



PINDI
REALIA GROUP



Natalja
Levenko
analüütik



Elukondlik
kinnisvaraturg
2015. a I poolaastal

Makromajanduse ülevaade

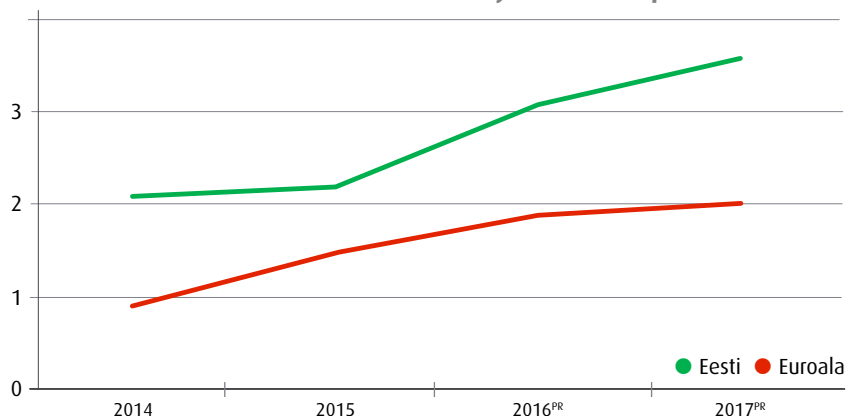
MAJANDUSKASV

Eesti Panga hinnangul Eesti majanduskasv kiireneb, kuid jääb aeglasemaks kui enne kriisi. Selleks aastaks on prognoositud majanduskasv 2,2%, mis on võrreldav eelmise aasta omaga. Lähiaastatel jääb kasv 3-4% juurde, mis on ühtlasi Eesti pikaajaline kasvutrend (vt joonis 1). Kasvu piiravad nii elanike arvu vähenemine kui ka praeguseks väljakujunenud tootmisstruktuur, toetab aga hoogne sisetarbimine, mis sai võimalikuks tänu palkade kasvule.

Kesise, kuid kiireneva majanduskasvu poolest ei erine Eesti kuigi palju teiste Euroopa riikidest, mille majanduskasvu soodustavad madalad toormehinnad, suurenev eratarbimine ja tööpuuduse vähenemine. Üks mõjutegureid euroala, sh Eesti kasvule on Kreeka võlakriisi lõplahendus ja selle tagajärjed.

Majanduskasvu ohustavad riskid tulenevad endiselt väliskeskkonnast, so kõigepealt kaubanduspiirangutest ja ebasoodsatest geopoliitilistest suhetest. Kuid Eesti Panga hinnangul on Venemaa kaubanduspiirangute mõju majandusele tervikuna jäänud suhteliselt väikseks. Vaatamata sellele, et eksport Venemaa-le on vähenenud umbes kaks korda, on ekspordi kogumaht siiski suurenenud, eeskätt tänu Rootsi ekspordi kasvanud osakaalule.

JOONIS 1: SKP aastane muutus Eestis ja euroalal protsentides



Allikad: Eesti Pank, Euroopa Keskpank

TÖÖHÕIVE JA HINNATÖUS

Eesti Panga teatel on töötuse määr langenud buumiaja tasemele ning on vähenenud ka pikaajaliste töötute hulk. Järgmistel aastatel võib aga oodata hõivatute arvu vähenemist rahvastiku kahanemise tõttu. 2016. aastal jõustuva tööreformi tagajärjel siseneb tööturule rohkem töötajaid kui sealt lahkub, kuid võib oletada, et uutel tööturule sisenejatel ei ole sobivaid kogemusi ega teadmisi, ja see tõttu võib arvata, et tööpuudus mingil määral kasvab.

2014. aastal püsinud hinnalangus oli Eesti jaoks positiivne. Toiduainete

ja energia kallinemise tõttu võib oodata 2015. aasta teisel poolel hinnatõusu. Lisaks sisemaise toodangu hinna tõusule, mida tuleneb palgakulude kasvust, on euro odavnemise tõttu hakanud juba kiirenema ka importtoodete hinna tõus, vahendab Eesti Pank.

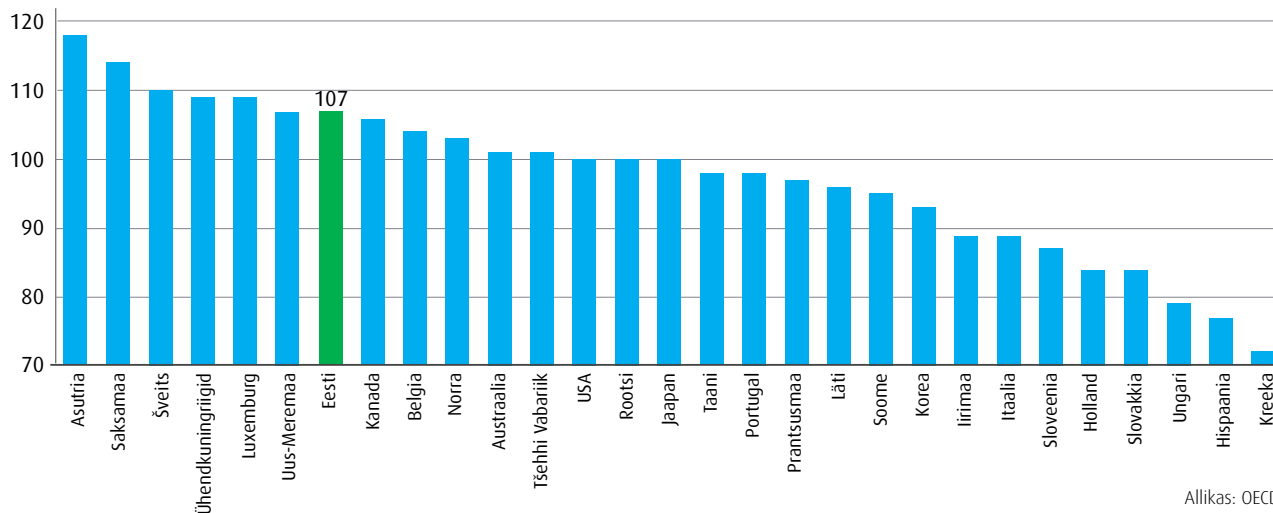
LAENUMAHUD JA KESK- MISED INTRESSIMÄÄRAD

Laenuitingimused on endiselt soodsad ning Eesti ettevõtetele ja eraisikutele väljastatud laenude maht jätkab stabiilset kasvu. Suurim osa pikaajalistest laenudest anti välja kaubandus-, kinnisvara- ja tööstusettevõtetele, teatab Eesti Pank. Laenude ja liisingute kogumaht kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3%. Eluasemelaenude mahu kasv oli veelgi suurem, aastaga on see kasvanud 62,7 mln eurolt 81 mln eurole.

Kuigi EURIBOR 2015. aasta esimesel poolel langes, siis eluasemelaenude keskmine intressimäär natuke tõusis; teisisõnu suurenes pankade keskmine intressimarginaal. Eesti Panga andmetel oli 2015. aasta mais eluasemelaenude keskmine intressimäär 2,3% (aprillis oli see 2,2%). Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär oli 2,5%.



JONIS 2: Kinnisvara hinna ja sissetuleku suhtarvud erinevates riikides



Allikas: OECD

KINNISVARAHINNAD

Hiljutistest uuringutest selgub, et kinnisvarahinnad Euroopas näitavad kolme erinevat mustrit. Nimelt mõnedes riikides on nn buumilanguse (boom-bust) tsükkel (nt Kreekas, Iirimaa, Hispaanias), mõnedes on enam-vähem pidev kasv (nt Belgias, Soomes, Rootsis ja Šveitsis), teistes on aga piiratud kõikumised (Saksamaal ja Portugalil). Eesti kinnisvaraturg on selles suhtes sarnane Kreeka, Iirimaa ja Hispaania kinnisvaraturgudega e pärast üleilmset finantskriisi oli Eesti turg selgelt nähtavas languses.

Majandusmudelid ja -indikaatorid näitavad, et erinevates Euroopa riikides oli kinnisvara enne finantskriisi ülehinnatud. See kehtib vähemalt Belgia, Taani, Prantsusmaa, Iirimaa, Hollandi, Hispaania, Rootsi, Ühendkuningriigi ja ilmselt ka Eesti kohta. Paljud neist on kogenud ka suurt hinnakasvu. Pärast finantskriisi on olukord palju parem; Euroopa tuumriikidest on kinnisvara ülehindamine tuvastatud üksnes Rootsis ning suur hinnakasv – ainult Saksamaal.

Kinnisvarahindade kaldumine tasakaalulisest tasemest kõrvale võib olla ohtlik kogu majandusele ja põhjustada riskide kuhjumist finantssüsteemis. Seetõttu on väga oluline aru saada, kas kinnisvarahinnad on oma tasakaalulisel tasemel või mitte. Kas Eesti kinnisvara on pärast kriisi üle- või alahinnatud, on endiselt lahtine küsimus. Selleks, et anda küsimusele vastata, saab kasutada

mitmeid meetodeid. Üks neist on kinnisvarahinna ja sissetuleku suhtarv (price-to-income ratio), so korterite keskmine ruutmeetri hind jagatud keskmise brutokuupalgaga. Teisisõnu näitab see suhtarv kinnisvara taskukohasust.

Kui hinna ja sissetuleku suhtarv püsib pikemat aega oma keskmisest tasemest kõrgemal, näitab see üldjuhul, et kinnisvara on ülehinnatud. Kuigi see näitaja on Eestis praegu üsna kõrge (vt joonis 2), on see mitu korda madalam kui buumi ajal, ning tänu hindade korrigeerimisele, mis toimus pärast kriisi, püsib hinna ja sissetuleku suhtarv stabiilsena, näidates vaid väikest kasvu.

On ka teisi meetodeid, et hinnata, kas kinnisvara on üle- või alahinnatud. Kasutades Hardingi ja Pagani (2012) pakutud meetodikat, on Eesti Pank ja ganud kinnisvarahinna aegrea trenditsüklilisteks komponentideks ning välja arvutanud kinnisvara hinnalõhe. Nende arvutuste kohaselt on alates 2013. aasta teisest poolest kinnisvarahinnad oma pikaajalisest trendist kõrgemal, kuid Eesti Panga hinnangul ei viita lõhe suurus ja kestus veel kinnisvaraturu märkimisväärsele tasakaalustamatusele.

Samuti võib kinnisvara fundamentaalväärtuse hindamiseks kasutada hinna ja üüri suhtarvu (price-to-rent ratio) e kinnisvara omamise tulevikutulu nüüdsväärtuse ja tüürimistulu suhtarvu. Tasakaalustatud turu puhul peab see suhtarv olema ühe juures. Kui see on ühest olu-

liselt suurem ja seda veel pikemat aega, siis võib see signaaliseerida kinnisvaraturu ülekuumenemisest. Eesti Panga andmete kohaselt kinnisvarahinna ja üüri suhtarvu väärtus aastatel 2001-2006 tõusis, hiljem ei ole selle väärtus eriti muutunud. Viimastel aastatel, 2012-2014, on suhtarvu väärtus ühest natuke väiksem. Tasub märkida, et Eestis on kodu omanike määr päris kõrge ja üürituru osakaal on väike. See teeb hinna ja üüri suhtarvu kasutamise probleemseks.

Buumivastased reguleerimisvahendid võivad olla kas laenuandja- või laenuvõtjapõhised. Laenuandjapõhised vahendid hõlmavad kinnisvara riskipositsioonide piiramist. Laenuvõtjapõhised piirangud hõlmavad laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarvu (loan-to-value ratio) ning võla ja sissetuleku suhtarvu (debt-to-income ratio) reguleerimist. Laenuvõtjapõhised reguleerimisvahendid usutakse olevat efektiivsemad. Eestis on laenu andmisega seotud nõudmised pärast kriisi natuke karmistunud, eeskätt puudutab see ärikliente. See annab lootust, et need meetmed takistavad uue kinnisvaramulli teket.

ALLIKAD:

Eesti Pank. Rahapoliitika ja majandus 1/2015, Euroopa Keskpang. Eurosüsteemi ekspertide 2015. aasta juuni makromajanduslik ettevaade euroala kohta, Eesti Panga pressiteade 25.06.2015. Eesti Pank. Finantsstabiilsuse ülevaade 1/2015. Philipp Hartmann. Real estate markets and macroprudential policy in Europe, ECB Working Paper Series

Korteriomanditurg Eestis

TEHINGUTE ARV

Esimene poolaasta 2015 oli Eesti korteriomanditurul küllalt aktiivne. Tehingute arv on kasvanud 12%, võrreldes 2014. aasta I poolaastaga. Kõige rohkem kasvasid Harju, Hiiu, Järva, Lääne-Viru, Põlva, Rapla, Saare ja Tartu maakonnad. Ida-Viru, Jõgeva, Viljandi ning Võru maakondades toimus väike langus tehingute arvuks. Märkimisväärselt on kasvanud tehingud uusarendustega. Uusarenduste tehingute arv Harju maakonnas on kasvanud poolteist korda, Tartu maakonnas – lausa 68%. Järelturutehingute arv on keskmiselt kasvanud 8%. 2014. aastal moodustasid uusarenduste tehingud 9% koguturust, 2015. aastal – koguni 12%. Tasub märkida, et uusarenduste tehingud on viitega tehingud ega pruugi kajastada tänast meelsust kinnisvara turul.

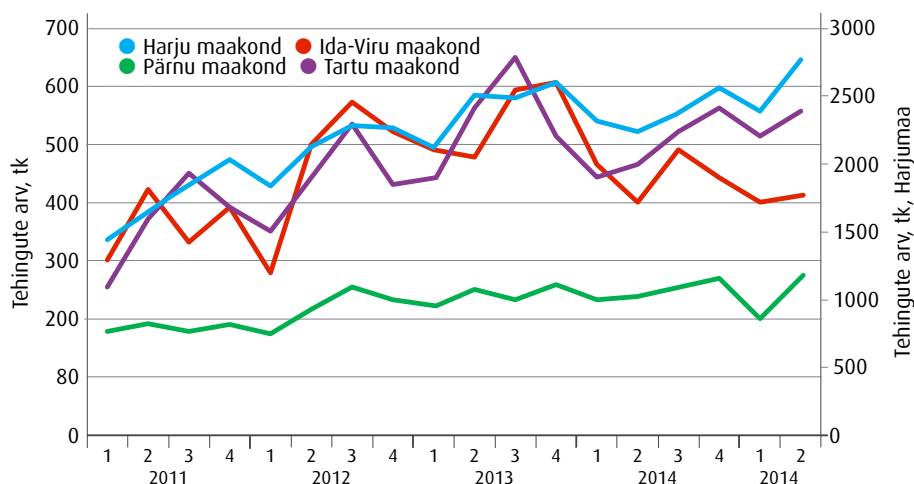
HINNAD

Korteriomandite hinnad on samuti kasvanud. Aasta baasil moodustab keskmine ruutmeetri hinna kasv 16%; võrreldes 2014. aasta II kvartaliga on hinnad kasvanud keskmiselt 10%. Harju maakonnas on keskmised hinnad aastaga kasvanud 20%, Ida-Viru maakonnas 6%, Tartu maakonnas 7%. Pärnu maakonnas on korteriomandite hinnad langenud keskmiselt 2%, võrreldes 2014. aasta II kvartaliga on hinnad aga tõusnud 5%.

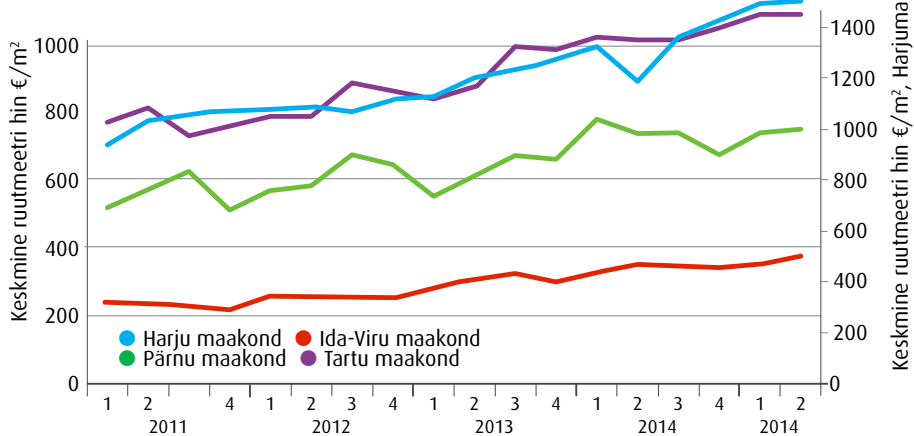
Uusarenduste hinnad on tõusnud järelturu hindadest rohkem. Uusarenduste keskmine kasvumäär aasta baasil on 18%, poolaastaga on hinnad tõusnud 13%. Harjumaa on uusarenduste hindade kasvumäärad vastavalt 20% ja 12%, Tartumaal 12% ja 8%, Ida-Virumaal 5% ja 4%. Neist erineb aga Pärnu maakond. Pärnumaal on nii uusarenduste hinnad kui ka tehingute arv langenud. Hinnalangus moodustab 4% aasta baasil ja 3% poolaastaga.

Tähelepanuväärne on hinnavahe uusarenduste ja järelturutehingute vahel. Keskmiselt on uusarendused järelturu korteriomanditest u poolteist korda kallimad. Kõige väiksem on see vahe Tartumaal 36%, kõige suurem on Ida-Virumaal, kus uusarendused on 4,5 korda kallimad kui järelturu korteriomandid. Tasub aga märkida, et uusarenduste tehingute arv on Ida-Virumaal marginaal-

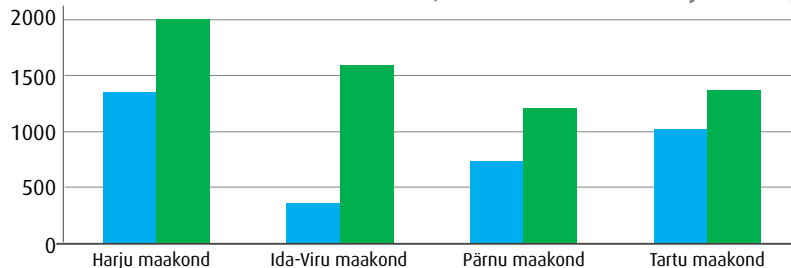
JOONIS 3: Korteriomanditehingute arv neljas suuremas maakonnas



JOONIS 4: Korteriomanditehingute keskmised hinnad neljas suuremas maakonnas, koguturg



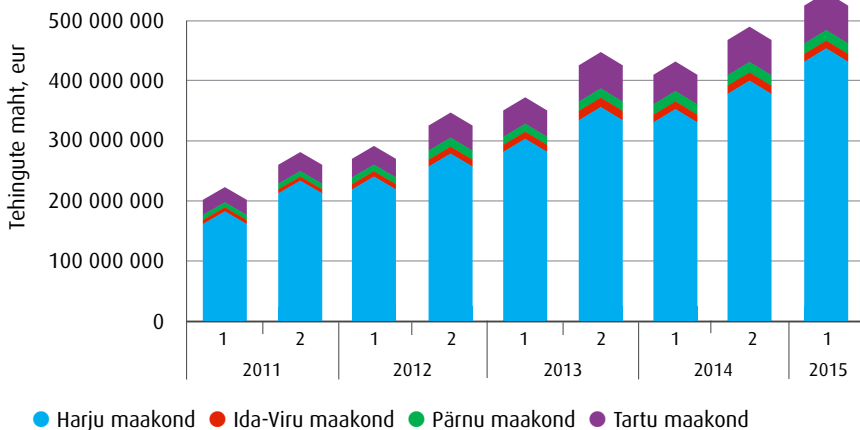
JOONIS 5: Korteriomanditehingute keskmised hinnad neljas suuremas maakonnas, uusarendused vs järelturg



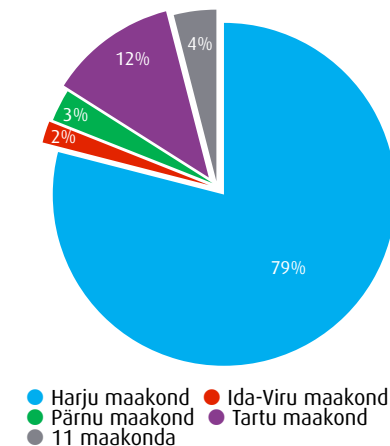
ne (vähem kui 10 tehingut aastas) ega ole sel põhjusel indikatiivne.

● 2015 järelturg
● 2015 uusarendused

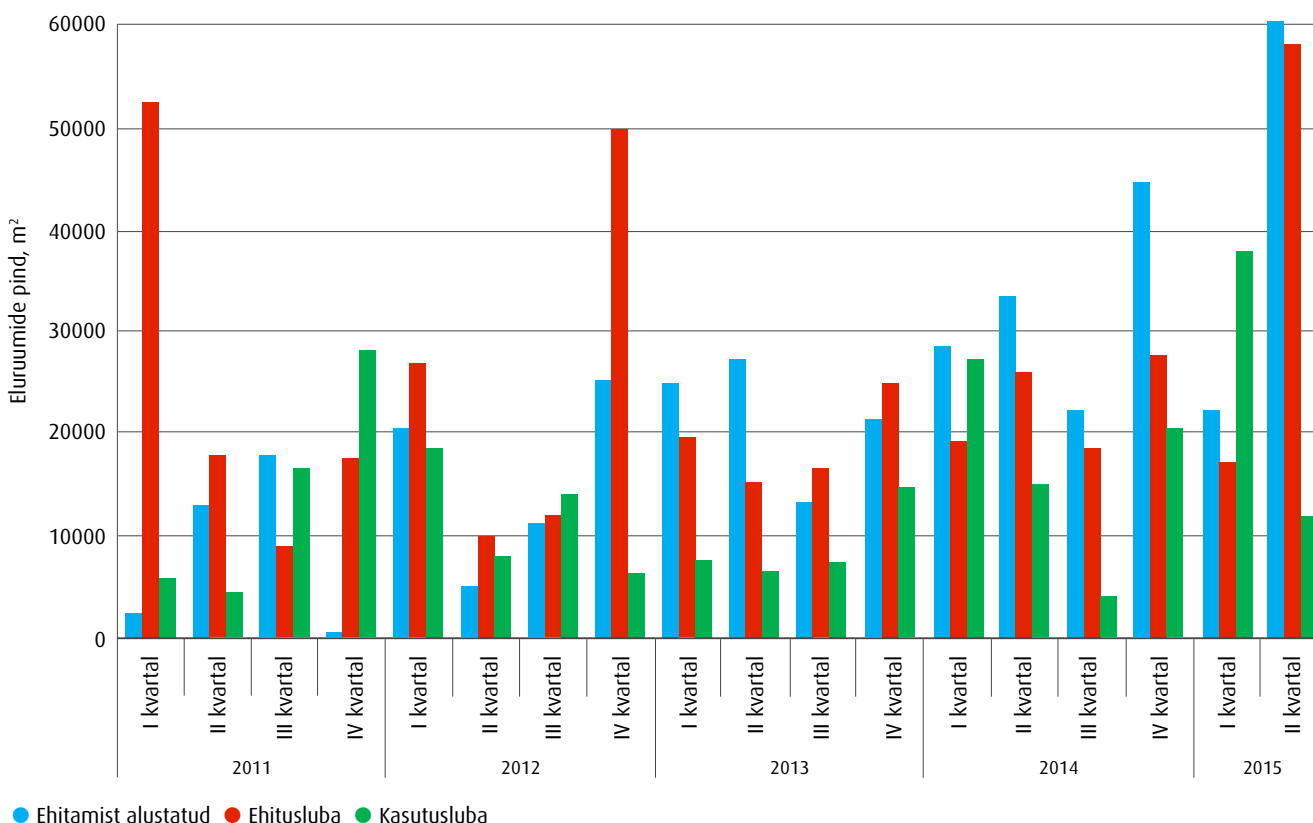
JOONIS 6: Korteriomanditehingute mahud neljas suuremas maakonnas, I poolaasta



JOONIS 7: Korteriomanditehingute mahud protsentides maakondade kaupa



JOONIS 8: Korterelamute ehitus- ja kasutuslubade arv Tallinnas



TEHINGUTE MAHT

Tänu tehingute arvu ning hindade kasvule on kasvanud ka tehingute mahud. Aasta baasil ulatub mahtude kasv 27%-ni. Harjumaal ja Tartumaal kasvasid tehingute mahud kolmandiku võrra, Ida-Virumaal on mahud jäänud samale tasemele kui aasta tagasi, Pärnumaal on langenud 1% võrra.

ELURUUMIDE EHTUS- JA KASUTUSLUBADE ARV

Aasta baasil on väljastatud korterelamute ehitus- ja kasutuslubade arv Tallinnas kasvanud märkimisväärselt. 2015. aasta I poolaastal kasvas ehituslubade arv 114% (eluruumide pind kasvas 67%). Kasutuslubade arv langes 32%, kuid samal ajal kasvas kasutusele lubatud eluruumi-

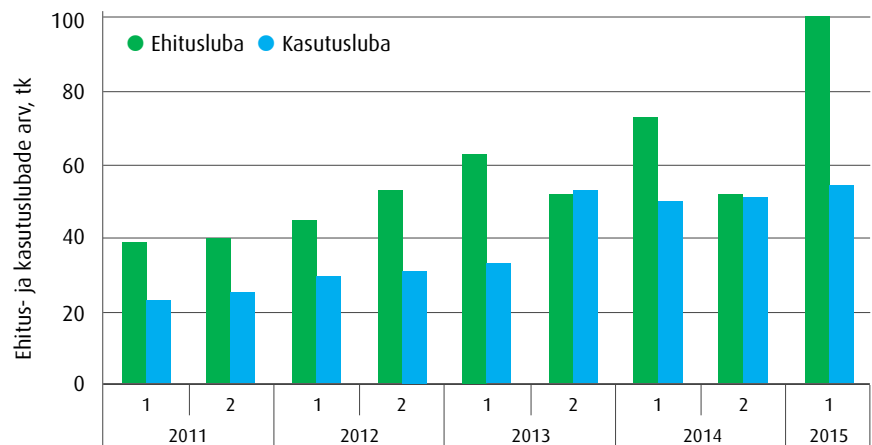
de pind 17%. Samuti on ehitamisega alustatud korterelamuid 48% võrra rohkem, võrreldes 2014. aasta I poolaastaga, ja nende pind on 33% võrra suurem.

2015. aastal kasvas korterelamute ehitus- ja kasutuslubade arv kogu Eestis. Ehituslubade arv on kasvanud aastaga 92%, kasutuslubade arv 8%.

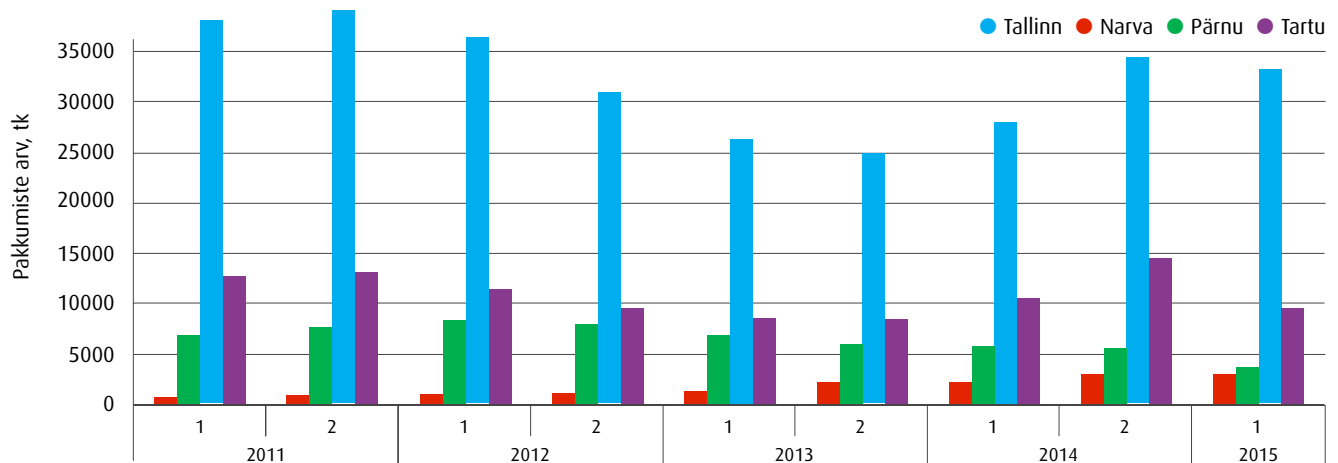
KORTERIOMANDITE PAKKUMISTE ARV

KV.EE portaali andmete kohaselt on korteriomandite pakkumiste arv aasta-aga kasvanud Tallinnas (19%) ja Narvas (38%), Tartus ning Pärnus on aga langedud vastavalt 8% ja 37%.

JOONIS 9: Korterelemute ehitus- ja kasutuslubade arv Eestis



JOONIS 10: Korterelemute pakkumiste arv neljas suuremas linnas



Elamumaaturg Eestis

TEHINGUTE ARV

Elamumaatehingute arv jäi 2015. aastal umbes samale tasemele, võrreldes eelmise aastaga. Hoonestatud elamumaade tehingute arv on aastaga langenud vaid 1%, hoonestamata elamumaade tehingute arv kasvanud 8%.

HOONESTATUD ELAMUMAA

Kõige rohkem on hoonestatud elamumaade tehingute arv aastaga lange-

nud Ida-Viru (32%), Rapla (20%) ja Valga (20%) maakondades. Harjumaal on tehingute arv kasvanud vaid 1%, Tartu maakonnas 5%, Pärnu maakonnas 16%.

HOONESTAMATA ELAMUMAA

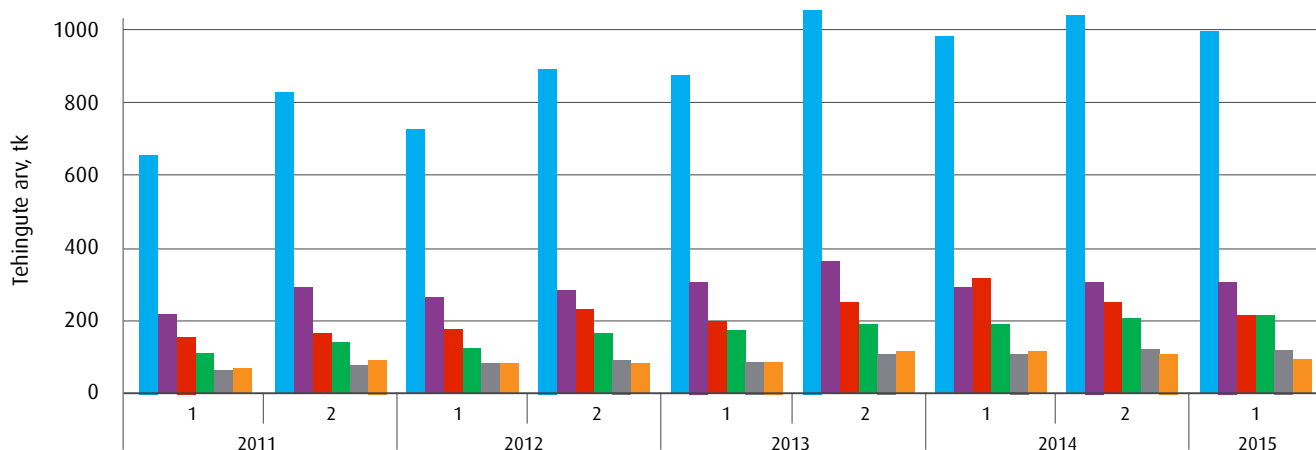
Hoonestamata maa turul on kõige rohkem tehinguid sõlmitud Harju, Tartu, Pärnu, Ida-Viru, Saare ja Lääne maakondades. Dünaamika on nendes maakondades aga erinev: ajal, kui Harjumaal, Pär-

numaal ning Saaremaal on tehingute arv kasvanud, on turg ülejäänud kolmes maakonnas muutunud passiivsemaks. Lääne-Viru, Rapla ning Viljandi maakonnad, kus sõlmitakse 15-20 tehingut aastas, näitavad 2015. aastal üsna kiiret kasvu.

TEHINGUTE MAHT

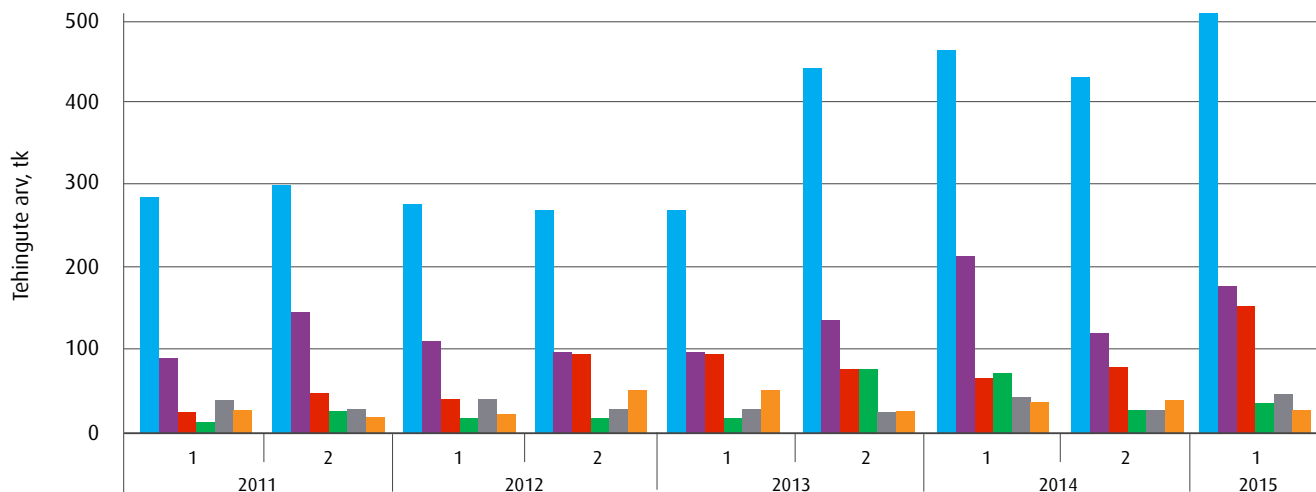
Tänu hindade kasvule on kasvanud ka elamumaatehingute mahud: hoonestatud maade tehingute mahud on kasvanud 4%, hoonestamata maade mahud 27%.

JOONIS 11: Hoonestatud elamumaade tehingute arv kõige aktiivsemates maakondades



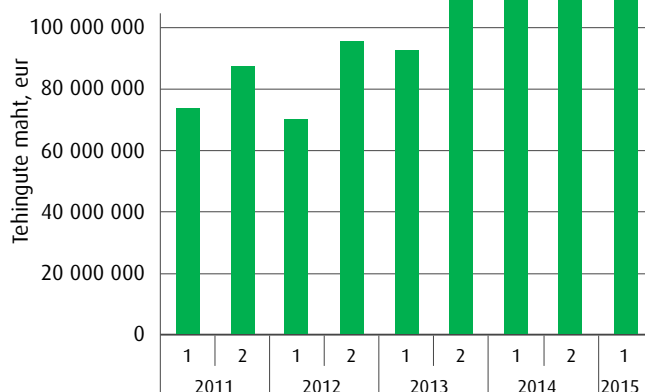
● Harju maakond ● Tartu maakond ● Ida-Viru maakond ● Pärnu maakond ● Viljandi maakond ● Rapla maakond

JOONIS 12: Hoonestamata elamumaade turg kõige aktiivsemates maakondades

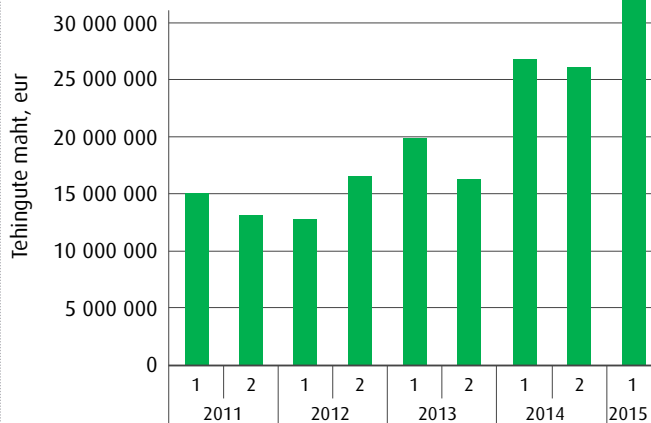


● Harju maakond ● Tartu maakond ● Ida-Viru maakond ● Pärnu maakond ● Viljandi maakond ● Rapla maakond

JOONIS 13: Hoonestatud elumumaade tehingute mahud Harju maakonnas



JOONIS 15: Hoonestamata elumumaade tehingute mahud Harju maakonnas



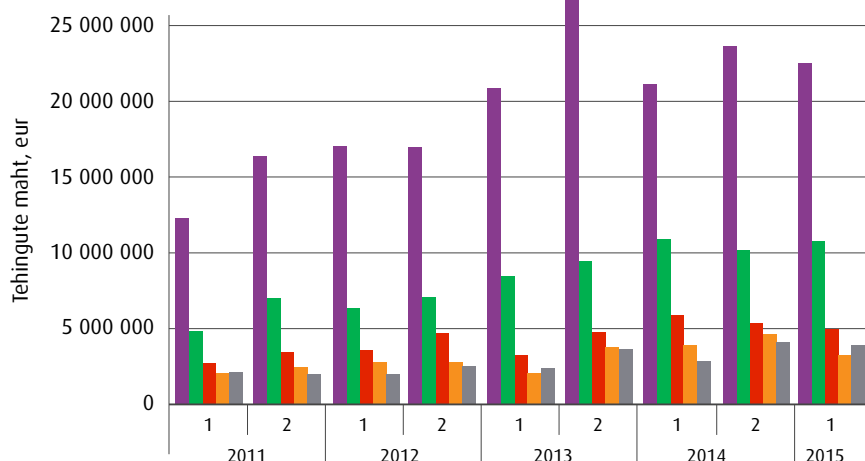
HOONESTATUD ELAMUMAA

Harju maakonnas, mis moodustab 72% hoonestatud elumumaade turust, on tehingute mahud kasvanud 5%. Ka Tartu ja Viljandi maakondades on mahud kasvanud; Ida-Viru, Pärnu ning Rapla maakondades on aga natuke langenud, võrreldes I poolaastaga 2014.

HOONESTAMATA ELAMUMAA

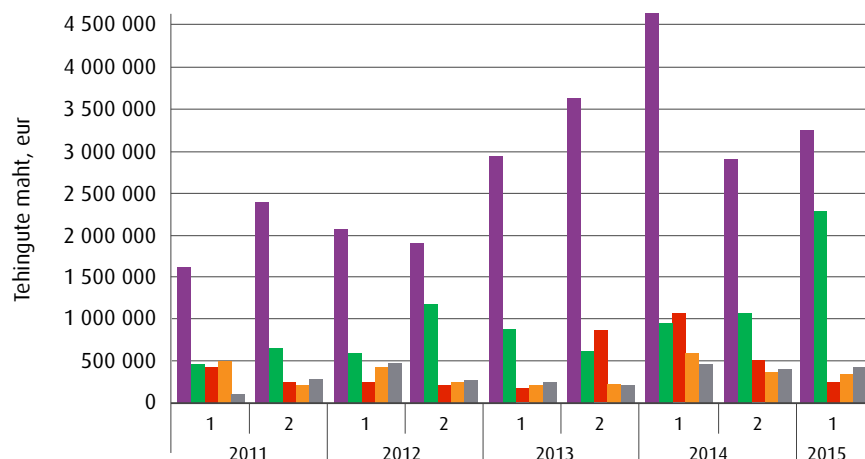
Hoonestamata maa turul on pilt teistsugune. Harju maakonna tehingumahud on kasvanud aastaga peaaegu 40%, Pärnu maakonna tehingumaht on 2,4 korda suurem kui 2014. a I poolaastal; ka Rapla ja Viljandi maakondades on tehingumahud märgatavalt kasvanud. Ida-Viru, Tartu ning Saare maakondades on toimunud tehingumahtude langus.

JOONIS 14: Hoonestatud elumumaade tehingute mahud kõige aktiivsemates maakondades



● Tartu maakond ● Pärnu maakond ● Ida-Viru maakond ● Rapla maakond ● Viljandi maakond

JOONIS 16: Hoonestamata elumumaade tehingute mahud kõige aktiivsemates maakondades



● Tartu maakond ● Pärnu maakond ● Ida-Viru maakond ● Rapla maakond ● Viljandi maakond



TABEL 1: Hoonestatud elamumaade tehingute keskmised hinnad

MAAKOND	2014-1	2014-2	2015-1
Harju maakond	114 836	111 509	118 582
Tartu maakond	72 173	77 343	72 962
Pärnu maakond	59 047	50 072	50 162
Hiiu maakond	69 993	40 917	34 423
Saare maakond	41 123	39 234	47 167
Lääne maakond	37 876	40 033	47 374
Lääne-Viru maakond	38 967	42 970	33 597
Rapla maakond	33 989	42 505	35 872
Viljandi maakond	26 014	34 976	32 723
Põlva maakond	32 901	32 398	24 134
Järva maakond	24 225	22 028	27 696
Võru maakond	23 544	28 280	20 816
Valga maakond	22 230	22 872	28 562
Ida-Viru maakond	18 659	21 425	22 964
Jõgeva maakond	20 252	15 660	19 966
Keskmine	68 957	69 385	72 638

TABEL 2: Hoonestamata elamumaade tehingute keskmised hinnad

MAAKOND	2014-1	2014-2	2015-1
Harju maakond	57 790	60 537	72 662
Tartu maakond	22 003	24 641	18 485
Pärnu maakond	13 293	14 328	26 208
Hiiu maakond	14 119	24 540	7 049
Saare maakond	14 764	14 298	15 055
Lääne maakond	14 657	21 063	7 388
Lääne-Viru maakond	9 294	11 843	16 621
Rapla maakond	12 488	10 105	15 207
Viljandi maakond	13 072	13 787	7 275
Põlva maakond	7 650	4 737	18 012
Järva maakond	3 667	8 721	11 935
Võru maakond	3 190	5 561	10 975
Valga maakond	8 688	4 807	7 767
Ida-Viru maakond	6 702	5 131	5 389
Jõgeva maakond	5 300	3 426	4 644
Keskmine	36 118	37 248	42 465

TEHINGUTE KESKMISED HINNAD

Tehingute keskmised hinnad kasvasid 2015. aastal nii hoonestatud (5%) kui ka hoonestamata (18%) maade turul. Hoonestatud elamumaa top 5 maakonnad, kus sõlmitakse kõige kallima keskmise hinnaga tehinguid, on Harju, Tartu, Pärnu, Hiiu ja Saare maakonnad. Hoonestamata elamumaa top 5 on Harju, Tar-

tu, Hiiu, Valga ning Pärnu maakonnad. Harju maakonnas on elamumaade hinnad kasvanud: hoonestatud elamumaa tehingute hinnad on aastaga tõusnud 3% ja hoonestamata elamumaa hinnad 26%. Pärnu ja Tartu maakondades on dünaamika vastupidine – keskmised hinnad on langenud, v.a Pärnumaa hoonestamata elamumaade turg, kus toimus väike hinnatõus.

KOKKUVÕTE

2015. aasta I poolaasta näitab elukondliku kinnisvaraturu positiivset trendi nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. See on tingitud peamiselt sellest, et keskmine brutopalk kasvab, töötute hulk väheneb, laenuintressid jäävad madalale tasemele ning majanduskasv on küll tagasihoidlik, kuid positiivne. 2015. aasta teisel poolel on alust oodata korteriomandite ja elamumaade tehingute arvu ning hindade stabiliseerumist või väikest kasvu.

Kasekodu elulinnak (www.kasekodu.ee)

