

Индекс доступности жилья

СЕНТЯБРЬ 2015 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: доступность жилья выросла во всех трех странах Балтии. В Риге она самая высокая в сегменте старых квартир и самая низкая в категории нового жилья

В течение года во всех трех странах Балтии **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель, учитывающий влияние четырех факторов — цен на жилье, оплаты труда, процентных ставок и потребительских цен) продемонстрировал тенденцию

к росту. К тому же, показатель увеличился как в сегменте нового жилья, так и в категории серийных квартир в старых домах.

Во втором квартале 2015 года **Индекс доступности жилья SEB** в категории новых квартир в столице Латвии составлял **26,0 м²**, что на **3,2 м²** больше, чем год назад.

Показатель вырос благодаря тому, что реальные доходы занятого населения продолжали расти, процентные ставки по кредитам немного уменьшились, а цена на новые квартиры в течение года даже несколько снизилась.

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>

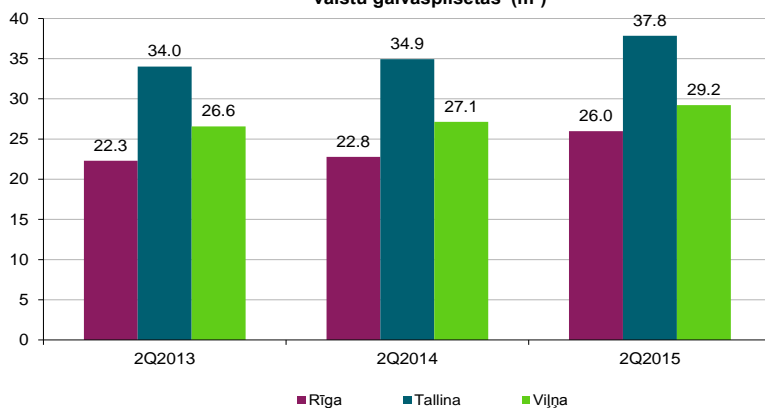
Индекс доступности жилья SEB отражает максимальное количество квадратных метров, которое может приобрести один работающий со средними доходами при помощи банковского кредита, не беря на себя чрезмерно высокий риск (срок кредита — 25 лет, первый взнос — 20%, на кредитные платежи направляются 30% доходов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

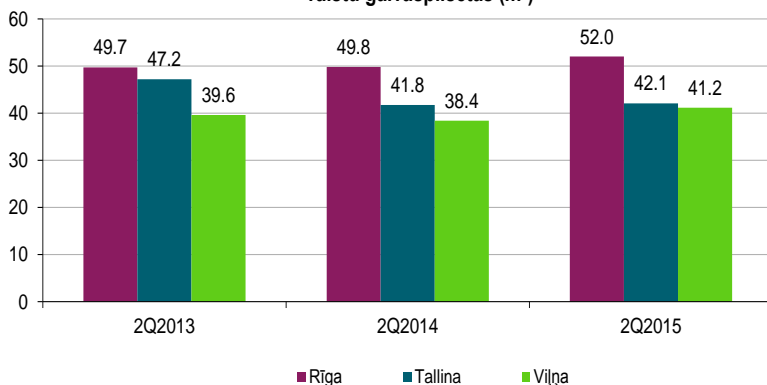
SEB Mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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



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

Несмотря на рост индекса, Рига по показателю доступности нового жилья по-прежнему отстает от Вильнюса и Таллина. В Вильнюсе **Индекс доступности жилья SEB** для новых квартир в течение года увеличился на **2,1 м²** — до **29,2 м²**. В свою очередь в Таллине индекс доступности нового жилья, по сравнению со вторым кварталом прошлого года, вырос на **2,9 м²** и остается самым высоким среди столиц стран Балтии – **37,8 м²**.

В Литве и Эстонии позитивное влияние на величину индекса доступности жилья оказало снижение процентных ставок по кредитам и рост заработной платы, который был стремительнее, чем рост цен на жилье.

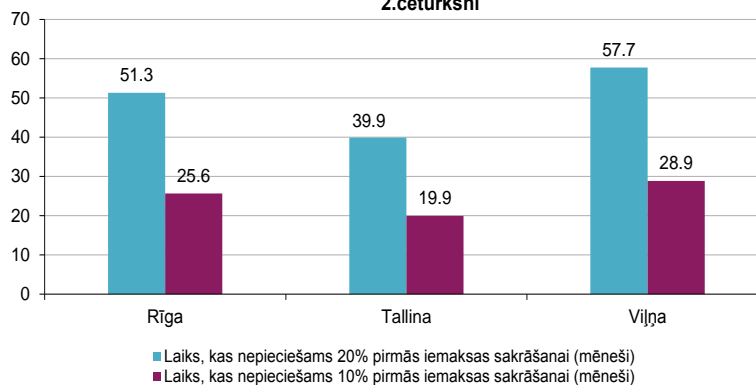
Для большинства работающих главным преградой для покупки жилья в кредит является необходимость первого взноса - чтобы его накопить, требуется довольно много времени. При условии, что цена на недвижимость сохраняется на нынешнем уровне, рижанину, который получает среднюю зарплату и каждый месяц откладывает 30% своих доходов, чтобы накопить первый взнос в размере 10% на покупку однокомнатной квартиры площадью 40 м² в

новом проекте потребовалось бы **25,6 месяца**. Жителю Таллина для накопления первого взноса понадобились бы **19,9 месяца**, в свою очередь жителю Вильнюса – **28,9 месяца**. Для накопления первого взноса в размере 20% был бы необходим вдвое больший

Вильнюса, где по сравнению с 1-м кварталом этого года индекс доступности жилья для старых серийных квартир вырос, в Таллине он немного уменьшился.

На повышение доступности жилья влияет не только рост заработной платы и низкая инфляция, которая улучшает покупательскую способность работающих и предоставляет возможность приобрести жилье, но и рекордно низкие процентные ставки. В Литве и Эстонии во 2-м квартале этого года ставки ипотечного кредитования на новые сделки достигли исторического минимума, в свою очередь в Латвии они были близки к исторически самой низкой отметке.

Jauno mājokļu pieejamība Baltijas valstu galvaspilsētās 2015.gada 2.ceturksnī



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

период – **39,9 месяца** в Таллине, **51,3 месяца** в Риге и **57,7 месяца** в Вильнюсе.

Индекс доступности жилья SEB в сегменте старых серийных квартир в микрорайонах Риги в течение года вырос на **2,2 м²** - до **52,0 м²**. В Вильнюсе индекс вырос на **2,8 м²** - до **41,2 м²**, в свою очередь в Таллине рост был самым низким – на **0,3 м²** до **42,1 м²**. В отличие от Риги и

На графиках:

Индекс доступности жилья SEB для нового и серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м) во 2-м квартале 2015 года.

Время, необходимое, чтобы накопить на первый взнос в размере 10% и 20% (в месяцах)

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