

Mājokļu pieejamības indekss

2015. GADA JŪNIIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Gada pirmā ceturkšņa laikā mājokļu pieejamība mazinājusies visās trijās Baltijas valstīs

2015. gada pirmajā 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 bija **50.8 m²**, kas ir par **1.3 m²** mazāk nekā iepriekšējā ceturksnī. Indeksa vērtību ietekmēja nekustamā īpašuma cenu palielināšanās un kredīta procenta likmju palielināšanās. Rīgā nekustamā īpašuma cenas gada pirmajā pusē pieauga straujāk nekā strādājošo reālie ienākumi. Darba samaksa Latvijā gada pirmajā ceturksnī turpināja palielināties, tomēr procentuālais pieaugums bija lēnāks nekā

iepriekšējos ceturkšņos. Arī Tallinā un Viļņā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** gada pirmajā ceturksnī samazinājās – par **0.3 m²**. Igaunijā un Lietuvā indeksta samazināšanos sekmēja mērens nekustamā īpašuma cenu kāpums, kā arī darba samaksas sezonālās izmaiņas (sarukums). Neskatoties uz indeksta vērtības samazināšanos, Rīgā mājokļu pieejamības indekss joprojām ir augstāks nekā Tallinā un Viļņā. Pirmā ceturkšņa beigās Tallinā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** bija **43.2 m²**, savukārt Viļņā – **40.9 m²**. Gada laikā Tallinā un Viļņā mājokļu pieejamība gan ir uzlabojusies – Tallinā indeksta vērtība ir par **1.8 m²**, bet Viļņā – par **1 m²** lielāka nekā pirms gada. Rīgā mājokļu pieejamības indeksta vērtība ir tāda pati, kāda tā bija 2014. gada 1.ceturksnī. Tā kā nekustamā īpašuma cenu procentuālais pieaugums Baltijas valstīs gada laikā ir bijis

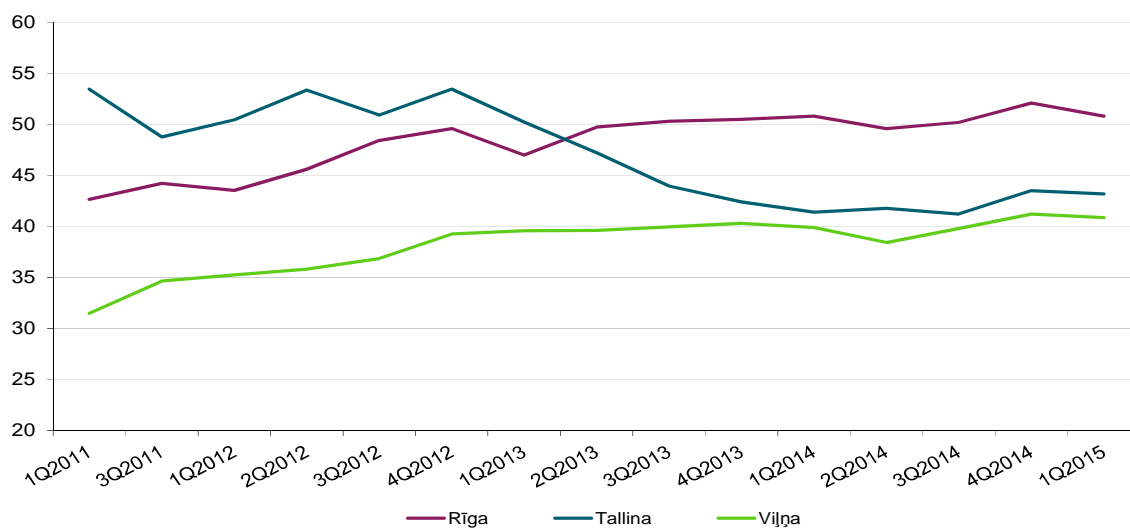
Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
edmunds.rudzitis@seb.lv

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 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.

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



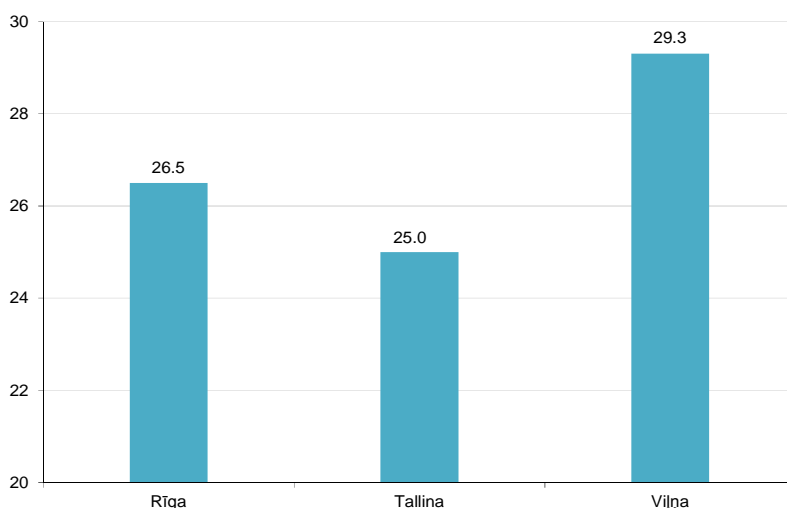
Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Oberhaus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

samērojams ar reālo algu pieaugumu, galvenā ietekme mājokļu pieejamības indeksa vērtības izmaiņā bija kredīta procentu likmēm. Gada laikā Igaunijā un Lietuvā vidējās kredītu likmes jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem kritušās par vairāk nekā 0.3 procentpunktiem, ko ietekmēja EURIBOR izmaiņas naudas tirgū. 2015. gada

likme bija Lietuvā (2.07%), tai sekoja Igaunija (2.61%) un Latvija (3.5%). Mājokļa iegādei ar kredīta starpniecību nepieciešama pirmā iemaksa, kas lielai daļai strādājošo, kas vēlētos iegādāties jaunu mājokli ir galvenais šķērslis, kas attur no mājokļa iegādes. Lai sakrātu 20% pirmo iemaksu 40 m² lielam vienistabas sērijveida dzīvoklim

uzkrājumam novirza 30% savu ienākumu, būtu nepieciešami **26.5 mēneši**. Tallinas iedzīvotājam šādas pirmās iemaksas sakrāšanai būtu nepieciešams mazāks laiks - **25 mēneši**, savukārt Viļņas iedzīvotājiem tas būtu visilgākais – **29.3 mēneši**. Lai arī Rīgā mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem ir visaugstākais, Tallinas iedzīvotājiem ir potenciāli vislabākās iespējas iegādāties sev mājokli, jo ir labākas iespējas sakrāt pirmo iemaksu.

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



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

pirmajā ceturksnī zemākās mājokļu kredītu efektīvā procentu

rīdziniekam, kurš saņem vidējo algu un katru mēnesi