

Mājokļu pieejamības indekss

2012. GADA DECEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Baltijas valstu galvaspilsētās palielinājusies mājokļu pieejamība

SEB Mājokļa pieejamības indekss (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – nekustamā īpašuma cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu - ietekmi) **Rīgā** šā gada trešajā

ceturksnī palielinājies līdz **48.4 m²**, kas ir par **4.2 m²** vairāk nekā 2011. gada trešajā ceturksnī.

Salīdzinājumā ar šā gada otro ceturksni mājokļa pieejamības indekss Rīgā ceturkšņa laikā uzrādījis palielinājumu par **2.8 m²**. Mājokļu indeksa vērtība gan atpaliek no 2009. gadā sasniegtās indeksa augstākās atzīmes, tomēr tā ir būtiski augstāka nekā 2005.-2008. gada laika posmā.

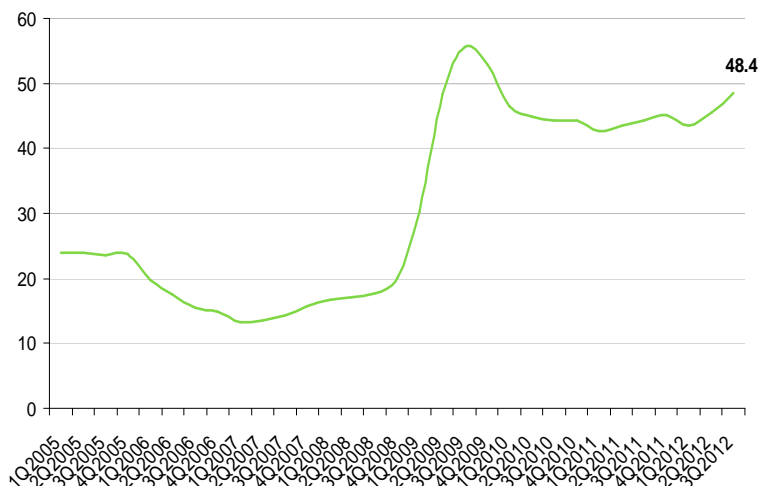
Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
Tālrunis: 67215933
edmunds.rudzitis@seb.lv

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 ienākumi). Indeksa aprēķinā ņemtas vērā četrus mājokļu tirgus ietekmējošos faktorus – nekustamā īpašuma (sērījveida dzīvokļu) cenu, ienākumu (darba samaksas), patēriņa cenu un procentu likmju (efektīvā procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā) – izmaiņas.

© SEB banka, 2012
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 (sērījveida dzīvokļi, Rīga)



Igaunijas galvaspilsētā Tallinā atbilstošā **SEB Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība tipveida dzīvokļiem mikrorajonos šā gada trešajā ceturksnī palielinājusies līdz **50.9 m²**, kas ir par **2.1 m²** vairāk nekā

platības dzīvokļus nekā Latvijā vai Igaunijā. Lielāka mājokļu pieejamības indeksa vērtība Igaunijā skaidrojama ar **ienākumu (darba samaksas) augstāku līmeni** salīdzinājumā ar pārējām Baltijas

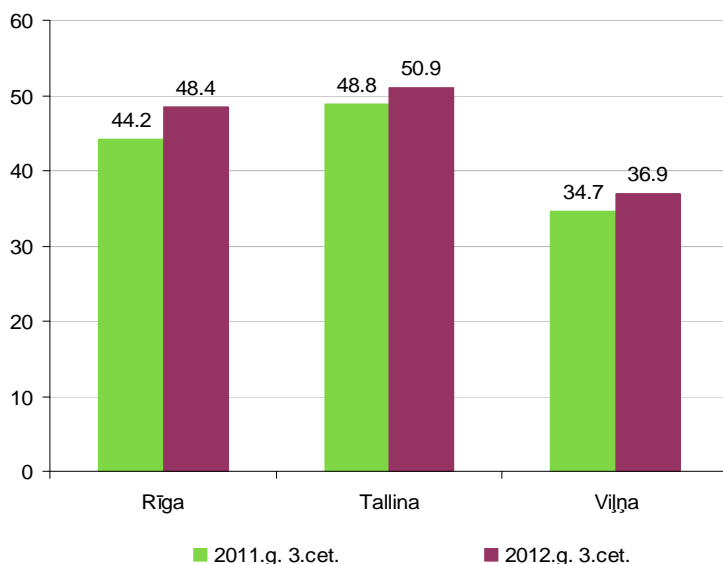
cenās.

2012.gada trešajā ceturksnī **SEB Mājokļa pieejamības indeksa** vērtību visās Baltijas valstīs visvairāk ietekmējusi no jauna izsniegto mājokļu kredītu vidējo procentu likmju samazināšanās. Efektīvā gada izmaksu procentu likme (sastāv no procentu izmaksu daļas un saistīto izmaksu daļas, piem. maksas par izziņām, administrācijas, dokumentu sagatavošanas, garantiju utt. izmaksām) mājokļa kredītiem eiro valūtā sarukusi līdz **rekordzēmam līmenim** visās Baltijas valstīs. Gada laikā procentu likmju samazinājums bijis vairāk **nekā 0.8 procentpunkti**. Šāds kredītu likmes kritums uzlabojis mājokļu pieejamības rādītāja vērtību **par aptuveni 9%**.

Patlaban viszemākās procentu likmes mājokļu kredītiem starp Baltijas valstīm ir Igaunijā, kur efektīvā gada procentu likme 3.ceturksnī bija **2.94%**. Lietuvā efektīvā gada procentu likme šajā laika periodā bija **3%**, savukārt Latvijā tā sasniedza **3.36%**.

Ņemot vērā, ka EURIBOR

SEB Mājokļu pieejamības indekss Baltijas valstu galvaspilsētās



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

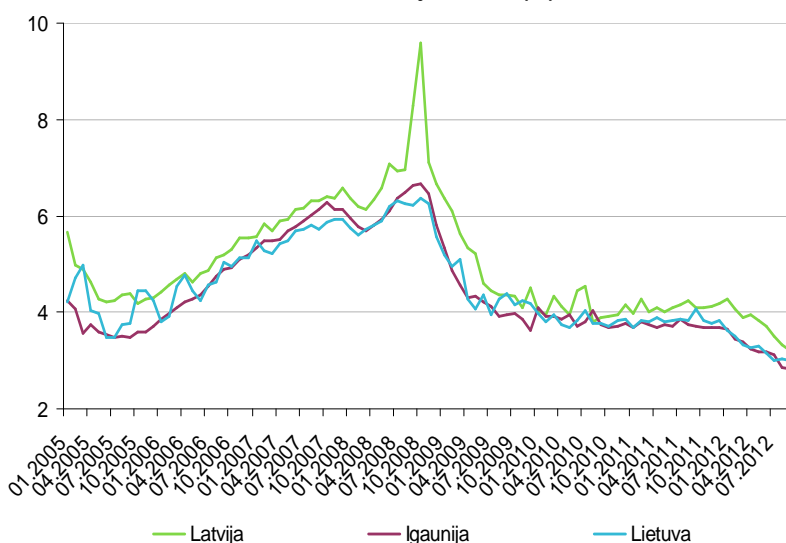
2011.gada trešajā ceturksnī.

SEB Mājokļa pieejamības indekss dzīvokļiem Viļņas „guļamrajonos” gada laikā pieaudzis par **2.2 m²** no **34.7 m²** 2011.gada trešajā ceturksnī līdz **36.9 m²** šā gada trešajā ceturksnī.

Aplūkojot mājokļa pieejamības indeksa vērtības Baltijas valstu galvaspilsētās, redzams, ka Igaunijas iedzīvotāji joprojām var iegādāties savā īpašumā platības ziņā vislielākos dzīvokļus, savukārt Lietuvas galvaspilsētā mājokļu pieejamības indeksa vērtība ir vismazākā. Tas nozīmē, ka Viļņas iedzīvotāji ar vidējiem ienākumiem pie pašreizējā cenu, procentu likmju, ienākumu un izdevumu līmeņa un ar līdzīgu riska pakāpi var atļauties iegādāties mazākas

valstīm. Savukārt Latvijā mājokļu pieejamības indeksa lielāku vērtību nekā Lietuvā pie līdzīga ienākumu līmeņa nodrošina zemākas **sērījveida dzīvokļu**

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



Dati: Centrālās bankas

noslīdējis līdz rekordzemei vērtībai, kas tuva nullei (6 mēnešu EURIBOR septembra beigās bija 0.437%, savukārt decembra sākumā pat 0.342%), procentu likmju krituma pozitīvais efekts uz mājokļu pieejamību lielā mērā jau ir izsmelts. Zemas procentu likmes nebūs mūžīgi, tādējādi tālākā nākotnē procentu likme var kļūt par faktoru, kas mājokļu pieejamību ietekmēs negatīvi.

Pārējiem faktoriem pēdējā gada laikā bijusi mazāka ietekme uz mājokļu pieejamību nekā procentu likmju faktoram. Atšķirīga ietekme uz mājokļu pieejamības rādītāju bijusi mājokļu cenu un strādājošo reālās algas izmaiņām. Latvijā un Igaunijā gada laikā strādājošo reālie ienākumi (neto alga, kas koriģēta ar patēriņu cenu izmaiņām) palielinājušies, pozitīvi ietekmējot arī mājokļu pieejamību. Rīgā strādājošo reālie ienākumi gada laikā pieauguši par aptuveni 1.2%. Arī Tallinā reālo ienākumu pieaugums nedaudz pārsniedzis 1%. Savukārt Viļņā atalgojuma palielinājums procentuāli bijis aptuveni līdzīgs patēriņa cenu kāpumam, līdz ar to strādājošo pirktspēja nav pieaugusi. Tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas mazliet sekmējušas mājokļu pieejamības rādītāja pieaugumu Rīgā un Viļņā (pateicoties mājokļu cenu kritumam) un šī rādītāja samazināšanos Tallinā, kur gada laikā dzīvokļu vidējās cenas uzrādījušas pieaugumu.

Procentu likmes krituma rezultātā palielinājies mājokļu pieejamības rādītājs, tomēr tajā pašā laikā zemas procentu likmes (krājkonta vai noguldījuma likmes) pagarina laika periodu, kas nepieciešams, lai sakrātu pirmo iemaksu mājokļa iegādei.

Ja strādājošais ar vidējo algu valstī katru mēnesi 30% no savas algas novirza uzkrājumos tipveida dzīvokļa pirkšanai, tad pie pašreizējā ienākumu un cenu līmeņa visātrāk tas varētu izdoties Rīgas iedzīvotājam. Rīdziniekiem pie pašreizējām dzīvokļu cenām, darba samaksas un procentu likmēm 20% lielas pirmās iemaksas sakrāšanai **50 m²** sērijveida dzīvoklim būtu nepieciešami **35.4** mēneši. Tallinā, lai sakrātu pirmo iemaksu **50 m²** nepieciešami **37.2** mēneši. Savukārt pirmās iemaksas sakrāšanai Viļņas iedzīvotājiem nepieciešams ilgāks laiks nekā pārējās Baltijas valstīs – **51.4** mēneši. Lai sakrātu pirmo iemaksu **35 m²** lielam dzīvoklim Viļņā, vajadzīgs **26.1** mēnesis.

Jauno mājokļu pieejamībā Igaunijā ir izteiktāk priekšā pārējām abām Baltijas valstīm. Pie pašreizējām jauno projektu tirgus cenām, kredītu likmēm un citiem nosacījumiem viens strādājošais, kurš saņem vidējo darba algu, Rīgā, neuzņemoties pārāk lielu risku, varētu atļauties iegādāties **24.3 m²** lielu platību jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem. Salīdzinājumam var minēt, ka Viļņā strādājošais varētu atļauties **24.6 m²**, savukārt Tallinā - **31.7 m²** lielu dzīvokli jaunā daudzdzīvokļu mājā.