

MAJAPIDAMISTE RAHASTAMINE EESTIS

Majapidamiste majanduslik olukord

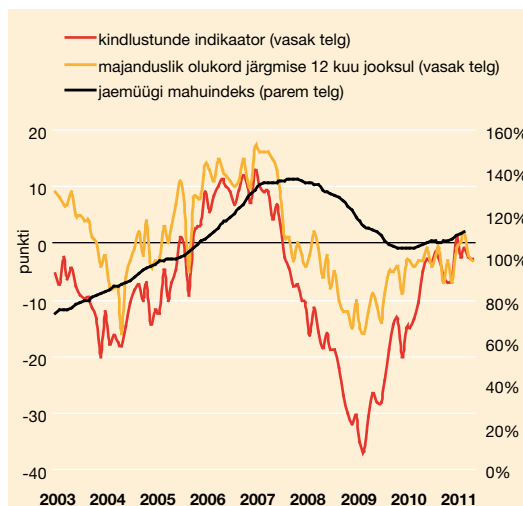
Majapidamiste pessimism on taandumas. Kindlustunnet on tugevdanud eeskätt positiivsem areng tööturul. Ehkki tööpuudus kasvas 2011. aasta I kvartalis hooajalisusest tulenevalt 14,4%ni, on tööturg viimastel kuudel elavnenu. Seda kinnitavad registreeritud töötute tublisti vähenenud arv, tööhõive kasv ja tööpakkumiste hulk, mis on taas buumiaegsel tasemel. Lisaks on hakanud kasvama nominaalpalgad. Samas ei ole majapidamiste reaalne ostujõud kiire hinnatõusu tõttu kriisieelsele tasemele taastunud.

Majanduse elavnemise taustal on perede hinnangud oma majanduslikule olukorrale järgmise 12 kuu jooksul mõnevõrra paranenud, mistõttu kriisiga suurenenud ettevaatusmotiivist tingitud suur säästmiskaldumus alaneb. See kajastub alates 2010. aasta III kvartali lõpust tasapisi tärnanud sisetarbimises ja kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutustes, mis kasvasid 2010. aasta IV kvartalis aasta arvestuses 3,5%.

Majapidamised on aga kriisikogemuse tõttu oma tarbimis- ja investeerimisotsuste tegemisel jätkuvalt ettevaatlikud ning tarbimine on praegu 2006. aasta tasemel. Ehkki eelnevatel perioodidel oli sisetarbimises märgata kestvuskapade müügi kasvu, on püsikapade ostuprognosis suhteliselt kesine, kuna tarbijad tunnetavad elukalliduse kiiret tõusu. Lisaks on realsissetulekute vähenedes suurenenud sundkulutuste (eluase ja toit) osatähtsus leibkonna eelarves viimase kolme aasta jooksul 5 protsendipunkti võrra 45%ni¹. See tähendab, et muudeks kulutusteks on jäänud vähem raha. Plaani ostude tegemiseks laenu võtmine on aga teisejärguline, pigem kavatakse kasutada kogutud säästusid ja olemasolevat vara.

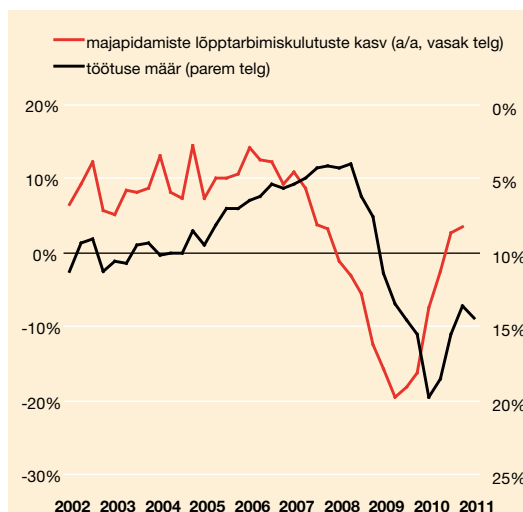
Kuna majapidamised eelistasid eelmisel aastal kulutamise asemel vanu laene tagasi maksta, paranes nende finantspositsioon finants-

¹ Statistikaameti leibkonna eelarve uuring 2010.



Majapidamiste kindlustunde indikaatorid ja sisetarbimine

Allikad: konjunktuuriinstituut, statistikaamet



Tööpuudus ja majapidamiste tarbimiskulutused

Allikas: statistikaamet

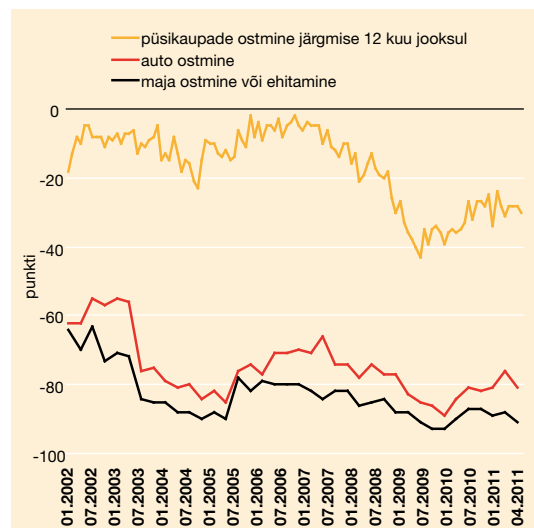
konto andmetel tuntavalt. Majapidamiste varad kasvasid ligi 3%, millesse panustasid oluliselt aktsiaturgude hinnatõus ning maksed elu- ja pensionikindlustusse. Hoiuste maht on samuti suurenenud. Majapidamised eeldatavasti jätkavad säästmist, vaatamata madalatele intressimääradele ning suurenevale tarbimisele, kuid väiksemas mahu kui kriisi ajal.

Majapidamiste finantskäitumine

Majapidamiste finantspositsioon on paranenud, kuna nende finantskohustused ehk põhiliselt pikaajalised laenud on aastaga 4% vähenenud. 2011. aasta I kvartali lõpus moodustasid majapidamiste laenud suhtena SKPsse 50% ja nende kasutatavasse tulusse 91%. Võlakoormus on küll langustrendil, kuid selle jätkuvalt kõrge tase piirab endiselt laenuvõtmise soove. Kuna majapidamised on oma finantskäitumises ettevaatlikud, võib eeldada, et praeguses majandustsüklis võetakse eratarbimiseks laenu vähem kui eelmises tsüklis ning finantskohustuste üldmaht alaneb ka tänavu.

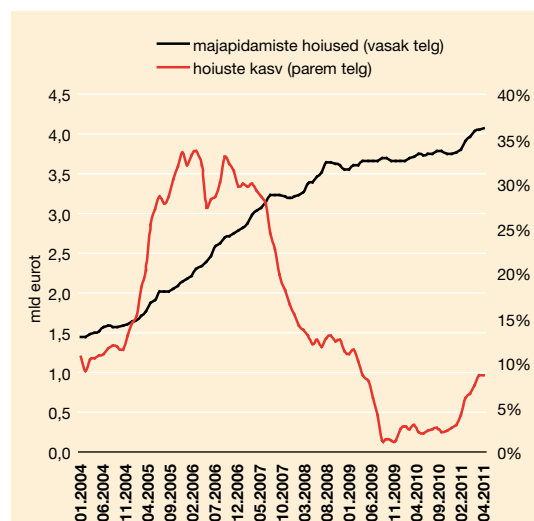
Suur osa Eesti majapidamistest omab eluaset ning 17%² peredest on nende finantskohustused seotud kinnisvaraga. Seetõttu sõltub nende rikkus paljuski kinnisvaraturu arengust. Kinnisvaraturu aktiivsus on jäänud oodatust tagasihoidlikumaks, mille põhjus võib olla lisaks majapidamiste ettevaatlikkusele juba võetud laen või ka sobiva kinnisvara vähesus. Turul on mitu uut arendusprojekti ja pakkumiste arv on üldiselt tõusuteel, kuid tehinguaktiivsus on Tallinna korterituru andmetel 2011. aasta nelja kuu kokkuvõttes ligi 10% madalam kui 2010. aastal samal perioodil. Kinnisvaratehingute struktuur on muutunud ning tehinguid on tehtud pigem uute ja paremas seisukorras korteritega, mis seletab osaliselt kinnisvara hinnakasvu. Hinnataseme poolest püsib turg 2005. aasta tasemel, mistõttu kinnisvara taskukohasus keskmist palka teenivale tallinlasele on jäänud heale tasemele.

² EMORI uuring „F-monitor: Eesti leibkondade finantskäitumine september-oktoober 2010“.



Majapidamiste ostuprognosis

Allikas: konjunktuuriinstituut

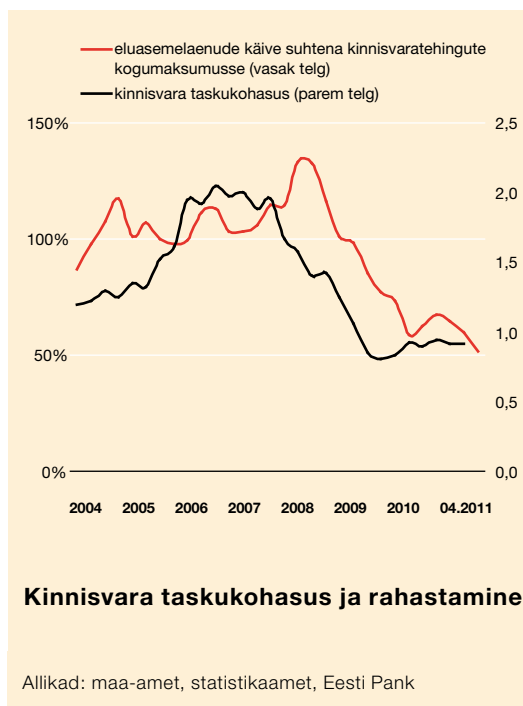
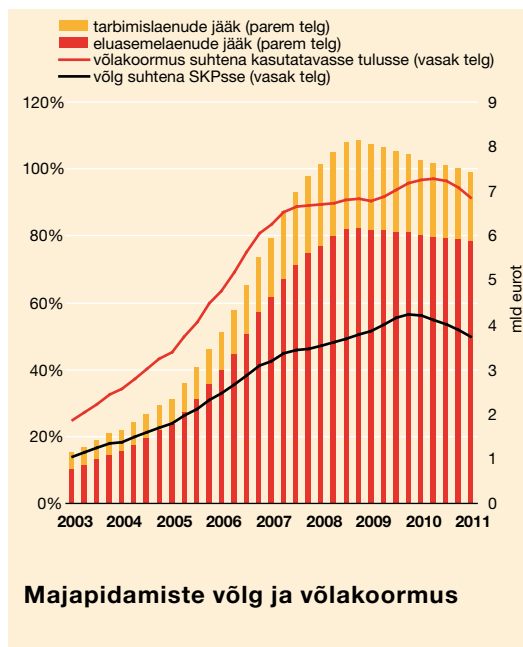


Majapidamiste hoiused

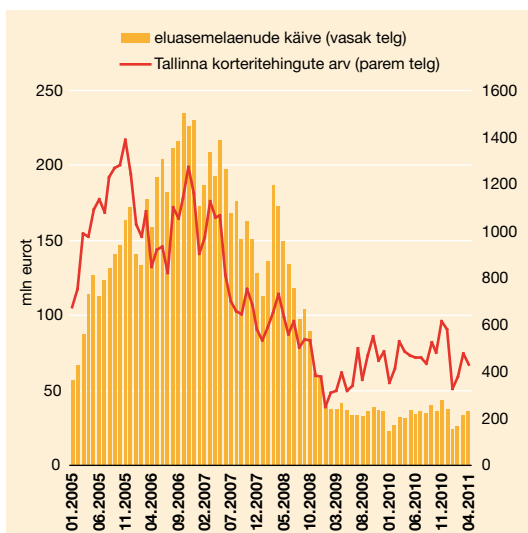
2011. aasta I kvartalis oli taskukohasuse näitaja 0,91 ehk pikaajalisest keskmisest madalam. Kuna hinnad on kuue aasta tagusel tasemel, siis on täna ligi kolmandikul laenuvõtjatest laenuatamiseks oleva kinnisvara väärtus väiksem kui laenusumma, mis piirab nende aktiivsust kinnisvara- ja laenuurul.

Majapidamiste laenuaktiivsus on olnud tagasihoidlik. Uute väljastatud eluasemelaenude maht oli aprillis madala võrdlusbaasi tõttu küll 16% suurem kui aasta tagasi, kuid laenulepinguid sõlmiti 7% vähem. Eesti Panga kevadprognoosi kohaselt jätkub eluasemelaenude turu taastumine ning eluasemelaenude käive kasvab 2011. aastal keskmiselt 7%, ulatudes siiski vaid 2003. aasta tasemele. Kuna uute laenude maht on väiksem kui vanade amortiseeritud laenude oma, on eluasemelaenude kogumaht kahenenud aastaga 2,2%. Arvestades praegust loidu laenuaktiivsust, väheneb laenuportfell veel ka 2012. aastal.

Seda, et eratarbimist rahastatakse eeskätt säästudest, näitab asjaolu, et majapidamiste lühiajaliste laenude maht vastavas laenuportfellis on aastaga 9% vähenenud. Tarbimisläenude kuine käive oli aprillis jätkuvalt väiksem kui möödunud aastal, vähenedes aasta arvestuses 5%. Elavnenud on vaid autoliisinguturg, 2011. aasta nelja kuuga on uusi sõidukeid müüdud mullusest kaks korda rohkem. Seetõttu oli ka liisingukäive 2011. aasta aprillis aastatagusest ligi 83% suurem. Päris kriisieelsele tasemele ei ole aga veel jõutud. Tarbimisläenudest on suurim osatähtsus endiselt arveldus- ja krediitkaardiläenudel, mis aprillis moodustasid 70 miljoni euro suurusest käibest ligikaudu kaks kolmandikku. Arvestades, et majapidamiste säästmiskaldumus on vähenenud ja tarbimine järjest elavneb, siis eeldatavasti tarbimisläenude käibe kasv taastub 2011. aasta lõpuks. Kuna aga varasemad laenud amortiseeruvad kiiresti, siis kokkuvõttes väheneb tarbimisläenude portfelli sel aastal.

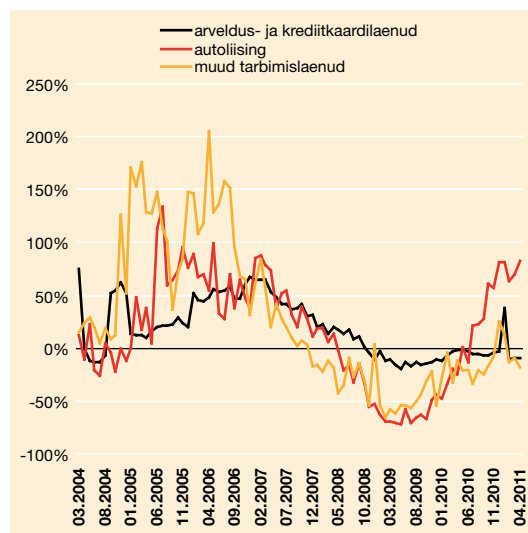


Allikad: maa-amet, statistikaamet, Eesti Pank



Majapidamiste aktiivsus laenu- ja kinnisvaraturul

Allikad: maa-amet, Eesti Pank



Uute väljastatud tarbimislaenude mahu aastakasv