



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

TTÜ instituudi nimetus

KORTERIOMANDITE PAKKUMISHINNA,
EKSPERTHINNANGUS LEITUD TURUVÄÄRTUSE JA
TEHINGUHINNA ERINEVUS

THE APARTMENT OWNERSHIP ASKING PRICE, MARKET VALUE OF
VALUATION REPORT AND TRANSACTION PRICE DIFFERENCES

RAKENDUSKÕRGHARIDUSETÖÖ

Üliõpilane: Kristel Kivioja
/nimi/

Üliõpilaskood: 154517BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv
/nimi, amet/

Tallinn 2018

(Tiitellehe pöördel)

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“.....” 201.....

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab bakalaureusetöö/magistritööle esitatud nõuetele

“.....” 201.....

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”201... .

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

TTÜ Instituudi nimetus
LÕPUTÖÖ ÜLESANNE

Üliõpilane:(nimi, üliõpilaskood)
Õppekava, peeriala:(kood ja nimetus)
Juhendaja(d):(amet, nimi, telefon)
Konsultandid:(nimi, amet)
.....(ettevõtte, telefon, e-post)

Lõputöö teema:

(eesti keeles) Pealkiri peab olema võimalikult lühike ja konkreetne, ent samas andma lugejale selge ettekujutuse uurimisprobleemi põhiolemusest

(inglise keeles)

Lõputöö põhieesmärgid:

- 1.
- 2.
- 3.

Lõputöö etapid ja ajakava:

Nr	Ülesande kirjeldus	Tähtaeg
1.		
2.		
3.		

Töö keel: **Lõputöö esitamise tähtaeg:** “.....”201...a

Üliõpilane: “.....”201...a
/allkiri/

Juhendaja: “.....”201...a
/allkiri/

Konsultant:

“.....”201...a

/allkiri/

Kinnise kaitsmise ja/või avalikustamise piirangu tingimused formuleeritakse pöördel

SISUKORD

EESSÕNA	5
Lühendite ja tähiste loetelu.....	6
SISSEJUHATUS	7
1. KINNISVARATURU TEMAATIKA.....	8
1.1 Kinnisvaraturg ja selle toimimise eeldused	8
1.1.1 Turu liigid	9
1.1.2 Turupiirkonnad Tallinnas	10
1.1.3 Turutsükliid	14
1.2 Laenupoliitika.....	15
1.2.1 Laenude väljastamise nõuded	16
1.2.2 Laenutagatise hindamine ja sellega seotud toimingud	19
2. KORTERIOMAND JA SELLE TEHINGUHINNA KUJUNEMINE TSIVIILKÄIBES	21
2.1 Korteriomandite mõiste ja tekkimine	21
2.2 Korteriomandite müük.....	22
2.2.1 Pakkumishinna olemus	22
2.2.2 Ekspert hinnangu leitud turuväärtuse olemus	23
2.2.3 Tehinguhinna olemus	24
3. PAKKUMISEL OLNUD, EKSPERTHINNANGU TELLINUD JA TEHINGUNI JÕUDNUD TALLINNA KORTERIOMANDITE HINDADE VÕRDLUS DTZ KINNISVARAEKSPERT OÜ EKSPERTHINNANGUTE NÄITEL	26
3.1 Bakalaureusetöö uurimuslik osa.....	26
KOKKUVÕTE	27
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU	28
LISA 1	30

EESSÕNA

Lühendite ja tähiste loetelu

Lühendeid (välja arvatud üldkasutatavad lühendid, nagu näiteks: nt, vt, vms, nr, €, jne, ...) tuleb selgitada nende esmakordsel esinemisel lõputöö tekstis.

Lühendite ja tähiste loetelu koostamine on soovituslik juhtudel, kui lõputöö sisaldab korduvalt mitmeid vähetuntud või keerulisi lühendeid ja/või tähiseid. Selles loetelus antakse siis iga tähise/sümboli selgitus (NB! sh indeksid), akronüümi korral ka algne nimetus (originaalkeeles sulgudes). Töö sisu parema loetavuse huvides võib valitud lühendite ja sümbolite juurde tuua ka lühidefinitsiooni. Lühendid ja sümbolid esitatakse loetelus tähestikulises järjekorras.

Näide:

a_0 – Fourier' rea alaliskomponendi kordaja

DFT – diskreetne Fourier' teisendus

K – vedru jäikus

LEM – lõplike elementide meetod (ingl k *Finite Element Method*, FEM)

N_b – veerevate elementide arv veerelaagris

p – helirõhk

z_s – õhu akustiline takistus

SISSEJUHATUS

1. KINNISVARATURU TEMAATIKA

1.1 Kinnisvaraturg ja selle toimimise eeldused

Turgu võib käsitleda, kui ostjate ja müüjate kooslust, kes teevad tehinguid teatud toote või teenusega (Kaing 2011, 69).

Kinnisvara on üldmõiste, mis ei jälgi väga täpselt tsiviilõiguslikku regulatsiooni, ja kinnisvara käsitletakse kinnisomandist laiemalt. Kinnisvaraks võib nimetada ka vara, mis ei ole kinnistu, näiteks kinnisvara omavate ettevõtete aksiad ja osakud, hooneühistu osakud või ehitis kui vallasasi (EVS 875-1:2015, 9).

Kinnisvaral on hulk eripärasid, mistõttu võib kinnisvaraturgu pidada mitteefektiivseks turuks. Igal kinnisasjal on unikaalne asukoht, koosseis ja korraldus. Kinnisvara põhiomadusteks on füüsiline liikumatus, limiteeritud pakkumine, hävimatus, kolmedimensioonilisus ja heterogeensus.

Füüsiline liikumatus tähendab eelkõige seda, et maad ei saa liigutada ühest kohast teise. Heterogeensus seisneb maatüki ainulaadsuses. Ühte kindlat maatükki on pakkumises ainult üks ühik, sisuliselt tingib maatüki ainulaadsus limiteeritud pakkumise. Maa on olemuselt hävimatu, kuid seda võib oluliselt halvendada inimtegevuse tagajärjel. Kolmedimensioonilisus kinnisvara põhiomaduse mõistena on seotud sellega, et omanikule kuulub ka maa-alune- ja õhuruum (Maidla.M 2005). Eesti asjaõigusseadusest tuleneval ulatub kinnisomand maapinnale ning õhuruumile ülalpool ja maapõuele allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel (Asjaõigusseadus 1995).

Kinnisvaraturg on üks turu alaliikidest, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ja viivad oma tehingud läbi. Pakkumise ja nõudluse abil kujuneb kinnisvara turuväärtus (Kuhlbach jt, 2001, 7). Tehingute sõlmimine toimub mõttelises keskkonnas, nimelt puudub konkreetne koht-turuplats. Kinnisvaraturg toimib ainult siis, kui toimuvad tehingud. Tehingutes osalevad vastavalt omanditurule ostjad ja müüjad ning renditurule üürile/rendile andjad ja üürile/rendile võtjad (Kaing 2011, 69). Teoreetiliselt toimiks eelnevalt mainitud osapoolte vahel kogu kinnisvaraturg, kuid tegelikkuses osaleb aina enam lisaks eelnimetatutele ka vahendust pakkuvad kinnisvaramaaklerid. Tehingu osalised kaasavad vastava ala spetsialisti, kuna neil endal puuduvad vajalikud teadmised kinnisvara alal.

Kinnisvaraturg toimib, kui tehingud toimuvad vabal turul (Kaing 2011, 70). Kinnisvaraturg on tihedalt seotud majandusvaldkonna ja finantssektoriga (Nermann jt 2007, 9). Kinnisvaraturu üheks kõige olulisemaks toimimise eelduseks on nõudlus ja pakkumine.

Pakkumine (s.o müüjate hind) on kogus, mida antud turupiirkonnas omanikud (või arendajad) on suutelised turule tooma. Pakkumiste koguste suurenemine on selge näide sellest, et hinnad on tõusnud ning omanikud/arendajad soovivad seeläbi teenida rohkem kasumit (Kuhlbach jt 2001, 8). Pakkumise eelduseks on aga see, et tööjõu- ja tootmiskulud püsivad muutumatutena (EVS 875-1:2015, 15). Pakkumist mõjutavateks teguriteks on keskealiste ja vanemate inimeste osakaal ühiskonnas (lisapakkumine), vaba maa hulk (uuselamupiirkondade olemasolu), piirkonna infrastruktuur, ehitushind ja ehituskulude struktuur (Kaing 2011, 70).

Nõudlus (s.o ostjate hind) on kogus, mida antud turupiirkonnas ostjad on suutelised turult omandama. Nõudlust puudutavad tegurid on elanikkonna suurus, elanike sissetulekute tase, tuleviku prognoos, laenuitingimused, elanikkonna eelarvamused mingite konkreetsete piirkondade osas, poliitilised otsused, väärtuse tõus, inflatsiooni tase ja inimeste teadlikus kinnisvaraga seotud riskidest ja kohustustest (Kaing 2011, 70).

1.1.1 Turu liigid

Tehingute järgi saab turu liigitada omanditurg ja üüri- või renditurg. Järgneval tabelil toob autor välja omandituru ja üüri- või rendituru olulisemad erinevused.

Tabel 1. Omandituru ja üüri-või rendituru olulisemad erinevused

Omanditurg	Üüri- või renditurg
Turu objekt on omandiõigus	Turu objekt on kasutusõigus, omanik ei muutu
Hind makstakse enamasti kohe (harvem järelmaksuga)	Maksmine perioodiliselt, rendi suurust võib muuta
Vara eest vastutab (haldus jms.) uus omanik	Vara eest vastutab omanik, mitte rentnik
Omandit saab pantida	Rendilepingut pantida on raske
Omandi üleminek kinnistatakse ja registreeritakse (kinnistusraamat)	Rendilepingut reeglina ei kinnitata ega registreerita

Allikas: (Kaing 2011, 71)

Nagu eelnevalt mainitud saab kinnisvaraturgu liigitada ka objektide kasutuse järgi.

Kasutuse järgi on kinnisvaraturg liigitatud viieks: eluotstarbeline kinnisvara (korterid, üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud, suvilad, jne), äriotstarbeline kinnisvara (kontor, kaubandus, majutus, jne), tootmisotstarbeline kinnisvara (tehas, vabrik, jne), põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara (põllumaa, mets, looduslik rohumaa, jne) ja muu maa (kool, haigla, kirik, kalmistu, golfiväljak jms) (EVS 875-1:2015, 14).

1.1.2 Turupiirkonnad Tallinnas

Kinnisvara hinda üks kõige enam mõjutav element on asukoht ehk kindel turupiirkond ja turupiirkonnale vastavast hinnatase.

Kinnisvara turupiirkond on konkreetse kinnisvarakategooria turg ehk ala, kus sarnased varad tulemuslikult konkureerivad võimalikult sarnaste ostjate ja kasutajate meeltes (Appraisal Institute 2008). Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne, kuhu on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust (Maa-amet 2018). Kinnisvaraturgu ei ole võimalik jagada konkreetseteks ja stabiilseteks aladeks, vaid kinnisvaraturu piirkonnad kujunevad välja vastavalt turusegmendile, asukohale, hoonestusele, jne.

Kinnisvara hindamisel tehakse vastava objekti kohta asukoha analüüs, kus tuuakse välja makroasukoht ehk (turu)piirkond, mikroasukoht ehk piirkond ja maatükk (EVS 875-10:2013, 16).

Makroasukoha kirjeldamisel lähtutakse tavaliselt administratiivüksuste piiridest, kuid turupiirkonda on lubamatu samastada administratiivsete üksustega. Turupiirkond võib sisaldada mitut administratiivüksust või ainult osa sellest. Teisalt turupiirkonna piirid võivad, aga ei pruugi järgida administratiivüksuse piire (EVS 875-10:2013, 16).

Mikroasukoha kirjeldamisel lähtutakse näitajatest, mis on iseloomulikud analüüsitava vara vahetule lähedusele ega välju vaadeldava turupiirkonna piiridest. Ümbruskonda kirjeldatakse vahemaade (näiteks kaugus ühistranspordi peatustest, toidupoest, koolist, lasteaiast jne), haljastuse jms tegurite põhjal (EVS 875-10:2013, 16).

Maatüki kirjeldamisel lähtutakse konkreetsele analüüsitavale kinnisvarale iseloomulike tehniliste näitajate (juurdepääs, kuju, suurus, parkimistingimused, saastus jms) abil (EVS 875-10:2013, 16).

Järgnevalt analüüsib autor Tallinna linnaosasid. Tallinn linna on jagatud kaheksaks linnaosaks: Haabersti, Mustamäe, Kristiine, Lasnamäe, Pirita, Kesklinn, Põhja-Tallinn ja Nõmme (Joonis 1).



Joonis 1. Turupiirkonnad Tallinnas

Allikas: www.tallinn.ee

Haabersti linnaosa pindala on 18,6 km² ja seal elab 44 344 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Haabersti linnaosas on viimastel aastatel elanike arv suurenenud aktiivse väikeelamuehitusega seonduvalt. Haabersti piirneb lääne-edelasuunalisest küljest Harku järve ja Tiskre ojaga, mille taha jääb Harku vald. Lõunast ja idast piirnevad Mustamäe ja Põhja-Tallinn. Põhjust piirab Haaberstit Kopli laht ja loodest Kakumäe laht. Haabersti kõige suurima elanikkonnaga piirkonna moodustab põhiselt 1970. aastatel Väike-Õismäe asumisse rajatud suurpaneelelamutest koosnev elurajoon. Sellele lisanduvad Astangu, Tiskre, Kakumäe, Veskimetsa ja Mustjõe piirkonna ühepereelamud. Uusarendused üksikelamute rajamisele toimuvad eelkõige Pikaliiva ja Kakumäe asumis, kus käib hetkel tihe ehitustegevus (Tallinn, Haabersti linnaosa üldplaneering 2017).

Kesklinna linnaosa pindala on 30,6 km² ja seal elab 58 452 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Kesklinn piirneb loodest Põhja-Tallinnaga, läänes Kristiinega ning edelas Nõmmega. Lõunas on Kesklinna piiriks Tallinna piir Rae vallaga, linnaosast idasse jääb Lasnamäe. Kesklinn ulatab kirdest mööda merekallast kuni Maarjamäe memoriaalini, millest teisele poole jääb Pirita linnaosa ning põhjapiiriks on Soome lahe rannajoon (Kesklinna linnaosa 2017). Kesklinna linnaosas on aastate jooksul toimunud kõige enam tehinguid, millest võib järeldada, et tegemist on Eesti kõige

hinnatuma turupiirkonnaga. Nõudlus on suur, aga pakkumiste arv aina väheneb. Suur osa korteritest on vahetanud omanikku ning paljud korterid on ostetud firmade või eraisikute poolt eesmärgiga need hiljem välja üürida ja seeläbi endale passiivne sissetulek tagada. Vanalinna kõrgete lagede ja avara ruumiga korterid on muutunud eksklusiivseks ning nende hindu võib võrrelda juba uute eramajade hindadega. Magistraalide lähedastel tänavatel nagu Endla tn ja Pärnu mnt on hinnad madalamad. Tingitud on see eelkõige mürast ja suurest liiklusest tänaval (Berg 1998, 14).

Kristiine linnaosa pindala on 9,4 km² ja seal elab 32 171 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Kristiine linnaosa piirab põhjast Põhja-Tallinn, lõunas Nõmme, idast Kesklinn, läänest Mustamäe ja loodest Haabersti linnaosa. Kristiine linnaosa on üks Tallinna rohelisemaid linnaosi. Lisaks kortermajadele hõlmavad suure osa ka üksikelamute kvartalid (Tallinn, Kristiine linnaosa üldplaneering 2016).

Lasnamäe linnaosa pindala on 27,47 km² ja seal elab 115 328 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Lasnamäe on suurima rahvaarvuga linnaosa Tallinnas. Lasnamäe piirab põhjast Pirita ja läänest Kesklinn. Lasnamäe on piltlikult jaotatud kaheks. Põhjapoolne osa on elamuala ja lõunapoolne osa on tööstusala (Joonis 2).



Joonis 2. Lasnamäe linnaosa asumid ning linnaosa jaotumine elamu- ja tööstusalaks

Allikas: <https://www.tallinn.ee/est/lasnamae/LASNAMAE-LINNAOSA-ARENGUKAVA>

Lasnamäel alustati paneelilamute ehitust ca 50 aastat tagasi ning tänapäeval kujutab see endast suuresti 1970.–1980. aastatel ehitatud korruselamupiirkonda (Lasnamäe linnaosa üldplaneering 2017).

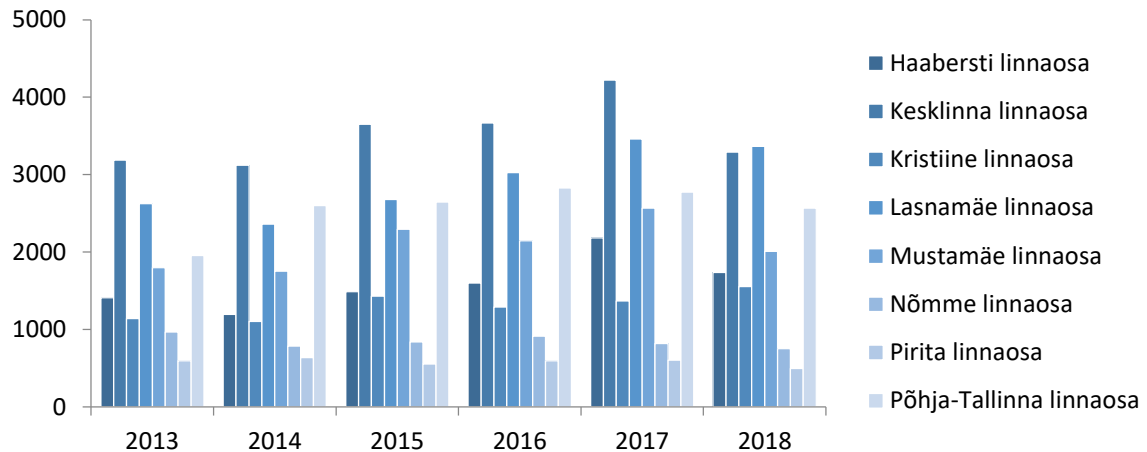
Mustamäe linnaosa pindala on 8,1 km² ja seal elab 65 779 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Mustamäe linnaosa piirab läänest Haabersti, lõunast Nõmme ning idast ja põhjast Kristiine. Mustamäe linnaosa on ennekõike ca 1960-1980 aastatel korterelamutega hoonestatud ala. Samuti asub linnaosas Tallinna suurim õppeasutus Tallinna Tehnikaülikool, mitmeid olulisi teadusinstituute ja tootmisasutusi ning ka mõned ümbrust mittereostavad tööstusettevõtted (Mustamäe linnaosa üldplaneering, 2006).

Nõmme linnaosa pindala on 29,17 km² ja seal elab 38 633 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Nõmme linnaosa piiravad põhjast Mustamäe ja Kristiine ning loodest Haabersti. Nõmme linnaosa on eelkõige teatud kui üksikelamute piirkonnana, kus on säilitatud metsalinna miljöö (Nõmme linnaosa üldplaneering, 2017).

Pirita linnaosa pindala on 18,7 km² ja seal elab Tallinna linnaosadest kõige vähem inimesi, 18 041 (RV0291 2018). Pirita linnaosa piirab lõunast Lasnamäe ja Kesklinn. Pirita linnaosa on üks Tallinna hinnatumaid piirkondi. Pirita linnaosas on enim levinud üksik- ja ridaelamutest koosnevate elamualade piirkondi (Pirita linnaosa üldplaneering, 2009).

Põhja-Tallinna linnaosa pindala on 17,3 km² ja seal elab 58 057 (seisuga 1.01.2018) inimest (RV0291 2018). Linnaosa suureks plussiks on asukoht Tallinna Vanalinna vahetus naabruses, pikk rannajoon ja mere lähedus, väljakujunenud miljööväärtuslikud elamupiirkonnad parkide ja puisteedega, elavnevad arengupiirkonnad (endised tootmisalad) ja mitmekülgsed kultuuriobjektid (Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, 2018).

Joonisel 3 on autor välja toonud ajavahemikul 2013-2018 (seisuga 22.11.2018) Tallinna kinnisvaraturul toimunud tehingute arvud, mis peegeldavad kinnisvaraturgu Tallinnas. Enim tehinguid on aastast-aastasse toimunud Kesklinna linnaosas, v.a käesoleval 2018. aastal, mil 10. detsembri seisuga on toimunud enim tehinguid Lasnamäe linnaosas. Kõige vähem tehinguid on toimunud alates 2013. aastast Pirita linnaosas.



Joonis 3. Ajavahemikul 2013-2018 (seisuga 10.12) Tallinna kinnisvaraturul toimunud tehingute arv

Allikas: Maa-amet; autori koostatud

1.1.3 Turutsükliid

Kinnisvaraturu tsüklilisus toimib sarnaselt majandusele, kuid teatud ajalise nihkega. Kinnisvaratsükkel toimib kui kinnisvarakell (Kaing 2011, 72). Turutsükli mõtte on selles, et mingil perioodil hinnad tõusevad ja seejärel langevad. Välisriikides on traditsiooniks saanud ühe tsükli pikkuseks ca 5-10 aastat. Eesti kinnisvaraturg ei ole väga pikaajaline, mistõttu Eestis ei ole võimalik aastaarve välja tuua (Nermann jt 2007, 11).

Kinnisvara turutsükli määravad nõudlus, pakkumine, vakants, renditasu ja kapitalisatsioonimäär. Kinnisvaratsükkel liigitatakse järgmiselt: kasv, langus, surutis ja taastumine (EVS 875-10:2013, 21).

Kinnisvaraturu kasvufaasi iseloomustab püsiv nõudluse kasv, ehitusmahtude suurenemine, vakantsi vähenemine, renditasu tõus ja kapitalisatsioonimäära langus (EVS 875-10:2013, 21).

Kinnisvaraturu langusfaasi iseloomustab langeva suunitlusega positiivne nõudlus, uusehituse kasv, vakantsi suurenemine, kapitalisatsioonimäära tõus, renditasu pidurdumine ja langus (EVS 875-10:2013, 21).

Kinnisvaraturu surutisfaasis nõudlus langeb jätkuvalt, uusehitisi ei alustata, kuid kasutuslubade arv kasvab, vakants suureneb, renditasud langevad ja kapitalisatsioonimäär tõuseb (EVS 875-10:2013, 21).

Kinnisvaraturu taastumisfaasis hakkab nõudlus kasvama, uusehitust ei ole, vakants väheneb, renditasud hakkavad tõusma ja kapitalisatsioonimäärad aeglaselt langema (EVS 875-10:2013, 21).

1.2 Laenupoliitika

Kinnisvaraturg on tihedalt seotud laenupoliitikaga, tänu millele toimuvad enamus kinnisvaratehingud. Rahaasjade seisukohast võib liigitada laenud kaheks: mõistlikud ja kahjulikud. Mõistlike laenude hulka kuuluvad eluaseme ost, hariduse omandamine, äri edendamine ja muude ajas mitte väärtust kaotavad laenud. Kahjulike laenude hulka kuuluvad ajas väärtust kaotavad laenud: tarbekaubad, auto, puhkus jms. Laenud võib kasutuse järgi jagada kolmeks: eluasemelaen, riiklik õppelaen ja muud laenud (Zirnask 2011, 158-159).

Eluasemelaen on laen, mida antakse välja kodu ostmiseks, ehitamiseks, renoveerimiseks või kapitaliremondiks. Kodulaen on tavaliselt pikaajaline ja madala intressimääraga (Malmstein jt 2011, 58). Alates 1. märtsist 2015 peavad kõik Eestis tegutsevad pangad täitma eluasemelaenude väljastamisel kindlaid nõudeid, mis on kehtestatud „Eesti Panga presidendi 12. detsembri 2014 määrus nr 17“ määrusega (Eesti Pank 2015).

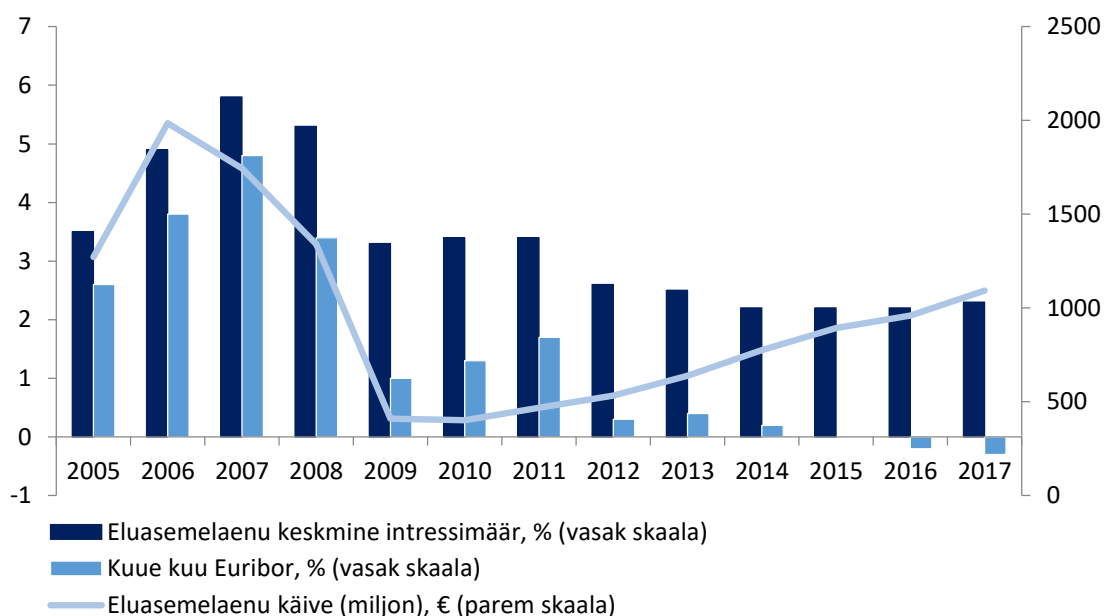
Nõuded:

- tagatuse piirmäär: 85% (KredExi käendusega 90%);
- laenumaksete piirmäär: 50%;
- maksimaalne tähtaeg: 30 aastat (Eesti Pank 2015).

Nõuete eesmärk on suurendada laenusaaajate ja -andjate vastupanuvõimet majanduse ebasoodsa arengu suhtes ning ohjata laenutsükli tõusufaasis liiga kiiret laenukasvu ja selle kaudu ka kinnisvara hindade tõusu (Eesti Pank 2015).

Joonisel 4 on kujutatud tulpdiaagramm, mis annab ülevaate pankade eluasemelaenude käibe, keskmiste intressimäärade ja kuue kuu euribori muutusest. Jooniselt on näha, et kõige suurem pankade eluasemekäive oli 2006 aastal, ligikaudu 2 miljardit eurot. 2007. aastal hakkas käive järsult langema ning 2010. aastaks oli see langenud ca 400 miljoni euroni. Põhjuseks võib pidada 2008.–2010. aastal Eestit tabanud majandussurutist. 2011. aastast alates on käive järk-järgult tõusnud. Lisaks laenude käibe suurenemisega tõusid ka eluasemelaenu keskmised intressimäärad.

Kõige kõrgem keskmine intressimäär oli 2007 aastal, mis küündis ca 6%-ni. Aastast 2007 hakkas pankade eluasemelaenude käive langema, kuna tõsteti intresse, et vähendada riske. Alates 2012. aastast kuni 2017. aastani on keskmine intressimäär jäänud stabiilseks, 2-3% vahel. Jooniselt on näha, et eluasemelaenu keskmise intressimäära ja pankade käive suurenedes kasvas ka kuue kuu euribori protsent. Kõrgeim kuue kuu euribori oli 2007. aastal, ca 5,5%. Kaks viimast aastat on kuue kuu euribori protsent olnud negatiivne.



Joonis 4. Pankade eluasemelaenude käibe, keskmiste intressimäärade ja kuue kuu euribori muutus ajavahemikul 2006-2017

Allikas: Eesti pank; autori koostatud

1.2.1 Laenude väljastamise nõuded

Eestis tegevusloa saanud krediidasutused on AS Inbank, AS LHV Pank, AS SEB Pank, Bigbank AS, Coop Pank AS, Luminor Bank AS, Swedbank AS ja Tallinna Äripanga AS (Finantsinspektsioon 2018). Igal pangal on oma laenupoliitika, mistõttu tuleb igal laenu taotlejal langetada otsus, millisest pangast ta laenu taotleb. Tavaliselt pangad nõuavad eluasemelaenu puhul algset omafinantseeringut, lisaks panditakse ostetav eluase laenu tagatiseks. Liisingu puhul võib omafinantseerimise protsent olla madalam, kuid sellisel juhul jääb eluase pangale ja makseraskustesse sattudes on oht sellest ilma jääda (Eesti 2017). Järgnevalt analüüsime eluasemelaenude taotlemise nõudeid tegevusloa saanud krediidasutuse näitel [Lisa 1].

Omafinantseering

Omafinantseering on kindel protsent ostetava vara väärtusest, mida pangad nõuavad laenu sissemaksuks. Tavapäraselt on jäänud see 20-30% suurusjärku (Minu raha 2018). Uue kinnisvara puhul on nõutav minimaalne omafinantseering väiksem, kui vanamatel objektidel. Omafinantseering sõltub ka krediiditsükli faasist. Laenusumma, mida pank välja annab, sõltub laenuaotleja igakuisest sissetulekust, kaastaotleja olemasolust, olemasolevatest laenudest, ülalpeetavate arvust, laenuperioodi pikkusest, tagatise väärtusest ja laenuintressist (Zirnask 2011, 158-159). Swedbank AS, AS LHV Pank ja Coop Pank AS nõuavad omafinantseeringut (ilma lisatagatiseta) alates 15% laenusummast, AS SEB Pank ja Luminor Bank AS alates 20% laenusummast.

Laenuperiood

Laenutähtaeg on kindel periood, millal tuleb pangale laenatud summa tagasi maksta. Laenuperioodi on võimalik pikendada, kui laenusumma muutub ühel hetkel liiga suureks. Samas tuleb sel juhul pangale maksta rohkem intressi ning tagasimakstav summa on suurem, kui lühema tähtaja puhul (Zirnask 2011, 159). Nagu eelpool mainitud on „Eesti Panga presidendi 12. detsembri 2014 määrus nr 17“ kehtestatud määruse alusel lubatud maksimaalne laenu tähtaeg 30 aastat. Mõne panga puhul sõltub makseperiood ka laenuvõtja vanusest ja elamisloa tähtajast. Swedbank AS, AS LHV Pank ja Coop Pank AS tingimustes on kirjas, et laenuperiood on kuni 30 aastat. AS SEB Pank tingimuseks on lisaks laenuperioodi pikkusele kuni 30 aastat ka eeldus, et laen tuleb tagasi maksta 75. eluaastaks. Luminor Bank AS eelduseks on samuti laenuperioodi pikkus kuni 30 aastat ja eeldus, et laen on tagasi makstud 70. eluaastaks.

Tagatis

Tavaliselt on eluasemelaenu puhul tagatiseks kinnisasi. Sellisel juhul seatakse kinnisasjale panga kasuks hüpoteek (Zirnask 2011, 165). Järgnevalt toob autor välja pankade nõuded tagatise näol.

- Swedbank AS- ostetav vara ja vajadusel täiendava tagatisena KredEx käendus
- AS SEB Pank- ostetav või renoveeritav Eestis asuv eluase
- AS LHV Pank- heas seisukorras ja likviidne kinnisvara
- Luminor Bank AS- ostetav, ehitatav või renoveeritav objekt või muu kinnisvara

- Coop Pank AS- ostetav või renoveeritav kinnisasi (aktsepteeritakse tagatisena ka mitteiluruume (külaliskortereid))

Intressimäär

Pangale makstav intressimäär on tasu laenu kasutamise eest. Intressimäär koosneb tavaliselt pangapoolsest marginaalst ning kuue kuu euriborist. euribor on üleeuroopalise pankadevahelise rahaturu intressimäär, mis on iga päevases muutumises. Kuna euribor on pidevas muutumises, siis lepivad laenu võtja ja pank laenulepingus kokku fikseeritud euribori protsendi, mille perioodiks on tavaliselt 6 või 12 kuud. Pangapoolne marginaal arvutatakse igale kliendile personaalselt ja tavaliselt fikseeritakse see kogu laenuperioodiks. Marginali suurus sõltub laenaja sissetulekust, laenusummast, tagatiseks oleva kinnisvara väärtusest ning panga ja kliendi suhetest. Harvemal juhul annavad pangad välja ka fikseeritud intressiga eluasemelaenu. Fikseeritud intressiga laenu antakse viieks kuni kümneks aastaks. Laenuvõtja vaatenurgast on see soodne, kuna vaatamata intresside võimalikule tõusule, ei muutu laenusumma kokkulepitud perioodi jooksul (Zirnask 2011, 160-161). Järgnevalt toob autor välja, kuidas pangad intressimäärasid arvutavad.

- Swedbank AS- intressimarginaal + fikseerimata baasintress
- AS SEB Pank- intressimarginaal + 6 kuu euribor
- Luminor Bank AS- intressimarginaal + 6 kuu euribor
- AS LHV Pank- alates 2,3% + 6 kuu euribor
- Coop Pank AS- 6 kuu euribor + intressimarginaal 3,1% laenujäägit aastast.

KredEx käendus

Eluasemelaenu käendus on mõeldud nendele inimestele, kes soovivad võtta laenu uue eluaseme ostmiseks või olemasoleva renoveerimiseks ning seeläbi vähendada oma esmase sissemakse kohustust. KredEx käendusega on võimalik osta korter, maja, krunt või suvila (KredEx 2018). KredExi käenduse saamiseks on taotlejale kindlad kriteeriumid.

- omafinantseering minimaalselt 10% laenu tagatisvara väärtusest
- laenukäenduse suurus on kuni 24% laenu tagatisvara väärtusest, kuid mitte rohkem kui 20 000 €. Energiatõhusa eluaseme omandaja või eluaseme energiatõhusaks rekonstrueerija sihtgrupis kuni 50 000 €.

- laenusummal piirmäär ei ole
- pikema kui 30-aastase laenu tagasimaksmise graafiku tingimused: laenuaajate vanus laenu lõpptähtajal ei ole üle 70 aasta ning tagatisvara on valminud või täielikult renoveeritud viimase 10 aasta jooksul
- käendustasu 3% käenduse summalt tasutakse lepingu sõlmimisel ühekordse maksena
- lapse sünni puhul laenupuhkus kuni lapse kahe aastaseks saamiseni või olemasoleva lapse puhul mitte kauem, kui lapse kahe aastaseks saamiseni (KredEx 2018).

1.2.2 Laenutagatise hindamine ja sellega seotud toimingud

Laenutagatise hindamisel peab hindaja lähtuma turuväärtusest. Hinnatav vara peab olema turul ostetav ja müüdav, mistõttu eriotstarbelised varad laenutagatiseks üldjuhul ei sobi (EVS 875-6: 2016, 5.1.1). Tagatiseks pandava vara väärtus peab ületama laenusumma. Tagatise väärtust hindavad kutsetunnistustega kinnisvara hindajad ja pangad ise (Tarbija24 2011).

Kõik hindamise meetodid, mis tuginevad turult saadud andmetele ja mida kasutatakse õigesti, on kasutatavad turuväärtuse hindamiseks. Meetodi valik sõltub andmete kättesaadavusest ja turu või vara endaga seotud asjaoludest. Hindamisel tuleb silmas pidada alljärgnevat (EVS 875-6: 2016, 5.1.2):

- Võrdlusmeetod tugineb vabaturu tehingutel;
- Tulumeetod tugineb turupõhistel rahavoogudel ja tulumääradel;
- Kulumeetod tugineb turupõhistel ehituskuludel ja kulumil (EVS 875-6:2016, 5.1.2).

Hindamise meetodi valikul lähtutakse sellest, mida tähtsustavad ostjad ja müüjad, kui varaga vabal turul kaubeldakse. Iga hindamise puhul on sobilikud üks või mitu meetodit. Tagatise hindamisel peab hindaja alati analüüsima eri meetodite kasutatavust ja valima kõige neist kõige sobivama (EVS 875-6:2016, 5.1.3).

Pangad vajavad täpset ja usaldusväärset infot, mistõttu antakse eksperthinnangus läbipaistvaid ja selgelt esitatud andmeid. Tagatise hindamisel tohib kasutada ainult üldtunnustatud hindamise meetodeid. Enim kasutatakse tagatise hindamisel võrdlus- ja tulumeetodit (EVS 875-6:2016, 5.1.4).

Tagatisvarade kohta koostatud eksperthinnangud ei erine oma olemuselt muudest eksperthinnangutest, kuid tuleb silmas pidada, et laenuandja huvi vara suhtes on seotud kogu laenuperioodiga. Seetõttu käsitletakse hindamisaruandes järgnevat:

- konkreetse turuosa arengut nüüd ja tulevikus;
- mineviku, praeguse aja ja tuleviku nõudlust hinnatava varaga liigilt ja asukohalt sarnaste varade puhul;
- vara alternatiivse kasutuse võimalusi;
- asjaolusid, mis võivad mõjutada hindajale teadaolevalt vara väärtust lähitulevikus (EVS 875-6: 2016, 9.1.14).

2. KORTERIOMAND JA SELLE TEHINGUHINNA KUJUNEMINE TSIVIILKÄIBES

2.1 Korteriomandite mõiste ja tekkimine

Esmalt analüüsib autor nelja mõistet, mis tavainimese jaoks tähendavad kõik ühte ja sama asja.

Kinnisvara on kõnekeelne väljend, mille all mõeldakse korterit, maja, suvilat või lihtsalt maatükki (Kinnisvaraõigus 2015). Kui rääkida kinnisvarast, siis see on individualiseeritud ja dokumenteeritud paljudest komponentidest (asjadest ja asjaõigustest) koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa. Eestis määrab kinnisvara olemuse ja koosseisu asjaõigusseadus. Maatükk koos tema oluliste osade ja õigustega muutub kinnisvarakas alles siis, kui see on registreeritud maakatastrisse ja kinnistusregistrisse (Aasmäe 1999, 134).

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk), mille olulisteks osadeks on maatükiga püsivalt ühendatud ehitised, kasvav mets, taimed, koristamata vili, jne. Ehitiste olulisteks osadeks on asjad, millest on hoone või rajatis ehitatud, püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist kahjustamata loetakse. Õiguslikud alused on reguleeritud ehitus-, metsa-, vee-, ja maaparandusseadustega (Kaing 2011, 11). Tavaliselt kui räägitakse kinnisvara müügist, peetakse silmas eelkõige kinnisasjade müüki, kuna maatükil asuvaid hooneid müüakse ainult koos maaga (Kinnisvaraõigus 2015).

Kinnisomand on täielik õigus omada kinnisasja. Olulisteks osadeks on kinnisasjad ning sellega kaasas käivad õigused ja kohustused. Kinnisomand tekib alles siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse. Ostja ei saa kinnisasja omanikuks mitte müügilepingut sõlmides, vaid siis, kui kinnisasi on kantud kinnistusraamatusse (Kinnisvaraõigus 2015). Omanikule, kellele kuulub kinnisomand on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omand võib olla ühe inimese ainuomandis või kuuluda samal ajal mitmele isikule (Kaing 2011, 13-14).

Mitmele isikule kuuluv omand jaguneb kaasomandiks ja ühisomandiks. Kaasomand on kahele või enamale isikule mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Tavaliselt jagatakse seda murdosadena ning kasutuskorra alusel. Ühisomand on kahele või enamale isikule kindlaksmääramata osades ühises asjas kuuluv omand, mis on kasutusel eelkõige perekondlikes suhetes (Kaing 2011, 13).

Kinnistu on vara, mis on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud:

- kinnisasi (maatükk)
- hoonestusõigus;
- korteriomand;
- korterihoonestusõigus (Kinnisvaraõigus 2015).

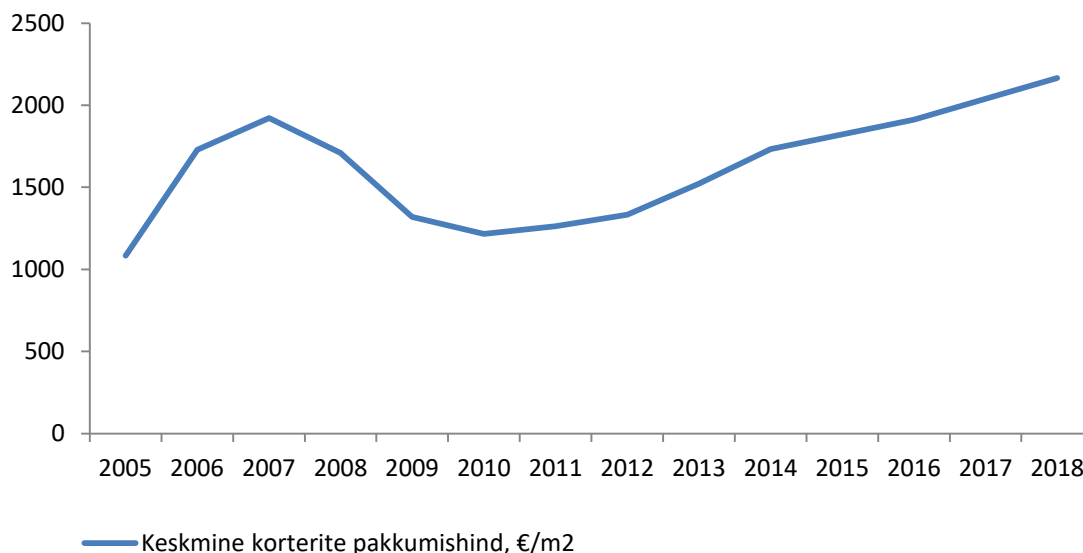
Korteriomand on ehitise reaalosa (korteri) üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub (KOS 2005). Kaasomand esemeks on maatükk, ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka, ega ole kolmanda isiku omandis (Kaing 2011, 13). Korteriomandi eseme reaalosa ja kaasomandi mõttelist osa ei saa teineteisest eraldi müüa, koormata ega pärandada. Korteriomandid peavad olema ühe kinnisasja piirides. Korteriomandid tekivad notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kandmisega. Korteriomandis lõpevad kinnistusraamatu kande kustutamise või korteriomandi registriosade sulgemisega (Kuhlbach jt 2001, 39-40).

2.2 Korteriomandite müük

2.2.1 Pakkumishinna olemus

Pakkumishind on hind, millega omanik oma korteriomandit algselt pakkuma läheb. Oluline on pakutavale korterile anda õige hind, mida ostja oleks ka suuteline maksma. Omanike hinnainfo põhineb kinnisvaraportalide informatsioonil, mis peegeldavad eelkõige omanike soove, mitte reaalseid tehinguhindu. Statistika baasilt võib öelda, et müügipakkumiste hinnad ületavad reaalseid tehinguhindu ca 10-15% (Hindpere 2014, 104-105). Vara müümisel on omanikul võimalus appi võtta kinnisvaramaakler, kes teda oskab pakkumishinna määramisel abistada. Maaklerite kohustus on omanikke kurssi viia turuolukorraga, kuna kui korter läheb müüki turuhinnast mitu korda kallima hinnaga, siis müügiperiood läheb pikaks ning keegi ei jõua soovitud tulemuseni. Mõnes kinnisvarabüroos töötavad pakkumishinna välja kogenud ja kutselised maaklerid(Hindpere 2014, 104-105).

Joonisel 6 on toodud välja Tallinna korterite pakkumishindade võrdlus ajaperioodil 2005-2018 (31.oktoober) Eesti ühe populaarsema kinnisvaraportaali statistika näitel. Perioodi kõige madalam pakkumishind ca 1 000 €/m², jääb aastasse 2005, mis tõusis 2007. aastaks suisa poole võrra. Eestit tabanud majanduskriis langetas korterite pakkumishinna 2010. aastaks taas 1 200 €/m² peale. Alates 2010. aastast on pakkumishind järk-järgult tõusnud. Praegusel 2018. aasta lõpul on pakkumishind saavutanud aegade kõrgeima taseme, mille hinnaks on ca 2 200 €/m².



Joonis 6. Kinnisvaraportaali KV.ee statistika Tallinna korteriomandite pakkumishindade keskmine ajaperioodil 2005-2018 (31. oktoober)

Allikas: KV.ee; autori koostatud

2.2.2 Ekspert hinnangus leitud turuväärtuse olemus

Ekspert hinnang on hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud (EVS 875-1:2015, 8). Ekspert hinnangu koostab kutseline kinnisvara hindaja. Teatud määral hindavad kinnisvara ka pangatöötajad laenu andmisel (Lõhmus 2016, 21).

Lähetused finantsaruandluse ja tagatise hindamisest on prioriteetseks väärtuse liigiks turuväärtus. See on põhiline ja kõige levinum väärtuse liik, mida hindamisel kasutatakse (Ilsjan 2003, 20).

Turuväärtust saab käsitleda, kui kõige tõenäolisemat hinda, mida väärtuse kuupäeval oleks võimalik kooskõlas turuväärtuse definitsiooniga turult saada. Sellisel juhul on tõenäoliselt müüja poolt saavutatud parim hind ja ostja poole pealt soodsaim hind. Sellisel juhul on mõlemad osapooled rahul ning tehinguga ei tohiks probleemi tekkida. Hindaja annab hinnangu konkreetse

kuupäevaga, mis tähendab seda, et kui kinnisvaraturg peaks muutuma, siis hinnangus on täpne kuupäev, mis peegeldab selle ajahetke turuseisu (Lõhmus 2016, 21).

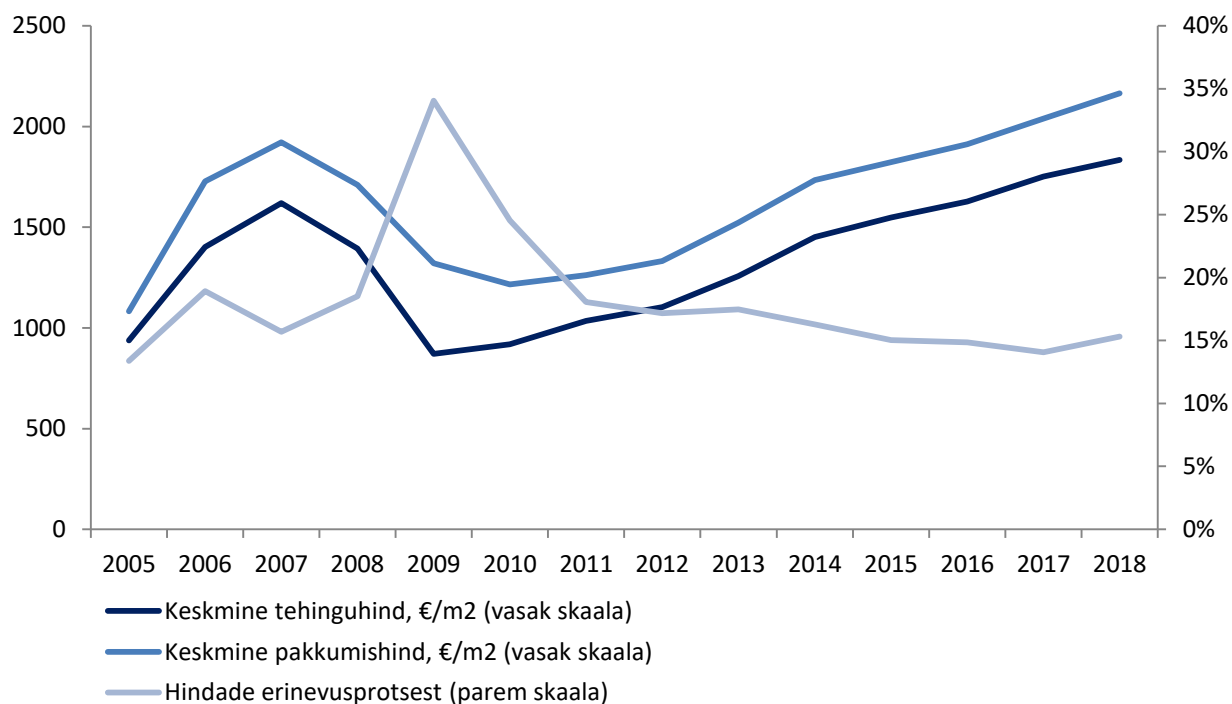
Eksperthinnangus leitud turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1:2015, 9). Eksperthinnangus leitud korteri turuväärtus võib kujuneda järgmiste omaduste ja parameetrite järgi:

- korteri asukoht- olulisemateks näitajateks on eelkõige kaugus erinevast infrastruktuurist ning kaugus kesklinnast;
- hoonesisene paiknemine- paiknemine esimesel korrusel on vähem hinnatud võrreldes kõrgemate korrustega, sest see on vähem privaatne ja vähem turvaline
- korteri seisukord- remonti vajav, keskmine, värskelt renoveeritud, uusarendus
- hoone tüüp ja vanus- paneel-, telliskivi-, puu- või kivimaja;
- korterelamu seisukord- kas on toimiv korteriühistu ning milliseid parendusi on hoonele tehtud;
- parkimiskoha ja panipaiga olemasolu;
- rõdude olemasolu;
- korteri küttesüsteem;
- vaade korterist;
- müra- ja saasteaste;
- sisehoovi olemasolu.

2.2.3 Tehinguhinna olemus

Tehinguhind on hind, millega vara tegelikkuses müüakse ning notariaalselt kinnitatakse. Joonisel 7 on võtud Maa-ameti hinnastatistika päringutest andmed Tallinna korteriomandite hindade keskmised perioodil 2005-2018 (30.11). Lisaks Tallinna korteriomandite hindadele lisasin eelpool

koostatud keskmiste pakkumishindade võrdluse. Graafikult on näha, et keskmised tehinguhinnad on pakkumishinnast madalamad. Tehinguhinna ja pakkumishinna erinevus on 13-34%. Kõige suurem erinevus on aastal 2009, kui keskmine pakkumishind on keskmisest tehinguhinnast 34% kõrgem. Viimastel aastatel lõikes on hinnaerinevus olud stabiilne, ca 15-20%.



Joonis 7. Tallinna korteriomandite tehinguhindade keskmised perioodil 2005-2018 (30.11)

Allikas: Maa-amet, KV.ee; autori koostatud

3. PAKKUMISEL OLNUD, EKSPERTHINNANGU TELLINUD JA TEHINGUNI JÕUDNUD TALLINNA KORTERIOMANDITE HINDADE VÕRDLUS DTZ KINNISVARAEKSPERT OÜ EKSPERTHINNANGUTE NÄITEL

3.1 Bakalaureusetöö uurimuslik osa

Lõputöö eesmärgiks oli analüüsida DTZ Kinnisvaraeksperti eksperthinnangute näitel Tallinna linnas pakkumisel olnud, eksperthinnangu tellinud ja tehinguni jõudnud korteriomandite hindasi. Analüüsiks on autor vajalikud andmed saanud Maa-ameti tehinguregistrist, DTZ Kinnisvaraeksperti äritarkvarast (Scoro) ja kinnisvaraportalidest.

KOKKUVÕTE

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

- Aasmäe, V. *Kinnisvara omaniku ABC*. Tallinn: Eestu Entsüklopeediakirjastus, 1999.
- Appraisal Institute. *Kinnisvara hindamine*. Chicago, 2008.
- Berg, I. *Korteritehing: ost, müük, üürimine*. Tallinn: Avenarius, 1998.
- Domus Kinnisvara. *Kas ja kuidas sõlmida broneerimislepingut?* 2013.
<https://domuskinnisvara.ee/2013/08/14/kas-ja-kuidas-solmida-broneerimislepingut/>.
- Eesti. *Eluasemelaen*. 2017. <https://www.eesti.ee/et/eluase-ja-keskkond/eluasemega-kaasnevad-teenused/eluasemelaen/>.
- Eesti Pank. *Eluasemelaenuude väljastamise nõuded*. 2015.
<https://www.eestipank.ee/finantsstabiilsus/eluasemelaenuude-valjastamise-nouded>.
- Elbrecht, E., Kolbre, K., Ilsjan, V., Redi, T., Tiits, T., Tomson, A. rmt: *EVS 875-6 Hindamine laenamise eesmärgil*. Tallinn: Standardikeskus, 2016.
- . *EVS 875-1. Vara hindamine*. Tallinn: Eesti standardikeskus, 2015.
- EVS-EN 15733. *Kinnisvaramaaklerite teenused*. Tallinn: Eesti Standardikeskus, 2010.
- Finantsinspektsioon. *Krediidiasutused*. 2018. <https://www.fi.ee/index.php?id=287>.
- Hindpere, E. *Kinnisvaramaakleri ABC*. Tallinn: Kinnisvarakool, 2014.
- Ilsjan, V. *Kinnisvara turuväärtus*. Tallinn: Infotrükk, 2003.
- Kaadu, M. *ELAMISPINDADE KINNISVARATURU DÜNAAMIKA TALLINNAS AASTATEL 2005-2014*. Lõputöö, Tallinn: TTÜ, 2014.
- Kaing, M. *Kinnisvara alused*. Tartu: AS Atlex, 2011.
- Kask, K. *Kinnisvara rahandus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 1997.
- Kinnisvaraõigus. *KINNISASI, KINNISOMAND, KINNISTU*. 2015.
http://kinnisvaraõigus.ee/wp-content/uploads/2015/12/Kinnisasi_kinnisomand_kinnistu2.pdf.
- Kolbre, E., Ilsjan, V., Tiits, T., Tomson, A. „EVS 875-10.“ 2013.
- Kolbre, E., Venesaar, U. *E-POLIITIKA ÄRIKESKKONNA KUJUNDAJANA: KAUBANDUSE JA KINNISVARATURU NÄITEL*. 2003.
http://www.mattimar.ee/publikatsioonid/majanduspoliitika/2003/2003/6_Ettevotlus-pol/52_Kolbre_Venesaar.pdf.
- KOS. RT I 2000, 92, 601 (2005).
- KredEx. *Eluasemelaenu käendus*. 2018. <http://kredex.ee/eraisik/kaendus/eluasemelaenu-kaendus-2/>.
- Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. *Kinnisvaraõpik*. Tallinn: Agitaator OÜ, 2001.
- Lõhmus, K. *Parim võimalik kasutus kui kinnisvara hinda mõjutav tegur*. Magistritöö, Tartu: Eesti Maaülikool, 2016.
- Maa-amet. „Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2018. aasta III kvartalis.“ *Kinnisvaraturg*, 2018.
- Minu raha. *Omafinantseering ja tagatis*. 2018. <https://www.minuraha.ee/11297/>.
- Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H. *Kinnisvaraõpik II*. Tallinn: Kinnisvarakool, 2007.
- Nõupuu, J. *Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2018. aasta III kvartalis*. 4. 10 2018. a.
<https://www.maaamet.ee/et/uudised/kinnisvaraturg-ja-hinnaindeksid-2018-aasta-iii-kvartalis>.
- RV0291. *RAHVAAARV, PINDALA JA ASUSTUSTIHEDUS, 1. JAANUAR --- Elukoht, Aasta ning Näitaja*. 01. 01 2018. a. <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp>.
- Sterling, Leon S. *The Art of Agent-Oriented Modeling*. London: The MIT Press, 2009.
- Tallinn. *Haabersti linnaosa*. 2017. <https://www.tallinn.ee/est/Haabersti-uldinfo>.
- . *Kesklinna linnaosa*. 2017. <https://www.tallinn.ee/est/kesklinna/Uldteave>.
- . *Kristiine linnaosa*. 2018. <https://www.tallinn.ee/est/kristiineLOV>.

- . *Lasnamäe linnaosa* . 2015. <https://www.tallinn.ee/est/lasnamae/LASNAMAE-LINNAOSA-ARENGUKAVA>.
- . „Mustamäe linnaosa.“ *Mustamäe linnaosa üldplaneering*. 2006.
<https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Mustamae-linnaosa-uldplaneering-Kehtestatud>.
- . „Nõmme linnaosa.“ *Üldplaneering*. 2018. <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering>.
- . „Pirita linnaosa.“ *Üldplaneering*. 2009. <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Pirita-linnaosa-uldplaneering-Kehtestatud>.
- . „Põhja-Tallinna linnaosa.“ *Üldplaneering*. 2018.
<https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering>.
- Tarbija24. *8 mõistet, mida peab tundma laenuvõtja*. 2011.
<https://tarbija24.postimees.ee/373315/8-moistet-mida-peab-tundma-laenuvotja>.
- Zirnask, V. *Finantsaubits, Rahaasjade korraldamise käsiraamat*. Tallinn: Finantsinspektsioon, 2011.

LISA 1

Tingimused	Swedbank AS	AS SEB Pank	AS LHV Pank	Luminor Bank AS	Coop pank AS
Omafinantseering	Lisatagatise olemasolu korral 0% laenusummast Lisatagatiseta alates 15% laenusummast Kredexi käendusega 10% laenusummast	Omafinantseeringu suurus on reeglina vähemalt 20%. KredExi käenduse kasutamise korral algab omafinantseering 10%-st	Minimaalselt 15% või lisatagatis	Vajalik omafinantseering on vähemalt 20% ostetava, ehitatava või renoveeritava eluaseme turuhinnast. Omafinantseering võib väheneda kuni 10%-ni, kui laenuaotleja(te)le on võimalik kohaldada Kredexi käendusel väljastatava laenu tingimusi	Omafinantseering alates 15% ostetava kinnisvara hinnast. KredExi käendusega on võimalik kodulaenu esimese sissemakse summat vähendada
Laenutähtaeg	Kuni 30 aastat	Kuni 30 aastat. Eeldusel, et kogu laen on tagasi makstud 75. eluaastaks	Kuni 30 aastat	Kuni 30 aastat. Laen tuleb tagasi maksta laenusaaja 70. eluaastaks	Kuni 30 aastat
Tagatis	Tagatiseks on ostetav vara; vajadusel täiendava tagatisena KredExi käendus	Tagatiseks sobib ostetav või renoveeritav Eestis asuv eluase (korter või eramu). Tagatis peab olema kindlustatud kogu laenuperioodi jooksul	Heas seisukorras ja likviidne kinnisvara. Üldjuhul aktsepteeritakse tagatisena laenuvõtjale või tema lähedastele kuuluvat vara. Finantseerime kuni 85% tagatise turuväärtusest	Eluasemelaenu põhitagatiseks on ostetav, ehitatav või renoveeritav objekt või muu kinnisvara, mida saab koormata hüpoteegiga. Omafinantseeringut saab asendada ka lisatagatisega, mis ei pea kuuluma laenusaajale. Lisatagatisena aktsepteerib pank ka eraisiku antud käendust ja Sihtasutuse KredExi antud käendust	Põhitagatiseks on ostetav või renoveeritav kinnisvara, millele seatakse panga kasuks hüpoteek. Aktsepteeritakse tagatisena ka mitteleluruume (külaliskortereid)

Intressimäär	Intressimarginaal + fikseerimata baasintress	Kodulaenu intressimäär on seotud euriboriga (European Interbank Offered Rate). Võimalik on valida 3, 6 või 12 kuu tagant muutuv euribor. euribori väärtusele lisandub kliendipõhine intressimarginaal	Alates 2,3% + 6 kuu euribor	Intress koosneb intressibaasist ja kliendi isikukohasest marginaalist (6 kuu euribor; Kliendi isikukohane marginaal sõltub konkreetse kliendiga seotud finantsnäitajatest ja muudest asjaoludest)	6 kuu euribor + intressimarginaal 3,1% laenujäägilt aastas
--------------	--	---	-----------------------------	---	--