



TALLINNA
TEHNIKAÜLIKOOL

Ehituse ja arhitektuuri instituut

HINNANG TALLINNA ELUASEMETURULE KAS ON OODATA UUT BUUMI

Assessment of the housing market in Tallinn – is a boom likely?
EA60LT

Üliõpilane: **Asso Reiljan**

.....

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

.....

Tallinn, 2017.a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Kinnisvara on valdkond, mis puudutab eranditult igat inimest. Samas on kinnisvaraturg ja selle areng seotud tugevalt kogu riigi ja piirkonna majandusega, sõltudes majanduskeskkonnast, pangandussektori efektiivsusest ning finantssüsteemide stabiilsusest. Seetõttu avaldavad kinnisvarahindade suured langused laastavat mõju nii majapidamistele, pangandussüsteemile kui ka üldisele majanduskeskkonnale.

Teooriaid, mis seletavad kinnisvarabuume olemust, on mitu. Kui kinnisvarahinnad tõusevad põhjuseta kinnisvara fundamentaalväärtusest kõrgemale, on tegemist buumiga. Kinnisvarabuimid võivad tekkida ilma finants- ja majandusbuumita, kuid kõik kolm sektorit on omavahel tihedalt seotud.

Üha enam globaliseerunud maailmas ei sõltu riigi kinnisvara- ega ka majandusbuum ainult riigist endast, vaid on suuresti mõjutatud ülemaailmsetest protsessidest. Seetõttu pakub teadlastele üha enam huvi ka eri majandusvaldkondade tsüklite koostoimimine. Ajas korduvad kinnisvarahindade tõusud ja langused avaldavad mõju nii majapidamistele, kinnisvarasektorile, pangandusele kui ka üldisele majanduskeskkonnale. Järjest enam uuritakse kinnisvaratsüklite mõju ja koostoimimist majandus- ja finantstsüklitega, proovides leida üha täpsemini selgitatavaid mudeleid kinnisvarahindade muutumise kohta, et seeläbi prognoosida, millises faasis turg parasjagu on.

Erinevalt finantsturust on kinnisvaraturg vähem likviidne ning seetõttu on kinnisvaraturule omane pikk müügiperiood ja suured tehingukulud. Suhteliselt ebaefektiivse turuna toimub uue informatsiooni vastuvõtmine ja sellele reageerimine aeglaselt. Kui toimub kinnisvarahindade põhjendamatu ülepaisutamine ning varade hind tõuseb kõrgemale nende fundamentaalväärtusest, on tegemist kinnisvarabuumiga. Kuigi buumide olemasolu majandusteoorias on üldtuntud fakt, on nende tõestamine kindlal ajahetkel keeruline, kui mitte võimatu. Buumi väljaselgitamiseks tuleb analüüsida majandusindikaatoreid ning uurida välja, kas tegu on fundamentaalsete nõudluse ja pakkumise tingimuste muutusega või on põhjused milleski muus.

Magistritöö eesmärk on uurida kinnisvaraturu ja buumide olemust, analüüsida Eesti majandusindikaatoreid ning anda hinnang Tallinna eluasemeturule, selgitades välja buumi olemasolu või selle puudumise. Eesmärgi täitmiseks vaadeldi eri autorite käsitusi buumi kohta, tutvuti kinnisvaraturu omaduste ning kinnisvaratsüklite seotusega majandus- ja finantstsüklitega ning analüüsiti Eesti majandusindikaatoreid buumiperioodil ja viimasel kolmel aastal.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

There are many theories explaining the real estate booms. The most common understanding is that house price bubbles are situations in which the price of houses exceeds their fundamental value. Real estate boom can occur without any financial and economic boom, but all three sectors are intimately linked. In economic theory, presence of the bubbles is a well-known fact, but proving of their existence at a given time is difficult, if not impossible.

Estonian real estate market has had many changes during a relatively short lifetime. Since regaining independence, real estate prices have consistently risen. When the USA real estate boom evolved into the global economic and financial crisis, majority of the people did not take warnings of the real estate boom too seriously. Households debts continued to rise until the bubble burst and many people were forced to give up their homes to the bank. Now, when ten years have passed and real estate prices have reached to a new peak, society starts question whether the new boom gathers pace or has it already begun?

The aim of this thesis is to study real estate booms and cycles, analyse the indicators of housing market in Estonia and give an assessment of the housing market in Tallinn, identifying the presence or absence of a boom.