

Mājokļu pieejamības indekss

2014. GADA DECEMBRIS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Baltijas valstīs dzīvokļi jaunajos projektos vismazāk pieejami rīdniekiem; pirmajai iemaksai jākrāj visilgāk

2014. gada trešajā ceturksnī **SEB Mājokļa pieejamības indekss** (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – dzīvokļu cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu - ietekmi) jaunajiem mājokļiem bija **23.3 m²**, kas ir mazliet vairāk nekā šā gada iepriekšējos ceturkšņos. Indeksa vērtība palielinājās, jo strādājošo reālie ienākumi pieauga straujāk nekā mājokļu cenas, savukārt kredītu procentu likmes nedaudz saruka. Neskatoties uz to, Rīga pēc jauno mājokļu pieejamības rādītāja joprojām atpaliek no Viļņas un Tallinas. Viļņā **SEB Mājokļu pieejamības indekss**

jaunajiem dzīvokļiem trešā ceturkšņa laikā palielinājās līdz **27.8 m²**. Savukārt Tallinā trešajā ceturksnī jauno mājokļu pieejamības indeksa vērtība nedaudz saruka salīdzinājumā ar otro ceturksni, tomēr tā joprojām saglabājās visaugstākā starp Baltijas valstu galvaspilsētām – **34.2 m²**.

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 10% pirmo iemaksu 40 m² lielam vienistabas dzīvoklim jaunajā projektā, rīdniekam, kurš saņem vidējo algu un katru mēnesi uzkrājumam novirza 30% savu ienākumu, būtu nepieciešami **28.8 mēneši**. Tallinas iedzīvotājam šādas pirmās iemaksas sakrāšanai būtu nepieciešami **21.8 mēneši**,

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 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 (sērijuveida 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, 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.

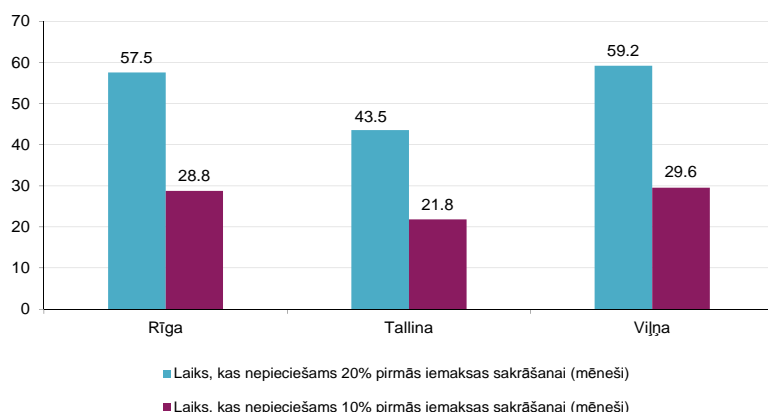
savukārt Viļņas iedzīvotājiem – **29.6 mēneši**. 20% pirmās iemaksas sakrāšanai būtu nepieciešami **43.5 mēneši** Tallinā, **57.5 mēneši** Rīgā un **59.2 mēneši** Viļņā. Ņemot vērā, ka līdz ar izmaiņām likumdošanā Latvijas komercbankas sākušas prasīt lielāku pirmo iemaksu kredīta saņemšanai, jauna mājokļa

nekā atbilstošiem mājokļiem Lietuvā un Igaunijā. Tas nozīmē, ka pirmās iemaksas sakrāšanai Latvijas iedzīvotājiem nepieciešams ilgāks laika periods salīdzinājumā ar Lietuvas iedzīvotājiem un krietni ilgāks laiks nekā Igaunijas iedzīvotājiem. Tādējādi Tallinas iedzīvotājiem ir potenciāli vislabākās iespējas iegādāties

kredītu pieejamības mazināšanos lielai daļai strādājošo pat neiespējami.

SEB Mājokļu pieejamības indeksa vērtība vecajiem tipveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos šā gada trešajā ceturksnī uzrādīja palielinājumu par 0.6 m² līdz **50.2 m²**. Viļņā indeksa vērtība palielinājās par 1.4 m² līdz **39.8 m²**, savukārt Tallinā kritās par 0.6 m² līdz **41.2 m²**. Indeksa kritumu Tallinā ietekmēja sezonālās darba samaksas svārstības (3.ceturksnī vidējā darba alga bija zemāka nekā 2.ceturksnī), savukārt Rīgā un Viļņā vidējā darba samaksa turpināja palielināties arī 3.ceturksnī, sekmējot indeksa palielināšanos. Aplūkojot **SEB Mājokļu pieejamības** indeksa sērijveida dzīvokļiem izmaiņas pēdējo 12 mēnešu laikā, redzams, ka indekss nebūtiski sarucis Lietuvā un Latvijā, savukārt Igaunijā indeksa kritums bija vislielākais, jo nekustamā īpašuma cenas uzrādījušas straujāku pieaugumu.

Jauno mājokļu pieejamība Baltijas valstu galvaspilsētās 2014.gada 3.ceturksnī

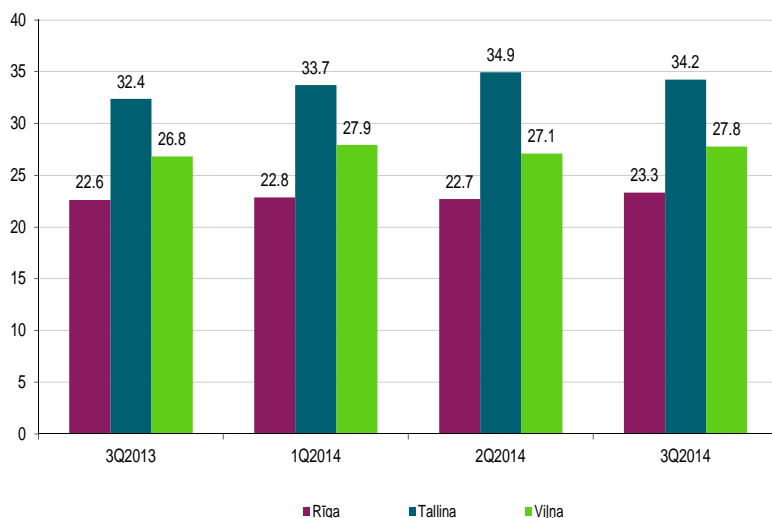


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Ober-haus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

iegādei nepieciešamās pirmās iemaksas lielums Latvijā procentuāli varētu būt lielāks

jaunu mājokli, savukārt rīdziniekiem iegādāties jaunus mājokļus ir visgrūtāk, un līdz ar

SEB Mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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