

Индекс доступности жилья

МАРТ 2012 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB демонстрирует небольшой рост доступности жилья

В последнем квартале 2011 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности с учетом влияния четырех факторов – цен на квартиры, оплаты труда, процентных ставок и потребительских цен) вырос на 1,8 % по сравнению с предыдущим периодом, достигнув в Риге **45 кв.м.** Росту величины **Индекса доступности жилья SEB** способствовало увеличение оплаты труда (прирост частично связан с

сезонностью), падение цен на серийные квартиры, а также уменьшение средних процентных ставок по заново выданным кредитам. В свою очередь, положительное влияние данных факторов немного уменьшил рост уровня потребительских цен.

В течение года **Индекс доступности жилья SEB** в Риге вырос с **44,4 кв.м** в последнем квартале 2010 года до **45 кв.м** в конце прошлого года. Положительное влияние на увеличение доступности жилья оказал рост средней нетто-зарплаты на 4,1 %, падение цен на серийные квартиры в

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

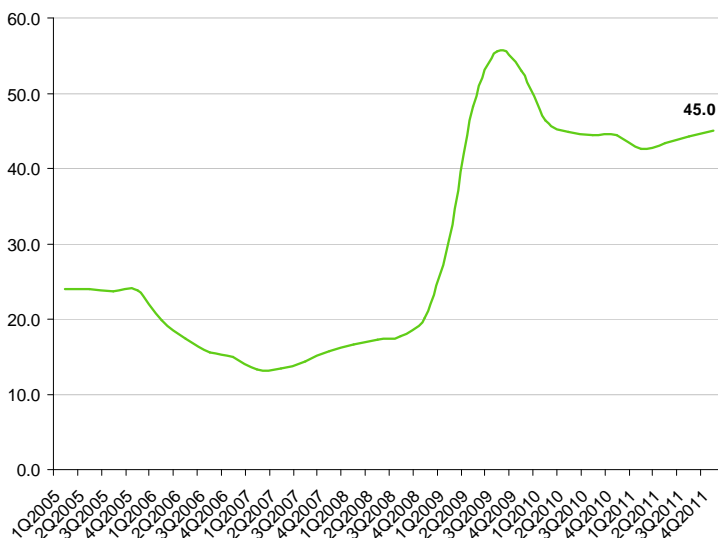
A/S SEB banka
Ул. Мейстару, 1, Валдлаучи,
Кекавская волость,
Кекавский край, LV-1076
<http://www.seb.lv/ru>

Индекс доступности жилья SEB – количественный показатель доступности квартир. Он 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: цены на недвижимость (серийные квартиры), доходы (оплата труда), потребительские цены и процентные ставки (эффективная процентная ставка новых жилищных кредитов в евро).

© SEB banka, 20121

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 (Рига)



среднем на 3,1 %, в свою очередь, остальные два фактора работали в направлении снижения доступности жилья – ставка процентов по кредиту в течение года повысилась на 0,14 процентных пункта, а уровень потребительских цен вырос в среднем на 4,3 %.

Несмотря на небольшой прирост процентных ставок по кредиту в течение последнего года, процентные ставки по кредитам на жилье все еще находятся на сравнительно низком уровне – с 2009 года эффективная процентная ставка по новым выданным кредитам в евро колеблется на уровне около 4 %. Процентные ставки по кредитам, выданным в латах, в конце года тоже находились лишь немногим выше отметки 4 %.

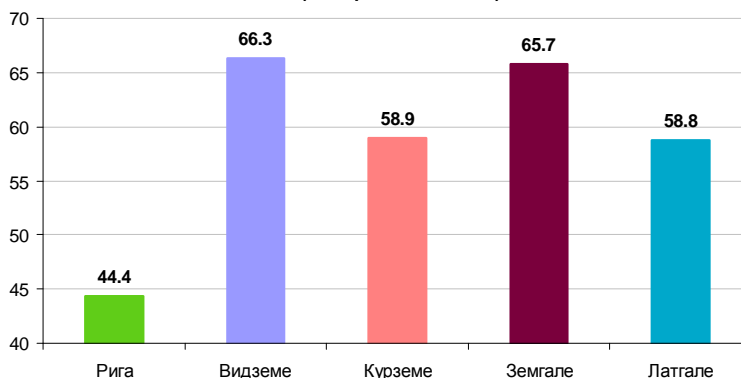
В конце прошлого года и в начале этого года EURIBOR уменьшился, положительно повлияв на кредитополучателей с переменными процентными ставками, однако стоит заметить, что ставки не будут низкими вечно, и роль фактора процентных ставок в будущем может оказаться более значительной. Повышение кредитных ставок окажет отрицательное влияние и на доступность жилья (повышение ставок на один процентный пункт при неизменных других факторах снижает доступность жилья приблизительно на 9 %), и на финансовую стабильность кредитополучателей.

Сравнивая доступность жилья в Риге и регионах (региональных центрах), можно заметить, что работающие в регионах могут себе позволить приобрести жилье большей площади, чем в столице. При средней оплате

труда и существующих ценах на квартиры в Видземе (Валмиере и Цесисе) величина индекса доступности жилья приблизительно на 28 % выше, чем в Риге, и в конце 2011 года достигает **57,7 кв.м.** Еще выше доступность жилья в Земгале (Елгаве и Бауске), а

собственность и получить кредит на приобретение жилья. Кроме того, в различных регионах Латвии расходы на коммунальные услуги и ежемесячная плата за жилье отличается, что существенно влияет на доступность жилья.

Индекс доступности жилья SEB в регионах Латвии (4 квартал 2011 года)



Источник: Расчеты SEB банка (использованы данные ЦСУ, Latio, Банка Латвии)

также в Курземе (Вентспилсе и Лиепае), где индекс доступности жилья достигает **66** и **66,5 кв.м** соответственно. В свою очередь, наибольшая величина индекса доступности жилья в регионах – в Латгале (Даугавпилсе и Резекне), где в прошлом году она составила **68,9 кв.м.**, что означает, что работающие со средней зарплатой в этом регионе могут позволить себе приобрести жилье площадью до 68,9 кв.м., при этом, не взяв на себя чрезмерный финансовый риск. Конечно, необходимо учитывать, что в расчетах индекса не отражаются некоторые факторы, которые необходимо принимать во внимание при сравнении доступности жилья. В регионах, и особенно в Латгале, уровень безработицы выше, чем в столице, соответственно меньше удельный вес жителей, которые могут позволить себе приобрести жилье в