

Индекс доступности жилья

МАРТ 2011 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: увеличение покупательной способности; ее снизит инфляция и рост процентных ставок

Во время падения экономики возможности населения покупать жилье увеличились, поскольку цены на

недвижимость существенно упали.

С учетом стремительного падения цен на жилье, даже при значительно более высокой безработице в этот период увеличилось количество домохозяйств, которым уровень доходов позволяет

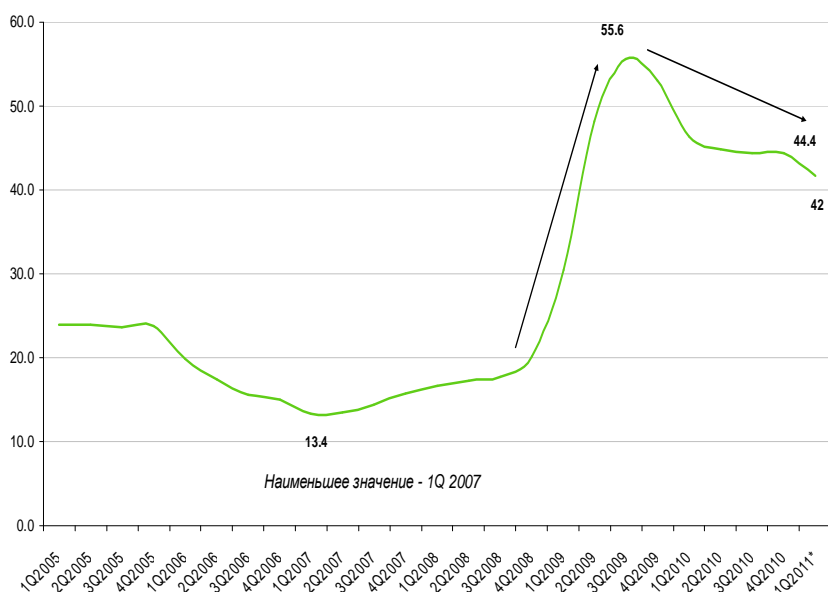
Эдмунд Рудзитис, эксперт по социальной экономике
Телефон: 67215933
edmunds.rudzitis@seb.lv

A/S 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 могут приобрести жители со средними доходами при помощи кредита, не беря на себя чрезмерно высокий риск (срок кредита – 25 лет, первый взнос – 20 %, на кредитные платежи направляются 30 % доходов). В расчете индекса учитываются изменения четырех факторов, влияющих на рынок жилья, – цен на недвижимость, доходов, инфляции и процентных ставок.

© SEB banka, 2011
Этот документ является изданием информативного характера и не содержит рекомендаций. В издании использована информация источников, считающихся надежными, однако авторы издания не отвечают за соответствие действительности мнений и фактов, предоставленных этими источниками. В случае републикации ссылка обязательна.

Индекс доступности жилья SEB (Пига)



взять кредит и приобрести себе жилье. В период «пика» цен на недвижимость (весной 2007 года) количество домохозяйств, способных приобрести жилье на рынке нового или вторичного жилья, стало ничтожным, поскольку большинство платежеспособных домохозяйств со сравнительно высокими доходами во время бума кредитования (2004–2007) уже взяли на себя кредитные обязательства. В свою очередь, население с низкими или средними доходами при рекордно высоких ценах на жилье фактически не могло себе позволить взять кредиты на жилье.

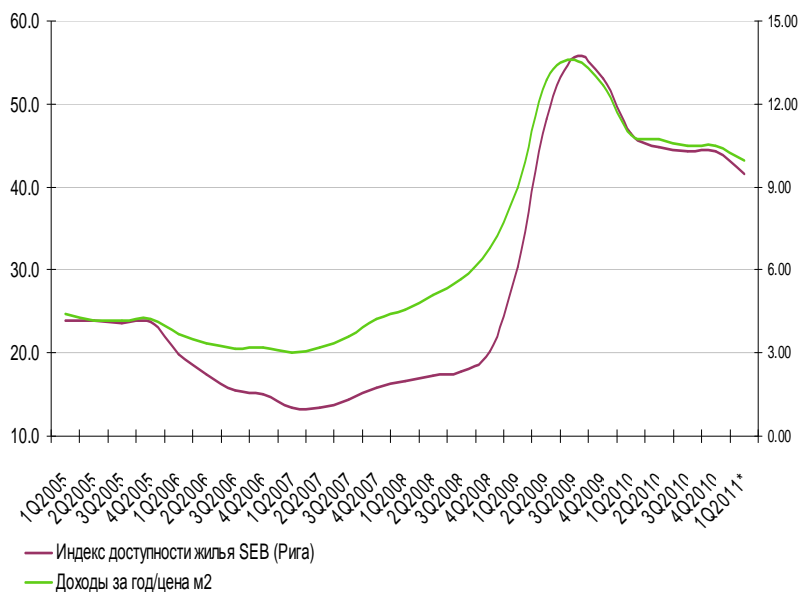
раз по сравнению с периодом бума недвижимости. Показатель соотношения доходов работающих и цен на недвижимость полностью не отражает реальную ситуацию в области доступности жилья, поскольку не учитывает процентные ставки по кредитам и изменения потребительских цен, влияющих на покупательную способность населения. Принимая во внимание и эти два фактора, можно увидеть немного иную динамику по сравнению с показателем соотношения доходов и цен, особенно в период с 4 квартала 2005 года до начала 2009 года. В этот период способность населения

доступности жилья SEB (доступность жилья с учетом четырех факторов – цен на недвижимость, доходов, инфляции и процентных ставок) в этот период упала даже в 1,8 раза.

Индекс доступности жилья SEB отображает максимальное количество квадратных метров, которое могут приобрести жители со средними доходами, не беря на себя чрезмерно высокий риск. При расчете значения индекса допускается, что кредит выдается на 25 лет, участие клиента в сделке или первый взнос составляет 20 %, а ежемесячный платеж по кредиту не превышает 30 % от доходов кредитополучателя. В Риге в качестве показателя цен на недвижимость используется средний уровень цен на серийные квартиры.

Рассматривая динамику показателя доступности жилья, можно увидеть, что самый низкий уровень **Индекса доступности жилья SEB** был достигнут в первом квартале 2007 года, когда жители, не беря несоизмеримо высокие кредитные обязательства и учитывая средние доходы и цены на недвижимость на тот момент, могли приобрести только 13,4 кв. м жилья. В третьем квартале 2009 года индекс достиг своего наивысшего показателя на сегодняшний день (расчет величины индекса производился с 1 квартала 2005 года) – 56 кв. м. В 2010 году продолжилось снижение доходов населения (зарплаты), в свою очередь, цены на недвижимость стабилизировались и даже выросли, поэтому способность купить жилье или доступность жилья уменьшилась. В последнем квартале прошлого

Соотношение доходов/цены и Индекс доступности жилья SEB (Рига)



Источник: Расчеты SEB, произведенные при использовании данные ЦСВ, компаний Latio, Oberhaus, ArcoReal

Несмотря на снижение доходов населения, соотношение доходов и цен на недвижимость (один из показателей, характеризующих доступность жилья, который демонстрирует, сколько квадратных метров жилой площади жители могут приобрести за годовую зарплату) выросло в несколько

купить жилье или доступность жилья была меньше из-за высокой инфляции и растущих процентных ставок по кредитам. Показатель соотношения доходов и цен с начала 2005 года до 1 квартала 2007 года (самый низкий уровень доступности жилья) упал в 1,5 раза, в свою очередь, величина Индекса

года величина **Индекса доступности жилья SEB** составила 44 кв. м, в свою очередь, сейчас (в первом квартале 2011 года) она упала до 42 кв. м. Данные индекса показывают, что способность купить жилье или доступность жилья в Риге и других местах Латвии сейчас ниже, чем в 2009 году, но существенно выше по сравнению с 2005–2008 годами.

Скорее всего, в ближайшие кварталы способность населения купить жилье продолжит немного снижаться под влиянием прогнозируемого повышения базовых ставок в евро, что соответственно повлияет на индекс денежного рынка EURIBOR и процентные ставки по кредиту, также на индекс отрицательно повлияет повышение потребительских цен, которое погасит небольшой рост средней оплаты труда.