

Индекс доступности жилья

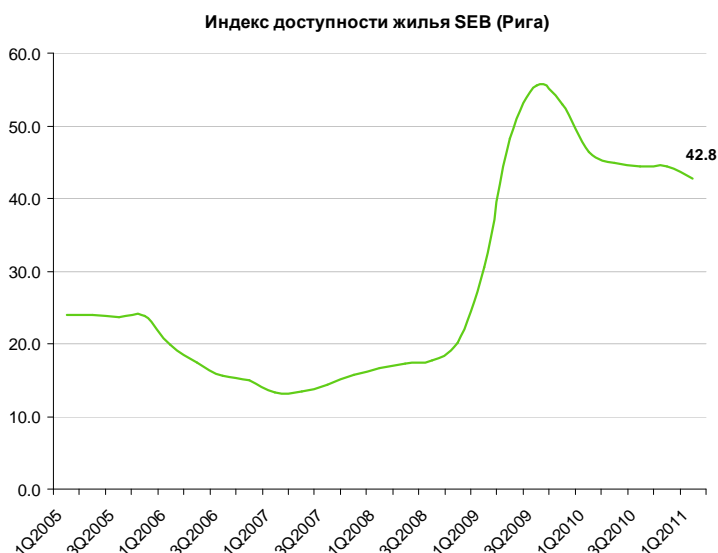
ИЮЛЬ 2011 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: средняя цена адекватна по отношению к средним доходам

Индекс доступности жилья SEB (доступность жилья с учетом изменения 4 факторов: цен на недвижимость, доходов, инфляции, процентной ставки) во втором квартале 2011 года составил 43 кв. метра, что меньше, чем

за аналогичный период 2010 года (44,8 кв. м).

На значение индекса в 1-м полугодии 2011 г. в основном повлияли рост стоимости потребительских цен и повышение процентов кредитной ставки в результате роста EURIBOR, в то же время цены на серийные квартиры и доходы населения за прошедший период времени остались почти такими же.



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: цены на недвижимость, доходы, инфляция и процентные ставки.

© 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.

Рост процентной ставки может влиять на способность жителей приобретать жилье, а рост кредитной ставки на **один процентный пункт** может уменьшить **индекс доступности жилья** примерно на **9%**. Надо заметить, что средняя эффективная процентная ставка нововыданных жилищных кредитов в валюте евро является сравнительно низкой – в июне таковая являлась примерно на полтора процентных пункта ниже, нежели аналогичные ставки в период с 2005 по 2008 гг.

Если бы остальные факторы доступности жилья (цены на жилье, доходы, потребительские цены) не менялись, а кредитная

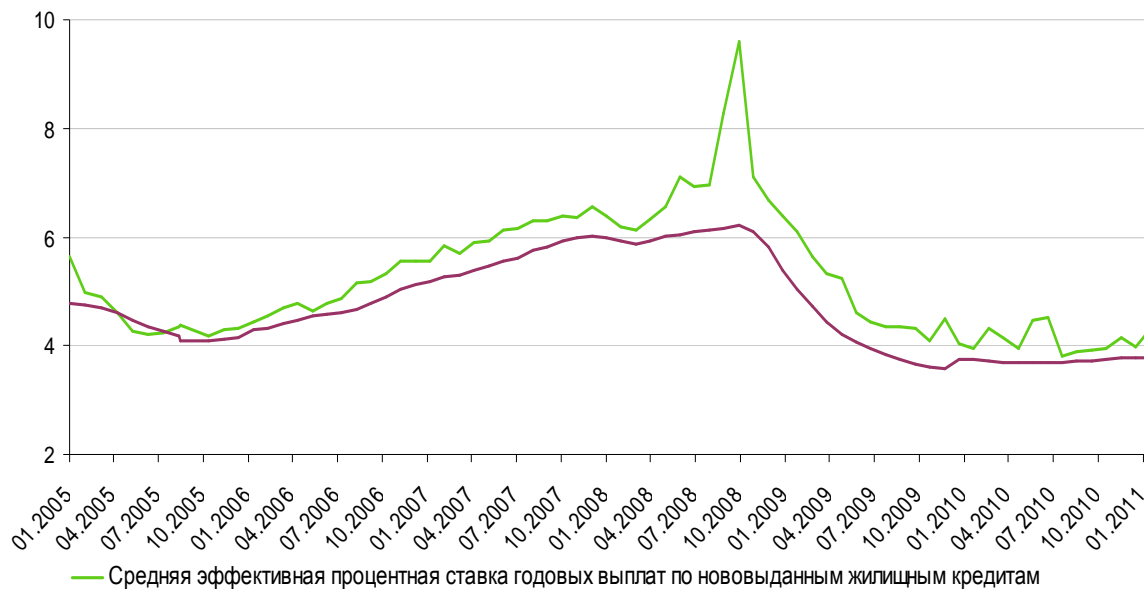
ставка возросла до среднего уровня периода 2005-2008 гг., тогда доступность жилья сократилась бы примерно на 14%. В таком случае Индекс доступности жилья в Риге составил бы 36,7 кв. метров, что еще считается адекватным по цене по отношению к доходам и не свидетельствует о критическом уровне способности к покупке жилья.

В то время как жилищные кредитные ставки при неизменных остальных факторах выросли бы до среднего уровня 2008 года, доступность жилища сократилась бы примерно на 25% по сравнению с нынешней стоимостью (в таком случае индекс составил бы 32 кв. м). Кроме того, чувствительность

к изменениям в процентной ставке повышается вместе с ростом периода взятого кредита – изменения в ставке больше всего влияют на долгосрочные кредиты, в то время как на жилищные кредиты с более коротким сроком выплат ставка влияет меньше.

Если жилищный кредит взят на 25 лет, тогда рост EURIBOR на один процентный пункт по среднему жилищному кредиту с переменной процентной ставкой даже с ежемесячной платой увеличилось бы примерно на 11-12%. Для кредита, взятого на 10 лет, ежемесячные платежи увеличились бы на 5%, а для кредитов на 40 лет – более чем на 15%.

Процентная ставка выданных домохозяйствам кредитов (в евро)



* Эффективная годовая процентная ставка покрывает общие расходы по кредиту. Общие расходы состоят из части издержек, связанных с процентами и части других (связанных) расходов. Например, к другой части издержек относятся плата за администрацию, подготовку документов, гарантии и другие расходы.

Данные: Банк Латвии



По сравнению с докризисным периодом наблюдается тенденция к уменьшению кредитной суммы и кредитного периода. В 2010 году платежный период банка SEB для нововыданных жилищных кредитов был 14,6 года. Кредиты с платежным периодом более 30 лет составляли всего лишь 3,2% от общего количества кредитов, а в 2010 году 43% жилищных кредитов были выданы на срок менее 10 лет. Таким образом, самая большая чувствительность к изменениям в кредитной процентной ставке - у кредитов, выданных в 2006-2008 гг.

Способность жителей приобретать жилье, сильно не переплачивая и не принимая на себя слишком большой риск, изначально зависит от стоимости недвижимости. Если бы остальные факторы, влияющие на доступность жилья (доход, кредитная процентная ставка, потребительские цены), не изменились, а средняя цена серийных квартир возросла бы до уровня конца 2008 года (около 900 EUR/м²), то индекс доступности жилья уменьшился бы примерно на 33% - до 28,5 кв. метра. Это свидетельствовало бы о несоответствии цен на жилье по отношению к доходам. Кроме того, при неизменных доходах значительно (примерно в полтора раза) увеличился бы период времени, необходимый для

накопления первого взноса.

Принимая во внимание тот факт, что доходы жителей в ближайшее время резко не увеличатся, а реальный рост доходов можно обозначить однозначной цифрой, нет оснований для резкого роста цен на жилье, который негативно повлиял бы на его доступность.

На данный момент начинает увеличиваться интерес жителей к жилищным кредитам, и если в Латвии экономика продолжит восстанавливаться в таком же темпе, тогда в следующем году объем нововыданных кредитов будет больше, нежели в 2011 году. Во второй половине 2012 года может закончиться до сих пор наблюдаемая тенденция уменьшения объема выдаваемых кредитов домохозяйствам, хотя благоразумное кредитование не сможет «нагреть» жилищные цены до неадекватных по отношению к доходам высот.