

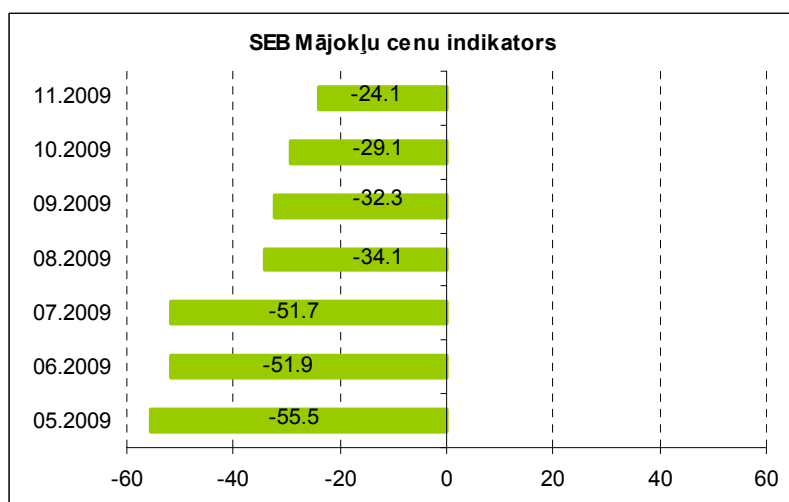
Mājokļu cenu indikators

2009. gada novembris (2009.gada oktobra aptauja)

SEB Mājokļu cenu indikators: noskaņojums turpina uzlaboties

SEB Mājokļu cenu indikators mēneša laikā palielinājies par pieciem procentpunktiem līdz **-24.1** (iepriekšējā mēnesī tas bija **-29.1**).

SEB Mājokļu cenu indikatora pakāpeniska uzlabošanās tendence vērojama kopš maija, kad tika uzsākta iedzīvotāju noskaņojuma datu apkopošana - šajā laika periodā SEB mājokļu cenu indikators pieaudzis par 31.4 procentpunktiem.



Attiecībā uz mājokļa cenu dinamiku negatīvi noskaņoto iedzīvotāju skaits pirmo reizi ir mazāks nekā iedzīvotāju skaits, kuri tuvākā gada laikā prognozē nemainīgas mājokļu cenas un cenu kāpumu.

Šobrīd 35% Latvijas iedzīvotāju (iepriekšējā mēnesī – 39%, savukārt maijā - 62%) uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs zemākas nekā pašreizējās.

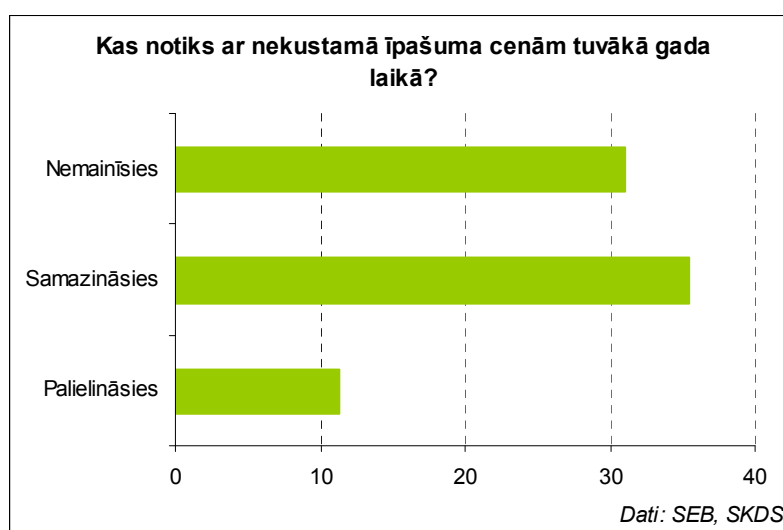
Mēneša laikā nedaudz palielinājies optimistiski noskaņoto iedzīvotāju

skaits – mājokļa cenu kāpumu gada laikā sagaida 11% no visiem respondentiem (iepriekšējā mēnesī - 10%). Savukārt salīdzinājumā ar 2009.gada maiju pozitīvi noskaņoto iedzīvotāju skaits palielinājies par pieciem procentpunktiem.

Arī neitrāli noskaņoto iedzīvotāju, kas uzskata, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies, turpina palielināties. Šomēnes šādi atbildējuši 31% aptaujas dalībnieku salīdzinājumā ar 29% iepriekšējā mēnesī un 19% maijā. Salīdzinoši daudz ir tādu iedzīvotāju, kuri nespēja vai arī nevēlējās atbildēt uz šo jautājumu – jau otro mēnesi 22% aptaujāto iedzīvotāju atturējās prognozēt mājokļu cenu dinamiku (maijā – 13%).

Mājokļu cenu krituma gaidas mazinājušās gan latviešu, gan citu tautību iedzīvotāju vidū. Turklāt

cittautiešu vidū pesimistu skaits pēdējos mēnešos sarūk straujāk. 37% latviešu un 33% cittautiešu domā, ka mājokļu cenas gada laikā turpinās samazināties. Iepriekšējā mēnesī mājokļu cenu kritumu prognozēja attiecīgi 40% latviešu un 38% cittautiešu, savukārt maijā – attiecīgi 63% latviešu un 60% cittautiešu. 13% (iepriekš – 10%) latviešu un 9% (iepriekšējā mēnesī - 10%) cittautiešu uzskata, ka pēc gada mājokļu cenas būs augstākas nekā šobrīd. 29% latviešu un 34% cittautiešu uzskata, ka cenas gada laikā nemainīsies. Jāatzīmē arī, ka



cittautiešu vidū joprojām ir lielāks to iedzīvotāju īpatsvars, kuri atturas prognozēt mājokļu cenu izmaiņas – katrs ceturtais nevēlējas vai nevarēja prognozēt, kādas būs mājokļu cenas tuvāko 12 mēnešu laikā.

Turpina palielināties mājokļu cenu kāpumu prognozētāju skaits visās respondentu grupās sadalījumā pēc izglītības. Pēc gada augstākas mājokļu cenas sagaida 8% iedzīvotāju ar augstāko izglītību vidū (iepriekšējā mēnesī – 7%), 12% ar vidējo un vidējo speciālo (iepriekš – 11%) un 13% ar pamatizglītību (iepriekš – 11%). Vislielākais īpatsvars cenu kritumu prognozētāju ir starp iedzīvotājiem ar augstāko izglītību – 45% respondentu ar augstāko izglītību (iepriekšējā mēnesī arī 45%) prognozē, ka pēc gada mājokļu cenas būs zemākas nekā šobrīd. Pesimistiski noskaņoti ir 33% ar vidējo un vidējo speciālo izglītību (iepriekš – 38%) un 29% ar pamatizglītību (37%).

Rīgā optimistu skaits nostabilizējies pie 12% atzīmes – jau otro mēnesi tik aptaujāto rīdzinieku uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs palielinājušās. Cenu kritumu prognozē 35% rīdzinieku (43% iepriekšējā mēnesī un 65% maijā), savukārt 37% uzskata, ka mājokļu cenas nemainīsies (27% iepriekšējā mēnesī un 16% maijā). 17% rīdzinieku nav viedokļa par mājokļu cenu dinamiku tuvākā gada laikā (majā – 10%).

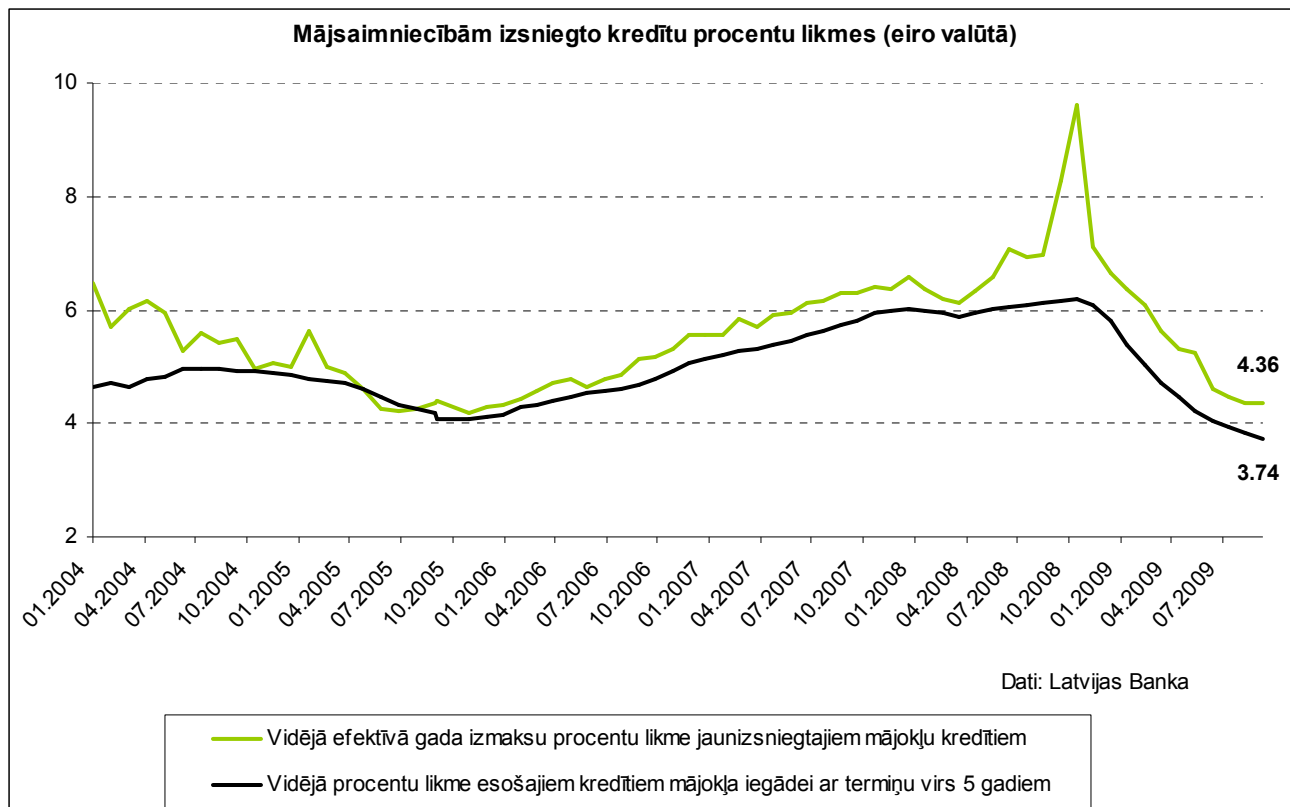
Visoptimistiskākie attiecībā uz mājokļu cenām ir vidzemnieki – 22% Vidzemes novada iedzīvotāju tic, ka mājokļu cenas pēc gada būs augstākas nekā šobrīd. Aptaujas dati apliecina, ka iedzīvotāju noskaņojums ir diezgan svārstīgs (iepriekšējā mēnesī Vidzemē bija vērojams pozitīvi noskaņoto respondentu skaita kritums). Turklāt mājokļu cenu pieaugumu prognozētāju skaits ir gandrīz līdzsvarojies ar to iedzīvotāju skaitu, kuri prognozē cenu kritumu. Mēneša laikā būtiski samazinājies pesimistu noskaņoto iedzīvotāju skaits Vidzemē – 26% vidzemnieku sagaida mājokļu cenu tālāku kritumu gada laikā (iepriekšējā mēnesī – 34%, maijā – 42%). Savukārt uz optimistu skaita pieauguma fona nedaudz samazinājies neitrāli noskaņoto iedzīvotāju skaits, kuri uzskata, ka mājokļu cenas nākamgad būs tādas pašas – 28% salīdzinājumā ar 31% mēnesi iepriekš. Katram ceturtajam respondentam gan nebija konkrēta viedokļa par mājokļu cenu izmaiņām.

Pesimistu mazāk kļuvis Zemgalē, sarūkot arī neitrāli noskaņoto iedzīvotāju skaitam. Nemainīgs palicis optimistu skaits – 9% Zemgales iedzīvotāju uzskata, ka gada laikā var sagaidīt cenu kāpumu, 35% sagaida cenu krituma turpināšanos (iepriekšējā aptaujā – 39%), savukārt 29% prognozē cenu atrašanos pašreizējā līmenī (iepriekš – 37%). Zemgalē visvairāk arī tādu iedzīvotāju, kuri nespēj vai nevēlas prognozēt mājokļu cenu izmaiņas – 28% no kopējā aptaujāto skaita.

Kurzemē nedaudz pieaudzis pesimistu un samazinājies optimistu skaits. Cenu kritumu prognozē 42% (iepriekšējā mēnesī – 38%) kurzemnieku, bet kāpumu – 9% (iepriekš – 10%). 22% Kurzemes iedzīvotāju domā, ka mājokļu cenas gada laikā nemainīsies. Kurzemē daudz ir tādu respondentu, kuri nespēja sniegt savu atbildi par mājokļu cenu izmaiņām (27% respondentu).

Vispesimistiskākie joprojām ir Latgales iedzīvotāji, lai gan mēneša laikā samazinājies pesimistu un pieaudzis optimistu skaits. 43% Latgales iedzīvotāju uzskata, ka mājokļu cenas pēc gada būs mazākas nekā šobrīd (iepriekš – 44%), bet 11% cer uz cenu kāpumu (mēnesi iepriekš – 9%). 30% Latgales iedzīvotāju pēc gada prognozē mājokļu cenu atrašanos pašreizējā līmenī.

Zemās kredīta likmes neveicina aktivitātes pieaugumu nekustamā īpašumu tirgū, jo vērojams ienākumu kritums un liela nenoteiktība par nākotni



Līdz ar naudas tirgus indeksa EURIBOR kritumu vidējās kredīta procentu likmes uz vairāk nekā 5 gadiem izsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā patlaban ir vēsturiski zemākajā līmenī. Septembrī ilgtermiņa mājokļu kredītu vidējā likme bija 3,74%, kas ir par 2,42 procentpunktiem mazāk nekā pirms gada. Savukārt no jauna izsniegto kredītu likmes ir nedaudz augstākas nekā iepriekš izsniegto kredītu vidējās procentu likmes, tomēr arī tās ir būtiski samazinājušās salīdzinājumā ar 2008.gadu. Efektīvā gada izmaksu procentu likme (ietver kredīta kopējās izmaksas, un sastāv no procentu izmaksu daļas un citu saistīto izmaksu daļas, piemēram, maksas par izziņām, administrācijas, dokumentu sagatavošanas, garantiju izdevumiem) patlaban ir līdzīga kā 2005.-2006.gadā, kad bija vērojams kreditēšanas bums. Šobrīd kredītu likmes eiro valūtā varētu būt sasniegušas zemāko atzīmi. Nākamgad tās varētu nedaudz palielināties, tomēr būtisks kredītlīkņu kāpums nav gaidāms.

Nenoliedzami, ka pēdējo divu gadu laikā banku kredītpolitika kļuvusi stingrāka (no kredītņēmējiem tiek prasīta procentuāli lielāka pirmā iemaksa jeb pašfinansējums, tiek piemēroti mazāki maksimālie termiņi u.c.), tomēr mājokļu kredīti joprojām tiek izsniegti, un līdz ar kredīta procentu likmju un nekustamā īpašuma cenu kritumu mājokļa iegāde īpašumā patlaban izmaksā būtiski mazāk nekā pirms pāris gadiem. Pirms 2 gadiem, iegādājoties uz kredīta sērijveida 50 m² divstābu dzīvokli Rīgā, ikmēneša maksājums bija 450 eiro jeb ap 315 latu mēnesī (kredīts uz 20 gadiem un 20% pirmā iemaksa). Patlaban analogiska divstābu dzīvokļa iegādei būtu nepieciešama naudas izteiksmē uz pusi mazāka pirmā iemaksa (kaut procentuāli tā būtu lielāka), bet ikmēneša maksājums kredītam uz īsāku termiņu (10 gadiem) maksājums būtu ap 190 eiro jeb 133 latiem mēnesī.

Lai arī iedzīvotāju noskaņojums attiecībā uz mājokļu cenām kļūst arvien neitrālāks, pašreizējā ekonomiskajā situācijā, kad vērojams straujš bezdarba pieaugums (gada laikā bezdarbnieku skaits Latvijā palielinājies par vairāk nekā 100 tūkstošiem), samazinās iedzīvotāju ienākumi un valda liela neziņa par nākotni, zemās procentu likmes nav izšķirošais arguments mājokļa iegādei un kredītsaistību uzņemšanos cilvēki izvērtē ar trīskāršu piesardzību. Tādējādi nav pamata bažām par jaunu iespējamo nekustamā īpašuma burbuli un strauju nekustamā īpašumu cenu pieaugumu tuvākajā nākotnē.

Aptaujas tehniskā informācija

Aptauja Latvijā veikta sadarbībā ar pētījumu centru SKDS. Aptaujas veikšanas laiks: 16.10.2009. - 27.10.2009. Ar stratificētās nejaušās izlases metodi tika aptaujāti 1010 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, 2009

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.