

# Mājokļu pieejamības indekss

2014. GADA SEPTEMBRIS

**SEB Mājokļu pieejamības indekss: Baltijas valstīs dzīvokļi jaunajos projektos pieejamākie Tallinas iedzīvotājiem, savukārt sērijveida dzīvokļu pieejamība joprojām visaugstākā ir Rīgā**

2014. gada otrajā ceturksnī **SEB Mājokļa pieejamības indekss** samazinājās Rīgā un Viļņā, savukārt Tallinā indeksa vērtība nedaudz pakāpās salīdzinājumā ar gada pirmo ceturksni.

**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 gada otrajā ceturksnī bija **49.6 m<sup>2</sup>**, kas ir par **1.2 m<sup>2</sup>** mazāk nekā 2014. gada pirmajā ceturksnī. Indeksa vērtība samazinājās, jo reālo

ienākumu kāpums nespēja kompensēt nekustamā īpašuma cenu pieaugumu un vidējās kredītu procentu likmes palielināšanos. Salīdzinājumā ar 2013. gada otro ceturksni mājokļa pieejamības indekss Rīgā uzrādījis minimālu samazinājumu par **0.1 m<sup>2</sup>**.

**SEB Mājokļa pieejamības indekss** dzīvokļiem Viļņas „guļamrajonos” otrā ceturkšņa laikā samazinājies par **1.5 m<sup>2</sup>** līdz **38.4 m<sup>2</sup>**. Salīdzinājumā ar 2013. gada otro ceturksni, kad indeksa vērtība bija **39.6 m<sup>2</sup>**, mājokļu pieejamības indekss Viļņā sarucis par **1.2 m<sup>2</sup>**. Savukārt Igaunijas galvaspilsētā Tallinā **SEB Mājokļu pieejamības indeksa** vērtība, galvenokārt pateicoties sezonālajam ceturkšņa vidējās algas kāpumam, kas tradicionāli vērojams 2. ceturksnī, tipveida dzīvokļiem mikrorajonos šā gada otrajā ceturksnī uzrādīja palielinājumu par **0.4 m<sup>2</sup>** līdz

**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 pārlieku 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.

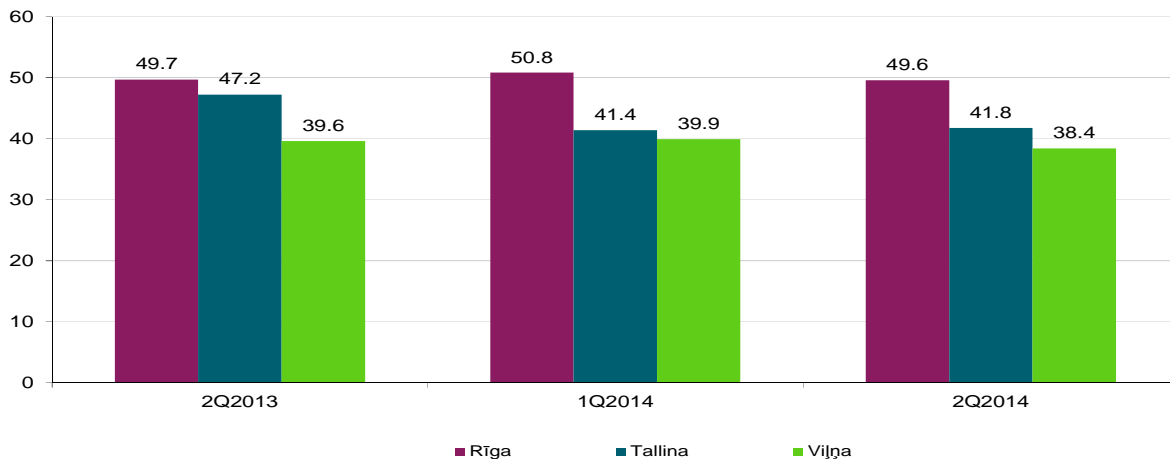
© SEB banka, 2014  
Šis dokuments ir informatīva rakstura izdevums un nesatur ieteikumus. Izdevumā izmantota par ticamiem uzskatītu avotu informācija, taču izdevuma autori neatbild par šo avotu sniegtajiem viedokļiem un faktu atbilstību īstenībai. Pārpublicēšanas gadījumā atsauce obligāta.

**41.8 m<sup>2</sup>.** Neskatoties uz šo indeksa pieaugumu, gada laikā mājokļu pieejamība Tallinā ir būtiski sarukusi - par **5.5 m<sup>2</sup>**. Indeksa kritumu Tallinā gada

vērtībās un dinamikā. Pie esošajiem nosacījumiem (jauno dzīvokļu cenas, algu un cenu līmenis, procentu likmes) Tallinas iedzīvotājiem ir labākas

ir vismazākā, savukārt ienākumu līmenis ir augstāks nekā Rīgā vai Viļņā, līdz ar to Tallinas iedzīvotājiem ar vidējiem ienākumiem ir labākas iespējas

**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*

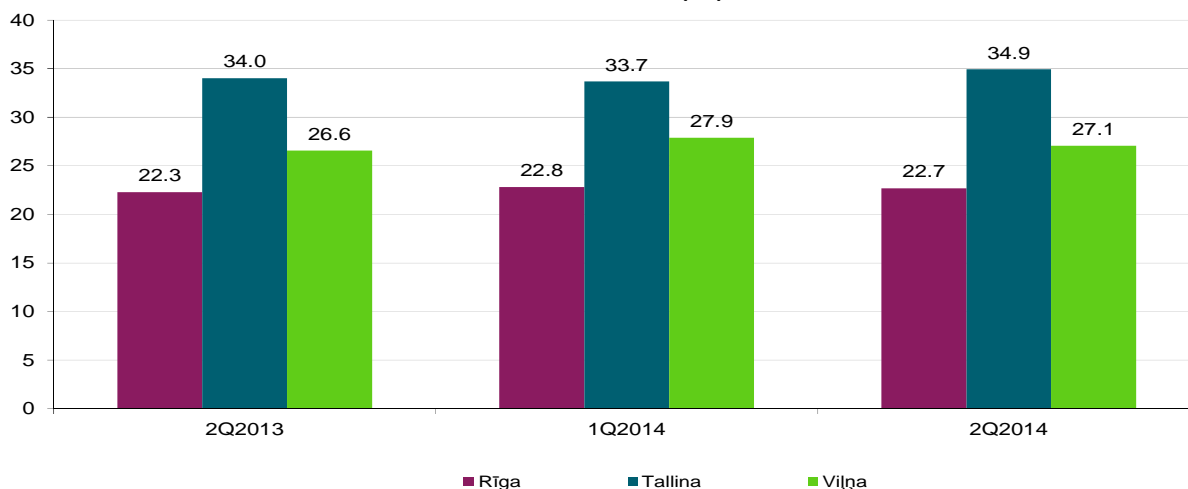
laikā ietekmējis nekustamā īpašuma cenu pieaugums, kas bijis būtiski straujāks nekā reālo algu kāpums. Tādējādi sērijveida dzīvokļu segmentā **SEB Mājokļu pieejamības indekss** pēdējo 12 mēnešu laikā ir sarucis visās trijās Baltijas valstīs.

Atšķirīga situācija uzrādās jauno mājokļu pieejamības indeksa

iespējas iegādāties dzīvokli jaunajā projektā. **SEB Mājokļa pieejamības indeksa** aprēķini dzīvokļiem jaunajos projektos rāda, ka 2014. gada otrajā ceturksnī Tallinā mājokļu pieejamības indeksa vērtība bija **34.9 m<sup>2</sup>**, Viļņā – **27.1 m<sup>2</sup>**, savukārt Rīgā – tikai **22.7 m<sup>2</sup>**. Tallinā jauno projektu un sērijveida dzīvokļu cenu atšķirība

iegādāties dzīvokli jaunajā projektā nekā vidējās algas saņēmējiem Rīgā vai Viļņā.

**SEB Mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem 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*