

# Индекс доступности жилья

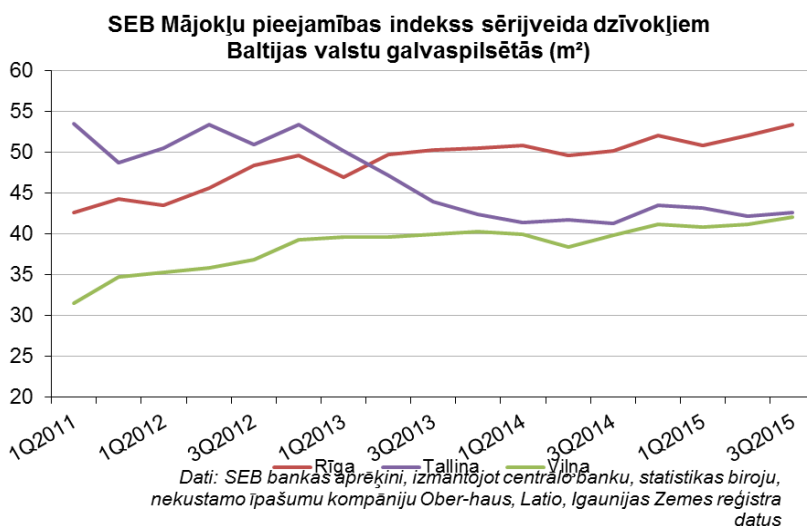
ДЕКАБРЬ 2015 ГОДА

## Индекс доступности жилья SEB: доступность жилья выросла во всех трех странах Балтии

В третьем квартале 2015 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель, учитывающий влияние четырех факторов — цен на жилье, оплаты труда, процентных ставок и потребительских цен) на серийные квартиры в Риге вырос до **53,4 м<sup>2</sup>**, что на **1,4 м<sup>2</sup>** больше, чем в прошлом квартале. Росту индекса доступности жилья способствовали рост доходов работающих, который опережал

повышение цен на недвижимость, а также снижение процентных ставок. В третьем квартале средняя зарплата продолжала расти, в то время как в стране наблюдалась дефляция. Таким образом, реальные доходы работающих (доходы, учитывая инфляцию) увеличивались стремительнее, чем в предыдущие кварталы.

В Таллине и Вильнюсе в третьем квартале **Индекс доступности жилья SEB** для серийных квартир также вырос. В Вильнюсе индекс вырос на **0,9 м<sup>2</sup>** — до **42,1 м<sup>2</sup>**, а в Таллине — на **0,5 м<sup>2</sup>** — до **42,6 м<sup>2</sup>**.



www.seb.lv

**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>

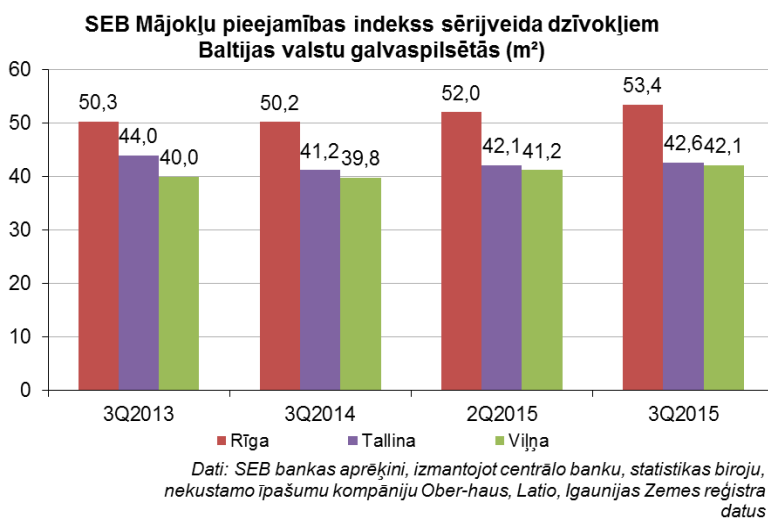
Индекс доступности жилья SEB отражает максимальное количество квадратных метров, которое может приобрести один работающий со средними доходами при помощи банковского кредита, не беря на себя чрезмерно высокий риск (срок кредита — 25 лет, первый взнос — 20%, на кредитные платежи направляются 30% доходов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



Факторы, влияющие на изменение индекса в Литве, были такими же, как в Латвии – рост реальных доходов работающих и снижение процентных ставок по кредитам. В свою очередь в Эстонии в третьем квартале доходы работающих были ниже, чем в предыдущие периоды. Однако позитивное влияние на индекс оказало падение цен на недвижимость в спальных районах Таллина после стремительного роста в предыдущие кварталы.

По сравнению с прошлым годом показатель **Индекса доступности жилья** вырос во всех трех странах Балтии. В течение года самый стремительный рост был в Риге – **3,2 м<sup>2</sup>**. В Вильнюсе показатель увеличился на **2,3 м<sup>2</sup>**, а в Таллине – на **1,4 м<sup>2</sup>**.

Реальные доходы работающих росли быстрее, чем цены на недвижимость (примерно на 8% - в Латвии и Эстонии и на 6% - в Литве). Позитивное влияние оказало и снижение процентных ставок. В течение года процентные ставки по кредитам на приобретение

нового жилья упали на более чем 0,1 процентного пункта во всех странах Балтии (самое быстрое снижение было в Литве – на 0,23 процентного пункта). В третьем квартале 2015 года эффективная процентная ставка на ипотечные кредиты самой низкой была в Литве (2,01%), далее следовала Эстония (2,69%), а затем – Латвия (3,37%).

Учитывая рост реальных доходов, в третьем квартале сократилось время, необходимое семьям на накопление первого взноса. 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 20% на покупку квартиры площадью 40 м<sup>2</sup> в серийном доме потребовалось бы **25,5 месяца**.

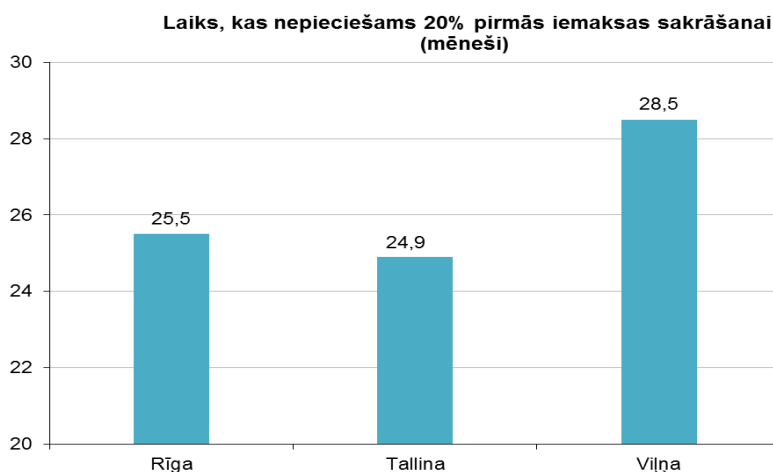
Жителю Таллина для накопления первого взноса понадобились бы **24,9 месяца**, в свою очередь жителю Вильнюса – **28,5 месяца**. Несмотря на то, что серийное жилье, согласно показателю индекса, более доступно в Риге, возможностей купить квартиру в кредит больше у жителей Таллина, так как там требуется меньше времени на накопление первого взноса.

#### На графиках:

Индекс доступности жилья SEB для серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м) в 3-м квартале 2015 года.

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 Ober-haus, Latio, Земельного регистра Эстонии.



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