

Mājokļu pieejamības indekss

2013. GADA SEPTEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Šogad mājokļu pieejamība uzlabojusies Rīgā un Viļņā, mazinājusies Tallinā

SEB Mājokļa pieejamības indekss (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četru faktoru – standarta dzīvokļu cenu, darba samaksas, mājokļu kredītu procentu likmju un patēriņa cenu - ietekmi) **Rīgā** šā gada otrajā ceturksnī turpināja palielināties un sasniedza **49.7 m²**, kas ir par **2.7 m²** vairāk nekā indeksa vērtība šā gada pirmajā ceturksnī (**47 m²**). Savukārt salīdzinājumā ar pagājušā gada otro ceturksni mājokļa pieejamības indekss Rīgā uzrādījis kāpumu par **4.1 m²**.

Lai arī **Viļņā SEB Mājokļa pieejamības indekss**

salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni nav mainījies, saglabājot iepriekšējo vērtību, gada laikā indeksa vērtība **Viļņā** palielinājusies par **3.8 m²** no **35.8 m²** 2012.gada otrajā ceturksnī līdz **39.6 m²** šā gada otrajā ceturksnī.

No Rīgas un Viļņas atšķirīgas mājokļu pieejamības indeksa pārmaiņas bija vērojamas Igaunijas galvaspilsētā **Tallinā**, kur **SEB Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība tipveida dzīvokļiem mikrorajonos šā gada otrajā ceturksnī turpināja samazināties, sarūkot par **3 m²** līdz **47.2 m²**, kas ir par **6.2 m²** mazāk nekā indeksa vērtība 2012.gada 2.ceturksnī. **Tallinā** pirmo reizi kopš 2011.gada **Mājokļu pieejamības indeksa vērtība** atkal noslīdējusi zem **50 m²** atzīmes.

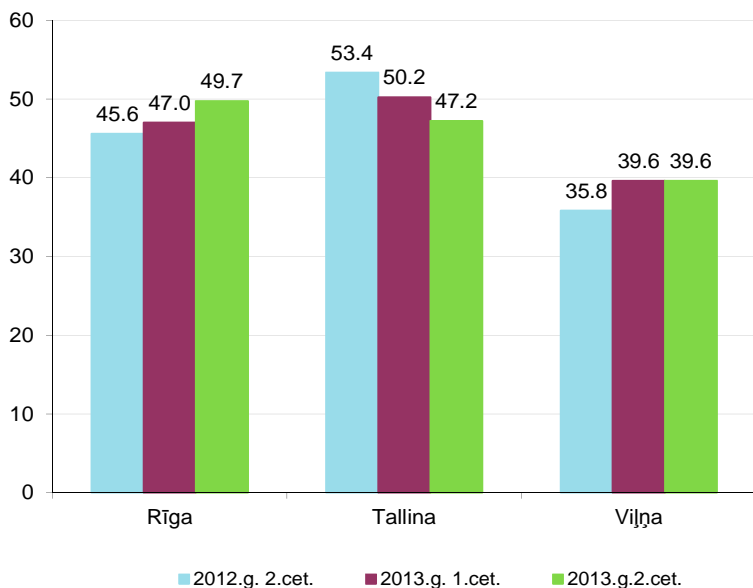
Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
Tālrunis: 67215933
edmunds.rudzitis@seb.lv

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

SEB Mājokļu pieejamības indekss attēlo maksimālo m² 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 četru mājokļu tirgus ietekmējošo faktoru – nekustamā īpašuma (sērījveida dzīvokļu) cenu, ienākumu (videjās darba samaksas), patēriņa cenu un procentu likmju (efektīvā procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā) – izmaiņas.

© SEB banka, 2013
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 Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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

Neskatoties uz mājokļu pieejamības indeksa izmaiņām pēdējā gada laikā, **Viļņā** mājokļu pieejamība joprojām ir viszemākā starp Baltijas valstīm. Viļņas iedzīvotāji, kuri šobrīd saņem vidējo algu, neuzņemoties pārlietu lielu risku un pārmērīgas kredītsaistības, var atļauties iegādāties par 20% mazāku dzīvojamo platību nekā vidējās

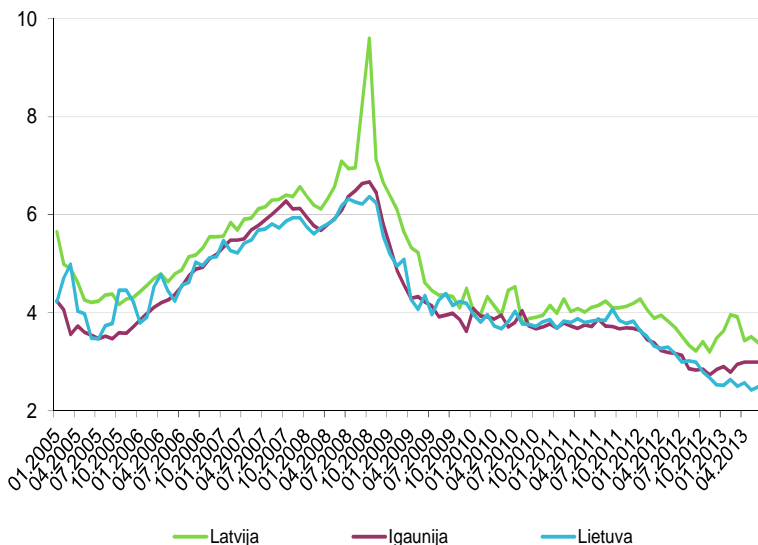
algas saņēmēji **Rīgā**, kā arī par aptuveni 16% mazākas platības dzīvokli nekā vidējās algas saņēmēji **Tallinā**, kuri pie esošajiem nosacījumiem vēlētos iegādātos sērijveida dzīvokli.

Viļņā mājokļu pieejamību otrajā ceturksnī negatīvi ietekmēja dzīvokļu cenu izmaiņas, tomēr to kompensēja procentu likmju

samazināšanās. Savukārt neto algu pieaugumu otrā ceturksnī laikā „noēda” patēriņu cenu palielināšanās, līdz ar to **Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība nemainījās. Gada griezumā mājokļu pieejamība Viļņā ir uzlabojusies, un vislielākais pozitīvais iespaids bijis no mājokļu kredītu procentu likmju samazināšanās. Lietuvā efektīvā procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā gada otrajā ceturksnī saglabājās zemākā starp Baltijas valstīm un bija 2.49%, kas ir par 0.75 procentpunktiem mazāk nekā 2012.gada 2.ceturksnī. Gada laikā mājokļu pieejamību Viļņā pozitīvi iespaidoja arī strādājošo reālo ienākumu pieaugums, neto darba samaksai palielinoties nedaudz straujāk par patēriņa cenām.

Tallinā mājokļu pieejamību šogad pasliktinājis nekustamā īpašuma cenu kāpums. Dzīvokļu cenu pieauguma negatīvo efektu uz mājokļu pieejamību nespēja kompensēt arī neto un reālo ienākumu kāpums, kas bija salīdzinoši straujāks nekā iepriekšējos ceturksņos. Otrajā ceturksnī mazliet pieaugušas arī kredītu procentu likmes (par 0.11 procentpunktiem salīdzinājumā ar gada pirmo ceturksnī), sekmējot pieejamības indeksa vērtības samazinājumu. Gada laikā kredītu procentu likmes gan demonstrējušas kritumu par 0.21 procentpunktu un bijušas kā pozitīvais faktors, kas gan nav spējis būtiski mazināt nekustamā īpašuma cenu pieauguma negatīvo iespaidu uz kopējo mājokļu pieejamību.

Efektīvā gada procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā Baltijas valstīs (%)



Dati: Centrālās bankas