

# Balti eluaseme taskukohasuse indeks

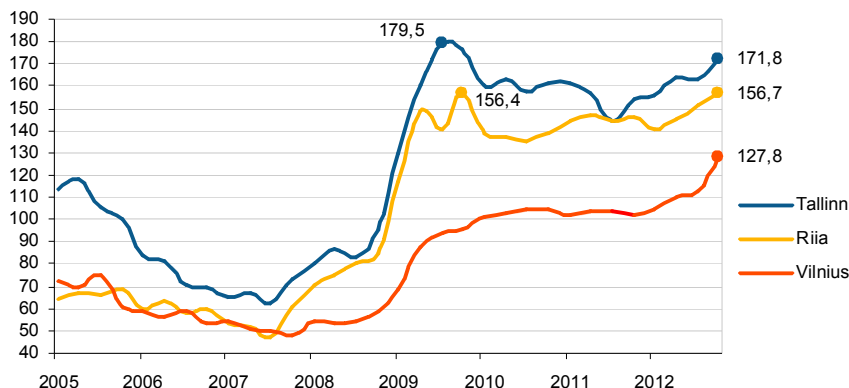
Mõõdab leibkonna ostujõudu korteri soetamisel Balti riikide pealinnades

14. märts 2013

## Eluaseme taskukohasuse indeks tõusis kõikides Balti riikide pealinnades

- Eelmise aasta neljandas kvartalis paranes eluaseme taskukohasus Balti riikide pealinnadest kõige enam Vilniuses. Balti eluaseme taskukohasuse indeks (BETI) – mille aluseks on võetud leibkond, kelle sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga ja kes soovib osta 55 m<sup>2</sup>-suurust korterit – tõusis Vilniuses kolmanda kvartali 113,1-lt 127,8-le neljandas kvartalis. Tallinnas tõusis BETI väärtus 163,2-lt 171,8-le ja Riias 151,7-lt 156,7-le.
- 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 71,8%, Vilniuses 27,8% ja Riias 56,7% 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.
- Tallinna BETI väärtus paranes peamiselt netopalka 5,9% kasvu tõttu. Intressimäärad langesid 13 baaspunkti võrra, kuid nende positiivse mõju kaalus üle korterihindade 2,4%-ne tõus.
- Riia BETI väärtuse paranemist toetasid 2,3%-ne netopalka tõus ning 1%-ne korterihindade langus. Intressimäärad jäid võrreldes eelmise perioodiga samaks (3,36%).
- Vilniuse BETI väärtuse tõusu mõjutasid kõik kolm komponenti. Suurim mõju oli korterihindade 4,9% ja intressimäärade 32 baaspunkti langusel. Ka netopalka kasvul oli positiivne, kuigi veidi väiksem mõju.
- Aeg, mida meie leibkond vajab kodulaenu 15% suuruse sissemakse kogumiseks, vähenes võrreldes kolmanda kvartaliga Tallinnas ja Riias umbes kuu võrra (vastavalt 25 ja 25,5 kuuni) ja Vilniuses peaaegu kahe kuu ja kolme nädala võrra (34 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



	Tallinn	Riia	Vilnius
2005	109,3	66,5	69,6
2006	76,3	60,3	56,5
2007	67,2	53,4	51,0
2008	86,6	77,8	55,3
2009	161,5	140,5	86,4
2010	160,4	137,3	103,2
2011	154,2	145,1	102,8
2012 I kv	155,5	140,8	104,9
2012 II kv	163,8	145,5	109,8
2012 III kv	163,2	151,7	113,1
2012 IV kv	171,8	156,7	127,8

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 eelmise aasta neljandas kvartalis Tallinnas 2,4%, kuid langes Riias 1% ja Vilniuses 4,9% kolmanda kvartaliga võrreldes. Aastases võrdluses kasvasid korterihinnad enim Riias (5,7%), millele järgnes Tallinn (5,2%), kuid langesid Vilniuses (4,7%). Meie vaadeldavas suuruses korteri (55 m<sup>2</sup>) keskmine hind oli kõige kõrgem Tallinnas, kus see ulatus neljandas kvartalis 61,9 tuhande euroni; sama korteri keskmine hind oli Vilniuses 58,8 tuhat ja Riias 43,2 tuhat eurot.

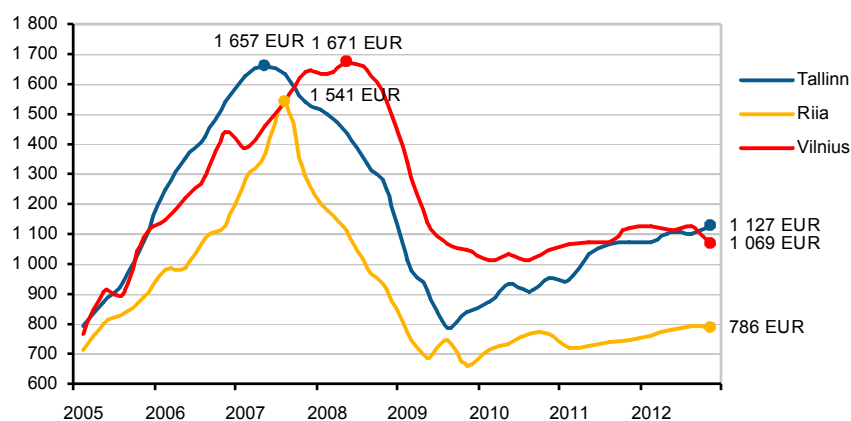
Neljandas kvartalis olid korterihinnad Riias 49%, Vilniuses 36% ja Tallinnas 32% madalamad kriisieelsest tasemest. Hindade taastumine peale kriisi on kiireim olnud Tallinnas ning aeglaseim Vilniuses.

Korterihindade kasv (aastases võrdluses) Riias aeglustus kolmanda kvartali 7,7%-lt 5,7%-le, jäädes siiski kiireimaks võrdluses teiste Balti riikidega. Kasvu aeglustumist põhjustas korterihindade mõningane langemine, peamiselt eeslinnade uusehitistes, neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga. Peamiselt magalarajoonides asuvate vanade korterite hinnad viimases kvartalis ei muutunud. Sellele vaatamata on tehingute arv madal ning seega hindade volatiilsus suurem. Uute kodulaenude arv on endiselt madal ning nende kiiret kasvu lähijal oodata ei ole.

Korterihindade kasv Tallinnas kiirenes kolmanda kvartali 3,1%-lt 5,2%-le. Kuigi tehingute arv aastases võrdluses kasvas, aeglustus kasvutempo kolmanda kvartali 28%-lt 8%-le. Kvartaalses võrdluses langes koos tehingute arvuga (ligikaudu 2,2%) ka pakkumine. Vaatamata sellele peaks aktiivsus eluruumide kinnisvaraturul jätkuvalt kasvama ning ka uute kodulaenude arv pigem suurenema.

Neljandas kvartalis langesid korterihinnad Vilniuses esmakordselt viimase kahe aasta jooksul (-4,7% aastases võrdluses). Tehingute arv kasvas jätkuvalt (11,5%) olles seejuures Baltimaade pealinnade kiireim. Kõrgem aktiivsus võib olla seotud ka suurenenud pakkumisega, mis koos tagasihoidliku nõudlusega põhjustasid tõenäoliselt hindade languse. 2012. aastal valmis Vilniuses 1905 uut korterit, mis on kõrgeim number alates 2010. aastast ning üle kahe korra suurem kui 2011. aastal. Uute kodulaenude arv oli kogu 2012. aasta languses. Siiski arvame, et käesoleval aastal laenamine suureneb koos majanduse paranemise ning reaalpalkade kasvuga.

Korteri keskmine hind, EUR/m<sup>2</sup>



Allikad: riikide maa-ametite andmebaasid; Swedbanki arvutused

### Kodulaenu intressimäärad

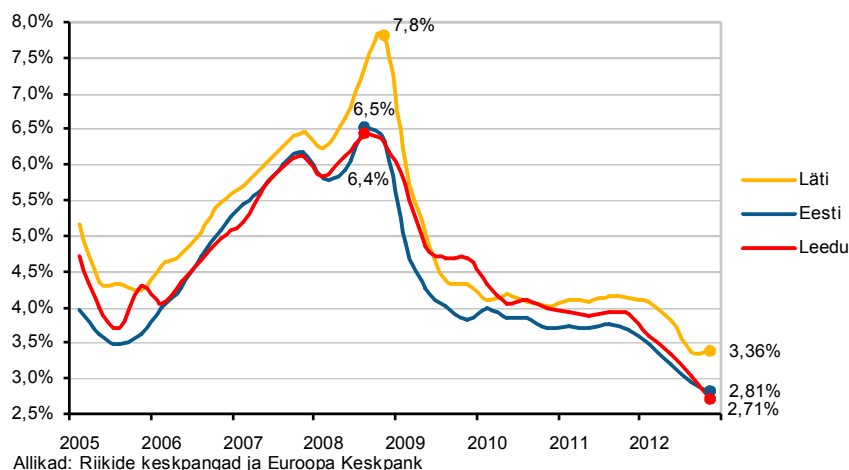
Uute kodulaenude intressimäär, mille hulka on arvestatud ka erinevad kodulaenu võtmisega seotud kulud<sup>1</sup>, langes Eestis 13 baaspunkti võrra 2,81%-le ja Leedus 32 baaspunkti võrra 2,71%-le. Lätis jäi intressimäär eelmise kvartaliga samale tasemele 3,36%. Eestis langesid kodulaenude intressimäärad sarnases suurusjärgus Euriboriga. 3-kuu Euribor langes kolmanda kvartali 0,36%-lt 0,2%-le neljandas

<sup>1</sup> Täpne intressimäära kirjeldus on raporti lõpus uurimismeetodite peatükis.

kvartalis. Leedus langesid kodulaenu intressimäärad aga pankadevahelistest intressimääradest rohkem, mis viitab vähenenud marginaalidele.

Intressimäärade erinevus on peamine põhjus, miks BETI väärtus on Tallinnas veidi kõrgem kui Riias; korterihinna ja netopalga suhe on neis pealinnades võrreldaval tasemel. Korteri hinna ja netopalga suhe Vilniuses oli küll madalam, kuid samas paranes see kolmanda kvartaliga võrreldes kõige enam.

**Uute kodulaenu keskmine intressimäär**

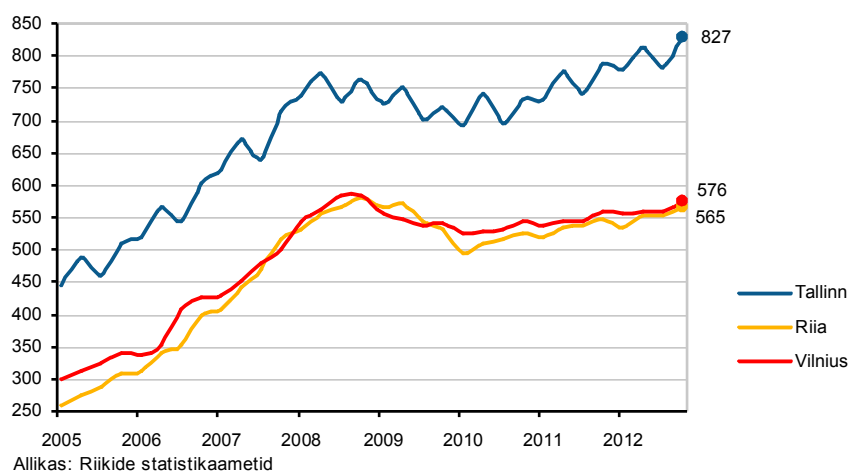


## Keskised netopalgad

Keskmine netopalk kasvas neljandas kvartalis kolmanda kvartaliga võrreldes Tallinnas 5,9%, Vilniuses 3% ja Riias 2,3%. Aastases võrdluses kasvasid palgad samuti kõige enam Tallinnas (4,8%) ning meie vaadeldava leibkonna (kelle kuine sissetulek on võrdne 1,5 keskmise netopalgaga) sissetulek ulatus neljandas kvartalis 1241 euroni. Riias kasvas leibkonna kuine sissetulek 3,4% 847 euroni ja Vilniuses 2,8% 864 euroni.

Eluaseme taskukohasuse erinevus Tallinnas ja Vilniuses on peamiselt tingitud palgatasemete erinevusest – Tallinna leibkonna sissetulekud olid neljandas kvartalis 44% suuremad kui Vilniuse leibkonnal, samas kui korterihinnad olid Tallinnas vaid 5% kõrgemad. Ka Riia eluase on võrreldes Vilniusega märksa taskukohasem, sest kuigi Vilniuses teenib leibkond vaid 2% rohkem kui leibkond Riias, on Vilniuse korterihinnad 36% kõrgemad.

**Keskmine netopalk, EUR**



Tallinna BETI väärtus 171,8 näitab seda, et 1,5 keskmist sissetulekut teeniva leibkonna netopalk on 71,8% kõrgem sellisest palgatasemest, kus 55m<sup>2</sup>-suuruse korteri ostmisel ulatub 30 aasta pikkuse ja 15% suuruse omafinantseeringuga eluasemelaenu kuumakse 30%-ni kuisest sissetulekust. Riias

teenib sama leibkond 56,7% ja Vilniuses 27,8% kõrgemat palka, kui meie taskukohasuse tingimuste täitmiseks oleks piisav. Neljandas kvartalis moodustasid meie valitud suuruses korteri kodulaenumaksed Tallinnas 17,5%, Riias 19,2% ja Vilniuses 23,5% leibkonna netosissetulekust.

Selleks, et korteri taskukohasuse kriteerium oleks ületatud (ehk BETI=100), peab 1,5 keskmist netopalka teeniva leibkonna sissetulek olema Vilniuses vähemalt 677 eurot kuus. Vajalik palgatase on Tallinnas kõrgem, 722 eurot, kuna Eestis on kõrgemad kodulaenu intressimäärad ja korterihinnad. Hoopis teistsugune on olukord madalaimate korterihindadega Riias, kus meie leibkonna kuine netosissetulek peab taskukohasuse tingimusele vastamiseks olema vaid 541 eurot ehk 20-25% väiksem kui ülejäänud pealinnades.

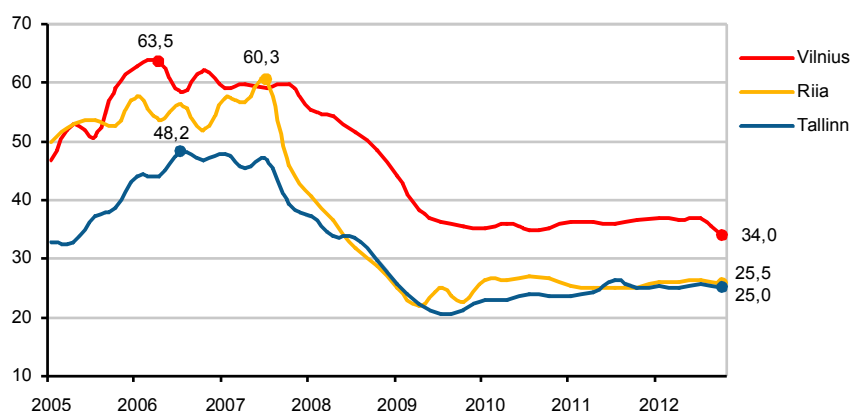
2011. aasta neljanda kvartaliga võrreldes on BETI väärtus suurenenud kõigis kolmes pealinnas, sealjuures enim Vilniuses (26 punkti võrra), millele järgnevad Tallinn (17 punkti võrra) ja Riia (11 punkti võrra). Taskukohasuse paranemise peamine mõjutaja Vilniuses oli langenud intressimäärad (120 baaspunkti), väiksemal määral aitasid kaasa ka netopalka kasv ning korterihindade langus. Tallinnas ja Riias mõjutasid tasukohasuse paranemist peamiselt kasvanud netopalgad.

## Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg

Kodulaenu sissemakse, mis meie tingimuste järgi moodustab 15% võetavast laenust, kogumiseks vajaminev aeg lühenes neljandas kvartalis Tallinnas ja Riias peaaegu kuu võrra, vastavalt 25 ja 25,5 kuuni. Vilniuse leibkonna jaoks sissemakse kogumise aeg lühenes kahe kuu ja kolme nädala võrra 34 kuuni. Kogumise aeg Vilniuses lühenes tänu märkimisväärselt langenud korterihindadele.

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

Kodulaenu sissemakse kogumiseks vajaminev aeg, kuud



Allikad: 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 116,1-le, Riias 142,4-le ja Tallinnas 156,2-le.

Eluaseme taskukohasus kahaneks madalaima positiivse tasemeni (ehk BETI=100) siis, kui korterihinnad kasvaksid Vilniuses 27,8%, Riias 56,7% ja Tallinnas 71,8%, eeldusel, et palgad ja intressimäärad samal ajal ei muutu. Intressimäärade vastavalt ei oleks leibkonna jaoks meie vaadeldav korter enam taskukohane siis, kui intressid peaksid tõusma enam kui 2 protsendipunkti võrra Vilniuses, 4 protsendipunkti võrra Riias ja 4,8 protsendipunkti võrra Tallinnas, ja seda eeldusel, et palgad ja korterihinnad samal ajal ei muutu.

## Balti eluaseme taskukohasuse indeksi (BETI) uurimismeetod

<b>Eesmärk</b>	Mõõta leibkonna kinnisvara – BETI puhul, korteri – ostujõudu ja selle muutusi
<b>Tingimus</b>	Meie definitsiooni järgi ei tohi eluaseme kodulaenu kuumaksed ületada 30% leibkonna netopalgast.
<b>BETI definitsioon</b>	<p>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 &gt; 100, ületab leibkonna ostujõud meie tingimust. Kui indeks &lt; 100, on leibkonna ostujõud madalam kui meie 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 keskmist kuu netopalka <i>TST</i> – netopalk, mis vastaks meie tingimusele <i>KKM</i> – kodulaenu kuumakse</p>
<b>Muutujad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Korteri hind kajastab pealinnas asuva 55 m<sup>2</sup>-suuruse korteri hinda</li><li>• Leibkonna netopalk on võrdne 1,5 pealinnas teenitava keskmise netopalgaga, sealjuures võib leibkonda kuuluda üks või enam inimest</li><li>• 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.</li></ul>
<b>Piirangud</b>	<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>
<b>Sagedus</b>	Kvartaalne
<b>Geograafia</b>	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	155,5	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	171,8	156,7	127,8	25,0	25,5	34,0
Suurim	179,5	156,7	127,8	48,2	60,3	63,5
Vähim	62,6	47,5	48,5	20,6	22,0	34,0
Keskmine	122,4	103,7	79,8	32,0	37,3	46,5

Allikad: Riikide keskpangad, statistikaametid, maa-ametid; Swedbank

## Kontaktid

### Rootsi

<b>Magnus Alvesson</b> vanemökonomist	+46 8 5859 3341	magnus.alvesson@swedbank.se
<b>Jörgen Kennemar</b> vanemökonomist	+46 8 5859 7730	jorgen.kennemar@swedbank.se
<b>Anna Ibegbulem</b> assistent	+46 8 5859 7740	anna.ibegbulem@swedbank.se

### Eesti

<b>Tõnu Mertsina</b> Eesti peaökonomist	+372 888 7589	tonu.mertsina@swedbank.ee
<b>Teele Reivik</b> ökonomist	+372 888 7925	teele.reivik@swedbank.ee

### Läti

<b>Mārtiņš Kazāks</b> grupi asepeaökonomist Läti peaökonomist	+371 67 445 859	martins.kazaks@swedbank.lv
<b>Lija Strašuna</b> vanemökonomist	+371 67 445 875	lija.strasuna@swedbank.lv
<b>Kristilla Skrūzkalne</b> ökonomist	+371 67 445 844	kristilla.skruzkalne@swedbank.lv

### Leedu

<b>Nerijus Mačiulis</b> Leedu peaökonomist	+370 5 258 2237	nerijus.maciulis@swedbank.lt
<b>Vaiva Šečkutė</b> vanemökonomist	+370 5 258 2156	vaiva.seckute@swedbank.lt
<b>Laura Galdikienė</b> ökonomist	+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.**