

Mājokļu pieejamības indekss

2013. GADA DECEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Sērijveida dzīvokļi pieejamāki Rīgā, dzīvokļi jaunajos projektos - Tallinā

2013.gada trešajā ceturksnī Baltijas valstīs bija vērojama atšķirīga **SEB Mājokļa pieejamības indeksa** dinamika - Rīgā un Viļņā indeksa vērtība pieauga, savukārt Tallinā saruka. **SEB Mājokļa pieejamības indekss** (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – dzīvokļu cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu - ietekmi) sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos palielinājies līdz **50.3 m²**, kas ir par **0.6 m²** vairāk nekā šā gada otrajā ceturksnī. Salīdzinājumā ar 2012.gada trešo ceturksni mājokļa pieejamības indekss Rīgā uzrādījis pieaugumu par **1.9 m²**. Mājokļu pieejamība turpināja

palielināties arī Lietuvā. **SEB Mājokļa pieejamības indekss** dzīvokļiem Viļņas „guļamrajonos” trešā ceturksņa laikā pieaudzis par **0.4 m²** līdz **40 m²**. Salīdzinājumā ar 2012.gada trešo ceturksni, kad indeksa vērtība bija **36.9 m²**, mājokļu pieejamības indekss Viļņā palielinājies par **3.1 m²**, uzrādot lielāko vērtības kāpumu starp Baltijas valstīm. Savukārt Igaunijas galvaspilsētā Tallinā atbilstošā **SEB Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība tipveida dzīvokļiem mikrorajonos šā gada trešajā ceturksnī saruka par **3.2 m²** līdz **44 m²**, kas ir par **6.9 m²** mazāk nekā 2012.gada trešajā ceturksnī. Tādējādi Igaunijā mājokļu pieejamība gada laikā ir samazinājusies.

Mājokļu pieejamības indeksa vērtības izmaiņas galvenokārt ietekmēja reālās darba samaksas un dzīvokļu cenu izmaiņas. Ja Rīgā un Viļņā strādājošo vidējās

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 četrus mājokļu tirgus ietekmējošos faktorus – nekustamā īpašuma (sērijveida dzīvokļu) cenu, ienākumu (vidējās 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.

darba samaksas pieaugums apsteidza dzīvokļu cenu kāpumu, tad Tallinā mājokļu cenas palielinājušās procentuāli straujāk nekā strādājošo reālie ienākumi (ienākumi, ņemot vērā inflācijas ietekmi).

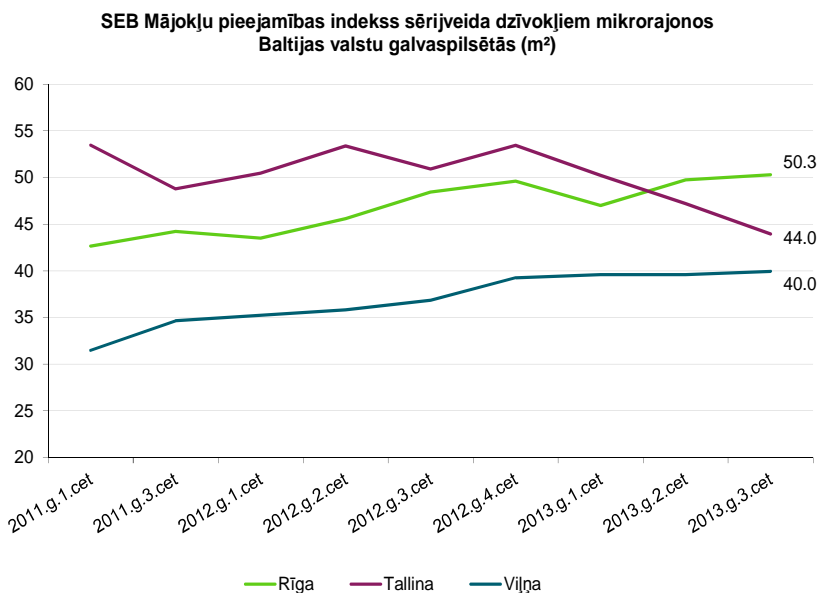
nosacījumiem (jauno dzīvokļu cenas, algu un cenu līmenis, procentu likmes) Tallinas iedzīvotājiem ir labākas iespējas iegādāties dzīvokli jaunajā projektā.

m², Viļņā – **26.9 m²**, savukārt Rīgā – tikai **22.6 m²**. Jāpiebilst, ka pieejamības indeksa vērtības aprēķinos izmantoti tādi paši kredīta nosacījumi kā sērijveida dzīvokļiem (pirmā iemaksa 20%, termiņš 25 gadi, vidējā kredītu procentu likme), kaut gan realitātē jaunajiem mājokļiem pirmā iemaksa mēdz būt mazāka un arī citi kredīta nosacījumi labāki salīdzinājumā ar dzīvokļu iegādi padomju laiku mājās.

Ja aplūko tikai divus faktorus (vidējo algu un vidējās cenas jaunajiem projektiem), tad Tallinā strādājošais ar vidējiem ienākumiem par savu gada algu varētu iegādāties **7.1 m²** lielu platību jaunajā projektā. Viļņas iedzīvotāji, kuri šobrīd saņem vidējo algu, varētu atļauties iegādāties **5.5 m²** lielu dzīvojamo platību, savukārt vidējās algas saņēmēji Rīgā par savu gada algu varētu nopirkt tikai **5.3 m²**.

Tādējādi Tallinas iedzīvotāji ar vidējiem ienākumiem šobrīd var iegādāties par 30% lielāku platību jaunajā projektā nekā vidējās algas saņēmēji Viļņā un Rīgā.

SEB Mājokļa pieejamības

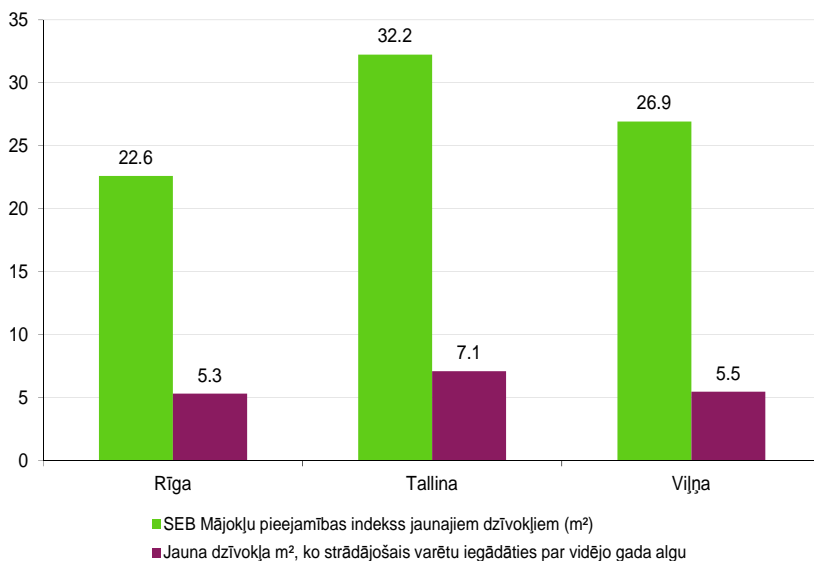


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Ober-haus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

Nedaudz savādāka aina paveras, aplūkojot dzīvokļus jaunajos projektos Baltijas valstu galvaspilsētās. Pie pašreizējiem

indeksa aprēķini dzīvokļiem jaunajos projektos Baltijas galvaspilsētu mikrorajonos rāda, ka Tallinā indeksa vērtība ir **32.2**

Jauno mājokļu pieejamība Baltijas valstu galvaspilsētās 2013.gada 3.ceturksnī



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