

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Ettevõtluse õppetool

Kristin Roosileht

**ELAMISPINNA TASKUKOHASUSE MUUTUS TALLINNA
KORTERITURUL AASTATEL 2005-2013**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: emeriitprofessor Ene Kolbre

Tallinn 2014

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Kristin Roosileht

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 113352

Üliõpilase e-posti aadress: kristinroosileht@hotmail.com

Juhendaja emeriitprofessor Ene Kolbre:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

ABSTRAKT	4
SISSEJUHATUS.....	5
1. TEOREETILISED ALUSED.....	7
1.1. Elamispinnaturg.....	7
1.2. Taskukohasuse mõiste teoreetiline käsitlus	9
2. ANALÜÜSI METOODIKA	13
2.1. Elamispinnaturu analüüsi meetoodika	13
2.2. Taskukohasuse analüüsi meetoodika.....	14
3. TALLINNA KORTERITE OSTU-MÜÜGITURU ANALÜÜS	20
3.1. Tallinna korterite ostu-müügituru analüüs 2005-2013	20
3.2. Hinnang muutustele, nende põhjustele ja hinnang hetkeolukorrale	24
4. TASKUKOHASUSE ANALÜÜS.....	28
4.1. Taskukohasuse indeksid.....	28
4.2. Võrdlus varasemate uuringutega ja välisriikidega.....	36
4.3. Tallinna korteriturg võrdluses Riia ja Vilniusega.....	37
4.4. Järeldused ja ettepanekud.....	40
KOKKUVÕTE.....	42
VIIDATUD ALLIKAD	44
SUMMARY.....	47

LISAD.....	49
Lisa 1. Eluasemelaenu tingimused Eesti suurimates pankades.....	49
Lisa 2. Tallinna korteriturg 2005-2013.....	50
Lisa 3. Tallinna korterituru ostu- ja müügitehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind.....	51
Lisa 3 järg. Tallinna korterituru ostu- ja müügitehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind.	52
Lisa 4. Töötuse määr Tallinnas 2005-2013	53
Lisa 5. Keskmine brutokuupalk eurodes Tallinnas 2010-2013.....	54
Lisa 6. Euribori andmed perioodil 03.01.2011-03.11.2014 (kuude arvestus).....	55
Lisa 6 järg. Euribori andmed perioodil 03.01.2011-03.11.2014 (kuude arvestus).....	56
Lisa 7. Keskmise Tallinna korteri ruutmeetri hinna ja sissetuleku suhe	57
Lisa 8. Taskukohasuse indeks Tallinnas.....	58
Lisa 9. Kodumajapidamistele antud laenude käive tagatiste lõikes.....	59
Lisa 10. Mediaan-kordaja indeks Tallinnas aastatel 2005-2013	60
Lisa 11. Korterite ostu-müügilepingute arv ning väärtus aastatel 2005-2013	61
Lisa 12. Eluasemelaenude käive, eluhoonetega hoonestatud kinnistu ja eluruumide (korterite) omandi ostu-müügilepingute arv ja väärtus.	62
Lisa 13. Vilnuse, Riia ja Tallinna korterite keskmised hinnad aastatel 2005-2013.....	63
Lisa 14. Eluaseme taskukohasuse indeks (HAI) Baltikumis, 2005-2013	64

ABSTRAKT

Bakalaureusetöö eesmärgiks on hinnata korterite taskukohasuse muutust viimase üheksa aasta jooksul ning leida kui taskukohane on hetkel uue elamispinnaturu tõusu tingimustes soetada eluaset. Kinnisvaraturul toimunud muutused mõjutavad eluaseme taskukohasust. Bakalaureusetöös uuritakse erinevaid seoseid sissetuleku ja elamispinna hinna vahel ning seoseid eluasemelaenu võtmisega ehk hinnatakse elanike maksevõimet. Taskukohasuse hindamisel on kasutatud järgmisi indekseid: P/I, taskukohasuse indeks HAI, mediaan-kordaja, Balti taskukohasuse indeks, laenu-väärtuse suhtarv, eluasemelaenude käive tagatiste lõikes. Bakalaureusetöös kasutatud uurimismeetodiks on kvantitatiivne uurimismeetod, andmete kogumiseks ja analüüsimisel kasutati erinevaid andmebaase. Kõige enam on kasutatud Statistikaameti, Eesti Panga ja Maa-ameti väljastatud andmeid. Tulemustes selgus, et taskukohane on soetada eluaset leibkonnal või elanikul, kelle netopalk on 1,5 kordse keskmise netopalgatase tasemel ehk ligikaudu 1300 eurot. Arvestatud on 55 ruutmeetri suuruse korteriga ning keskmise ruutmeetrihinnaga. Igal elanikul on valik, millist korterit soetada, kuid oluline on jälgida, et soetatud korter oleks taskukohane ja laenu ajaperioodi jooksul säiliks maksevõime. Tallinna korterite taskukohasust võrreldakse Riia ja Vilniusega kuna kõik kolm Balti pealinna on sarnase ajaloo. Uue buumi ärahoidmiseks tuleb hoida tasakaalu nõudluse ja pakkumise vahel elamispinnaturul, mis ei lase hinnal liiga kiirelt kasvada ning eluasemelaenu buumi ärahoidmiseks kehtestab Eesti Pank kommertspankadele alates 2015. aasta märtsist kolm uut nõuet, mis aitavad ära hoida kriisi finantsasutustes.

Võtmesõnad: elamispinnaturg, Tallinna korterite ostu-müügiturg, taskukohasus, indeksid, eluasemelaen, mediaan-kordaja, Balti taskukohasuse indeks, kvantitatiivne uuring

SISSEJUHATUS

Kinnisvaraturul toimuvad muutused mõjutavad eluaseme taskukohasust. Kõige suuremaks mõjutajaks on elamispinnaturul korterite keskmine ruutmeetri hind, mis on aastate jooksul olnud muutlik ning mõjutatud majanduslikust olukorrast riigis. Kinnisvaraturu oluliseks osaks on nõudlus ja selleks, et piisavalt nõudlust oleks, peab olema ostja finantsiliselt piisavalt kindlustatud, et eluase oleks taskukohane. Iga inimene teeb oma elu jooksul otsuse soetada eluase, seetõttu on teema väga aktuaalne, sest nõudluse pool soovib saada võimalikult odava hinnaga ning pakkujad soovivad võimalikult suure kasumiga müüa. Kõige selle juures on suureks mõjutajaks riik ning pangad, kes saavad mõjutada rahanduspoliitikat riigis.

Kinnisvaraturul on taskukohasus väga aktuaalne teema, sest kardetakse uut buumi, mis viib kinnisvarahinnad taaskord liiga kõrgele nagu juhtus 2007. aastal. Uus turu tõus võib viia ehitusbuumini ning eluasemelaene väljastatakse liiga suurel määral. Kriiside vältimiseks tuleb reguleerida rahanduspoliitikat riigis ja konkurentsivõime hoidma korteriturul hindasid.

Bakalaureusetöö eesmärgiks on analüüsida taskukohasust elamispinnaturul aastatel 2005-2013 ja hinnata taskukohasuse indekseid muutumist Tallinna korteriturul. Tallinna korteriturg on valitud uurimisobjektiks mitmel põhjusel. Esiteks, korteriturg moodustab elamispinnaturust kõige suurema ja aktiivsema osa. Teiseks, Tallinna korteriturg moodustab poole kogu Eesti korteriturust ning tendentsid, mis toimuvad Tallinna korteriturul toimuvad viitajaga ka teistel korteriturgudel Eestis. Töö põhieesmärgist lähtuvalt analüüsitakse kinnisvarahindade ja sissetuleku seoseid ning ostjate maksevõimet tasuda eluasemelaenu. Analüüsi tulemusena selgitatakse välja, kas Tallinna keskmisel elanikul on taskukohane soetada korterit.

Bakalaureusetöös kasutatud uurimismeetod on kvantitatiivne, andmete kogumiseks ja analüüsimisel kasutati põhiliselt Statistikaameti, Maa-ameti ja Eesti Panga andmebaase.

Tulenevalt bakalaureusetöö eesmärgist, käsitletakse esimeses peatükis temaga seotud teoreetilisi aluseid, mis on jaotatud kaheks. Kõigepealt elamispinnaturg, kus teoreetiliselt

lähenetakse kinnisvaraturul toimuvale ning seletatakse lahti nõudluse ja pakkumise mõjud kinnisvaraturul toimuvale. Teiseks on taskukohasuse indeksi teoreetiline käsitus, mis toob välja erinevate teadusartiklite autorite definitsiooni taskukohasusest.

Bakalaureusetöö teine peatükk kirjeldab põhjalikult ja detailselt kasutatud meetodikaid elamispinnaturu ja taskukohasuse analüüsiks. Elamispinnaturu analüüsi jaoks vajalike andmete kogumiseks viidi läbi kvantitatiivne uuring. Taskukohasuse hindamise meetodilises osas on toodud teiste teadusartiklite autorite kasutatud valemeid taskukohasuse hindamiseks ning bakalaureusetöö tulemuste leidmiseks kasutatavate valemite analüüs.

Bakalaureusetöö kolmas peatükk annab ülevaate Tallinna korterite ostu-müügiturust aastatel 2005-2013, analüüsitakse ostu-müügihindade dünaamikat ning trendide iseloomustamiseks on koostatud illustreerivad joonised. Turust ülevaate saamiseks on toodud välja tehingute arv, keskmine üldpind ja keskmine ruutmeetri hind ajaperioodidel ja võrdlused eelnevate aastatega. Lisaks sellele antakse hinnang muutustele, nende põhjustele ja hetkeolukorrale korteriturul. Analüüsitakse elamispinnaturgu mõjutavaid tegureid, sealhulgas sissetuleku ja Euribori muutust.

Bakalaureusetöö neljas peatükk analüüsib ja hindab taskukohasuse muutumist aastatel 2005-2014. Taskukohasuse indeksitest kasutatakse hinna-tulu suhet ehk P/I, HAI'd ja mediaankordajat. Lisaks Tallinnale uuritakse ka Riias ja Vilniuses toimunud muutusi korterite taskukohasuses antud ajavahemikus ja võrreldakse kolme Baltikumi pealinna. Läti, Leedu ja Eesti on kõik sarnase ajalooga ning see kajastub ka kinnisvaraturul toimunud muutustest vaadeldava perioodi jooksul. Swedbanki andmebaasist saadud andmete põhjal on võimalik kolme pealinna taskukohasuse indeksit võrrelda, mis on kindlate ja samade parameetrite järgi leitud ning mida nimetatakse Baltikumi taskukohasuse indeksiks. Samas peatükis võrreldakse bakalaureusetöös leitud tulemusi eelneva uuringuga, mis on läbiviidud Eestis. Lõpuks on esitatud analüüsist tulenevad järeldused ja autori ettepanekud.

1. TEOREETILISED ALUSED

Esimeses peatükis antakse ülevaate teoreetilistest alustest, millel bakalaureusetöö põhineb. Kõigepealt esitatakse ülevaade elamispinnaturu teoreetilisest käsitlusest kuidas jaguneb kinnisvaraturg ning nõudluse ja pakkumise mõjud kinnisvaraturule. Taskukohasuse indeksi teoreetilisest käsitlusest defineeritakse taskukohasuse mõiste ning tuuakse erinevate autorite teadusartiklitest näiteid, kuidas on võimalik hinnata taskukohasust ja kuidas erinevates riikides taskukohasuse indeksi muutumist jälgitakse ning hinnatakse.

1.1. Elamispinnaturg

Kinnisvaraga puutume kokku igapäevaselt, kuid kinnisvaraturg on keskkond, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad. Turuks võib nimetada tehinguid, mis on seotud kinnisvaraga ning milles osalevad ostjad, müüjad, vahendajad, rahastajad ja veel teised osalised.

Kinnisvaraturgu saab jagada laias laastus elamispindadeks ja äripindadeks. Korteriturg on kõige aktiivsem elamispinnaturu alaliike, mis on tingitud odavamast hinnast võrreldes teiste alaliikidega. Lisaks sellele linnastumine, linnades on saadaval rohkem kortereid kui maju, mille hinnatase on keskmiselt kõrgem. Samuti riigi laenupoliitika võib pigem soosida korterite ostmist.

Elamispinnaturul tehingute keskmise hinna ning väärtuse kujundab nõudlus ja pakkumine. Elamispinnaturul ootab pakkuja hinna tõusu ning ostja hinna langust. Turu kõige iseloomustavaks näitajaks on seega hind ning kinnisvara turuväärtus selgub kahe osapoole tasakaalupunktis. Turuväärtuseks on hind, millega ostja on nõus ostma ning müüja nõus müüma. Pakkumine oleneb kinnisvara omanikest või arendajatest, kui majandus on soosivamas seisus ning kinnisvaraturul hind tõuseb, siis suureneb ka pakutav kogus, sest pakkujate huvides on teenida suuremat kasumit. Nõudluses on olukord vastupidine, ostjaid on rohkem kui hind on madalam, sest see on kasulikum investeering. Elamispinnaturg on protsess, mis on pidevas

muutumises, seetõttu tehinguid teostatakse olukorrast sõltumata, tuleb leida sobiv tasakaalupunkt, kus ostja ning müüja huvid ristuvad. (Kuhlback, Prisk, & Lauren, 2002)

Elamispinnaturu analüüsi identifitseeritakse nõudluse ja pakkumise uurimisega. Nõudluse poolel on lõppkasutajad, kelleks on kinnisvara ostjad või rentnikud. Pakkumise poolel on müüjad, kes omavahel konkureerivad turul. Analüüsis on oluline identifitseerida kasutajate karaktereid. Tarbija demograafilised näitajad, millest on oluline lähtuda analüüsis, tuleb jälgida rahvaarvu kasvu vastavas piirkonnas, sissetulekut, vanust ja pereseisu, elustiili valikuid. Eritüüpi kasutajaid tõmbavad erinevad turu alaliigid. Kõige olulisem lõppkasutaja jaoks on asukoht lähtuvalt tema vajadustele. Asukohast sõltub suurel määral ka turuhind. Näiteks antud bakalaureusetöös uuritakse Tallinna korterite ostu-müügitehinguid ning korterite keskmine hind ruutmeetri kohta on kõrgem kui teistes Eesti linnades.

Kinnisvaraturu analüüsi jälgivad kõige enam kinnisvaraarendajad. Konkurentide analüüs aitab pakkujatel määrata hinda vastavalt turu nõudlusele. Hinna määramisel tuleb arvesse võtta asukohta, lisaväärtusi, sisustust, kvaliteeti ning kortermaja vanust.

Elamispinnaturu nõudlust ja pakkumist mõjutavad erinevad tingimused ja faktorid. Nõudlust mõjutab riiklik, piirkondlik, kohalik majandusseis. Makromajanduslikud tingimused, mis mõjutavad elamispinnaturgu on intressimäärad, inflatsioon, tööturg, tööstuse tootlikkus ja börsi stabiilsus. Need tingimused kujundavad ostjate usaldust investeerida kinnisvarasse. (Brett & Schmitz, 2009) Samad näitajad on olulised ka taskukohasuse hindamisel, suurt rolli mängivad panga poolt pakutud intressimäärad ning Euribori tase. Teiseks kindlasti muutused tööturul, kui maksevõimelised on inimesed ning kui stabiilne on majanduslik olukord riigis.

Eesti elamispinnaturul toimuvat analüüsidest tuleb arvestada nõudlust mõjutavate teguritega. Nendeks on sissetulekute tase ja selle muutus. Mõjutavateks teguriteks on ka laenuintresside tase ja lisaks sellele säästud ehk kas on vajalik omafinantseering olemas korteri soetamiseks. Nõudlust ja valikut mõjutavad elanikkonna eelarvamused ehk prestiiž, asukoht, kinnisvara tüüp. Olulised tegurid on veel inflatsiooni tase, väärtuse tõus/langus ning maksustamine, mis mõjutab kinnisvara käivet. Selleks, et nõudlusele vastata, peab olema piisavalt ka pakkujaid turul. Pakkumist mõjutavaks teguriteks on keskealiste ja vanemate osakaal ühiskonnas, sest nende ostuvõime potentsiaal on kõrgem kui ühiskonnas elavatel noortel. Järgnevad tegurid on seotud ehitusega ehk uusehituste tase riigis ning uute uuselamupiirkondade

rajamine. Kinnisvara hinnakujundamise protsessis on oluline ka ehitushind ning ehituskuludega seotud struktuur. Uute uuslamupiirkondade rajamiseks peab olema piisavalt vaba maad, mida kasutada ning seda mõjutavad uue maa kasutuselevõtmise kulud. Pakkumise juures ei ole oluline vaid kinnisvara objekt vaid ka piirkonna infrastruktuur, mis lisab väärtust pakutavale objektile. Vaadeldakse era-ja ühistranspordi taset ning koolide ja poodide paiknemist. (Kaing, 2011)

Nii pakkumise kui ka turul osalejate hulk peab olema piisav, et toimiks „täielik konkurentsi turg“. Pakkumise ja nõudluse mehhanismid peavad tagama kinnisvaraturul õiglase hinna ning piisava käibe. (Ibid.)

1.2. Taskukohasuse mõiste teoreetiline käsitlus

Eluaseme taskukohasuse lihtne definitsioon põhineb eluasemekuludele, arvestades leibkonna sissetulekut. Laiemalt kirjeldab mõiste keerukamat kogumit, kus omavahel on seotud sotsiaalsed ja majanduslikud küsimused. (Leishmann & Rowley, 2012) Rahvusvahelises kontekstis mõiste „eluaseme taskukohasus“ tähendab tarbijate võimet osta eluase. Suurimat mõju avaldavad sellele järgmised tegurid: hüpoteeklaenu kulud ja sealhulgas intressimäär ning muud laenuitingimused, leibkonna sissetulek, lisaks maamaks, kommunaalmaksud, kindlustus. Piirkonniti võivad tegurid erineda, seetõttu ei saa vaadata riiki tervikuna, vaid tuleb vaadata ka piirkondliku ja kohaliku omavalitsuse tasandilt. (Kosareva & Tumanov, 2008) Eestis samuti piirkonniti kinnisvaraturu hinnad ja sissetulekud erinevad. Antud bakalaureusetöö on keskendunud Tallinnale, analüüsitakse Tallinna inimeste keskmist sissetulekut ja korterite hindu Tallinnas. Pangasüsteem on Eestis tervikuna sama, kuid erinevates pankades laenuitingimused võivad erineda. Eelnevalt mainitud kommunaalmaksud on sõltuvad korterelamu vanusest ning küttesüsteemist. Kindlustuses on võimalik valida erinevate variantide vahel, kuid kui korteril on hüpoteek, siis kindlustus on kohustuslik, kuid vabatahtlik on sisustuskindlustus ja vastutuskindlustus.

Kindlasti tuleb eristada kindla turu taskukohasust ja üksikmajapidamise taskukohasust. Turu taskukohasuse puhul vaadeldakse konkreetse piirkonna keskmist kinnisvara hinda ning selle eesmärgiks on prognoosida kui kasulik on piirkonnas ehitada ja müüa uusi kodusid.

Üksikmajapidamise taskukohasust vaadeldakse selle läbi kui palju saab leibkond endale lubada laenumakseid ilma, et see suur maksekoormus oleks. Mõned inimesed saavad lubada ükskõik kui kallist elukohta, teised saavad lubada ainult juhul kui see on tasuta. Taskukohasus on määratud maksete ja sissetuleku suhtena ning on oluline, et leibkond ei soetaks eluaset, mida hiljem ei ole võimalik säilitada, põhjuseks maksevõimetus. (Delgadillo & Jewkes, 2010) Eestis mõned pangad selliste olukordade jaoks pakuvad mingiks ajaks maksevabastust. Näiteks kui leibkonnal tekib makseraskus, mis võib olla tingitud töökoha kaotusega, siis on võimalik taotleda maksevabastust kindlaks perioodiks, mis annab võimaluse järje peale saada ning elukohta säilitada ja maksevõime taastada.

ÜRO kasutab taskukohasuse indeksi arvutamiseks hinna-tulu suhet, mille arvutustes kasutatakse keskmist eluasemekulu ja keskmist leibkonna sissetulekut. Üheks olulisemaks teguriks on leibkonna sissetulek, kõrgema sissetulekuga leibkonnal on suurem võimalus säästa raha eluaseme ostuks, kuid lisaks sellele on lihtsam saada kõrgema palgaga ka hüpoteeklaenu pangalt. (Kosareva & Tumanov, 2008) Rusikareegel kinnisvaraturul on, et tüüpikorterite keskmine ruutmeetrihind on võrreldav keskmise kuupalgaga. Oluliseks teguriks on võimalikkus finantseerida kinnisvara võõrkapitaliga ehk finantseerimise hind – laenuintresside tase. Kinnisvara soetamise puhul on vajalik ka omafinantseering ehk peab toimuma ühiskonna rikkuse akumulatsioon ehk tekkima säästud.

Hüpoteeklaenu taskukohasust mõjutab peamiselt intressimäär, lisaks kriteeriumid, mis on kehtestatud krediitvõimekuse hindamisel. Kolmandaks nõutav osalusmäär, mis tuleb maksta säästudest ja neljandaks maksimaalne laenu pikkus aastates. Üks eluaseme taskukohasuse indeksitest on mediaan-kordaja („*Median Multiple*“), mida kasutatakse laialdaselt hindamiseks linnades turgu ja eluaseme taskukohasuse reitingud põhinevad sellel indeksil. See indeks on soovitatud Maailmapanga ja ÜRO poolt ning antud indeksit kasutab Harvardi Ülikool. (Trojanek, 2013)

Austraalias läbiviidud uuringutes lähtutakse 30% printsiibist, mis tähendab, et eluaseme kogukulud ei tohi ületada 30% aastasest bruto sissetulekust. Kodumajapidamised on eluaseme taskukohasuse stressist mõjutatud kui eluasemekulud ületavad 30% tuludest, sõltumata sissetulekute jaotusest. (Org & Wood, 2011) Samas uuringus vaadeldi, kas aastate 2001-2006 jooksul on eluaseme taskukohasuse stress tõusnud ja on seost sotsiaal-demograafiliste tunnustega

nagu omandisuhe ja kodumajapidamise tüüp. Teiseks uuriti, kas eluaseme taskukohasuse stress on püsiv või mööduv, ehk kui algselt on maksevõime probleeme, kas see staatus jääb järgnevatest aastateks või vastupidi. Austraalia uurijad jõudsid järeldusele, et rohkem raskusi eluaseme taskukohasusega tekib suurtel leibkondadel, üksikvanematel, töötutel, madala palgalistel või etniliste vähemustega inimestel riigis. (Ibid.) Lisaks sellele uuringule on Austraalias viidud läbi ajaliselt pikema perioodiga uuring, kus leiti, et Austraalias on aastast 1960 kuni 2006 kinnisvara hinnad keskmiselt tõusnud 2,7 protsenti aastas, kuid majapidamise reaaltulu on kasvanud 1,9 protsenti. Kokkuvõttes autorid jõudsid samale järeldusele, mis paljud teised autorid, et ostjatele eluaseme taskukohasus sõltub kõige enam kinnisvara hinnast ja intressimääradest. (Yates, 2008)

Järgnevas artiklis jõuti järeldusele, et kõik eluaseme taskukohasuse meetmed on lühiajalised. Intressimäärad võivad olla kõrged majandustsükli lõpus, kuid sellele järgneb langus. Lühiajalised küsimused on olulised ja veelgi tähtsamad on pikaajalised küsimused. (Abelson, 2009) Kinnisvara soetamine on pikaajaline investering, millega kaasnevad kohustused ja tuleb arvestada muutuvate faktoritega, intressimäärad ja sissetulekud võivad langeda ja tõusta ning sellest lähtudes tuleks leida sobiv aeg soetada taskukohane eluase. Kui Eestis kinnisvaraturul jälgida aastatepikkust statistikat, siis tihtipeale on tegemist tavapärase kinnisvaraturu sesoonsusega, enam tehinguid toimub aasta kahel viimasel kvartalil ning esimesel kvartalil toimub tagasitõmbumine. Sellega seoses eluasemelaenude väljastamine toimib sarnases rütmis.

Eluaseme taskukohasuse meetmeid kasutades on keeruline hinnata leibkonna valikuid. Hind, mida leibkond kinnisvara eest maksab, peegeldab nende eelistusi maja/korteri suuruse ja asukoha kohta. Samuti näitab eelarve jaotumist, mõned pered võivad eelistada odavamat eluaset, sest soovivad, et eelarvest jätkuks ka reisimisele. Teised maksavad rohkem ning eelarvest reisikulusid selle võrra ka vähendavad. Sellegipoolest tuleb tõdeda, et kinnisvara hind on tõsiseks probleemiks leibkondadele, kelle sissetulek madal on. (Abelson, 2009) Kõik algab tegelikult inimeste valikutest, mõned väärtustavad rohkem materiaalselt väärtust ning kindlasti valivad prestiiži asukohaga ja kõrgelt hinnatud korteri, mida siiski endale lubada saavad. Kaks korterit võivad näida täpselt samasugused, kuid üks asub niiöelda paremas asukohas. Teised inimesed võivad eluaseme valikul teha otsuse, et eluase oleks taskukohane ning sissetulekust jääb ülegi elukogemuste ja mälestuse saamiseks, seda siis näiteks reisimise näol. Kõik sõltub leibkondade valikutest, kuidas nad enda raha kasutavad ja kui pikka laenukohustust soovivad. Samuti on

oluline, et maksevõimelisus kehtaks aastaid. Selle kaitseks on üks autoritest jõudnud lahendusele, et laenuandmisel peaks arvestama leibkonna suurusega ja leibkonna maksevõimega ning mitte põhinema vaid krediidiskoori vaadates ja spekulatsioonidest, et sissetulek tulevikus suureneb. Laenu taotlemise protsessi tuleks kaasata täpsemad hinnangud, mis kinnitavad, et eluase on taskukohane. Tulevikku tuleks uurida veelgi enam, kuidas täpselt kindlaks teha ja õiget hinnangut anda, et antud laen on leibkonnale maksekohane. (Delgadillo & Jewkes, 2010)

Aastatel 2007-2008 toimunud majanduslanguse järel tekkis vajadus vaadelda olukorda kinnisvaraturul ning individuaalsete leibkondade võimet soetada eluaset. Esiteks, kas leibkond saab endale lubada uue eluaseme soetamist. Teiseks, kas leibkond kvalifitseerub võtma eluasemelaenu. Samas seda meetodit võib kritiseerida, sest laenu saavad ka need, kes standard kvalifikatsioonile alati ei vasta ehk laenu on kättesaadavad peaaegu kõigile. (Ibid.)

2. ANALÜÜSI METOODIKA

Metoodika peatükk jaguneb kaheks, kõigepealt selgitatakse elamispinnaturu analüüsi metoodikat ja seejärel taskukohasuse analüüsi metoodikat. Elamispinnaturu analüüsi metoodikas tuuakse välja kasutatud andmebaaside informatsioon ning kirjeldused tulemuste leidmiseks. Taskukohasuse analüüsi metoodikas on toodud valemid, mida on kasutanud teised autorid enda uuringutes ning milliseid valemeid kasutab autor taskukohasuse hindamiseks Tallinnas.

2.1. Elamispinnaturu analüüsi metoodika

Elamispinnaturu analüüsimisel on oluline võrrelda tehingute arvu ja kinnisvara ruutmeetri hinna muutumist. Kõigepealt analüüsitakse tehingute arvu aastate lõikes, mis iseloomustab üldist olukorda. Parema analüüsi saavutamiseks kasutatakse protsentmäärasid. Protsentarvutuses saab võrrelda aastat eelneva aastaga ning vaadata kui suures mahus on aastas tehingute arv kasvanud või langenud võrreldes eelnevaga. Protsentides toodud muutused näitavad, millised aastad on olnud rahulikamad ja millised tormikamad, lisaks saab leida põhjusi, mis võis kas suurendada või vähendada tehingute arvu. Seetõttu on oluline ka korterite keskmine ruutmeetri hind ja leida protsendiliselt väljendatud muutused eelnevate aastatega. Selle läbi saab paremini võrrelda, kas tehingute arvu muutusel ja keskmise hinna muutumisel on omavaheline seos või pigem mitte. Protsentmääradega saab aastaid omavahel võrrelda ning leida seoseid, mis on põhjustanud toimunud muutusi.

Lisaks saab eluasemeturu analüüsimisel kasutada mediaanhinna muutust ja kuidas see erineb keskmisest ruutmeetri hinnast. Tallinnas erinevates piirkondades võivad hinnad suuresti erineda ja seetõttu on oluline ka mediaanhinna väljatoomine analüüsis.

Analüüsis saab võrrelda keskmise ruutmeetri hinna ja tehingute arvu muutusi protsentides. Näiteks kui hind langeb, kas siis tehingute arv kasvab, kuna nõudlus võib kasvada

hinna langedes või otsest mõju see ei avalda. Muutuste ja seoste leidmisel saab kasutada statistilisi andmebaaside andmeid töötuse määra ja sissetuleku muutuste kohta aastate lõikes.

Elamispinna analüüsi läbiviimisel on vajalikud statistilised andmebaasid. Eestis on põhilisteks andmebaasideks Maa-ameti ja Statistikaameti andmebaasid, kus saab vajalikke andmeid bakalaureusetöö läbiviimiseks. Ajaperioodi läbivate trendide kujutamiseks ja üldpildi saavutamiseks on koostatud joonised, mis annavad edasi parema ülevaate muutustest ajaperioodi jooksul. Arvutustest kasutatakse protsentarvutusi, mis annavad muutused võrreldes eelnevate aastatega.

2.2. Taskukohasuse analüüsi meetodika

Järgnevalt analüüsitakse traditsioonilisi indekseid, mida kasutatakse eluaseme taskukohasuse hindamiseks. Üks laialdaselt levinud taskukohasuse indeksitest on mediaan-kordaja (*„Median Multiple“*), mille arvutamisel jagatakse keskmine kinnisvara hind aastase keskmise leibkonna brutopalgaga. Antud indeks on väga laialdaselt kasutuses ning suhtarv näitab kui maksevõimelised inimesed antud piirkonnas on ning suhet palkade ja hindade vahel. Indeksi jagatise ümberpööramiseks ehk tulu jagatud hinnaga ja valem on järgmine :

$$\text{Mediaan – kordaja} = E/P \quad (1)$$

kus

E-sissetulek (*earnings*),
P-kinnisvara hind (*price*).

Taskukohasuse hindamise vahekorrad on järgmised:

üle 0,33 taskukohane (*affordable*),

0,32-0,25 mõõdukalt taskukohane (*moderately unaffordable*),

0,24-0,20 üle jõu käiv (*seriously unaffordable*),

alla 0,19 tõsiselt üle jõu käiv (*severly unaffordable*). (Trojanek, 2013)

Mediaan-kordaja taskukohasuse indeksit kasutatakse selleks, et hinnata kui taskukohane on tegelikult kinnisvara. Erinevatesse vahemikesse paigutudes saab vaadata, kas leibkond on

ohtlikule piirmäärale lähedal või võib end kindlamalt tunda, kuna taskukohasuse hindamisel jäi tulemus üle 0,33.

Riikides või piirkondades võidakse erinevalt arvutada eluaseme taskukohasuse indeksit. Esimese näitena saab tuua naaberriiki Venemaad. Venemaal eluaseme taskukohasust hinnatakse kahe näitaja abil. Esiteks taskukohasuse indeks, mille arvutamiseks kasutakse järgnevaid indikaatoreid- eluaseme keskmine ruutmeetri hind, kolmeliikmelise pere keskmine aastane sissetulek ja eluaseme standard, milleks on 54 ruutmeetrit. Teine näitaja toob välja osakaalu peredest, kes on võimelised soetama elamispinna kasutades enda sääste ja laenatud raha. Oluline tegur on sissetulek, millele järgneb kinnisvara hind ja hüpoteeklaenu kulu. (Kosareva & Tumanov, 2008)

Teine lähedal asuvaks riigiks on Poola, kus eluaseme taskukohasuse hindamisel kasutatakse indeksit nimetusega mediaan-kordaja („*Median Multiple*“). Poolas vaadeldi leibkondasid, mis koosnesid kahest inimesest, teenisid keskmist kuupalka antud linnas, eluruumi suuruseks oli määratud 55 ruutmeetrit ja eluase asub kortermajas. Selliseid tingimusi arvestades uuriti leibkondade eluaseme taskukohasust aastatel 1997 kuni 2011. Uuringus selgus, et kõige taskukohasem oli soetada uus eluase aastatel 2000 kuni 2002. (Trojanek, 2013) Kahe erineva riigi võrdluses on näha, kuidas keskmised näitajad ning tingimused on vastavalt riigile erinevad. Seetõttu saab väita, et taskukohasuse indeksi leidmine on väga sõltuv vastavalt riigi normidele ning loodud tingimustele. Seetõttu on Eestis läbiviidud bakalaureusetöös oluline kasutada tingimusi, mis vastavad ning arvestavad siinseid statistilisi keskmiseid. Näiteks tuleb leida, mis on keskmine/mediaan suurus ostetava korteri puhul.

Ameerika Ühendriikides üheks levinuks eluaseme taskukohasuse indeksiks on HUD, selle on väljatöötanud Ameerika Ühendriikide Kinnisvara ja Linna Arendusdivisjon (*The United States Department of Housing and Urban Development*). Indeksi arvutamiseks vaadatakse eluasemekulude protsendimäära leibkonna sissetulekust. Eluaseme kogukulu ei tohiks ületada 30% aastasest bruto sissetulekust, kogukulu arvutamisel tuleb arvestada laenu põhisummat koos intressimaksetega, kinnisvara maksudega, kommunaalkuludega ja kindlustusega. Kui kogukulud ületavad 50 protsenti, siis on leibkonnal väga raske eluaseme kulude koorem. (Delgadillo & Jewkes, 2010)

Eluaseme taskukohasuse analüüs võib põhineda ka kuludel, mida on vaja teha eluaseme kasutamise vältel ning seega saada ulatuslikum ülevaade, mis on kombinatsioon lühiajalisest ja pikaajalisest kontseptsioonist. Taskukohasus ei ole ühemõõtmeline mõiste ning kombinatsioon annab parema ülevaate eluaseme taskukohasusest tarbijatele. Eluaseme kasutamise kulude arvutamisel kasutati järgmist valemit:

$$UC = (i + h - p)V \quad (2)$$

kus

UC - kasutamise kulud (*user costs*),

i - reaalne intressimäär (*real interest rate*),

h - omamise kulud (amortatsioon, maamaks jne) (*holding costs (depreciation, property tax, etc.)*),

p - oodatav korteri inflatsioonist põhjustatud hinnamuutus (*expected specific price change (inflation) of the dwelling*),

V - eluruumi väärtus (*value of the dwelling*). (Haffner & Heylen, 2011)

Järgmiseks, kasutamise kulusid mõjutab tulu maksustamine ja inflatsioon, seetõttu järgnevas valemis on arvestatud ka inflatsiooniga ning tulumaksumääraga.

$$UC = [(i + a)(1 - t) + h(1 - t) - (p + a)(1 - t)]V \quad (3)$$

kus

a - inflatsioon (*inflation*),

t - tulumaksumäär (*income tax rate*).

Kokkuvõtlikult näeb valem välja järgmine: (Ibid.)

$$UC = (i + h - p)V - (i + h - p)tV \quad (4)$$

Maksude mõju kasutaja kuludele sõltub sellest, kas reaalne intressimäär ja omamise kulud on väiksemad või suuremad kui tegelik oodatav hinnamuutus. Oluline on märkida, et üldist inflatsiooni valemis ei kasutata kui nominaalne intressimäär on maksuvaba, mis juhtub kui kapitalitulu või kapitalikahjum on maksustatud või maksuvaba.

Kui nominaalne kapitalitulu ei ole maksustatud tulumaksumääraga, mida kasutasime kõige pikemas valemis, siis üldine inflatsioon vähendab kasutajakulusid, samuti maksusoodustus reaalse intressimäära ja omamise kulude puhul. Valemina väljendatult on see järgmine:

$$UC = (i + h - p)V - (i + a + h)tV \quad (5)$$

See on üks võimalustest analüüsida taskukohasust, vaadates eluaseme kasutamise kulusid ja seda mõjutavaid tegureid. (Haffner & Heylen, 2011) See on näide ühest huvitavast võimalusest ning teistsugusest kombinatsioonist taskukohasuse hindamisel, kuid selles bakalaureusetöös seda meetodit kasutusele ei võeta. Töös kasutatakse järgnevate autorite poolt toodud lahendusi.

Võime soetada eluaset saab vaadata vähemalt kolmel erineval viisil ning neid omavahel eristades. Esiteks ostu taskukohasus (*purchase affordability*), selle puhul vaadatakse, kas ostjal on endal piisavalt vahendeid ja kas ta saab võtta laenu eluaseme ostmiseks. Teiseks tulude taskukohasus (*income affordability*), mis lihtsalt mõõdab eluaseme hinna suhet sissetulekuga. Kolmandaks on tagasimaksmise taskukohasus (*repayment affordability*), kas ollakse maksevõimelised pikemas perspektiivis, et tasuda laenumakseid. (Gan & Hill, 2009)

Eestis on enne läbiviidud eluaseme taskukohasuse uuringut aastatel 1997-2010. Eelnevalt mainitud kolmest erinevast viisist kasutati kahte- tagasimaksmise taskukohasus ja ostu taskukohasus. Kuigi ostu taskukohasuse all analüüsiti ning leiti ka tulude taskukohasus. Tagasimaksime taskukohasuse hindamisel kasutati eluaseme taskukohasuse indeksit (*HAI-Housing Affordability Index*):

$$HAI = \frac{MR}{I} \quad (6)$$

kus

MR- keskmine hüpoteeklaenu laenumakse (*average mortgage loan repayment for housing purposes*),
I - keskmine sissetulek (*average full time income*). (Kallakmaa-Kapsta & Kolbre, 2013)

Enamus Eesti finantsasutuste andmeid ei ole avalikud ja seetõttu ei ole võimalik teada keskmist hüpoteeklaenu laenumakseid Eestis. Erinevatel pankadel on tingimused, et laenumaksed võivad sissetulekust olla kuni 30-40 protsenti. Seetõttu korrigeeriti valemit järgmiselt. Leiti keskmine hüpoteek laen korrutades keskmine korteri müügihind kahe kolmandikuga, sest see on lubatud laenumäär korterihinnast üldjuhul. Valemina :

$$AML = PSV \times 2/3 \quad (7)$$

kus

AML - keskmine hüpoteek laen (*average mortgage loan*),
PSV - keskmine müügihind korteril (*average purchase—sale value of dwellings*). (Kallakmaa-Kapsta & Kolbre, 2013)

Keskmise hüpoteeklaenu laenumakse saab leida järgmise valemiga:

$$MR = \frac{AML}{A} \quad (8)$$

Antud valemis A arvutatakse järgneva valemi abil :

$$A = \frac{1-1/(1+i)^N}{i} \quad (9)$$

kus

i – keskmine laenu intressimäär,
 N - laenu perioodi pikkus. (Ibid.)

Läbiviidud uuringus kasutati antud meetodikat kahel erineval viisil, leiti eluaseme taskukohasuse indeks brutotuluga ja samat valemit kasutades arvutati tulemus ka netosissetuleku põhjal. (Ibid.)

Ostu taskukohasuse hindamisel kasutati P/I suhtarvu, kus jagati ruutmeetri hind sissetulekuga. Suhtarv näitab, et mitu kuud peaks üks isik saama keskmist kuupalka, et ta saaks soetada ühe ruutmeetri korterist. Kui suhtarv on 1, siis seda kutsutakse tasakaalupunktiks kinnisvaraturul ning keskmise kuupalgaga inimesele on taskukohane soetada eluaset. (Ibid.) Vastavalt majanduslikule olukorrale on viimase kümne aasta jooksul kinnisvarahinnad olnud väga muutlikud, buumi ajal olid hinnad väga kõrged ning seetõttu tasakaal hindade ja sissetuleku vahel oli paigast ära. Väga raske on ühiskonnas sellist tasakaalupunkti saavutada, kuigi ideaalis vastab ühe ruutmeetrihind keskmisele kuupalgale.

Lisaks eeltoodule kasutati laenu väärtus suhtarvu LTV (*loan-to-value ration*), see suhtarv kirjeldab krediitiasutuste poolt väljastatud laenude ja eluasemete hindade seost. Suhtarvu arvutamiseks kasutatav valem on järgmine:

$$LTV = \frac{\text{eluasemelaenude käive aastas}}{\text{eluaseme ostu väärtus-müügitehingute arv aastas}} \quad (10)$$

Selle valemi arvutamisel eeldatakse, et :

$$\frac{L}{V} \leq \frac{2}{3} \quad (11)$$

kus

L- eluasemelaenu käive aastast (kasutades Eesti Panga statistilisi andmeid),
V- eluasemete ostu-müügitehingute väärtust aastast (kasutades Statistikaameti andmebaasi).
(Kallakmaa-Kapsta & Kolbre, 2013)

Antud suhtarvu puhul on hüpoteesiks, et maksimaalne laenusumma ei tohiks ületada 2/3 kinnisvara tehingu väärtusest ja eesmärgiks antud uurimistöös oli jälgida, kas seda piirangut on arvesse võetud. (Ibid.) Järgnevalt saab uurida, kas see hüpotees vastab tegelikkusele, kuigi enam finantsasutusel antud piirangut peal ei ole eluasemelaenu väljastamisel.

Eluaseme soetamisel kasutatakse enamikul juhtudel finantsasutuste abi ning võetakse aastateks eluasemelaen. Kuni 2002 aastani kehtis krediitiasutuste seaduses piirang, mille järgi pangad ei väljastanud laenu suuremat kui 2/3 kinnisvara turuhinnast ehk 1/3 pidi olema oma investering. (Kallakmaa-Kapsta & Kolbre, 2013). Hetkel erinevates Eesti pankades piirangud erinevad, kuid jäävad sarnastesse piiridesse, mis eelnevalt seadusega kehtestatud oli. Näiteks Swedbankis maksimaalne kodulaenu summa võib olla 90 protsenti tagatisvara väärtusest, kuid tuleb arvestada, et laenumaksed kokku võivad sissetuleku suuruselt moodustada 30-40 protsenti. (Swedbank, 2014) SEB pangas võib kõigi laenumaksete summa olla kuni 50 protsenti netosissetulekust, maksimaalne laenumaksete määr sõltub sissetuleku ja leibkonna suuruselt. (SEB, 2014) Nordea panga puhul ei või laenumaksed ületada 40 protsenti laenuaotleja või laenuaotlejate sissetulekutest. (Nordea, 2014) Täpsemaid laenuitingimusi saab vaadata lisast 1.

Eelnevalt Eestis läbiviidud uuringuga sarnaselt vaadatakse bakalaureusetöös ka Baltimaade taskukohasuse indeksit, mille andmed on võetud Swedbanki andmebaasist. Balti taskukohasuse indeks arvestab eluaseme hinda, sissetulekut ja intressimäära. Kui see indeks on 100, siis see tähendab, et 30 protsenti netopalgast läheb hüpoteeklaenu maksmisele, kui indeks on vähemalt 100, siis on inimesed maksejõulisemad ning saavad soetada uut eluaset. (Baltic Housing Affordability Index, 2014) Kõigi kolme Baltikumi pealinna kinnisvaraturu ajalugu on sarnane ja seetõttu on hea võrrelda Tallinna ja teiste Baltikumi pealinnade korteriturgu.

3. TALLINNA KORTERITE OSTU-MÜÜGITURU ANALÜÜS

Järgnev peatükk annab ülevaate Tallinna korterite ostu-müügiturust 2005-2013. Ülevaate saamiseks analüüsitakse tehingute arvu, tehingu hinda, keskmist üldpinda ja keskmist ruutmeetri hinda. Analüüsitakse Tallinna korterite ostu-müügihindade dünaamikat ja trendide väljatoomiseks on esitatud joonised. Lisaks antakse hinnang muutustele, nende põhjustele ja hinnatakse hetkeolukorda.

3.1. Tallinna korterite ostu-müügituru analüüs 2005-2013

Vaadeldava perioodi alguses toimusid positiivsed muutused eluasemeturul. 2005. aastal kasvu põhjuseks võib pidada liitumist Euroopa Liiduga. Inimesed soovisid raha pigem investeerida kinnisvarasse kui hoida raha hoiusel, sest kardeti tulevast rahareformi ning turvalisem oli paigutada raha kinnisvarasse. Kinnisvara soetamise kasvuga oli seotud ka eraisikute laenude kasv, millest enamus oli eluasemelaenuid. Laenude kiire kasvu tagajärjel hakkasid pangad ka intresse tõstma. Järgnevas põhjuseks on inimeste elujärje paranemine ning brutokuupalga tõus.

2005. aastal suurem osa tehingutest sooritati korteritega, võib väita, et sellest aastast toimus eluasemeturul üldine aktiveerumine ning suuremates linnades lausa ostupaanika. Nõudlus märgatavalt kasvas võrreldes eelnevate aastatega. Nõudluse märgatava kasvamisega kerkis ka keskmine ruutmeetri hind, soodne majanduskeskkond kergitas Tallinna korterite hindu enam kui poole võrra. Nõudluse kiire kasv tekitas pakkumiste mõõna aja, kus kinnisvara arendajad hakkasid kiirelt uusi projekte looma ning kõige enam tundsid huvi arendajad Tallinna kesklinna vastu. Reeglina ei tohiks olla sama piirkonna uute ja järelturu korterite hinnavahe väga suur, kuid turu tasakaalustamisel hakkasid ka vanemate korterite keskmised ruutmeetri hinnad tõusma. Kinnisvaraturul tekkis olukord, kus müügi-pakkumiste puuduste tõttu oli konkurents

müügiturul väiksem, see andis võimaluse samuti hinda tõsta, sest nõudlus kinnisvara vastu oli piisavalt kõrge. Pakkujad hakkasid soodsat olukorda ära kasutama ning pigem tahtsid müügiga venitada, sest milleks müüa kohe kui kinnisvaraturu hinnad aina kasvavad ning hiljem kasumi teenimise võimalus on suurem. Pakkujate mõõn ning arendajate hinnatõstmine tekitas olukorra, kus kinnisvara hinnad tõusid kordi kiiremini kui seda inimeste sissetulek. Positiivne ning kiire majanduskasv tekitas siiski muret majandusanalüütikutele, kes arvasid, et tasakaalustatud majandusarengu huvides tuleb kasutada meetmeid, mis majandusarengut aeglustaksid.

Esmase ülevaate tehingute arvukusest, korteri keskmisest üldpinnast ja keskmisest hinnast Tallinna korteriturul aastatel 2005-2013 annavad tabelis 1 toodud andmed. Tabelit analüüvides on näha kuidas 2005. aastal kõrge nõudluse taseme tõttu tehingute arv tõusis eelneva aastaga võrreldes 37,4 protsenti. Nõudluse kasvu, kuid pakkumise mõõna tagajärjel, hakkas keskmine ruutmeetri hind eluasemeturul tõusma. Majanduse kiire arengu ning nõudluse kasvu tõttu oli tehingute arv kõrge ka 2006. aastal. Samal aastal on märgata lausa 48,7 protsendilist hinnatõusu, mille tingis eelneval aastal olev nõudluse kasv. Järgnevalt on märgata ülikiire majanduskasvu aeglustumist. Nõudluse langusega kaasnes tehingute arvu 24 protsendiline vähenemine võrreldes eelneva aastaga. Selle tagajärjel 2007. aastal ehitusturu kasv aeglustus. 2008. aastal tekkis kinnisvaraturul olukord, kus pidi keskmist hinda langetama, sest pakkujaid turul on palju, kuid nõudlus võrreldes eelnevate aastatega oli langenud. Põhjuseks liiga kiire hinnatõus turul ning majanduskasvu aeglustumine.

2008. aastal jõudis kätte ülemaailmne finants- ja majanduskriis, mis andis valusa hoobi ka kinnisvaraturule. Majanduskriisi mõjusid peegeldas kõige enam sellest järgnev aasta. Tabelist 1 on näha, et tehingute arv ning keskmine hind ruutmeetri kohta olid vaadeldava perioodi kõige madalamad. 2009. aastal oli tehinguid kokku 4144 ja hind ruutmeetri kohta 901 eurot. Tabel 1 näitab aastatel 2010-2013 kasvavat keskmise ruutmeetri hinna trendi. Suurem kasv võrreldes eelneva aastaga toimus 2011. aastal kui muutus oli 11,75 protsenti, veelgi suurem kasv toimus eelmise aasta jooksul kui võrreldes 2012. aastaga kasvas keskmine hind Tallinna korteriturul 13,9 protsenti. Keskmise hinna tõus ei ole vähendanud tehingute arvu, mis samuti on kasvavas trendis olnud vaadeldava perioodi jooksul. Tabelist 1 on näha, et 2012. aastal toimus 25,3 protsenti rohkem tehinguid kui 2011. aastal. See võib olla ka põhjuseks, miks 2013. aastal keskmine hind rohkem tõusis. Nõudluse kasv võimaldab pakkumise hinda tõsta kinnisvaraturul, sest pakkumine

on defitsiidis võrreldes nõudlusega. Stabiilselt kasvavat trendi on oodata ka järgnevatel aastatel nii keskmise hinna kui tehingute arvu puhul.

Tabel 1. Tallinna korteriturg 2005 -2013

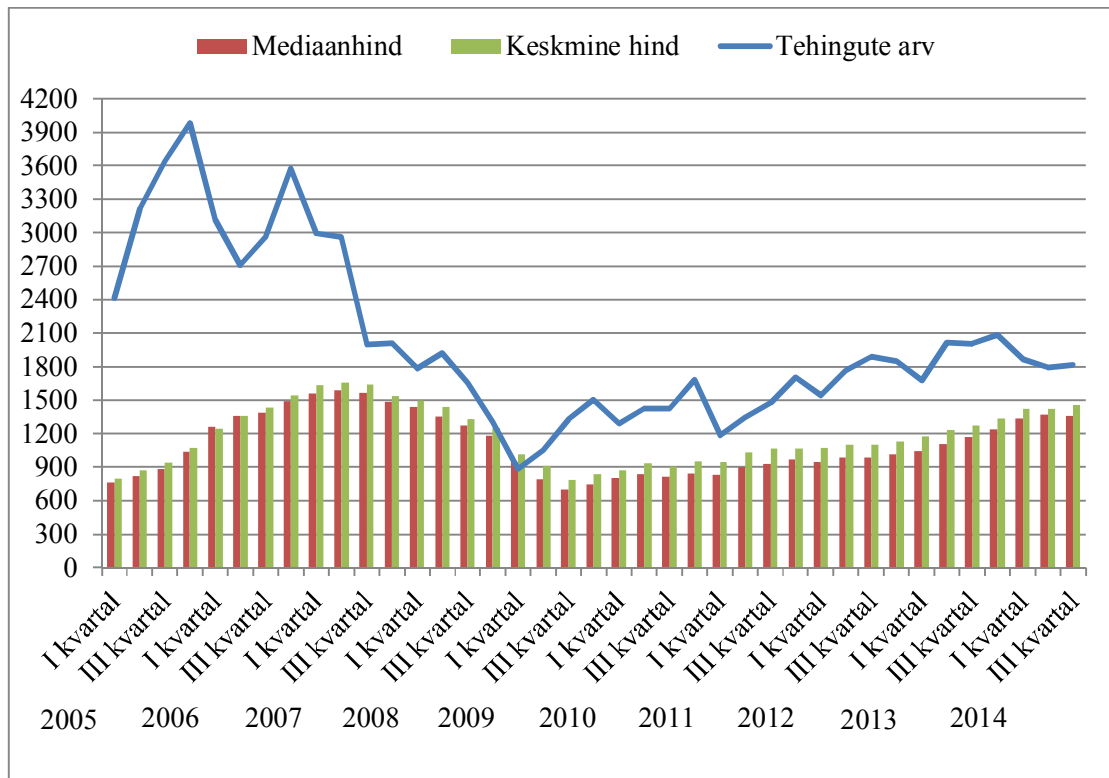
	Tehingute arv	Muutus võrreldes eelmise aastaga	Korteri keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (EUR / m ²)	Muutus võrreldes eelmise aastaga
2005	13 000	37,4 %	57,5	954	30,3%
2006	12009	-7,6%	55,4	1 419	48,7%
2007	9126	-24 %	54,0	1 713	20,7 %
2008	6002	-34,2%	55,5	1 458	-14,9%
2009	4144	-30,9%	55,1	901	-38,2 %
2010	5224	26,1 %	53,5	952	5,6 %
2011	5192	-1,2%	56,0	1 064	11,75%
2012	6506	25,3 %	54,2	1 127	5,9 %
2013	7261	11,6 %	54,5	1284	13,9%

*Protsent arvutustel kasutati 2004. aasta Tallinna andmeid (tehingute arv 9461 ja keskmine hind ruutmeetri kohta 11 460 krooni)

Allikas: Autori koostatud/autori arvutused lisa 2 toodud andmete alusel

Analüüsid Tallinna korterite ostu-müügihindade dünaamikat, on märgata antud perioodil nii tõusu- kui ka langustendentse. Põhjuseks uuritava perioodi pikkus, mille jooksul majanduses oli nii buumi kui ka majanduskriis aeg. Joonis 1 kajastab toimunud muutusi Tallinna korteriturul perioodil 2005-2014. Vaadates joonisel olevaid trendijooni, saab võrrelda antud perioodil toimunud tehingute arvu, mediaanhinda ja keskmist hinda ruutmeetri kohta. Antud perioodil kinnisvaraturg ei olnud stabiilne, vaid väga kõikuv, mis oli tingitud muutustest majanduslikus keskkonnas. Jooniselt on selgelt näha majandusbuumi aega ning kajastab 2008. aastal alanud finantskriisi, mis mõjutas nii nõudlust kui ka pakkumist. Tehingute arvu langedes ehk nõudluse vähenedes hakkas ka keskmine hind langema.

Jooniselt 1 on näha, et majanduskriisist tingitud langus algas 2008. aastal, kuid kõige raskem aasta kinnisvaraturul oli 2009. aasta, kus näitajad kõige madalamad, hind madal ning ka tehingute arv madalaim vaadeldava perioodi jooksul.



Joonis 1. Tallinna korterite ostu- ja müügitehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind aastatel 2005-2014

Allikas: Autori koostatud lisas 3 toodud andmete alusel

Aastatel 2010-2014 näeb, kuidas vaadeldava perioodi jooksul tehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind stabiilselt kasvavad. See tuleneb paranevast majanduslikust olukorrast ning seos on ka stabiilselt suureneva keskmise sissetulekuga. Kõige enam tehinguid kinnisvaraturul toimub III või IV kvartalist ning kõige rahulikum periood kinnisvaraturul on I kvartal. Jooniselt 1 on näha, et mediaanhind ja keskmine hind 2010-2014 on olnud kasvav ning langust näha ei ole. Liiga kiire kasvu puhul võib oodata nõudluse langust ning tehingute arvukuse langust. 2014. aasta I kvartali seisuga on keskmine hind tõusnud 1380 euro piiridesse, mis on tunduvalt kõrgem võrreldes 2010. aasta I kvartali hinnaga. Kinnisvaraturg on tulnud välja kriisiajast ning hinnad on 4 aasta jooksul stabiilselt kasvanud ja olukord on paranenud, kuid hinnad ei ole veel jõudnud tasemele, mis nad olid aastal 2007.

3.2. Hinnang muutustele, nende põhjustele ja hinnang hetkeolukorrale

Kinnisvaraturgu analüüsid tuleb arvestada erinevate majandusnäitajatega. Majandustulemuste taga peituvad põhjused, mida on mingil määral võimalik ka ette näha. Näiteks ääretult kiire majanduskasv viis keskmise ruutmeetri hinna liiga kõrgeks ostjate jaoks, mis põhjustas taskukohasuse probleemi. Pigem jäädi ootele, et lasta hinnal langeda ning siis investeerida kinnisvarasse. Seetõttu juba enne tegelikku majanduskriisi toimus 2007. aastal tehingute arvus 24 protsendiline langus. Tabelist 1 on näha, et sellel aastal oli ruutmeetri hind Tallinnas ka kõige kõrgem vaadeldava perioodi jooksul.

2008. aastal tabas maailma majandus- ja finantskriis. Kinnisvaraturgu analüüsid tuleb vaadelda seda mõjutavaid faktoreid. Turgu mõjutab inimeste elatustase, seega kinnisvaraturgu iseloomustab palgatase ning töötuse määr. Lisa 4 näitab vaadeldava perioodi töötuse määra muutusi Tallinnas. 2008. aastal hakkas töötuse määr tõusma ning palju inimesi koondati, mis tekitas inimestes ebakindlustunnet ja maksevõimetust. Lähimate aastate perspektiiv ning majanduslik olukord näitas, et olukord tööturul liikus pigem negatiivses suunas. Finantskriisist tingitult algas palgakasvu kiire taandumine. 2008. aastal oli tallinlaste keskmine brutokuupalk siiski kõrgem kui võrrelda sellest eelneva aastaga, kuid olukord andis negatiivse tulemuse 2009. aastaks. Selle aasta keskmine brutokuupalk langes 3,8 protsendi võrra. Kriisi ajal otsisid ettevõtted meetodeid, kuidas inimestel tööd alles hoida ja koondamisi vähendada, üks alternatiividest oli palga alandamine. Mõlemad näitajad mõjutavad kinnisvaraturgu ja eluaseme taskukohasust, sest kinnisvara ostu puhul võtab eraisik tihti eluasemelaenu, kuid selle jaoks vajab kindlat sissetulekut. Sellest tingitult laenukäive langes, sest väljastatud eluasemelaenude hulk oli ligikaudu kaks korda madalam võrreldes eelnevate aastatega kui nõudlus ning tehingute hulk aastas oli 50 protsendi võrra kõrgem. Laenude võtmisel tuleb jälgida ka laenuintresse. 2008. aastal Euribor kukkus ning laenumarginaalid tõusid. Näiteks 2008. aasta detsembris Eesti kroonis väljastatud eluasemelaenude intressimäär tõusis 6,8 protsendilt 8,2 protsendile.

Analüüsid turgu tuleb vaadelda kindlasti arendajate tööd ning investeringuid kinnisvarasse. 2008. aasta III kvartalis tehti üleüldiselt Eestis ehitustöid 9,4 protsenti vähem kui eelmisel aastal. Majanduslik seis nägi ette, et tulevikus ehitusmahud vähenevad veelgi. Prognooside tõttu 2008. ja 2009. aastate kestel uute kinnisvara projektide alustamisega olid

arendajad tagasihoidlikud. Kinnisvaraturul hindade ja tehingute arvukust mõjutab nõudlus ja pakkumine. Ning seda mõjutab ka uute elamute ehitus. Kui nõudlus on suurem kui pakkumine, siis tähendab see hindade tõusu ning kui valitseb tasakaal, siis ka keskmine hind ei tee järske muutusi. Uusehituste rajamiseks väljaantud ehitusload ning ehitamist alustanud projektide arv on viimase kolme aasta jooksul pigem vaikselt tõusnud. Muutusi näitab tabel 2, kus Statistikaameti andmete põhjal on eraldi vaadatud Tallinnas ehitusloa saanud uusehitusi ning projekte, mille ehitamist on alustatud.

Tabel 2. Ehitusloa saanud uusehitused Tallinnas ja ehitamist alustanud projektid

	Ehitusloa	Ehitamist alustanud
2011	167	115
2012	145	122
2013	180	160

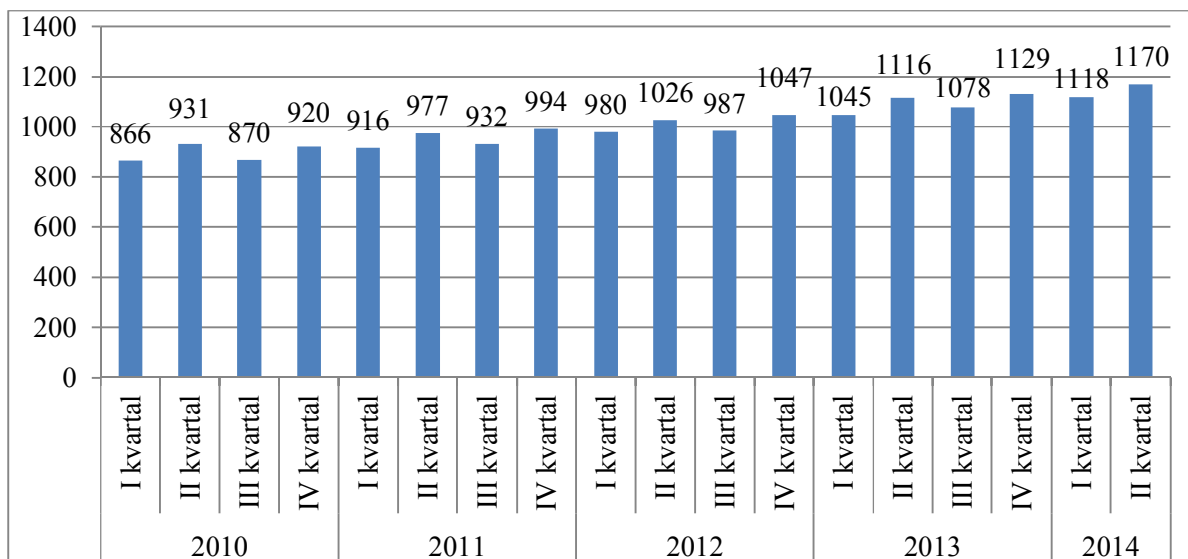
Allikas: Autori koostatud statistikaameti andmete alusel (Statistikaamet, 2014)

2010. aastal hakkas majanduslik olukord stabiilselt paranema. Peamised põhjused, miks nõudlus on kasvanud ning tehingute arv suurenenud on majandusolukorra paranemine riigis. Nõudlust on kasvatanud kindlus majandusolukorra suhtes ning sissetulekute stabiilsus. Samuti on laenuvõimalused siiani pigem soodsad tänu madalale Euribori tasemele. Nõudluse kasv mõjutab ka pakkumist ning müügipakkumiste hinda, seetõttu on vaadeldaval perioodil keskmine ja mediaanhind tõusvas joones kasvanud. (Domus Kinnisvara, 2013)

Kinnisvaraturg toimib tsükliliselt, mis on seotud ka majanduses toimuvaga. Tsüklite ennustamiseks tuleb jälgida majanduse indikaatoreid. Indikaatorid jagunevad kolmeks: juht-, ühtiv- ja järelindikaatorid. Näitena võib tuua, et juhtivindikaator on ehitusega seotud ehk elamuehitus, ühtivindikaator on isiklik tulu ehk seda võib vaadata säästude seisust ja keskmise kuupalga tasemest ning lõppindikaator on pangalaenu protsent, mida mõjutab kindlasti ka Euribori tase. (Kaing, 2011)

Üks teguritest on inimeste sissetulek. Joonis 2 näitab Tallinna keskmist brutokuupalka eurodes kvartalite kaupa, alates 2010. aastast kuni 2014. Huvitav tähelepanek jooniselt 2 on see, et I ja III kvartali keskmine brutokuupalk langeb ning II ja IV kvartalis keskmine brutokuupalk

tõuseb. Üldiselt võib märkida, et keskmine brutokuupalk on kasvanud viimaste aastate jooksul ning tänu majandusliku olukorra paranemisele tõuseb see ka järgnevatel aastatel.

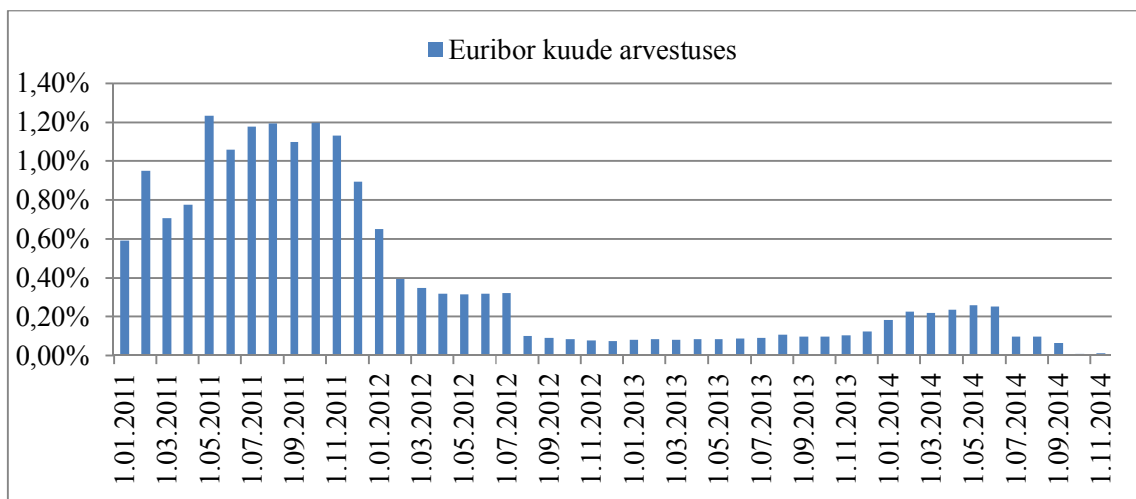


Joonis 2. Keskmine brutokuupalk eurodes Tallinnas aastatel 2010-2013, kvartalite lõikes

Allikas: Autori koostatud lisas 5 toodud andmete alusel

Majandusolukorra stabiilse kasvuga on juurde tulnud ostu- ja laenuvõimelisi inimesi, kuid märkimisväärset tõusu turul näha ei ole. Samas 2012. aastal oli Euribor ülimadal ja siiani on madal võrreldes 2011. aastaga ning sellele eelneva perioodiga. Euribor kujundab eluasemelaenu intressimäära ehk mõjutab müügitehingute arvukust kinnisvaraturul, sest kui intressimäär ei ole väga kõrge laenu võtmisel, siis inimesed julgevad rohkem investeerida kinnisvarasse. Joonis 3 näitab Euribori taset läbi vaadeldava perioodi. Jooniselt on näha, kuidas kõige madalam seis algas 2012. aasta teisel poolel ning jätkub siiani. Prognoositi 2014. aastal pigem Euribori vaikset kasvu, seda näitab ka 2014. aasta jaanuar, kus Euribor oli 0,183 protsenti. 2013. aastal samal ajal oli Euribor kuu arvestuses 0,080 protsenti. Kuid 2014. aasta sügiseks on Euribor taas langema hakanud ning protsentmäär kuude arvestuses on lausa 0,01 protsenti. See tähendab, et laenu hind arvatavasti hakkab vaikselt langema ning kindlasti mõjutab järgnevatel aastatel inimeste ostuotsuseid. Siiani kõige madalam tase oli 2014. aasta oktoober, kui kuu

arvestuses oli Euribor 0,006 protsenti. Hetkel on tase siiani väga madal võrreldes kriisi eelse ajaga kui 2008. aastal Euribor küündis üle 5 protsenti. (Hea Intress, 2014)



Joonis 3. Euribori muutus 01.01.2011 kuni 01.11.2014 (kuude arvestuses)

Allikas: Autori koostatud lisas 6 toodud andmete alusel

Nõudluse kasvu tingib asjaolu, et elanikkonna kindlustunne on paranenud, kindlustunde põhjuseks on kindlustunne töökoha säilitamise suhtes ning teadlikkus lähituleviku finantsseisundi kohta. Kõige selle aluseks on taskukohasuse indeks, inimesed olid kindlamad, et tulevikus on nad maksevõimelised ning võivad riskida eluaseme ostuga. Hõivatute osakaal on viimaste aastate jooksul kasvanud ning töötuse määr näitab pidevat langustrendi. Statistikaameti andmete kohaselt töötuse määr näitab langustrendi ka 2014. aastal. 2013. aastal oli töötuse määr Tallinnas 8,6 protsenti, mis on 8,5 protsenti madalam kui seda oli majanduskriisi järgsel 2010. aastal. Hetkeolukorras on ostjad teadlikumad ning valivamad kui eelnevatel perioodidel. Põhimärksõnaks on kvaliteet ning otsitakse head kvaliteedi–hinna suhet. Ostjatele on oluline korteri hea seisukord ning asukoht, samas hinnatakse ka madalaid ülalpidamiskulusid. Arendajate poolt uued korterielamud vastavad tingimustele, kuid siiski hetkel on nõudlus teatud tasemel suurem kui pakkumine. Lisaks sellele tuleb uurida eluaseme taskukohasust, kas näiliselt paranenud olukord riigis on mõjutanud ka tegelikult inimeste maksevõimet ning mida näitavad tegelikud suhtarvud korterituru kohta.

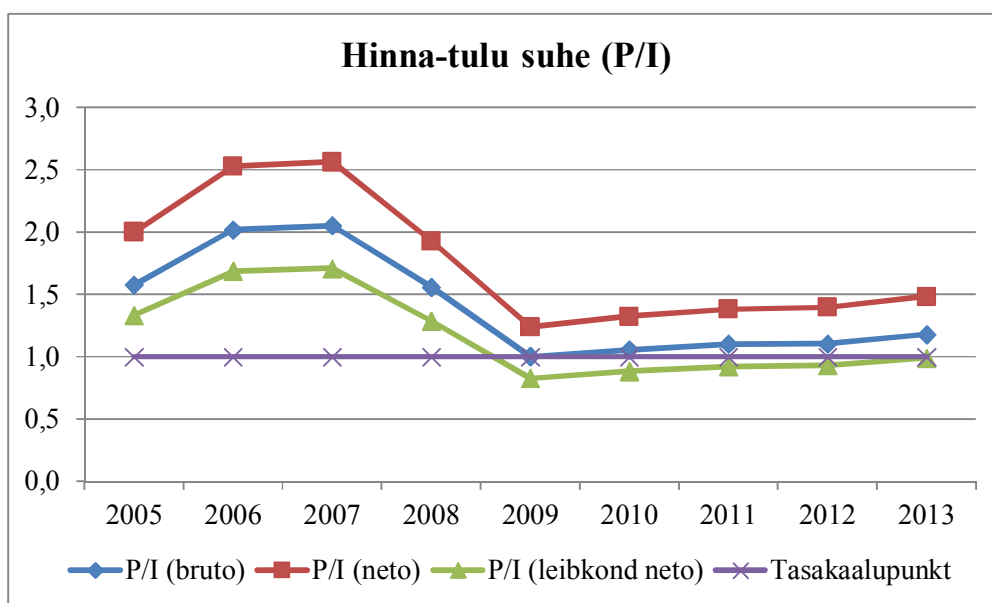
4. TASKUKOHASUSE ANALÜÜS

Järgnevas peatükis on kasutatud mitmeid taskukohasuse indekseid ja näitajaid, millega hinnatakse taskukohasuse muutumist aastatel 2005-2013. Lisaks on Balti taskukohasuse indeksit kasutades võrreldud Tallinna, Riia ja Vilniuse korteriturge. Balti taskukohasuse indeksi andmed pärinevad Swedbanki andmebaasist. Peatüki lõpus on leitud tulemuste alusel tehtud järeldused ja ettepanekud.

4.1. Taskukohasuse indeksid

Taskukohasuse indeksitest vaadati kõigepealt hinna-tulu suhet ehk P/I. See on üks kõige levinumaid indekseid, mida kasutatakse. Indeksi muutumist vaadeldi ajaperioodil 2005-2013 ning sissetuleku puhul võeti arvesse nii neto- kui ka brutopalka, veel vaadati tulemusi leibkonna arvestuses, sest paljud pered soetavad kortereid koos ehk arvestati 1,5 inimese keskmist netosissetulekut. Teiseks taskukohasuse indeksiks on HAI, mis näitab pigem maksevõimelisust, kuna arvesse võetakse keskmine hüpoteeklaenu laenumakse ja sissetulek. Sissetulekust 30% võib olla laenumakseks, see on niiõelda piirmääraks. Sellisel juhul on inimene maksevõimeline ning järelikult korter ka taskukohane. Sealt edasi saab kohe analüüsida kodumajapidamiste antud laenude käivet tagatiste lõikes ja tuuakse välja KredExi eluasemelaenu käenduse tingimused. Mujal maailmas on levinud taskukohasuse indeksitest veel mediaan-kordaja, mida saab ka Tallinna korterituru puhul leida ning selle arvutamisel jagatakse sissetulek hinnaga. Lõpetuseks on leitud laenu-väärtuse suhtarv, kus eluaseme laenu käibe näitaja arvestab tervet elamispiinnaturgu ja terve Eesti laenukoormust. Koostamiseks kasutati Eesti üldiseid andmeid, kuna teatud andmeid ei ole avaldatud eraldi Tallinna kohta ja korterituru kohta.

Joonisel 4 on toodud sissetuleku ja keskmise korteri ruutmeetri hinna suhe Tallinnas aastatel 2005-2013. Arvestatud on nii Tallinna keskmist neto- ja brutopalka ning rohelisega on väljendatud leibkonna keskmist netopalka, leibkond koosneb 1,5 inimesest.



Joonis 4. Hinna-tulu suhe aastatel 2005-2013

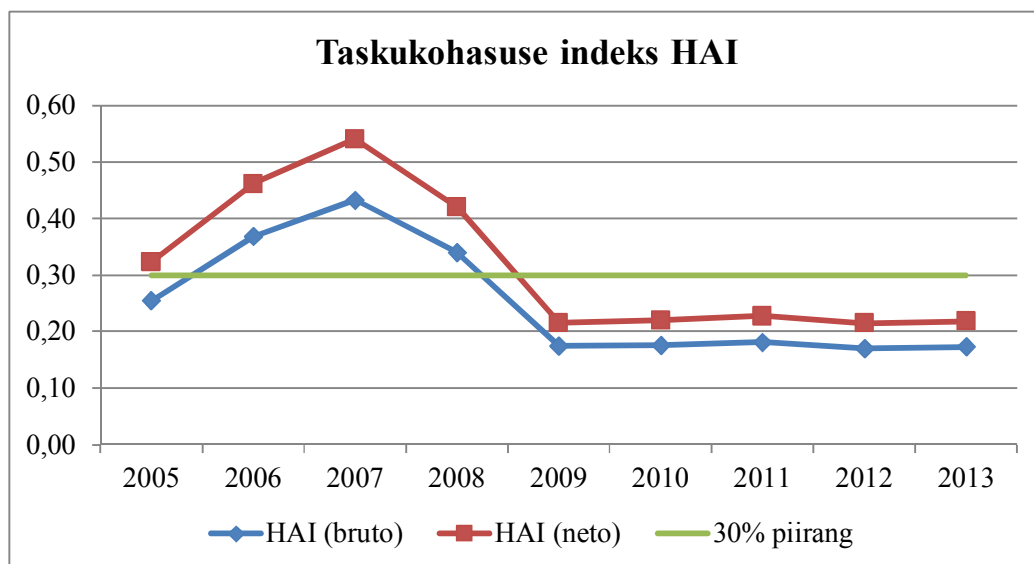
*Leibkond- arvestatud 1,5 inimese keskmist netokuupalka

Allikas: Autori koostatud lisas 7 toodud andmete alusel

Aastatel 2005-2008 oli hinna ja sissetuleku suhe üpriski paigast ära ning näitajad on kõrgemad kui tasakaalupunkt, selle tingis kõrge keskmine ruutmeetri hind ning buumiaeg, kus sissetulekud kinnisvaraturu hindadele järgi ei jõudnud. 2009. aastal jõudis kätte kriisist tingitud põhi kinnisvaraturul, mis tasakaalustas samas kinnisvarahindade ja sissetulekute suhet. Jooniselt on näha, kuidas näitajad on kõige paremad 2009. aastal, sest keskmine ruutmeetri hind sellel aastal oli 901 eurot. Brutopalka arvestuses jäi see aasta näitaja täpselt tasakaalupunkti ehk 1 ning leibkondade puhul oli hinna ja sissetuleku suhe alla 1. Leibkonna puhul on suhtarv uue tõusuga vaikselt kasvanud, 2009. aastal oli 0,8, järgnevad kolmel aastal 0,9 ning 2013 on jõudnud täpselt tasakaalupunkti. Selle joonise põhjal saab öelda, et hinna ja sissetuleku suhe kinnisvaraturul on

paranenud ning maksevõimelised on siiski leibkonnad ning individuaalselt keskmise netopalgaga Tallinna elanikul ei ole taskukohane soetada keskmisesse hinnaklassi jäävat korterit.

Joonis 5 näitab taskukohasuse indeksi HAI suurusi Tallinnas aastatel 2005-2013. Tulemused on leitud nii bruto- kui ka netopalka arvestades. Joonisele on rohelisega märgitud piirmäär 30 protsenti. Taskukohasuse indeks väljendab keskmise hüpoteegi laenumakse suhet sissetulekuga. Laenumakse ei tohiks sissetulekust ületada 30 protsenti, vastasel juhul võib laenumakse muutuda liiga kõrgeks ning ostja ei ole maksejõuline. Arvutamisel võeti keskmiseks korteri suuruseks 55 ruutmeetrit, mida arvestades leiti aastane keskmine müügihind Tallinna korteril. Laenu intressimäärad on Eesti Panga andmebaasist ning arvesse võetud keskmisi. Laenu perioodi pikkuseks on 30 aastat, sest see on enamuse pankades eluasemelaenu maksimaalne aeg.



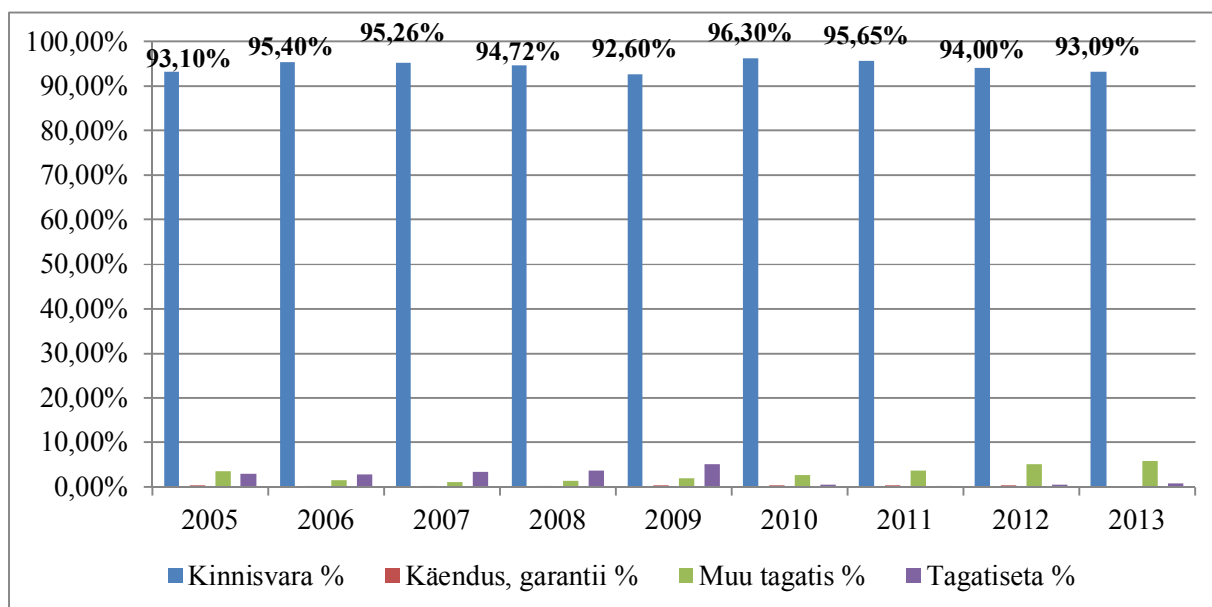
Joonis 5. Taskukohasuse indeks Tallinnas aastatel 2005-2013

Allikas: Autori koostatud lisas 8 toodud andmete alusel

Jooniselt 5 on näha, kuidas taaskord buumi ajal ja kriisi ajal oli keskmine hüpoteeklaenu laenumaksete suhe sissetulekuga võrreldes liiga kõrge ning seetõttu tulemused ületavad 30 protsendi piirmäära. Netopalka arvestuses oli kõige vähem taskukohane korterit soetada 2007. aastal, kus näitaja oli 0,54 ehk keskmiseid arvestades jäi laenumakse alla 54 protsenti sissetulekust. Brutopalka arvestuses on alates 2009. aastast tulemused jäänud alla 20 protsendi

piiri, mis tähendab et taskukohasuse indeks on positiivne. 2009-2013 on netopalgala arvestuses jäänud tulemused 0,21 ja 0,23 vahemikku, mis tähendab, et laenumakseks kulub 21-23 protsenti sissetulekust.

Joonis 6 näitab antud laenude käivet tagatiste lõikes. Korterite soetamisel on vajalik omafinantseering, millele lisandub pangalt võetav eluasemelaen. Laenu võttes on võimalik kasutada tagatiseks kinnisvara, käendus/garantiid, muud tagatist või saada laenu tagatiseta.



Joonis 6. Kodumajapidamistele antud laenude käive tagatiste lõikes

Allikas: Autori koostatud lisas 9 toodud andmete alusel

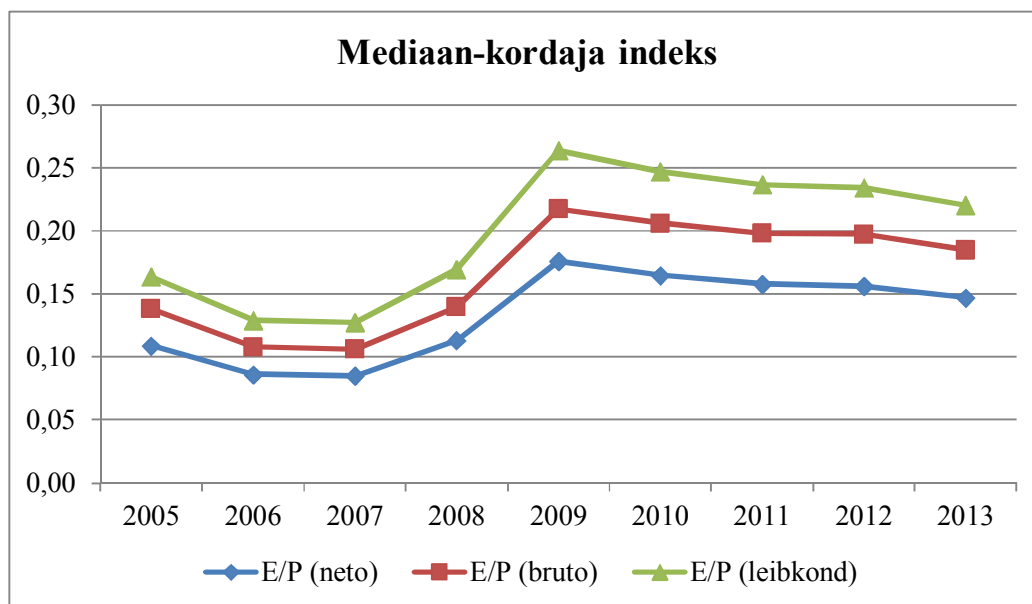
Kõige levinum on tagatiseks kasutada kinnisvara ning üldjuhul saab selleks kasutada ostetavat kinnisvara, millele hüpoteek seatakse, aastate jooksul hüpoteeklaenu laenumakseid tasutakse ja hüpoteek kustutakse kui laenusumma on makstud. Jooniselt näeb, kuidas kinnisvara tagatis moodustab enamuse kodumajapidamistele antud laenude käibest, iga aasta on tulemus üle 90 protsendi. Muu tagatis-selleks võib siis olla mõni muu väärtuslik omand, millele hüpoteeki peale panna. Viimasel aastal oli antud laenude käibest selle osakaal 5,82 protsenti. Jooniselt on näha kasvavat trendi muu tagatise võimaluse kasutamisel. Näiteks 2007. aastal oli see vaid üks protsent kogu laenu käibe osakaalust. Üks võimalus on saada eluasemelaenu tagatiseta. 2009.

aastal antud laenude käibest viis protsenti anti tagatiseta, viimase nelja aasta jooksul on see osakaal jäänud alla ühe protsendi. Viimane võimalus on käendus/garantii, selle võimaluse kasutamine on keerulisem ning osakaal aastate lõikes alla 0,5 protsendi. Eestis pakub eluasemelaenu käendust KredEx. Eluasemelaenu võtmisel üldjuhul omafinantseering peab olema vähemalt 20 protsenti, kuid kui vajalikke sääste ei ole, siis on võimalik teatud leibkondadel kasutada KredExi eluasemelaenu käendust ehk pangale tuleb 20 protsendi asemel tasuda 10 protsenti. Sellist võimalust pakuvad näiteks SEB pank, Danske ja Nordea. Swedbankis piisab kui omafinantseering kogusummast on 10 protsenti.

KredExi eluasemelaenu käenduse taotlejale on kindlad nõuded, laenuaotleja peab kuuluma kindlasse sihtgruppi, neid on kokku neli erinevat. Esiteks noore pere sihtgrupp ehk pere, kus on kasvamas kuni 15-aastast last kasvatav vanem. Teiseks noore spetsialisti sihtgrupp ehk kuni 35. aastane noor spetsialist, kes on omandanud kõrghariduse, keskerihariduse või kutsekeskhariduse või omandanud kutseõppe põhihariduse või kutseõppe keskhariduse baasil. Lisaks peab isikul olema sõlmitud tööleping, teenistusleping või juhatuse liikme leping või isik on äriregistris või maksuametis registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana. Kolmandaks on tagastatud eluruumis elava üürniku sihtgrupp ehk omandireformi objektiks oleva õigusvastaselt võõrandatud varana tagastatud eluruumides tagastamise hetkel üürilepingut omav üürnik või isik, kes omab seost üürnikuga. Neljandaks on Kaitseväge ja Kaitseväe veteranide sihtgrupp. Käenduse tingimuseks on, et suurus on kuni 24 protsenti laenu tagatisvara väärtusest, kuid mitte rohkem kui 20 000 eurot. Üldiselt on tagasimaksmise graafiku pikkuseks kuni 30 aastat või tagasimaksmise graafiku tingimuseks on, et lõpptähtajal ei ole laenusaaaja vanus üle 70 aasta. KredExi käendustasu on kolm protsenti käenduse summalt ja see tasutakse ühekordselt lepingu sõlmimisel. Lapse sünni puhul on võimalik saada laenupuhkust kuni kaks aastat. KredExi eluasemelaenu käendust kasutaval isikul ei pea olema see kinnisvara ost esimene. Taotlemine toimub pangas ning lisaks eelnevalt mainitud pankadele pakub seda lahendust veel Citadele Pank, Krediidipank, Versobank. (KredEx, 2014)

Joonis 7 tulemuste arvutusel arvestati korterihind Tallinna keskmise ruutmeetri hinna järgi ning korteri suuruseks võeti 55 ruutmeetrit. Joonisel on näha kolme erinevat tulemust, esiteks vaadati kinnisvarahinna suhet Tallinna aasta keskmise netopalgaga ning sama tehti ka brutopalgaga. Leibkonna puhul arvestati Tallinna aasta keskmise netopalgaga, kuid inimeste

arvuks võeti 1,5. Joonist analüüsitakse kindlate parameetrite järgi, taskukohasuse hindamise vahekorrad on järgmised: üle 0,33 taskukohane (*affordable*), 0,32-0,25 mõõdukalt taskukohane (*moderately unaffordable*), 0,24-0,20 üle jõu käiv (*seriously unaffordable*), alla 0,19 tõsiselt üle jõu käiv (*severly unaffordable*).



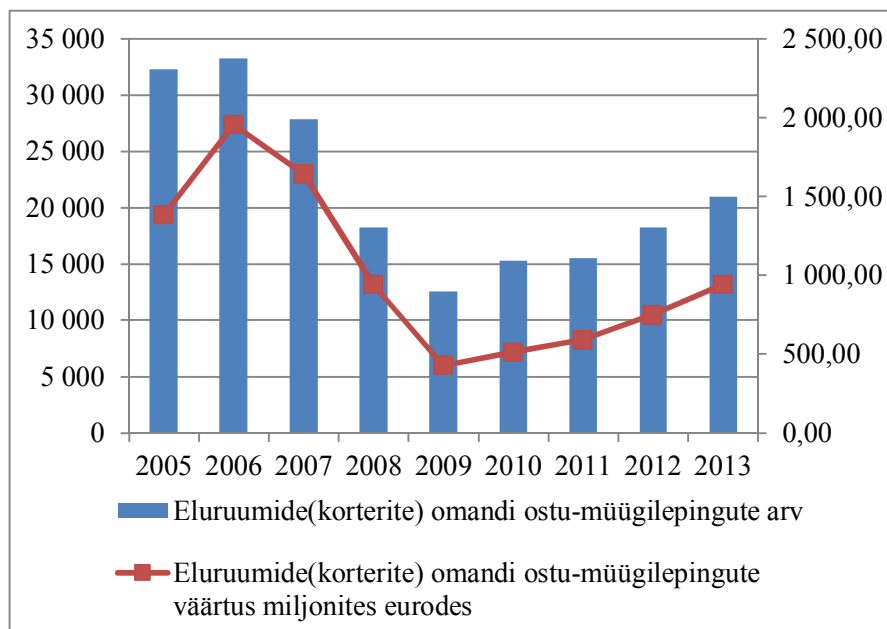
Joonis 7. Mediaan-kordaja indeks Tallinnas aastatel 2005-2013

Allikas: Autori koostatud lisas 10 andmete alusel

Joonis 7 näitab mediaan-kordaja indeksi muutumist Tallinnas aastatel 2005-2013. Indeksi arvutamisel korterihinna leidmiseks võeti keskmiseks korteri suuruseks 55 ruutmeetrit ja teiseks võeti arvesse aastane keskmine sissetulek. Jooniselt on näha kolme erinevat tulemust, kus müügihinna tingimus on sama, kuid sissetulek muutuv. Indeksi tulemused on väga nõrgad või standarditele vastavad taskukohasuse indeksi hindamise vahekorrad on liiga kõrged määratud Tallinna turu hindamiseks. Jooniselt on näha, et kõige kõrgem tulemus on 0,26 aastal 2009 ja 0,25 aastal 2010, mis jääb mõõdukalt taskukohasuse alapiiridesse ja arvesse on võetud leibkonna aastast keskmist netopalka. Ülejäänud tulemused joonisel näitavad, et elanikele on eluaseme ostmine üle jõu käiv või tõsiselt üle jõu käiv. Eriti madalad olid tulemused aastatel 2006-2007. Hetkel on näha joonisel langevat trendi ehk aina vähem on ostjad maksevõimelised, aastal 2013

oli taskukohasuse indeks 0,22 ehk indeksi kohaselt on korteri ostmine üle jõu käiv. Mediaan-kordaja indeksit on kasutatud paljudes teistes riikides ning kehtestatud keskmised võivad erineda ja seetõttu antud parameetrite järgi hinnates tundub olukord negatiivsem kui tegelikult on Tallinna ostu-müügiturul ja inimeste taskukohasus on kõrgem kui nende parameetrite järgi.

Joonis 8 näitab korterite ostu-müügilepingute arvu ja väärtuse koguhulka miljonites eurodes. Eelnevad tulemused on Tallinna korterituru kohta, siis selle joonise puhul on arvesse võetud terve Eesti eluruumid, kuna eraldi Tallinna kohta ostu-müügilepingute väärtuse andmeid saadaval ei ole.



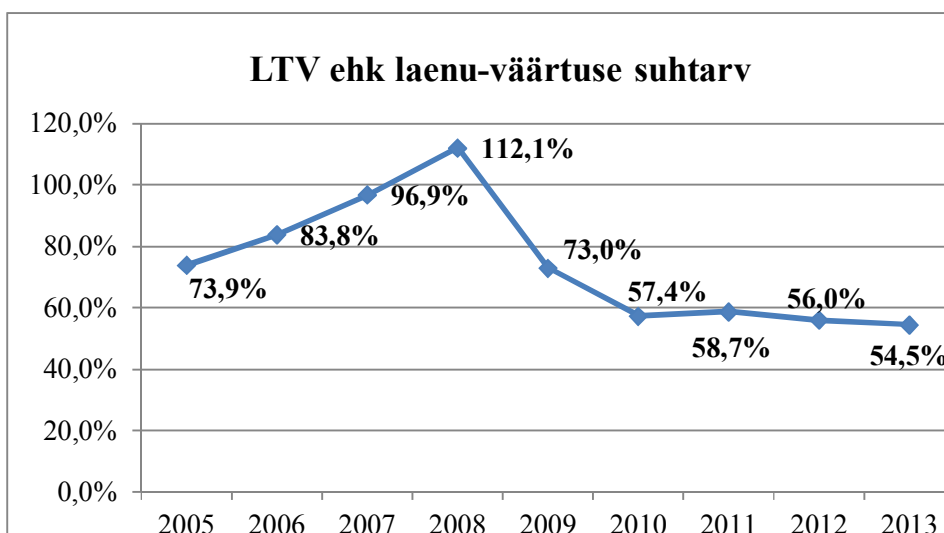
Joonis 8. Korterite ostu-müügilepingute arv ning väärtus aastatel 2005-2013

Allikas: Autori koostatud lisas 11 andmete alusel

Joonisel 8 on näha täpselt buumi ja kriisi aeg ning nüüd vaikselt tõusvat trendi elamispinnaturul. Üllatav on, et 2006. aastal oli ostu-müügilepingute väärtuseks lausa ligi 2000 miljonit eurot ja aastal 2013 on see tulemus 941,3 miljonit eurot ehk lausa poole väiksem. Eeldada võiks, et suur erinevus on tingitud korteri ruutmeetri hinnast, kuid tegelikult 2006. aastal oli keskmine ruutmeetri hind Tallinnas 1419 eurot ja 2013. aastal oli keskmine ruutmeetri hind

1284, tegelikult suurt erinevust ei ole. Buumi ajal oli tehinguid niivõrd rohkem ja kinnisvaraturul liikusid suured summad. 2009. aastal, kui kätte oli jõudnud kinnisvaraturu kriisi põhi, siis ostu-müügilepingute väärtus oli 426,9 miljonit eurot, mis on üle 4 korra väiksem võrreldes 2006. aastaga ja ostu-müügilepingute arv oli ligi 2 korda väiksem. Jooniselt on näha, kuidas viimase 4 aasta jooksul nii ostu-müügilepingute arv ja väärtus kasvab ning äkilisi muutusi ei ole toimunud.

Joonisel 9 on esitatud laenu-väärtuse suhtarv aastatel 2005-2013 ning arvesse on võetud terve Eesti, kuna Tallinna kohta eraldi andmed puuduvad. Seetõttu on laenu-väärtuse suhtarvu arvutamisel kasutatud kogu Eesti eluhoonetega hoonestatud kinnistu ja eluruumide(korterite) omandi ostu-müügilepingute arvu ja väärtust. Suhtarvu puhul eeldame, et see ei tohiks ületada 66,6 protsenti, sest panga antud eluasemelaen ei tohiks katta tervet kinnisvara hinda, mida madalam on suhtarv, seda positiivsem tulemus.



Joonis 9. LTV ehk laenu-väärtuse suhtarv 2005-2013

Allikas: Autori koostatud lisas 12 andmete alusel

Jooniselt 9 on näha, kuidas kriisi ajal oli protsent 112,1, mis on tunduvalt üle piirmäära. Laenumaksed olid sellel perioodil liiga kõrged. Viimase nelja aasta jooksul on olukord tasakaalustunud ning tulemused jäävad 54-59 protsendi vahemikku, mis on positiivne tulemuse laenu-väärtuse suhtarvu analüüsid.

4.2. Võrdlus varasemate uuringutega ja välisriikidega

Mediaan-kordaja on üks indeksitest, mis on soovitatud Maailma panga ja ÜRO poolt ning teoreetilises osas toodi sisse Venemaa ja Poola, kus sama indeksit kasutades on taskukohasuse muutumist hinnatud. Venemaa tulemustega Tallinna tulemusi võrrelda ei saa, sest Venemaal tehtud uuringus oli palju tulemusi puudu ning standardid erinesid. Poolas leiti mediaan-kordaja indeks arvestades, et keskmine korteri suurus on 55 ruutmeetrit ja leibkonnaks võeti 2 inimest, Tallinna puhul arvestati 1,5 inimese sissetulekuga.

Poolas kõige taskukohasem oli soetada korterit aastatel 2000-2002, kuid taskukohasus langes suurelt 2006-2007, millal näiteks Varssavis oli indeks vaid 0,16, mis tähendab, et eluaseme soetamine oli tõsiselt üle jõu käiv. Tallinnas samal ajal oli mediaan-kordaja 0,13, mis tähendab, et veelgi raskem olukord kinnisvaraturul. Alates 2008. aastast on taskukohasus vaikselt tõusma hakanud ning näiteks 2012. aastal saavutas Varssavis mediaan-kordaja 0,25 piiri, mis jääb napilt mõõdukalt taskukohasuse piiridesse. Tallinnas oli 2012 tulemus 0,23, mis tähendab, et pigem on üle jõu käiv, kuid tuleb arvesse võtta asjaolu, et Tallinnas võeti arvesse ainult 1,5 inimese netosissetulek, mitte kahe inimese. (Trojanek, 2013)

Järgnevalt saab võrrelda tulemusi Eestis läbiviidud uuringuga, kus hinnati samuti taskukohasuse indeksi muutumist ning seda aastatel 1997-2010. Kahe uuringu erinevus seisneb selles, et eelnevas on arvestatud terve Eesti taskukohasust, kuid bakalaureusetöö analüüsib taskukohasuse muutumist Tallinna korteriturul. Mitmed tulemused näitavad, et Tallinna uuringu tulemused on positiivsemad ehk Tallinna elanikel on taskukohasem soetada eluaset, kuigi hinnad pealinnas on kõrgemad. Näiteks hinna-tulu suhte võrdluses on Tallinnas 2006. aastal tulemuseks 1,7, mis tähendab, et leibkonna netopalk peaks olema 1,7 kordne. Eesti tulemustes on samal aastal tulemuseks 1,9-2 ehk kahekordne Eesti keskmise leibkonna netopalk oli vajalik eluaseme soetamiseks. Aastal 2009 on sarnane erinevus, Eesti tulemustes oli hinna ja tulu suhteks ühe inimese netopalka arvestuses 1,4-1,5, kuid Tallinnas oli tulemus samal ajal 1,2. Taskukohasuse HAI indeksi leidmisel kasutati mõlemas uuringus samasugust arvutuskäiku. Huvitav on see, et 2006. aastal on tulemused paremad Tallinna arvestuses, mis näitavad, et netopalka arvestades oli sissetulekust 46 protsenti laenumakse all. Eestis läbiviidud uuringus näitab sama indeks, et netopalka arvestades oli sissetulekust 49 protsenti laenumakse all. See on aastate jooksul

muutunud ja 2010. aastal on olukord vastupidine, Tallinnas keskmise netopalgaga inimese sissetulekust 22 protsenti kulus laenumakseks, Eesti arvestuses kulub keskmise netopalgaga inimesel sissetulekust 20 protsenti laenumakseks. Tuleb arvesse võtta, et Tallinnas on kõrgemad hinnad, kuid ka keskmine sissetulek on kõrgem. Eesti ja ka Tallinna lõikes on taskukohasuse indeks HAI positiivne, piirmääraks on võetud 30 protsenti, kuna sellisel juhul võib tekkida laenumaksmise tasumisel raskusi. (Kallakmaa-Kapsta & Kolbre, 2013)

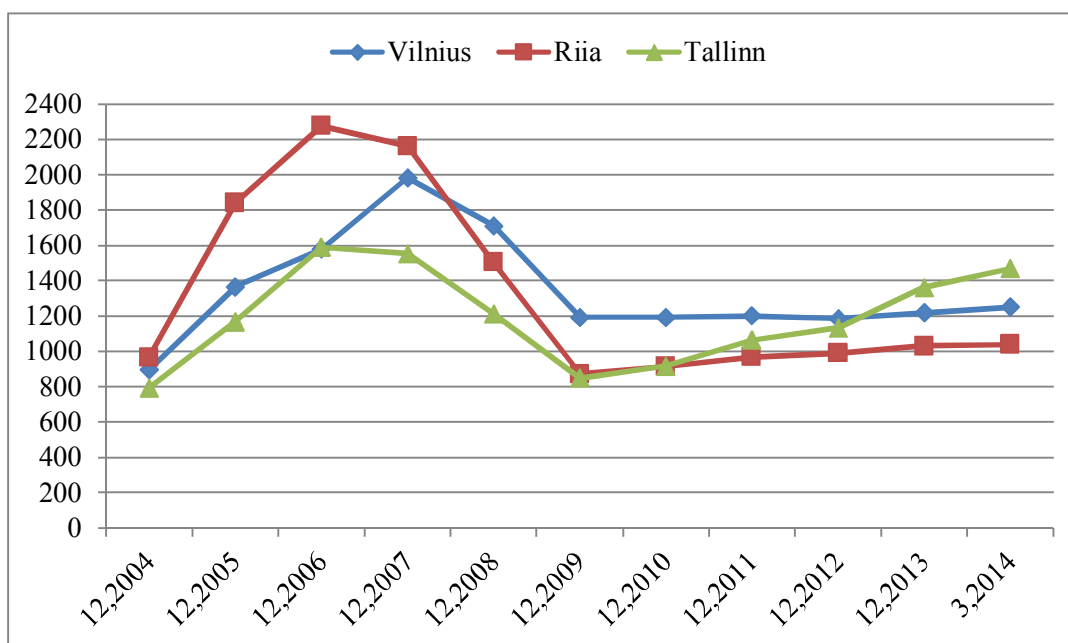
4.3. Tallinna korteriturg võrdluses Riia ja Vilniusega

Lisaks Tallinnale uuriti elamispiinnaturul toimunud muutusi Riias ja Vilniuses. Terve Baltikum on sarnase ajalooga ning ka majanduslik olukord on minevikus sarnast rada pidi liikunud, sellegipoolest võib märgata teatud erinevusi. Joonis 10 näitab kolme pealinna korterite keskmise hinna muutusi läbi vaadeldava perioodi ehk 2005-2013. Jooniselt võib näha, et Tallinnas oli 2005. aastal madalaim hind, järgnes Vilnius ning Riias oli hind kõige kõrgem. Samuti just Riias kasvasid hinnad buumi ajal kõige rohkem, Riias oli juba 2006. aastal ruutmeetri hinnaks 2277 eurot ning seetõttu ka kukkumine oli kõige suurem. Ka Vilniuses mõjutas majanduslik olukord suurt hinnatõusu, kuid kõrgeim hind 2007. aastal jäi napilt alla 2000 eurot ruutmeetri kohta. Tallinnas tipphinnaks jäi 1590 eurot ruutmeetri kohta ning selline tase oli aastal 2006.

Majanduslangus tõi kõigis kolmes Baltikumi pealinnas kaasa suured langused kinnisvara hindades. Kõige madalam korteri hind oli Tallinnas 848 eurot ruutmeetri kohta, Vilniuses 1192 eurot ning Riias oli 2009. aastal keskmiseks korteri ruutmeetri hinnaks 872 eurot. Riias oli langus kõige suurem, lausa 42 protsenti langes aastaga hind ja aastal 2008 oli Riias keskmine hind ruutmeetri kohta 1504 eurot.

Hetkel on kõik kolm Baltikumi pealinna hakanud majanduslanguse ajast taastuma. Märts 2014 seisuga on Tallinnas viimase aasta jooksul hind tõusnud 21,3 protsenti, seda on ka jooniselt 10 näha, et hetkel on Tallinnas hind kõige kõrgem. Kiire kasvu põhjuseks võib tuua elurajoone, kus väikeste korterite hinnad on kerkinud umbes 30 protsenti võrreldes eelneva aastaga. Tallinnas on toimunud 1867 tehingut, mis on 11 protsenti rohkem kui eelneval aastal samal ajal. Riia ja

Vilniuse puhul näeb tagasihoidlikuma ning stabiilsemat kasvu korterite hinna puhul, mõlemas pealinnas on hind kerkinud viis protsenti võrreldes eelneva aastaga. Riias tehingute arv kasvas aasta jooksul 17,5 protsenti ning kõige rohkem kasvas tehingute arv Vilniuses, kus toimus 2014. aasta I kvartalis 2700 tehingut, mis on 51 protsenti rohkem kui 2013. aasta I kvartalis (Ober-Haus Baltic Apartment Price Index, 2014).



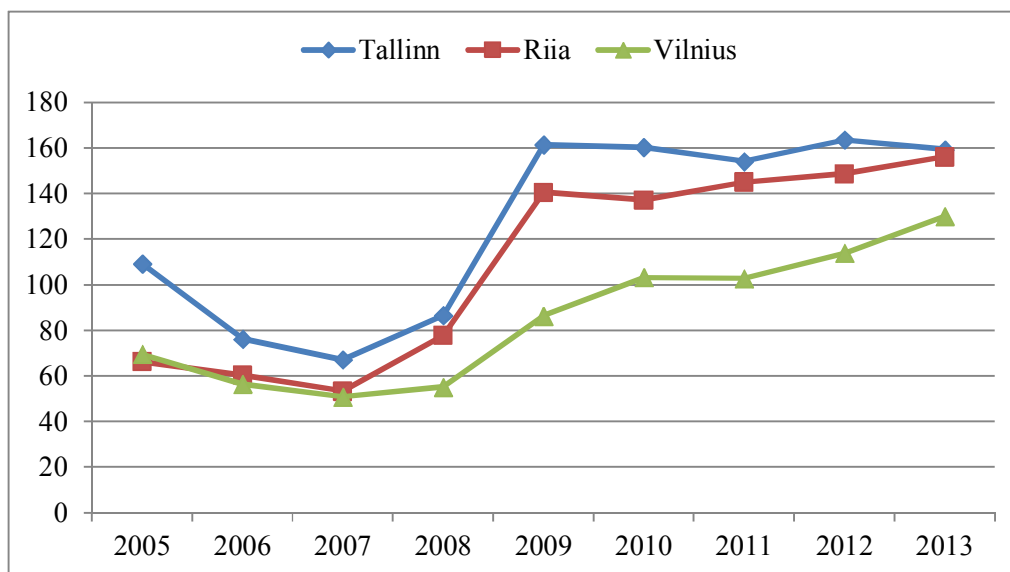
Joonis 10. Vilniuse, Riia ja Tallina korterite keskmise hinna võrdlus aastatel 2005-2014

Allikas: Autori koostatud lisas 13 andmete alusel

Kokkuvõtlikult võib öelda, et Riias, Vilniuses ja Tallinnas on peale kriisi hakanud hinnad stabiilselt kasvama. Tallinnas on hetkel hind liiga kiirelt tõusnud, mida stabiilsemalt ja majanduslikule olukorrale vastavalt hind kerkib, seda parem kinnisvaraturule.

Kolmes Baltikumi pealinnas võib leida nii sarnasusi kui ka erinevusi. Kõigis linnades mõjutab kinnisvaraturgu ning nõudlust ja pakkumist kinnisvaraturul valitsevad hinnad, intressimäärad ja palgad. Kõiki kolme komponenti seob eluaseme taskukohasuse indeks. Tallinnas, Riias ja Vilniuses toimuvaid muudatusi kinnisvaraturul saab hinnata läbi eluaseme taskukohasuse indeksi. Kui see indeks on 100, siis see tähendab, et 30 protsenti netopalgast läheb

hüpoteekide maksmisele, kui indeks on vähemalt 100, siis on inimesed maksejõulisemad ning saab soetada uut eluaset. Väärtus üle 100 tähendab positiivset olukorda ning mida suurem number, seda rohkem taskukohasemad on eluasemed. (Baltic Housing Affordability Index, 2014) Järgnev joonis näitab kolme pealinna indeksite muutusi aastatel 2005-2013.



Joonis 11. Tallinna, Riia ja Vilniuse eluaseme taskukohasuse indeks (*HAI-Housing Affordability Index*), aastatel 2005-2013

Allikas: Autori koostatud lisas 14 andmete alusel

Joonisel 11 on näha, et kõigis riigis oli HAI alla 100 aastatel 2005-2008 ning alates aastast 2009 on näitaja tõusnud, mis tähendab et vastupidine olukord keskmise korteri hinnaga, kuna üks mõjutajatest on korterite hind, siis on selline olukord ka arusaadav. Hetkel on olukord stabiilsem ning kõigi Baltikumi pealinnade näitajad on positiivsed. Indeksi järgi kõige maksejõulisemad on Tallinna ja Riia elanikud ning vähem taskukohasem uut eluaset soetada on Vilniuse elanikel.

4.4. Järeldused ja ettepanekud

Taskukohasuse hindamise puhul on üheks olulisemaks kinnisvara hinna ja sissetuleku suhe. Tulemustest selgub, et taskukohane soetada keskmise ruutmeetri hinnaga korter vaid leibkondadel, kelle sissetulekuks on arvestatud 1,5 inimese netopalk kokku liidetuna. Inimene, kes saab keskmist netosissetulekut, tal tuleb leida keskmisest odavam hinnaga korter, et olla maksejõuline. Sellegipoolest võib väita, et selle indeksi puhul on Tallinnas olukord hea, ning korteriturg on taastunud buumi ja kriisi järgest ajast, kui kinnisvarahinnad ja sissetulekud erinesid liiga palju ning nüüd viimase nelja aasta jooksul pigem samas tempos tõusevad.

Teiseks oluliseks määrajaks eluaseme soetamisel on laenumakse suurus ning inimese maksevõime laenu tasuda sissetulekust. Selleks leiti taskukohasuse indeks HAI, mis näitab keskmise hüpoteeklaenu laenumakse ja sissetuleku suhet. Positiivne on, et 2009-2013 näitavad tulemused seda, et keskmine hüpoteeklaenu laenumakse on taskukohane ning sissetulekust kulub laenule 21-23 protsenti. Piirmäär, mida tuleks jälgida on 30 protsenti, seetõttu võib väita, et Tallinnas on olukord oodatust positiivsem. Laenude puhul tuleb arvestada ka sellega, et laenu antakse tagatise vastu ehk kui juhtub, et inimene ei ole enam maksejõuline, siis on pangal õigus tagatisele. Enamasti kasutatakse tagatiseks kinnisvara, mis suudab katta laenu suurust. Laenu käibest üle 90 protsenti on võetud kinnisvara hüpoteegiga ning seda kogu vaadeldava perioodi jooksul ehk 2005-2013.

Taskukohasem on soetada korterit Tallinna elanikul, kelle netosissetulek on 1,5 keskmisest ehk 2013. aastal oleks pidanud Tallinna elaniku sissetulek olema 1230 eurot netos, et olla tasakaalus kinnisvarahindadega turul ning maksevõimeline soetama korterit. Teine võimalus on leibkonna sissetulek jõuab selle piirini ning samuti on võimalik soetada eluase.

Viimaste aastate jooksul on kinnisvaraturg taas elavnenu ning seetõttu ka eluasemelaene võetakse aktiivsemalt. Eesti Panga poolt väljastatud Finantsstabiilsuse ülevaatest näeb, et 2013. aastal uute väljastatud eluasemelaenude maht kasvas 21 protsenti võrreldes 2012. aastaga. Sellega seoses eluasemelaenuportfell suurenes aastaga 0,8 protsenti, jäädes seega umbes 40-50 mln euro vahemikku. (Eesti Pank, 1/2014) Kardetakse uut eluasemelaenude buumi ja seetõttu kehtestab Eesti Pank alates märtsist kommertsbankadele uued nõuded. Algselt oli plaanis uued nõuded sisse viia uuest aastast, kuid kohanemine võtab kauem aega. Esimene nõue Eesti Pangalt on, et

laenusumma võib olla kuni 85 protsenti tagatiseks oleva kinnisvara väärtusest. Kui laenu käendab KredEx, siis kuni 90 protsenti tagatise väärtusest. Selle nõudega tuleb Swedbankil muuta laenuandmise protseduuri, sest hetkel on pangal nõue, et omafinantseering ilma lisatagatiseta peab olema vähemalt 10 protsenti. Uue nõudega peab see olema vähemalt 15 protsenti. Teiseks nõudeks on, et laenusoovija kõik igakuised laenu-ja liisingumaksud kokku võivad moodustada kuni 50 protsenti netosissetulekust. Selle nõude kohaselt peavad kõik pangad arvatavasti karmimaks muutma süsteemi ning kindlustama, et laenusoovija end lõhki ei laenaks. See on tegelikult väga õige samm, kuid võib muuta eluasemelaenu kättesaamatuks elanikele, kes saavad alla keskmist sissetulekut. Kolmandaks nõudeks on, et eluasemelaenu võib anda kuni 30. aastaks, hetkel enamus pankades kehtib sama nõue, väljaarvatud SEB pank, kus hetkel on võimalik laenata kuni 40. aastaks eeldusel, et laen on tasutud 75. eluaastaks.

Eesti Panga presidendi Ardo Hanssoni arvates aitab see ära hoida laenubuumi riski tulevikus ning kaitseb nii finantssüsteemi kui ka laenuvõtjaid. Finantssüsteemis kommertspangad konkureerivad ning võivad seetõttu ka liiga kergekäeliselt laenu anda ja riske võtta, need kolm nõuet aitavad seda ära hoida. Laenuvõtjad ei laena end lõhki nende nõuetega ning peaks olema tagatud maksevõime. Nõustun, et selliseid nõudeid tulevikuks vaja on, need tasakaalustavad finantssüsteemi ja raskendavad eluasemelaenude liiga kergekäelist võtmist. Laen on suur kohustus ja seetõttu peab finantsasutus tegema kindlaks, et eluasemelaen on laenuvõtjale ikka taskukohane. (Õepa, 2014)

Kokkuvõtlikult võib prognoosida vaikselt stabiilset kasvu ning äkilisi muutusi lähimate aastate jooksul ei tohiks tekkida. Seda järeldades sissetuleku ehk keskmise brutokuupalga kasvust ning ka Euribori intressimäära mõjust. Kui Euribor vaikselt lähimate aastate jooksul kasvab, siis võib see nõudlust vähendada ning kinnisvaraturgu stabiilsemaks muuta ning ei põhjusta uut kinnisvarabuumi aega. Üldiselt kõige peamiseks mõjutajaks kinnisvaraturul on majanduslik olukord riigis, Eestis on oodata järgmistel aastatel pigem majanduse paranemist kui allakäiku.

KOKKUVÕTE

Bakalaureusetöö eesmärgiks oli hinnata ja analüüsida taskukohasust Tallinna elamispiinaturul aastatel 2005-2013. Tulemuses leiti erinevaid seoseid kinnisvarahindade ja sissetulekute vahel ning eluasemelaenude ja maksevõime vahel. Taskukohasuse hindamisel on kasutatud järgmiseid indekseid: P/I, taskukohasuse indeks HAI, mediaan-kordaja, Balti taskukohasuse indeks, laenu-väärtuse suhtarv, eluasemelaenude käive tagatiste lõikes. Tulemuste saamiseks kasutas autor erinevate andmebaaside andmeid ehk uurimismeetod on kvantitatiivne.

Pika ajaperioodi vaatluse tagajärjel saab väita, et kinnisvaraturg on väga muutlik ning sõltuv majanduslikust olukorrast ja inimeste maksevõimet mõjutavatest faktoritest. Majanduslikus olukorras tuleb jälgida intressimäärasid, inflatsiooni, tööturgu ja teisi faktoreid, mis mõjutavad nõudlust ja ka pakkumist. Nõudlust mõjutab inimeste maksevõime ning kindlustunne finantsiliselt. Taskukohasust mõjutab sissetulek, selle muutused ning laenuintressid, mida mõjutab ka Euribor. Kinnisvara soetamine on läbimõeldud tegevus ning investering, mille puhul on oluline nii hind, kvaliteet ning taskukohasus.

Tulemuses kajastusid selgelt majandusbuum ja ülemaailmne finantskriis aastal 2008. Viimase 4 aasta jooksul on kinnisvaraturg ning üldine majanduslik olukord stabiilse tõusuga tagasi positiivsemaks muutunud. Selgitati ka pakkumise ning nõudluse tegureid ja mõju kinnisvaraturu muutustele.

Tulemustest selgus, et ei ole taskukohane soetada korterit individuaalselt, arvestades keskmist korteri suurust, hinda ning indiviidi keskmist netokuupalka Tallinnas. Aastal 2013 oli keskmine netokuupalk 865 eurot, keskmiseks korteri suuruseks võeti 55 ruutmeetrit ja ühe ruutmeetri keskmine hind on 1284 eurot ruutmeetri kohta. Nende andmete põhjal tuli tulemuseks, et taskukohane on soetada korterit leibkonnal, mis koosneb 1,5 inimesest ehk netokuupalk kokku oleks ligikaudu 1300 eurot. Teiseks võimaluseks on valida odavam või keskmisest väiksem korter. Korteri soetamise juures mängib suurt rolli ka finantseering ehk kui suure osa hinnast on

omafinantseering ja kui suur osa hinnast kaetakse eluasemelaenuga. Tulemustest selgub, et üle 90 protsendi eluasemelaenude käibest on võetud kinnisvara tagatisega.

Tallinna korteriturgu võrreldi ka teiste Balti riikide pealinnadega. Balti taskukohasuse indeksi järgi kõige maksejõulisemad on Tallinna ja Riia elanikud ning vähem taskukohasem uut eluaset soetada on Vilniuse elanikel.

Eluasemelaenude puhul tuleb jälgida, et laenumakse ei oleks liiga suur osa sissetulekust. Maksimaalne aeg eluasemelaenul on 30 aastat, selle perioodi jooksul peab maksevõime säilima. Bakalaureusetöös näitas sissetuleku ja laenumakse seost taskukohasuse indeks HAI. Selle indeksi tulemusi arvutades arvestati keskmistega ning positiivne on, et 2013. aastal kulub keskmiselt sissetulekust 22 protsenti laenumakseks. Piirmääraks loetakse 30 protsenti, üle selle võib tekkida makseraskusi. Euribor on hetkel langenud rekord madalale, 2014. aasta oktoobris oli Euribori tase kuude arvestuses 0,006 protsenti. Laenu intress Eesti Panga andmetel oli 2014. aasta septembris 2,36 protsenti, mis on vaadeldava perioodi kõige madalam intressimäär. Sellised tingimused soosivad eluasemelaene võtma ning soetama kinnisvara. Selleks, et hoida ära finantskriisi riski tuleb märtsis kolm uut nõuet Eesti kommertspankadele, mis on kehtestatud Eesti Panga poolt. Uued nõuded on vajalikud, et eluasemelaene liiga kergekäeliselt ei antaks ning laenuvõtjaid kaitseb maksejõuetuse eest.

Sarnast majandusbuumi, mis oli 2005. aastal oodata ei ole, uus tõus on stabiilsem ning koos kinnisvarahindadega tõuseb ka üldine majanduslik olukord riigis, koos sellega sissetulek. Finantskriisi, mis oli aastal 2008 lähitulevikus samuti oodata ei ole, vähemalt mitte nii suurte mõjutustega, seekord ollakse ettevaatlikumad ja juba eelnevalt on kasutusele võetud riske vähendavaid abinõudeid. Lisaks võiks uurida viie aasta pärast, kuidas mõjutasid eluasemelaenudega seotud kolm uut nõuet eluasemelaenude turgu.

Viimased neli aastat Tallinna korteriturul on näidanud positiivseid muutusi, ainult tuleb säilitada tasakaal nõudluse ja pakkumise vahel, mis hoiab paremini tasakaalus kinnisvarahindasid. Oluline on, et hinnad taaskord liiga kõrgeks ei läheks ning sellega taskukohasuse probleem süveneks. Järgmise viie aasta pärast tuleks uuesti uurida taskukohasuse probleemi Eesti elamispinnaturul ning vaadata, kas on säilinud sama suhe kinnisvarahindade ja sissetulekute vahel. Lõppkokkuvõttes on igal elanikul valik, millist korterit soetada, kuid oluline on jälgida, et soetatud korter oleks taskukohane ja laenu ajaperioodi jooksul säiliks maksevõime.

VIIDATUD ALLIKAD

Abelson, P. (2009). Affordable Housing: Concepts and Policies. *Economic Papers*, pp. 27-38.

Baltic Apartment Price Index. Ober-Haus.

<http://www.ober-haus.com/files/lt/files/reports/Ober-Haus%20Baltic%20Apartment%20Price%20Index%20March%202014.pdf> (13.03.2014)

Baltic Apartment Prices. Ober-Haus.

<http://www.ober-haus.com/files/lt/files/reports/OH%20Baltic%20Poland%20Prices%20Jan-2004-Mar-2014.pdf> (13.03.2014)

Baltic Housing Affordability Index. Swedbank-research.

http://www.swedbank-research.com/english/baltic_housing_affordability_index/2014/q1/hai_2013q4.pdf (13.03.2014)

Brett, D. L., & Schmitz, A. (2009). *Real estate market analysis: methods and case studies*.

Washington: Urban Land Institute.

Delgadillo, L. M., & Jewkes, M. D. (2010). Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners. *Journal of Financial Counseling & Planning*, pp. 43-52.

Eesti Panga Finantsstabiilsuse Ülevaade (FSÜ) (1/2014). Eesti Pank.

http://www.eestipank.ee/sites/eestipank.ee/files/publication/et/FSU/2014/fsy2014_1.pdf (08.11.2014)

Eluasemelaenu käendus. KredEx.

<http://kredex.ee/eraisik/eraisiku-laenud-ja-teenused/eluasemelaenu-kaendus-2/> (3.12.2014)

Eluasemelaenu tingimused. Danske Bank.

<http://www.danskebank.ee/et/10436.html> (21.10.2014)

Eluasemelaenu tingimused. Nordea.

<http://www.nordea.ee/Teenused+erakliendile/Laen+ja+liising/Eluasemelaenu/Eluasemelaenu/71642.html> (21.10.2014)

- Eluasemelaenu tingimused. SEB.
<http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen> (21.10.2014)
- Eluasemelaenu tingimused. Swedbank.
<https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/home?language=EST> (21.10.2014)
- Euribori muutumine. Euribor.
<http://www.euribor-rates.ee> (5.11.2014)
- Euribori muutumine. Hea Intress.
<http://www.heaintress.ee/laenud/euribor> (12.01.2014)
- Finantssektori statistika. Eesti Pank.
<http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#treeMenu/FINANTSSEKTOR> (11.11.2014)
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, pp. 115-125.
- Haffner, M., & Heylen, K. (2011). User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability. *Housing Studies*, pp. 593-614.
- Kaing, M. (2011). *Kinnisvara alused*. Tartu: Eesti Maaülikool.
- Kallakmaa-Kapsta, A., & Kolbre, E. (2013). Estonian housing market: affordability problem and regulatory framework. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, pp. 146-162.
- Kinnisvara statistika andmebaas. Statistikaamet.
<http://www.stat.ee/kinnisvara> (1.10.2014)
- Kinnisvara tehingute statistika. Maa-amet.
http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=449&no_cache=1420388600
 (1.10.2014)
- Kosareva, N., & Tumanov, A. (2008). Assessing Housing Affordability in Russia. *Problems of Economic Transition*, pp. 6-29.
- Kuhlback, H., Prisk, P., & Lauren, A. (2002). *Kinnisvaraõpik*. Tallinn: Kirjastus Agitaator OÜ.
- Leishmann, C., & Rowley, S. (2012). Affordable Housing. rmt: W. A. David F. Clapham, *The SAGE Handbook of Housing Studies*, pp. 379-396.
- Org, R., & Wood, G. (2011). Factors Shaping the Dynamics of Housing Affordability in Australia 2001-2006. *Housing Studies*, pp. 1105-1127.

Tagasivaade 2012 aasta Tallinna korteriturule. Domus Kinnisvara.

<http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2013/02/tagasivaade-2012-aasta-tallinna-korteriturule/> (04.02.2014)

Trojanek, R. (2013). Housing Affordability in Poland. *International Journal of Academic Research*, pp. 183-187.

Õepa, A. (2014) Eesti Pank lükkas eluasemelaenu nõuete kehtestamise märtsini edasi - *Majandus24.postimees*, 16.detsember
<http://majandus24.postimees.ee/3027663/eesti-pank-lukkas-eluasemelaenu-nouete-kehtestamise-martsini-edasi> (16.12.2014)

Yates, J. (2008). Australia's Housing Affordability Crisis. *Australian Economic Review*, pp. 200-214.

SUMMARY

HOUSING AFFORDABILITY ANALYSIS ON THE EXAMPLE OF TALLINN DWELLING MARKET FROM 2005 TO 2015

Kristin Roosileht

The purpose of the Bachelor's thesis was to analyze the housing affordability in Tallinn from 2005-2013 and to also assess the changes using market affordability indices. Tallinn dwelling market was the chosen area because it is the largest and most active part of the housing market in Estonia, accounting for approximately half of the Estonian market.

Changes in the real estate market have affected housing affordability. An important factor to consider when buying a dwelling is the average price per square meter, which over the years, has been variable and affected by the economic situation in the country. Besides the economic situation of the country, other factors affecting that buyer's include: the buyer's income, loan amount and loan interest rates (influenced by Euribor), inflation and labor market.

The aim of this work is to analyze the relationships between dwelling market prices and income, as well to analyze the buyer's ability to pay the loans. The research will try to identify if the average resident of Tallinn can afford to buy an apartment. Affordability is measured by using the following indices: P/I, the affordability index HAI, median multiple, the Baltic affordability index, and the loan-to-value ratio. The used research method is quantitative. Variety of databases were utilized for data collection and analysis. The most commonly used databases were Statistics Estonia (*Statistikaamet*), Bank of Estonia (*Eesti Pank*) and Estonian Land Board (*Maa-amet*).

The calculated size of the dwelling being analyzed was 55 square meters and the average price per square meter is also considered. It is important to note that the price per square meter is variable depending upon the year. It is at the buyer's discretion as to which dwelling they choose, but their choice should be affordable for them. Potential buyer's should be financially secure, be able to self-finance part of the purchase, and be able to pay off their loan payments during the given loan period. The results from the analysis indicate that during 2013 it is affordable for buyer's to purchase a dwelling in Tallinn when their net salary is 1.5 times that of the average net salary level (1300 Euros per month). Tallinn dwelling market affordability is also compared with Riga and Vilnius; all three Baltic capitals have a similar history. Baltic affordability index results show that the average residents of Tallinn and Riga can afford more than the average residents of Vilnius.

In 2005, there was an economic boom which was later followed by a financial crisis in 2008. These events are not expected to happen again in the near future. New rise in housing market prices are more stable and have increased with the overall economic situation in Estonia. To prevent financial risk, Bank of Estonia will establish three new requirements for commercial banks in March 2015. The first requirement is that the loan amount can be up to 85 percent of the value of the property. The second requirement is that the buyer's monthly loan and lease payments can total up to 50 percent of their net income. The third requirement is that maximum time for loan repayment is 30 years. These three requirements protect both the buyer's taking out the loan and the banks, from what could be unfavorable issuance of loans.

Tallinn dwelling market has shown some positive changes over the last four years. It is important to maintain the relationship between supply and demand, which keeps the best balance in dwelling market prices. After five years, re-evaluation of the Estonian housing market affordability should be done to check and see if the relationship is preserved between apartment prices and incomes. In conclusion, it is ultimately up to the buyer's as to the dwelling they choose, but affordability should be of top consideration.

LISAD

Lisa 1. Eluasemelaenu tingimused Eesti suurimates pankades

	Swedbank	SEB	Nordea	Danske
Laenusumma	Alates 3200EUR, Tallinnas 6400EUR	Alates 1920 EUR	Alates 3200 EUR, Tallinnas ja Harjumaal 6400EUR	Alates 3500EUR
Laenu tähtaeg	Kuni 30 aastat	Kuni 40 aastataks eeldusel, et laen tasutud 75.eluaastaks	Kuni 30 aastataks eeldusel, et laen tasutud 70.eluaastaks.	1-30 aastat
Eluasemelaenu intressimäär	Baasintress + intressimarginaal	Kliendi valikul 3,6,12 kuu Euriboriga seotud või fikseeritud intressimäär	6 kuu Euribor või Nordea EUR Prime + isikukohane marginaal	6 kuu Euribor + marginaal, 12 kuu Euribor + marginaal
Omafinantseering	Lisatagatisega 0%, ilma lisatagatiseta vähemalt 10%	Vähemalt 20 %, KredExi käenduse kasutamisel 10% või lisatagatis	Vähemalt 20 %, KredExi käenduse kasutamisel 10% või lisatagatis 0%	Kuni 2 aasta vanuse korteriga 30% turuväärtusest, vanema puhul 34%, lisatagatisega 0 %, KredExi garantii korral 10%
Taotleja netosissetulek	Vähemalt 600EUR	Vähemalt 448EUR	Vähemalt 540EUR, Tallinnas ja Harjumaal 640EUR	Ei ole infot
Kaastaotleja	Netosissetulek kokku vähemalt 800EUR	Netosissetulek perel vähemalt 640EUR	Netosissetulek perel vähemalt 830EUR, Tallinnas ja Harjumaal 960EUR	Võib taotleda koos kaastaotlejaga
Tagatis	Harilikult on selleks ostetav korter või maja.	Põhitagatiseks sobib ostetav eluase	Põhitagatiseks sobib ostetav eluase või muu kinnisvara	Sobib panga kasuks kinnisvarale seatud hüpoteek
Lepingutasu	Olenevad laenu- ja hüpoteegisummast.	1% laenusummast, min 191,73EUR	1% laenusummast, min 190EUR	Ei ole infot

Allikas: (Danske Bank, 2014; Nordea, 2014; SEB, 2014; Swedbank, 2014)

Lisa 2. Tallinna korteriturg 2005-2013

	Tehingute arv	Korteri keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (EUR / m ²)
2005	13 000	57,5	954
2006	12009	55,4	1 419
2007	9126	54,0	1 713
2008	6002	55,5	1 458
2009	4144	55,1	901
2010	5224	53,5	952
2011	5192	56,0	1 064
2012	6506	54,2	1 127
2013	7261	54,5	1284

Allikas: (Maa-amet, 2014)

Lisa 3. Tallinna korterituru ostu- ja müügitehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind

Aasta	Kvartal	Tehingute arv	Mediaanhind (EUR/m ²)	Keskmine hind(EUR/m ²)
2005	I kvartal	2416	759,93	796,8
	II kvartal	3220	823,21	871,42
	III kvartal	3643	885,36	939,61
	IV kvartal	3984	1041,92	1075,78
2006	I kvartal	3119	1265,45	1248,60
	II kvartal	2708	1358,75	1355,53
	III kvartal	2967	1388,80	1432,61
	IV kvartal	3572	1493,96	1542,57
2007	I kvartal	2993	1556,87	1630,23
	II kvartal	2960	1585,86	1657,36
	III kvartal	2001	1563,59	1634,92
	IV kvartal	2014	1489,14	1535,49
2008	I kvartal	1785	1438,38	1497,89
	II kvartal	1920	1351,83	1439,77
	III kvartal	1655	1276,62	1332,99
	IV kvartal	1302	1180,74	1251,21
2009	I kvartal	884	947,72	1011,63
	II kvartal	1051	789,92	913,21
	III kvartal	1328	697,43	781,19
	IV kvartal	1506	741,63	837,49

Allikas: (Maa-amet, 2014)

Lisa 3 järg. Tallinna korterituru ostu- ja müügitehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind

Aasta	Kvartal	Tehingute arv	Mediaanhind (EUR/m ²)	Keskmine hind(EUR/m ²)
2010	I kvartal	1293	800,58	872,59
	II kvartal	1427	838,03	935,48
	III kvartal	1423	818,25	906,14
	IV kvartal	1684	845,71	948,74
2011	I kvartal	1 186	834,66	942,50
	II kvartal	1 348	900,76	1 032,61
	III kvartal	1 477	927,76	1 069,17
	IV kvartal	1 702	966,24	1 068,90
2012	I kvartal	1 542	947,29	1 075,01
	II kvartal	1 766	984,97	1 104,18
	III kvartal	1 888	981,73	1 101,92
	IV kvartal	1 847	1 011,24	1 128,27
2013	I kvartal	1 678	1 048,24	1 176,30
	II kvartal	2 016	1 107,30	1 228,10
	III kvartal	2 005	1 170,21	1 274,70
	IV kvartal	2 082	1 238,74	1 334,11
2014	I kvartal	1867	1 333,33	1 419,65
	II kvartal	1 792	1 367,26	1 420,93
	III kvartal	1 817	1 356,06	1 459,24

Allikas: (Maa-amet, 2014)

Lisa 4. Töötuse määr Tallinnas 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tallinn	8,0 %	4,6%	3,5%	4,4%	13,3%	16,8%	12,1%	9,5%	8,6%

Allikas: (Statistikaamet, 2014)

Lisa 5. Keskmise brutokuupalk eurodes Tallinnas 2010-2013

Aasta	Kvartal	Keskmine brutokuupalk eurodes
2010	I kvartal	866
	II kvartal	931
	III kvartal	870
	IV kvartal	920
2011	I kvartal	916
	II kvartal	977
	III kvartal	932
	IV kvartal	994
2012	I kvartal	980
	II kvartal	1026
	III kvartal	987
	IV kvartal	1047
2013	I kvartal	1045
	II kvartal	1116
	III kvartal	1078
	IV kvartal	1129
2014	I kvartal	1118
	II kvartal	1170

Allikas: (Statistikaamet, 2014)

Lisa 6. Euribori andmed perioodil 03.01.2011-03.11.2014 (kuude arvestus)

Kuupäev	Euribor
3.01.2011	0,59%
1.02.2011	0,95%
1.03.2011	0,71%
1.04.2011	0,78%
2.05.2011	1,23%
1.06.2011	1,06%
1.07.2011	1,18%
1.08.2011	1,19%
1.09.2011	1,10%
3.10.2011	1,20%
1.11.2011	1,13%
1.12.2011	0,89%
2.01.2012	0,65%
1.02.2012	0,40%
1.03.2012	0,35%
2.04.2012	0,32%
2.05.2012	0,32%
1.06.2012	0,32%
2.07.2012	0,32%
1.08.2012	0,10%
3.09.2012	0,09%
1.10.2012	0,08%
1.11.2012	0,08%
3.12.2012	0,08%

Allikas: (Euribor, 2014)

Lisa 6 järg. Euribori andmed perioodil 03.01.2011-03.11.2014 (kuude arvestus)

Kuupäev	Euribor
2.01.2013	0,08%
1.02.2013	0,08%
1.03.2013	0,08%
2.04.2013	0,08%
1.05.2013	0,08%
3.06.2013	0,09%
1.07.2013	0,09%
1.08.2013	0,11%
2.09.2013	0,10%
1.10.2013	0,10%
1.11.2013	0,10%
2.12.2013	0,12%
2.01.2014	0,183%
3.02.2014	0,225%
3.03.2014	0,220%
1.04.2014	0,235%
2.05.2014	0,258%
2.06.2014	0,250%
1.07.2014	0,098%
1.08.2014	0,097%
1.09.2014	0,066%
1.10.2014	0,006%
3.11.2014	0,010%

Allikas: (Euribor, 2014)

Lisa 7. Keskmise Tallinna korteri ruutmeetri hinna ja sissetuleku suhe

	P/I (bruto)	P/I (neto)	P/I (leibkond neto)
2005	1,6	2,0	1,3
2006	2,0	2,5	1,7
2007	2,1	2,6	1,7
2008	1,6	1,9	1,3
2009	1,0	1,2	0,8
2010	1,1	1,3	0,9
2011	1,1	1,4	0,9
2012	1,1	1,4	0,9
2013	1,2	1,5	1,0

Allikas: Autori koostatud/autori arvutatud Statistikaameti andmete alusel. (Statistikaamet, 2014)

Lisa 8. Taskukohasuse indeks Tallinnas

	HAI=MR/I (bruto)	HAI=MR/I (neto)
2005	0,25	0,32
2006	0,37	0,46
2007	0,43	0,54
2008	0,34	0,42
2009	0,17	0,22
2010	0,18	0,22
2011	0,18	0,23
2012	0,17	0,21
2013	0,17	0,22

Allikas: Autori koostatud/arvutatud tulemused, Statistikaametit, Maa-ametit ja Eesti Panga andmete alusel. (Eesti Pank, 2014; Maa-amet, 2014; Statistikaamet, 2014)

Lisa 9. Kodumajapidamistele antud laenude käive tagatiste lõikes

Tabel 9.1. Kodumajapidamistele antud laenude käive tagatise lõikes

	Kinnisvara (milj. EUR)	Kinnisvara %	Käendus, garantii (milj.EUR)	Käendus, garantii %
2005	1363,6	93,10%	5,3	0,36%
2006	2231,5	95,40%	5,7	0,24%
2007	2034,9	95,26%	7,1	0,33%
2008	1357,7	94,72%	4,4	0,31%
2009	413,2	92,60%	1,8	0,40%
2010	403,1	96,30%	1,8	0,43%
2011	468,9	95,65%	2,1	0,43%
2012	532,2	94,00%	2	0,35%
2013	638,3	93,09%	1,4	0,20%

Allikas: Autori koostatud/ autori arvutused Eesti Panga andmete alusel. (Eesti Pank, 2014)

Tabeli 9.1. jätk

	Muu tagatis (milj.EUR)	Muu tagatis %	Tagasita (milj.EUR)	Tagatiseta %	KOKKU
2005	52,1	3,56%	43,6	2,98%	1464,6
2006	36,7	1,57%	65,3	2,79%	2339,2
2007	23,1	1,08%	71	3,32%	2136,1
2008	19,4	1,35%	51,8	3,61%	1433,4
2009	9	2,02%	22,2	4,98%	446,2
2010	11,4	2,72%	2,4	0,57%	418,6
2011	17,5	3,57%	1,7	0,35%	490,2
2012	29,1	5,14%	2,9	0,51%	566,2
2013	39,9	5,82%	6,1	0,89%	685,7

Allikas: Autori koostatud/ autori arvutused Eesti Panga andmete alusel. (Eesti Pank, 2014)

Lisa 10. Mediaan-kordaja indeks Tallinnas aastatel 2005-2013

	E/P (bruto)	E/P (neto)	E/P (leibkond)
2005	0,14	0,11	0,16
2006	0,11	0,09	0,13
2007	0,11	0,09	0,13
2008	0,14	0,11	0,17
2009	0,22	0,18	0,26
2010	0,21	0,16	0,25
2011	0,20	0,16	0,24
2012	0,20	0,16	0,23
2013	0,19	0,15	0,22

Allikas: (Maa-amet, 2014; Statistikaamet, 2014)

Lisa 11. Korterite ostu-müügilepingute arv ning väärtus aastatel 2005-2013

	Eluruumide(korterite) omandi ostu- müügilepingute arv	Eluruumide(korterite) omandi ostu- müügilepingute väärtus (milj.EUR)
2005	32 304	1 384,60
2006	33 274	1 956,80
2007	27 915	1 643,90
2008	18 252	941,7
2009	12 568	426,9
2010	15 296	512,3
2011	15 566	591,9
2012	18 252	749
2013	20 994	941,3

Allikas: (Statistikaamet, 2014)

Lisa 12. Eluasemelaenude käive, eluhoonetega hoonestatud kinnistu ja eluruumide (korterite) omandi ostu-müügilepingute arv ja väärtus.

	Eluasemelaenude käive aastas (milj. EUR)	Eluhoonetega hoonestatud kinnistu ja eluruumide(korterite) omandi ostu-müügilepingute arv	Eluhoonetega hoonestatud kinnistu ja eluruumide(korterite) omandi ostu-müügilepingute väärtus (EUR)	LTV
2005	1464600000	41821	1982200000	73,9%
2006	2339200000	43344	2791600000	83,8%
2007	2136100000	34171	2205500000	96,9%
2008	1433400000	22527	1278200000	112,1%
2009	446200000	15706	611600000	73,0%
2010	418600000	18938	729600000	57,4%
2011	490200000	19497	834500000	58,7%
2012	566200000	22608	1010500000	56,0%
2013	685700000	26046	1258300000	54,5%

Allikas: Autori koostatud tabel Statistikaameti ja Eesti Panga andmete alusel ning LTV on autori arvutatud. (Eesti Pank, 2014; Statistikaamet, 2014)

Lisa 13. Vilnuse, Riia ja Tallinna korterite keskmised hinnad aastatel 2005-2013

	Vilnius (euro/m ²)	Riia (euro/m ²)	Tallinn (euro/m ²)
12.2004	895	967	794
12.2005	1366	1842	1167
12.2006	1578	2277	1590
12.2007	1983	2163	1552
12.2008	1711	1504	1214
12.2009	1192	872	848
12.2010	1193	916	918
12.2011	1202	969	1063
12.2012	1185	989	1133
12.2013	1218	1030	1361
3.2014	1251	1039	1469

Allikas: (Ober-Haus, 2014)

Lisa 14. Eluaseme taskukohasuse indeks (HAI) Baltikumis, 2005-2013

	Tallinn	Riia	Vilnius
2005	109,3	66,4	69,6
2006	76,3	60,3	56,5
2007	67,2	53,4	51,0
2008	86,6	77,9	55,3
2009	161,5	140,5	86,4
2010	160,4	137,2	103,2
2011	154,2	145,0	102,8
2012	163,6	148,7	113,9
2013	159,4	156,1	130,1

Allikas: (Ober-Haus Baltic Apartment Price Index, 2014)