

Индекс доступности жилья

июнь 2016 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: в Литве и Латвии доступность жилья повысилась, а в Эстонии – снизилась.

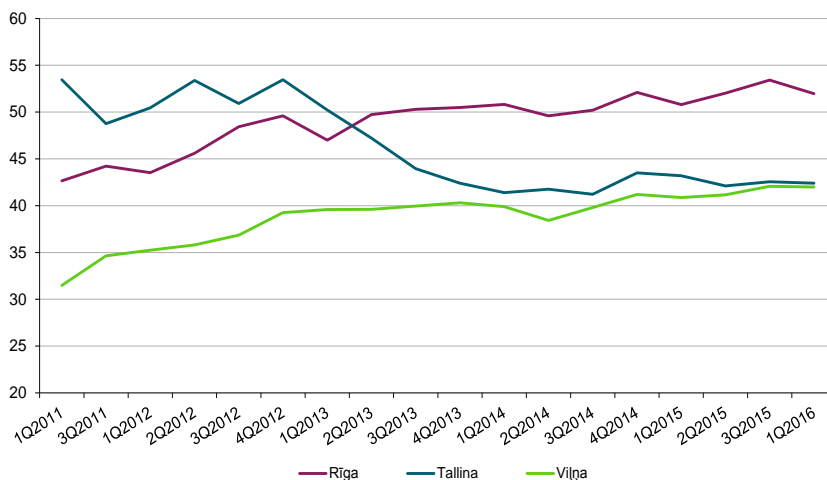
В первом квартале 2016 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности квартир, учитывающий влияние четырех факторов – цен на квартиры, зарплат, процентных ставок и потребительских цен) для серийных квартир в Риге снизился до **52,0 м²**. Это на **1,5 м²** меньше, чем в предыдущем квартале.

Снижение индекса объясняется медленным ростом зарплат работающих и сезонными изменениями уровня доходов, а также растущими ценами на серийную недвижимость.

Несмотря на снижение индекса, доступность серийного жилья в Риге по-прежнему самая высокая, если сравнивать с другими столицами Балтии.

Так же, как и в Риге, в Таллине **Индекс доступности жилья SEB** по сравнению с предыдущим кварталом уменьшился.

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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

www.seb.lv

Эдмундс Рудзитис, эксперт по социальной экономике
Телефон: 67215933
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, 2016

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

Основные причины снижения индекса – сезонные изменения уровня заработных плат и рост цен на недвижимость. В первом квартале этого года в Таллине индекс доступности жилья составлял **42,2 м²**, что на **1,6 м²** меньше, чем в предыдущем квартале. В свою очередь в Вильнюсе значение **Индекса доступности жилья SEB** в первом квартале выросло минимально – на **0,1 м²** до **42,0 м²**. Двигателем роста индекса в Литве было повышение реальных зарплат, которое опережало рост цен на недвижимость.

Инфляция в странах Балтии по-прежнему минимальна, а в Латвии и Литве в первом квартале была зафиксирована дефляция. В свою очередь изменение процентных ставок по кредитам в первом квартале было незначительным – они выросли в среднем на 0,01-0,04 процентных пункта по сравнению с предыдущим кварталом.

В свою очередь по сравнению с первым кварталом прошлого значения года **Индекса доступности жилья SEB** выросло в Литве и Латвии и снизилось в Эстонии. За минувший год жилье в Вильнюсе стало более доступным – показатель индекса вырос на **1,1 м²**. В Риге за год значение индекса выросло на **0,9 м²**, а в Таллине, наоборот, снизилось на **0,8 м²**.

Реальные доходы работающих в течение года выросли во всех трех странах Балтии.

В Латвии темп роста заработных плат постепенно

замедляется, а вот в Литве и Эстонии сейчас он быстрее, чем в предыдущие кварталы. Одновременно с этим цены на недвижимость в Латвии в последний год росли медленнее, чем в соседних странах. Таким образом, темп роста доходов в Латвии все еще опережает темп роста цен, поэтому доступность жилья улучшается.

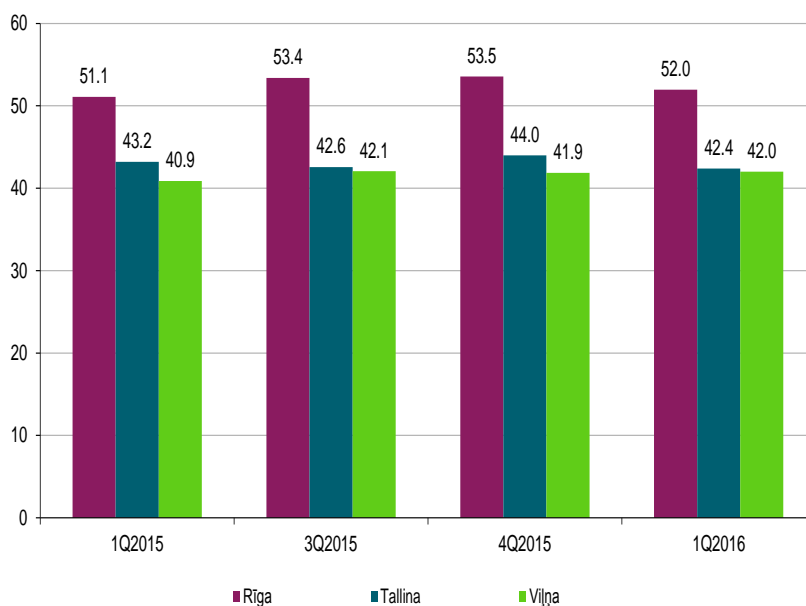
На показатель индекса доступности жилья в первом квартале 2016 года повлияло также изменение процентных ставок по кредитам. Эффективная процентная ставка по ипотечным кредитам по-прежнему самая низкая в Литве (2,05%). В Эстонии процентная ставка – 2,66%, а в Латвии – 3,52%. При этом за прошедший год ставка в Литве снизилась на 0,02 процентных пункта. В свою очередь в Латвии она выросла на 0,02 процентных пункта, а в Эстонии – на 0,05 процентных пункта.

На графиках:

Индекс доступности жилья SEB для серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м).

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

SEB Mājokļu pieejamības indekss sērijveida dzīvokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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