



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

INSENERITEADUSKOND

Ehituse ja arhitektuuri instituut

Veronika Rozova

**ELAMISPINDADE KINNISVARATURU DÜNAAMIKA
TALLINNAS AASTATEL 2010-2020**

Kinnisvara korrashoid

Lõputöö

Üliõpilane: Veronika Rozova

Üliõpilaskood: 165978BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn 2021

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

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

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

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab rakenduskõrgharidusõppe lõputööle esitatud nõuetele

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

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

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

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

LIHTLITSENTS LÕPUTÖÖ ÜLDSUSELE KÄTTESAADAVAKS TEGEMISEKS JA REPRODUTSEERIMISEKS

Mina Veronika Rozova (sünnikuupäev: 30.11.1996)

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
Elamispindade kinnisvaraturu dünaamika Tallinnas aastatel 2010-2020, mille juhendaja on Martin Kõiv
 - 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: Veronika Rozova , 165978 BDRR

Õppekava, peeriala: BDRR13/13 Kinnisvara korrashoid

Juhendaja(d): Martin Kõiv , martin.koiv@envir.ee

Lõputöö teema:

(eesti keeles) *Elamispiindade kinnisvaraturu dünaamika Tallinnas aastatel 2010-2020*

(inglise keeles) Housing real estate market dynamics in Tallinn in the years 2010-2020

Lõputöö põhieesmärk: Välja selgitada eluaseme turu muutused Tallinnas viimase kümne aasta jooksul

Lõputöö etapid ja ajakava:

Ülesande kirjeldus:

1. Mõista kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid ja kinnisvaraturu eripära, uurides varasemat erialakirjandust
2. Analüüsida makromajanduslikke näitajaid
3. Analüüsida kinnisvaraturgu läbi 8 Tallinna linnaosa, vaadeldes müügitehingute arvu, müügi- ja ruutmeetri hinda

Töö keel: eesti keel

Lõputööesitamise tähtaeg: 26.05.2021a

Üliõpilane: Veronika Rozova ".....".....20.....a
/allkiri/

Juhendaja: Martin Kõiv ".....".....20.....a
/allkiri/

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

Programmijuht:..... "....."..... 20.....a

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	6
1. MAJANDUSE ARENGUD 2010-2020.....	7
1.1. SISEMAJANDUSE KOGUPRODUKT.....	7
1.2. TARBIJAHINNAINDEKS.....	8
1.3. TÖÖTUSE MÄÄR.....	9
1.4. EURIBORI JA INTRESSIMÄÄR.....	9
1.5. KESKMINE BRUTOPALK.....	11
1.6. EHITUSHINNAINDEKS.....	12
1.6. KINNISVARATURG.....	14
2.1. KINNISVARATURU TOIMIMINE.....	14
2.2. KINNISVARATURU TSÜKLISUS.....	14
2.3. NÕUDLUSE JA PAKKUMISE SUHE KINNISVARATURUL.....	15
2.4. KINNISVARATURU LIIGID.....	18
2.5. KINNISVARATURU EFEKTIIVSUS JA AKTIIVSUS.....	19
2.7. ARENDUSRISKID.....	21
2.8. VÄÄRTUSE TEKKIMINE.....	22
2.9. EHITUS- JA KASUTUSLOAD.....	24
3. ELAMISPINDADE KINNISVARATURU ARENGUD AASTATEL 2010-2020.....	27
3.1. 2010-2012 AASTA TURUANALÜÜS TALLINNAS.....	27
3.2. 2013-2016 TURUANALÜÜS TALLINNAS.....	31
3.3. 2017-2020 AASTA TURUANALÜÜS.....	34
3.4. 2010-2020 AASTA TURUANALÜÜSI KOKKUVÕTE.....	37
KOKKUVÕTE.....	41
SUMMARY.....	42
VIIDATUD KIRJANDUS.....	44

SISSEJUHATUS

Kinnisvaraturgu mõjutavad väga palju erinevaid majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid, sellepärast võib öelda, et kinnisvara mängib suurt rolli majanduses ning selle analüüsimine annab hea ülevaate riigis toimuvast. Eesti kinnisvaraturg sai alguse omandireformiga 1990. alguses ning on viimase kümne aastaga läbi teinud suuri muutusi.

Antud lõputöö eesmärgiks on analüüsida elamispindade kinnisvaraturu dünaamikat aastatel 2010-2020 ning selle analüüsimiseks on väga tähtis mõista kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid ja kinnisvaraturu eripära, uurides varasemat erialakirjandust. Järgnevalt autor analüüsib makromajanduslikke näitajaid nagu töötuse määra, tarbijahinnaindeksi ja SKP (sisemajanduse koguprodukt) ning kuidas mõjutas Euribor intressimäära. Lõputöös kasutatakse peamiselt kvantitatiivseid uurimismeetodeid.

Käesolev diplomitöö koosneb kolmest osast. Esimene peatükk kirjeldab majanduse ja kinnisvaraturu üldiseid arenguid aastatel 2010-2020. Selles peatükis uuritakse tarbijahinnaindeksi muutust, sisemajanduse koguprodukti ja muid majanduslikke muutusi. Teine osa on peamiselt teoreetiline, mis tutvustab kinnisvaraturu olemust ja eripära. Kolmas peatükis autor analüüsib kinnisvaraturu dünaamikat aastatel 2010-2020. Antud periood on jaotatud kolmeks osaks ning kinnisvaraturu on analüüsitud läbi Tallinna linnaosasid , vaadeldes müügitehingute arvu, keskmist müügi- ja ruutmeetri hinda.

Lõputöö uuringu objektiks on Tallinna territooriumi elamukinnisvaraturg. Töös käsitletakse perioodi 2010-2020 ning selleks on kasutatud Statistikaameti, Maa-ameti ja Ehitisregistri andmebaase.

1. MAJANDUSE ARENGUD 2010-2020

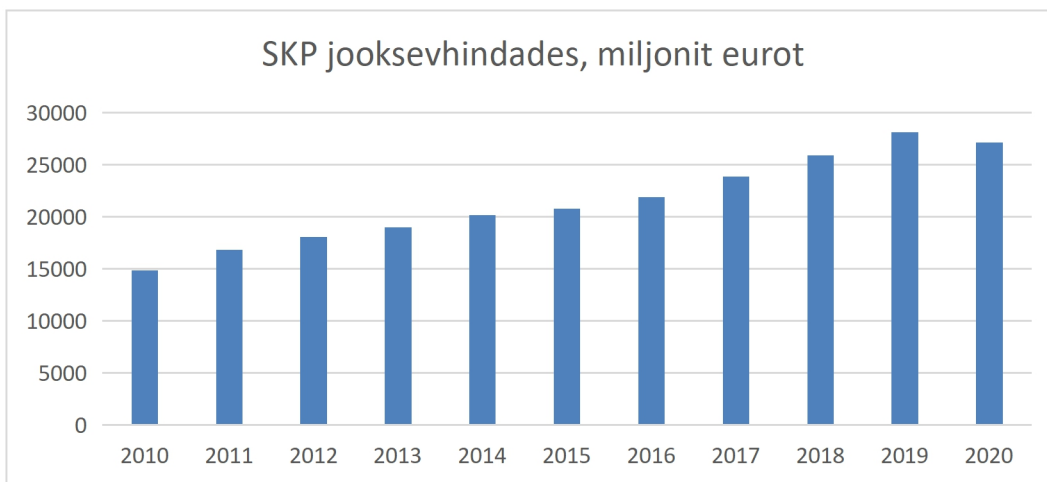
Riigi kinnisvaraturg on tundlik muutuste suhtes, mis toimuvad nii maailmas üldiselt kui ka riigi enda sees. Kinnisvarahindadele mõjutab ka majanduslik olukord. Selleks et käsitleda, kuidas majandus on viimase kümne aasta jooksul muutunud olid koostatud graafikuid selliste majandusnäitajatega nagu: töötuse määr, sisemajanduse koguprodukt (SKP), tarbijahinnaindeks ja keskmine brutopalk.

1.1. SISEMAJANDUSE KOGUPRODUKT

Sisemajanduse koguprodukt (SKP) on oluline majanduse näitaja, mida näitab, kui tõhusalt riigi majandus funktsioneerib. Seda näitajat kasutatakse elatustaseme hindamiseks. Mida suurem SKP, seda kõrgem on elatustase.

Joonisel 1 on näha, et Statistikaandmete põhjal alates 2010-2013 SKP kasvab hea tempoga. Suurema mõjuga SKP kasvule olid veel energeetika ja finantsvahenduse tegevusala lisandväärtuse kasv. Samuti SKP kasvule mõjutas kinnisvara, veondus ja laondus, rentimine ja äritegevus, metsamajandus.

Alates 2014-2015 Eesti majanduse koguprodukt on iga aasta kasvanud, kuid kasvutempo on langenud. Alates 2016-2019 jälle võib näha, et SKP kiiresti kasvab. Suuresti mõjutas töötlev tööstus ning info ja side, mille ekspordi maht on kasvanud väga kiiresti. 2020 aastal pandeemia ajal SKP näitaja on langenud 2,9%.



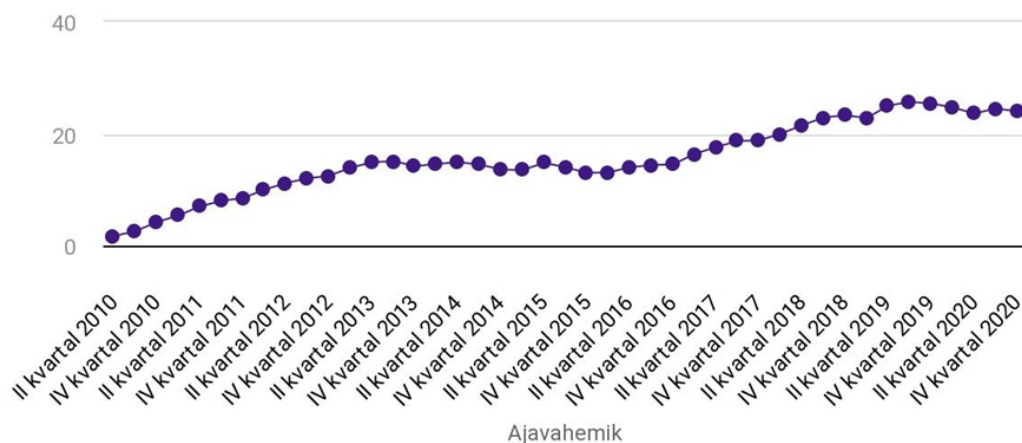
Joonis 1. SKP jooksevhindades

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

1.2. TARBIJAHINNAINDEKS

Väga oluline tegur majanduses on tarbijahinnaindeks (THI) . THI näitab, mitme protsendi võrra hinnad langenud või tõusnud. Statistikaameti ja Eesti Panka andmete põhjal kõige suurem hinnaindeksi muutus oli 2019.aastal kolmandas kvartalis 25,7% ja kõige väiksem oli 2010.aastal teises kvartalis 1,7%.

Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes I kvartaliga 2010 (II kvartal 2010 – IV kvartal 2020)

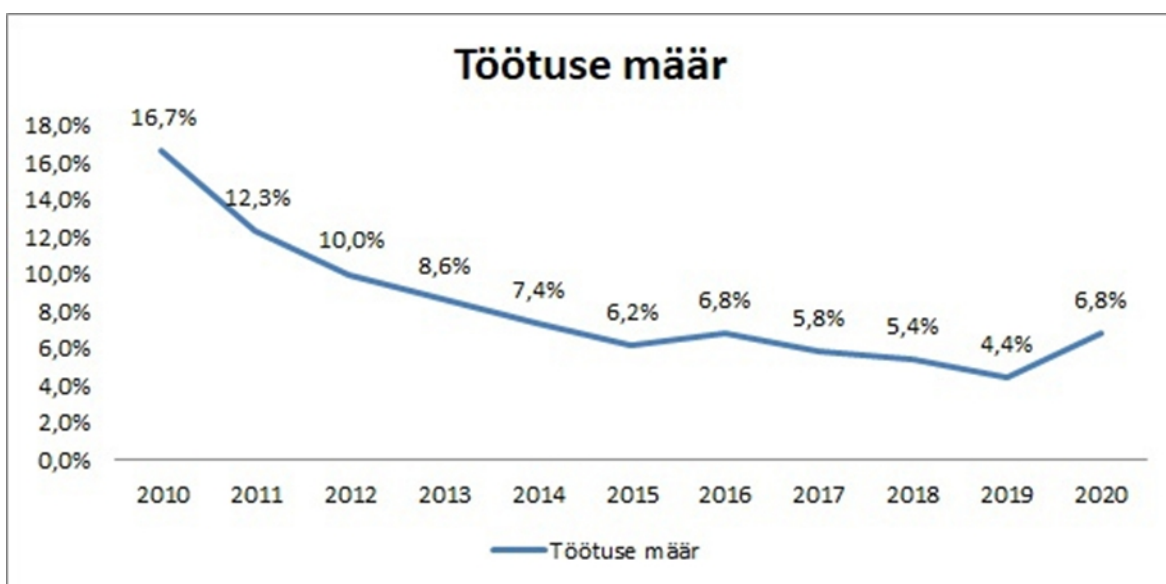


Allikas: Statistikaamet;

1.3. TÖÖTUSE MÄÄR

Töötuse määr näitab, kui suur osa majanduslikult aktiivsest rahvastikust on töötud. Andmeid kogutakse tööjõu-uuringuga. Töötu isik on see, kes ei tööta, kuid on töö otsimisel ja selle leidmise korral on kohe valmis alustada tööd.

Eesti Panka ja Statistikaameti andmetel kõige suurem töötuse protsent oli 2010 aastal. 16,7%. Teiste aastate jooksul töötuse määr on langenud. On näha, et 2020 aastal. tööpuuduse määr on 2,4% suurem võrreldes 2019.aastaga.



Joonis 3. Tööpuuduse määr Eestis aastatel 2010-2020

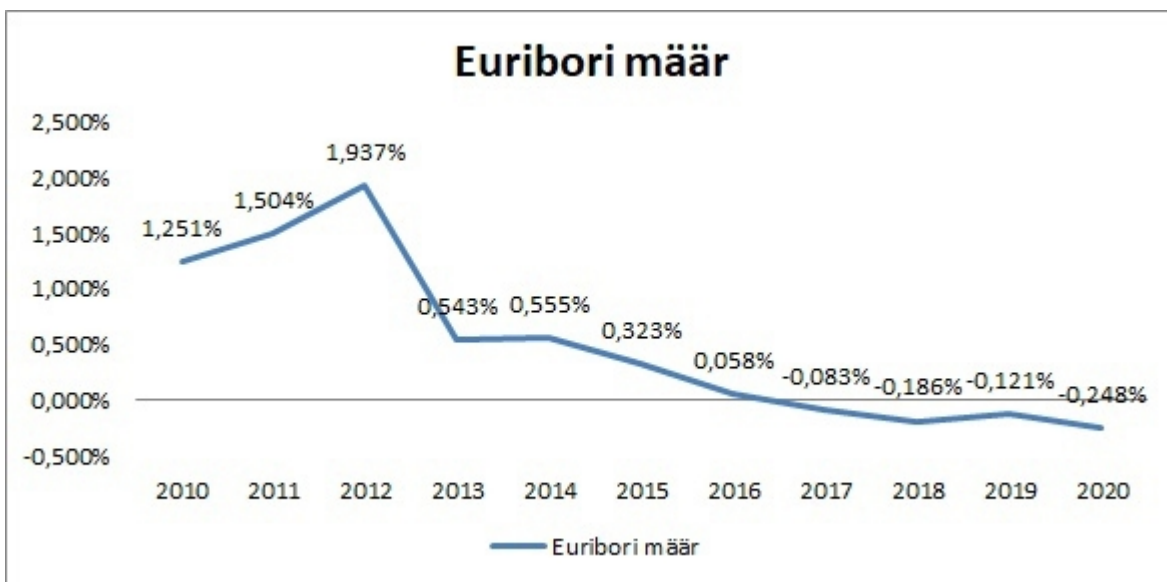
Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

1.4. EURIBORI JA INTRESSIMÄÄR

EURIBOR on intressimäär, millega pank laenab raha erinevatelt finantsinstitutsioonidelt. EURIBORist sõltub, kui palju raha kulub eestlastel kodulaenu tasumiseks. Seega on tegu väga olulise näitajaga. ([Eesti Pank](#)) 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. See tähendab, et määratud tähtaja möödudes

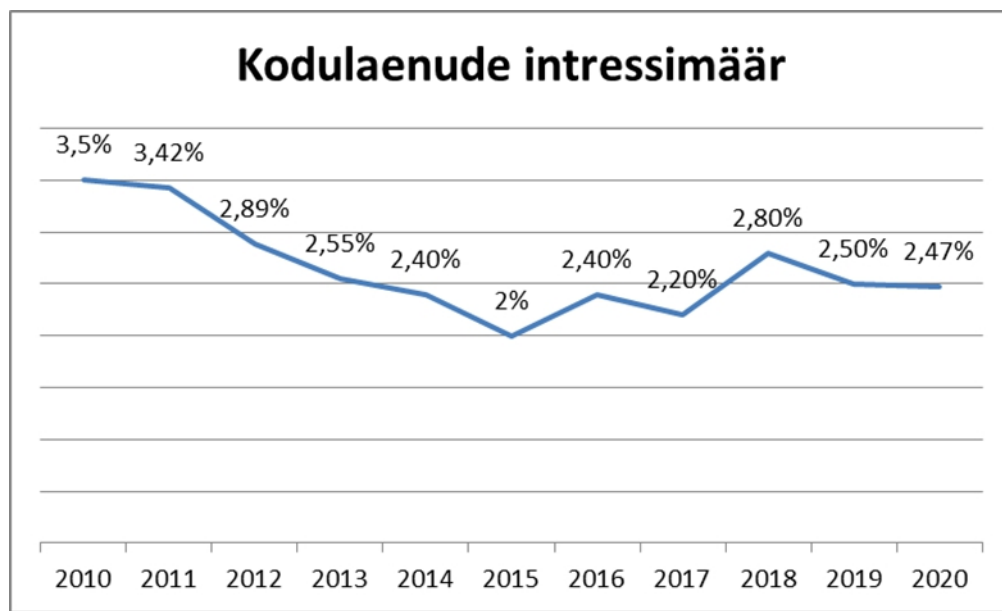
arvutatakse taas laenu intressimäära vastavalt sel momendil kehtivale Euribori määrale. Kui sel hetkel on laenu baasmarginaal näiteks 0.8% ja euribor 1%, siis on intressimäär 1.8%. (<https://hupoteeklaen.ee/mis-on-euribor/>). Kui Euribor on negatiivne, siis loetakse Euribori väärtus nulliks.

Joonisel 3. on näha, kuidas muutus Euribori määr aastatel 2010-2020. Mida madalam on Euribori näitaja, seda väiksem ka intressimäär. Kõige suurem euribori määr oli 2012. Aastal 1,937% , 2020. aastal oli kõige madalam näitaja -0,248% . Alates 2017.aastast Euribori määr püsis umbes samal tasemel kuni 2019.aastani. Madal Euribor stimuleerib laenukäivet ja selle tulemusena paratamatult tõusevad kinnisvara hinnad. See on kinnisvaraturu praeguse aktiivsuse üheks põhjuseks, kuna madal Euribori määr muudab kodulaenu taskukohasemaks.



Joonis 5. Euribori määr %

Allikas: <http://www.euribor-rates.eu>; autori koostatud



Joonis 4. Kodulaenude käibe ja intressimäär muutus 2005-2014

Allikas: Eesti Pank; autori koostatud

Enne kriisi laenu tingimused olid päris konservatiivsed ja kriisi alguses karmistasid pangad laenu tingimusi veidi veelgi. Statistikaandmete põhjal intressimäär on langenud aastatel 2010-2015. Vastavalt eelpool toodud joonisele samuti võib märgata viimastel aastatel intressimäär langust. Kõrge intressimäär kõrgele riskile laenu väljastamisel ning madal intressimäär peaks näitama vastupidist.

1.5. KESKMINE BRUTOPALK

Väga oluline arvestada laenu väljastamisel inimese sisetulekut. Joonisel 5 on näha, et keskmine brutokuupalk antud perioodi jooksul ei ole langenud. Statistikaameti andmete põhjal oli keskmine brutokuupalk 2020. aastal 1448 eurot, mis on 2,9% suurem, kui aasta varem. Võib öelda, et alates 2010. aastast see näitaja kahekordistanud. Palgakasv kiirenes sellistes tegevusalades nagu ehitus, veondus ja laondus. Samuti hästi läks ITs, kaubanduse ning finants- ja kindlustuse ettevõtetel, kus palgakasv püsis kiiremana majanduse keskmisest.

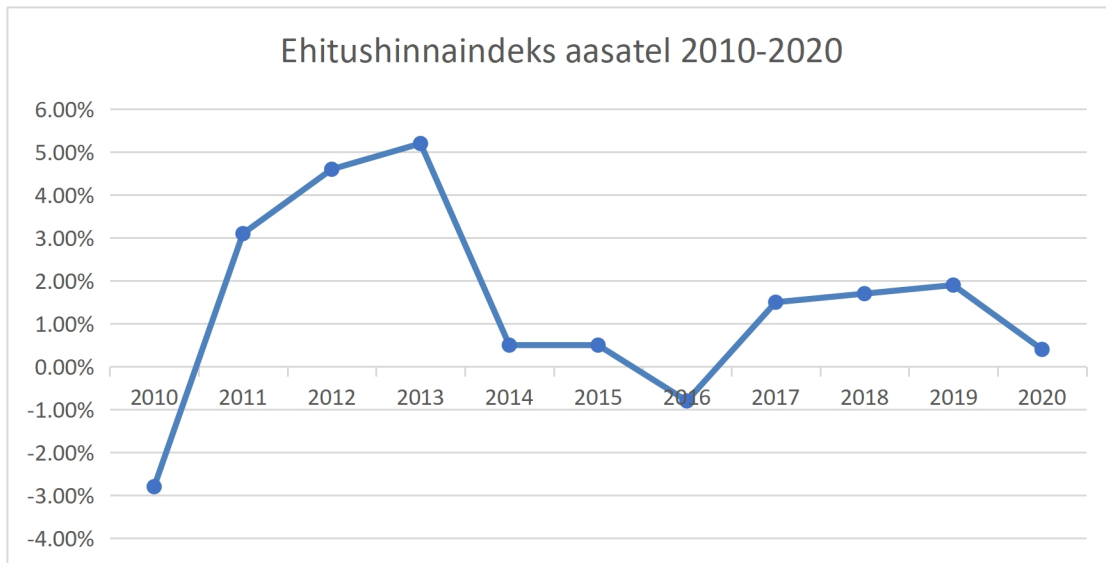


Joonis 5. Kogu Eesti keskmine brutokuupalk, Eur Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

1.6 EHITUSHINNAINDEKS

Ehitushinnaindeks väljendab ehitustegevuse maksumuse muutust ehitusplatsi otsekulude alusel. Otsekulutused jaotatakse kolme põhigruppi: tööjõud, ehitusmasinad ja kasutatav materjal. Ehitushinnaindeksi arvutamisel arvestatakse nelja ehitisegruppi: eramud, korruselamud, tööstushooned ja ametihooned. Hinnainfo kogutakse valikuuringuga, mis hõlmab ehitus-, rendi- ja hulgimüügifirmasid ning kümne linna jaemüügiettevõtteid. (Statistikaamet)

Joonise 6 põhjal autor analüüsib ehitushinnaindeksi Eestis aastatel 2010-2020. Võib märgata, et iga aasta see näitaja muutub. Näiteks 2010 aastal ehitushinnaindeks oli kõige väiksem antud perioodi jooksul -2,8%. Sellele mõjutas suuresti tööjõu odavnemine, mis võrreldes 2009.aasta kolmanda kvartaliga oli 3,3% odavam. Kuid järgnevatel aastatel hakkas see protsent kasvama. Näiteks aastal 2013 ehitushinnaindeksi näitaja jõudis 5,2%-ni, mis oli kümne aasta jooksul kõige suurem. Samuti võib näha, et 2020 aastal ehitushinnaindeksi tõus oli vaid 0,4% võrreldes 2019 aastaga. Indeksi tõusu 2020 aastal neljandas kvartalis enim mõjutas materjalide kallinemine ning palgakasv.



Joonis 6. Ehitushinnaindeks aastatel 2010-2020

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

1.6. KINNISVARATURG

Kinnisvaraturg on mehhanism, mille kaudu ühendatakse huvid ja õigused, määratakse kinnisvara hinnad. Kinnisvaraturg ja selle arengutase iseloomustavad rahvamajanduse arengut. Kõige tuttavamad tehingud on kinnisvara ost-müük ja üürimine.

2.1. KINNISVARATURU TOIMIMINE

Tähtsamaiks kinnisvara iseloomustavaks näitajaks on ilmselt hind, mille kujundamisel lisaks asukohale, füüsilistele ja muudele omadustele mängib otsustavat rolli turg. Turg on koht, kus pakkumise ja nõudluse abil selgub kinnisvara turuväärtus. Turuväärtus on hind, mille juures kinnisvara omanik on nõus seda müüma ja ostja nõus ostma. Reeglina on müüja ja ostja suhtumine hinda kardinaalselt erinev-ostja soovib võimalikult madalat hinda. Kinnisvaraturu hindadest rääkides ja statistikat analüüsid saame seepärast tugineda keskmisele hinnale, mis iseloomustab ligilähedaste või sarnaste kinnisvaraobjektide väärtust. Keskmise hind on samavõrd tehisklik mõiste nagu keskmine korter või maja. (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 7)

Turuväärtus on ligikaudne hind, millega kinnisvara saaks vabal turul konkurentsi tingimustes müüa. Selle määramisel tuleb arvesse võtta paljusid tegureid, sealhulgas selliseid ettearvamatuid tegureid nagu turul osalejate käitumine.

Kinnisvaraturg , nagu iga muu turg, on organisatsiooniliste meetmete süsteem, mille abil turuosalised (ostjad ja müüjad) koonduvad, et määratleda hinda, mille järgi toimub kinnisvaratehing. Oleneb mitu kinnisvaratehingute liiki ja igaüks neist on eriline ning selle hinda mõjutavad palju tegureid. Keskmise määramine annab võimalust võrrelda konkreetse kinnisvaraobjekti plusse ja miinuseid ning analüüsida turgu. Kinnisvara väärtuse ja keskmise hinna kujunemisel võib rääkida varade nõudlusest ja pakkumisest.

2.2. KINNISVARATURU TSÜKLISUS

Kinnisvaraturg ja majandus tervikuna arenevad tsükliliselt ning selle tsüklid määravad pakkumise ja nõudluse tasakaalustamatusest tingitud äritegevuse peamiste näitajate perioodilised kõikumised. Kinnisvaraturg on eriti tsükliline, sest pakkumine ei suuda sageli kiiresti muutuva nõudlusega sammu pidada.

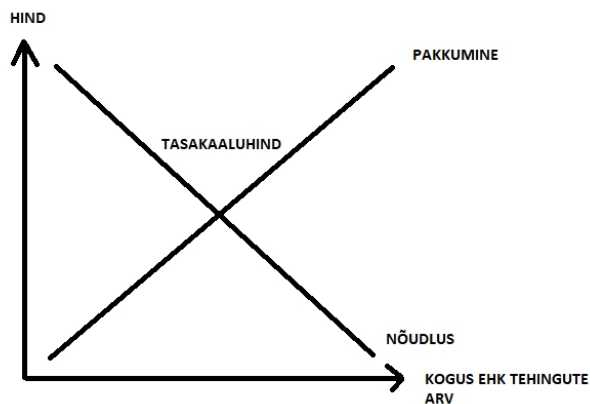
Tsükkel koosneb neljast peamisest etapist: kasvutsükkel, langutsükkel, surutistsükkel ja taastumine. Igale etapile on iseloomulik teatud hindade dünaamika, tehingute arv ja ehitusmaht.

Kinnisvaraturg koosneb neljast tsüklilisusest:

- Kasvutsükkel- sõltub hindadest ja üüritaseme tõusust
- Langutsükkel- iseloomustab majanduskasvu aeglustumine
- Surutistsükkel- surutistsüklile järgneb hindade alanemine ja ehitustegevus aeglustub
- Taastumistsükkel- see tähendab, et majandus hakkab taastuma

2.3. NÕUDLUSE JA PAKKUMISE SUHE KINNISVARATURUL

Kõigi kaupade ja teenuste turgu reguleerivad peamised tegurid on pakkumine ja nõudlus, mis loovad müüjate turu või ostjaturu. Turu arengu peamine liikumapanev jõud - konkurents müüjate vahel - toimib kinnisvaraturul, mis viib pakkumise ja nõudluse reguleerimiseni.



Joonis 1. (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 7)

Joonisel võib näha, et kui hind või tehingute arv sobib mõlemale nii ostjale kui ka müüjale, siis turul tekib tasakaal. Võib ka öelda, et tasakaaluhind langeb olukorras, kus pakkumine kasvab ja nõudlus väheneb. Teistpidine asjade käik vastupidiselt suurendab tasakaaluhinda.

Pakkumist mõjutavad:

- Keskealiste ja vanemate inimeste osakaal
- Uusehituse tase
- Ehitushind ja ehituskulude struktuur
- Vaba maa hulk
- Era- ja ühistransport – ühistranspordi tase ja hind
- Piirkonna infrastruktuur

Nõudlus on maatükkide, hoonete, rajatiste ja neile õiguste arv, mida ostjad on valmis teatud aja jooksul kokkuklapitavate hindadega ostma. Kõik muud asjad on võrdsed, nõudlus kinnisvara järele muutub sõltuvalt hinnast pöördvõrdeliselt. Nõudlust kinnisvara järele kujundavad mitmed tegurid

Nõudlust mõjutavateks teguriteks on :

- Elanike ealine struktuur praegu ja tulevikus, umbes kümne aasta pärast
- Sissetulekute tase ja selle muutus
- Finantseerimise hind
- Omafinantseerimine
- Maksustamine
- Elanikkonna eelarvamused
- Poliitilised otsused
- Väärtuse tõus
- Inflatsiooni tase

Pakkumine on kinnisvara arv, mida omanikud on valmis teatud hindadega teatud hinnaga teatud aja jooksul müüma. Peamine suundumus on olemasoleva kinnisvara pakkumise ülekaal, mis on tingitud selle vastupidavusest. Pakkumist ja nõudlust mõjutavad tegurid on:

- Makromajanduslik olukord
- Kinnisvaraturu seis
- Ehitusturu seis
- Piirkonna demograafiline olukord
- Piirkonna põhiliste tegevusalade seis
- Ehitus- ja arenduslaenude ning eluasemelaenude intressimäärad

Selleks, et kinnisvaraturg saaks üldse eksisteerida, on vaja täita järgnevat miinimumtingimusi:

- Säästus. Ühiskonna arengutaseme iseloomustamiseks on ühe näitajana võimalik võrrelda, kui palju riigi kogutoodangust tarbitakse kohe ja kui palju säästetakse. (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 10)
- Pangalaenu võimalus. Inimelu on liialt lühike, et inimene jõuaks eluaseme ostmiseks raha koguda – sel teel jõuaks ta oma koduni alles pensionieas. Kinnisvara arendamine ja ehitamine pole mõeldav ilma võõrfinantseerimiseta. Finantsturg mõjutab kinnisvaraturgu ja vastupidi. (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 10)
- Vajalik elatustase. Väga vaene ühiskond ei võimalda kinnisvaraturul toimida. Uue kinnisvara rajamine hõlmab teatud kulutusi; et arendajatel oleks huvi uut vara rajada, peavad ostjad olema võimelised ostuhinnas hüvitama vähemalt ehituskulud (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 10)
- Turul osalejate piisav hulk. Turu toimimiseks ei piisa paarist ostjast-müüjast, osalisi peab olema palju. Konkreetne arv kinnisvara liigist, turul osaleda võivate objektide üldarvust jm. spetsiifilistest teguritest. Normaalseks turu aastakäibeks loetakse 2-4% olemasolevast hulgast. (Kinnisvaraõpik, H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 10)
- Eraomandi seaduslikkus ja selle valdavus muude omandivormide suhtes. Kinnisvara omanik võib oma vara ilma piiranguteta kasutada, võõrandada või rendile anda.

Piirangud võivad tugineda ainult seadustele ja olla ühiskonna kui terviku huve arvestavad. (H.Kuhlbach,P.Prisk,A.Lauren,Kinnisvaraõpik, lk 11)

2.4. KINNISVARATURU LIIGID

Kodumaisel kinnisvaraturul on tänapäeval palju erineva eesmärgi, väärtuse ja muude kriteeriumitega objekte. Selleks, et mõista selle turu iseärasusi ja mõista, mis selle sees toimub, peate teadma selle struktuuri, uurima, millised peamised segmendid paistavad silma ja kuidas need erinevad.

Kinnisvaraturust ja selle toimetehhanismidest rääkides kasutame tihti termineid ostjad ja müüjad. Lisaks sellele on kinnisvaraturu osalised kindlasti rendile andjad ja rentnikud. Kinnisvaraturu saab jagada alaliikideks tehingute iseloomu järgi – omanditurg ehk ostu-müügi turg ja renditurg. Teiseks jaotuse põhimõtteks on kinnisvara kasutusotstarve, üldjoontes võib siin turu jagada elamispindadeks ja äripindadeks. (H.Kuhlbach,P.Prisk,A.Lauren,Kinnisvaraõpik, lk 11)

Omanditurul ja renditurul on rida iseloomulikke jooni, mis neid üksteisest eristavad:

Omanditurg – ostu-müügi tehingud

1. Turu objekt on omandiõigus
2. Hind makstakse müüjale kohe (harvem järelmaksuga)
3. Vara eest vastutab uus omanik
4. Omandit saab pantida
5. Omandi üleminek kinnitatakse notariaalselt ja registreeritakse (notariaalne leping)

Renditurg – rendi- ja üüritehingud

1. Turu objekt on kasutusõigus, omanik ei muutu
2. Maksmine perioodiliselt, rendi suurus võib muuta
3. Vara eest säilimise vastutab põhiliselt rentnik

4. Rendilepingut pantida ei saa
5. Rendilepingut ei kinnitata ega registreerita avalikes registrites

Muidugi kinnisvaraturul võib vahelduda omanik. Renditurul ja üüriturul rentnikul või üürnikul ei ole õigust vara võõrandada, koormata ning tavaliselt ka vara muuta, tal on võimalus vaid omandada tasu eest õiguse kasutada kinnisvara.

2.5. KINNISVARATURU EFEKTIIVSUS JA AKTIIVSUS

Aktiivne turg on nõudluse ja pakkumise mahajäämuse ning selle tulemusena hinnakasvu turg. Aktiivset turgu nimetatakse kinnisvaramüüjate turuks, sest viimane võib dikteerida kõrgemaid hindu. Aeglane (nõrk) turg on ostjaturg, sest neil on nõudluse vähenemisest tingitud eelis pakkumise suhtelise kasvu taustal. Sellises olukorras moodustavad ostjad hindade languse.

Osade objektidega tehakse turul rohkem tehinguid, teistega taas vähem. Kiirema käibega on kindlasti rendi- ja üüriturg, kus tehingu vormistamine on kiirem ja ei nõua registreerimist. Aktiivsuse järjekorras võib eri kinnisvaraliike reastada järgmiselt: (H.Kuhlbach, P.Prisk, A.Lauren, Kinnisvaraõpik, lk 14)

1. Korteriturg
2. Majade ja suvilate turg
3. Kaupluse- ja büroopindade turg
4. Tootmis- ja laopindade turg
5. Erilised turusektorid

2.6. KINNISVARA ARENDUS

Kinnisvaraarendus on äriprotsess, mis hõlmab tegevusi, mis ulatuvad olemasolevate hoonete renoveerimisest ja edasimüügist toormaa ostmise ning hoonestatud maa või maatükkide müüginii teistele. Arendajad on inimesed ja ettevõtted, kes koordineerivad kõiki

neid tegevusi, muutes ideed paberist kinnisvaraks. Kinnisvaraarendus erineb ehitusest, kuigi paljud arendajad juhivad ka ehitusprotsessi.

Kinnisvara arendajaid võib liigitada:

- Maa arendusprojektid
- Ehitusprojektid

Iga arendaja taotluseks on kasumi teenimine. Kui varalt saadava tuluna saab arendaja arvestada rendituluga või kapitalituluga, siis kuluartikleid on küllalt palju:

Maa hind- moodustub otseselt ostukuludest, vahendustasust jms ostuga seonduvatest kuludest.

Planeering- juhul, kui tegemist on ilma detailplaneeringuta maatükiga või kui olemasolev planeering ei võimalda vajalikku ehitise liiki või mahtu, on vajalik teostada detailplaneering.

Infrastruktuur- ehitiste rajamiseks on tarvis krunt varustada ligipääsuteedega, vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- jne trassidega, mis on hoone kasutamiseks hädavajalikud teenused.

Ehitushind – vastavalt hoone kasutusotstarbele ja ehitusmaterjalide hinnale kujuneb ehitushind.

Finantseerimiskulud- finantseerimiskuludeks on kindlasti laenuintress arendusperioodi jooksul, samuti lepingutasud, kinnistuskande riigilõivud jne.

Müügikulud- kinnisvara realiseerimisel on otstarbekas kasutada spetsialistide abi.

(H.Kuhlbach,P.Prisk,A.Lauren,Kinnisvaraõpik, lk 192)

Kasumit saab maksimeerida kinnistu parima võimaliku kasutusviisi „äraarvamisega“. Nagu igal vabal turul, kehtib ka kinnisvara arenduses piirkulu printsiip- kulutused on otstarbekad kuni summani, kus nende tegemisest saadav lisatulu saab võrdseks kuluga.

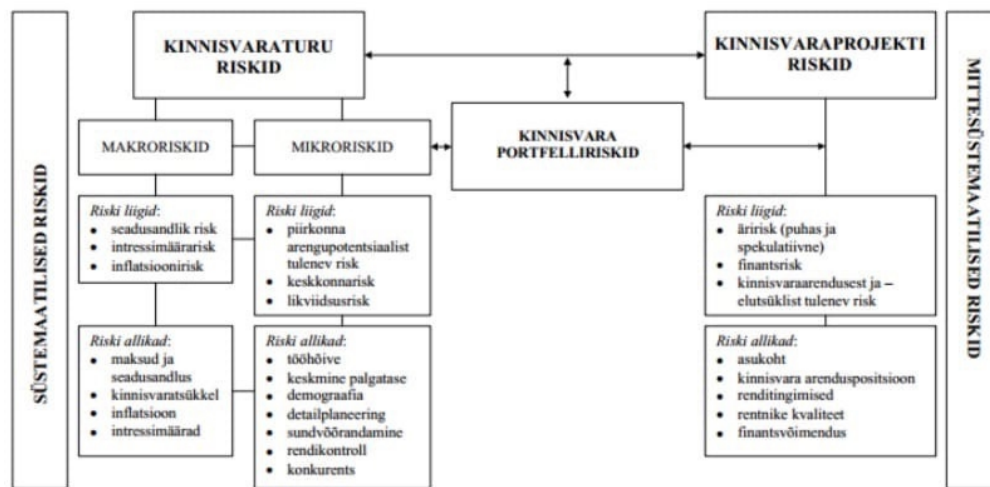
(H.Kuhlbach,P.Prisk,A.Lauren,Kinnisvaraõpik, lk 193)

Areng on kinnisvaraturu reaktsioon ühiskonnas tekkivatele vajadustele, mille rahuldamine on võimatu ilma olemasoleva kinnisvarafondi ümberkujundamiseta. See ümberkujundamine võib toimuda mitmel kujul, kuid selle suuna määrab alati muutuvad sotsiaalsed vajadused:

turg kohaneb uue sotsiaalmajandusliku olukorraga, otsib parimaid võimalusi kinnisvara kasutamiseks

2.7. ARENDUSRISKID

On oluline aru saada, aeg-ajalt tuleb ette olukordi, millega pole plaanides arvestanud. Ja kinnisvara ei ole riskivaba tegevusala. Tavaliselt kõige rohkem sattuvad riski alustavad kinnisvaraarendajad. Üheks põhjuseks on see, et alustatakse naiivselt ja ei osata ohte oodata. Aga kui olla teadlik ning valmis riskideks, siis on nende mõju vähendamine tõenäolisem.



Joonis 2. Allikas: Kaia Kask

Äririsk – majandusliku aktiivsuse kõikumisest tuleneb risk, mis põhjustab kinnisvarast saadava tulu muutlikust. Majandustingimuste muutused ei mõjuta kõiki kinnisvarasid ühtemoodi, sõltub kinnisvara tüübist, asukohast, rendilepingutest. Paljudes maa- ja linnapiirkondades on erinevad kasvumäärad, põhjuseks elanikkonna jne muutused. (Kask 1997, lk 178)

Finantsrisk – laenukapitaliga finantseerimine suurendab äririski. Finantsrisk suureneb, kui suureneb kinnisvarainvesteeringusse kaasatud laenukapital. Finantsrisk on väiksem sellise laenu puhul, mis võimaldab laenuandjal saada osa kinnisvara väärtuse tõusust madalamate igakuiste maksete vastu. (Kask 1997, lk 178)

Likviidsusrisk – kinnisvaral on suhteliselt kõrge likviidsusrisk. Risk ilmneb juhul, kui puudub aktiivne turg paljude ostjate ja müüjatega ning sagedaste tehingutega. Mida raskem on investeringut realiseerida, seda suurem on risk, et ostjale tehakse hinnamööndusi selleks, et müüja saaks investeringut kiiresti realiseerida. (Kask 1997, lk 178)

Inflatsioonirisk – ootamatu inflatsioon võib vähendada investori tulumäära, kui investeringust saadav tulu ei suurene piisavalt selleks, et korvata inflatsiooni mõju, vähendades seega investeringu reaalselt väärtust. (Kask 1997, lk 178)

Juhtimisrisk – enamus kinnisvarainvesteringutest vajab juhtimist, et oleks tagatud pindade väljarentimine ja investeringu väärtuse säilimine. See riskitüüp põhineb juhtimisvõimel: suutlikkusel teha uuendusi, vastutada konkurentsivõimeliste tingimuste eest ja efektiivsel äritegevusel. (Kask 1997, lk 179)

Intressimäära risk – kinnisvarainvesteering on tavaliselt suure finantsvõimendusega ning seega tulumäära, mille omanik teenib, mõjutavad intressimäärade muutused (Kask 1997, lk 179).

Seadusandlik risk – kinnisvara käsitletakse paljudes seadustes nagu asjaõigusseadus, tulumaksuseadus, rendiseadus, planeerimis- ja ehitusseadus, kohalike omavalitsuste seadustes ning valitsuste kehtestatud piirangutes. Seadusandlik risk tuleneb eelkõige sellest, et seaduse muutused võivad mõjutada investeringu tulusust. (Kask 1997, lk 180)

Keskkonnarisk – kinnisvara väärtust mõjutavad sageli muutused keskkonnas või äkiline ilmsikstulek, et olemasolev keskkond on potentsiaalselt ohtlik, võib põhjustada suuremat kahju, sest investori kanda jäävad puhastuskulud, mis võivad ületada kinnisvara enda väärtuse. (Kask 1997, lk 180)

Kinnisvara esmasel ja järelturul domineerivate riskide koosseisu erinevus on väga oluline: kui esmaturu jaoks on tehnoloogilised ja majanduslikud riskid olulisemad, siis järelturu jaoks on õiguslikud riskid palju olulisemad ja iseloomulikumad.

2.8. VÄÄRTUSE TEKKIMINE

Konkreetse omaduse hindamise protsessis võidakse korraga kaasata mitu põhimõtet või mõnele neist anda suurem tähtsus. Üldiselt kajastavad põhimõtted ainult suunda, inimeste

käitumise tendentsi turukeskkonnas, mitte nende täpset reaktsiooni. Käsitleme lühidalt põhimõtete olemusele liigitusgruppide kaupa:

Kasulikkus tähendab see, et toote peab rahuldada inimese soove ja vajadusi. Kinnisvara kasulikkus tuleneb suures osas kinnisvaraga seotud õigustest, näiteks sihtotstarbekast.

Nappus on konkreetse vara suhteline pakkumine võrreldes nõudlusega. Kui nõudlus on konstantne, siis mingi kauba nappus muudab selle väärtuslikumaks. (Kinnisvara turuväärtus, Veronika Ilsjan, 2003, lk14)

Soov on ostjate tahe omandada kaupa, mis rahuldaks nende elementaarseid või vähem elementaarseid, kuid ihaldusväärseid vajadusi. (Kinnisvara turuväärtus, Veronika Ilsjan, 2003, lk15)

Ostujõud on isikute või nende grupi võime osaleda kinnisvaraturul ehk omandada kaupa raha või selle ekvivalendi eest. Kinnisvara väärtusele hinnangu andmine eeldab ka hinnangu andmist turu ostujõule, kuna selle puudumine vähendab nõudlust ja langetab kinnisvara väärtust. (Kinnisvara turuväärtus, Veronika Ilsjan, 2003, lk16)

Väärtust mõjutavad tegurid:

1. Sotsiaalsed tegurid – Demograafilised näitajad pakkuvad huvi kinnisvarahindajatele, kuna nad avalduvad turu nõudluse pool. Kinnisvara väärtus sõltub mitte ainult rahvastikest arvulistest ja struktuurilistest muudatustest, vaid kogu inimtegevusest.
2. Majanduslikud tegurid – Majanduskeskkonna analüüsi all mõeldakse selliste tegurite analüüsi nagu tööjõuturu näitajad, sissetulekud, tööstuse areng, laenukapitali hind ja kättesaadavus jne
3. Õiguslikud tegurid

Olulisemad tegurid kinnisvaraturu seisukohast on järgmised:

- kehtestatud planeeringuid, mida reguleerib valdkonna seadusandlus
- sätted, mis piiravad kinnisvara omandamist ja kasutamist
- riigi regionaalpoliitika
- riigi ja omavalitsuse maksuseadusandlus.

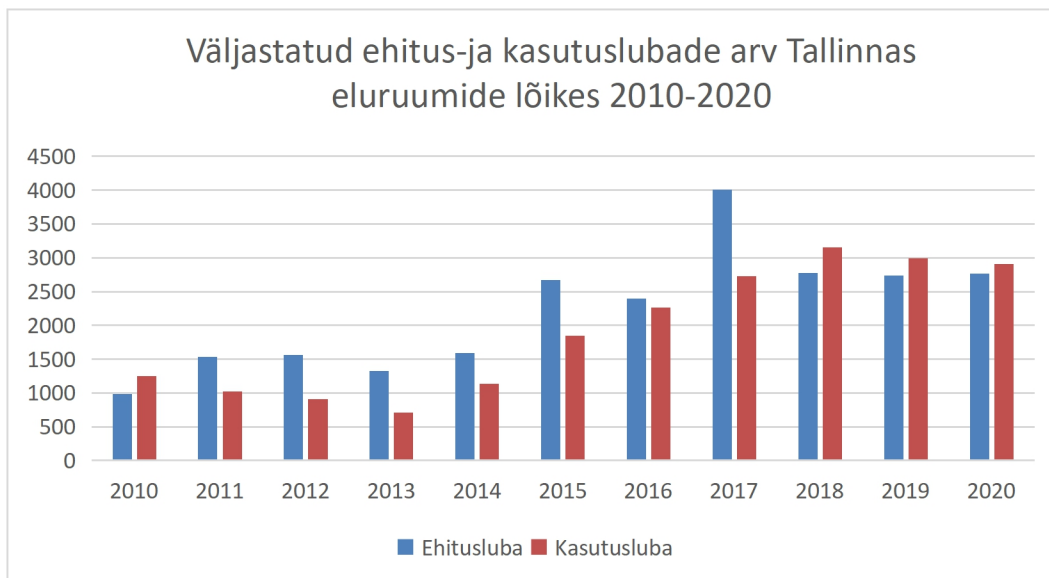
4. Keskkonnategurid

Kinnisvara väärtust mõjutavad nii looduslikud kui ka inimtegevustest tulenevad tegurid. Looduslikest teguritest võivad kinnisvara mõjutada näiteks jõed, järved või sood, kliimategurid, topograafia ja mullastik. Saastamine on üks peamistest teguritest, mis alandab kinnisvara väärtust.

2.9. EHITUS- JA KASUTUSLOAD

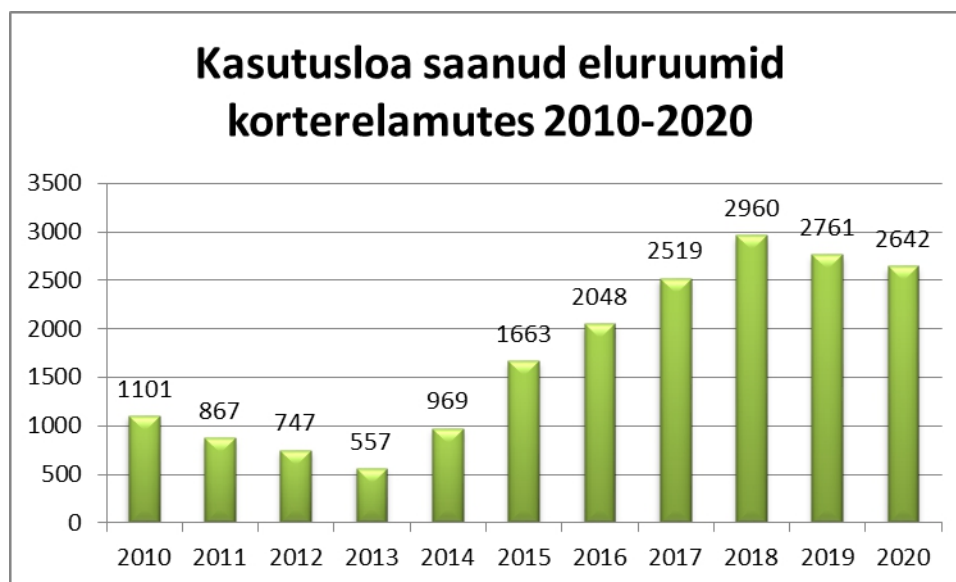
Selleks, et analüüsida ehitusturgu on oluline välja selgitada, kui palju ehitus- ja kasutuslubasid oli väljastatud antud ajavahemiku jooksul. Ehitusluba antakse siis, kui on esitatud korrektne projektdokumentatsioon, kasutusluba antakse siis, kui ehitus on valmis ja vastab kõigile nõuetele ja esitatud projektdokumentatsioonile. Joonisel 6 on kujutatud tulpdiaagramm, kus võib näha kõiki väljastatud ehitus- ja kasutuslubasid viimaste aastate jooksul. Samuti aastatel 2010-2014 väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvud on suhtelised madalad, aga juba 2015. aastal väljastatud lubade arvus hüppeline kasv ja väljastati kokku 2674 ehitusluba. Ehitustegevus oli kõige aktiivsem 2017. aastal, mille jooksul väljastati 4005 ehitusluba. Järgnevatel aastatel võib näha väljastatud lubade arvu langust.

Kõige vähem kasutuslubasid väljastati korterelamutele aastatel 2012-2013. (vt joonis 7) Aastal 2018 kasvas kasutuslubade arv peaaegu kuus korda ning peale seda see olnud kasvus trendis kuni 2020. aastani.



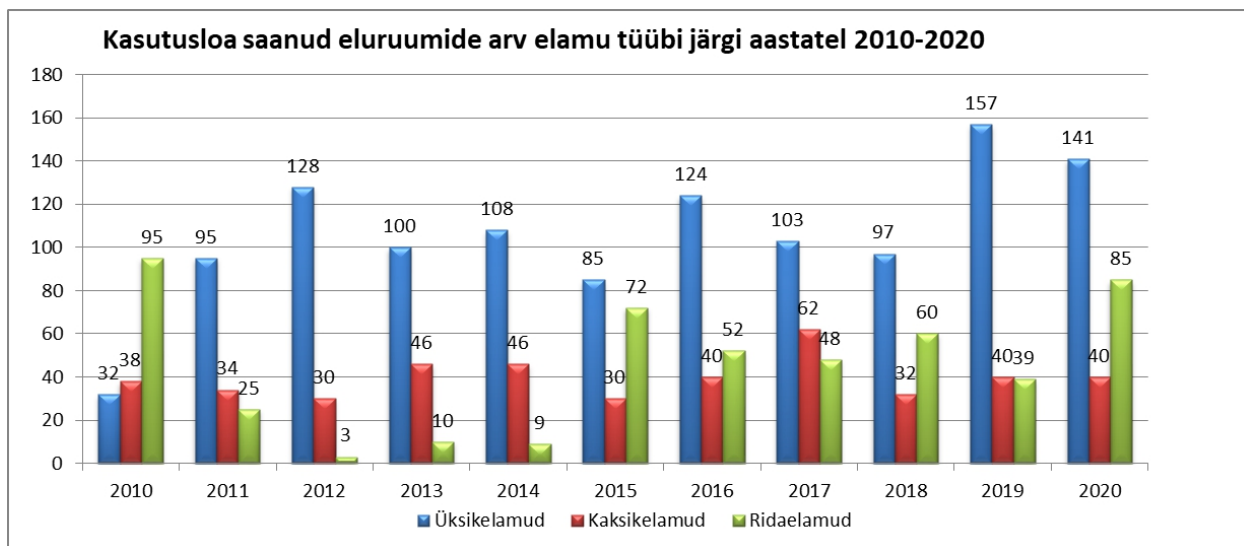
Joonis 6. Väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv Tallinna eluruumide lõikes 2010-2020

Allikas: ehitisregister; maa-amet; autori koostatud



Joonis 7. Kasutusloa saanud eluruumid korterelamutes aastal 2010-2020

Allikas: ehitisregister; maa-amet; autori koostatud



Joonis 8. Kasutusloa saanud eluruumide arv elamu tüübi järgi aastatel 2010-2020

Allikas: ehitisregister; maa-amet; autori koostatud

Joonisel 8 Autor analüüsib kasutusse lubatud eluruumide arvu elamutüübi järgi. 2010-2020 perioodi jooksul kõige enam väljastatud kasutuslubasid üksikelamutele. Joonise 8 põhjal võib näha, et kõige suurem väljastatud kasutuslubade arv ridaelamutele oli 2010. aastal ning kaksikelamutele 2017 aastal. Võib väita, et läbi kümne aastate ridaelamud on populaarsemad, kui kaksikelamud

3. ELAMISPINDADE KINNISVARATURU ARENGUD AASTATEL 2010-2020

Tallinna linn jaguneb kaheksaks linnaosaks:

- Haabersti linnaosa;
- Kesklinna linnaosa;
- Kristiine linnaosa;
- Lasnamäe linnaosa;
- Mustamäe linnaosa;
- Nõmme linnaosa;
- Pirita linnaosa;
- Põhja-Tallinna linnaosa

3.1. 2010-2012 AASTA TURUANALÜÜS TALLINNAS

2010-2012 Eesti majanduskasv oli elav ja pidevas tõusutrendis. Eriti 2011. aastal mitmed majandusnäitajad olid edukad. Statistikaameti andmete põhjal tööhõive kasvas märkimisväärselt ja töötuse määr vähenes jõudsalt ning keskmine brutokuupalk kasvas pidevalt. Kolme aasta jooksul on keskmine brutopalk muutunud 95 euro suuremaks. Kiireim palgakasv oli sellistel tegevusaladel nagu mäetööstus, töötlev tööstus, elektroenergia ja põllumajandus. 2010 ja 2011 aastatel kõrgele tööpuudusele hinnatõusu põhjuseks olid mõned kaudsete maksude tõstmised ja kaubanduslike marginaalide kasv. 2012.aastal tööpuuduse määr on langenud kuni 10%-ni. Võrreldes eelmiste aastatega võib märgata, et on tööõudlus oluliselt kasvanud ning suurenenud töömahtudest töövõtjatel oli võimalus suurendada töötajate arvu.

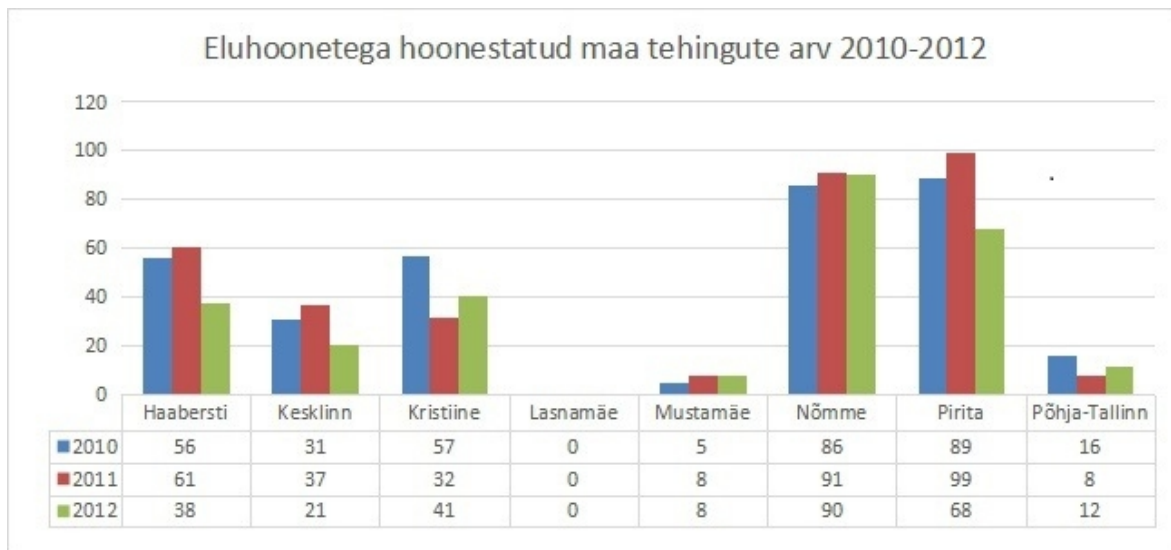
2010-2012 aastatel Eestis olid kõrgemad intressimäärad. 2010.aastal kodulaenude intressimäär on jõudnud 3,5%-ni ning Euribori määr sel aastal on ka kasvand. 2012.aastal Euribori määr tõusis 1,251% pealt 1,937% peale. 2011.aastast liitudes euroalaga uueks maksevahendiks sai euro. See oli põhjuseks majandusele stabiliseerumisele.

Samuti selles ajavahemikus aeglustus ehitustegevus, kuna nõudlus uute elamute järgi vähenes. Antud perioodil võeti kasutusele keskmiselt 970 uut eluruumi.

Järgnevad joonised näitavad elamute kinnisvara arengut Tallinnas aastatel 2010-2012

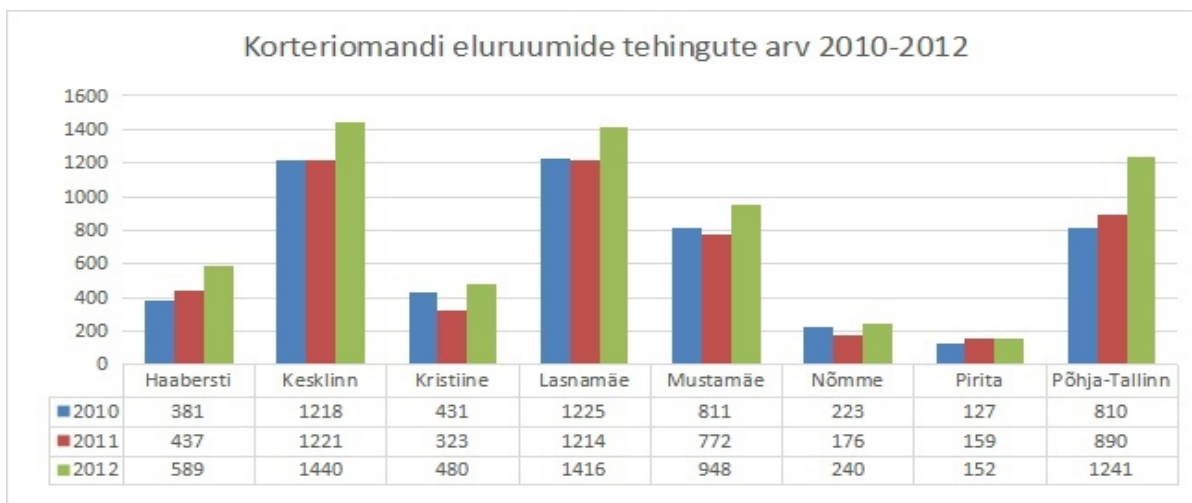
2010-2012 aastate jooksul Lasnamäel ei olnud ühtegi tehingut, kuna eramuid on väga vähe ning hoonestatud elamumaa ei olnud ilmselt seetõttu, et Lasnamäe elamumaa on planeeringus mõttes peamiselt korterelamutega hoonestatud maa (vt joonis 9). Kõige suurem tehingute langus oli Haabersti linnaosas. Kui 2011.aastal selles linnaosas oli teostatud 61 tehingut, siis aastal 2012 oli see number juba 38. Kõige väiksem tehingute tõus oli Mustamäe linnaosas . Samuti võib märgata, et 2012.aastaks tehingute arv on ikkagi alanenud. Kui 2012 teostati kokku 340 tehingut, siis 2012 aastal see arv oli 270.

Diagrammi põhjal on näha, et kõige rohkem teostatud tehinguid oli Pirita linnaosas aastal 2011.



Joonis 9. Eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv Tallinnas aastatel 2010-2012 (Allikas: Statistikaamet; autori koostatud)

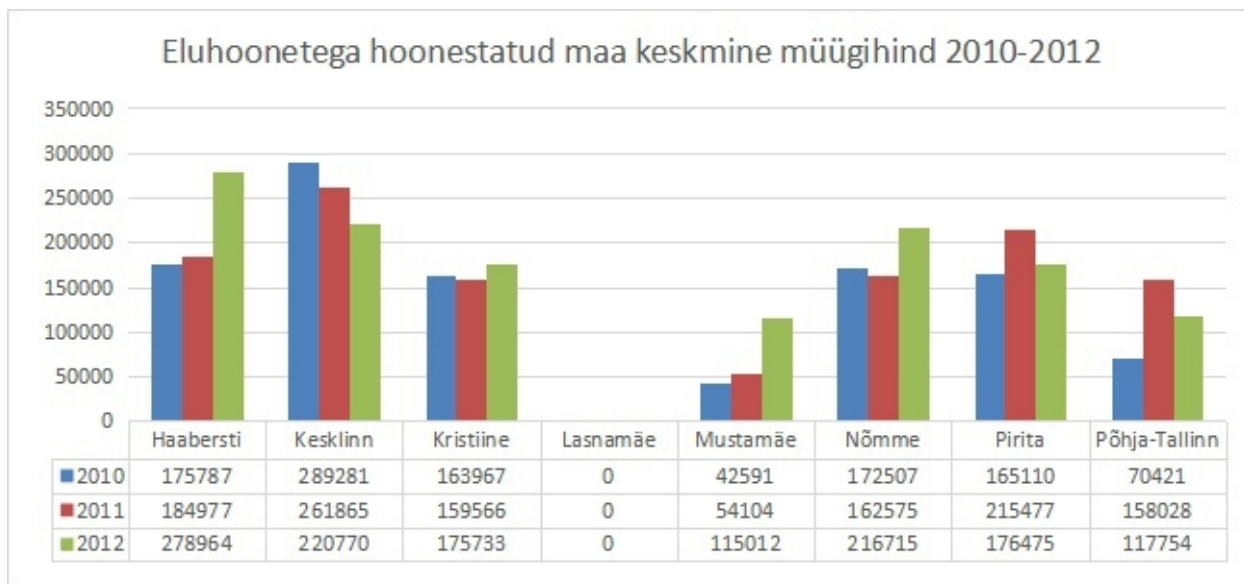
Joonisel 10 autor analüüsib korteriomandi eluruumide tehingute arvu. Aastaks 2012 korteriomandi tehingute arv on kasvanud, kuigi kasvutempo oli lange. Kui 2010.aastal teostati kokku 5226 ostu-müügi tehingut, siis 2012.aastal see arv oli juba 6506. Kõige rohkem tehingut on teostatud 2012.aastal Kesklinna linnaosas.



Joonis 10. Korteriomandi eluruumide tehingute arv Tallinnas aastatel 2010-2012

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

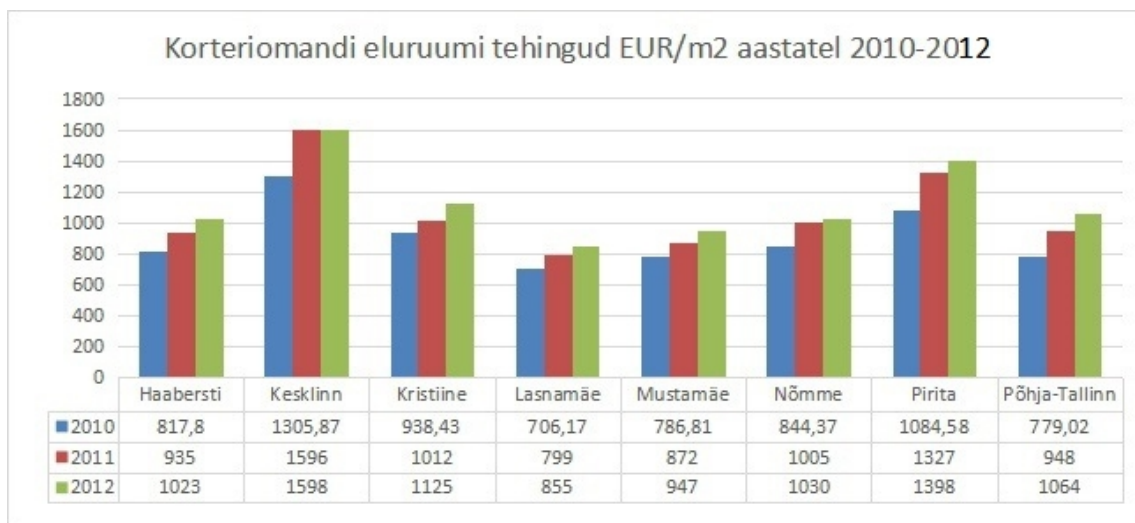
Joonis 11 illustreerib eluhoonetega hoonestatud maa keskmist hinda Tallinnas 2010-2012. Kõige suurem hinnatõus oli Mustamäe linnaosas. Aastal 2012 see arv on kahekordistanud võrreldes eelmise aastaga. Kõige väiksema hinnatõusu tegi Kristiine linnaosas. Alates 2012.aastast tõusid kõigis linnaosades müügihinnad, vaid Kesklinnas hakkasid pidevalt langema. Kui aastal 2010 keskmine müügihind oli 289281 eurot, siis juba 2012 aastal see langes 220770 euroni.



Joonis 11. Eluhoonetega hoonestatud maa keskmine hind Tallinnas aastatel 2010-2012

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

Joonise 12 põhjal autor analüüsib teostatud korteriomandi eluruumide tehinguid EUR/m² Tallinnas aastatel 2010-2012. Alates 2011 kõigis kaheksas linnaosas ruutmeetri hind hakkas pidevalt kasvama. Kõige vähem on kasvanud Lasnamäe linnaosas. Kõrgema taseme saavutas korterite tehingu ruutmeetri hind 2012 aastal, kus keskmine hind jõudis 1129 eurot, kuusjuures Kesklinna keskmine m² hind oli 1598. (Joonis 12)



Joonis 12. Korteriomandi eluruumide tehingud EUR/m² Tallinnas aastatel 2010-2012

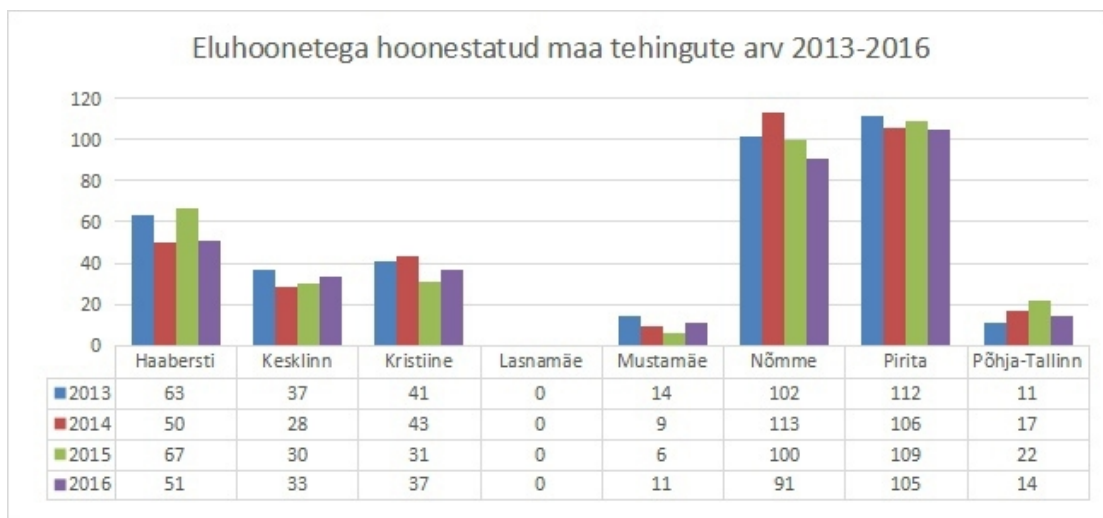
Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

3.2. 2013-2016 TURUANALÜÜS TALLINNAS

2013.aastal Eesti majandus oli positiivses trendis – keskmine brutokuupalk on kasvanud oluliselt, töötuse määr vähenes, hinnatõus aeglustus ning tööhõive lisandumine jätkas kasvama. 2013-2016 aastatel Eesti sisemajanduse koguprodukt kasvas aeglase tempoga. Kasvu pidurdas enim põlev kiviga seotud energiasektor ja mäetööstus ning veonduse ja laonduse tegevusala. Suuresti mõjutas ka ehituse ning kutse- ja tehnikaalase tegevuse lisandusväärtuse vähenemine. Samuti võib märgata, et keskmine brutokuupalk on jälle suurenenud. Kui 2013.aastal keskmine palk oli 949 euro, siis aastal 2016 see oli juba 1146, mis on 197 eurot rohkem. Kiiremat palgakasvu oli näinud kinnisvara valdkonnas, tervisehoiust ning hariduses. 2016-ks aastaks tööpuudus alanen 8,6%-ni. Hõivatute kiireim kasv oli teenindavas sektoris ning sisetarbimisele tuginevas kaubanduses. 2015.aastal pangad alandasid ka intressimäära kuni 2%-ni, mis oli kõige väiksem kümne aasta jooksul.

Alates 2013.aastast väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv hakkas kasvama. Maa-ameti andmete põhjal 2016.aastal oli väljastatud 2396 ehitusluba ning võeti kasutusele 2264 uut eluruumi.

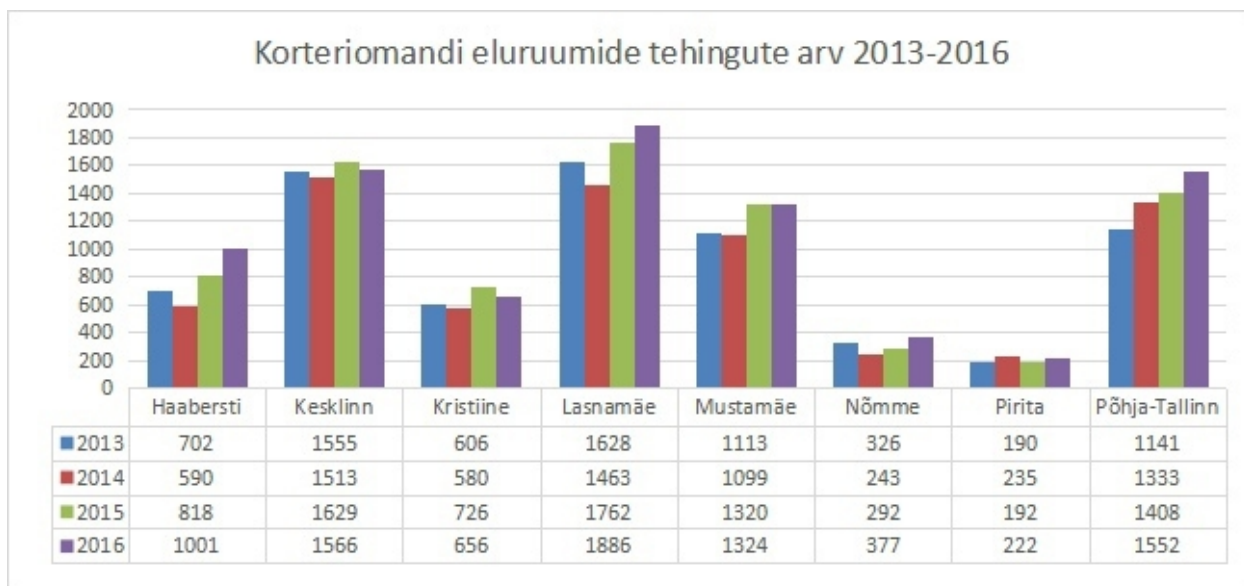
2013-2016 aastal eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv kasvas võrreldes eelmiste aastatega. Võrreldes 2012.aastaga tõusis eluhoonetega hoonestatud tehingute arv 27% võrra. 2016.aastal langes kõigis kaheksas linnaosa tehingute arv. Kõige rohkem tehinguid teostati Pirita ja Nõmme linnaosades.



Joonis 13. Eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv Tallinnas aastatel 2013-2016

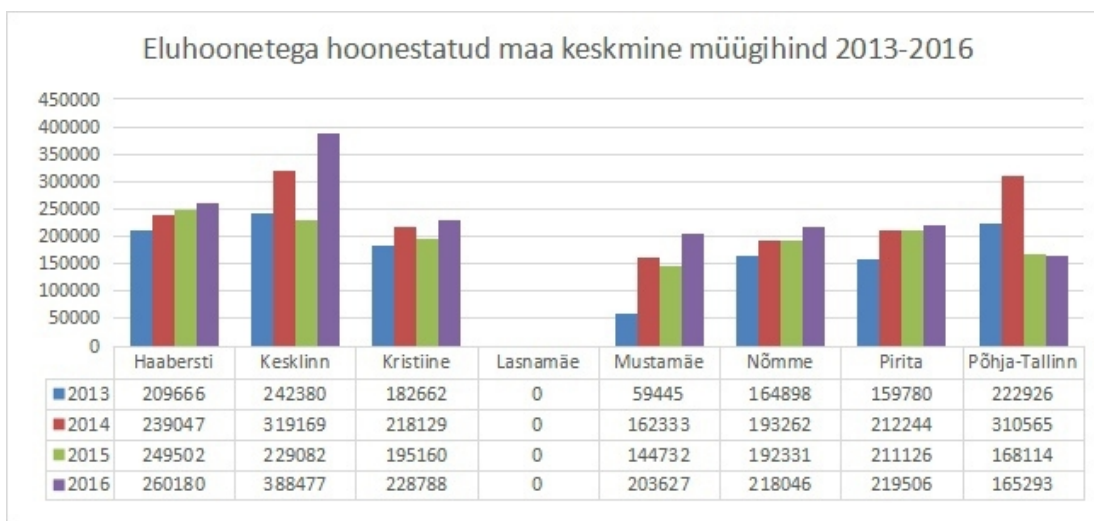
Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

Joonisel 14 võib näha, et alates 2013 tõusis tehingute arv kõigis Tallinna linnaosades. 2013.aastal oli teostatud kokku 7261 korteriomandi tehingut, mis on 11% rohkem, kui 2012 aastal. Joonise põhjal võib näha, et kõige aktiivsem linnaosa on Lasnamäe, millel järgneva on Kesklinn ja Põhja-Tallinn. Seda mõjutasid atraktiivsed hinnad ja hea asukoht. Kõige rohkem tehinguid teostati 2016.aastal, mis oli 473 rohkem, kui eelmisel aastal.



Joonis 14. Korteriomandi eluruumide tehingute arv Tallinnas aastatel 2013-2016 (Allikas: Statistikaamet; autori koostatud)

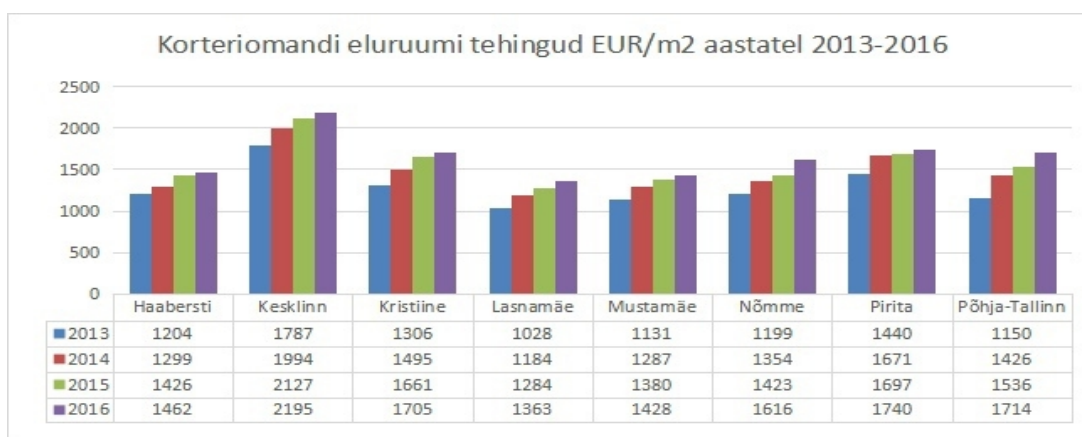
Joonis 15 illustreerib eluhoonetega hoonestatud maa keskmist müügihinda aastatel 2013-2016. Alates 2013.aastast hakkas tõusma kõigis kaheksas linnaosas keskmine müügihind. Kõrgeim eluhoonetega hoonestatud maa keskmine müügihind oli Pirital 2016.aastal, mis oli 388477 eurot.



Joonis 15. Eluhoonetega hoonestatud maa keskmine müügihind Tallinnas aastatel 2013-2016

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

2013.aastaga keskmine ruutmeetrihind oli 1280 EUR/m². Alates 2013.aastast hakkasid eluruumide ruutmeetrite hinnad kasvama. Kõige suurem hinnakasv oli Põhja-Tallinnas 2014.aastal, kui hind kasvas 20% võrreldes 2013.aastaga. Kui võrrelda 2013 ja 2016 aastate korteriomandi keskmist hinda, siis need tõusid 2016.aastal 23% võrra. Kõige enam kallinesid hinnad Põhja-Tallinnas. (vt joonis 16)



Joonis 16. Korteriomandi eluruumi tehingud EUR/m² Tallinnas aastatel 2013-2016 Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

3.3. 2017-2020 AASTA TURUANALÜÜS

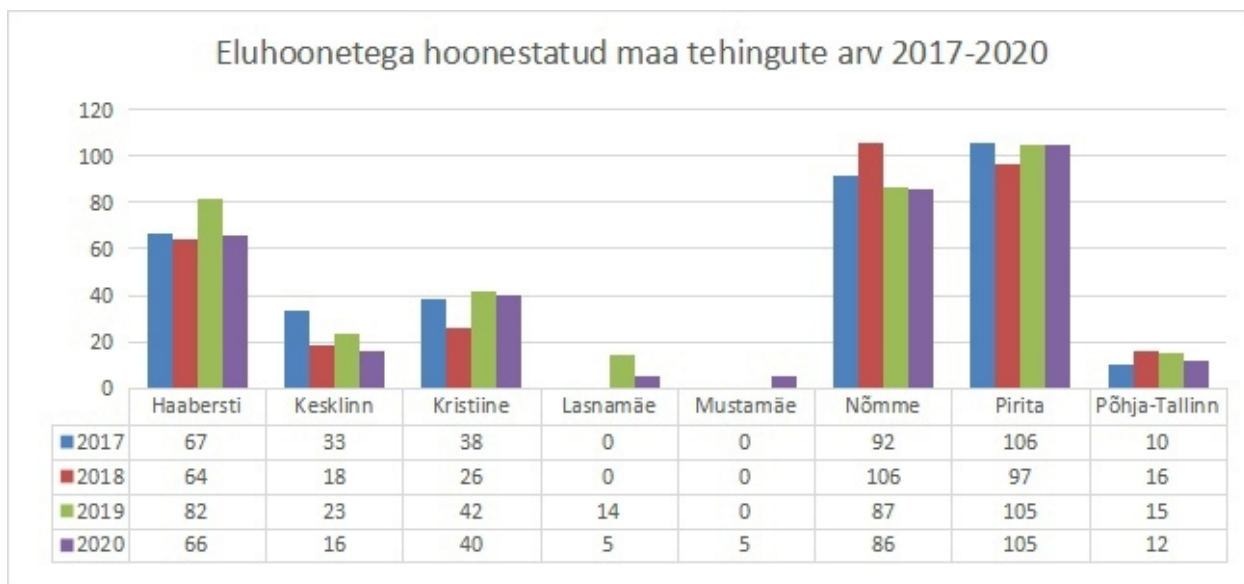
2017.aastaks oli Eesti majanduskasv tegevusalades ulatuslik, kasvu panustas ehitus ja teenindusharud, mis on suunatud sisetarbimisele. Jõuliselt on kasvanud puidu- ja metalltoodete tootmine ning hästi läks ka eksportival töötleva tööstusel. SKP taas hakkas hea tempoga kasvama.

Hõivatute arv oli suhteliselt ulatuslik. Maksuameti andmete põhjal suurenes töötajate arv enim sisenõudluse töötleva tööstuses ning ehituses. Viimastel aastatel Eesti majandus oli tugevas seisus nii sisetulekute, ekspordivõime kui ka tööhõive seisukohast. Tööpuuduse madalat taset mõjutas oluliselt tööealise elanikkonna vähenemine ligi 60 000 inimese võrra viimase 10 aasta jooksul.

2020.aastal oli Eesti majandus langustrendis, mis peamiseks põhjuseks oli koroonaviiruse pandeemia. Sisemajanduse koguprodukt langes 3,4% võrreldes 2019 aastaga. Kui aastal 2019 töötuse määr oli 4,4%, siis aastaks 2020 oli see suurenenud kuni 6,8%. Inimesed tundsid ebakindlustust ja hirmu tuleviku ees. Paljud kaotasid oma töökoha ja nendel ei olnud võimalust maksta pangalaenusid ja teisi arveid.

Euribor langes kuni -0,248% ning see oli kõige madalam näitaja viimase kümne aasta jooksul. Seega vähenes ka intressimäär kuni 2,47%-ni.

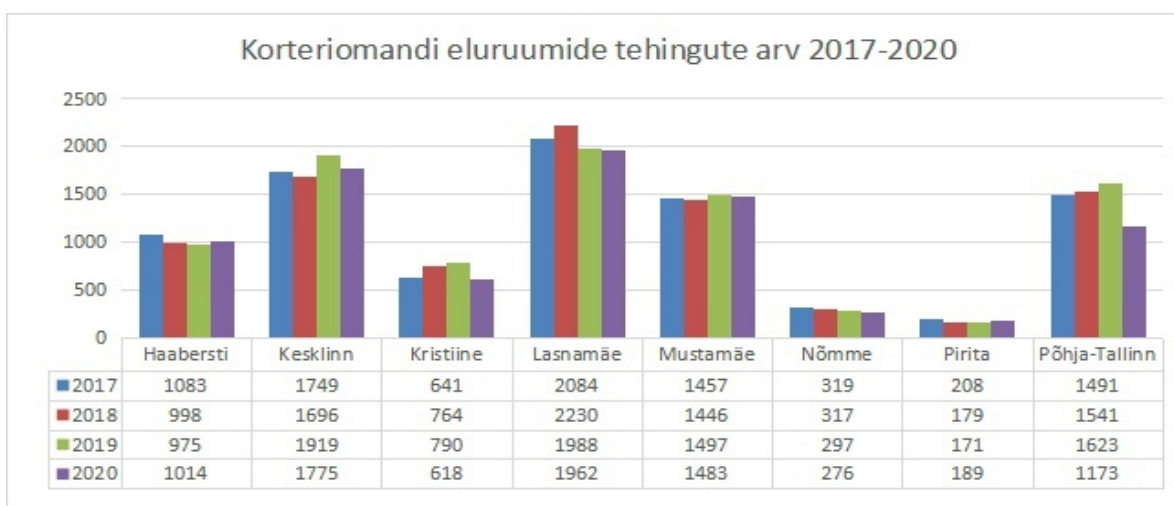
Joonise 17 põhjal võib väita, et 2017 aastal Tallinnas hakkas langema eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv. 2020 eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv oli 335 ja 2019 oli see arv 368, mis on 9% rohkem. Samuti märgatavalt langes tehingute arv Mustamäel. 2017-2019 aastate jooksul seal ei teostanud ühtegi tehingut. 2020.aastal Mustamäe tehingute arv oli 45% vähem, võrreldes 2016 aastaga. Joonisel võib ka näha, alates 2018.aastast Lasnamäel hakati teostama eluhoonetega hoonestatud maa tehinguid. Kahe aasta jooksul teostati Lasnamäe linnaosas kokku vaid 19 tehingut.



Joonis 17. Eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv Tallinnas 2017-2020

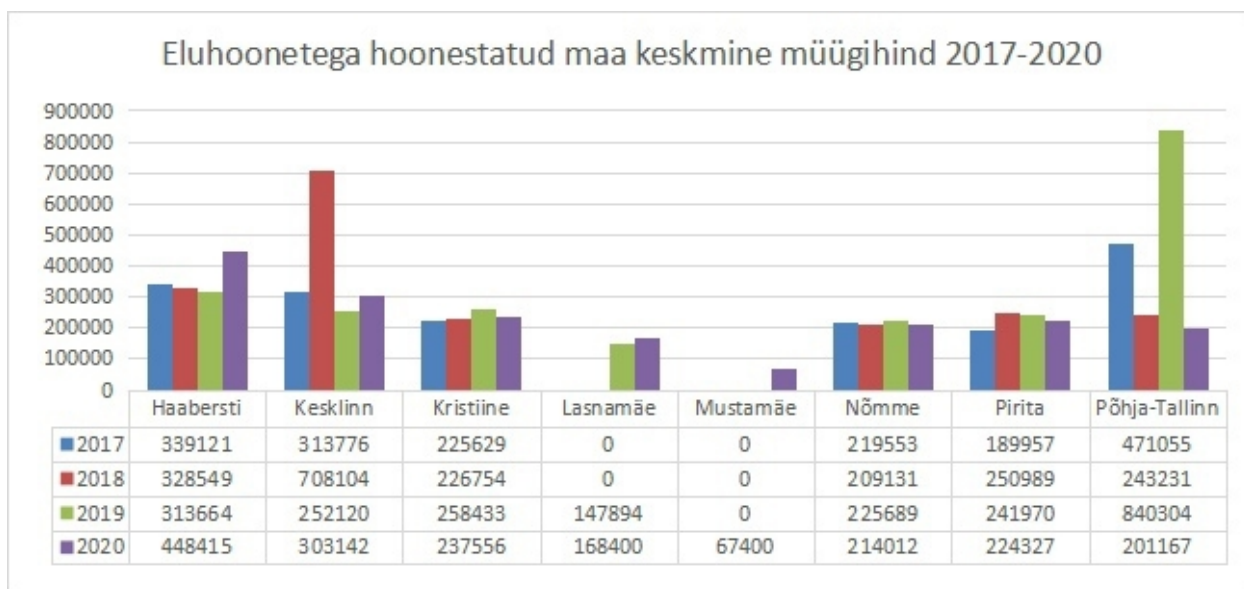
Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

2020.aastal on teostatud Tallinnas kokku 8490 korteriomandi eluruumide tehingute arv, mis on 9% vähem, kui 2019, kui oli tehtud kokku 9260 tehingut. 2018.aastaga tehingute arv oli 9171, mis oli vaid 1% vähem, võrreldes 2019 aastaga. Samuti viimasel aastal tehingute arv on langenud Põhja-Tallinnas, mis oli 28% vähem, kui aasta varem. Pirita ja Haabersti on ainukesed linnaosad, kus on tehingud tõusnud võrreldes eelneva aastaga. (vt joonis 18)



Joonis 18. Korteriomandi eluruumide tehingute arv Tallinnas 2017-2020 Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

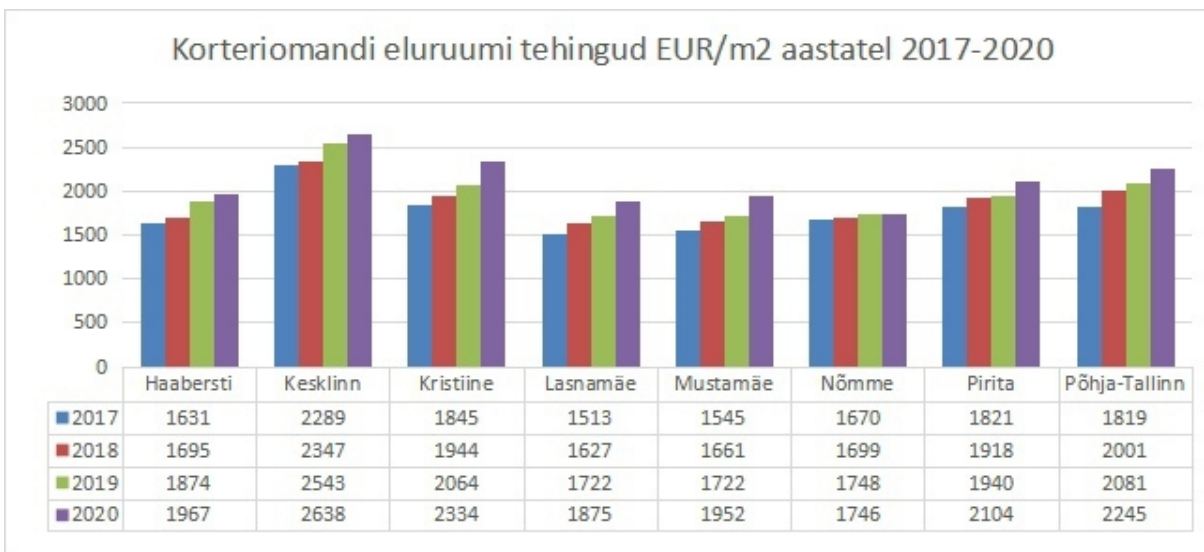
Joonisel 19 analüüsitakse eluhoonetega hoonestatud maa keskmist hinda Tallinnas aastatel 2017-2020. Võib märgata, et 2018.aastal Kesklinna keskmine ostu-müügihind on järsult kasvanud ning juba 2019.aastal see kukkus 65%. Sama juhtumit võib ka näha 2010.aastal Põhja-Tallinnas, kus keskmine hind on tõusnud 243231-st kuini 840304- ni ja aasta hiljem see langes 67% võrra.



Joonis 19. Eluhoonetega hoonestatud maa keskmine müügihind Tallinnas aastatel 2017-2020

Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

Joonis 20 illustreerib korteriomandi eluruumi tehinguid EUR/m². Joonise põhjal on näha, et alates 2017.aastat hind pidevalt kasvab. 2019.aastal keskmine ruutmeetri hind oli 1961, mis on 5% kõrgem, kui 2018.aastal. Hindade tõus on jätkunud kuni 2020 aastani, jäädes keskmisele tasemele 2107 Eur/m². Kõige enam on kasvanud ruutmeetri hind Kristiines.



Joonis 20. Korteriomandi eluruumi tehingud EUR/m² Tallinnas 2017-2020

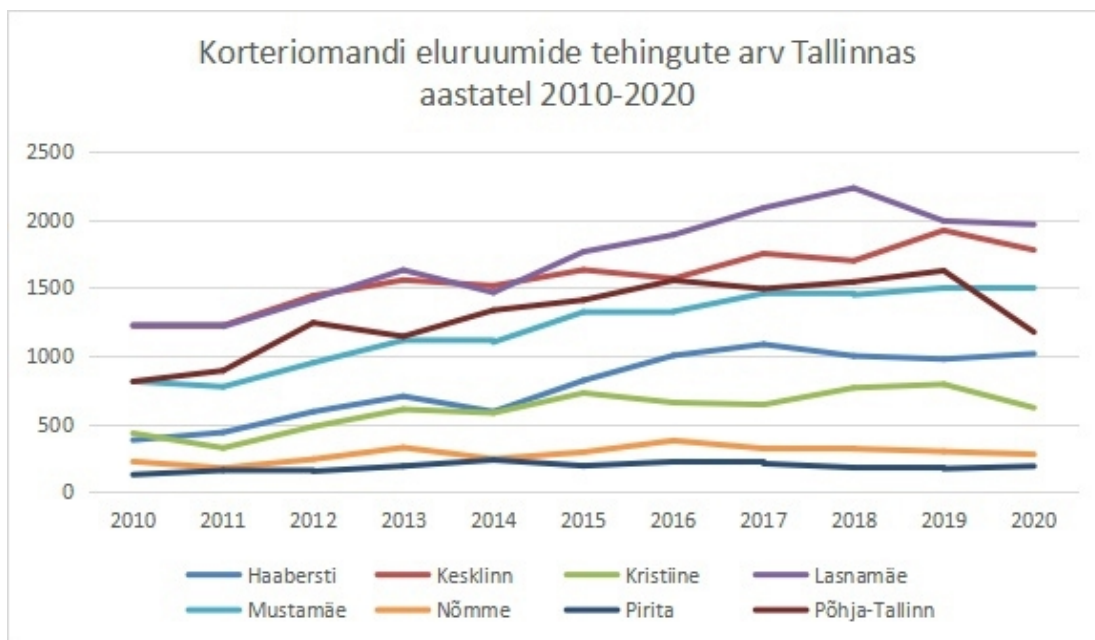
Allikas: Statistikaamet; autori koostatud

3.4. 2010-2020 AASTA TURUANALÜÜSI KOKKUVÕTE

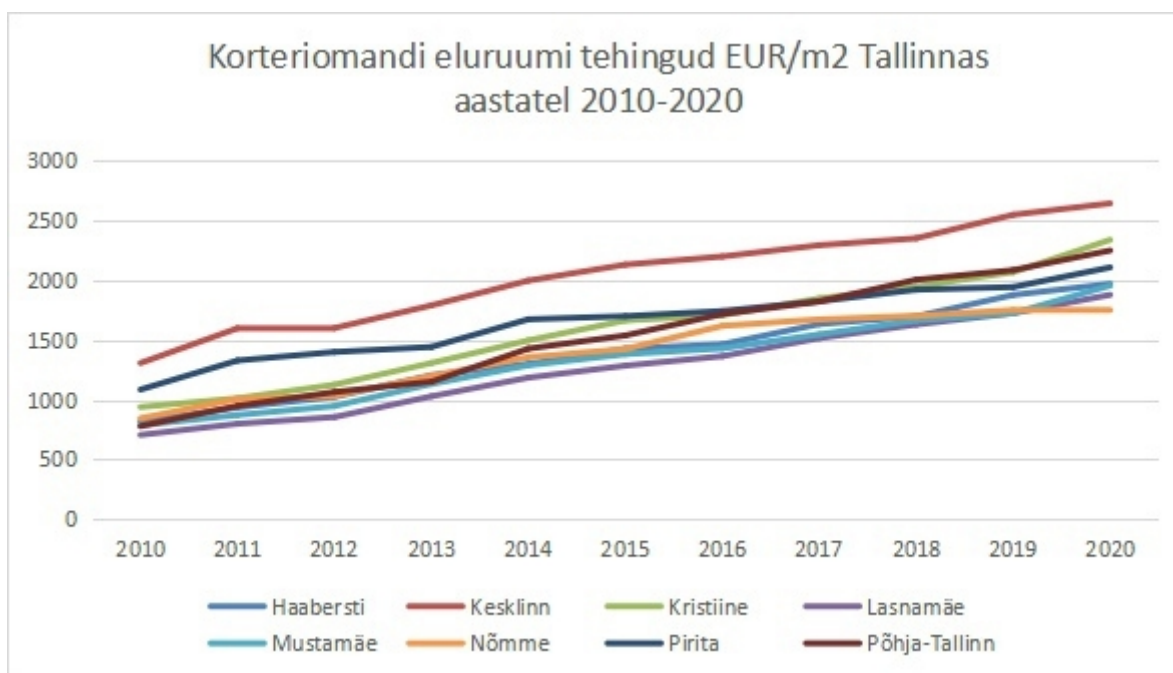
Joonisel 21 ja 22 analüüsitakse korteriomandi eluruumide EUR/m² ja tehingute arv Tallinnas 2010-2020.

Jooniselt võib näha, et kõige aktiivsem turg on olnud aastal 2015-2019. Kui aastal 2019 oli teostatud kümne aasta jooksul kõige rohkem tehinguid, mis ulatus 9260 tehinguni, siis võrreldes 2010.aastaga see on märgatavalt kasvanud.

Aastatel 2018-2020 on kõrgemaid ruutmeetri hinnad. 2020.aastal keskmine hind oli suurim kümne aasta jooksul, mis jõudis kuni 2107 EUR/m². Kõige kõrgemad ruutmeetrite keskmised hinnad on aastate lõikes olnud Kesklinnas, mis 2020.aastal oli 2638 EUR/m² ning kõige madalam hind läbi aastate oli Lasnamäe linnaosas, kus saavutas oma lae 2020.aastal 1875 EUR/m². Aastal 2010 Tallinna keskmine hind oli 907, mis oli ka antud perioodi jooksul kõige madalam. Alates 2011 keskmine ruutmeetri hind hakkas pidevalt kasvama kuni 2020 aastani.



Joonis 21. Korteriomandi eluruumide tehingute arv Tallinnas aastatel 2010-2020

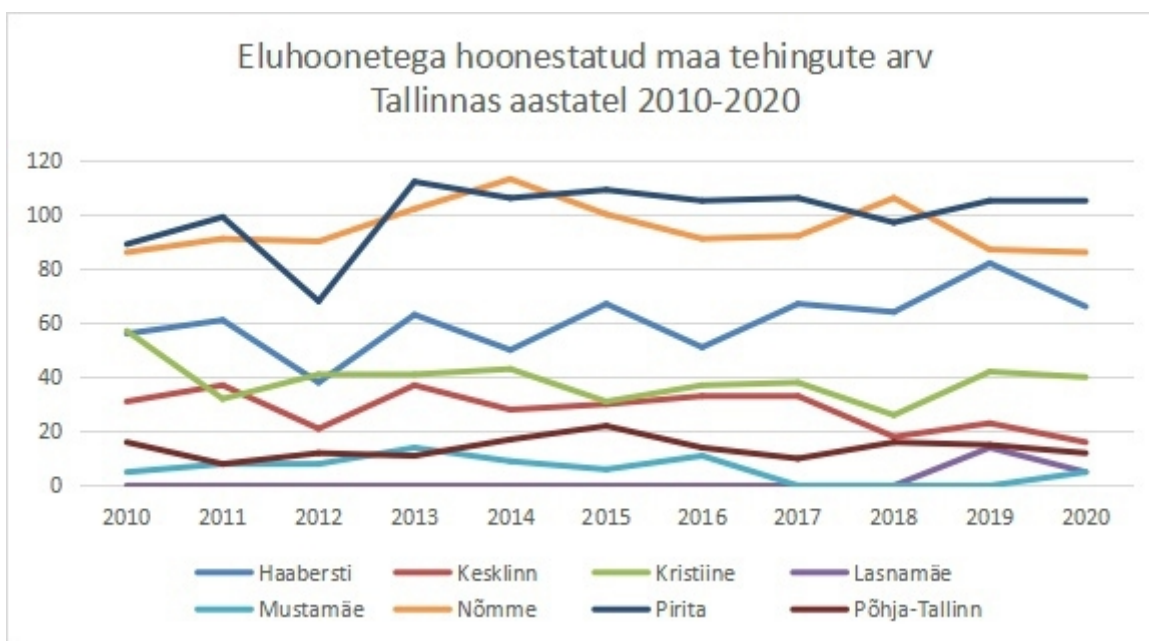


Joonis 21. Korteriomandi eluruumi tehingud EUR/m² Tallinnas aastatel 2010-2020

Joonised 23 ja 24 illustreerivad Tallinnas teostatud eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arvu ja keskmist müügihinda aastatel 2010-2020.

Kõige enam tehinguid oli teostatud 2013.aastal, kui teostati kokku 380 tehinguid, millest 30% oli Piritale linnaosas. Piritale järgnes tehingute aktiivsuse järgi Nõmme 102 tehinguga ja Haabersti 63 tehinguga. Kõige vähem oli teostatud 2012.aastal, tol ajal teostati kokku 278 tehingut. Samuti 2012 kõige suurem tehingute langus oli Haabersti linnaosas, kus teostati 38 tehinguid. Juba järgnevatel aastatel see arv kasvas aeglase tempoga ning aastaks 2020 nende arv oli tõusnud vaid 57 peale. Märkimisväärne on see, et kogu perioodi jooksul kahe viimase aastaga Lasnamäel oli teostatud kokku vaid 19 tehingut. Ja aastatel 2017-2019 Mustamäe linnaosas ei olnud ühtegi.

2019.aastal keskmine müügihind saavutas oma tipu, kui Põhja-Tallinnas keskmiseks hinnaks oli 840304 eurot. Juba järgmisel aastal see hind oli 201167. Samuti tahaks märkida, et aastal 2020 keskmine müügihind langes 18% võrreldes 2019 aastaga.



Joonis 23. Eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv Tallinnas aastatel 2010-2020



Joonis 24. Eluhoonetega hoonestatud maa keskmine müügihind aastatel 2010-2020

KOKKUVÕTE

Antud lõputöös analüüsiti elamisvõimaluste kinnisvaraturu dünaamikat Tallinnas aastatel 2010-2020. Analüüsi jaoks autor uuris varasemat erialakirjandust selleks, et mõista kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid ja kinnisvaraturu eripära. Järgnevalt autor analüüsis makromajanduslikke näitajaid nagu töötuse määra, tarbijahinnaindeksi ja SKP (sisemajanduse koguprodukt) ning kuidas mõjutab Euribor intressimäära. Lõputöös kasutati peamiselt kvantitatiivseid uurimismeetodeid.

Kokkuvõtteks võib öelda, et aastatel 2010-2012 Eesti majandus on madalas trendis. Kõige suurem töötute näitaja oli 2010. aastal, mis saavutas 16,7% ning tarbija hinnaindeks tol momendil oli kümne aasta jooksul minimaalne, mis oli 1,7% , seega korteriomandi eluruumide tehinguid teostati ka vähem , võrreldes järgnevate aastatega. Samuti Euribori määr oli kõrge, mis aastal 2012 jõudis kuni 1.9%. Sellega kaasneb madalad eluhoonetega hoonestatud maa ja korteriomandi eluruumide tehingute hinnad. 2011.aastast liitudes euroalaga uueks maksevahendiks sai euro ning see oli põhjuseks majandusele stabiliseerumisele. Sellepärast võib märgata, et järgnevatel aastatel hakkasid need näitajad tasapisi paranema.

Alates 2016-2019 on Eesti majandus kasvutrendis .Sisemajanduse koguprodukt kiiresti kasvas ning selle perioodi jooksul SKP näitaja oli kõrgel tasemel. Suuresti mõjutas töötlev tööstus ning info ja side, mille ekspordi maht on kasvanud väga kiiresti. Samuti aastatel 2016-2019 järsult hakkasid tõusma ka inimeste sissetulekud, seega on kasvanud korteriomandi eluruumide tehingute arv. . Alates 2017.aastast madal Euribori määr püsis umbes samal tasemel kuni 2019.aastani. Madal Euribor stimuleerib laenukäivet ja selle tulemusena paratamatult tõusevad kinnisvara hinnad. See on kinnisvaraturu aktiivsuse üheks põhjuseks, kuna madal Euribori määr muudab kodulaenu taskukohasemaks. Väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv on ka tõusnud, ehitustegevus oli kõige aktiivsem 2017. aastal, mille jooksul väljastati 4005 ehitusluba. Samuti autor märkas, et 2010-2020 eluhoonetega hoonestatud maa tehingute arv püsis umbes samal tasemel ning korteriomandi eluruumide tehingute hind aasta-aastalt kasvas.

Kokkuvõtteks võib öelda, et kinnisvaraturgu suuresti mõjutavad majandustegurid. Statistikaameti põhjal sissetulekud Eestis ja SKP on kasvutrendis ning Euribori määr ja intressid on madalad. Kõik need aspektid toovad kaasa kinnisvaraturgu arengu

SUMMARY

In this thesis, the dynamics of the residential real estate market in Tallinn, from 2010 to 2020, was analyzed. For writing the thesis, the author first studied existing literature in order to understand the factors influencing the real estate market as well as the specifics of the real estate market. Next, the author analyzed macroeconomic indicators such as the unemployment rate, the consumer price index, the GDP (gross domestic product) and how Euribor has affected the interest rate. The dissertation mainly used quantitative research methods.

In conclusion, it can be said that in the Years 2010 to 2012, the Estonian economy was on a low side. The highest unemployment rate was in 2010, when it reached 16.7%, and the consumer price index at that time was the smallest out of the ten years from 2010-2020 - which was only 1.7%, so fewer apartment ownership transactions were carried out compared to the following years. The Euribor rate was also high, reaching up to 1.9% in 2012. This resulted in low transaction prices for residential land and apartment ownerships. When Estonia joined the euro area in 2011, euro became a new means of payment and this was the reason for the stabilization of the economy. Therefore, it can be seen that these indicators gradually started to improve in the following years.

The Estonian economy has been actively growing from 2016 to 2019. The gross domestic product grew constantly as well, and the GDP indicator was at a high level during this period. The manufacturing industry and the information and communication industry, the export volume of which has grown very rapidly, were greatly affected. Also in 2016-2019, people's incomes started to rise sharply, so the number of the apartment ownership transactions increased. From 2017, the low Euribor rate remained at about the same level until 2019. Low Euribor stimulates loan turnover and, as a result, real estate prices inevitably rise. This is one of the reasons behind the active real estate market in Estonia during this time period, as the low Euribor rate makes home loans more affordable. The number of issued building and land usage permits had also increased. The construction activity was the most active in 2017 - during that year 4005 building permits were issued. The author also noticed that the number of land transactions with residential buildings in 2010-2020 remained at about the same level and the price of apartment ownership housing transactions increased year by year.

In conclusion, it can be noted that the real estate market is greatly influenced by economic factors. According to the Estonian Statistics Department, the incomes in Estonia and GDP have been on a growing trend during the last 10 years, and in addition the Euribor rate and the interest rates have been low. All these aspects have lead to the development of the real estate market.

KASUTATUD ALLIKAD

- 1) EH04: Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid (uusehitus), kvartal. - Statistikaamet. [WWW] <http://www.stat.ee/34153>
- 2) Ehitusregister [WWW] www.ehr.ee
- 3) Euribor interest rate - Global-rates.com [WWW] <http://www.global-rates.com/interestrates/interest-rates.aspx>
- 4) Euribor ja laenuintress. - DNB [WWW] <https://www.dnb.ee/euribor>
- 5) Kinnisvaraõpik,(2007) H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 7
- 6) Kinnisvaraõpik,(2007) H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 10
- 7) Kinnisvaraõpik,(2007) H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 11
- 8) Kinnisvaraõpik,(2007) H.Kulbach, P.Prisk, A.Lauren , lk 14
- 9) H.Kuhlbach,P.Prisk,A.Lauren,Kinnisvaraõpik,(2007) lk 193
- 10) Kask, K. (1997). Kinnisvara rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.178
- 11) Kinnisvara turuväärtus, Veronika Ilsjan, 2003, lk14
- 12) Kinnisvara turuväärtus, Veronika Ilsjan, 2003, lk16
- 13) PA51: Keskmine brutopalk, kuu. - Statistikaamet. <https://www.stat.ee/et/avastatistikat/valdkonnad/tooelu/palk-ja-toojoukulu/keskmine-brutokuupalk>
- 14) Kinnisvara hinnastatistika päringud. - Maa-amet.
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx>
- 15) Kodumajapidamistele antud laenude intressimäärad laenuliigi ja valuuta lõikes. - Eesti Pank.
<http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1073/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/9>
- 16) Kaing, M. (2007). Kinnisvara alused. Tartu
- 17) Kaing, M. (2011). Kinnisvara alused. Tartu
- 18) Sisemajanduse koguprodukt Statistikaamet. <https://www.stat.ee/et/avastatistikat/valdkonnad/rahandus/rahvamajanduse-arvepidamine/skp-reaalkasv-aheldatud-vaartus>

19): Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga. - Statistikaamet. <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/rahandus/hinnad/tarbijahinnaindeks>

20) Töötuse määr piirkonna järgi. - Statistikaamet. <http://www.stat.ee>

21) Ehitushinnaindeks. - Statistikaamet. <https://www.stat.ee/et/uudised/ehitushinnaindeks-iv-kvartal-2020>

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