

Индекс доступности жилья

МАРТ 2016 ГОДА

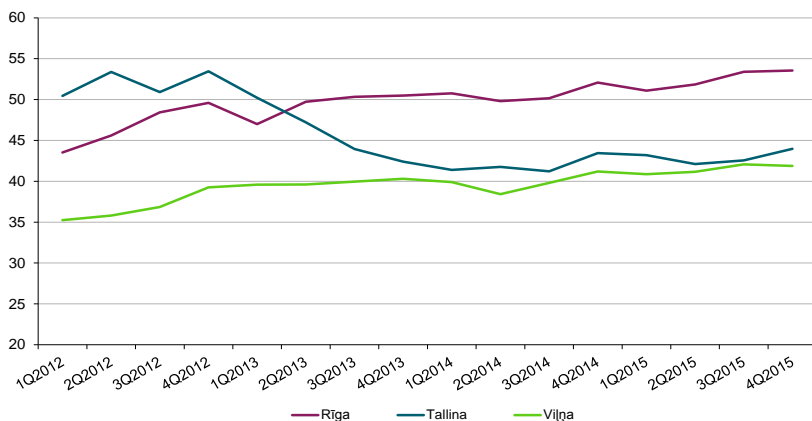
Индекс доступности жилья SEB: в прошлом году доступность жилья в странах Балтии быстрее всего улучшалась в Риге

В последнем квартале 2015 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности квартир, учитывающий влияние четырех факторов – цен на квартиры, зарплат, процентных ставок и потребительских цен) для типовых квартир в Риге вырос до **53,5 м²**. Это на **0,1 м²** больше, чем в 3-м квартале 2015 года и на **1,4 м²** больше, чем в последнем квартале 2014-го.

На повышение значения индекса положительно повлиял рост доходов работающих, опережавший рост цен на недвижимость.

В Риге доступность жилья улучшалась стремительнее, чем в столицах соседних государств – Эстонии и Литвы. **Индекс доступности жилья SEB** для квартир в спальнях районах Таллина увеличился на **0,5 м²**, до **44 м²**, а в Вильнюсе – на **0,7 м²**, до **41,9 м²**. Так же, как в Латвии, в Литве и Эстонии реальные доходы работающих росли быстрее, чем цены на квартиры в домах советских времен.

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



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

www.seb.lv

Эдмунд 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).

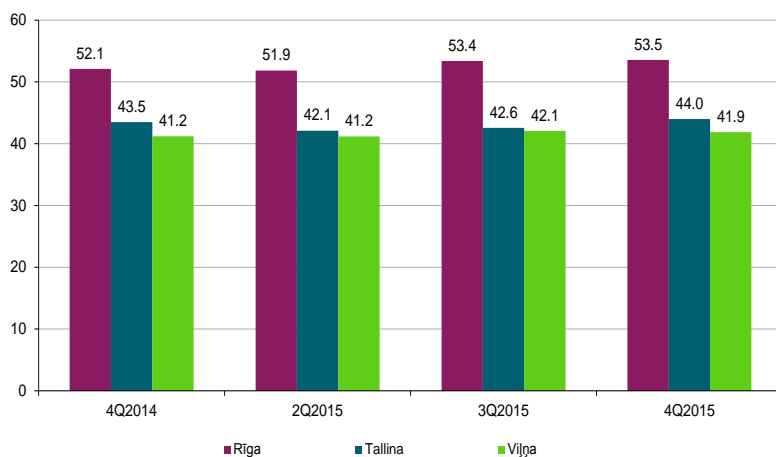
В расчете индекса учитываются изменения четырех факторов, влияющих на рынок жилья: цены на недвижимость (серийные квартиры), доходы (средняя оплата труда), потребительские цены и процентные ставки (эффективная процентная ставка новых жилищных кредитов в евро).

© 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

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

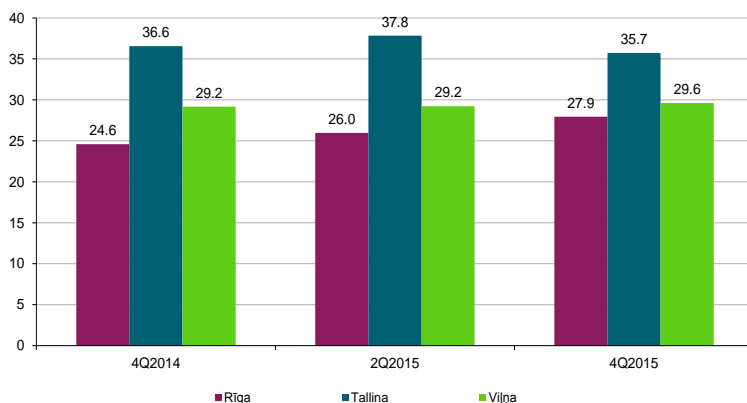


Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju Oberhaus, Latio, Igaunijas Zemes reģistra datus

В случае с новыми проектами **Индекс доступности жилья SEB** продемонстрировал несколько другие тенденции. В течение года самый большой прирост значения индекса наблюдался в Риге – на **3,3 м²**, до **27,9 м²**. В Вильнюсе значение индекса выросло на **0,4 м²** до **29,6 м²**, в свою очередь в Таллине оно снизилось на **0,9 м²** до **35,7 м²**.

жительство был повышен до 250 тысяч евро, новые квартиры в микрорайонах больше не покупают с целью получения вида на жительство в Латвии. Таким образом, наблюдается изменение структуры сделок, и все больший удельный вес в них приобретают квартиры более дешевого сегмента (эконом-класса), которые могут позволить себе местные покупатели.

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

В Риге средняя цена новых квартир в микрорайонах в 2015 году упала, что объясняется снижением спроса. С тех пор, как порог для предоставления видов на

Тем временем в Таллине доступность жилья в новых проектах снизилась, так как в течение года в этом сегменте наблюдался довольно

стремительный рост цен. Однако несмотря на падение значения индекса, в Таллине новое жилье по-прежнему более доступно, чем в Риге и Вильнюсе, и работающие могут себе позволить жилье большей площади. Позитивно, что в течение года этот разрыв в доступности жилья в новых проектах между Латвией и другими странами Балтии уменьшился.

Если доходы продолжают расти быстрее, чем цены на жилье, то оно станет еще доступнее, ведь процентные ставки в евро в ближайшие пару лет сохранятся на исторически низком уровне. В течение года средние процентные ставки по кредитам на жилье упали на **0,03** процентного пункта в Эстонии и на **0,02** процентного пункта в Литве. В четвертом квартале 2015 года самая низкая эффективная процентная ставка по жилищным кредитам была в Литве (2,03%), за ней следовала Эстония (2,65%) и Латвия (3,48%).

На графиках:

Индекс доступности жилья SEB для серийного жилья в столицах стран Балтии (кв. м) в 4-м квартале 2015 года.

Индекс доступности жилья SEB для нового жилья в столицах стран Балтии (кв. м) в 4-м квартале 2015 года.

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