

Balti eluaseme taskukohasuse indeks

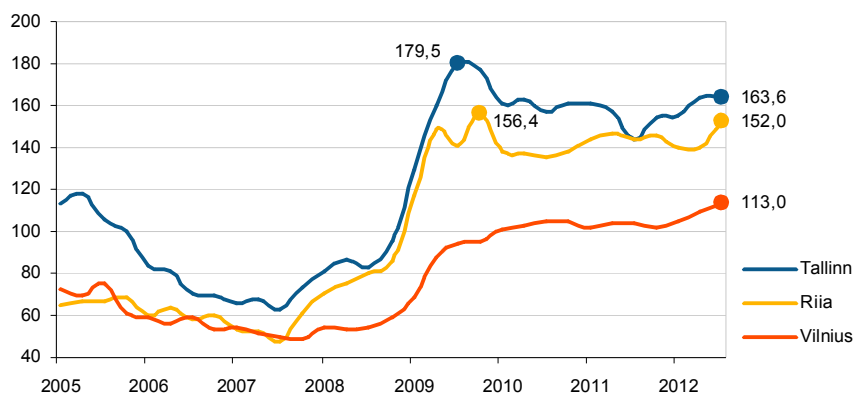
Mõõdab leibkonna ostujõudu korteri soetamisel Balti riikide pealinnades

10. detsember 2012

Eluaseme taskukohasuse indeks tõusis Riias ja Vilniuses, kuid stabiliseerus Tallinnas.

- Selle aasta kolmandas kvartalis paranes eluaseme taskukohasus Balti riigi pealinnadest kõige enam Riias. 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 Riias teise kvartali 140-lt 152-le kolmandas kvartalis. Vilniuses tõusis BETI väärtus 110-lt 113-le, kuid Tallinnas jäi sisuliselt muutumatuks 163,6-l.
- Need BETI väärtused näitavad, et 1,5 keskmist netopalka teeniva leibkonna jaoks on korter kõige taskukohasem Tallinnas, millele järgnevad Riia ja Vilnius – Tallinnas oli leibkonna netopalk 63,6%, Vilniuses 13% ja Riias 52% kõrgem palgatasemest, mida on vaja, et eluase muutuks taskukohaseks. Taskukohasuse all on peetud silmas olukorda, kus kinnisvara ostuks võetud 30a pikkuse ja 15% suuruse omafinantseeringuga kodulaenu maksed moodustavad 30% leibkonna netopalgast.
- Netopalk langes Eestis sesoonsete tegurite tõttu kolmandas kvartalis võrreldes teise kvartali 3,6%. See on peamine põhjus, miks Tallinna BETI väärtus jäi sisuliselt muutumatuks. Intressimäärade langus ja korterihindade aeglustunud kasv mõjusid taskukohasusele positiivselt.
- Riia BETI väärtuse hüppeliselt paranemist toetasid kõik kolm komponenti, nendest suurim positiivne mõju oli intressimäärade langusel (47 baaspunkti võrra). Korteri hinnad langesid 1,7% kvartaalses võrdluses, samas kui netopalk tõusis 0,5%.
- Vilniuse BETI väärtuse tõusu mõjutasid intressimäärade langus (32 baaspunkti võrra) ja kõrgem netopalk (0,1%). Taskukohasuse paranemist pärssis mõnevõrra korterihindade tõus.
- Aeg, mida meie leibkond vajab kodulaenu 15% suuruse sissemakse kogumiseks, pikenes võrreldes teise kvartaliga Tallinnas umbes kuu võrra (25,8 kuuni) ja Vilniuses poole kuu võrra (36,9 kuuni). Sama näitaja Riias aga lühenes kahe nädala võrra 26,3 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

Eluaseme taskukohasuse indeksi komponendid: korterihinnad, intressimäärad ja palgad

Korterihinnad

Korteri keskmine ruutmeetri hind kasvas selle aasta kolmandas kvartalis Vilniuses 1,3%, kuid langes Riias 1,7% ja Tallinnas 0,3% teise kvartaliga võrreldes. Aastases võrdluses kasvasid korterihinnad kõigis kolmes pealinnas, sealjuures enim Riias (7,8%), millele järgnesid Vilnius (5,1%) ja Tallinn (3,1%). Meie vaadeldavas suuruses korteri (55 m²) keskmine hind on endiselt kõige kõrgem Vilniuses, kus see ulatus teises kvartalis 61,9 tuhande euroni; sama korteri keskmine hind oli Tallinnas 60,5 tuhat ja Riias 43,7 tuhat eurot.

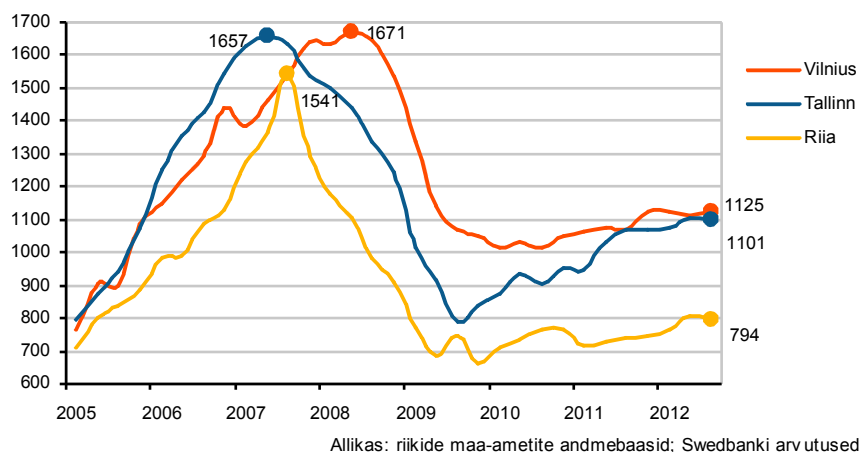
Kuigi kinnisvarahindade taastumine on Tallinnas pärast kriisi olnud kõige jõulisem ja Vilniuses jäi kriisiaegne hinnalangus kõige väiksemaks, moodustavad korterihinnad mõlemas pealinnas endiselt veidi alla 70% kriisieelsest hinnatasemest. Riias, kus kriis oli sügavam ja taastumine on olnud märksa vaevalisem, moodustavad korterihinnad vaid veidi enam kui 50% kriisieelsest tasemest.

Selle aasta alguses hoogustunud Riia korterihindade taastumine jätkus ka kolmandas kvartalis, kuigi aastane hinnakasv aeglustus teise kvartali 11%-lt 7,8%-le. Hinnatõusu veavad peamiselt Riia kesklinna korterid ja eeslinnade uusehitused; kuna nende korterite tehingute arv on endiselt madal, on ka hinnatase volatiilne. Peamiselt magalarajoonides asuvate vanade korterite hinnad ei ole veel tõusule pöördunud.

Korterihindade kasv aeglustus ka Tallinnas, teise kvartali 6,9%-lt 3,1%-le. Sellest hoolimata on eluruumide kinnisvaraturul märgata elavnemismärke – uute kodulaenude maht ulatus kolmandas kvartalis kõrgeima tasemeni pärast kinnisvarabuumi lõppu 2008. aastal. Võrreldes 2009. aastaga, mil kinnisvaraturg saavutas madalaima taseme, on uute kodulaenude maht praegu enam kui 50% suurem.

Korterihindade kasv kiirenes ainsana Vilniuses, teise kvartali 3,5%-lt 5,1%-le. Kortrite ostu-müügi tehingute arvu kasv on samuti kiirenenud, kuid jääb endiselt madalamaks kui teistes pealinnades – Vilniuses registreeriti kolmandas kvartalis 12% rohkem tehinguid kui aasta tagasi, samas kui Riias oli tehinguid 13% ja Tallinnas 28% enam.

Korteri keskmine hind, EUR/m²



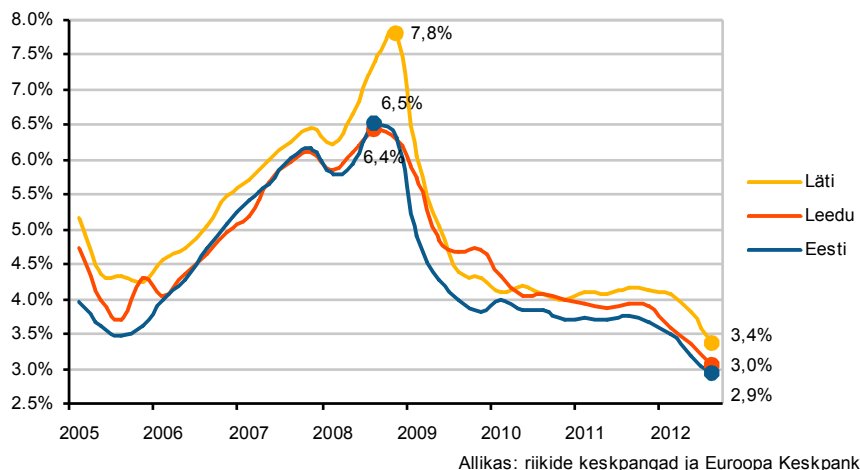
Kodulaenu intressimäärad

Uute kodulaenude intressimäär, mille hulka on arvestatud ka erinevad kodulaenu võtmisega seotud kulud¹, langes kõigis kolmes riigis juba neljandat kvartalit järjest. Kõige enam langesid intressimäärad kolmandas kvartalis Lätis (47 baaspunkti võrra 3,4%-ni). Leedus ja Eestis jäi intressimäärade langus mõnevõrra väiksemaks, vastavalt 32 baaspunkti võrra 3%-ni ja 26 baaspunkti võrra 2,9%-ni. Langevate intressimäärade peamine põhjus on ajalooliselt madalaimal tasemel olev Euribor: 3-kuu Euribor langes teise kvartali 0,69%-lt 0,36%-le kolmandas kvartalis.

¹ Täpne intressimäära kirjeldus on raporti lõpus uurimismeetodite peatükis.

Intressimäärade erinevus on peamine põhjus, miks BETI väärtus on Tallinnas veidi kõrgem kui Riias; korterihinna ja netopalka suhe on neis pealinnades võrreldaval tasemel.

Uute kodulaenude keskmine intressimäär

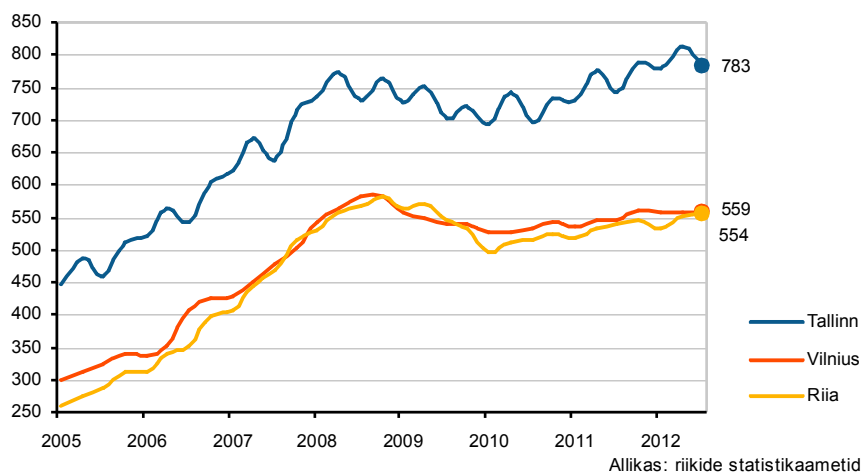


Keskised netopalgad

Meie vaadeldava leibkonna, kelle kuine sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga, sissetulek ulatus teises kvartalis Tallinnas 1175, Riias 830 ja Vilniuses 839 euron. Keskmine netopalk kasvas kolmandas kvartalis teise kvartaliga võrreldes Riias 0,5%, Vilniuses 0,1%, kuid langes Tallinnas hooajaliste mõjude tõttu 3,6%. Sellest hoolimata kasvasid aastases võrdluses palgad enim Tallinnas (5,5%), samas kui Riias ja Vilniuses ulatus palgakasv vastavalt 2,9% ja 2,7%-ni. Erinevalt Riias ja Vilniusest on keskmine netopalk Tallinnas ületamas kriisieelset taset.

Eluaseme taskukohasuse erinevus Tallinnas ja Riias on peamiselt tingitud palgatasemete erinevusest – Tallinna leibkonna sissetulekud olid kolmandas kvartalis 40% suuremad kui Vilniuse leibkonnal, samas kui korterihinnad olid kahes pealinnas pea samal tasemel (Tallinnas 2,1% madalamad). Ka Riia eluase on võrreldes Vilniusega märksa taskukohasem, sest kuigi palgatasemed on neis pealinnades peaaegu võrdsed (Vilniuse leibkonna sissetulek on 1,1% suurem), on korterihinnad Vilniuses 42% kõrgemad kui Riias.

Keskmine netopalk, EUR



Tallinna BETI väärtus 163,6 näitab seda, et 1,5 keskmist sissetulekut teeniva leibkonna netopalk on 63,6% kõrgem sellisest palgatasemest, kus 55m²-suuruse korteri ostmisel ulatub 30 aasta pikkuse ja 15% suuruse omafinantseeringuga eluasemelaenu kuumakse 30%-ni kuisest sissetulekust. Riias teenib sama leibkond 52% ja Vilniuses 13% kõrgemat palka, kui meie taskukohasuse tingimuste

täitmiseks oleks piisav. Kolmandas kvartalis moodustasid meie valitud suuruses korteri kodulaenumaksed Tallinnas 18%, Riias 20% ja Vilniuses 27% leibkonna netosissetulekust.

Selleks, et korteri taskukohasuse kriteerium oleks ületatud (ehk BETI=100), peab 1,5 keskmist netopalka teeniva leibkonna sissetulek olema Vilniuses vähemalt 742 eurot kuus. Vajalik palgatase on Tallinnas mõnevõrra madalam - 718 eurot –, kuna Eestis on kõige madalamad kodulaenu intressimäärad. Hoopis teistsugune on olukord madalaimate korterihindadega Riias, kus meie leibkonna kuine netosissetulek peab taskukohasuse tingimusele vastamiseks olema vaid 546 eurot ehk umbes veerandi võrra väiksem kui ülejäänud pealinnades.

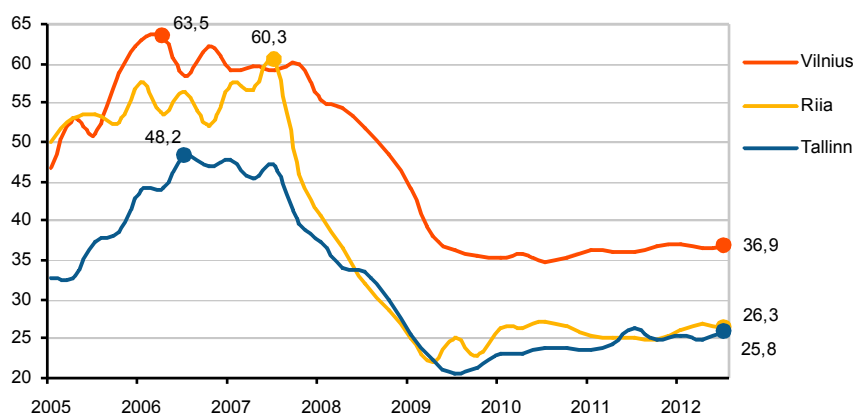
Eelmise aasta kolmanda kvartaliga võrreldes on BETI väärtus suurenenud kõigis kolmes pealinnas, sealjuures enim Tallinnas (19,6 punkti võrra), millele järgnevad Vilnius (10 punkti võrra) ja Riia (7,7 punkti võrra). Taskukohasuse paranemise peamine mõjutaja on langenud intressimäärad.

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg

Kodulaenu sissemakse, mis meie tingimuste järgi moodustab 15% võetavast laenust, kogumiseks vajaminev aeg pikenes kolmandas kvartalis Tallinnas nelja nädala ja Vilniuses kahe nädala võrra, vastavalt 26 ja 37 kuuni. Riia leibkonna jaoks sissemakse kogumise aeg aga lühenes kahe nädala võrra 26 kuuni.

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 tõuseksid 10%, oleks meie vaadeldav korter endiselt taskukohane kõigis kolmes pealinnas – BETI väärtus langeks Vilniuses 102,7-le, Riias 138,2-le ja Tallinnas 148,8-le.

Eluaseme taskukohasus kahaneks madalaima positiivse tasemeni (ehk BETI=100) siis, kui korterihinnad kasvaksid Vilniuses 13,4%, Riias 52% ja Tallinnas 63,6%, eeldusel, et palgad ja intressimäärad samal ajal ei muutu. Intressimääradele vaadelduna ei oleks leibkonna jaoks meie vaadeldav korter enam taskukohane siis, kui intressid peaksid tõusma enam kui 1 protsendipunkti võrra Vilniuses, 3,7 protsendipunkti võrra Riias ja 4,4 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	Tegeliku 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 arvatud 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 sissemakse 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		
	Tallinn	Riia	Vilnius	Tallinn	Riia	Vilnius
2005 I kv	113,7	64,4	72,6	32,7	50,0	46,7
2005 II kv	118,4	66,7	69,8	32,7	53,1	53,1
2005 III kv	105,2	66,4	75,2	37,4	53,5	50,9
2005 IV kv	100,1	68,3	60,5	38,6	52,5	58,9
2006 I kv	84,2	60,0	58,6	44,0	57,6	62,8
2006 II kv	81,2	63,4	55,8	44,0	53,5	63,5
2006 III kv	70,4	57,9	58,6	48,2	56,3	58,3
2006 IV kv	69,5	60,0	53,1	46,9	52,0	62,1
2007 I kv	65,5	53,0	54,4	47,8	57,4	59,1
2007 II kv	67,4	52,0	51,1	45,3	56,7	59,6
2007 III kv	62,6	47,5	50,0	46,9	60,3	59,1
2007 IV kv	73,2	61,1	48,5	39,5	46,0	59,9
2008 I kv	80,5	70,5	54,1	37,3	40,7	55,3
2008 II kv	87,1	75,4	53,5	34,0	36,4	54,4
2008 III kv	83,3	80,0	54,4	33,5	31,9	51,7
2008 IV kv	95,4	85,3	59,0	29,8	28,8	48,4
2009 I kv	129,6	116,8	68,8	25,6	25,1	44,1
2009 II kv	160,0	148,3	87,7	22,3	22,0	38,1
2009 III kv	179,5	140,7	93,9	20,6	25,1	36,3
2009 IV kv	176,9	156,4	95,5	21,3	22,8	35,6
2010 I kv	160,5	138,5	100,6	23,1	26,3	35,3
2010 II kv	162,9	137,2	102,6	23,1	26,4	35,8
2010 III kv	157,3	134,8	104,9	23,9	27,2	34,9
2010 IV kv	160,9	138,6	104,6	23,8	26,7	35,4
2011 I kv	161,3	143,8	102,4	23,7	25,4	36,4
2011 II kv	156,9	146,6	103,8	24,4	25,0	36,1
2011 III kv	144,0	144,3	103,4	26,4	25,1	36,1
2011 IV kv	154,5	145,7	101,8	24,9	24,9	36,7
2012 I kv	155,3	136,5	104,9	25,3	26,8	37,0
2012 II kv	163,7	140,4	109,8	24,9	26,9	36,5
2012 III kv	163,6	152,0	113,0	25,8	26,3	36,9
Suurim	179,5	156,4	113,0	48,2	60,3	63,5
Vähim	62,6	47,5	48,5	20,6	22,0	34,9
Keskmine	120,8	101,8	78,3	32,2	37,7	46,9

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

Kristjan Tamla Eesti peaõkonomisti kohusetäitja	+372 888 7952	kristjan.tamla@swedbank.ee
Teele Reivik õkonomist	+372 888 7925	teele.reivik@swedbank.ee

Läti

Mārtiņš Kazāks grupi asepeaõkonomist Läti peaõkonomist	+371 67 445 859	martins.kazaks@swedbank.lv
Lija Strašuna vanemõkonomist	+371 67 445 875	lija.strasuna@swedbank.lv
Kristilla Skrūzkalne õkonomist	+371 67 445 844	kristilla.skruzkalne@swedbank.lv

Leedu

Nerijus Mačiulis Leedu peaõkonomist	+370 5 258 2237	nerijus.maciulis@swedbank.lt
Vaiva Šečkutė vanemõkonomist	+370 5 258 2156	vaiva.seckute@swedbank.lt
Laura Galdikienė õkonomist	+370 5 258 2275	laura.galdikiene@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.