

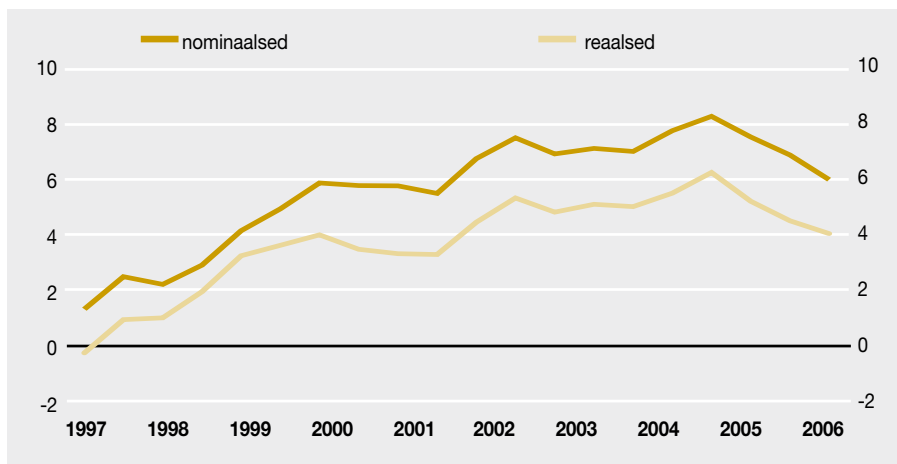
EUROALA ELUASEMEHINDADE VIIMASED ARENGUTENDENTSID

Tõlge Euroopa Keskpanga kuubülletäänist, mai 2007

Järgnev ülevaade käsitleb euroala eluasemeturu viimaseid arengutendentsi, keskendudes eluasemenõudluse ja -pakkumise suundumuste taustal toimuvatele hinnamuutustele.

ELUASEMEHINDADE ARENG

Eluasemehindade langus, mida täheldati euroalal juba 2005. aasta teisel poolel, jätkus 2006. aastal. Viimaste hinnangute põhjal tõusid need euroalal tervikuna 2006. aasta esimesel poolel 6,9% ja teisel poolaastal 6,0% aastas (vt joonis 1). Seega ulatus eluasemehindade aastakasv 2006. aastal euroalal tervikuna 6,4% tasemeni, võrreldes 7,9%ga 2005. aastal. Olemasolevad euroala riikide andmed, mis küll pisut erinevad riikide lõikes, kinnitavad siiski, et nii mitmeski riigis aeglustub eluasemehindade aastakasv järk-järgult (vt tabel 1). 2006. aasta kohta olemas olevad andmed näitavad, et enamikus maades eluasemehindade kasv hoogustus 2005. aastal, ulatudes 10%ni ja üle selle, kuid aeglustus siis 2006. aastal. Belgias, Prantsusmaal ja Itaalias pidurdus kasvutempo 2006. aastal esimest korda, samas kui Hispaanias sai see alguse juba 2005. aastal. Iirimaa kohta olemas olevad andmed näitavad, et 2006. aasta esimesel poolel näitavad kiire kasv jätkus. Värskemad andmed aga viitavad aasta keskpaigast alanud järkjärgulisele aeglustumisele.¹ Saksamaa puhul näitavad viimased andmed, et eluasemehindade tagasihoidlik areng on asendunud kiirema tõusuga.



Joonis 1. Eluasemehinnad euroalal (aastane muutus protsentides; poolaasta andmed)

Allikas: EKP arvutused riikide andmete põhjal.

Märkus. Reaalsete eluasemehindade aegridade arvutamiseks on kasutatud deflaatorina euroala ÜTHit. Agregeeritud aegridad on saadud riikide aegridade põhjal, mis hõlmavad üle 90% euroala SKPst vaadeldud perioodil.

¹ Iirimaa võis eluasemehindade kasv alates 2006. a keskpaigast aeglustuda erasektori kogutud, kuni 2007. a I kvartalini olemas olevate andmete põhjal (Iirimaa kasutatakse spetsiaalset eluasemehinna indeksit – *Permanent TSB House Price Index*).

Tabel 1. Eluasemehinnad euroala riikides (aastane muutus protsentides)

	1997-2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2005 I pa	2005 II pa	2006 I pa	2006 II pa
Belgia*	6,7	6,7	7,7	6,1	10,7	18,5	11,2	18,7	18,2	12,3	10,2
Saksamaa**	-0,5	0,2	-1,3	-1,3	-1,6	-1,6	0,3	-	-	-	-
Iirimaa**	21,0	8,1	10,1	15,2	11,4	11,5	-	10,8	12,1	13,6	-
Kreeka**	10,5	14,4	13,9	5,4	2,2	11,0	-	9,2	12,7	-	-
Hispaania**	6,2	9,9	15,7	17,6	17,4	13,9	10,4	14,8	13,1	11,4	9,5
Prantsusmaa***	4,4	7,9	8,3	11,7	15,2	15,3	12,0	15,5	15,1	13,9	10,4
Itaalia**	1,5	7,4	13,7	10,6	9,2	9,6	6,7	11,6	7,8	6,4	7,0
Luksemburg*	5,5	13,8	11,7	12,9	10,0	-	-	-	-	-	-
Holland***	14,1	11,2	8,5	4,9	4,1	4,8	4,5	4,8	4,9	4,9	4,2
Austria**, ****	-1,8	2,2	0,2	0,3	-2,2	5,1	4,0	6,8	3,4	4,1	4,0
Portugal**	5,8	3,6	1,1	1,3	0,4	-	-	1,9	-	-	-
Sloveenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soome***	10,6	0,7	6,1	6,3	7,3	6,1	-	4,6	7,6	8,3	-
Euroala	3,7	5,6	7,1	7,0	7,4	7,9	6,4	8,3	7,5	6,9	6,0

Allikad: riikide andmed ja EKP arvutused.

Märkus. Kaalud põhinevad 2005. aasta nominaalsel SKP-I.

* Uued ja olemasolevad majad; kogu riigi andmed.

** Kõik eluasemed (uued ja olemasolevad majad ning korterid); kogu riigi andmed.

*** Olemasolevad elamud (majad ja korterid); kogu riigi andmed.

**** Andmed ainult Viini kohta ja kuni 2000. aastani.

NÕUDLUSE NÄITAJATE ARENG

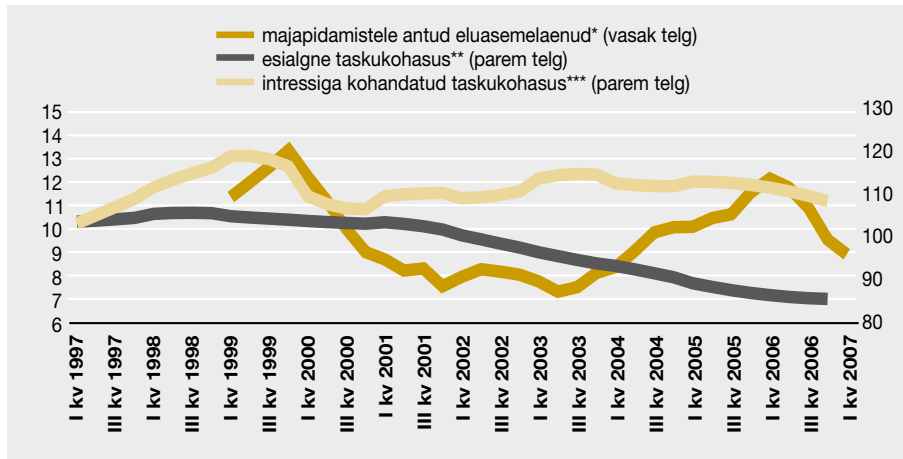
Euroala eluasemehindade muutused näitavad eluasemenõudluse ja -pakkumise vastastikust mõju.² Mis puutub nõudlusesse, siis eluaseme taskukohasuse ja finantsnäitajate põhjal on nõudlus tasapisi jahtunud nii 2006. aasta vältel kui ka 2007. aasta alguses.

Eluaseme taskukohasuse näitajad hõlmavad mitmesuguseid majapidamiste sissetulekute ja rahastamistingimuste indikaatoreid. Ehkki majapidamiste nominaalne kasutatav tulu kasvas 2006. aastal eelneva aastaga võrreldes, jääb see ikkagi eluasemehindade kasvutempole selgelt alla. Selle tulemusena jätkas „esmane“ taskukohasus (majapidamiste nominaalse kasutatava tulu ja eluasemehinna suhe) 2006. aastal langust, olles kooskõlas alates 2001. aastast täheldatud langustrendiga (vt joonis 2). 2006. aastal järgisid ka intressiga kaalutud taskukohasuse näitajad³ sama trendi. Eeltoodu kajastab suurel määral ka 2005. aasta lõpus toimunud

² Vt täpsemat analüüsi olemasolevate eluasemepakkumise ja -nõudluse näitajate kohta Euroopa Keskpanga 2006. a veebruari kuubülletääni artiklis „Assessing house price developments in the euro area“.

³ Intressiga kaalutud taskukohasuse näitajad väljendavad majapidamiste nominaalse kasutatava tulu ja majapidamistele valitsevate laenuitingimuste juures eluasemeostuks vajaliku sissetuleku suhet. Vt lähemalt Euroopa Keskpanga 2006. a veebruari kuubülletääni artiklis „Assessing house price developments in the euro area“.

pöördepunkti rahastamistingimustes, kuna nii nominaalsed kui ka reaalsed eluasemelaenu intressimäärad, mis 2005. aastal langesid rekordiliselt madalale tasemele, hakkasid 2006. aastal tõusma.



Joonis 2. Valitud eluasemenõudluse näitajad euroalal (aastane muutus protsentides; indeks 100 = keskmine)

Allikad: Eurostat ja EKP arvutused.

* Majapidamistele antud eluasemelaenu andmed kuni märtsini 2007.

** Majapidamiste nominaalse kasutatava tulu ja eluasemehindade suhe.

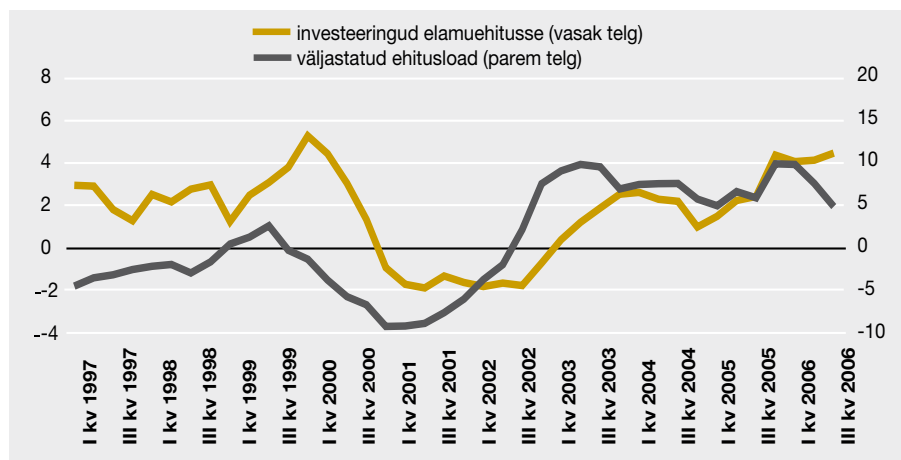
*** Majapidamiste nominaalse kasutatava tulu ja majapidamistele valitsevate laenu tingimuste juures eluasemeostuks vajaliku sissetuleku suhe.

Nõudluse normaliseerumist võib märgata ka hüpoteeklaenu arengu puhul. Rahaloomeasutuste poolt majapidamistele väljastatud eluasemelaenu kasvamäär hakkas pärast 2006. aasta märtsi saavutatud kõrgpunkti (ligikaudu 12,1% eelneva aastaga võrreldes) tasahaaval langema ning jõudis aasta võrdluses 2007. aasta märtsis 8,9% tasemele (vt joonis 2). See langus märgib ilmselt laenukulude suurenemist ning eluasemehindade kasvu mõningast aeglustumist. Kokkuvõttes viitavad olemasolevad näitajad ja uuringute andmed eluasemenõudluse taltumisele 2007. aasta algul.

ELUASEMEPAKKUMISE ARENG

Pakkumise kohta olemas olevad näitajad annavad vastuolulise pildi. Näiteks elamuehitusse tehtavate investeeringute maht, mida saab seostada eluasemeinvesteeringute mahu muutusega vaadeldaval perioodil, kasvas euroalal 2006. aastal märksa kiiremini kui 2006. aastal. Aastaskasv ula-

tus 4,7%ni, mis on kõrgeim näitaja alates 1994. aastast (vt joonis 3). Mis puudutab aga väljastatud ehituslubade arvu kasvu, siis võis 2006. aasta lõpupoole täheldada mõningast aeglustumist. Kahjuks ei saa eluasemepakkumise kohta euroalal anda täit pilti, kuna selliste oluliste näitajate nagu maahinna ja valminud eluasemete arvu kohta puuduvad ühtsed ja ajakohased andmed.



Joonis 3. Valitud eluasemepakkumise näitajad euroalal (aastane muutus protsentides)

Allikad: Eurostat ja EKP arvutused.

Märkus. Mõlema näitaja puhul on esitatud nelja kvartali libisev keskmine kvartalikasv.

Üldjoontes näivad värskeimad andmed olevat kooskõlas eluasemeturu jahtumist kajastavate tendidega, mis on järgnenud pikaajalisele ja tavatult kiirele eluasemehindade kasvule. ÜTHlga kohandatud reaalsete eluasemehindade kasv on euroalal ajaloolise võrdluse taustal keskmiselt ikkagi suhteliselt jõuline (vt joonis 1). Samuti on ajaloolises võrdluses jätkuvalt kõrge hüpoteeklaenu reaalikasvu määr. Seetõttu peab eluasemeturu arengut edaspidigi hoolikalt jälgima.