

Индекс доступности жилья

ДЕКАБРЬ 2011 ГОДА

Индекс доступности жилья SEB: в Эстонии самое доступное жилье в странах Балтии.

В 3-м квартале этого года Индекс доступности жилья SEB (квантитативный показатель доступности жилья, принимая во внимание 4 фактора — цену недвижимости, доход, процентную ставку и влияние цен на потребительские товары) в Риге составил примерно **43,3 м²**, что немного больше чем во 2-м квартале.

В третьем квартале положительное влияние на **Индекс доступности жилья SEB** оказали рост нетто-зарплаты и небольшое падение цен на серийные квартиры. В свою очередь, увеличение кредитной ставки и рост потребительских цен вызвали негативное влияние на индекс доступности жилья. В странах Балтии, так же как и в Латвии, на данный момент доступность жилья заметно выше, чем стремительный рост цен на недвижимость и в период бума кредитование. Таким образом, жители могут приобретать подходящую

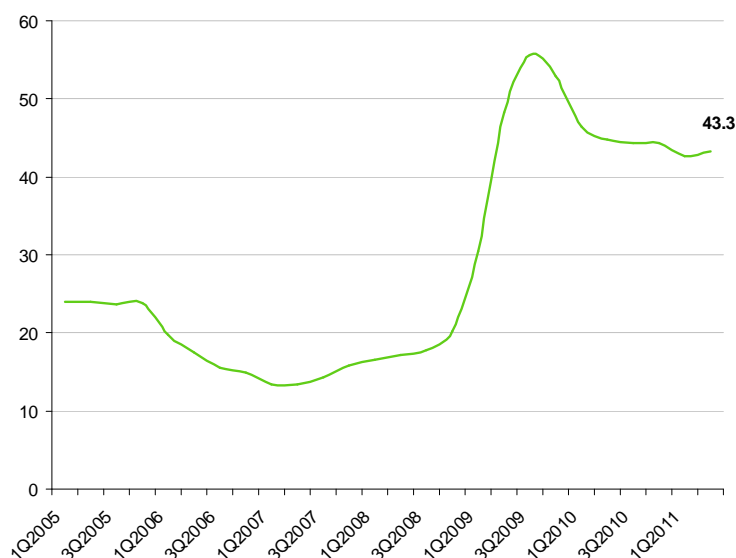
Эдмунд Рудзитис, эксперт по социальной экономике
Телефон: 67215933
edmunds.rudzitis@seb.lv

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, 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.

Индекс доступности жилья SEB (Рига)



недвижимость за адекватную цену, избегая чрезмерного риска. Конечно, уровень безработицы является негативным аспектом, который многих жителей отдалил от мысли о своем жилье и так же негативно повлиял на развитие рынка жилья.

Сравнивая доступность жилья в странах Балтии,

заключается в том, что в Эстонии, по сравнению с другими странами Балтии, самый высокий уровень зарплат. В Литве индекс доступности жилья меньше, чем в Латвии, потому что цены на недвижимость выше, но реальный достаток находится на одном уровне с Латвией.

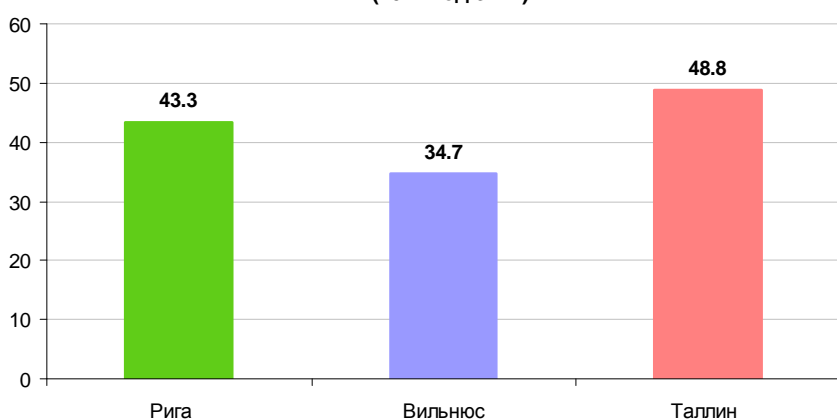
Чтобы собрать стандартные

Что касается нового рынка жилья, то при нынешних рыночных ценах новые проекты менее всего доступны жителям Латвии. Для того чтобы собрать минимальные 10%, необходимые для первого взноса с целью получения банковского кредита на приобретение квартиры в новом проекте, трудящимся в Таллине в среднем потребуется **26 месяцев**. В свою очередь, в Вильнюсе и Риге жителям со средними доходами для этой цели необходимо **33 месяца**.

На данный момент работающие в Риге жители со средними доходами могут позволить себе приобрести только **21,8 м²** нового жилья (**23,7 м²** в Вильнюсе и **31,1 м²** в Таллине).

Эта одна из причин, почему в ближайшее время серийные квартиры советского периода будут занимать большую долю в структуре сделок с недвижимостью в Риге по сравнению с другими странами Балтии.

Индекс доступности жилья SEB в столицах стран Балтии (2011 год 3 кв.)



Данные: расчеты банка SEB

можно сделать выводы, что больше всего квадратных метров могут приобрести жители Эстонии. В нынешней ситуации жителям Эстонии предоставляется лучшая возможность приобретения собственного жилья большей площади, чем жителям Латвии или Литвы.

В Таллине индекс доступности жилья SEB составил **48,8 м²**, в то время как **в Вильнюсе** этот показатель самый низкий — **34,7 м²**.

Главная причина

20% первого взноса для покупки серийной квартиры, откладывая каждый месяц 30% от своих доходов и сохраняя их на сберегательном счете, рижанам со средним достатком необходимо **33 месяца**. В Таллине, учитывая нынешние цены на квартиры, зарплаты и процентные ставки, для накопления первого взноса также необходимо **33 месяца**. В свою очередь, жителям Вильнюса требуется еще больше времени — **45 месяцев**.