

# Индекс доступности жилья

ИЮНЬ 2012 ГОДА

**Индекс доступности жилья SEB: доступность жилья в Риге и Вильнюсе повысилась, в Таллине упала, однако жители Эстонии способны приобрести жилье большей площади**

**Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности жилья с учетом влияния четырех факторов – цены недвижимости, доходов, процентных ставок и потребительских цен) **в Риге** в первом квартале сего года составил приблизительно **43,5 кв. м**, что на **1,5 кв. м** меньше, чем в последнем квартале 2011 года. В свою очередь, по сравнению с первым кварталом 2011 года, **Индекс доступности жилья SEB** в Риге продемонстрировал повышение на **0,8 кв. м**.

В первом квартале 2012 года положительное влияние на значение **Индекса доступности жилья SEB** оказало уменьшение процентных ставок на заново выданные жилищные кредиты, в свою очередь, отрицательно на значение индекса повлияло уменьшение средней нетто-зарплаты работающих из-за воздействия сезонных факторов, а также небольшой рост цен на серийные квартиры и повышение потребительских цен.

Сравнив изменения показателей доступности жилья в странах Балтии в последний год, можно заметить, что жители Эстонии все еще могут приобрести в собственность жилье самой большой площади. В столице Эстонии Таллине соответствующее типовым квартирам значение **Индекса доступности жилья SEB** в первом квартале сего года достигло 50,5 кв. м, что

**Эдмунд 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). 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, 2012  
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 перепубликации ссылка обязательна.

означает, что один работающий со средними ежемесячным доходами может приобрести квартиру площадью до 50,5 кв. м.

В свою очередь, в Вильнюсе значение **Индекса доступности жилья SEB** оказалось наименьшим среди трех стран Балтии – всего **34,9 кв. м.**

цены на типовые квартиры в Вильнюсе в настоящий момент самые высокие в странах Балтии.

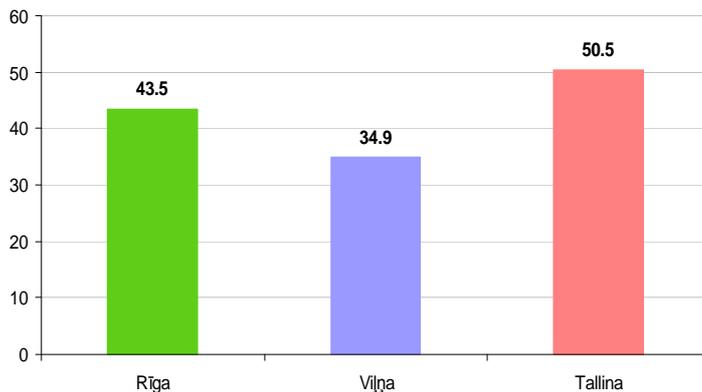
В течение года во всех странах Балтии (особенно в Литве и Эстонии) положительное влияние на доступность жилья оказало падение кредитных ставок. Эффективная годовая

0,25 процентных пункта до 3,49 в Эстонии. В Латвии эффективная процентная ставка по кредитам на жилье в первом квартале 2012 года составила 4,08 %, что на 0,02 процентных пункта меньше, чем в первом квартале 2011 года.

Иное влияние на показатель доступности жилья оказали изменения цен на жилье и реальной зарплаты. В Латвии и Эстонии в течение года реальные доходы работающих (нетто-зарплата, скорректированная на изменения потребительских цен) увеличились, положительно повлияв на доступность жилья. В свою очередь, в Литве повышение оплаты труда в процентном выражении было меньше, чем повышение потребительских цен.

Изменения цен на типовые квартиры были важным фактором, который способствовал росту показателя доступности жилья в Вильнюсе и Риге (благодаря падению цен на жилье) и уменьшению данного показателя в Таллине, где в течение года средние цены на квартиры продемонстрировали рост.

SEB Mājokļu pieejamības indekss Baltijas valstu galvaspilsētās (2012.gada 1.cet.)



Dati: SEB bankas aprēķini, izmantojot centrālo banku, statistikas biroju, nekustamo īpašumu kompāniju (Ober-haus, Latio, Pindī Kinnisvara) datus

В последний год показатель доступности жилья вырос в Литве (на 3,4 кв. м) и в Латвии (на 0,8 кв. м), в свою очередь, в Эстонии этот показатель уменьшился (на 3 кв. м).

Несмотря на эти изменения, жители Эстонии со средними доходами, не беря на себя чрезмерно большие кредитные обязательства, могут позволить себе приобрести большие по площади квартиры, чем жители Латвии и Литвы.

процентная ставка по заново выданным кредитам на жилье (включая общие затраты на кредит, которые состоят из части выплаты процентов и части других связанных расходов, например, платы за справки, административных расходов, расходов на подготовку документов, предоставление гарантий) за год уменьшилась на 0,28 процентных пункта до 3,49 % в Литве, и на

Более высокое значение показателя доступности жилья в Эстонии по сравнению с остальными странами Балтии объясняется более высоким уровнем доходов, а остальные показатели, влияющие на доступность жилья, столь существенно не отличаются. В свою очередь, в Литве показатель доступности жилья ниже, чем в Эстонии и в Латвии, поскольку средние

Efektīvā gada procentu likme jaunizsniegtajiem mājokļu kredītiem eiro valūtā Baltijas valstīs (%)

