

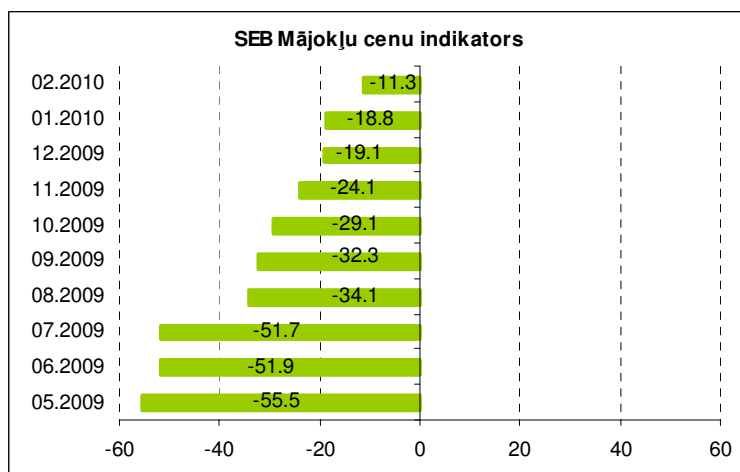
Mājokļu cenu indikators

2010. gada februāris (2010.gada janvāra aptauja)

SEB Mājokļu cenu indikators: noskaņojums turpina uzlaboties

SEB Mājokļu cenu indikators uzrādījis lielāko kāpumu mēneša laikā kopš pagājušā gada vasaras, palielinoties par 7,5 procentpunktiem līdz **-11.3** (iepriekšējā mēnesī indikatora vērtība bija **-18.8**). Kopš 2009.gada maija, kad tika uzsākta iedzīvotāju noskaņojuma datu apkopošana, SEB Mājokļu cenu indikators pieaudzis par 44.2 procentpunktiem.

SEB Mājokļu cenu indikators rāda, ka Latvijas iedzīvotāju noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenām ir ievērojami uzlabojies – no pārmērīga pesimisma pagājušā gada maijā tas mainījies līdz daudz neitrālākam viedoklim 2010.gada sākumā. Nekustamā īpašuma cenu krituma gaidu strauja samazināšanās arī atspoguļojas nekustamā īpašuma tirgū, kur šobrīd vērojama cenu stabilizācija un atsevišķos tirgus segmentos pat neliels pieaugums.



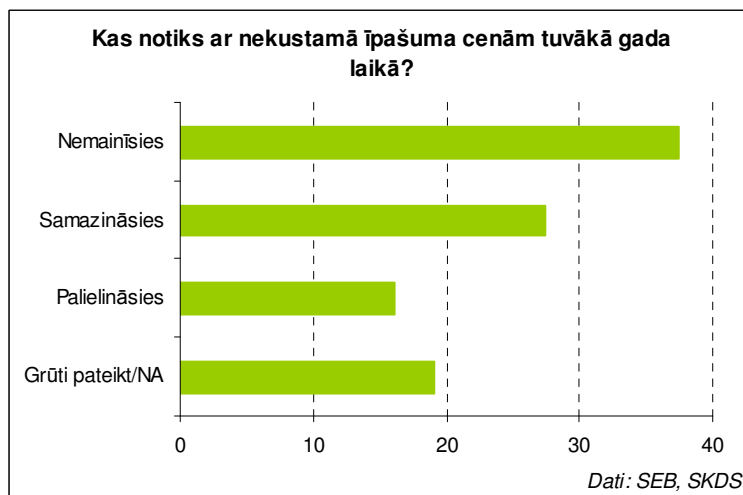
Turpinās tendence palielināties neitrāli un pozitīvi noskaņoto iedzīvotāju skaitam. Jau trešo mēnesi pēc kārtas visvairāk respondentu izvēlējušies neitrālo atbildi, paužot viedokli, ka mājokļu cenas pēc gada atradīsies pašreizējā līmenī. Šobrīd 37% aptaujāto iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 34%) uzskata, ka mājokļu cenas stabilizēsies un atradīsies esošajā līmenī.

Vairs tikai aptuveni viena ceturtda iedzīvotāju daļa uzskata, ka gaidāms tālāks nekustamā īpašuma cenu kritums. 27% Latvijas iedzīvotāju izvēlējās atbildi, ka pēc gada mājokļu

cenās būs zemākas nekā patlaban (iepriekšējā mēnesī šādu viedokli pāuda 32% respondentu). Nekustamā īpašuma tālāka cenu kritumu prognozētāju skaits kopš 2009.gada maija samazinājies vairāk nekā divas reizes jeb par 34 procentpunktiem (2009.gada maijā 62% aptaujāto iedzīvotāju uzskatīja, ka nekustamā īpašuma cenas 12 mēnešu laikā samazināsies).

Mēneša laikā pieaudzis optimistiski noskaņoto iedzīvotāju skaits – mājokļa cenu kāpumu tuvākā gada laikā sagaida aptuveni 16% no visiem respondentiem (iepriekšējā mēnesī - 13%), kas ir līdz šim lielākais pozitīvi noskaņoto iedzīvotāju skaits kopš uzsākta SEB Mājokļa cenu indikatora datu apkopošana.

Joprojām salīdzinoši liels skaits respondentu atturas prognozēt mājokļu cenu dinamiku. Šomēnes 19% aptaujāto iedzīvotāju nespēja vai arī nevēlējās



atbildēt uz aptaujas jautājumu.

Vispozitīvāk noskaņoti ir iedzīvotāji ar augstiem ienākumiem – 24% respondentu sagaida, ka cenas gada laikā palielināsies, 28% prognozē cenu kritumu, savukārt 35% domā, ka nekustamā īpašuma cenas pēc gada būs tādas pašas kā šobrīd. Šajā respondentu grupā ir vismazāk to iedzīvotāju, kuriem nav noteikta viedokļa - 13% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem nesniedza konkrētu atbildi par potenciālo mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā. Noskaņojums ir līdzīgs iedzīvotāju grupās ar zemiem un vidējiem ienākumiem. 16% iedzīvotāju ar zemiem ienākumiem un 15% iedzīvotāju ar vidējiem ienākumiem uzskata, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā uzrādīs pieaugumu, bet attiecīgi 25% un 27% respondentu sagaida cenu kritumu.

Attiecībā uz nekustamā īpašuma cenām latvieši ir noskaņoti pozitīvāk nekā citu tautību iedzīvotāji. 18% (iepriekšējā mēnesī – 13%) latviešu un 13% (iepriekšējā mēnesī – 13%) cittautiešu uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs augstākas nekā šobrīd. 27% latviešu (iepriekš – 32%) un 28% cittautiešu (iepriekš – 32%) domā, ka mājokļu cenas gada laikā turpinās samazināties. 37% latviešu un 38% cittautiešu uzskata, ka cenas gada laikā nemainīsies.

Visās respondentu grupās sadalījumā pēc izglītības turpina palielināties mājokļu cenu kāpumu prognozētāju un samazināties cenu kritumu prognozētāju skaits. Pēc gada augstākas mājokļu cenas sagaida 14% iedzīvotāju ar augstāko izglītību (iepriekšējā mēnesī – 13%), 16% ar vidējo un vidējo speciālo izglītību (iepriekš – 12%) un 19% ar pamatizglītību (iepriekš – 12%). Visvairāk cenu kritumu prognozētāju ir starp iedzīvotājiem ar pamatizglītību - 29% respondentu ar pamatizglītību (iepriekšējā mēnesī 40%) prognozē, ka pēc gada mājokļu cenas būs zemākas nekā šobrīd. Mājokļu cenu kritumu sagaida 28% respondentu ar vidējo un vidējo speciālo izglītību (iepriekš - 30%) un 24% ar augstāko izglītību (34%). Savukārt neitrālā atbilde ir bijusi vispopulārākā starp iedzīvotājiem ar augstāko izglītību un vidējo izglītību – attiecīgi 43% un 37% aptaujāto respondentu izvēlējušies neitrālo atbildi un sagaida cenu stabilizāciju pie pašreizējiem līmeņiem.

Vispozitīvāk noskaņotie iedzīvotāji dzīvo Vidzemē - līdzīgus rezultātus uzrādīja arī iepriekšējās aptaujas. No reģioniem šobrīd tikai Vidzemē cenu kāpumu prognozētāju skaits ir lielāks nekā to, kuri sagaida cenu kritumu. 26% Vidzemes novada iedzīvotāju tic, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī – 22%), savukārt 22% vidzemnieku sagaida mājokļu cenu tālāku kritumu gada laikā (pirms mēneša – 27%). Samazinājies neitrāli noskaņoto iedzīvotāju skaits, kuri uzskata, ka mājokļu cenas nākamgad būs tādas pašas kā patlaban – 31% salīdzinājumā ar 39% mēnesi iepriekš.

Arī Rīgā mēneša laikā mazliet palielinājies optimistu skaits – 17% aptaujāto rīdzinieku uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs palielinājušās. Cenu kritumu prognozētāju skaits mēneša laikā nav mainījies – 27% rīdzinieku uzskata, ka cenas gada laikā samazināsies. Mēneša laikā palielinājies neitrāli noskaņoto rīdzinieku skaits – 40% uzskata, ka mājokļu cenas nemainīsies. Rīgā salīdzinājumā ar citiem reģioniem ir vismazāk to iedzīvotāju, kuriem nav noteikta viedokļa – 17% rīdzinieku nesniedza konkrētu atbildi par potenciālo mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā.

Noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenām mēneša laikā būtiski uzlabojies Zemgalē. 18% Zemgales iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā var sagaidīt mājokļu cenu kāpumu, 21% respondentu sagaida cenu krituma turpināšanos, savukārt 42% prognozē cenu atrašanos pašreizējā līmenī.

Visnegatīvākais iedzīvotāju noskaņojums joprojām vērojams Latgalē un Kurzemē, lai gan arī šajos reģionos ir vērojama noskaņojuma uzlabošanās pēdējā mēneša laikā. 35% Latgales iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī cenu kritumu prognozēja 39%), bet 16% cer uz cenu kāpumu (mēnesi iepriekš – 12%). 32% Latgales iedzīvotāju pēc gada prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī. Kurzemē cenu kāpumu prognozē 15% iedzīvotāju, 34% uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd, bet 27% kurzemnieku domā, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies. Kurzemē ir visvairāk iedzīvotāju bez noteikta viedokļa attiecībā uz mājokļu cenu izmaiņām, jo gandrīz katrs piektais respondents nespēja vai nevēlējās komentēt iespējamās nekustamā īpašuma cenu izmaiņas.

Maza interese par mājokļu iegādi; aktivitāte pieaugs līdz ar ekonomiskās situācijas uzlabošanos

Iedzīvotāju noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenām kļūst arvien neitrālāks un samazinās piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū, jo pie pašreizējām cenām daudzi izvēlas mājokli izīrēt, nevis pārdot. Piedāvājuma samazināšanās ir viens no faktoriem, kādēļ var vērot pat nelielu nekustamā īpašumu cenu pieaugumu sērijveida dzīvokļiem, tomēr aktivitāte nekustamā īpašumu tirgū ir neliela. Darījumu skaits ir būtiski mazāks nekā pirms 3-4 gadiem, un pārsvarā darījumi tiek veikti bez kredītlīdzekļu piesaistes.

Pieprasījums pēc kredītiem pašreizējā ekonomiskajā situācijā ir ļoti zemā līmenī. Sadarbībā ar *E-spy* 2009.gada decembrī veiktās aptaujas dati liecina, ka hipotekāro kredītu šobrīd ņemt plāno vien 3% iedzīvotāju, 11% iedzīvotāju būtu gatavi uzņemties kredītsaistības, tomēr patlaban viņiem nav šādas nepieciešamības, savukārt pārējie 86% aptaujāto iedzīvotāju pašlaik dažādu iemeslu dēļ nevēlas ņemt aizdevumus (2008.gada augustā 11% aptaujāto iedzīvotāju plānoja ņemt kredītu, vēl 22% iedzīvotāju bija gatavi uzņemties kredītsaistības, ja rastos nepieciešamība, savukārt 67% respondentu tobrīd nebija gatavi ņemt kredītu).

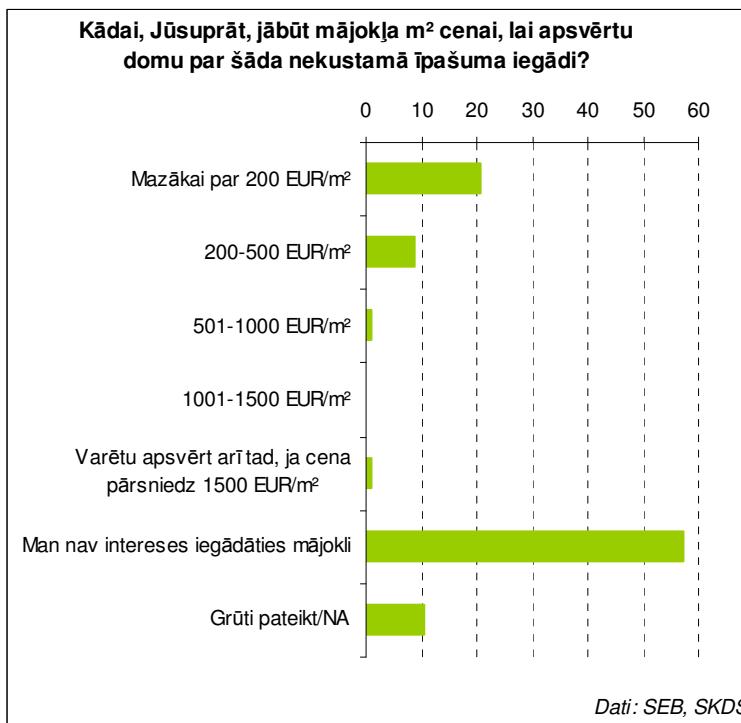
Saglabājoties nelielam pieprasījumam pēc kredītiem, arī 2010.gadā varētu būt līdzīgas tendences, ka vairums nekustamā īpašuma darījumu notiek ar pircēju pašu naudas līdzekļiem, neņemot kredītus finanšu iestādēs, savukārt ierobežotais piedāvājums var veicināt tālāku nekustamā īpašumu cenu palielināšanos, visizteiktāk šī tendence varētu būt nelielas platības mājokļiem un mājokļiem kvalitatīvos projektos.

Vēl viens faktors, kas var veicināt nekustamā īpašumu cenu pieaugumu, ir noguldījumu procentu likmju samazināšanās. Ja nebūs ārkārtēju notikumu Latvijas ekonomikā, procentu likmes latos un arī valūtās šogad būs būtiski zemākas nekā pērn, tādējādi var tikt meklētas investīciju iespējas, kas nodrošinātu lielāku peļņu nekā no noguldījumiem. Iespējams, ka nekustamā īpašumu tirgū var tikt ieguldīta arī daļa tās naudas, kas šobrīd ir „paslēpta zem matračiem”.

Tomēr tuvākajā nākotnē nekustamā īpašumu cenu pieaugums nebūs straujš, jo pašreizējā ekonomiskajā situācijā, kad vērojams ļoti augsts bezdarbs, būtiski samazinājušies iedzīvotāju ienākumi, iedzīvotājos valda liela neziņa par nākotni un viņi atturīgi izturas pret ilgtermiņa investīcijām un saistībām. Lielāku interesi par mājokļiem un aktivitātes palielināšanos nekustamā īpašumu tirgū var gaidīt tikai līdz ar ekonomiskās situācijas uzlabošanos, kā arī iedzīvotāju ienākumu pieaugumu un bezdarba samazināšanos, kas palielinātu iedzīvotāju interesi par kredītu ņemšanu un banku interesi par aktīvāku kreditēšanu.

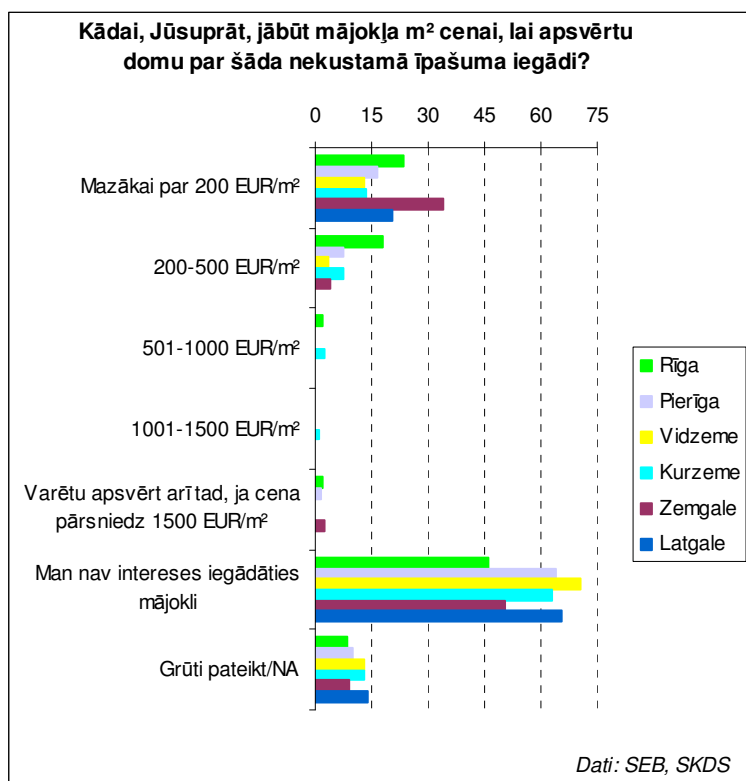
Šobrīd iedzīvotāji interese par mājokļa iegādi īpašumā raksturojama kā neliela. Aptaujas dati liecina, ka vairāk nekā pusei jeb 57% Latvijas iedzīvotāju nav intereses iegādāties jaunu mājokli, neskatoties uz to, kāda ir šī mājokļa cena. 2008.gada augustā, pirms pasaules finanšu krīzes sākšanās, šāds viedoklis bija aptuveni ceturtajai daļai Latvijas iedzīvotāju. Ienākumu kritums un nedrošība par nākotni būtiski samazinājusi iedzīvotāju interesi par mājokļu iegādi. Arī dzīvokļu piedāvājuma klāsta palielināšanās īres segmentā un īres cenu samazināšanās ir viens no argumentiem, kas starp opcijām „īrēt mājokli” vai „pirkt mājokli” daļai liek izvēlēties pirmo variantu.

Atkarībā no īpašuma cenas mājokļa iegādi patlaban būtu gatavi apsvērt 32% Latvijas iedzīvotāju. „Dārgais gals” jeb nekustamā īpašuma cena virs 1500 EUR/m² ir akceptējama 1% Latvijas iedzīvotāju. Aptaujas dati liecina, ka salīdzinoši maz interesentu ir arī zemākās cenu kategorijās, kas atrodas virs 500 EUR/m² līmeņa. Ja mājokļa cena pārsniedz 500 EUR/m², tad šādā gadījumā nekustamā īpašuma iegādi apsvērtu vien 2.5% Latvijas iedzīvotāju. 9% aptaujāto Latvijas iedzīvotāju par sev



pieņemamu mājokļa cenu nosaukuši cenu līmeni robežās no 200 līdz 500 EUR/m². Tādējādi kopējais iedzīvotāju skaits, kas būtu gatavi mājokļa iegādei par cenu virs 200 EUR/m², ir mazliet lielāks nekā 11% no kopējā respondentu skaita. Savukārt 21% Latvijas iedzīvotāju pieļauj domu iegādāties mājokli tikai tādā gadījumā, ja nekustamā īpašuma cena ir mazāka nekā 200 EUR/m². 11% aptaujas dalībnieku nevarēja vai nevēlējās atbildēt uz jautājumu, kāds būtu cenu līmenis, pie kura viņi apsvērtu domu par jauna mājokļa iegādi. Aptaujas dati rāda, ka 65% no tiem, kas būtu gatavi iegādāties nekustamo īpašumu, to būtu gatavi darīt tikai pie nekustamā īpašuma cenām, kas mazākas nekā 200 EUR/m².

Vismazākā interese par jaunu mājokļu iegādi ir Vidzemē, Kurzemē un Latgalē. 71% vidzemnieku, 65% Latgales iedzīvotāju un 63% kurzemnieku norādījuši, ka viņiem nav intereses iegādāties mājokli. Rīgā un Zemgalē interese par nekustamā īpašuma iegādi ir mazliet lielāka nekā pārējos reģionos – attiecīgi 46% rīdzinieku un pusei Zemgales iedzīvotāju nav intereses par mājokļa iegādi.



Atkarībā no mājokļu cenu līmeņa 46% rīdzinieku būtu gatavi apsvērt domu par nekustamā īpašuma iegādi. Likumsakarīgi, ka Rīgā iedzīvotājiem vēlams mājokļu cenu līmenis ir augstāks nekā citviet Latvijā, jo nekustamā īpašuma cenas Rīgā ir augstākas un iedzīvotāju ienākumi ir lielāki nekā reģionos.

24% rīdzinieku būtu gatavi iegādāties mājokli, ja tā cena būtu mazāka nekā 200 EUR/m², vēl 18% rīdzinieku apsvērtu mājokļa iegādi, ja nekustamā īpašuma cena būtu robežās starp 200 un 500 EUR/m². Tikai aptuveni 4% Rīgas iedzīvotāju no mājokļa iegādes neatturētu arī augstākas nekustamā īpašuma cenas, virs 500 EUR/m². Aptaujas dati rāda, ka aptuveni puse potenciālo mājokļu pircēju ir pieņemams cenu līmenis, kas zemāks par 200 EUR/m².

Kurzemē mājokļa iegādi apsvērtu vien 24% iedzīvotāju. 13% respondentu, kas ir mazliet vairāk nekā puse no visiem

interesentiem par mājokļa iegādi, to darītu gadījumā, ja cena būtu mazāka nekā 200 EUR/m². 7% kurzemnieku kā pieņemamu mājokļa cenu līmeni uzrādīja cenu atrašanos 200-500 EUR/m² robežās, savukārt aptuveni 3% Kurzemes iedzīvotāju mājokļa iegādi apsvērtu arī īpašuma cenai esot virs 500 EUR/m² atzīmes.

Zemgalē 41% iedzīvotāju pie noteiktiem apstākļiem būtu gatavi iegādāties mājokli. 3% aptaujāto Zemgales iedzīvotāju ir pieņemams cenu līmenis virs 500 EUR/m², vēl 4% apsvērtu domu iegādāties mājokli, ja cena būtu virs 200 EUR/m², savukārt 34% Zemgales iedzīvotāju (83% no visiem respondentiem, kuri atbildējuši apstiprinoši par mājokļa iegādes apsvēršanu) mājokļa iegāde interesētu gadījumā, ja nekustamā īpašuma cena būtu zemāka nekā 200 EUR/m².

Latgalē esošais un pieņemamais nekustamā īpašuma cenu līmenis ir viszemākais salīdzinājumā ar citiem reģioniem. Aptuveni 20% Latgales iedzīvotāju apsvērtu mājokļa iegādi, ja cena būtu zem 200 EUR/m², savukārt virs šīs cenas Latgales iedzīvotāji faktiski nebūtu gatavi iegādāties mājokli īpašumā.

Iedzīvotāju nostāja attiecībā uz mājokļa iegādi, kā arī viņiem pieņemamais mājokļa cenu līmenis ir līdzīgs dažādu tautību cilvēkiem. 58% latviešu un 56% cittautiešu atbildējuši, ka viņiem nav intereses iegādāties mājokli. Nekustamā īpašuma cena, kas lielāka par 500 EUR/m², ir pieņemama 3% cittautiešu un 2% latviešu. 200-500 EUR/m² kā sev pieņemamu mājokļa cenu, lai apsvērtu tā iegādi, norādīja attiecīgi 7% latviešu un 11% citu tautību iedzīvotāju. 21% latviešu un 20% cittautiešu mājokļa iegādi apsvērtu tikai tādā gadījumā, ja mājokļa cena būtu zemāka nekā 200 EUR/m².

Potenciālo mājokļu pircēju nedaudz vairāk ir Latvijas Republikas pilsoņu vidū, savukārt nepilsoņiem ir rezervētāka nostāja attiecībā uz mājokļa iegādi. 65% nepilsoņu un 56% pilsoņu atbildēja, ka viņiem vispār nav intereses iegādāties mājokli. Aptaujas rezultāti rāda, ka kopumā 33% pilsoņu un 26% nepilsoņu pie konkrēta cenu līmeņa apsvērtu mājokļa iegādi. 3% pilsoņu un 2% nepilsoņu apsvērtu nekustamā īpašuma iegādi pat arī tādā gadījumā, ja mājokļa cena pārsniegtu 500 EUR/m². 200-500 EUR/m² cenu diapazonu kā sev pieņemamu mājokļa cenu, lai apsvērtu tā iegādi, norādīja attiecīgi 9% pilsoņu un 8% nepilsoņu. Savukārt cena zem 200 EUR/m² būtu arguments mājokļa iegādei vēl 22% pilsoņu un 15% nepilsoņu.

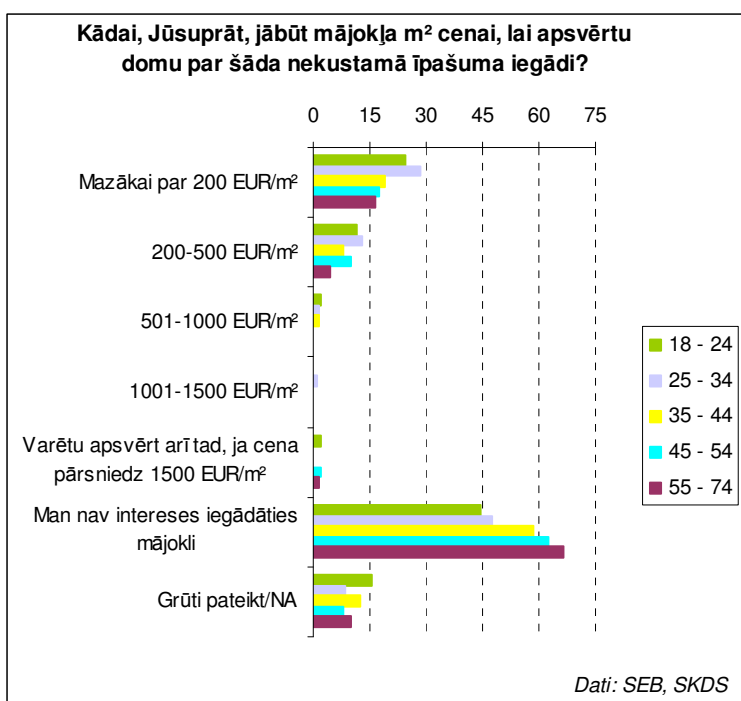
Vēlme iegādāties palielinās līdz ar iedzīvotāju ienākumiem. Atkarībā no mājokļa cenas mājokļa iegādi apsvērtu 27% iedzīvotāju ar zemiem un vidējiem ienākumiem, kā arī 49% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem. 64% respondentu ar zemiem ienākumiem norādīja, ka viņiem nav intereses iegādāties mājokli, savukārt respondentu grupā ar augstiem ienākumiem šādi atbildēja 43% aptaujāto. Mājokļa iegādi, ja tā cena būtu 500 EUR/m² vai vairāk, apsvērtu 1% iedzīvotāju ar zemiem vai vidējiem ienākumiem un 4% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem. Mājokļa cena robežās no 200 līdz 500 EUR/m² rosinātu apsvērt mājokļa iegādi 19% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem, savukārt, ja tā būtu mazāka nekā 200 EUR/m² papildus potenciālo pircēju loks papildinātos vēl ar 25% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem.

Vēlme iegādāties mājokli samazinās līdz ar lielāku vecumu – jo lielāks cilvēka gadu skaits, jo mazāka vēlme iegādāties mājokli. Intereses trūkums par mājokļa iegādi pašlaik ir 45% iedzīvotāju vecumā no 18 līdz 24 gadiem, 47% iedzīvotājiem vecumā no 25 līdz 34 gadiem, 59% 35-44 gadus veciem iedzīvotājiem, bet 55-74 gadus veco iedzīvotāju grupā šāds viedoklis ir divām trešdaļām jeb 66% respondentu.

Aptaujas dati liecina, ka pie noteikta cenu līmeņa mājokļa iegādi apsvērtu 44% 25-34 gadus vecie iedzīvotāji, 40% 18-24 gadus vecie iedzīvotāji, 29% 35-54 gadus vecie iedzīvotāji un 24% iedzīvotāju, kuru vecums ir no 55 līdz 74 gadiem. Visu vecuma grupu respondenti vairumā gadījumu gan apsvērtu nekustamā īpašuma iegādi, ja tā cena būtu 200 EUR/m². Mājokļa cena robežās no 200 līdz 500 EUR/m² katrā vecuma grupā jau atsijātu gandrīz divas trešdaļas potenciālo interesentu par mājokļa iegādi, savukārt cena virs 500 EUR/m² ieinteresētu vien 2-3% dažādu vecuma grupu iedzīvotāju.

Aptaujas tehniskā informācija

Aptauja Latvijā veikta sadarbībā ar pētījumu centru SKDS. Aptaujas veikšanas laiks: 15.01.2010. - 28.01.2010. Ar stratificētās nejaušās izlases metodi tika aptaujāti 1014 Latvijas pastāvīgie iedzīvotāji vecumā no 18 līdz 74 gadiem visā Latvijā, veicot tiešās intervijas respondentu dzīves vietās. Izlase ir reprezentatīva attiecībā pret ģenerālo kopumu.



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>