieejamības indekss

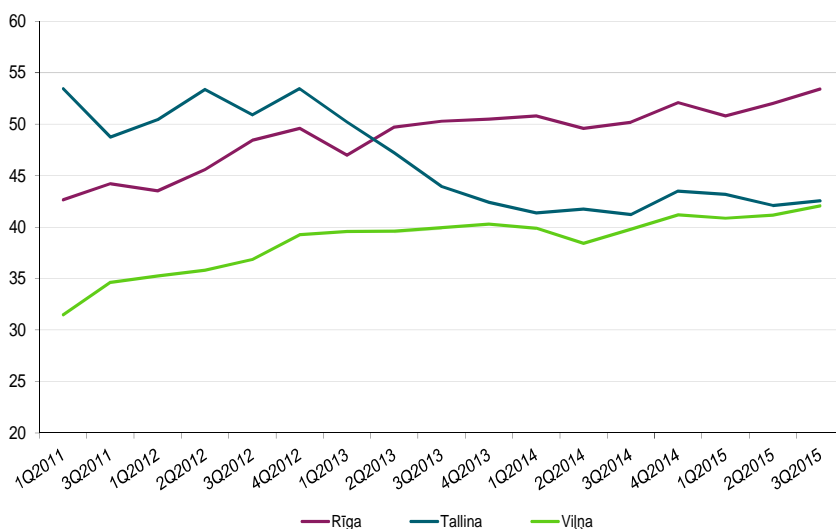
2015. GADA DECEMBRIS

## SEB Mājokļu pieejamības indekss: Mājokļu pieejamība pieaugusi visās trijās Baltijas valstīs

2015. gada trešajā 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 **53.4 m<sup>2</sup>**,

kas ir par **1.4 m<sup>2</sup>** vairāk nekā iepriekšējā ceturksnī. Indeksa vērtības pieaugumu pozitīvi ietekmēja strādājošo ienākumu kāpums, kas apsteidza nekustamā īpašuma cenu procentuālo palielinājumu, un kredīta procenta likmju samazināšanās. 3.ceturksnī vidējā darba samaksa turpināja palielināties, savukārt vasaras mēnešos un rudens sākumā "valdīja" deflācija - patēriņa cenas saruka, tādējādi strādājošo reālie ienākumi (ienākumi,

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m<sup>2</sup>)



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

**Edmunds Rudzītis,**  
sociālekonomikas eksperts  
[edmunds.rudzitis@seb.lv](mailto: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 m<sup>2</sup> skaitu, ko var iegādāties viens strādājošais ar vidējiem ienākumiem, izmantojot bankas kredītu un neuzņemoties pārlietu 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.

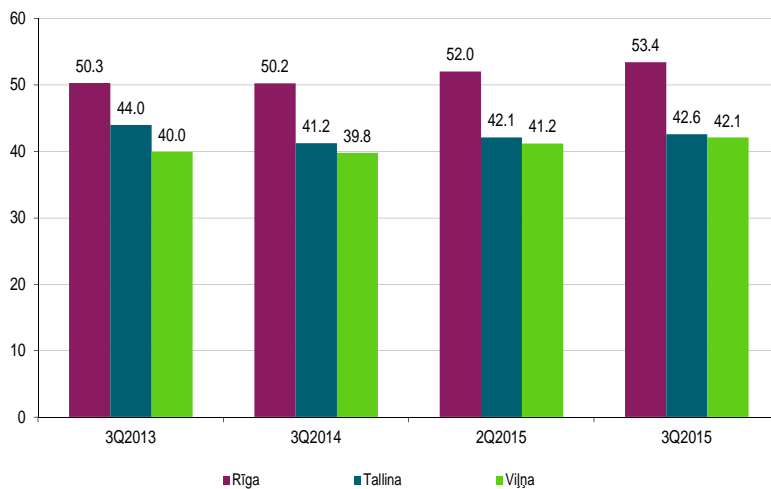
ņemot vērā inflāciju) pieauga straujāk nekā iepriekšējos ceturkšņos.

Arī Tallinā un Viļņā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** uzrādījis pieaugumu salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni. Viļņā indekss pieauga par **0.9 m<sup>2</sup>** līdz **42.1 m<sup>2</sup>**, bet Tallinā par **0.5 m<sup>2</sup>** līdz **42.6 m<sup>2</sup>**. Lietuvā indeksa

Strādājošo reālie ienākumi pieauga (par aptuveni 8% Latvijā un Igaunijā, un par 6% Lietuvā) straujāk nekā mājokļu cenas (straujākais pieaugums Tallinā), veicinot mājokļu pieejamības uzlabošanu. Pozitīva ietekme uz mājokļu pieejamības indeksa vērtību bija arī vidējo mājokļa kredīta procenta likmju

ienākumu, būtu nepieciešami **25.5 mēneši**. Līdz ar ienākumu palielināšanos, sarucis arī laiks, kas nepieciešams pirmās iemaksas sakrāšanai (pērnā gada 3.ceturksnī – rīdziniekiem 20% lielas pirmās iemaksas sakrāšanai vajadzīgi bija **26.8 mēneši**).

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m<sup>2</sup>)



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

pieauguma virzītāji bija tie paši, kas Latvijā – reālo ienākumu kāpums un kredīta procentu likmju samazinājums. Savukārt Igaunijā strādājošo vidējā darba samaksa gada 3.ceturksnī bija mazāka nekā iepriekšējā ceturksnī sezonālo faktoru ietekmē, tomēr pozitīva ietekme uz mājokļu pieejamības indeksu bija nekustamā īpašuma cenu samazinājumam Tallinas “guļamrajonos” pēc straujā kāpuma iepriekšējos ceturkšņos.

**Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība pieaugusi visās trijās Baltijas valstīs salīdzinājumā arī ar iepriekšējo gadu. Gada laikā vislielākais indeksa vērtības pieaugums ir Rīgā – par **3.2 m<sup>2</sup>**. Viļņā indeksa vērtība ir par **2.3 m<sup>2</sup>**, bet Tallinā – par **1.4 m<sup>2</sup>** lielāka nekā pirms gada.

kritumam. Gada laikā vidējās kredīta procentu likmes jaunajiem mājokļu kredītiem sarukušas par vairāk nekā 0.1 procentpunktu visās Baltijas valstīs (straujākais kritums Lietuvā – par 0.23 procentpunktiem).

2015. gada trešajā ceturksnī mājokļu kredītu efektīvā procentu likme vismazākā bija Lietuvā (2.01%), tai sekoja Igaunija (2.69%) un Latvija (3.37%).

Ienākumiem pieaugot straujāk nekā nekustamā īpašuma cenām, sarūķ laiks, kas nepieciešams pirmās iemaksas sakrāšanai. Lai sakrātu 20% pirmo iemaksu 40 m<sup>2</sup> lielam sērijveida dzīvoklim rīdziniekiem, kurš saņem vidējo algu un katru mēnesi uzkrājumam novirza 30% savu