



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOO  
INSENERITEADUSKOND  
Ehituse ja arhitektuuri instituut

**Tallinna korterite hinda mõjutavad tegurid**  
**Factors influencing the price of apartments in Tallinn**

KINNISVARA KORRASHOID  
LÕPUTÖÖ

Üliõpilane: Diana Boiko  
Üliõpilaskood: 165980BDRR  
Juhendaja: Tiina Nuuter

Tallinn 2021

## 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.

"...." ..... 20.....

Autor:Diana Boiko .....

/ allkiri /

Töö vastab rakenduskõrgharidusõppe lõputööle esitatud nõuetele

"...." ..... 20.....

Juhendaja:Tiina Nuuter .....

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

"...." ..... 20.....

Kaitsmiskomisjoni esimees .....

/ nimi ja allkiri /

## **LIHTLITSENTS LÕPUTÖÖ ÜLDSUSELE KÄTTESAADAVAKS TEGEMISEKS JA REPRODUTSEERIMISEKS**

Mina Diana Boiko (sünnikuupäev: 09.12.1997)

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Tallinna korterite hinda mõjutavad tegurid, mille juhendaja on dotsent Tiina Nuuter.
  - 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja elektroonilise avaldamise eesmärgil, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. Olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta kolmandate isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

# TalTech Inseneriteaduskond

## LÕPUTÖÖ ÜLESANNE

**Üliõpilane:** Diana Boiko, 165980 BDRR

Õppekava, peeriala: BDRR13/13 Kinnisvara korrashoid

Juhendaja(d): dotsent Tiina Nuuter, [tiina.nuuter@taltech.ee](mailto:tiina.nuuter@taltech.ee)

### Lõputöö teema:

(eesti keeles) *Tallinna korterite hinda mõjutavad tegurid*

(inglise keeles) Factors influencing the price of apartments in Tallinn

**Lõputöö põhieesmärk:** välja selgitada, mis tegurid on tähtsad inimestele korteri ostmisel ning kas valitud tegurid on peamised komponendid, mis kujundavad hinda kinnisvara maaklerite jaoks.

### Lõputöö etapid ja ajakava:

Nr	Ülesande kirjeldus	Tähtaeg
1.	kirjandusele toetudes selgitada välja võimalikud korteri turgu mõjutavad majanduslikud tegurid	17.05.21
2.	analüüsida korterite hindade tõusu 2015-2020 aastatel majandusnäitajatest tulenevalt	17.05.21
3.	uurida Tallinna elanike eelistusi korteri ostu puhul küsimustiku abil	17.05.21
4.	selgitada välja hinna kujunemise tegurid tuginedes erialasele kirjandusele ja küsitluses esitatud maaklerite arvamusele	17.05.21

**Töö keel:** eesti keel

**Lõputöö esitamise tähtaeg:** 24.05.2021a

**Üliõpilane:** Diana Boiko ..... "....." ..... 20.....a  
/allkiri/

**Juhendaja:** dotsent Tiina Nuuter ..... "....." ..... 20.....a  
/allkiri/

**Konsultant:** ..... "....." ..... 20.....a  
/allkiri/

**Programmijuht:** ..... "....." ..... 20.....a  
/allkiri/

# SISUKORD

<b>SISSEJUHATUS .....</b>	<b>6</b>
<b>1 TURUHINNA KUJUNEMINE MAJANDUSNÄITAJATEST TULENEVALT ...</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Kinnisvara hind.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Peamised majanduslikud tegurid kinnisvaraturul.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Eesti majandustegurid kinnisvaraturul aastatel 2015-2020 .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1 Tarbijahinnaindeks.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3.2 Korterite ruutmeetri hinnad .....</b>	<b>13</b>
<b>1.3.3 Brutopalk Eestis .....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.4 Ehitushinnaindeks .....</b>	<b>16</b>
<b>1.3.5 Intressimäär ja EURIBOR .....</b>	<b>18</b>
<b>2 ELUASEME OSTU EELISTUSED TALLINNA ELANIKE NÄITEL .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 Uurimismeetod.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2 Uuringu tulemused.....</b>	<b>22</b>
<b>2.3 Järeldused .....</b>	<b>29</b>
<b>3 KORTERI HINNA KUJUNEMISE TEGURID .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Järeldused .....</b>	<b>32</b>
<b>KOKKUVÕTE.....</b>	<b>33</b>
<b>SUMMARY .....</b>	<b>35</b>
<b>KASUTATUD ALLIKAD .....</b>	<b>37</b>
<b>LISAD .....</b>	<b>40</b>

# SISSEJUHATUS

Tänapäeval inimene puutub oma kodu müümisega kokku enamasti vaid paar korda kogu elu jooksul. Samas kinnisvara müük või ost on elu suurim tehing nii kinnisvara müüja kui ka ostja jaoks. Inimesed müüvad oma kodu erinevatel põhjustel ja ostjad valivad oma uut kodu toetades erinevatele teguritele (näiteks hind, asukoht, infrastruktuuri olemasolu).

Lõputöö uurimisprobleemiks on võimalik kinnisvara hindade kujunemine tarbijate eelistuste alusel. Tallinna kinnisvaraturg näitab järjepidevat hinna kasvu ning autoril puudus selge informatsioon, millest võib sõltuda kinnisvara hinna kujunemine. Sellest tulenevalt autoril tekkis huvi uurida, millised tegurid mõjutavad kinnisvara hindu ning missugused kriteeriumid on inimestele tähtsad korteri ostu puhul.

Töö eesmärgiks oli välja selgitada, mis tegurid on tähtsad inimestele korteri ostmisel ning kas valitud tegurid on peamised komponendid, mis kujundavad hinda kinnisvara maaklerite jaoks.

Selleks, et saavutada lõputöö eesmärki, on autor püstitanud järgmised uurimisülesanded:

- kirjandusele toetudes selgitada välja võimalikud korteri turgu mõjutavad majanduslikud tegurid;
- analüüsida korterite hindade tõusu 2015-2020 aastatel majandusnäitajatest tulenevalt;
- uurida Tallinna elanike eelistusi korteri ostu puhul küsimustiku abil;
- selgitada välja hinna kujunemise tegurid tuginedes erialasele kirjandusele ja küsitluses esitatud maaklerite arvamusele.

Antud töö on jaotatud kolmeks peamiseks peatükiks, mis on omakorda jaotatud alapeatükkideks. Esimeses peatükis uurib autor turuhinna kujunemist majandusnäitajatest tulenevalt ning tuuakse välja statistika, mis näitab Eesti majandustegurite muutust aastatel 2015-2020.

Teises peatükis viib autor läbi uuringuid, mille abil selgitatakse välja, millised tegurid mõjutavad enim inimesi korteri ostu puhul. Kolmandas peatükis on välja toodud korteri hinna kujunemise tegurid erialakirjandusele ja maaklerite arvamuse alusel.

# **1 TURUHINNA KUJUNEMINE MAJANDUSNÄITAJATEST TULENEVALT**

Kinnisvara hindu mõjutavad mitmed tegurid ning neid tegureid on võimalik jaotada erinevalt. Antud peatükis käsitletakse kinnisvara hindu mõjutavaid tegureid majandusnäitajatest tulenevalt. Peatükk on jagatud kolmeks alapeatükiks ning autor toob eraldi välja eelnevalt teostatud uuringute tulemused. Esimeses alapeatükis räägitakse kinnisvara hinnast, teises alapeatükis räägitakse üldistest teguritest, mis mõjutavad kinnisvara hindu ning kolmandas alapeatükis on välja toodud statistika, mis näitab majanduslikke tegurite käitumist 2015-2020 aastatel Eesti kinnisvara turul.

## **1.1 Kinnisvara hind**

Eluasemete hinnad on peaaegu iga linna elaniku jaoks oluliseks ja muretekitavaks teemaks. Eluase (maja, korter, ridaelamu) on enamiku leibkondade suurim ühisvara ja vara, mille väärtus on seotud elamukinnisvaraga, on finantsvahendajate kogu portfelli oluline osa. Seetõttu ei mõjuta kinnisvara hindade käitumine mitte ainult majandustsükli dünaamikat, kuna see avaldab mõju kogukuludele, vaid ka finantsüsteemi tulemuslikkust nende mõju kaudu finantsasutuste kasumlikkusele ja usaldusväärsele. Selle käitumise mõistmine on seega keskpankadele keskne huvi, kelle ülesandeks on hinna ja finantsstabiilsuse säilitamine. (Tsatsaronis & Zhu, 2004)

Kinnisvara tähtsaimaks iseloomustavaks näitajaks on hind. Hind väljendab toote või teenuse eest küsitud, pakutavat või makstud summat. Seda summat ollakse valmis tasuma. Hind on suhteline väärtus, mis omistatakse konkreetsele kaupade ja teenuste ostjale ja / või müüjale teatud tingimustel. (Ilsjan 2003, lk 11) Lisaks asukohale, füüsilistele ja muudele omadustele mängib hinna kujunemisel olulist rolli ka turg. Turg on see koht, kus kinnisvara turuväärtus määratakse pakkumise ja nõudluse järgi. Müüja ja ostja suhtumine hinda on alati erinev, müüja soovib võimalikult kõrget, ostja võimalikult madalat hinda. (Kinnisvaraõpik, lk 7) Autori jaoks on kinnisvaraturg tururuumi lahutamatu osa, sest kinnisvaraturul, nagu ka teistel turgudel, määrab pakkumise ja nõudluse suhe hinna. Hinnatase määrab pakkumise ja nõudluse vahelise seose.



Kinnisvaraturul tehakse kinnisvaraga tehinguid vastavalt hinnale. Kinnisvaral on väga palju eripärasid, mis mõjutavad kinnisvara hindu ning iga kinnisvara tehing on eriline ning selle hinda mõjutavad paljud asjaolud ja tegurid.

## **1.2 Peamised majanduslikud tegurid kinnisvaraturul**

Kinnisvara hindu mõjutavad enamasti majanduslikud tegurid. Antud peatükis jaotatakse kinnisvara hinda mõjutavad tegurid erialakirjanduses välja toodud tegurite kaupa.

Kinnisvara turuväärtus on seotud nelja inimtegevuse mõjujõuga

- sotsiaalsed suundumused;
- majanduslikud tingimused;
- õiguslik regulatsioon;
- keskkonnatingimused.

Need eelnimetatud tegurid mõjutavad inimtegevust ja samal ajal on need tegurid ka inimtegevustest omakorda mõjutatud. Nende tegurite kombinatsioon mõjutab iga turul oleva kinnisvara väärtust. Sotsiaalsed tegurid kajastuvad peamiselt demograafias, kuna need peegeldavad turunõudlust. Autori jaoks on see loogiline, sest et suures ja arendavas linnas on suur populatsioon ning nõudlus kinnisvaraturul on ka suur. Majanduskeskkonna analüüs sisaldab paljude tegurite analüüsi- riigi ja piirkonna majanduslikku baasi, tööturu näitajaid, sissetulekut, tööstuse arengut, laenukapitali hindu ja kättesaadavust, ehituskulusid jms. Samuti on õiguslikul ja poliitilisel regulatsioonil suur mõju kinnisvara väärtusele. Kliima reguleerimine konkreetsetes kohas ja konkreetsetel ajal võib märkimisväärselt mõjutada pakkumise ja nõudluse loomulikke tasakaalu ning on oluline analüüsida, mis see mõju on. Keskkonnateguritest mõjutavad kinnisvara väärtust nii looduslikud kui ka inimtekkelised tegurid. Loomulikult võivad vara mõjutada looduslikud barjäärid (nt jõed, järved või sood, kliimategurid, pinnamood ja pinnas). Samuti on oluline välja tuua tegurid, asjaolud mis mõjutavad vara asukohta. Asukohategurite all saab konkreetse vara puhul uurida suhet näiteks ühistranspordi peatuste, koolide, teenindus- ja kultuuriasutuste, tööjõu, tarbijate ja tooraine kasutamisel oluliste objektidega. (Ilsjan, 2003, lk 17 ja 18) Autori arvates on

geograafiline asukoht peamine tegur, mis mõjutab konkreetse linna ja konkreetse linnaosa eluaseme hindu.

Toetades eelnevatesse uuringutesse, võib öelda, et üheks olulisemaks teguriks eluasemehindade kujunemisel on hüpoteeklaenu intressimäärad ja tingimused, mis mõjutavad suurel määral kinnisvara hindade dünaamikakujunemist. (Tsatsaronis & Zhu, 2004) Autor arvab, et pikas perspektiivis ei saa hinnad ilma vastava nõudluse tõusuta tõusta. Arvestades sellise toote nagu elamukinnisvara eripära, tuleb nõudlust kuidagi rahastada, kuna keskmise sissetulekuga elanikul ei ole vara täies väärtuses tasumiseks piisavalt sääste. Sageli finantseeritakse kinnisvaraostu hüpoteeklaenuga. Sellega seoses mõjutab selliste laenu kättesaadavus elanikkonnale ka kinnisvara hinda.

Korterihinnad sõltuvad üldiselt inflatsioonist, tulukõverast ja pangakrediidist, kuid olulised on ka riiklikud erinevused hüpoteeklaenu turgudel. Korterihinnad on tundlikumad lühiajaliste intressimäärade suhtes, kus ujuva intressimääraga hüpoteeki kasutatakse laialdasemalt. (Ibid)

Laenu võtmine on normaalse majanduskeskkonnaga riikides tavaline moodus finantseerida kinnisvara omandamist. Reeglina on maailmas eluasemega seotud hüpoteeklaenu perioodiks 10 kuni 30 aastat. Tavaliselt makstakse laenu tagasi kindlate, korduvate maksetena laenuperioodi jooksul, harvemini ühekordse tagasimaksega laenuperioodi lõpus. (Kinnisvaraõpik, lk 157) Suurimad kodulaenu pakkujad Eestis on Swedbank, Luminor, Coop Pank, LHV ja SEB. Eluasemete väljastamine nõuab ka kliendi omafinantseerimist. Kodulaenu abil maja ostmisel või ehitamisel on omafinantseering reeglina vähemalt 20% korteri või maja ostuhinnast või nende ehitamise maksumusest. KredExi käendust kasutades on võimalik laenu saada 10% omafinantseeringuga. (KredEx 2021) Selles etapis võib väita, et kodukapitalipankadel on kinnisvaraturu toimimisel ja hindade määramisel oluline roll, kuna nad peavad kontrollima, millist intressimäära nad klientidele pakuvad.

K. Tsatsaronisi ning H. Zhu 2004. aastal läbi viidud uuringus selgus, et eluaseme tegelikke hindu mõjutavaid nõudluse ja pakkumise tegureid saab eristada neist, millel on pikaajaline mõju, ja neist, mis mõjutavad lühiajalist dünaamikat. Faktorid, mis mõjutavad eluasemenõudlust pikemas perspektiivis, hõlmavad leibkonna kasutatava sissetuleku kasvu, järkjärgulist muutust demograafias (näiteks vanema ja noorema

põlvkonnasuhteline suurus), maksusüsteemi püsivaid jooni, mis võiksid soodustada kodu omamist erinevalt muudest vormidest varade kogunemise ja keskmise intressimäärade tase (mis võib olla seotud inflatsiooni pikaajalise käitumisega). Maa kättesaadavus ja maksumus, ehituse maksumus ja investeringud olemasoleva elamufondi kvaliteedi parandamisele on eluaseme pakkumise pikaajalisemad tegurid. (Tsatsaronis & Zhu, 2004)

Paljud majandusteadlased on leidnud ka, et kinnisvara hindu võivad mõjutada ka inimeste sissetulekud, näiteks Cui oma läbi viidud uuringus kinnitab, et üheks peamiseks kinnisvara hindu mõjutavaks teguriks on inimeste sissetulek. Ta leidis, et kuuest uuritud muutujast avaldab just sissetulek kõige tugevamat mõju kinnisvara hindadele (Cui 2005). Autor arvab, et see võib tähendada ka seda, et kui inimeste keskmine sissetulek tõuseb, tõuseb ka ühe ruutmeetri korteri hind. Capozza, Hendershott, Macki ning Mayeri läbi viidud uurimuses selgus, et inimeste populatsioon ja ehitushinnad mõjutavad suuresti kinnisvara hindu kujunemisel. (Capozza, Hendershott, Mack & Mayer 2002) Autor arvab, et ehitusmaterjali, tehnika soetamise või tehnika üüri kallinemine ja ehitajate töötasude kasv põhjustab kinnisvara hinna tõusu.

Tänu läbiviidud uuringu tulemustele saame väita, et kinnisvara hindu mõjutavad eelkõige inimeste sissetulek, kodu- või kinnisvaralaenu intressimäärad ja väljastatavus, demograafilised muutused, eluaseme nõudlus ja ehitushinnad.

### **1.3 Eesti majandustegurid kinnisvaraturul aastatel 2015-2020**

Selles peatükis annab autor ülevaate eluaseme hindu mõjutavatest tegurites Eestis. Peatükk on jaotatud mitmeteks alapunktiks, kus vaadeldakse uuringu käigus selgunud mõjutegureid.

Autor vaatleb eraldi järgmiseid majanduslikke tegureid

- THI, kuna tarbijahinnaindeks on majanduskasvu üheks oluliseks teguriks ning THId tuleks arvesse võtta selleks, et ära hoida inflatsiooni mõju;
- eluaseme ruutmeetri hinna muutust Eestis, täpsemalt aastatel 2015-2020;

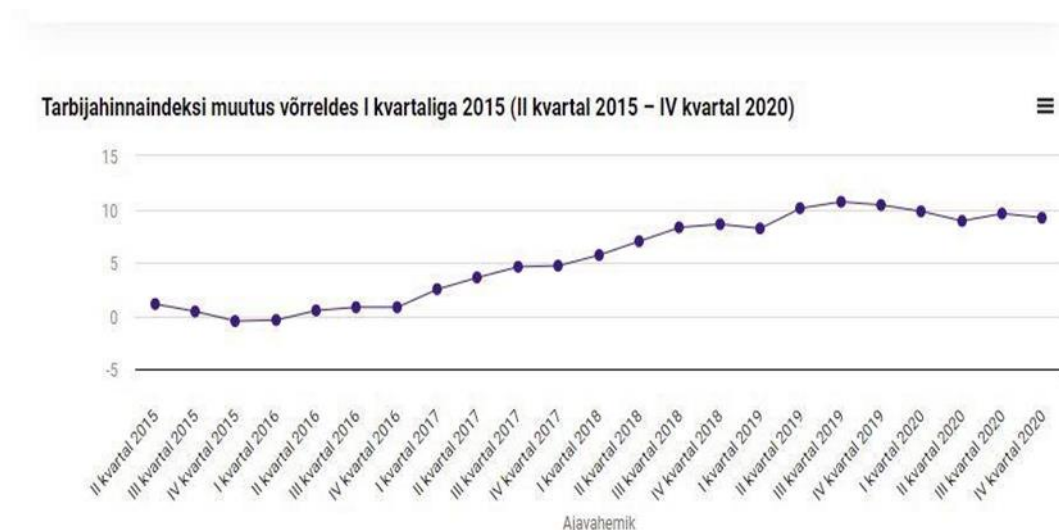
- Eesti elanike töötasusid, kuna kodulaenu saamisel on oluline osa inimeste sissetulekutel;
- intressimäärad ja EURIBOR;
- ehitushinnaindeks.

Igas alapeatükis leidub illustreerivaid jooniseid erinevate aastate kohta seoses vastava teguriga.

### 1.3.1 Tarbijahinnaindeks

Majanduskasvu olulisemaks teguriks on ka tarbijahinnaindeksi (THI) muutus. THId kasutatakse majandusliku indikaatorina ning tänu selle on meil võimalik saada aimu hindade muutustest. THI on heaks abimeheks majanduslike otsuste tegemisel ning see hõlmab endas nii töötajaid, füüsilisest isikust ettevõtjaid, töötuid kui ka pensionäre. (Investopedia, 2018)

Selleks, et uurida tarbijaindeksi muutust aastatel 2015-2020 on autor loonud Statistikaameti kodulehel joonise (vt Joonis 1).



Joonis 1.1 THI aastatel 2015-2020

Allikas: Statistikaamet

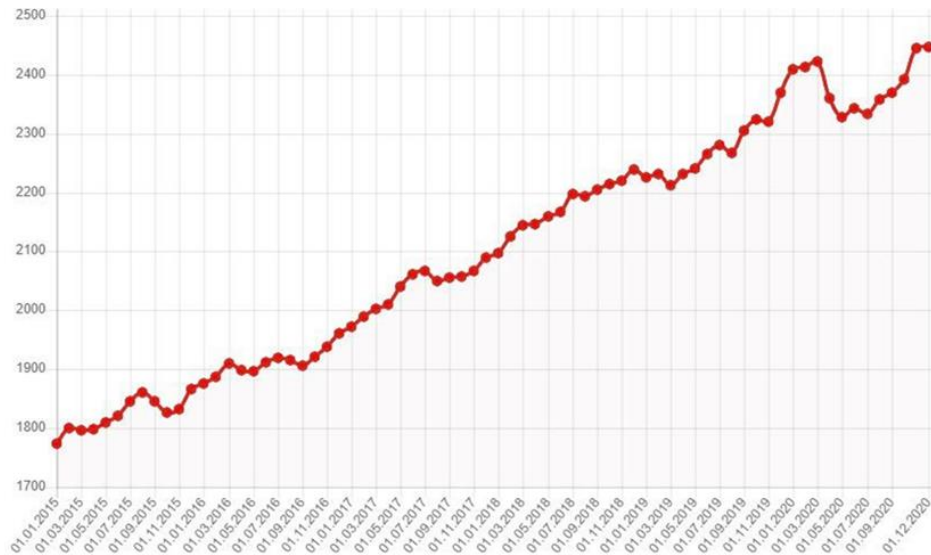
Statistikaameti andmetel langes tarbijahinnaindeks 2020 aasta oktoobris võrreldes 2020 aasta septembriga 0,5% ning võrreldes 2019 aasta oktoobriga 1,5%. Tarbijahinnaindeksi muutus oli 2019. aasta jaanuaris võrreldes 2018. aasta detsembriga 0,2% ning võrreldes 2018. aasta jaanuariga 2,7%. Tarbijahinnaindeksi muutus oli 2017. aasta jaanuaris võrreldes 2016. aasta detsembriga 0,4% ning võrreldes 2015 aasta jaanuariga 2,7%. (Statistikaamet)

### **1.3.2 Korterite ruutmeetri hinnad**

Kinnisvara hinnad ning nende tõus on hetkel aktuaalne teema. 2020 aasta detsembri seisuga maksis Tallinna korteri ruutmeeter keskmiselt 2447 eurot, mis on ajalooliselt kõige kõrgem hind.

Selleks, et illustreerida hindade tõusu on autor loonud joonise, kus on välja toodud Eestis oleva kinnisvara kvartaalsed hinnad aastatel 2015-2020. Joonist vaadates on märgata pidevat kasvutrendi korterite hindades alates 2016. aasta septembrist. Sama aasta novembris oli Tallinna korteri ruutmeetri keskmine hind 1695 eurot. Seda on 4,4% rohkem kui 2016. aasta oktoobris ning see on ka kõrgeim hinnatase, mis on olnud 2007. aastast alates. Võrreldes 2015. aasta novembriga oli ruutmeetrihind kasvanud 9,0% võrra. Võrreldes hindade tipuga 2007. aastal, aga, oli 2016 aasta hind 0,7% madalam.

Joonisel tuuakse välja korterite ruutmeetri hinna kasvukõver. Ruutmeetrihinna rekord püstitati Tallinnas 2016. aastal, mil korterite keskmine ruutmeetri hind tõusis 1738 euronit tänu uusarendustehingutele. Varasem ruutmeetri hinna rekord tekkis 2016. aastast (1703 eurot) ning eelnev rekord pärineb 2007. aastast (1689 eurot). (Pindi Kinnisvara, 2017)



Joonis 1.2 Tallinna korterite ruutmeetri hinnad aastatel 2015-2020

Allikas: KV.EE, Hinnastatistika

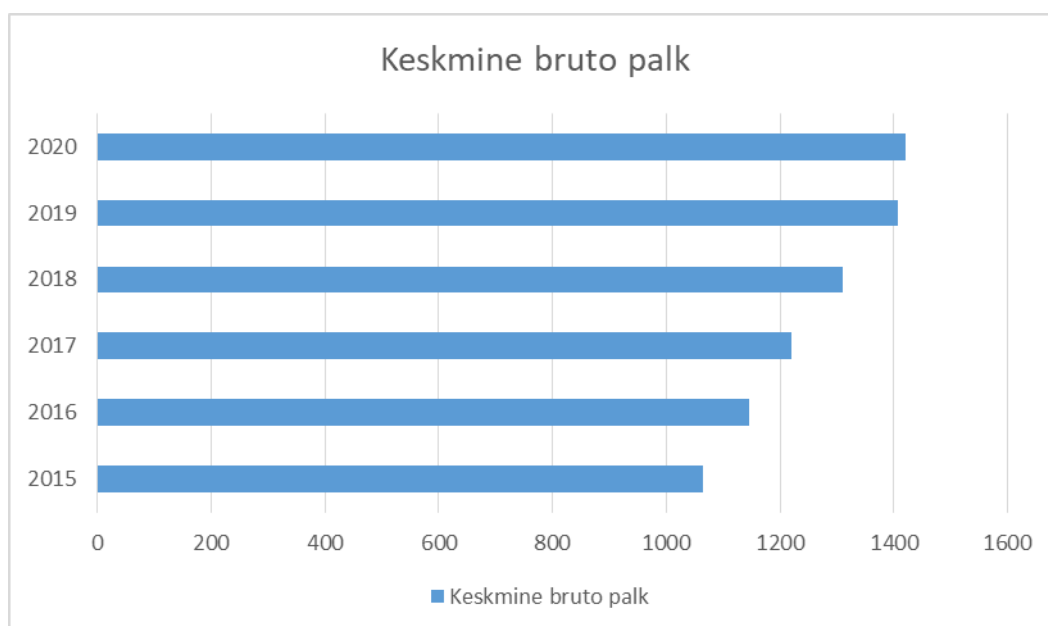
Tallinnas teostati 2019. aastal kokku 9784 tehingut, kuid 2020. aastal vaid 8894 tehingut ehk 9,1% vähem kui eelneval aastal. 2019. aastal müüdi Harjumaal kortereid keskmise hinnaga 1834 eurot ruutmeetri kohta. 2020. aastal, aga tõusis keskmiseks ostu-müügitehingu hinnaks 1961 eurot ruutmeetri kohta, ehk 6,9% eelmisest aastast rohkem.

Tallinnas toimus 2015 aasta detsembris 901 korteriomandi tehingut. 145 tehingut rohkem kui sama aasta novembris ning 187 tehingut rohkem kui 2014 aasta detsembris. Selle tõusu tõi kaasa uute korteritega tehtud tehingute arv. Rästa tn 18, Paepargi tn 49, Kadaka pst 142, Kadaka ee 193a ja Vana-Rannamõisa tee 1a paistsid kohe eriti silma suurte tehinguarvude poolest. Keskmiseks hinnaks oli detsembris 1564 eurot ruutmeetri kohta, mediaan 1545 €/m<sup>2</sup>. (Lest.K, 2016) Tallinna tehingute arv korteriomanditega ja nende hinnad on liikunud sarnaselt Harjumaaga ning 2016. aasta jooksul teostati Tallinnas kokku 9171 korteriomandi tehingut, mida on 4,6% rohkem kui 2015.aastal. Maa-ameti andmetel tehti 2017 III kvartalis Tallinnas 2381 korteriomanditehingut. Kortritehingute arv suurenes aastaga 2,5%. Tehingute keskmine hind oli 1743 €/m<sup>2</sup>. See näitaja on eelmisest aastast mõõdukalt 4,5% enam. (Toompark.T, 2017) Tallinna 2018. aasta tehingute arv oli 9702 ehk 2017. aastast 0,6% vähem. (Toomaprk.T, 2019)

Eelpool esitatud infole tuginedes võib väita, et kinnisvara hinnad on endiselt kasvutrendis ning seda mõjutavad madalad intressimäärad.

### 1.3.3 Brutopalk Eestis

Lisaks eelpool mainitud teguritele, mängib olulist rolli kinnisvara hindade kujunemisel inimeste sissetulek, mis on oluline faktor kodulaenu saamisel. Seega on mõistlik eeldada, et eluasemeturu aktiivsust mõjutab elanike sissetulek. Seda väidet kinnitavad ja toetavad eelnevalt läbi viidud uuringud. Käesolevas töös uurib autor Eesti palganumbrite muutusi aastatel 2015-2020. Eesti töötasude kasvuga aastatel 2015-2020 on võimalik tutvuda järgmisel joonisel (vt Joonis 3).



Joonis 1.3 Brutopalk Eestis aastatel 2015-2020

Allikas: Tarkjapalk

Statistikaameti andmete põhjal oli Eesti keskmine brutopalk 2020. aasta III kvartalis 1441 eurot kuus, 3,2% suurem kui 2019 aastal samal ajal. Brutopalk aga taastus hooajalisi tegureid arvesse võttes 4,3% ja ületas kriisile eelnenud taseme tänu suvisele majanduskasvu hoogustumisele. Statistikaameti hinnangul oli keskmine brutopalk 2019 aasta teises kvartalis 1419 eurot, olles aastaga kasvanud 7,4%. Võrreldes 2018.

aastaga on palkade kasvutempo veidi aeglasem. (Soosaar. O,2020) Keskmine brutopalk kuus oli 2018. aastal Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1310 eurot. 2017. aastaga võrreldes tõusis brutokuupalk 7,3%. 2018. aastal kasvas brutokuupalk II kvartalis aeglasemalt II kvartalis (6,4%). Aasta lõpu poole kasv kiirenes. Keskmine brutokuupalk oli IV kvartalis 1384 eurot, suurenedes eelmise kvartaliga võrreldes 7,2% ja eelmise aasta IV kvartaliga võrreldes 8,9%. (Raamatupidaja.ee,2019) Statistikaameti andmetel oli 2015. aastal keskmine brutopalk 1065 eurot kuus ning tunnipalk 6,51 eurot. Võrreldes 2014. aastaga tõusid nii keskmine kuupalk kui ka tunnipalk 6,0% võrra. (Statistikaamet,2016)

2016. aastal oli Statistikaameti andmetel keskmine brutokuupalk 1146 eurot, ning võrreldes 2015 aastaga kasvas brutokuupalk 7,6% võrra. Parimad näitajad oli aasta IV kvartalis, mil keskmine brutopalk oli 1182 eurot. 2015 aasta IV kvartaliga kasvas palk 7,0% jäädes eelmise kvartali aastakasvuga samale tasemele. 2017 aastal oli keskmine brutokuupalk 1221 eurot, seda 2016 aastaga 6,5% rohkem. 2017. aastal kasvas brutopalk I kvartalis kõige vähem ning aasta lõpu poole kiirenes palga kasv. Kõrgeim keskmine kuupalk esines IV kvartalis 1271 euroga ning 2016. aasta IV kvartaliga oli see suurenenud 7,5%. ( Statistikaamet)

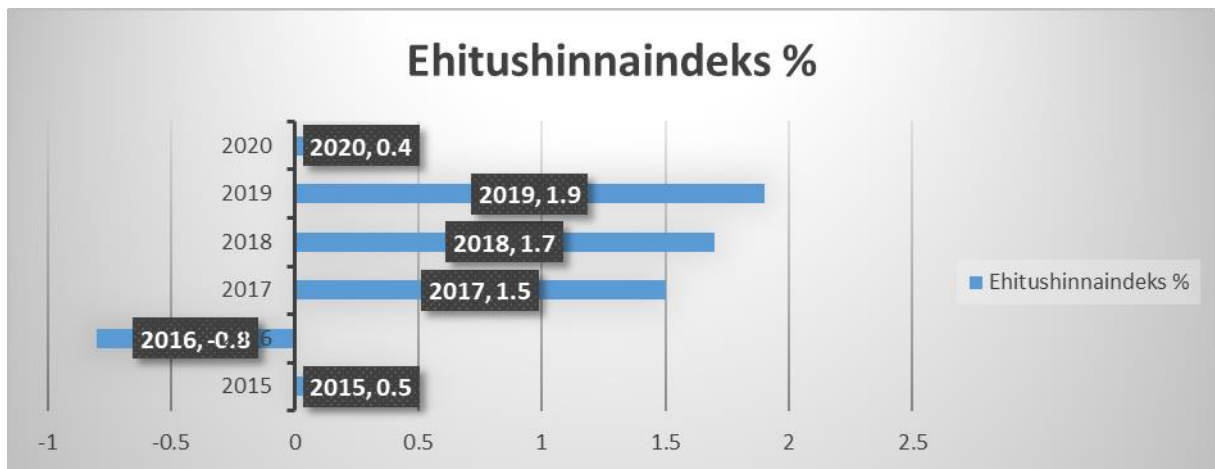
### **1.3.4 Ehitushinnaindeks**

Järgmiseks oluliseks teguriks kinnisvara hindade kujunemisel on ehitushinnad. Võib öelda, et erinevate toodete ja teenuste hindade tõus mängib suurt rolli hindade kujunemises kinnisvaraturul.

Ehitushinnaindeks näitab ehitustegevuste hindade muutust ehitusplatsi otsekulude tasemel. Otsekulusid jaotatakse kolme gruppi: ehitusmasinad, tööjõud ja ehitusmaterjal. Selleks, et arvutada ehitushinnaindeksi kaasatakse neli ehitiste gruppi: tööstus- ja ametihooned, eramud ja korruselamud. Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinnaindeksi arvutamise puhul kaasatakse ametihooneid. (Eesti Statistika, 2021)

2015-2020 aastate ehitushinnaindekseid on võimalik täpsemalt vaadelda joonisel (vt Joonis 4). Joonisel on kujutletud ehitushinnaindeksi aastate kaupa ning sealt võib näha ehitushinnaindeksi 0,4% tõusu 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga.





Joonis 1.4 Ehitushinnaindeks Eestis aastatel 2015-2020

Allikas: Statistikaamet

Statistikaameti analüütik Ülo Pauluse väitis, et ehitushinnaindeksi tõusu 2020 aasta IV kvartalis mõjutas eelkõige materjalide kallinemine ning mõningal määral ka palgakasv. Võrreldes 2019. aastaga tõusid masinate ja materjalide hinnad 1,5% ning tööjõu hind 0,1%. (Ibid)

Statistikaameti andmete kohaselt tõusis ehitushinnaindeks 2019. aastal võrreldes 2018. aasta keskmisega 1,9%. 2018. aastal võrreldes 2017. aasta keskmisega 1,7%. 2018. aasta neljandas kvartalis muutus ehitushinnaindeks kolmanda kvartaliga võrreldes 0,8% ning 2017 aasta neljanda kvartaliga võrreldes 1,7%. Ehitushinnaindeksi muutus oli 2016. aasta II kvartalis võrreldes I kvartaliga -0,6% ja võrreldes 2015. aasta II kvartaliga -1,3%. (Statistikaamet, 2020)

Ehitustempo ja mahud on samuti olulised pakkumist iseloomustavad näitajad. Kui kinnisvaraturul on näha nõudluse stabiilsust või kasvu siis kasvab ka uue kinnisvara pakkumine. (Kuhlbach lk 9)

### 1.3.5 Intressimäär ja EURIBOR

Oluliseks teguriks kinnisvara hindade kujunemisel on ka eluasemelaenu intressimäär.

Euribor ehk Euro Interbank Offered Rate on iga päev hommikul kell 11 (CET) avaldatav Euroopa pankade (sealhulgas ka Eesti Pank) omavahelise laenamise keskmine intressimäär, mida pangad kasutavad nii omavaheliseks laenamiseks kui ka klientidele laenamisel. Euribori arvutatakse ca 40 Euroopa panga keskmise intressimäära alusel, millega need pangad laenavad üksteisele. Tegemist ei ole päris suvaliste pankadega, vaid arvesse võetakse vaid suurima käibe ja kõrgeima krediitireitinguga pankade kokkuleppeid ning nende alusel kujunebki Euribor. Euribori kasutatakse Eestis eluasemelaenu ja hüpoteeklaenu väljastamisel ning see on seotud teatud tähtajaga, enim levinult on laenu seotud 3, 6 või 12 kuu Euribori määraga. (Hüpoteeklaen, 2021)

Joonisel 1.5 on näha aastate 2015-2020 kuue kuu euribori tõusud ja langused. Mida madalam on euribor, seda väiksem on intressimäär. Jooniselt on näha, et 2016. aasta juulis langes euribori tase kuni -0,4%, mis oli ajalooliselt madalaim tase. Edaspidi euribor püsis samal tasemel 2 aastat ja alates 2019. aasta juulist võime näha euribori vaikset langemist. 2020. aasta IV kvartaliks euribor on langenud kuni -0,6%ni.



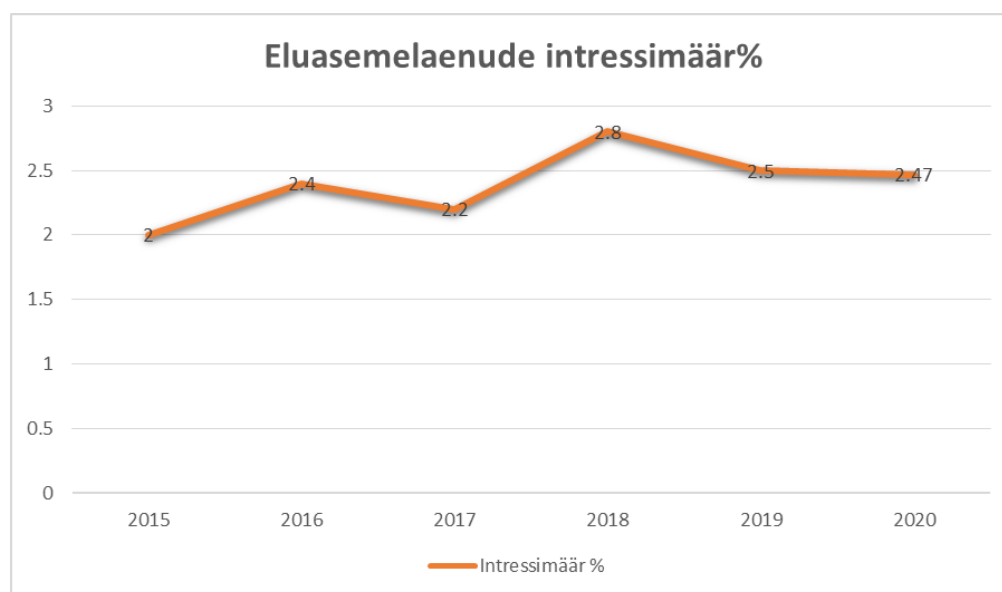
Joonis 1.5 Euribori määr %

Allikas: Euribor rates

Kuna nii ehitus, arendus kui ka eluaseme hankimise kuludes on oluline osa laenuintressil, siis selle määr mõjutab pakkumist ja nõudlust. (Kuhlbach, lk 10)

Intressimäär väljendab laenu maksumust või säästudele saadava tulu suurus. Pangast laenu võttes tuleb selle eest tasuda intressi. Pangas avatud hoiuselt maksab pank intressi selle omanikule. Laenu intresside suurus on üks tegur, mis mõjutab laenajaid. (Euroopa keskpang,2021)

Nagu varasemalt mainitud, mõjutavad hüpoteeklaenu intressimäärad ja tingimused kinnisvarahindu. Statistikaameti tuginedes, on autor loonud joonise (vt Joonis 1.6), kus on näha eluasemelaenu intressimäärade tõusu ja langust. Kodulaenuintresside kerkimist võib põhjendada kinnisvara hindade tõusu ja turu aktiivsusega. Samas aga võib öelda, et pikaajalise laenu madalam intress teeb kinnisvara omamise nii üksikisikute kui ka investorite jaoks, kes ootavad kasumit, atraktiivsemaks.



Joonis 1.6 Eluasemelaenu intressimäär %

Allikas: Statistikaamet

Eesti pangad on suutnud intressitulu edukalt säilitada vaatamata negatiivsete intressimäärade keskkonnale. Eestis väljastatud laenud on peamiselt ujuva intressimääraga, mille tõttu kandus keskpanga rahapoliitilise hoiumäär

langetamine, kasutades EURIBORi, laenuvõtjale kiiresti edasi. Negatiivne EURIBOR vähendab pankade intressikulusid (2019 aastal umbes 0,06% koguarast), kuna pangad ei ole negatiivseid intressimäärasid hoiusele edasi kandnud. Selle mõju on vähenenud viimastel aastatel, kuna praeguseks on pangad kehtestanud laenuportfelligi intressimäära nullpõranda. Laenude riskimarginaale on, aga samal ajal tõstetud ning see on aidanud intressitulu säilitada. Euroalal väljastatakse suur osa eluasemelaenudest fikitseeritud intressimääraga, mille tõttu on intressimäärade langetamise mõju kandunud laenuvõtjale üle aeglasemalt. Laenude riskimarginaalid on euroala riikides vägagi erinevad, kuid sellele vaatamata uute laenude marginaalid vähenesid koroonakriisile eelnenud aastatel peaaegu kõikides riikides. Selle informatsiooni põhjal võib öelda, et euroala pankade intressitulu on viimastel aastatel olnud langustrendis. (Maa-amet, Eesti Konkurentsivõime Ülevaade 2020 aprill)

Kokkuvõtteks võib öelda, et kinnisvara hindu mõjutavad suuresti majanduslikud tegurid. Eesti statistika näitab, et keskmine brutopalk Eestis on kasvutrendis, ehitussektoris kallines tööjõud ja masinate kasutamise võimalus ning ka ehitajate palgad, intressid ja EURIBOR on madalas trendis. Kõik need aspektid toovad kaasa kinnisvara turul hindade kasvu.

## **2 ELUASEME OSTU EELISTUSED TALLINNA ELANIKE NÄITEL**

Korteri ostmine on vastutusrikkas ülesanne. Ostmisel pole ainutähtis korteri soodne hind, oluline on ka see, et korter oleks just niisugune nagu vaja, sellepärast peavad inimesed juba ostmisprotsessi alguses teadma missugust korterit nad vajavad, millises linnaosas, missugust tüüpi majas, millise pindalaga ja tubade arvuga. Lisaks on ka igal inimesel omad eelistused korteri ostmisel. Autor viis läbi uuringu, selleks et välja selgitada, missugused eelistused korteri ostu puhul on Tallinna elanikel.

Antud peatükis autor annab ülevaade analüüsi metoodikast ning toob välja uuringu tulemused ja järeldused.

### **2.1 Uurimismeetod**

Autor viis lõputöö raames läbi kvantitatiivse uuringu, selleks, et selgitada välja millistele teguritele pööravad inimesed rohkem tähelepanu korteri soetamisel. Selle jaoks koostas autor küsimustiku Google Forms keskkonnas. Küsimused on kõik autori enda koostatud. Lõputöö küsimustik on lisatud töö lõppu. (vt Lisa 1).

Küsimustikku levitati sotsiaalmeedias kasutades Facebooki. Autor jagas küsimustikku oma isiklikul profiilil ning postitas selle ka Tallinna linnaosade gruppidesse.

Küsimustiku täitmise perioodiks oli 08.03.2021-15.03.2021 ning küsimustikule vastas kokku 152 inimest. Andmete analüüsimisel võttis autor arvesse kõikide vastajate vastused ning vastuste analüüsimiseks kasutas autor Microsoft Exceli programmi. Küsimustikus oli kokku 15 küsimust ning nende seas oli kaheksa valikuvastusega küsimust, neli avatud vastustega küsimust ning kolm viie-astmelisel skaalal koostatud küsimust, kus vastajal tuli valida viiepalli skaalal endale sobivaim variant. Muuhulgas oli vastajatel ka võimalik vastata "ei oska öelda" või "muu". Küsimustikus olid ka küsimused, millele inimene ei pidanud vastama, kui ta ei plaani hetkel korteri soetamist. Ankeedis oli 7 kohustusliku küsimust.

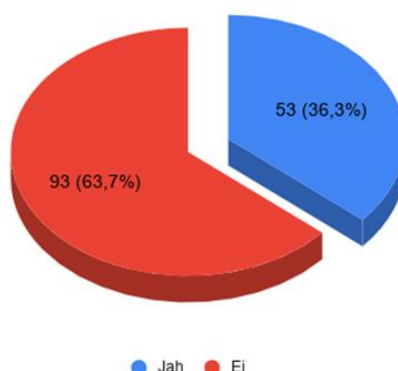
152 vastuse analüüsimisel selgus järgnev statistika: kõige rohkem oli vastajaid (41 inimest ehk 27 protsenti) vanustes 31-36 eluaastat. Tegemist on vanusega kus on isikliku kinnisvara soetamise teema aktuaalne ning tundub, et just sellepärast oli see vanuse vahemik aktiivsem. Vanusevahemikus 43+ eluaastat oli 33 vastajat. Vahemikus 37-42 aastat oli 26 ja vahemikus 26-30 aastat oli 27 vastanut. 14,5 protsenti vastanutest, ehk 22 inimest olid vanusevahemikus 22-25 eluaastat ning sellele järgned vanusevahemik 18-21 eluaastat, mille moodustasid 2 protsenti 3 vastajat.

Leibkonna suuruse poolest oli küsimustikus kõige rohkem kahekesi elavaid inimesi, see grupp moodustas 30,3 protsenti küsimustikule vastanutest ehk 46 inimest. Järgmisena oli grupp kolmekesi elavaid inimesi, mis moodustas 25 protsenti. Seega võib öelda, et veidi üle poole vastanutest elavad kuni kolme liikmelises leibkonnas. Järgmistena olid grupid, kelle perekonna suurus oli üks inimene ja seejärel need, kelle perekonna suurus on neli inimest. Need kaks gruppi moodustavad kokku 37,5 protsenti küsimustikule vastanutest ehk 57 inimest. Kõige vähem, ainult 7,2 protsenti oli küsitluses perekondi suurusega 5+ inimest.

## **2.2 Uuringu tulemused**

Uuringu tulemustest tuli välja, et 132 vastajatest elavad hetkel enda korteris, kuid tuleb mainida, et see ei tähenda, et need inimesed ei planeeriks lisakorteri ostu. 38 inimest, kellel on korter juba olemas, vastasid, et nad planeerivad lisaks teise korteri ostmist. Kokku küsimusele "Kas kavandate korteri ostmist" vastas 146 inimest, nendest 93 inimest vastasid, et nad ei planeeri korteri ostmist ning 53 inimest, et nad planeerivad oma korteri soetamist. Statistika järgi planeerivad korteri ostu eelkõige inimesed vanusevahemikus 30 kuni 43 eluaastat. Võib öelda, et hetkel just see vanusegrupp on peamine sihtgrupp kinnisvaraturul. Autor arvab, kuna vahemikus 30-43 eluaastat olevad inimesed saavad sügisel võimaluse kasutada oma 2 samba pensionifondi vahendeid, siis on võimalik, et nad hakkavad seda raha investeerima ka kinnisvarasse ning autori arvates kinnisvaraturul ei saagi selle aasta jooksul oodata hindade langemist. Uuringu stastika näitab, et inimesed eelistavad kolmetoalisi kortereid. Leibkonna suuruste poolest oli kõige rohkem 3- ja enam liikmelisi leibkondi, kes eelistavad just kolmetoalisi kortereid. Võib väita, et Tallinnas on nõudlus pigem suurematele korteritele. „city24.ee“ ja „kv.ee“ Eesti kinnisvaraportaalides oli kõige rohkem kolmetoaliste korterite pakkumisi. Võib öelda, et on tasakaal nõudluse ja pakkumise vahel.

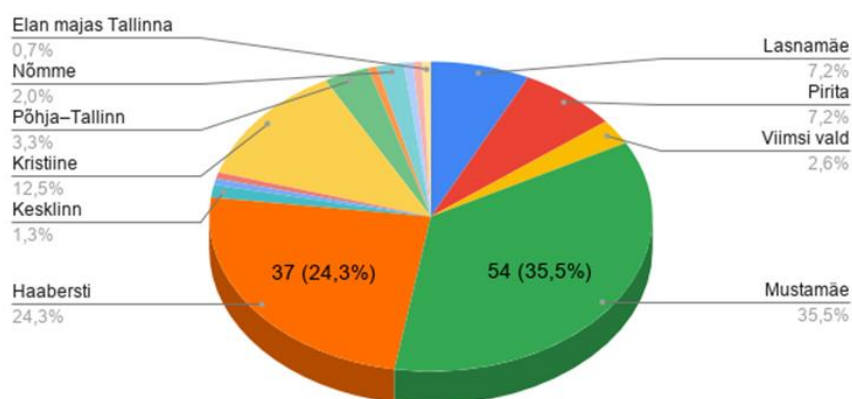
### Kas kavandate korteri ostmist?



Joonis 2.1 Korteri ostmise soov

Järgmisena uuris autor, kus asub inimeste soetatud korter. 35,5 protsenti moodustasid gruppi, kes elavad Mustamäe linnaosas. Järgmiseks 24,3 protsenti moodustasid Haabersti linnaosa elanikud. Teiste linnaosade elanikud moodustasid väikesed grupid, kus vastanute arv oli 1 kuni 18 inimest. Samas sai autor antud küsimusele ühe vastuse et, inimene elab Tallinna lähiümbruses, ühe vastuse, et inimene elab Sakus ning kolm vastust, et inimesed üürivad, kuid need inimesed ei täpsustanud millises linnaosas nende üürikorter asub. Autori arvates olid Mustamäe ja Haabersti elanikud aktiivsemad küsimustikule vastama, kuna linnaosades on palju korteriühustuid, võrreldes näiteks Pirita, Viimsi ja Nõmme linnaosadega. Küsimustikus oli sarnane küsimus, kuhu inimesed sooviksid korterit soetada. Kõige eelistatumad rajoonid olid Mustamäe ja Haabersti. See võib olla tingitud sellest, et mõlemad linnaosad on hästi arendatud, seal on palju poode, koole ja lasteaedu, teenindusettevõtteid ning statistika järgi, just nende linnaosade küsimustikule vastanute perekonnas on kolm või enam inimest. Kui vaadelda neid kahte linnaosa eraldi, siis võib öelda, et Mustamäe ei ole kesklinnast kaugel, omab sellega head ühistranspordiühendust ning Mustamäe maju ümbritseb ilus maastik. Haabersti linnaosa nõrgaks küljeks peetakse parkimiskohtade vähesust, ning selle tugevaks küljeks aga linnaosa kompaktsust ning planeeringut, rohelist ja õhu puhtust.

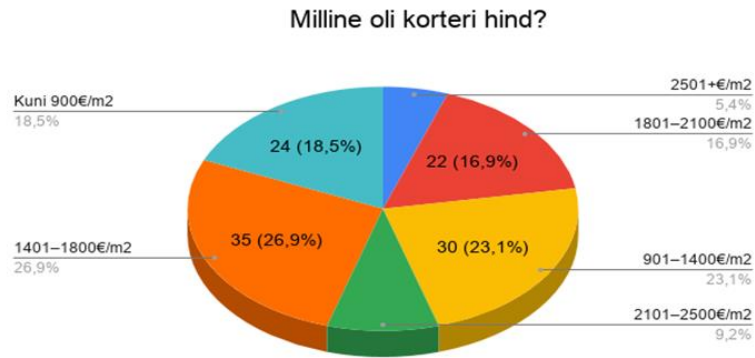
### Millises linnaosas asub Teie soetatud korter?



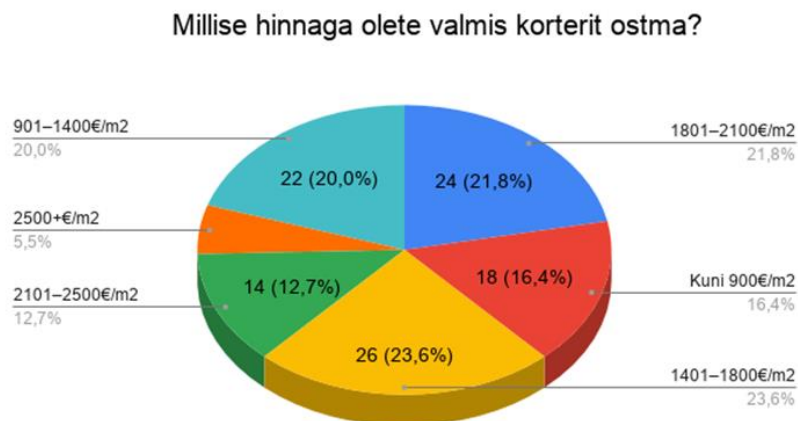
Joonis 2.2 Soetatud korteri asukoht

Küsimustikus oli kaks küsimust "Milline oli soetatud korteri ruutmeetri hind?" (130 vastust) ja "Millise hinnaga olete valmistanud korterit ostma?" (110 vastust). Autor sai protsentuaalselt peaaegu samavõrdseid tulemusi, et nii ostetud korteri ruutmeetrihind kui ka eelistatav ruutmeetrihind on 1401-1800€/m<sup>2</sup> vahemikus. Statistika järgi küsimusele "Milline oli soetatud korteri ruutmeetri hind?" vastas 89 inimest, et ruutmeetri hind oli kuni 1800. Samas eelistatavad korteri ostmisel ruutmeetri hinda kuni 1800 vastanutest 66 inimest. Toetudes 2015-2020 aastate korteri ruutmeetri statistikale, kus keskmised hinnad olid kuni 1900 eurot, ning faktile, et küsimustikule vastanuid oli kõige rohkem Mustamäe ja Haabersti linnaosadest, kus on väga palju samalaadseid keskmise suurusega kortereid, võib väita, et inimesed on nõus ostma antud hinnaga kortereid, kuna tegemist ei ole nende jaoks märkimisväärselt kallima hinnaga. Küsitluses osalevate inimeste hinna vahemik kuulub pigem soodsa hinna kategooriasse, eriti võrreldes Tallinna uusarenduste mediaanihinnaga. Vastanute seas, kes väitsid, et soetatud korteri ruutmeetrihind oli vahemikus 1401-1800€/m<sup>2</sup>, teenivad neto töötasu 1001-1300€. Statistika järgi eelistavad ruutmeetrihinda 1401-1800€/m<sup>2</sup> vastanud, kes teenivad neto töötasu 1301-1600€. Seega võib veel kord väita, et inimesed eelistavad pigem soodsa hinnaga kortereid, kuigi brutopalk kasvab.





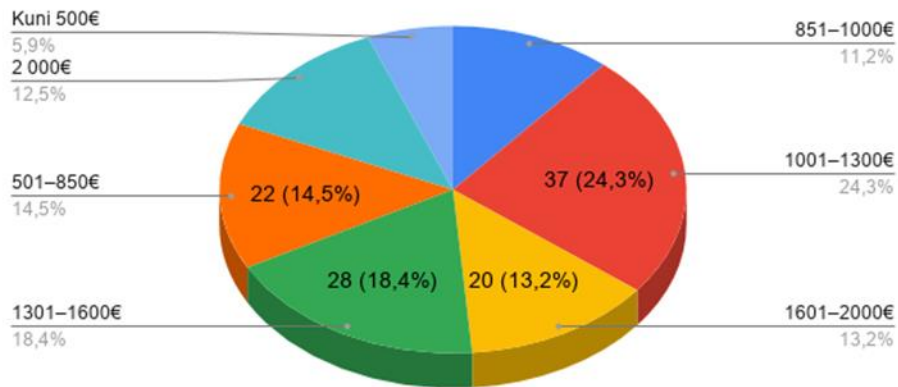
Joonis 2.3 Soetatud korteri hind



Joonis 2.4 Eelistatav korteri ruutmeetri hind

Järgmisteks kohustuslikeks küsimusteks olid "Milline on Teie netosissetulek?" ja "Milline on Teie netosissetulek pereliikme kohta?". 24,3 protsenti vastanutest teenivad netopalka 1001-1300€. 18,4 protsenti vastanutest teenivad netopalka 1301-1600€. Seega võib öelda, et Tallinna elanikud teenivad Eesti keskmist brutopalka. Autori jaoks on see väga tähtis näitaja ning tuginedes varasematele uuringutele, kus räägitakse sissetuleku suurest rollist korterihindade kujunemisel, võib öelda et sissetuleku kasvuga kaasneb ruutmeetrihinna kasv. 22 vastaja netosissetulek on 501-850€, see võib olla tingitud pandeemiast tingitud hetke olukorrast, kus paljud ettevõtted ei suuda pakkuda inimestele tööd täiskohaga. Küsimusele "Milline on Teie netosissetulek pereliikme kohta?" sai autor palju erinevaid vastuseid, kuid enamjaolt jäid vastused alla 1400 euro.

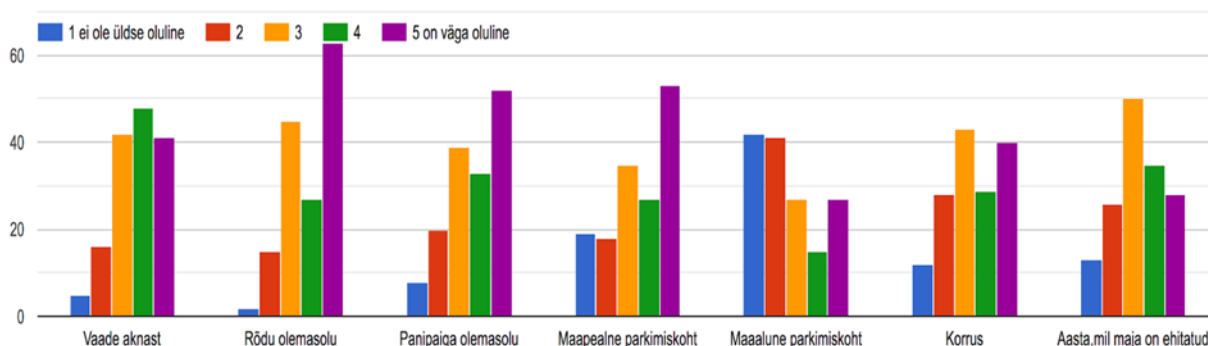
### Milline on Teie netosissetulek kuus?



Joonis 2.5 Netosissetulek kuus

Järgmine kohustuslik küsimus oli seotud tarbijate korteriostu kriteeriumite olulisusega. Siin pidid vastajad hindama ostukriteeriumite olulisust korteri ostu puhul ning andma oma hinnangu viie palli skaalal. Rõdu olemasolu osutuks väga tähtsaks kriteeriumiks vastanute seas. Autori jaoks rõdu olemasolu on ka väga oluline korteriostu puhul, kuna rõdu kasutus katab ära mõlemad vajadused. Panipaiga olemasolu ja maapealne parkimiskoht olid samuti tähtsad inimestele korteriostu puhul. Tänapäeval on pea igal inimesel vähemalt üks auto, nii et kindel parkimiskoht tuleb väga kasuks. Maaalune parkimiskoht ei ole nii tähtis korteriostu puhul, see võib olla tingitud sellega, et maaalused parkimiskohad on olemas just uusarendustes ning maa-alune parkimiskoht maksab palju rohkem korteri ostmisel, kui maapealne parkimiskoht.

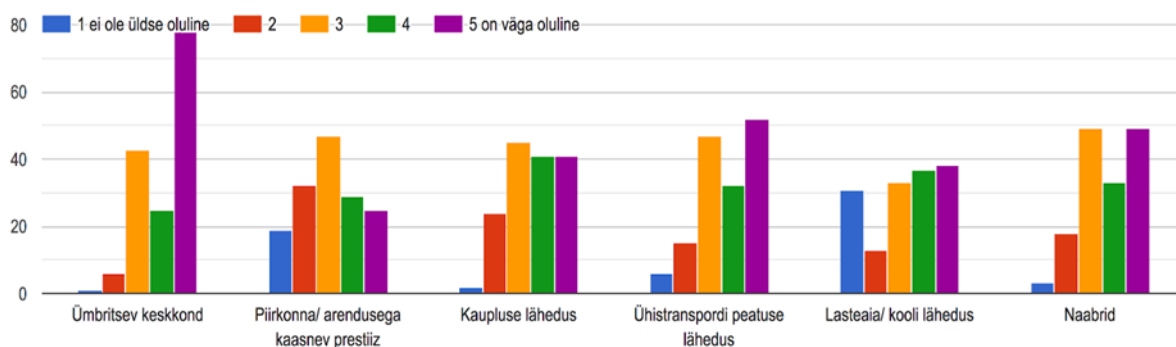
Kui olulised on Teie jaoks korteri ostmisel järgmised kriteeriumid?



Joonis 2.6 Olulised kriteeriumid korteri ostmisel

Ümbritsev keskkond ja naabrid on väga tähtsad tegurid korteri ostu puhul. Ostjad eelistavad kõrge elatusaseme ja ühtlase elanikkonnaga linnaosi. Kui maja on iseenesest korralik ning seal elavad korralikud inimesed, siis on rahulik ja turvaline elada. Toetades sellele, et rohkem vastanuid olid Mustamäe ja Haabersti elanikud, kus on palju rohelist, siis on aru saadav miks rohkem vastanuid oli ümbritseva keskkonna poolt, kuigi samas viimastel aastatel on Tallinna linnaosades ümbritsevat keskkonda hästi arendatud, on palju parke ja kujundatud maastikku.

Kui oluline on Teile korteri ostu puhul



Joonis 2.7 Erinevate tegurite olulisus korteri ostu puhul

Et uurida, kuidas inimesed on kursis korteri soetamise tingimustega, on autor loonud viiepallise skaala, kus inimesed pidid hindama oma teadmisi. 53 inimest hindasid oma teadmisi hindega neli ja 46 inimest hindega viis. Selline tulemus võib olla tingitud asjaolust, et 132 vastanutest elavad juba isiklikus korteris ning on varasemalt kokku puutunud korteriostu teemaga.



Joonis 2.8. Kinnisvara soetamise tingimuste teadmine

Kõige populaarsemaks kodulaenu võtmise pangaks vastanute seas oli SWEDBANK (58 vastust). Järgmiseks on SEB (44 vastust). Mõlemat panka peetakse suuremateks ja usaldusväärsemateks pankadeks Eestis. Mõlemis pangas saab ka kasutada KredExi käendust, millega algab omafinantseering 10%-st. SWEDBANKis laenusumma algab alates 10 000 eurost ning SEB pangas laenusumma algab alates 7 000 eurost. SEB pangas kodulaenu summa võib olla kuni 80 protsenti tagatiseks oleva eluaseme turuväärtusest. Maksimaalse laenumakse suurus sõltub sissetuleku suuruselt, võetud finantskohustustest ja pereliikmete arvust. (SEB 2021) SWEDBANK pangas kodulaenu summa võib olla kuni 85 protsenti tagatise väärtusest. Regulaarne sissetulek peab olema vähemalt 700 € kuus, kahekesi laenu võttes kokku vähemalt 950 € kuus. (SWEDBANK 2021)

## 2.3 Järeldused

Korteri soetamine on alati olnud oluline ja aktuaalne teema ning korterit ostetakse erinevatel põhjustel. Autori arvates toob oma isikliku korteri soetamine endaga kaasa eelkõige turvatunde.

Uurimuse tulemustest võib järeldada, et Tallinnas kinnisvara turg on aktiivne. Inimesed on valmis ostma olemasolevale korterile lisaks teist korterit. Eelkõige planeerivad korteri ostu inimesed vanusevahemikus 30 kuni 43 eluaastat. Võib öelda, et hetkel just see vanusegrupp on peamine grupp kinnisvaraturul. Hinna poolest on tarbijad pigem konservatiivsed ning nad soovivad osta korterit madalama hinnaga. Kuna enim vastanuid on Mustamäe ja Haabersti elanike seast ning just need linnaosad olid eelistatud korteri ostmisel, siis autor ei saa täpselt väita, mis hinnaga inimesed soovivad osta korterit, kuna erinevates linnaosades on hinnakiri erinev. Inimesed eelistavad kolmetoalisi kortereid. Leibkonna suuruse poolest oli kõige rohkem 3- ja enamaliikmelisi, kes eelistavad just kolmetoalisi korterid. Kehtib seaduspära, mida suurem on perekond, seda suuremat korterit nad soovivad soetada. Tallinna kinnisvaraturul on tasakaal nõudluse ja pakkumise vahel.

Üle poole vastanutest olid kasutanud või planeerivad hetkel kasutada panka kodulaenu võtmiseks ning on hästi kursis kinnisvara soetamise tingimustega. Vastanute seas kõige populaarsemateks pankadeks on SWEDBANK ja SEB pangad. Seega võib öelda, et kodulaenud ja intressid mängivad suurt rolli kinnisvara hinna kujunemisel.

Küsimuste vastustele toetudes saab väita, et Tallinna elanikud saavad Eesti keskmist brutopalka. Viimase viie aasta jooksul on Eesti keskmine brutopalk jõudsalt kasvanud ning on võimalik, et see on ka toonud kaasa hindade kasvu kinnisvaraturul.

Vastustele tuginedes, võib öelda, et inimeste jaoks tähtsamad tegurid korteri ostu puhul on rõdu, ümbritsev keskkond, naabrid, parkimiskohta ja panipaiga olemasolu. Autori poolt valitud tegurid nagu rõdu, parkimiskoht ja panipaik on olulised kuna nende olemasolu väldib teisi võimalikke kulusid.

### 3 KORTERI HINNA KUJUNEMISE TEGURID

Eelmises peatükis autor sai teada, et Tallinna elanikud peavad kõige tähtsamaks korteri ostu puhul järgmisi kriteeriume: ümbritsev keskkond, rõdu olemasolu, parkimiskohta ja panipaiga olemasolu ning neid ümbritsevad naabrid. Seega pidas autor tähtsaks uurida, missugused korteri omadused mõjutavad korteri turuhinna kujunemist toetudes nii kirjandusallikatele kui ka maaklerite arvamusele.

Antud peatükis toob autor välja peamised parameetrid ja omadused korteri turuhinna kujunemisel kirjandusele ja maaklerite arvamusele toetudes.

Korteritehingute praktika ja korterite hinna analüüs näitavad, et korteri turuhinna kujunemist mõjutavad järgmised korteri omadused ja parameetrid

- korteri asukoht;
- maja korruste arv ning mitmendal korrusel asub korter;
- korteri seisukord;
- köögi pindala ja korteri planeering;
- maja tüüp (paneel-, telliskivi-, puu-või kivimaja);
- päiksepoolne paiknemine;
- naabrid ning maja vaikne ümbrus;
- auto parkimise võimalus;
- rõdu olemasolu;
- vaade korteri aknast;
- korterisse jääv köögimööbel ning tehnika;
- valvesignalisatsiooni olemasolu;
- kas korter on elektri-, kesk-, gaasi- või ahjuküttega;
- elektripliit (gaasipliit, balloonigaas);
- soojus- ning veearvestite olemasolu;
- maja asukoht;

- maja ehitamise aasta.

Allikas: Korteritehing: ost, müük, üürimine: tarbija käsiraamat, lk 9

Autor on viinud läbi küsitluse ka maakleritele, kus nad pidid vastama küsimusele "Missugused on Teie jaoks kinnisvara turu peamised hinda mõjutavad tegurid?", et välja selgitada, missugused tegureid peavad tähtsaks maaklerid korteri hinna kujunemisel.

Autor sai 11 vastust maakleritelt, kes töötavad Pindi Kinnisvaras, Oldevara kinnisvaras, Lahe kinnisvara, Uus Maa kinnisvaras, Domus kinnisvaras ja ArcoVaras.

Vastuste kokkuvõtte alusel võib öelda, et peamiseks mõjutavaks teguriks on maaklerite jaoks maja asukoht. Oldevara kinnisvara maakleri sõnul, mõeldakse enamjaolt asukoha all järgnevaid tegureid

- naabruskond ja rajoon, kus kodu asub- mõjutab oluliselt koduomaniku meeleolu ning tekitab kindlustunnet;
- lähedus töökohale- tööealiste inimeste jaoks suur prioriteet, kuna inimesed ei soovi raisata mitu tundi päevas autos või bussis;
- ostjaid on huvitatud vaba aja veetmise võimalustest ja koolide ning lasteaedade olemasolust. See mängib olulist rolli hindade kujundamises.

8 maaklerit pidasid tähtsaks rõdu, parkimiskoha ja haljastuse olemasolu. Lahe kinnisvara maakleri sõnul mõjutab rõdu olemasolu vara turuväärtust positiivselt.

5 maakleri jaoks on tähtsamateks teguriteks maja tüüp, vaade aknast ja ehitusmaterjal.

Ühe Pindi Kinnisvara maakleri vastus oli teistsugune ning tema sõnul on olulisemad tegurid laenuraha hind, demograafilised muutused, poliitilised otsused ja üleüldine majanduskliima.

### **3.1 Järeldused**

Kirjandusele ja maaklerite vastuste toetudes võib väita, et kõige tähtsamaks teguriks hinna kujunemise on korteri asukoht. Autori jaoks on see ka peamine kriteerium hinna kujunemisel, kuna erinevate majade ümbritsev keskkond on erinev ja inimesed panevad korteri ostmisel tähele, kas lähedal on näiteks bussipeatus, haljasalad, lasteaed või kool.

Järgmised tähtsamad kriteeriumid on rõdu ja parkimiskoha olemasolu. Autor arvab, et sellised omadused on nii öelda lisa omadused korteri hinna kujunemisel. Auto omanikule tuleb kasuks auto parkimise võimalus maja lähedal. Kui inimesel on olemas kindel parkimiskoht, siis pole inimesel vaja muretseda lisakulude pärast, mis kaasnevad auto parkimisega eraparklas. Rõdu olemasolu on korteri puhul lisaväärtuseks. Suvisel ajal saavad inimesed nautida head ilma istudes oma rõdul või saavad inimesed kasutada rõdu oma asjade hoidmise jaoks, kui selleks puudub panipaik.

Samuti rõhutasid maaklerid, et vaade aknast mängib rolli hinna kujunemisel. Vaated akendest võivad olla erinevad, näiteks lastemänguväljakule, metsale, pargile või lihtsalt teisele hoovile. Mõned korterid võivad olla päikeselisemad, ning sellest tulenevalt võib kujuneda ka hind.

Kokkuvõtteks võib öelda, et peamised kriteeriumid hinna kujunemisel maaklerite jaoks on maja asukoht ehk ümbritsev keskkond, rõdu ja parkimiskohta olemasolu. Samad korteri hinna kujunemise kriteeriumid olid ka välja toodud kirjanduses.



## KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö eesmärk oli välja selgitada, millised tegurid on tähtsad inimestele korteri ostu puhul ning kas valitud tegurid on peamised komponendid, mis kujundavad hinda kinnisvara maaklerite jaoks.

Autor kasutas uuringu läbiviimiseks kvantitatiivset uuringut. Lõputöö on jaotatud kolmeks osaks, mis sisaldavad endas järgmisi teemasid. Esimene osa keskendus majandusnäitajatele, mis kujundavad turuhinda. Autor tõi täpsemalt välja kinnisvara hinnad, toetudes teaduslikele artiklitele ning erialasele kirjandusele. Autor tõi välja millised on kinnisvara hinda mõjutavad tegurid. Erialasele kirjandusele toetudes ning varasemaid uuringuid analüüsid, sai autor teada, et peamised kinnisvara hinda mõjutavad tegurid on sissetulekud, demograafia, ehitushinnaindeks ja intressimäärad. Esimese peatüki viimases osas tõi autor välja statistika, kuidas antud tegurid on Eestis käitunud aastatel 2015-2020. Statistilised andmed pärinesid kinnisvaraportaalist ja Statistika-ametist.

Töö teises peatükis tõi autor välja uuringud, mis andsid ülevaate eluaseme ostu eelistustest Tallinna elanike väidete alusel. Selles peatükis kirjeldas autor analüüsi metoodikat ning tõi välja küsitluse sisu, läbiviidud uuringu tulemuste analüüsi ning selle järeldused. Autor sai teada, et Tallinna elanike peamised eelistused korteri ostu puhul on ümbritsev keskkond, naabrid, rõdu olemasolu, parkimiskohta ja panipaiga olemasolu.

Töö kolmandas peatükis tõi autor välja korteri hinna kujunemise tegurid kirjandusallikatele ja maaklerite arvamusele tuginedes. Peatüki viimane osa lõppes järeldustega.

Uurimuse tulemustest järeldab autor, et peamised kriteeriumid hindade kujunemisel korteri ostu puhul on kõigepealt maja asukoht, ümbritsev keskkond, naabrid, rõdu, parkimiskoha ja panipaiga olemasolu. Kuna need kriteeriumid on tähtsad inimestele korteri ostu puhul, siis autor arvab, et hinna kujunemisel maaklerid võtavad arvesse ka inimeste eelistused, nõudluse erinevate kriteeriumite järele, millest tulenevalt kujuneb korteri hind.

Autor leiab, et inimesed eelistavad pigem soodsa hinnaga korterit. Inimesed on hästi kursis kinnisvara soetamise tingimustega ning eelistavad SWEDBANK ja SEB panka kodulaenu võtmiseks.

## **SUMMARY**

The aim of this research was to find out what are the more important criterias for people when buying flats, and whether these criterias match those which determine flat prices for the real estate brokers. The author used a quantitative study to conduct the research. The thesis is divided into three parts. The first part focuses on the economic indicators that shape the market price. The author brought out more precisely the real estate prices, based on the scientific articles and professional literature. The author brought out the factors that influence the prices of real estate. Based on the professional literature and the analysis of previous studies, the author learned that the main factors influencing the price of real estate are income, demography, construction price index and interest rates. In the last part of the first chapter, the author presented the statistics depicting how these factors have behaved in Estonia from 2015 to 2020.

The statistical data originated from various real estate and the Statistics Estonia websites. In the second chapter of the work author presented the research that showed the preferences of buying a home, based on the examples of Tallinn residents.

In this chapter, the author described the methodology of the analysis and presented the content of the survey, analysis of the results of the survey and the conclusions based on the conducted survey. Author found out that, by buying an apartment, the main criterias of Tallinn residents are the surrounding environment, the neighbours, the existence of a balcony, parking and storage space. In the third chapter of the work, author pointed out the key factors of apartment price formation, based on various literature source and the brokers opinions. The last chapter depicts the conclusions the author made.

From the results of the research, the author concludes that the main criterias for the formation of prices by buying an apartment are first of all the location of the house, as well as the surrounding environment, neighbours, balcony, availability of parking and storage space. As these criterias are important for people on buying an apartment, the author thinks that on setting the price, brokers also take into account people's preferences, demand for different criterias and based on that the price of the apartments will be shaped. The author finds that people rather prefer affordably priced apartments.

People are well aware of the conditions they have to meet when acquiring real estate, and they prefer SWEDBANK and SEB banks when taking out a home loan.

## KASUTATUD ALLIKAD

Kuhlbach, H., Priske, P., Lauren, A. (2002). Kinnisvaraõpik: Kinnisvaraturu regulatsioon peale Võlaõiguseaduse jõustumist. Tallinn: Agitaator.

Ilsjan V. (2003). Kinnisvara turuväärtus. Tallinn : Kinnisvaraekspert, 2003 ([Tallinn] : Infotrükk)

Tsatsaronis, K., & Zhu, H. (2004). What drives housing price dynamics: cross-country evidence. Bank for International Settlements.

Korteritehing: ost, müük, üürimine: tarbija käsiraamat. (1998) / Koostaja I. Berg. Tallinn: Avenarius.

Cui, X. M. (2005). Empirical research on urban housing price dynamic factor. Beijing: Economic Science Press

Capozza, D. R., Hendershott, P. H., Mack, C., & Mayer, C. J. (2002). Determinants of real house price dynamics. Cambridge: National Bureau of Economic Research.

Investopedia. (2018). Consumer Price Index - CPI. Kättesaadav: <https://www.investopedia.com/terms/c/consumerpriceindex.asp> , 03.04.2018.

Pindi Kinnisvara. (2017). Uute korterite müük viis Tallinna kinnisvarahinna rekordini. Kättesaadav: <http://www.pindi.ee/2017/09/08/pindi-kinnisvara-uute-korterite-muuk-viis-tallinna-kinnisvarahinna-rekordini/> , 24.04.2018.

Toomark T. (2017). Statistika: Tallinna korteritehingute arv on väikses tõusus. <https://www.adaur.ee/statistika-tallinna-korteritehingute-arv-on-vaikses-tousus/> (10.10.2017)

Toomark T. (2019). Statistika: 2018.aasta korteritehingute arv oli Eestis nappis tõusus. <https://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2019/01/15/statistika-2018-aasta-korteritehingute-arv-oli-eestis-napis-tousus-tallinnas-napis-languses> (15.01.2019)

Orula U. (2019) . Eesti keskmine palk, miinimumpalk, maksuvaba osa 2020. <https://www.tarkjapalk.ee/palgastatistika/keskmine-ja-min-palk> (27.11.2019)

Soosar O. (2020). Majandusaktiivsuse taastumine suurendas palku. <https://www.eestipank.ee/press/majandusaktiivsuse-taastumine-suurendas-palku-26112020> (26.11.2020)

Raamatupidaja.ee (2019). Keskmise brutokuupalk 2018.aastal <https://www.raamatupidaja.ee/uudised/2019/03/01/keskmise-brutokuupalk-2018-aastal> (01.03.2019)

KredEx.(2021).Eluasemelaenu käendus. Kättesaadav: <https://kredex.ee/et/teenused/eraisik/eluasemelaenu-kaendus> 30.04.2021

Eesti Statistika. (2021). Tarbijahinnaindeks. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/rahandus/hinnad/tarbijahinnaindeks>

Lest K. (2016). Domus Kinnisvara: kinnisvaraturu ülevaade 12-2015. (<https://www.adaur.ee/domus-kinnisvara-kinnisvaraturu-ulevaade-12-2015/>) (14.01.2016)

Hüpoteeklaen (2021). Mis on EURIBOR? Kättesaadav: <https://hupoteeklaen.ee/mis-on-euribor/>

Hinnastatistika. Kättesaadav: <https://www.kv.ee/kinnisvara/hinnad>

Statistikaamet.(2016). Keskmise brutopalk oli mullu 1065 eurot. <https://www.stat.ee/et/uudised/pressiteade-2016-024> (04.03.2016)

Statistikaamet.(2021). Ehitushinnad hakkasid neljandas kvartalis tõusma. <https://www.stat.ee/et/uudised/ehitushinnaindeks-iv-kvartal-2020> (21.01.2021)

Statistikaamaet.(2020). Ehitushinnaindeksi tõusu toetas peale palgasurve materjalide kallinemine. <https://www.adaur.ee/statistikaamet-ehitushinnaindeksi-tousu-toetas-peale-palgasurve-materjalide-kallinemine/> (20.01.2020)

Euribori määr. (2021). Kättesaadav: <https://www.euribor-rates.eu/>

Euroopa keskpank.( 2021). Mis on intressimäärad ning mille poolest erinevad nominaalne ja reaalne intressimäär? Kättesaadav: [https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal\\_and\\_real\\_interest\\_rates.et.html](https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.et.html)

Eesti Konkurentsivõime Ülevaade. (2020). Negatiivsete intressimäärade mõju Eesti majandusele ja finantssektorile . Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/> (allalaetud fail)

SEB.(2021) Kodulaen. Kättesaadav: <https://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen> (11.05.2021)

SWEDBANK (2021) Kodualen. Kättesaadav: <https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/home> (11.05.2021)

# LISAD

## Lisa 1. Autori koostatud küsimustik

### 1. Teie leibkonna suurus

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 ja rohkem

### 2. Teie vanus

- 18-21
- 22-35
- 26-30
- 31-36
- 37-42
- 43+

### 3. Milline on Teie netosissetulek kuus?

- Kuni 500
- 501-850
- 851-1000
- 1001-1300
- 1301-1600
- 1601-2000
- 2000 +

### 4. Milline on Teie netosissetulek pereliikme kohta?

### 5. Millises linnaosas asub Teie soetatud korter?

- Lasnamäe
- Mustamäe
- Põhja-Tallinn



Kesklinn

Haabersti

Kristiine

Pirita

Nõmme

Viimsi vald

Muu

**6. Milline oli korterihind?**

Kuni 900 eur/m<sup>2</sup>

901-1400 eur/m<sup>2</sup>

1401-1800 eur/m<sup>2</sup>

1801-2100 eur/m<sup>2</sup>

2101-2500 eur/m<sup>2</sup>

2501+ eur/m<sup>2</sup>

**7. Kui suur Teie soetatud korter on? Tube/ m<sup>2</sup>**

**8. Kas kavandate korteri ostmist?**

Jah

Ei

**9. Kuhu sooviksite korteri soetada?**

Lasnamäe

Mustamäe

Põhja-Tallinn

Kesklinn

Haabersti

Kristiine

Pirita

Nõmme

Viimsi vald

Muu

**10. Millise hinnaga olete valmis korterit ostma?**

Kuni 900 eur/m<sup>2</sup>

901-1400 eur/m<sup>2</sup>

1401-1800 eur/m<sup>2</sup>

1801-2100 eur/m<sup>2</sup>

2101-2500 eur/m<sup>2</sup>

2501+ eur/m<sup>2</sup>

**11. Kui oluline on Teile korteri ostu puhul? ( skaala järgi)**

Ümbritsev keskkond

Piirkonna kaasnev prestiiž

Kaupluse lähedus

Ühistranspodi peatuse lähedus

Lasteaia/ kooli lähedus

Naabrid

**12. Kui olulised on Teie jaoks korteri ostmisel järgmised kriteeriumid? (skaala järgi)**

Vaade aknast

Rõdu olemasolu

Panipaiga olemasolu

Maapealne parkimiskoht

Maa-alune parkimiskoht

Korrus

Aasta, mil maja oli ehitatud

**13. Kui suurt korterit plaanite osta? TUBE/m<sup>2</sup>**

**14. Kui hästi olete kursis kinnisvara soetamise tingimustega? (skaala järgi)**

**15. Mis pank kasutasite/kavandate kasutada kodulaenu võtmiseks?**