

# Индекс доступности жилья

ИЮНЬ 2015 ГОДА

## Индекс доступности жилья SEB: в первом квартале доступность жилья снизилась во всех трех странах Балтии

В первом квартале 2015 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности жилья, учитывающий влияние четырех факторов – цены, оплаты труда, процентных ставок и потребительских цен) для серийных квартир в Риге составлял **50,8 кв.м**, что на **1,3 кв.м** меньше, чем в предыдущем квартале. Изменения связаны с ростом цен на недвижимость и увеличением процентных ставок по кредитам. В Риге цены на недвижимость выросли немного быстрее, чем реальные доходы занятых. Зарплаты в Латвии в первом квартале продолжали расти, но процентный прирост был ниже,

чем в предыдущие кварталы. В Таллине и Вильнюсе **Индекс доступности жилья SEB** также снизился – на **0,3 кв.м**. В Эстонии и Литве на значение индекса повлияло умеренное подорожание недвижимости и сезонные изменения в оплате труда (снижение). Несмотря на снижение, в Риге индекс доступности жилья все еще выше, чем в Таллине и Вильнюсе. На конец первого квартала в Риге индекс составлял **50,8 кв.м**, в Таллине – **43,2 кв.м**, в Вильнюсе – **40,9 кв.м**. В течение года в Таллине и Вильнюсе показатели улучшились – В Таллине индекс вырос на **1,8 кв.м**, а в Вильнюсе - **1 кв.м**. В Риге доступность жилья такая же как и в первом квартале 2014 года. Так как процентный прирост цен на недвижимость в странах Балтии соответствовал росту заработных плат, главное влияние на индекс доступности

**Эдмундс Рудзитис**, эксперт по социальной экономике  
Телефон: 67215933  
[edmunds.rudzitis@seb.lv](mailto:edmunds.rudzitis@seb.lv)

AS SEB banka  
Ул. Мейстару, 1, Валдлаучи,  
Кекавская волость,  
Кекавский край, LV-1076  
<http://www.seb.lv/ru>

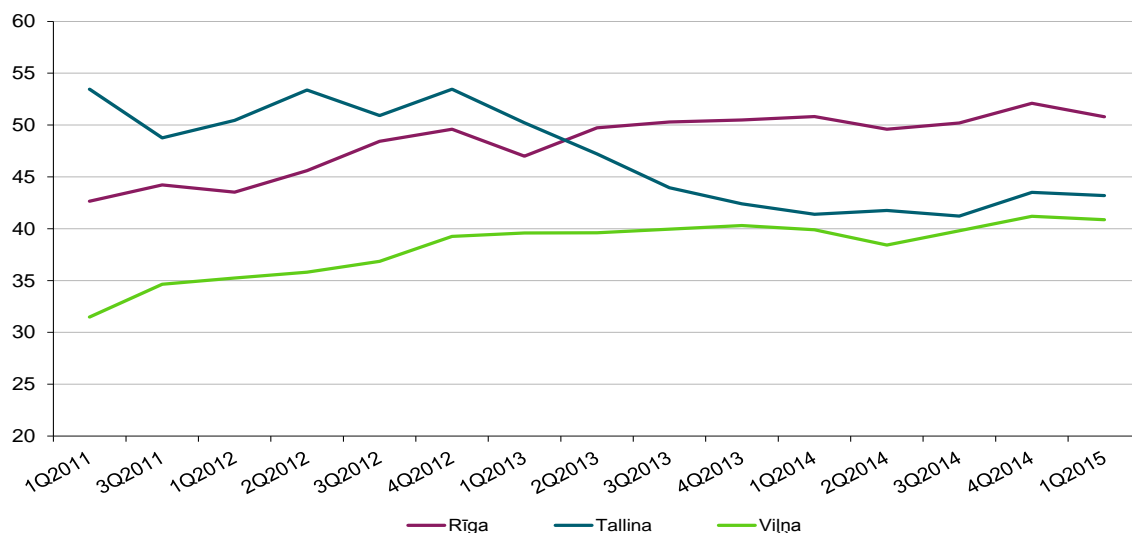
Индекс доступности жилья SEB отражает максимальное количество квадратных метров, которое может приобрести один работающий со средними доходами при помощи банковского кредита, не беря на себя чрезмерно высокий риск (срок кредита — 25 лет, первый взнос — 20%, на кредитные платежи направляются 30% доходов кредитополучателя).

В расчете индекса учитываются изменения четырех факторов, влияющих на рынок жилья: цены на недвижимость (серийные квартиры), доходы (средняя оплата труда), потребительские цены и процентные ставки (эффективная процентная ставка новых жилищных кредитов в евро).

© SEB banka, 2015

Этот документ является изданием информативного характера и не содержит рекомендаций. В издании использована информация из источников, считающихся надежными, однако авторы издания не отвечают за соответствие действительности мнений и фактов, предоставленных этими источниками. В случае републикации ссылка обязательна.

## 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

жилья оказало изменение процентных ставок по кредитам. В течение года в Эстонии и Литве средние ставки по новым жилищным кредитам упали более чем на 0,3 процентных пункта, на что повлияло изменение EURIBOR на денежном рынке. В первом квартале 2015 года эффективная процентная ставка по ипотечным кредитам самой низкой была в Литве (**2.07%**), за ней следовала Эстония (**2.61%**) и лишь потом Латвия (**3.5%**).

Для большинства работающих основной преградой для покупки жилья в кредит является необходимость первого взноса. Чтобы накопить первый взнос в размере 20% для покупки однокомнатной квартиры площадью 40 кв.м, жителям Таллина которые получают среднюю зарплату и каждый месяц на накопление направляют 30% своих доходов, необходимо **25 месяцев**, рижанам – **26,5 месяцев**, а жителям столицы Литвы – даже **29,3 месяца**.

Несмотря на то, что в Риге индекс в сегменте серийных квартир самый высокий в Балтии, у жителей Таллина потенциально самые хорошие возможности приобрести для себя жилье, так как им для накопления первого взноса необходим наиболее короткий период времени.

### На графиках:

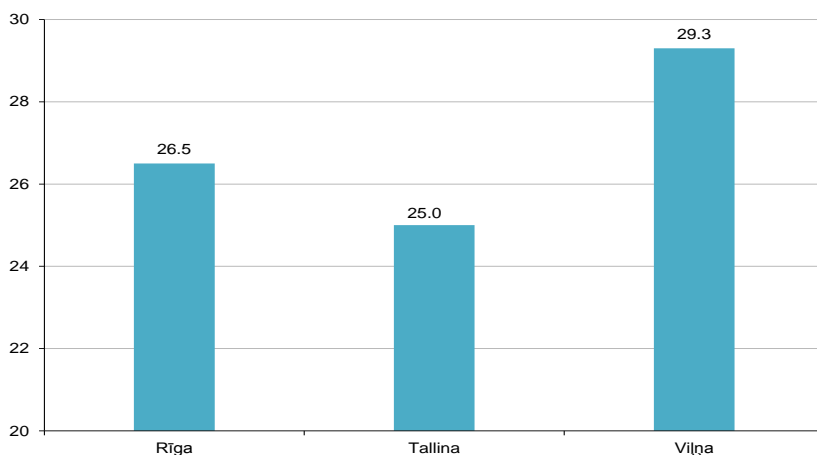
Индекс доступности жилья SEB для серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м) в 1-м квартале 2015 года (вверху).

Данные: расчеты банка SEB, сделанные с использованием данных центральных банков, статистических бюро, компании недвижимой собственности Oberhaus, Latio, Земельного регистра Эстонии

Время, необходимое, чтобы накопить на первый взнос в размере 20 % (в месяцах)

Данные: расчеты банка SEB, сделанные с использованием данных центральных банков, статистических бюро, компании недвижимой собственности Oberhaus, Latio, Земельного регистра Эстонии.

Laiks, kas nepieciešams 20% pirmās iemaksas sakrāšanai (mēneši)



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