

Mājokļu pieejamības indekss

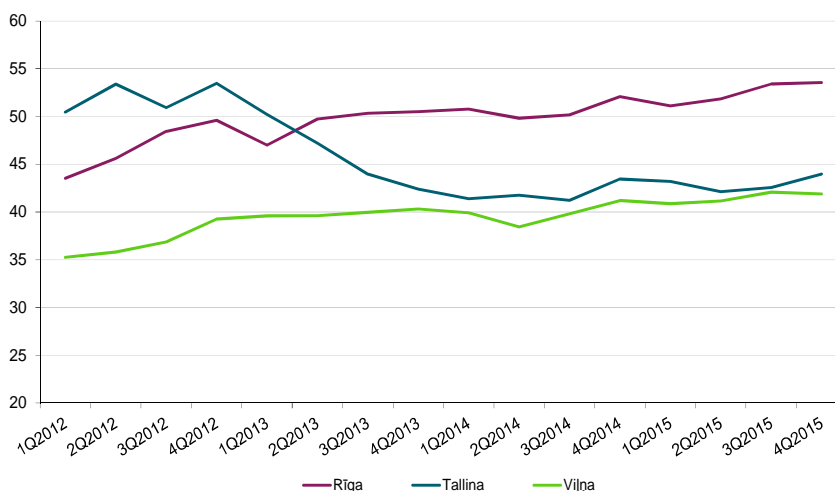
2016. GADA MARTS

SEB Mājokļu pieejamības indekss: Pērn no Baltijas valstu galvaspilsētām mājokļu pieejamība visstraujāk uzlabojusies Rīgā

2015. gada pēdējā ceturksnī **SEB Mājokļa pieejamības indekss** (dzīvokļu pieejamības kvantitatīvais rādītājs, ņemot vērā četrus faktorus – dzīvokļu

cenu, darba samaksas, procentu likmju un patēriņa cenu – ietekmi) sērijuveida dzīvokļiem Rīgā palielinājās līdz **53.5 m²**, kas ir par **0.1 m²** vairāk nekā 2015. gada 3.ceturksnī un par **1.4 m²** vairāk nekā 2014. gada pēdējā ceturksnī. Indeksa vērtības pieaugumu pozitīvi ietekmēja strādājošo ienākumu kāpums, kas apsteidza nekustamā īpašuma cenu procentuālo palielinājumu.

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



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

Edmunds Rudzītis,
sociālekonomikas eksperts
edmunds.rudzitis@seb.lv

A/S SEB banka
Meistaru iela 1, Valdlauči
Ķekavas pagasts
Ķekavas novads LV 1076
<http://www.seb.lv>

SEB Mājokļu pieejamības indekss attēlo maksimālo m² skaitu, ko var iegādāties viens strādājošais ar vidējiem ienākumiem, izmantojot bankas kredītu un neuzņemoties pārlietu lielu risku (kredīta termiņš – 25 gadi, pirmā iemaksa – 20%, kredīta maksājumiem tiek novirzīti 30% kredītņēmēja ienākumu). Indeksa aprēķinā ņemtas vērā četrus mājokļu tirgus ietekmējošos faktorus – nekustamā īpašuma (sērijuveida dzīvokļu vai jauno projektu dzīvokļu) cenu, ienākumu (vidējās darba samaksas), patēriņa cenu un procentu likmju (efektīvā procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā) – izmaiņas.

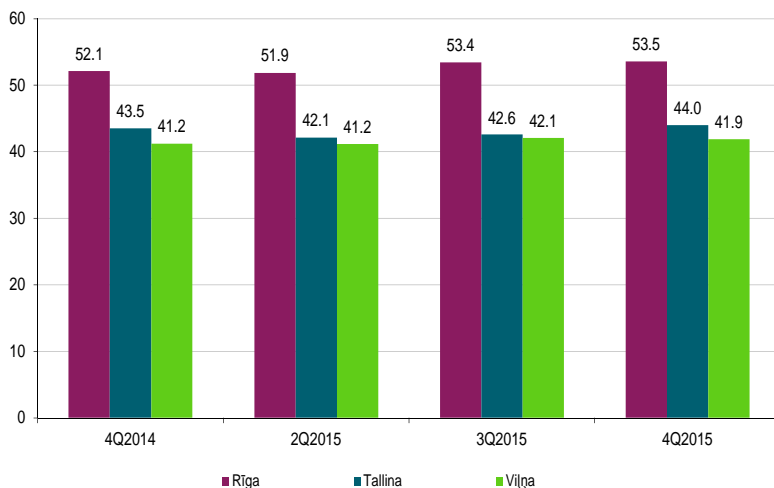
© SEB banka, 2016
Šis dokuments ir informatīva rakstura izdevums un nesatur ieteikumus. Izdevumā izmantota par ticamiem uzskatītu avotu informācija, taču izdevuma autori neatbild par šo avotu sniegtajiem viedokļiem un faktu atbilstību īstenībai. Pārpublicēšanas gadījumā atsauce obligāta.

Rīgā mājokļu pieejamība uzlabojusies straujāk nekā kaimiņvalstu – Igaunijas un Lietuvas – galvaspilsētās. **SEB Mājokļu pieejamības indekss** vecajiem dzīvokļiem “guļamrajonos” Tallinā pieaudzis par **0.5 m²** līdz **44 m²**, bet Viļņā

Mājokļu pieejamības indeksa vērtība jaunajiem mājokļiem uzrādījusi mazliet atšķirīgas tendences. Gada laikā vislielākais indeksa vērtības pieaugums bija vērojams Rīgā – par **3.3 m²** līdz **27.9 m²**. Viļņā indeksa vērtība palielinājusies

pieprasījuma mazināšanos, jo līdz ar uzturēšanās atļauju sliekšņa pacelšanu līdz 250 tūkstošiem eiro jaunie dzīvokļi mikrorajonos vairs netiek pirkti ar mērķi iegūt uzturēšanās atļauju. Tādējādi vērojama darījumu struktūras maiņa, un arvien lielāks īpatsvars darījumos ir lētāka segmenta (ekonomiskās klases) dzīvokļiem, kurus var atļauties iegādāties vietējie pircēji. Savukārt Tallinā mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem saruka, jo gada laikā bija vērojams diezgan straujš cenu pieaugums dzīvokļiem jaunajos projektos. Neskatoties uz indeksa vērtības kritumu, Tallinā jaunie mājokļi joprojām ir pieejamāki salīdzinājumā ar Rīgu un Viļņu, un strādājošie var atļauties lielāku mājokli. Pozitīvi, ka gada laikā ir mazinājies šī plaisa starp Latviju un pārējām Baltijas valstīm attiecībā uz mājokļu pieejamību jaunajos projektos. Ja ienākumi turpinās palielināties straujāk nekā mājokļu cenas, tad mājokļi kļūs vēl pieejamāki, jo procentu likmes eiro valūtā tuvāko pāris gadu laikā turpinās saglabāties vēsturiski zemā līmenī. Gada laikā vidējās kredīta procentu likmes jaunajiem mājokļu kredītiem sarukušas par 0.03 procentpunktiem Igaunijā un par 0.02 procentpunktiem Lietuvā. 2015. gada ceturtajā ceturksnī mājokļu kredītu efektīvā procentu likme vismazākā bija Lietuvā (2.03%), tai sekoja Igaunija (2.65%) un Latvija (3.48%).

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

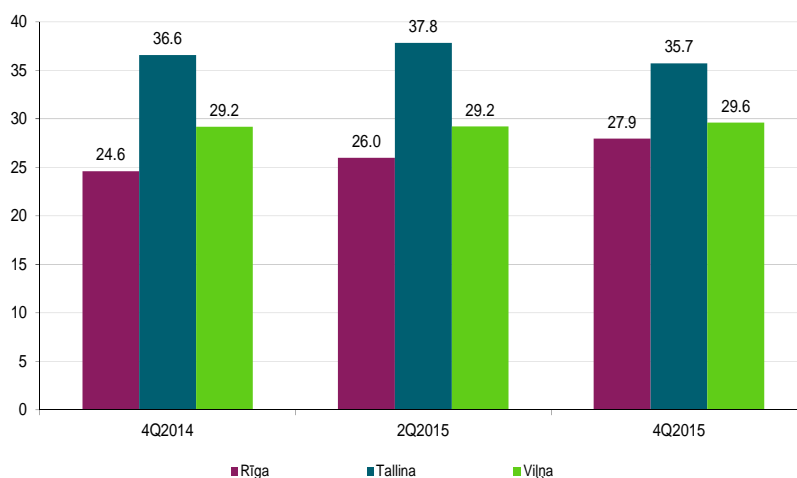


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Oberhaus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

par **0.7 m²** līdz **41.9 m²**. Līdzīgi kā Latvijā, arī Lietuvā un Igaunijā strādājošo reālie ienākumi palielinājušies straujāk nekā dzīvokļu cenas padomju laiku mājās.

par **0.4 m²** līdz **29.6 m²**, savukārt Tallinā kritusies par **0.9 m²** līdz **35.7 m²**. Rīgā vidējā cena jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos 2015. gada laikā saruka, kas skaidrojams ar

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