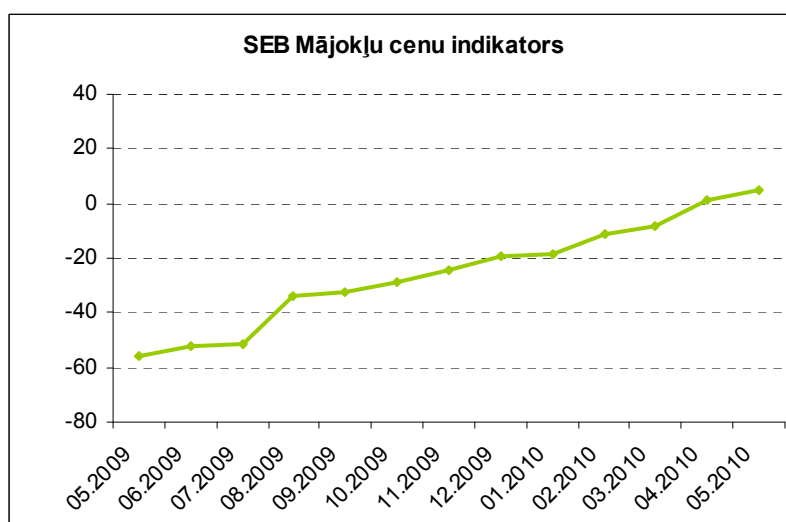


Mājokļu cenu indikators

2010. gada maijs (2010.gada aprīļa aptauja)

[SEB Mājokļu cenu indikators: iedzīvotāji sagaida tālāku nekustamā īpašuma cenu palielināšanos](#)

SEB Mājokļu cenu indikators jau otro mēnesi uzrāda pozitīvu vērtību, mēneša laikā palielinoties vēl par 3.5 procentpunktiem līdz 5.0 maijā (iepriekšējā mēnesī indikatora vērtība bija 1.5). Salīdzinot ar 2009.gada maiju, kad tika uzsākta šāda veida Latvijas iedzīvotāju noskaņojuma datu apkopošana, SEB Mājokļu cenu indikators ir pieaudzis par 60.5 procentpunktiem.



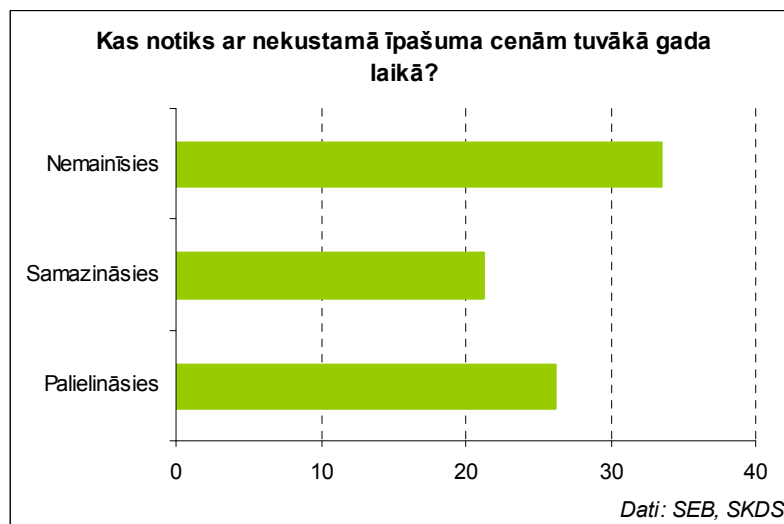
SEB Mājokļu cenu indikators atspoguļo nozīmīgas izmaiņas iedzīvotāju noskaņojumā attiecībā uz nekustamā īpašuma cenu dinamiku aizvadīto 12 mēnešu laikā – noskaņojums mainījies no pārmērīga pesimisma pērnā gada vidū, kad cenu kāpumu sagaidīja niecīgs skaits valsts iedzīvotāju, līdz mērenam optimismam patlaban, cenu kāpumu prognozētāju skaitam mazliet pārsniedzot cenu kritumu prognozētāju skaitam.

Arī nākamajos mēnešos iespējama tālāka iedzīvotāju noskaņojuma uzlabošanās – SEB Mājokļu cenu indikators varētu

atrasties pozitīvajā teritorijā. Latvijas valsts ekonomisko rādītāju stabilizēšanās ietekmē iedzīvotāju skatījums uz mājokļu cenu izmaiņām varētu kļūt vēl pozitīvāks, turklāt, uzlabojoties iedzīvotāju noskaņojumam, sagaidāma intereses palielināšanās par iespēju aizņemties naudu mājokļa iegādei, līdz ar to nekustamā īpašuma tirgū pieaugs ar banku kredītu starpniecību veikto pirkšanas darījumu īpatsvars.

Joprojām turpina palielināties mājokļu cenu kāpumu prognozētāju skaits – nekustamā īpašuma cenu pieaugumu gada laikā sagaida jau 26% mūsu valsts iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī 24%). Gada laikā cenu pieauguma prognozētāju skaits četrkārtējais – 2009.gada vasarā tikai 5% Latvijas iedzīvotāju uzskatīja, ka mājokļu cenas gada laikā varētu palielināties. Nekustamā īpašuma cenu krituma prognozētāju skaits savukārt sarucis līdz 21% no kopējā respondentu skaita (iepriekšējā mēnesī šādi noskaņoto cilvēku īpatsvars bija 22%, bet 2009.gada maijā tas sasniedza pat 62% no aptaujāto iedzīvotāju skaita).

Jau sesto mēnesi pēc kārtas skaitliski un procentuāli visvairāk iedzīvotāju pauž uzskatu, ka mājokļu cenas 12 mēnešu



laikā nemainīsies un pēc gada tās atradīsies pašreizējā līmenī. 34% aptaujāto iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 36%) uzskata, ka mājokļu cenas 12 mēnešu laikā nemainīsies.

Nemainīgs saglabājies arī to respondentu skaits, kuri atturas prognozēt mājokļu cenu dinamiku. Šomēnes 19% aptaujāto iedzīvotāju nespēja vai arī nevēlējās atbildēt uz aptaujas jautājumu.

Šomēnes veiktā aptauja rāda, ka nekustamā īpašumu cenu dinamikas nākotnes skatījums latviešu vidū kļuvis pozitīvāks nekā cittautiešiem. 29% latviešu (iepriekšējā mēnesī – 23%) un 23% cittautiešu (iepriekšējā mēnesī – 24%) uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs augstākas nekā šobrīd. 21% latviešu (iepriekš – 24%) un 21% cittautiešu (iepriekš – 20%) domā, ka mājokļu cenas gada laikā turpinās samazināties. 33% latviešu (iepriekš – 36%) un 35% cittautiešu (iepriekš – 35%) uzskata, ka cenas gada laikā nemainīsies.

Aptaujas rezultāti liecina, ka cenu kāpumu prognozētāju skaits pārsniedz cenu kritumu prognozētāju skaitu visu ienākumu grupās, tomēr iedzīvotājiem ar augstiem ienākumiem noskaņojums uzlabojies visstraujāk. Šīs respondentu grupas pārstāvji ir krietni optimistiskāki attiecībā uz mājokļu cenu pieaugumu nekā iedzīvotāji ar vidējiem vai zemiem ienākumiem. 25% iedzīvotāju ar zemiem ienākumiem (iepriekšējā mēnesī – 20%) un 27% iedzīvotāju ar vidējiem ienākumiem (arī iepriekšējā mēnesī 27%) uzskata, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā uzrādīs pieaugumu, bet attiecīgi 20% un 20% respondentu sagaida cenu kritumu (iepriekšējā aptaujā šo atbilžu variantu par savējo atzīmēja 28% respondentu ar zemiem ienākumiem un 17% respondentu ar vidējiem ienākumiem). 36% iedzīvotāju ar augstiem ienākumiem (iepriekšējā mēnesī – 26%) sagaida, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā palielināsies, 15% šīs respondentu grupas pārstāvju (iepriekš – 17%) prognozē cenu kritumu, savukārt 37% (iepriekšējā mēnesī – 43%) domā, ka nekustamā īpašuma cenas pēc gada būs tādas pašas kā šobrīd. Iedzīvotāju vidū ar augstiem ienākumiem arī vērojama visstraujākā noskaņojuma uzlabošanās pēdējo 12 mēnešu laikā – pērnā gada maijā tikai 4% respondentu ar augstiem ienākumiem uzskatīja, ka nekustamā īpašuma cenas gada laikā var pieaugt, savukārt 72% aptaujāto prognozēja, ka nekustamā īpašuma cenas 12 mēnešu laikā uzrādīs kritumu.

Rīgā jau trešo mēnesi cenu kāpumu prognozētāju skaits ir lielāks par cenu kritumu prognozētāju skaitu. Galvaspilsētā mājokļu cenu kāpuma prognozētāju skaits pieaudzis no 28% līdz 31%, tomēr kopējais noskaņojums palicis gandrīz nemainīgs, jo palielinājies arī cenu krituma prognozētāju skaits. Ja iepriekšējā mēnesī zemākas nekustamā īpašuma cenas pēc 12 mēnešiem prognozēja 18% rīdzinieku, tad šomēnes tā atbildēja 21% Latvijas galvaspilsētas iedzīvotāju. Savukārt respondentu skaits, kas prognozē nemainīgu nekustamā īpašuma cenu līmeni pēc gada, Rīgā samazinājies no 40% līdz 35%. Rīgā salīdzinājumā ar citiem reģioniem joprojām ir vismazāk to iedzīvotāju, kuriem nav noteikta viedokļa – 13% rīdzinieku nesniedza konkrētu atbildi par potenciālo mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā.

Nemainīgi visoptimistiskākais nākotnes skatījums attiecībā uz mājokļu cenu izmaiņām tuvāko 12 mēnešu laikā ir Vidzemē, kur reģionu griezumā cenu kāpumu prognozētāju skaits ir vislielākais, bet cenu kritumu prognozētāju skaits – vismazākais. Salīdzinājumā ar iepriekšējo aptauju palielinājies gan to iedzīvotāju skaits, kas sagaida cenu kāpumu, gan to, kas pēc gada mājokļu cenas prognozē pašreizējā līmenī. Savukārt samazinājies to respondentu skaits, kas prognozē cenu kritumu. 31% Vidzemes novada iedzīvotāju tic, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī – 29%), savukārt 13% vidzemnieku sagaida mājokļu cenu tālāku kritumu gada laikā (pirms mēneša – 17%). Mājokļu cenas nākamgad tādas pašas kā patlaban prognozē 36% aptaujāto novada iedzīvotāju salīdzinājumā ar 34% mēnesi iepriekš.

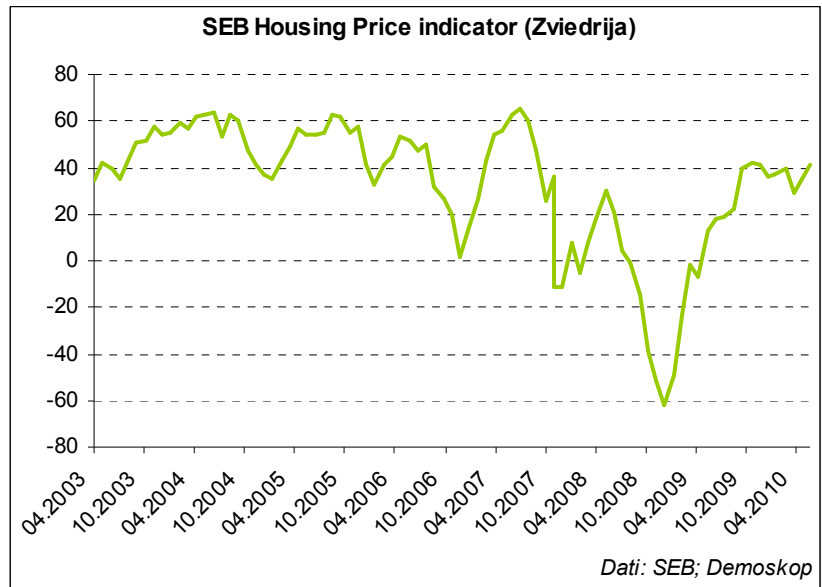
Pārējos reģionos noskaņojums ir mazāk optimistisks nekā Rīgā un Vidzemē, tomēr visos reģionos, izņemot Latgali, mēneša laikā ir uzlabojies noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenu izaugsmi. Zemgalē iedzīvotāju skaits, kuri prognozē nekustamā īpašuma cenu kāpumu, pārsniedzis to iedzīvotāju skaitu, kas prognozē kritumu. 24% Zemgales iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā var sagaidīt mājokļu cenu kāpumu (iepriekš – 18%), 23% respondentu sagaida cenu krituma turpināšanos (iepriekšējā mēnesī – 26%), savukārt 30% respondentu prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī arī pēc 12 mēnešiem (iepriekšējā mēnesī šādi atbildēja 39% respondentu). No visiem reģioniem tieši Kurzemē joprojām procentuāli ir visvairāk iedzīvotāju, kas nākotnē sagaida mājokļu cenu kritumu. Kurzemē 26% uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekš – 32%), 23% aptaujāto (iepriekšējā mēnesī – 23%) cer uz kāpumu, bet 32% kurzemnieku domā, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies (iepriekšējā aptaujā – 27%). 19% Latgales iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekšējā mēnesī cenu krituma turpināšanos sagaidīja 21% aptaujāto iedzīvotāju), bet 14% cer uz cenu kāpumu (mēnesi iepriekš – 23%). 36% Latgales iedzīvotāju pēc gada prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš – 31%). Latgalē būtisks skaits cilvēku

atturas prognozēt mājokļu cenu izmaiņas – gandrīz trešā daļa jeb 31% respondentu nevarēja vai nevēlējās atbildēt uz aptaujas jautājumu.

Zviedrijā noskaņojums joprojām optimistisks

Zviedrijas mājsaimniecību skatījums uz mājokļu cenām aizvadītā mēneša laikā mazliet uzlabojies, *SEB Housing Price indicator* vērtībai atkal atgriežoties virs 40 punktu atzīmes – maijā tā bija 41 punkts. Mājokļu cenu kāpumu sagaidītāju pārsvars pār cenu kritumu prognozētājiem Zviedrijā joprojām ir ievērojams - 54% iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā mājokļu cenas pieaugs, savukārt mājokļu cenu kritumu prognozē tikai 13% iedzīvotāju. Neskatoties uz iepriekš izskanējušo ierosinājumu samazināt pieļaujamo kredītu apjomu attiecībā pret ķīlas vērtību, Zviedrijas mājsaimniecību noskaņojums attiecībā uz iespējamo mājokļu cenu dinamiku

pagaidām ir salīdzinoši pozitīvs. Iespējams, ka jauni nosacījumi attiecībā uz hipotekāro kreditēšanu un Zviedrijas Centrālās bankas lēmums par bāzes likmes palielināšanu gada otrajā pusē var mājsaimniecību skatījumu mainīt no pozitīva uz mazliet mērenāku un *SEB Housing Price indicator* varētu samazināties līdz zemākiem līmeņiem.



Aptaujas tehniskā informācija

Aptauja Latvijā veikta sadarbībā ar pētījumu centru SKDS. Aptaujas veikšanas laiks: 16.04.2010. - 26.04.2010. Ar stratificētās nejaušās izlases metodi tika aptaujāti 1018 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>

© SEB banka, 2010

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.