

Balti eluaseme taskukohasuse indeks

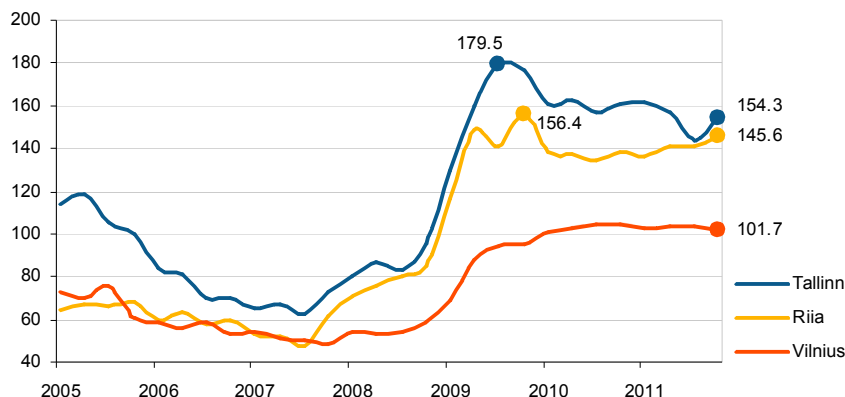
Mõõdab leibkonna ostujõudu korteri soetamisel Balti riikide pealinnades

15. märts 2012

Eluaseme taskukohasuse indeks kerkis Tallinnas 154,3-le ja Riias 145,6-le, kuid langes Vilniuses 101,7-le.

- Selle aasta neljandas kvartalis paranes eluaseme taskukohasus kõige enam Tallinnas. Balti eluaseme taskukohasuse indeks (BETI) – mille aluseks on võetud leibkond, kelle sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga ja kes soovib osta 55 m²-suurust korterit – tõusis Tallinnas kolmanda kvartali 144,2-lt 154,3-le neljandas kvartalis. BETI väärtus suurenes ka Riias, kuid mõnevõrra vähem – 141,5-lt 145,6-le. Eluaseme taskukohasus Vilniuses neljandas kvartalis aga langes – 101,7-ni. Need BETI väärtused näitavad, et meie leibkonna netopalk oli Tallinnas 54,3%, Riias 45,6% ja Vilniuses 1,7% kõrgem palgatasemest, mida on vaja, et eluase muutuks taskukohaseks; seda juhul, kui meie tingimus, mille järgi kodulaenu maksed moodustavad 30% leibkonna netopalgast, on täidetud.
- Tallinna BETI väärtuse suure tõusu peamiseks põhjuseks on kasvanud palgad. Lisaks avaldasid indeksi tõusule mõju ka langenud intressimäärad (9 protsendipunkti võrra). Korterihinnad kasvasid kvartaliga vaid 0,2% ega mõjutanud indeksi väärtust oluliselt.
- Riia BETI väärtuse tõusule avaldasid mõju kõik kolm indeksi komponenti: netopalk kasvas 1,6%, samas kui korterihinnad langesid 1% ja intressimäärad langesid 2 protsendipunkti võrra.
- Vilniuse BETI väärtus kahanes teist kvartalit järjest. Neljanda kvartali langus oli peamiselt tingitud märkimisväärselt korterihindade tõusust (kvartaliga 4,9%). Samas avaldasid väikest positiivset mõju indeksi väärtusele nii intressimäärade langus (2 protsendipunkti võrra) kui ka palgatõus (2,9%).
- Aeg, mida leibkond vajab kodulaenu sissemakse kogumiseks, vähenes võrreldes kolmanda kvartaliga nii Riias kui ka Tallinnas, ulatudes mõlemas pealinnas 25 kuuni. Vilniuses see ajaperiood aga veidi suurenes – 37 kuuni.
- BETI väärtus on 100 sel juhul, kui leibkond maksab 30% oma netopalgast kodulaenu tagasimakseteks. Kui indeksi väärtus on suurem kui 100, on leibkonna jaoks eluase taskukohane. Mida kõrgem on indeksi väärtus, seda taskukohasem eluase neile on.*

Eluaseme taskukohasuse indeks



Allikas: riikide keskpankade, statistikaametite ja maa-ametite andmebaasid; Euroopa Keskpank; Swedbanki arvutused.

	Vilnius	Riia	Tallinn
2005	69,6	66,5	109,3
2006	56,5	60,3	76,3
2007	51,0	53,4	67,2
2008	55,3	77,8	86,6
2009	86,4	140,5	161,5
2010	103,2	137,3	160,4
2011	102,8	140,9	154,1
2011 I kv	102,4	136,0	161,3
2011 II kv	103,8	140,7	156,9
2011 III kv	103,4	141,5	144,2
2011 IV kv	101,7	145,6	154,3

Eluaseme taskukohasuse indeksi komponendid: korterihinnad, intressimäärad ja palgad

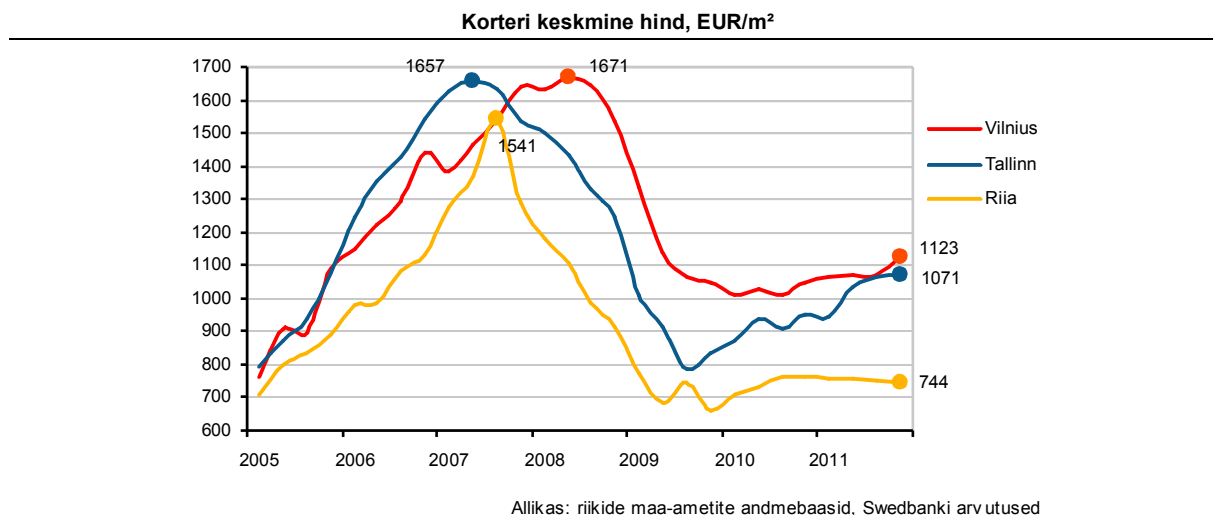
Korterihinnad

Selle aasta neljandas kvartalis kasvas 55 m²-suuruse korteri keskmine hind nii Vilniuses kui ka Tallinnas, vastavalt 4,9% ja 0,2% kolmanda kvartaliga võrreldes. Samas korterihinnad Riias samal perioodil langesid – 1% võrra; hinnad kahanesid Riias ka aastases võrdluses, täpsemalt 2,6%. Korterihindade aastane kasv ulatus aga Vilniuses 7,2% ja Tallinnas 12,5%-ni.

Jõuline hinnakasv Vilniuses aasta viimases kvartalis tähendab, et meie vaadeldavas suuruses korteri (55 m²) keskmine hind oli ka pealinnade võrdluses seal kõige kõrgem, ulatudes 61,8 tuhande euron. Samas suuruses korteri keskmine hind oli Tallinnas 58,9 tuhat ja Riias 40,9 tuhat eurot.

Kuigi kinnisvarahindade taastumine on Tallinnas ja Vilniuses pärast kriisi olnud kõige jõulisem, jäid neljandas kvartalis korterihinnad alla 70% kriisi-eelsest hinnatasemest. Riias, kus kriis oli sügavam ja taastumine on olnud märksa vaevalisem, moodustavad korterihinnad endiselt vähem kui 50% kriisi-eelsest tasemest.

Läti kinnisvaraturu aeglasem taastumine võrreldes teiste Balti pealinnadega on tingitud tunduvalt nõrgemast nõudlusest – erinevalt Tallinnast ja Vilniusest, kinnisvara ostu-müügi tehingute arv Riias aastases võrdluses viimases kvartalis langes. Samuti on Lätis, erinevalt Leedust ja Eestist, intressimäärad väikeses tõusutrendis. Tallinnas on kinnisvaraturu taastumist lisaks kiirele palgatõusule ja töötuse määra langusele toetanud ka jätkuvalt madalad intressimäärad, mis on muutnud kinnisvara laenuga soetamise taskukohasemaks. Lisaks suurendas eurole üleminek ka välisinvestorite huvi. Kinnisvara ostu-müügi tehingute arv oli Tallinnas 2010-2011. aastal keskmiselt 20% kõrgem kui kriisi sügavaimal perioodil 2009. aastal.



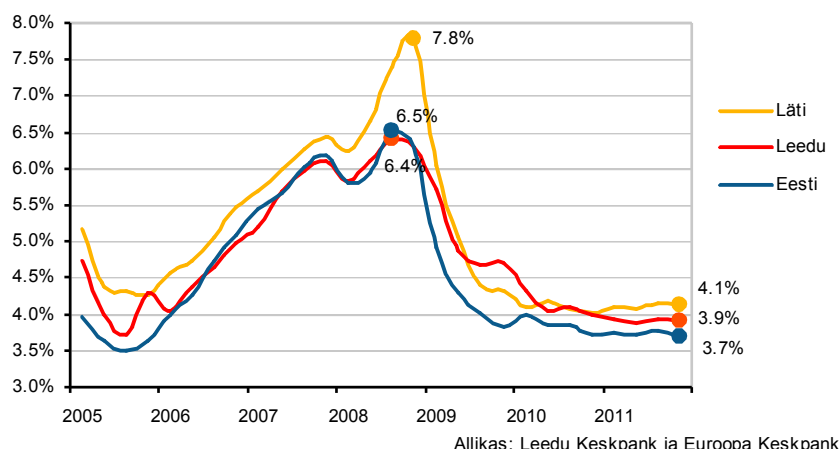
Kodulaenu intressimäärad

Uute kodulaenu intressimäär, mille hulka on arvestatud ka erinevad kodulaenu võtmisega seotud kulud¹, langes neljandas kvartalis kõigis kolmes riigis. Enim langesid intressimäärad Eestis, 9 protsendipunkti võrra 3,68%-ni. Nii Leedus kui ka Lätis ulatus langus 2 protsendipunktini, langes vastavalt 3,91% ja 4,14%-ni. Intressimäärade langusele avaldasid suurimat mõju Euroopa Keskpanga baasintressimäära langetused nii novembris kui ka detsembris. Selle tulemusel langes näiteks 3-kuu Euribor 1,6%-lt oktoobri alguses 1,3%-le detsembri lõpus. Kuigi Eestis kerkisid neljandas kvartalis ka kodulaenu marginaalid, ei pärssinud see siiski oluliselt üldist intressimäärade langust.

Erinevus intressimäärades on peamine põhjus, miks BETI väärtus on Tallinnas olnud veidi parem kui Riias, kuna erinevus korterihindades ja palgatasemetes on nendes pealinnades pea võrdne.

¹ Täpne intressimäära kirjeldus on raporti lõpus uurimismeetodite peatükis.

Uute kodulaenude keskmine intressimäär

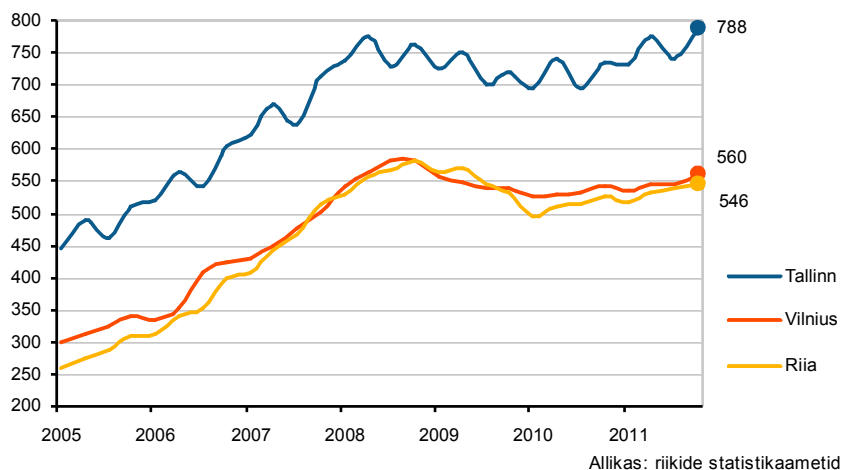


Keskised netopalgad

Keskmine netopalk kasvas neljandas kvartalis kolmanda kvartaliga võrreldes kõigis kolmes pealinnas. Suurim palgatõus oli Tallinnas, ulatudes 6,1%-ni, mis võis osaliselt olla mõjutatud ka hooajalistest võngetest. Vilniuses ja Riias jäi kvartaalne palgatõus märksa tagasihoidlikumaks, ulatudes vastavalt 2,9% ja 1,6%-ni. Ka aastases võrdluses oli kiireim palgatõus Tallinnas (7,4%), millele järgnesid Riia (4,1%) ja Vilnius (3,2%). Meie vaadeldava leibkonna, kelle kuine sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga, sissetulek ulatus neljandas kvartalis Tallinnas 1 182, Riias 820 ja Vilniuses 841 euroni.

BETI väärtuse erinevus Tallinna ja Vilniuse vahel neljandas kvartalis suurenes, kuna Vilniuse korterihinnad kasvasid tublisti ja kerkisid Tallinna hindadest kõrgemale. Samas teenis Tallinna leibkond netopalgast sissetulekuna 41% enam kui sama leibkond Vilniuses.

Keskmine netopalk, EUR



Tallinna BETI väärtus 154,3 näitab seda, et meie leibkonna teenitav netopalk on 54,3% kõrgem sellest palgatasemest, mida on vaja, et 55m²-suurune korter Tallinnas muutuks sealsele 1,5 netopalga suurust sissetulekut teenivale leibkonnale taskukohaseks; meie seatud lisatingimuse järgi võivad igakuised kodulaenumaksed moodustada kõige rohkem 30% leibkonna netopalgast. Meie leibkond teenib Riias 45,6% ja Vilniuses 1,7% kõrgemat palka, kui meie taskukohasuse tingimuste täitmiseks oleks piisav. Neljandas kvartalis moodustasid meie valitud suuruses korteri kodulaenu maksed leibkonna netosissetulekust Tallinnas 19%, Riias 21% ja Vilniuses 30%.

Selleks, et korter muutuks taskukohaseks (ehk BETI = 100), peab meie leibkonna teenitav netopalk Vilniuses olema vähemalt 827 eurot kuus. Vajalik palgatase on Tallinnas märksa väiksem - 766 eurot -, kuna Vilniusega võrreldes on Eestis madalamad nii korterihinnad kui ka kodulaenu

intressimäärad. Hoopis teistsugune on olukord Riias, kus meie leibkonna kuine netosissetulek peab olema vaid 563 eurot selleks, et eluase muutuks taskukohaseks, kuna sealsed kinnisvarahinnad on Vilniuse ja Tallinnaga võrreldes märkimisväärselt madalamad.

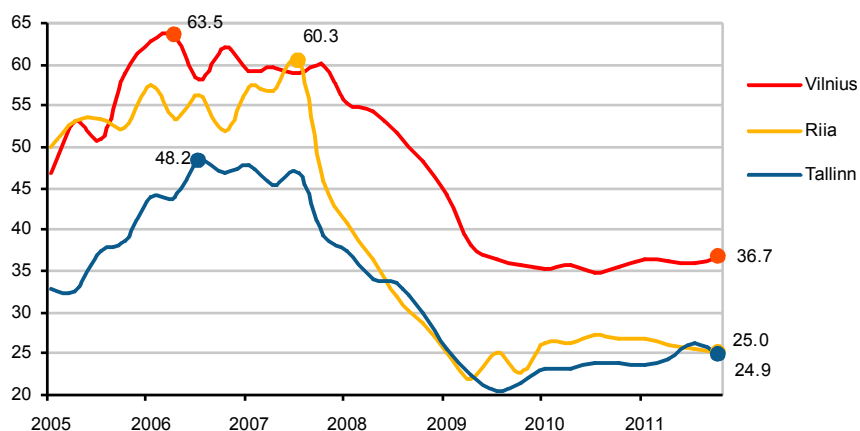
2010. aasta neljanda kvartaliga võrreldes on BETI väärtus langenud nii Vilniuses kui ka Tallinnas. Sealjuures on indeksi langus olnud Vilniuses väiksem (2,9 vs 6,6 punkti võrra Tallinnas). See on tingitud sellest, et kuigi Vilniusega võrreldes oli Tallinnas korterihindade tõus kiirem ja intressimäärad langesid vähem, kasvasid netopalgad Tallinnas siiski märksa kiiremini. Samas kerkis Riia BETI väärtus aastaga 7 punkti võrra, kuna korterihinnad langesid ja netopalgad tõusid; siiski, vastupidiselt teiste pealinnadega, pärssis suuremat Riia indeksi väärtuse tõusu intressimäärade tõus.

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg

Kodulaenu sissemakse, mis meie tingimuste järgi moodustab 15% võetavast laenust, kogumiseks vajaminev aeg langes neljandas kvartalis nii Tallinnas kui ka Riias. Samas oli see langus Tallinnas suurem, kuna palgad tõusid seal võrreldes Riiaga kiiremini; selle tulemusel on sissemakse kogumiseks vajaminev aeg mõlemas pealinnas samal tasemel – 25 kuud. Sama näitaja Vilniuses aga tõusis (37 kuuni), kuna korterihindade tõus ületas palgatõusu. Sellest lähtuvalt peab meie Vilniuse leibkond kodulaenu sissemakset koguma umbes 12 kuud kauem kui sama leibkond Tallinnas või Riias.

Meie tingimuste järgi säästab leibkond sissemakse kogumiseks 30% oma netopalgast.

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg, kuud



Allikas: riikide statistikaametite ja maa-ametite andmebaasid, Swedbanki arvutused

Tundlikkuse analüüs

Tundlikkuse analüüs näitab, et kui korterihinnad kasvaksid 10%, ei oleks Vilniuse leibkonnale meie vaadeldav korter enam taskukohane ja selleks, et see korter taas taskukohaseks muutuks, peab leibkonna netosissetulek kasvama vähemalt 7,5%. Kümneprotsendiline korterihinna tõus vähendaks kinnisvara taskukohasust märgatavalt ka Riia ja Tallinna leibkondadele, kuid see jääks endiselt positiivsele poolele ehk BETI väärtus oleks suurem kui 100. Täpsemalt – see langeks Riias 132,4 ja Tallinnas 140,3-ni ehk tasemele, mis oleks siiski kõrgem Vilniuse praegusest taskukohasuse tasemest.

Eluaseme taskukohasus kahaneks madalaima positiivse tasemeni (ehk BETI = 100) siis, kui korterihinnad kasvaksid Vilniuses 1,7%, Riias 45,6% ja Tallinnas 54,3%, eeldusel, et palgad ja intressimäärad samal ajal ei muutu. Intressimääradele vaadelduna ei oleks meie leibkonna jaoks meie vaadeldav korter enam taskukohane siis, kui intressid peaksid tõusma rohkem kui 0,14 protsendipunkti võrra Vilniuses, 3,47 protsendipunkti võrra Riias ja 3,95 protsendipunkti võrra Tallinnas, ja seda eeldusel, et palgad ja korterihinnad samal ajal ei muutu.

Balti eluaseme taskukohasuse indeksi (BETI) uurimismeetod

Eesmärk	Mõõta leibkonna kinnisvara – BETI puhul, korteri – ostujõudu ja selle muutusi
Tingimus	Meie definitsiooni järgi ei tohi eluaseme kodulaenu kuumaksed ületada 30% leibkonna netopalgast.
BETI definitsioon	Tegelikku sissetuleku suhe selle sissetulekuga, mida on vaja meie tingimuse täitmiseks ehk sissetulekuga, mille järgi kodulaenu kuumaksed moodustavad 30% leibkonna netopalgast. Kui indeks = 100, kasutavad leibkonnad 30% oma netopalgast. Kui indeks > 100, ületab leibkonna ostujõud meie tingimust. Kui indeks < 100, on leibkonna ostujõud madalam kui meie tingimus. Indeks on arvutatud all oleva valemi järgi: $BETI = \frac{keskmST}{TST} * 100 ,$ sealjuures: $TST = \frac{KKM}{30\%}$ <i>BETI</i> – eluaseme taskukohasuse indeks <i>keskmST</i> – 1,5 keskmist kuu netopalka <i>TST</i> – netopalk, mis vastaks meie tingimusele <i>KKM</i> – kodulaenu kuumakse
Muutujad	• Korteri hind kajastab pealinnas asuva 55 m²-suuruse korteri hinda • Leibkonna netopalk on võrdne 1,5 pealinnas teenitava keskmise netopalgaga, sealjuures võib leibkonda kuuluda üks või enam inimest • Kodulaenu intressimäär sisaldab lisaks uue kodulaenu intressimäära komponendile ka muude laenuvõtmisega seotud võimalike kulude komponenti (nt dokumentide, tagatiste, kindlustuse jms ettevalmistamise kulud, halduskulud, järelepärimiskulud). Intressimäärad kajastavad uusi eurodes antud kodulaene Lätis ja Eestis ning kaalutud valuutaga (littides ja eurodes) antud kodulaene Leedus. Vaadeldavate uute kodulaenude sisse makse on 15% ja laenu periood 30 aastat.
Piirangud	BETI sisaldab kodulaenuga seotud kulusid, kuid ei sisalda makse ega soodustusi, sealhulgas kinnisvaramaksu ega intressisoodustusi või -tagasimakseid. BETI kirjeldab näitlikku olukorda, kus leibkonna kogunetopalk on võrdne pooleteise keskmise netopalgaga, kuid indeks ei anna ülevaadet individuaalsest leibkonna olukorrast. BETI ei jaga otseseid soovitusi ega juhiseid, sealhulgas võimalikuks laenuvõtmiseks. BETI kirjeldatav leibkonna ostujõud kajastab juba ostetud kortereid, kuid ei jaga teavet korterite müügivõimaluste kohta. BETI on informatiivne näitaja, mis põhineb avalikel makromajanduslikel andmetel ega jaga otseseid soovitusi ega juhiseid, sealhulgas leibkonna võimaliku laenuvõtmise või panga laenupoliitika kohta.
Sagedus	Kvartaalne
Geograafia	Vilnius, Riia, Tallinn

Lisa 1

	Eluaseme taskukohasuse indeks			Sissemakse kogumise aeg, kuud		
	Vilnius	Riia	Tallinn	Vilnius	Riia	Tallinn
2005 I kv	72,6	64,4	113,7	46,7	50,0	32,7
2005 II kv	69,8	66,7	118,4	53,1	53,1	32,7
2005 III kv	75,2	66,4	105,2	50,9	53,5	37,4
2005 IV kv	60,5	68,3	100,1	58,9	52,5	38,6
2006 I kv	58,6	60,0	84,2	62,8	57,6	44,0
2006 II kv	55,8	63,4	81,2	63,5	53,5	44,0
2006 III kv	58,6	57,9	70,4	58,3	56,3	48,2
2006 IV kv	53,1	60,0	69,5	62,1	52,0	46,9
2007 I kv	54,4	53,0	65,5	59,1	57,4	47,8
2007 II kv	51,1	52,0	67,4	59,6	56,7	45,3
2007 III kv	50,0	47,5	62,6	59,1	60,3	46,9
2007 IV kv	48,5	61,1	73,2	59,9	46,0	39,5
2008 I kv	54,1	70,5	80,5	55,3	40,7	37,3
2008 II kv	53,5	75,4	87,1	54,4	36,4	34,0
2008 III kv	54,4	80,0	83,3	51,7	31,9	33,5
2008 IV kv	59,0	85,3	95,4	48,4	28,8	29,8
2009 I kv	68,8	116,8	129,6	44,1	25,1	25,6
2009 II kv	87,7	148,3	160,0	38,1	22,0	22,3
2009 III kv	93,9	140,7	179,5	36,3	25,1	20,6
2009 IV kv	95,5	156,4	176,9	35,6	22,8	21,3
2010 I kv	100,6	138,5	160,5	35,3	26,3	23,1
2010 II kv	102,6	137,2	162,9	35,8	26,4	23,1
2010 III kv	104,9	134,8	157,3	34,9	27,2	23,9
2010 IV kv	104,6	138,6	160,9	35,4	26,7	23,8
2011 I kv	102,4	136,0	161,3	36,4	26,9	23,7
2011 II kv	103,8	140,7	156,9	36,1	26,1	24,4
2011 III kv	103,4	141,5	144,0	36,1	25,6	26,4
2011 IV kv	101,7	145,6	154,3	36,7	25,0	24,9
Kõrgeim	104,9	156,4	179,5	63,5	60,3	48,2
Madalaim	48,5	47,5	62,6	34,9	22,0	20,6
Keskmine	75,0	96,7	115,0	48,0	39,0	32,9

Allikas: riikide keskpangad, statistikaametid, maa-ametid; Swedbank.

Kontaktid

Rootsi

Cecilia Hermansson grupi peaõkonomist Rootsi peaõkonomist	+46 8 5859 7720 cecilia.hermansson@swedbank.se
Magnus Alvesson vanemõkonomist	+46 8 5859 3341 magnus.alvesson@swedbank.se
Jörgen Kennemar vanemõkonomist	+46 8 5859 7730 jorgen.kennemar@swedbank.se
Anna Ibegbulem assistent	+46 8 5859 7740 anna.ibegbulem@swedbank.se

Eesti

Annika Paabut Eesti peaõkonomist	+372 888 5440 annika.paabut@swedbank.ee
Elina Allikalt vanemõkonomist	+372 888 1989 elina.allikalt@swedbank.ee

Läti

Mārtiņš Kazāks grupi asepeaõkonomist Läti peaõkonomist	+371 67 445 859 martins.kazaks@swedbank.lv
Dainis Stikuts vanemõkonomist	+371 67 445 844 dainis.stikuts@swedbank.lv
Lija Strašuna vanemõkonomist	+371 67 445 875 lija.strasuna@swedbank.lv

Leedu

Nerijus Mačiulis Leedu peaõkonomist	+370 5 258 2237 nerijus.maciulis@swedbank.lt
Lina Vrubliauskienė vanemõkonomist	+370 5 258 2275 lina.vrubliauskiene@swedbank.lt
Vaiva Šečkutė vanemõkonomist	+370 5 258 2156 vaiva.seckute@swedbank.lt

Oluline informatsioon:

Käesolev analüüs on koostatud Swedbanki majandusanalüüsi osakonna analüütikute poolt. Nimetatud osakonda kuuluvad analüüsiüksused Eestis, Lätis, Leedus ja Rootsis ning nimetatud osakond on sõltumatu Swedbankist ning vastutab maailma ja koduturu majandusülevaadete koostamise eest. Analüüsiüksuse tegevus on erinev Swedbanki teiste üksuste tööst ja seetõttu võivad analüüsis väljendatud seisukohad erineda teiste Swedbanki töötajate poolt avaldatud arvamustest.

Analüüs põhineb koostajate poolt usaldusväärseks peetud avalikel informatsiooniallikatel ja kajastab analüütikute isiklikku ja professionaalset arvamust vastavatest asjaoludest. Esitatud analüüs peegeldab koostajate parimat arusaamist kasutatud informatsioonist analüüsi koostamise hetkel ja asjaolude muutumise korral võib arusaamine muutuda.

Analüüs on koostatud analüütikute parimate oskuste kohaselt ja on nende parima teadmise kohaselt õige ja täpne, kuid ei Swedbank ega ükski Swedbankile kuuluvatest ettevõtetest, nende juht ega töötaja ei kanna mingit ei otsest ega kaudset vastutust juhul, kui siiski selgub, et analüüsis toodud asjaolud ei ole õiged ja täpsed.

Swedbanki kuuluvad ettevõtted võivad omada osalusi analüüsis nimetatud ettevõtetes ja osutada neile finantsteenuseid (sealhulgas anda laenu). Eelnimetatud asjaolud võivad mõjutada vastavate ettevõtete majandustegevust ja nende poolt väljalastud väärtpaberite hinda.

Teile esitatud analüüs on informatiivse iseloomuga. Mitte mingil juhul ei tohi analüüsi käsitleda Swedbanki kuuluvate ettevõtete või nende juhtide ja töötajate lubadusena või kinnitusena, et analüüsis kajastatud sündmused aset leiavad või prognoosid tõeks osutuvad. Samuti ei tohi analüüsi käsitleda soovitusena väärtpaberitesse investeerimiseks, finantstehingu tegemiseks või muuks teatud moel tegutsemiseks. Swedbank ning selle juhid ja töötajad ei vastuta kahju eest, mis Teil võib tekkida seoses tegutsemisega käesolevale analüüsile tuginedes. Rõhutame, et igasugune majanduskeskkonna arengu prognoosimine on oma olemuselt teataval määral spekulatiivne ja tegelik olukord võib kujuneda teistsuguseks kui käesolevas analüüsis eeldati.

KUI TE OTSUSTATE TEGUTSEDA KÄESOLEVALE ANALÜÜSILE TUGINEDES, SIIS KÄITUTE ÜKSNES ENDA VASTUTUSEL JA OLETE TE KOHUSTATUD ISESEISVALT KONTROLLIMA JA HINDAMA VASTAVA TEGEVUSE MAJANDUSLIKKU OTSTARBEKUST JA SELLEGA KAASNEVAID RISKE.