

Индекс доступности жилья

СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА

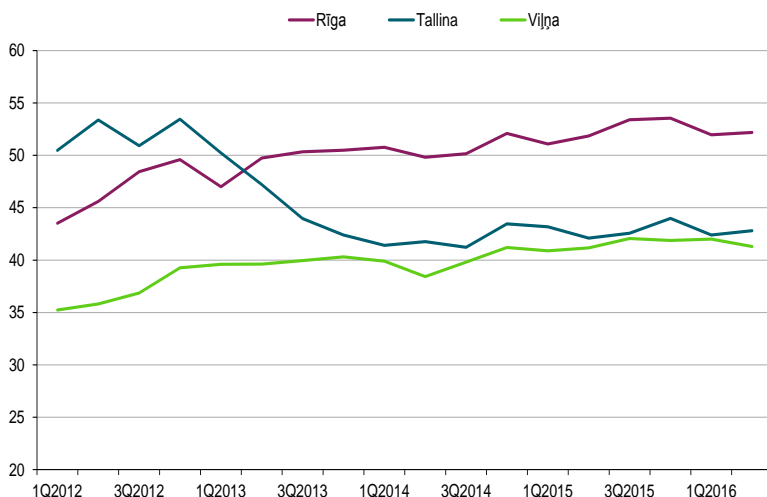
Индекс доступности жилья SEB: рост реальных доходов и низкие ставки по кредитам способствовали улучшению доступности жилья во 2-м квартале 2016 года.

Во втором 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 вырос до **52,2 м²**, что на **0,2 м²** больше, чем в 1-м квартале 2016 года и на **0,3 м²** больше, чем во 2-м квартале 2015-го.

Увеличение значения индекса объясняется продолжающимся ростом доходов работающих (хотя в течение последних кварталов темпы прироста зарплат в Латвии снизились) и падением процентных ставок по кредитам. В свою очередь рост цен на недвижимость тормозил повышение значения индекса доступности жилья.

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

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).

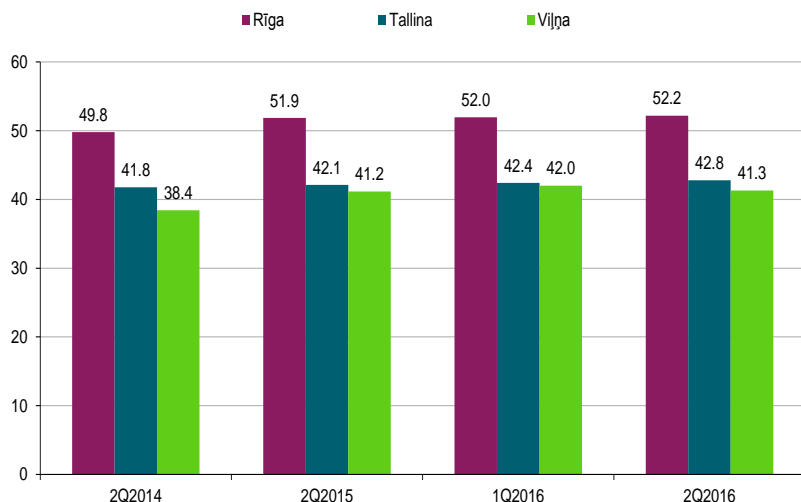
В расчете индекса учитываются изменения четырех факторов, влияющих на рынок жилья: цены на недвижимость (серийные квартиры), доходы (средняя оплата труда), потребительские цены и процентные ставки (эффективная процентная ставка новых жилищных кредитов в евро).

© 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

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

Среди столиц стран Балтии во втором квартале этого года индекс доступности жилья стремительнее всего вырос в Таллине (как в квартальном, так и в годовом разрезе, главным образом, в результате сезонного прироста оплаты труда), в свою очередь в Вильнюсе значение индекса в течение квартала сократилось, поскольку цены на жилье в процентном выражении росли быстрее, чем реальные доходы работающих. В течение года

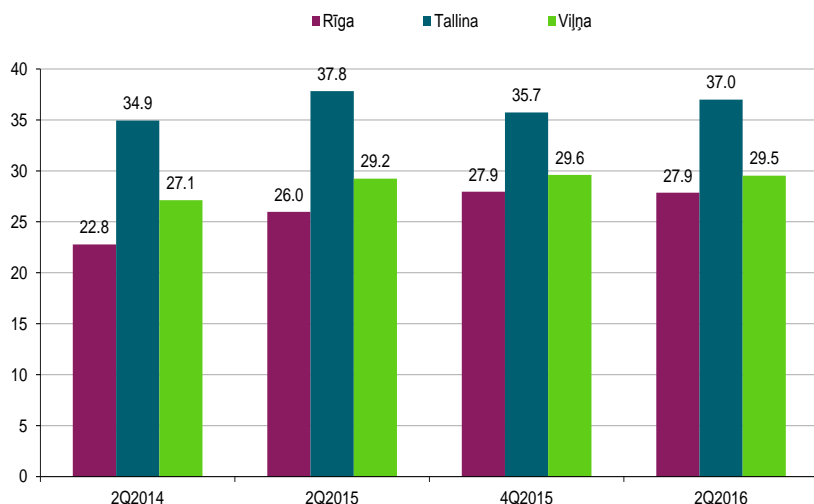
Индекс доступности жилья SEB для серийных квартир в спальнях районах Таллина вырос на **0,7 м²** — до **42,8 м²**, а в Вильнюсе на **0,1 м²** — до **41,3 м²**.

В сегменте нового жилья в течение года самый большой прирост Индекса наблюдался в Риге: на **1,9 м²** — до **27,9 м²**. В Вильнюсе значение индекса увеличилось на **0,3 м²** — до **29,5 м²**, в свою очередь в Таллине – сократилось на **0,8**

м² — до **37 м²**. В Таллине и Вильнюсе цены на новые квартиры росли более стремительно, чем в Риге. В Риге средние цены на новое жилье в течение года не изменились, чем и объясняется увеличение значения индекса. Вдобавок позитивное влияние на прирост индекса в Риге оказывало продолжающееся падение процентных ставок по кредитам.

С начала года средние процентные ставки по кредитам на новое жилье в Латвии сократились на 0,20 процентного пункта. В Эстонии ставки по кредитам во 2-м квартале были на 0,05 процентного пункта ниже, а в Литве — на 0,03 процентного пункта выше, чем в последнем квартале 2015 года. Во 2-м квартале 2016 года эффективная процентная ставка по жилищным кредитам самой низкой по-прежнему была в Литве (2,06%), за ней следовали Эстония (2,60%) и Латвия (3,28%).

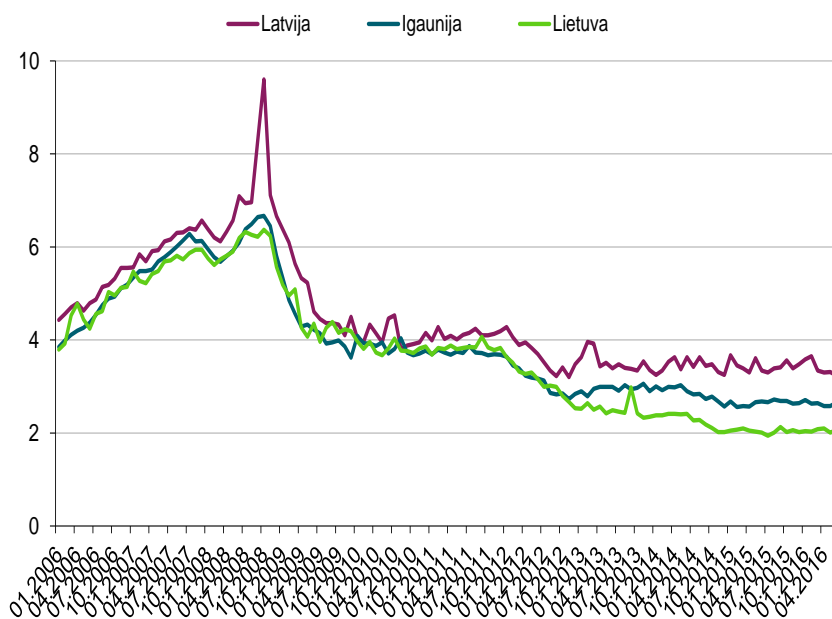
SEB Mājokļu pieejamības indekss dzīvokļiem jaunajos projektos mikrorajonos Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)



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

Несмотря на падение значения индекса, в Таллине новое жилье все еще доступнее по сравнению с Ригой и Вильнюсом, и работающие могут позволить себе более просторные квартиры. Об этом свидетельствует не только более высокое значение индекса, но и время, необходимое для того, чтобы накопить сумму для первого взноса — для нового жилья это время меньше всего в Эстонии (40,9 месяца для сбора первого взноса в 20%).

Vidējās likmes* jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem (%)



* Efektīvā gada procentu likme

Dati: Centrālās bankas

Среди стран Балтии соотношение цен на недвижимость и зарплат выше всего в Литве, поэтому жителям Вильнюса теоретически требуется больше времени на накопление первого взноса, при условии, что на эти цели направляется определенная часть доходов.

Чтобы собрать 20% на первый взнос для покупки серийной квартиры площадью 40 м², рижанину, который получает среднюю зарплату и каждый месяц направляет на накопления 30% своих доходов, потребовалось бы 26,2 месяца. Жителям Таллина и Вильнюса для того, чтобы собрать такой первый взнос на похожую квартиру в каком-то из микрорайонов, понадобилось бы больше времени — 35,4 и 40,5 месяца соответственно.

Поскольку увеличились и доходы, и цены на недвижимость, время, необходимое для накопления

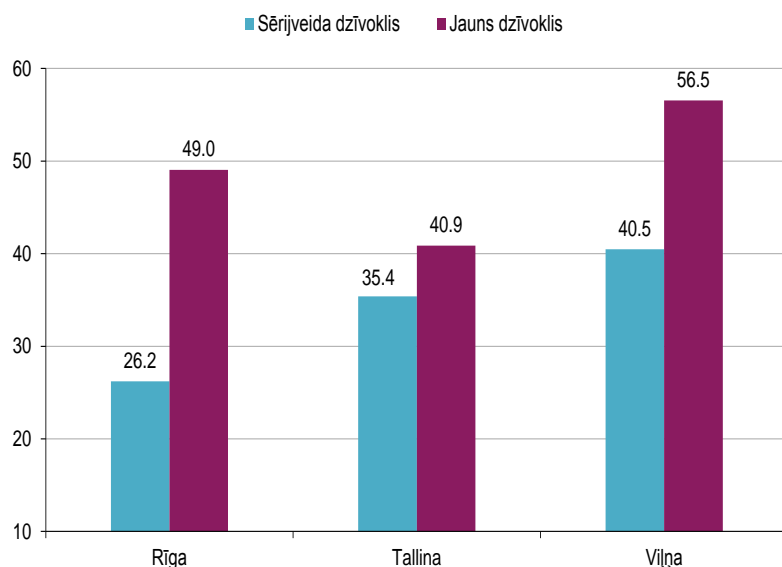
первого взноса, в течение года особенно не изменилось.

На графиках:

Индекс доступности жилья SEB для серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м).
Размер средней процентной ставки для новых кредитов в странах Балтии (%).
Время, необходимое, чтобы накопить первый взнос в 20% от стоимости жилья для серийных и новых квартир (мес.).

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

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



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