

Balti eluaseme taskukohasuse indeks

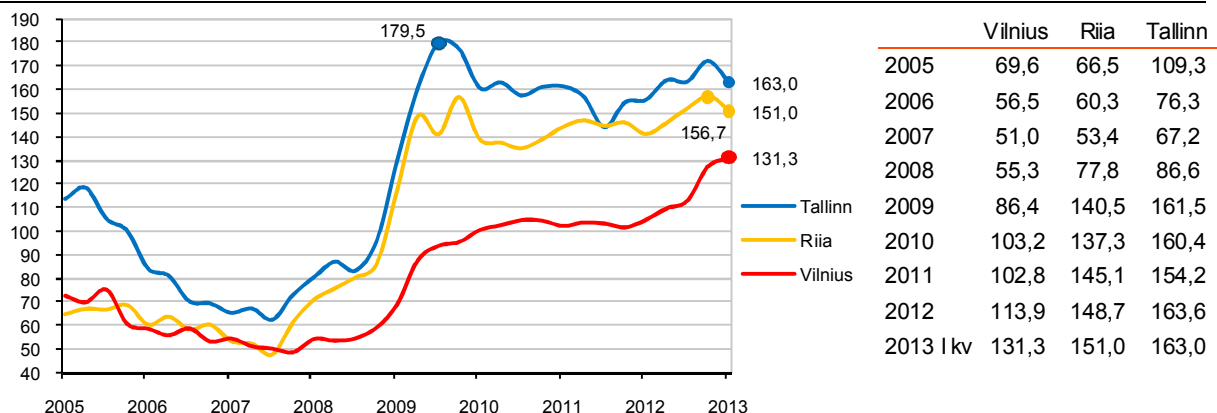
Möödab leibkonna ostujõudu korteri soetamisel Balti riikide pealinnades

13. juuni 2013

Eluaseme taskukohasus paranes Vilniuses, kuid halvenes Riias ja Tallinnas

- Käesoleva aasta esimeses kvartalis paranes eluaseme taskukohasus Vilniuses. Swedbanki Balti eluaseme taskukohasuse indeks (BETI) – mille aluseks on võetud leibkond, kelle sissetulek on võrdne 1,5-kordse keskmise netopalgaga ja kes soovib osta 55 m²-suurust korterit – tõusis Vilniuses eelmise aasta neljanda kvartali 127,8-lt 131,3-le käesoleva aasta esimeses kvartalis. Tallinnas langes BETI väärtus 172,0-lt 163,0-le ja Riias 156,7-lt 151,0-le.
- Need BETI väärtused näitavad, et 1,5-kordset keskmist netopalka teeniva leibkonna jaoks on korter kõige taskukohasem Tallinnas, millele järgnevad Riia ja Vilnius. Tallinnas oli leibkonna netopalk 63,0%, Vilniuses 31,3% ja Riias 51,0% kõrgem palgatasemest, mida on vaja, et eluase muutuks taskukohaseks. Taskukohasuse all on peetud silmas olukorda, kus kinnisvara ostuks võetud 30 aasta pikkuse ja 15% suuruse omafinantseeringuga kodulaenu maksed moodustavad 30% leibkonna netopalgast.
- Tallinna BETI väärtus vähenes peamiselt korterihindade kasvu tõttu (4,3% võrreldes eelmise kvartaliga). Ka intressimäärade 7 baaspunktilisel tõusul ning palkade sesoonsel langusel oli negatiivne, kuigi veidi väiksem mõju.
- Korteri hinnad Riias langesid 2,4%, kuid nende positiivse mõju kaalus üle intressimäärade 47 baaspunktiline tõus. Ka palkade sesoonsel langusel oli negatiivne, kuigi väiksem mõju.
- Vilniuse BETI väärtuse tõusu mõjutasid kõik kolm indeksi komponenti. Suurim mõju oli intressimäärade 15 baaspunktilisel langusel. Vähemal määral mõjutasid taskukohasust positiivselt ka korterihindade langus ning palkade tõus.
- Aeg, mida leibkond vajab kodulaenu 15% suuruse sissemakse kogumiseks, vähenes võrreldes eelmise aasta neljanda kvartaliga Vilniuses nädala ja Riias kahe nädala võrra, kuid kasvas Tallinnas peaaegu viie nädala võrra.
- *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



Allikad: 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 2013. aasta esimeses kvartalis Tallinnas 4,3%, kuid langes Riias 2,4% ja Vilniuses 0,5% eelmise aasta neljanda kvartaliga võrreldes. Aastases võrdluses kasvasid korterihinnad Tallinnas 9,5% ja Riias 1,4%, kuid langesid Vilniuses 5,4%. Meie vaadeldavas suuruses korteri (55 m²) keskmine hind oli kõige kõrgem Tallinnas, kus see ulatus esimeses kvartalis 64,6 tuhande euroni; sama suure korteri keskmine hind oli Vilniuses 58,5 tuhat ja Riias 42,2 tuhat eurot.

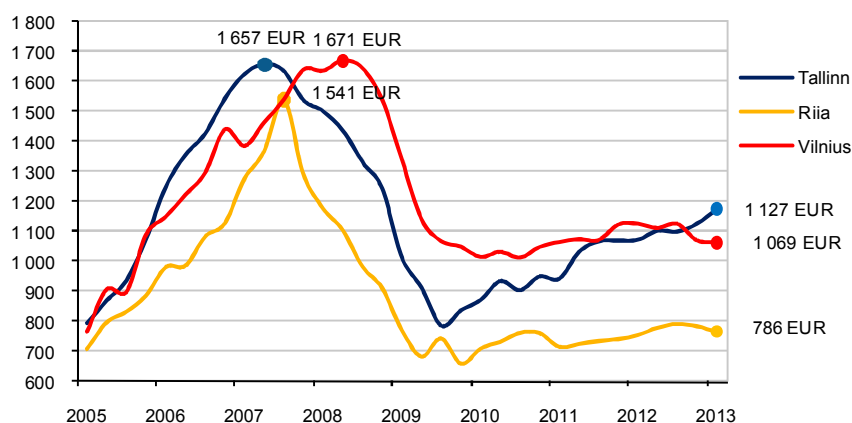
Neljandas kvartalis olid korterihinnad Riias 50,2%, Vilniuses 36,3% ja Tallinnas 29,1% madalamad kriisieelsest tasemest. Hindade taastumine peale kriisi on kiireim olnud Tallinnas ning aeglaseim Vilniuses.

Aastases võrdluses kasvas tehingute arv **Riias** 14,2% ning korterihindade kasv aeglustus 1,4%-le. Kinnisvaraturu aktiivsus on Riias järk-järgult kasvanud nüüdseks pea kaks aastat ning viimastel kvartalitel on kasvu vedanud peamiselt residentide tehingud eeslinnades asuvate keskklassi korteritega (500-1000 EUR/m²). Mitteresidendid mõjutavad oluliselt luksuskorterite turgu, kuid tehingute arv selles segmendis püsib suhteliselt väikesena. Turu aktiivsuse ning korterihindade mõõdukas kasv jätkub ka käesoleval aastal. Euroalaga liitumine 2014. aastal ei tohiks kinnisvara hindu oluliselt mõjutada.

Aastases võrdluses on **Tallinna** kinnisvaraturu aktiivsus kasvanud. Korteri hindade kasv kiirenes esimeses kvartalis 9,5%-le ning tehingute arv 8,8%-le. Hinnatõusu vedasid peamiselt kõrgemate hindadega uusarendused. Kodulaenude käive kasvas aastases võrdluses esimeses kvartalis 22,5%. Nii korterihinnad kui tehingute arv peaksid jätkama kasvamist mõõdukas tempos. Viimast soodustavad ka madalad intressimäärad ning kasvavad palgad.

Ka **Vilniuses** oli kinnisvaraturu aktiivsus esimeses kvartalis üsna kõrge. Aastases võrdluses kasvas tehingute arv 16,9%. Samas langesid korterihinnad samal perioodil 5,4%. Seda põhjustas vanemate korterite hindade langus, uute korterite hinnad kasvasid 4,2%. Korteri pakkumine esmasel turul ületab 2500 ning nõudlus ei jää pakkumisest maha. Ligikaudu 20-30% korteritest müüakse juba ehitusfaasis. Ka kodulaenude käive kasvas käesoleva aasta esimeses kvartalis aastases võrdluses 27,8%. Kuigi enamik tehingutest rahastatakse omavahenditest, julgeb üha rohkem kodumajapidamisi võtta ka kodulaenu. Seda tänu madalatele intressimääradele, stabiilsetele kinnisvarahindadele ja oluliselt paranenud rahalisele seisule.

Korteri keskmine hind, EUR/m²

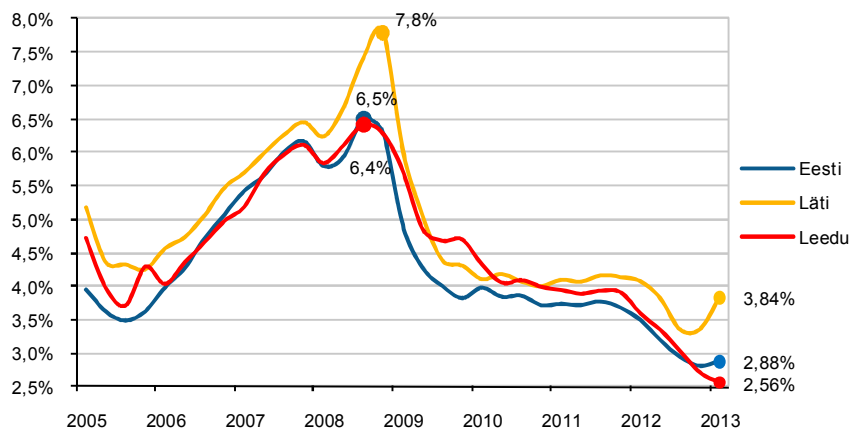


Allikad: Riikide maa-ametite andmebaasid, Swedbanki arvutused

Kodulaenu intressimäärad

Uute kodulaenu intressimäär, mille hulka on arvestatud ka erinevad kodulaenu võtmisega seotud kulud¹, langes kvartaalses võrdluses ainult Leedus (15 baaspunkti võrra 2,6%-le). Eestis kasvasid intressimäärad 7 baaspunkti võrra 2,9%-le ja Lätis 47 baaspunkti võrra 3,8%-le. 3-kuu Euribor kasvas 2012. aasta neljanda kvartali 0,196%-lt 0,211%-le 2013. aasta esimeses kvartalis. Leedus mõjutas intressimäärade langust tõenäoliselt turu kõrge likviidsus, mis soodustas madalamaid riskimarginaale. Aprilli andmete kohaselt võib Lätis esimese kvartali intressimäärade tõus teises kvartalis taas languseks pöörduda (samas vähendab järeltulevate usaldusväärset tehingute suhteliselt madal arv).

Uute kodulaenu keskmine intressimäär



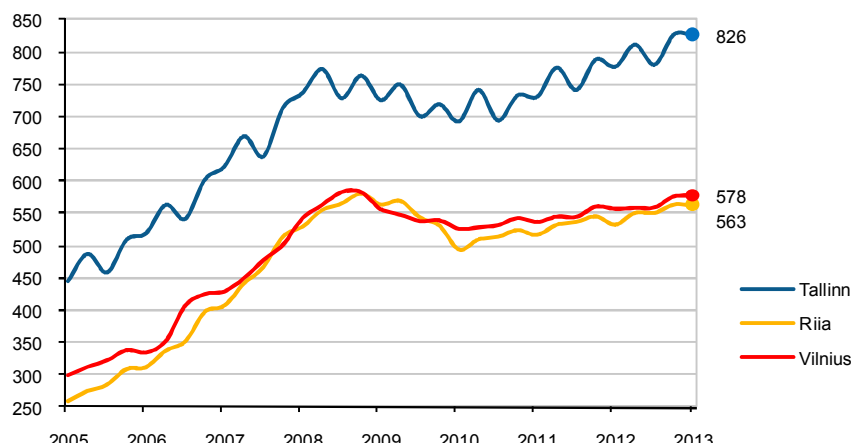
Allikad: Riikide keskpangad ja Euroopa Keskpank

Keskmine netopalgad

Keskmine netopalk langes 2013. aasta esimeses kvartalis eelmise aasta neljanda kvartaliga võrreldes Tallinnas 0,2% ja Riias 0,3%, kuid kasvas Vilniuses 0,3%. Aastases võrdluses kasvasid palgad kõige enam Tallinnas (6,2%) ning vaadeldava leibkonna (kelle kuine sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga) sissetulek ulatus esimeses kvartalis 1239 euroni. Riias kasvas leibkonna kuine sissetulek 5,6% 845 euroni ja Vilniuses 3,7% 867 euroni.

Eluaseme taskukohasuse erinevus Tallinnas ja Vilniuses on peamiselt tingitud palgatasemete erinevusest – Tallinna leibkonna sissetulekud olid esimeses kvartalis 43% suuremad kui Vilniuse leibkonnal, samas kui korterihinnad olid Tallinnas vaid 10,4% kõrgemad. Ka Riia eluase on võrreldes Vilniusega märksa taskukohasem, sest kuigi Vilniuses teenib leibkond vaid 2,5% rohkem kui Riias, on Vilniuse korterihinnad 38,6% kõrgemad.

Keskmine netopalk, EUR



Allikad: Riikide statistikaametid

¹ Täpne intressimäära kirjeldus on raporti lõpus uurimismeetodite peatükis.

Tallinna BETI väärtus 163,0 näitab seda, et 1,5-kordset keskmist palka teeniva leibkonna netopalk on 63,0% kõrgem sellisest palgatasemest, kus 55m²-suuruse korteri ostmisel ulatub 30 aasta pikkuse ja 15% omafinantseeringuga eluasemelaenu kuumakse 30%-ni kuisest sissetulekust. Riias teenib sama leibkond 51,0% ja Vilniuses 31,3% kõrgemat palka, kui taskukohasuse indeksi tingimuste täitmiseks piisav oleks. Esimeses kvartalis moodustasid indeksis kasutatud 55 ruutmeetrise korteri kodulaenumaksed Tallinnas 18,4%, Riias 19,9% ja Vilniuses 22,9% leibkonna netosissetulekust. Võrreldes eelmise kvartaliga on see näitaja suurenenud 1,0 protsendipunkti võrra Tallinnas ja 0,7 protsendipunkti võrra Riias ning vähenenud 0,6 protsendipunkti võrra Vilniuses.

Selleks, et korteri taskukohasuse kriteerium oleks ületatud (ehk BETI=100), peab 1,5-kordset keskmist netopalka teeniva leibkonna sissetulek olema Vilniuses vähemalt 660 eurot kuus. Vajalik palgatase on Tallinnas kõrgem, 760 eurot, kuna Eestis on kõrgemad kodulaenu intressimäärad ja korterihinnad. Hoopis teistsugune on olukord madalaimate korterihindadega Riias, kus leibkonna kuine netosissetulek peab taskukohasuse tingimusele vastamiseks olema vaid 560 eurot.

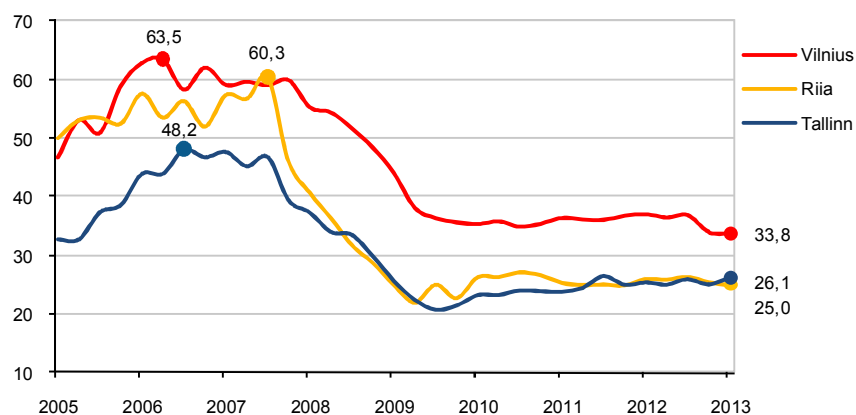
2012. aasta esimese kvartaliga võrreldes suurenes BETI väärtus Vilniuses 26,4 punkti võrra, mille peamiseks põhjuseks oli intressimäärade vähenemine 104 baaspunkti võrra. Positiivselt, kuid veidi vähem mõjutasid taskukohasust ka palkade kasv (3,7%) ning korterihindade langus (5,4%). Tallinnas suurenes BETI väärtus 7,4 ning Riias 10,2 baaspunkti võrra, peamiselt tänu palkade kasvule (vastavalt 6,2% ja 5,6%). Korteri hinnad kasvasid Tallinnas küll kiiremini, kuid samas langesid rohkem intressimäärad.

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg

Kodulaenu sissemakse, mis meie tingimuste järgi moodustab 15% võetavast laenust, kogumiseks vajaminev aeg lühenes enam kui nädala võrra Vilniuses (33,8 kuud) ja kahe nädala võrra Riias (25 kuud), kuid suurenes peaaegu viie nädala võrra Tallinnas (26,1 kuud) võrreldes eelmise kvartaliga. Kogumise aeg Riias lühenes tänu märkimisväärselt langenud korterihindadele, samas kui Tallinnas pikenes aeg just kasvanud korterihindade tõttu.

Meie indeksi eelduste kohaselt säästab leibkond sissemakse kogumiseks 30% oma netopalgast.

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg, kuud



Allikad: Riikide maa-ametite ja statistikaametite andmebaasid, Swedbanki arvutused

Tundlikkuse analüüs

Tundlikkuse analüüs näitab, et kui korterihinnad tõuseksid 10%, oleks vaadeldav korter endiselt taskukohane kõigis kolmes pealinnas – BETI väärtus langeks Vilniuses 119,3-le, Riias 137,3-le ja Tallinnas 148,2-le. Eluaseme taskukohasus kahaneks madalaima positiivse tasemeni (ehk BETI=100) siis, kui korterihinnad kasvaksid Vilniuses 31,3%, Riias 51,0% ja Tallinnas 63,0%, ja palgad ning intressimäärad samal ajal ei muutu.

Intressimäärasid vaadeldes ei oleks leibkonna jaoks indeksis kasutatud korter enam taskukohane siis, kui intressid tõuseksid enam kui 2,2 protsendipunkti võrra Vilniuses, 3,8 protsendipunkti võrra Riias ja 4,3 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	<p>Tegeliku sissetuleku suhe selle sissetulekuga, mida on vaja indeksi 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 indeksi tingimust. Kui indeks < 100, on leibkonna ostujõud madalam kui indeksi tingimus. Indeks on arvatud all oleva valemi järgi:</p> $BETI = \frac{keskmST}{TST} * 100 ,$ <p>sealjuures:</p> $TST = \frac{KKM}{30\%}$ <p><i>BETI</i> – eluaseme taskukohasuse indeks <i>keskmST</i> – 1,5-kordne keskmine kuu netopalk <i>TST</i> – netopalk, mis vastaks meie tingimusele <i>KKM</i> – kodulaenu kuumakse</p>
Muutujad	<ul style="list-style-type: none">• Korteri hind kajastab pealinnas asuva 55 m²-suuruse korteri hinda• Leibkonna netopalk on võrdne 1,5-kordse 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 komponendi (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	<p>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.</p> <p>BETI on informatiivne näitaja, mis põhineb avalikel makromajanduslikel andmetel ega jaga otseseid soovitusi ega juhiseid, sealhulgas leibkonna võimaliku laenuvõtmise või panga laenupoliitika kohta.</p>
Sagedus	Kvartaalne
Geograafia	Vilnius, Riia, Tallinn

Lisa 1

	Eluaseme			Sissemakse		
	taskukohasuse indeks			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	155,5	140,8	104,9	25,3	26,0	37,0
2012 II kv	163,8	145,5	109,8	24,9	25,9	36,5
2012 III kv	163,2	151,7	113,1	25,8	26,4	36,9
2012 IV kv	172,0	156,7	127,8	24,9	25,5	34,0
2013 I kv	163,0	151,0	131,3	26,1	25,0	33,8
Suurim	179,5	156,7	131,3	48,2	60,3	63,5
Vähim	62,6	47,5	48,5	20,6	22,0	33,8
Keskmine	123,6	105,1	81,4	31,8	36,9	46,1

Allikad: Rikide keskpangad, statistikaametid, maa-ametid;
Sw edbank

Kontaktid

Rootsi

Anna Felländer Grupi peaõkonomisti kohusetäitja	+46 8 5859 3341	anna.fellander@swedbank.se
Magnus Alvesson vanemõkonomist	+46 8 5859 3341	magnus.alvesson@swedbank.se
Jörgen Kennemar vanemõkonomist	+46 8 5859 7730	jorgen.kennemar@swedbank.se
Knut Hallberg vanemanalüütik	+46 8 700 9317	knut.hallberg@swedbank.se

Eesti

Tõnu Mertsina Eesti peaõkonomist	+372 888 7589	tonu.mertsina@swedbank.ee
Liis Elmik vanemõkonomist	+372 888 7206	liis.elmik@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 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.