

Индекс доступности жилья

ДЕКАБРЬ 2014 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: в странах Балтии квартиры в новых проектах меньше всего доступны рижанам; дольше всего приходится копить на первый взнос

В третьем квартале 2014 года **Индекс доступности жилья SEB** (количественный показатель доступности жилья, учитывающий влияние четырех факторов – цены жилья, оплаты труда, процентных ставок и потребительских цен) для нового жилья составлял **23,3 кв. м**, что немного больше, чем в предыдущие кварталы этого года. Значение индекса увеличилось, поскольку реальные доходы работающих росли быстрее, чем цены на жилье, в свою очередь, процентные ставки по кредитам немного уменьшились.

Несмотря на это, Рига по показателю доступности нового жилья все еще отстает от Вильнюса и Таллина. В Вильнюсе **Индекс доступности жилья SEB** для новых квартир в третьем квартале увеличился до **27,8 кв. м**. В свою очередь, в Таллине в третьем квартале значение индекса доступности нового жилья немного уменьшилось по сравнению со вторым кварталом, но все еще остается наивысшим среди столиц стран Балтии – **34,2 кв. м**.

Для приобретения жилья посредством кредита необходимо сделать первый взнос, который для большинства работающих, желающих приобрести новое жилье, является основной причиной, удерживающей от приобретения жилья. Чтобы накопить на первый взнос в размере 10 % для

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, 2014

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 republicации ссылка обязательна.

приобретения однокомнатной квартиры площадью 40 кв. м в новом проекте, рижанину, который получает среднюю зарплату и каждый месяц откладывает 30 % своих доходов, потребуется **28,8 месяца**.

Жителю Таллина, чтобы накопить такой первый взнос, потребуется **21,8 месяца**, а жителю Вильнюса – **29,6 месяца**. Чтобы накопить на первый взнос в размере 20 %, потребуется **43,5 месяца** в Таллине, **57,5 месяца** в Риге и **59,2 месяца** в Вильнюсе. С учетом того, что после внесения изменений в законодательство латвийские коммерческие банки начали требовать более высокий

первый взнос для получения кредита, величина первого взноса, необходимого для приобретения нового жилья, в Латвии в процентах может быть больше, чем при покупке соответствующего жилья в Литве и Эстонии. Это означает, что копить на первый взнос жителям Латвии придется дольше по сравнению с жителями Литвы, и намного дольше, чем жителям Эстонии. Таким образом, жители Таллина обладают потенциально наилучшими возможностями приобрести новое жилье, в свою очередь, рижанам приобрести новое жилье труднее всего, и после уменьшения доступности кредита для большинства работающих это станет даже

невозможным.

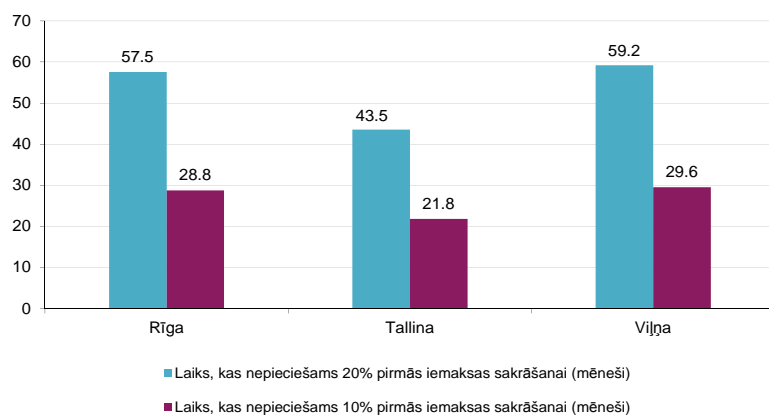
Значение **Индекса доступности жилья SEB** для старых типовых квартир в микрорайонах Риги в третьем квартале нынешнего года увеличилось на 0,6 кв. м до **50,2 кв. м**. В Вильнюсе значение индекса увеличилось на 1,4 кв. м до **39,8 кв. м**, а в Таллине упало на 0,6 кв. м до **41,2 кв. м**. На падение индекса в Таллине повлияли сезонные колебания оплаты труда (в третьем квартале средняя зарплата была ниже, чем во втором квартале), в свою очередь, в Риге и Вильнюсе средняя оплата труда продолжала расти и в третьем квартале, что способствовало увеличению индекса. Рассматривая изменения **Индекса доступности жилья SEB** для серийных квартир в последние 12 месяцев, можно заметить, что индекс несущественно сократился в Литве и Латвии, в свою очередь, в Эстонии падение индекса было наибольшим, поскольку цены на недвижимость росли намного быстрее.

На графиках:

Доступность нового жилья в столицах стран Балтии в 3-м квартале 2014 года
 Время, необходимое, чтобы накопить на первый взнос в размере 20 % (в месяцах)
 Время, необходимое, чтобы накопить на первый взнос в размере 10 % (в месяцах)
 Данные: расчеты банка SEB, сделанные с использованием данных центральных банков, статистических бюро, компании недвижимости Ober-haus, Latio, Земельного регистра Эстонии

Индекс доступности жилья SEB для нового жилья в столицах стран Балтии (кв. м)
 Данные: расчеты банка SEB, сделанные с использованием данных центральных банков, статистических бюро, компании недвижимости Ober-haus, Latio, Земельного регистра Эстонии

Jauno mājokļu pieejamība Baltijas valstu galvaspilsētās
2014.gada 3.ceturksnī



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

SEB Mājokļu pieejamības indekss jaunajiem mājokļiem Baltijas valstu galvaspilsētās (m²)

