

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
Majandusteaduskond
Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut

Kristiina Kirsipuu

**REAALPALGATASEME MÕJU KORTERITE TEHINGUTE
ARVULE EESTIS AASTATEL 1995-2017**

Bakalaureusetöö

Õppekava: rakenduslik majandusteadus, peaeriala: avaliku sektori rahandus

Juhendaja: lektor Kaja Lutsoja

Tallinn 2018

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on ...5716..... sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Kristiina Kirsipuu.....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 134397

Üliõpilase e-posti aadress: krist03@hotmail.ee

Juhendaja: lektor Kaja Lutsoja:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. KINNISVARATURU JA PALGATASEME OLEMUS	7
1.1. Kinnisvara soetamine	7
1.2. Korterite tehingute arvu mõjutavad tegurid	10
1.3. Kinnisvaraturg tänapäeval	13
1.4. Palgatase tänapäeval	15
2. KORTERITE TEHINGUTE ARV JA NEID MÕJUTAVAD TEGURID	17
2.1. Palgatase ja korterite tehingute arv Eestis aastatel 1995-2008.....	17
2.2. Palgatase ja korterite tehingute arv Eestis aastatel 2009-2017.....	21
2.3. Korterite tehingute arvu mõjutavate tegurite analüüs.....	24
KOKKUVÕTE	26
SUMMARY	28
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	29
LISAD	32
Lisa 1. Keskmise brutokuupalk.....	32
Lisa 2. Tarbijahindade harmoniseeritud indeks, 2005=100	33
Lisa 3. Tarbijahindade harmoniseeritud indeks, 2005=100	34
Lisa 4. Keskmise brutokuupalk.....	35
Lisa 5. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude intressimäär	36
Lisa 6. Korterite ostu-müügilepingud.....	37
Lisa 7. Notariaalselt tõestatud kinnisvara ostu-müügitehingud (korterid)	38
Lisa 8. Korterite ruutmeetri keskmine hind.....	39

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesolevas bakalaureuse töös on uuritud reaalpalga ja korterite tehingute arvude seost aastatel 1995-2017 ning Eesti kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid.

Autor analüüsib erinevaid makromajanduslikke näitajaid ning kirjeldab pankade väljastatud laenude mõju ning nõudluse ja pakkumise tegureid. Kuna kinnisvaraturg on väga lai, siis seda on väga raske analüüsida terves mahus. Seepärast lõputöö autor keskendub eluasemeturule ja täpsemalt korteriturule. Palga suuruse mõistmiseks ja hindamiseks on erinevaid viise. Autor keskendub oma töös reaalpalgale. Võttes arvesse tarbijahinnaindeksi, lõputöö autor arvutas välja elanike reaalpalga ning võrdles selle muutused korterite tehingute arvude muutustega.

Antud bakalaureusetöö on koostatud kahes osas. Esimeses osas autor on tutvustanud kinnisvaraturu olemust, selle soetamise põhjuseid ning on analüüsinud varasemate uuringute põhjal eluasemeturu mõjutavaid tegureid. Teises peatükis autor keskendub reaalpalga ja korterite tehingute arvu muutustele ning teostab regressioonanalüüsi. Eesti kinnisvaraturul on lühike ajalugu, kuid muutused ikka esinevad. Samuti on muutunud inimeste käitumine ja suhtumine kinnisvaraturusse.

Kinnisvaraturgu nõudlust peamisteks mõjutavateks teguriteks on inimeste sissetulek, intressimäärade tase ja kinnisvara laenude andmise arv. Pakkumine oleneb eluaseme kättesaadavusest ja selle maksumusest ning investeeringutest. Kortrite ostmise ja üürimise kõige olulisemaks teguriks on ajalisus, kuna lühikese perioodi jaoks on mõistlikum korterit üürida ja pika perioodi perspektiivis inimene eelistab osta korteri.

Lõputöö autor jõudis järelduseni, et kõige rohkem mõjutavad korteritehingute arvu elanike reaalpalk ja kodumajapidamistele antud eluasemelaenu intressimäär.

Võtmesõnad: Kinnisvaraturg, pakkumine, nõudlus, korteritehingud, reaalpalk

SISSEJUHATUS

Eesti kinnisvaraturg on suhteliselt noor ja sellel on lühike ajalugu. See tegevusvaldkond puudutab igat inimest, sest kõigil on vaja elukohta. Inimeste sissetulek ja kinnisvara on oluline osa riigi majandusest. Kinnisvaraturg on keeruline süsteem, kus ostjad küsivad ühte ja müüjad teist, arhitektid kolmandat ja linnaplaneerijad neljandat. Kõiki turuosalisi huvitab see, mis saab edasi nii lühikeses kui ka pikas perspektiivis.

Paljude jaoks eluaseme soetamine on üks suurimaid väljaminekuid, seepärast sellele pööratakse suurt tähelepanu. Nõudlus ja pakkumine on vajalikud turu toimimiseks, sest ilma nendeta ei saa osta toodet või teenust ega müüa.

Autor valis antud teema lõputöö kirjutamiseks, sest ta lähtus teema aktuaalsusest, kuna tänapäeval kajastatakse meedias ja ajakirjanduses kinnisvaraturu probleeme ja elanike sissetulekut väga laialt. Suurima osa kõikidest kinnisvaratehingutest Eestis moodustavad korteritehingud. Valdkond pakub huvi paljudele inimestele ning seda on kasulik uurida.

Kinnisvaraturu analüüsimiseks on oluline kindlaks teha kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid, seepärast käesoleva lõputöö eesmärgiks on kirjeldada ja analüüsida reaalpalka ja korterite soetamise dünaamikat Eestis aastatel 1995-2017. Seoses sellega autor analüüsib erinevaid makromajanduslikke näitajaid ning kirjeldab pankade väljastatud laenude mõju ning nõudluse ja pakkumise tegureid. Kuna kinnisvaraturg on väga lai, siis seda on väga raske analüüsida terves mahus. Seepärast lõputöö autor keskendub eluasemeturule ja täpsemalt korteriturule. Palga suuruse mõistmiseks ja hindamiseks on erinevaid viise. Autor keskendub oma töös reaalpalgale. Selleks, et teada saada inimeste ostujõudu, tuleb kõrvaldada brutopalgast inflatsioonimõju. Võttes arvesse tarbijahinnaindeksi, lõputöö autor arvutas välja elanike reaalpalga ning võrdles selle muutused korterite tehingute arvude muutustega.

Antud lõputöö uurimisprobleemiks on teada saada, millised on kõige olulisemad korterite tehingute arvu mõjutavad tegurid.

Lõputöö eesmärgi saavutamiseks autor on püstitanud järgmised uurimisküsimused:

Kuidas on muutunud reaalpalgatase ja kinnisvaraturu olemus Eestis perioodil 1995-2017?

Millised on peamised kinnisvaraturgu mõjutavad tegurid?

Millised on korterite peamised ostmise ja üürimise tegurid?

Mis toimus kinnisvaraturul finantskriisi ajal?

Lõputöö hüpoteesid kõlavad järgnevalt: reaalpalk ja korteritehingute arv on omavahel positiivselt seotud ning finantskriis vähendas elanike ostujõudu.

Töö eesmärgi saavutamiseks autor töötles läbi majanduslase kirjanduse, koostas diagramme, tegi regressioonanalüüsi ja tegi järeldused. Kvantitatiivne analüüs seisnes Eesti Statistikaameti andmebaasi ja erinevate kinnisvarafirmade andmete töötlemises. Töö empiirilises osas autor koostas diagramme, kus on näidatud reaalpalga ja korterite tehingute arvu muutused ning on läbi viidud regressioonanalüüs.

Antud bakalaureusetöö on koostatud kahes osas. Esimeses peatükis räägib autor kinnisvara soetamise põhjustest, selle ostmise ja üürimise eelistustest ja puudustest, kirjeldab tänapäevast kinnisvaraturu olukorda ja palgataset ning toob välja peamised kinnisvaratugu mõjutavad tegurid. Teises peatükis autor keskendub reaalpalga ja korterite tehingute arvu muutustele ning teostab regressioonanalüüsi.

Lõputöö kirjutamisel kasutas autor Eesti Statistikaameti materjale, Maa-ameti statistikat, erinevate kinnisvarafirmade kodulehekülgi ning kinnisvaralaseid artikleid.

1. KINNISVARATURU JA PALGATASEME OLEMUS

Üks inimese põhivajadustest on kodu, sest seal veetakse kõige rohkem aega. Kinnisvaraobjekti saab osta, aga kodutunnet peab iga inimene ise looma. Seepärast eluaseme olemus ei tähenda veel kodutunde olemasolu. Regulaarselt tehakse palgastatistikat ja võrreldakse erinevate valdkondade töötasusid. On oluline teada, millest sõltub inimese palk ja jälgida erinevaid palgauuringute tulemusi. Kinnisvaraturg on väga tihedalt seotud palgaturuga.

1.1. Kinnisvara soetamine

Tänapäevases maailmas valitseb kiire elutempo ja tihti inimesed teevad emotsionaalseid valikuid. Tähtsamaid otsusi võivad mõjutada sõprade soovitusel ja elanikkonna harjumused. Üheks selliseks otsuseks on kinnisvara soetamine. Uue kodu otsimine nõuab palju aega ja teadmisi ning neid ei tohi alahinnata. Väheste info omamisel korteri ostmine võib hiljem kaasa tuua mitteplaneeritavaid kulusi või selgub, et ostetud kinnisvara ei sobi kas asukohalt, suuruselt, välimuselt või muul põhjusel. Läbi mõtlemata otsused võivad muuta ostmise protsessi keerulisemaks. Enne kodu ostu tuleb endale selgeks teha eluaseme ostmise protsess. (Millega peab arvestama..., 2012) Tavaliselt koduostmisele inimene kulutab kõige suurema rahasumma oma elus. Just sel põhjusel igaüks peab endale selgeks tegema, kas on mõistlikum osta uus kodu või hoopis üürida korterit. Sellele küsimusele tuleb pöörata tähelepanu esimesel kodu otsimise etapil. Kodu ostmise puhul eeliseks on vabadus, sest omanikul on õigus muuta korteri enda maitse järgi. Üürimise puhul peab alati kõik remonttööd omanikuga kooskõlastama. Vastasel juhul võib jääda ilma üürikorterita. Omanikuna saab ise teha otsusi korteri remondimise ja sisustuse kohta ja ta vastab oma korteri seisukorra eest ise. Üürnik aga ei pea muretsema näiteks torude ja katuse seisukorrast, sest nende probleemide lahendamiseks peab tegelema omanik. (Tõnu Toompark, 2014)

Uue korteri ostmisel tuleb arvestada selle asukohaga. Peab arvestama sellega, kui kaugemale uuest elukohast jäävad töökoht, kool, lasteaed ja erinevad huviringid. Kõige mõistlikum oleks kolida nende asutuste lähedale selleks, et säästa igapäevaseid kulusid. Soovitatav on tutvuda uue

piirkonnaga. Oleks mõistlik teha mitu jätuskäiku uue elukoha ümbruses, siis saab teada ühistranspordi mugavusest, kaupluste asukohtadest ning vabaajaveetmise võimalustest. Peab olema valmis selleks, et ümbrus võib jääda mitmeks aastaks või aastakümneks just selliseks, milline see hetkel on, sest infrastruktuur elamuarenduste ümber areneb aeglaselt välja ning lähiajal muudatusi võib mitte esineda. (Millega peab arvestama..., 2012) On oluline mõelda selle peale, milline oleks uues piirkonnas elamise aeg. Vahetades ajutiselt töökohta või õppeasutuse, on mõistlikum korter üürile võtta. Tänu sellele saab raha kokku hoida, sest ei pea raiskama suuri summasid kinnisvaratehingu kuludele. Otseste ostukulude hulka kuuluvad riigilõivud, maakleritasud, notari tasud ja ajakulu, mis on kõigil piiratud. Lisaks neile esinevad veel kulutused sisustusele ja kolimisele. Kui on plaanis kodu paari aasta pärast maha müüa, siis ei saa olla kindel, et turuolukord on müüja jaoks väga sobiv. Tehingukulud tasuvad ära ainult siis kui on kiire kinnisvara hinnatõus, kuid seda ei saa prognoosida ning osta korter sellise eesmärgiga on väga riskantne. (Tõnu Toompark, 2014)

Uue kodu ostmisel tuleb hästi läbi mõelda, kui pikalt planeeritakse seal elada. Tänapäeval ühiskond kogu aeg liigub ühest kohast teisse ja ei eelistata elada ühes kohas kuni elu lõpuni. Korteri valik oleneb pere suurusest. Kui lähiajal see muutub, kas keegi tuleb juurde või hoopis lahkub, siis tasub enne korteri ostmist kõik aspektid läbi mõelda. Sellisel eluetapil, kui pole veel lapsi, on täiesti sobilik väiksem korter. Kui perre planeeritakse juurdekasv ja on üle kolme pereliiget, siis selline korter jääb kitsaks ja tuleb otsida midagi rohkem sobilikku. Ei tasu osta väga suurt kodu, sest juhul, kui tulevikus lapsed lahkuvad kodust siis on väga tõenäoline, et ühele või kahele inimesele käib suur maja üle jõu ja nad ei ole võimelised seda üleval pidama. (Millega peab arvestama..., 2012) Üüripinnal elamine on kõige paindlikum võimalus sel juhul, kui plaanitakse vahetada töökoht või igapäevaste elus tarbitavate teenuste asukoht. Sel juhul puuduvad ajalised ja finantsilised takistused, sest eluaseme müümine ja uue ostmise on aega nõutav tegevus. Üürikorter pakub inimesele liikumisvabaduse, sest üürilepingu lõppemisel on lihtne kolida järgmisele sobivamale elupinnale. Eluaseme vahetamise lihtsus on tähtis noortele või inimestele, kellel pole stabiilset elu ja kindlaid plaane tulevikuks. (Tõnu Toompark, 2014)

Iga inimene peab arvesse võtma oma finantseerimisvõimalused. Kui on võimalik realiseerida mõni olemasolev kinnisvara, siis tänu sellele saab osta suurem korter või maja. See oleneb inimese eelistustest ja võimalustest. Peab kaaluma oma sissetulekud ja väljaminekud ja tegema järeldused, millise summa eelarvest saab paigutada kinnisvara ostmisesse. On oluline kulutada uue kodu ostmisele just selle summa, millise sa oled võimeline teenima ilma suurte pingutusteta.

Vastasel juhul kogu tulevane elu võib muutuda mitte oma hobide tegelemiseks, vaid kinnisasja üleval pidamiseks. Inimesel peab olema suhteliselt stabiilne elu selleks, et uut kodu osta. Tuleb pöörata tähelepanu korteri üldisele seisukorrale, sest soetatud ost vajadusel müügi korral peab olema likviidne. Laenu võtmise korral peab teadma oma laenuvõimalusi. On mõistlik võtta pakkumised erinevatelt finantsasutustelt, sest igas pangas on erinevad laenutingimused. Kui sellist eeltööd mitte läbi teha, siis võib selguda, et välja valitud eluaseme finantseerimiseks ei anta laenu. Sel juhul kaotatakse palju aega ja ka välja valitud korteri. (Millega peab arvestama..., 2012) Kodu ostmise-üürimise otsuse puhul peab võtma arvesse otsusetegija vanust ja finantsseisu. Finantseerides koduostu pangalaenuga, mängib suurt rolli laenuvõtja vanus ja tema sissetulek. Mida vanem on inimene, seda keerulisem on võtta laenu pikemaks ajaks. Kui aga on lühem laenuperiood, siis on suurem igakuine laenumakse. Kui selline variant ei ole sobilik, siis tehakse otsus üürimise kasuks. (Tõnu Toompark, 2014)

Üheks oluliseks kulude liigiks on igakuised väljaminekud. Võib ennustada, et mida odavam on korter, seda halvema kvaliteediga see on ja see tähendab, et igakuised kulud on ka kõrgemad. Tasub küsida müüjalt küttesüsteemi seisukorra, kütte liigi ja igakuiste arvete kohta. Kui soovitakse kolida täiesti uude majja, mis on just üles ehitatud, siis peab küsima selle energiaklassi kohta ja oleks kasulik teada saada, millised on analoogsete korteralamute kulud, mis asuvad samas piirkonnas. Renoveeritud majas on tavaliselt väiksemad küttearved, kuid peab arvestama sellega, et ühistu võttis nende tööde teostamiseks laenu ja elanikud peavad maksma igakuiseid tagasimakseid. (Millega peab arvestama..., 2012)

Otsuse tegemiseks on olulised majanduslikud näitajad. Tavaliselt turul ei valitse tasakaalu. See tähendab seda, et ühel hetkel on finantsmajanduslikult mõistlikum korteri osta ja teisel hoopis üürida. Kui kinnisvaraturul hinnad langevad, siis tasub oodata, et hinnalangus on maksimaalselt saavutatud. Peale seda on mõistlik oma ostuplaane teha. Kuid oodates turuhindade langetamist, ei pruugi välja valitud elamispind enam müügis olla. Seepärast kui kõiki vajadusi rahuldav korter on veel müügis, tuleb sellest pakkumisest kinni haarata. Kindlasti selline otsus peab olema kaalutletud ja hästi läbimõeldud. Koduostu saab vaadelda kui investeringut. Makstes igakuised laenumakseid, inimene ostab väikeste sammude kaupa oma kodu välja. Kui laen on kogusummas välja makstud, siis koduostja muutub laenuvabaks kinnisvara omanikuks. Korteri üürimisel sellist võimalust ei ole. Isegi pika aja jooksul makstes üüri, inimene ei saa selle kinnisvara omanikuks. Korteri ostmine pikemas perspektiivis aitab raha säästa. (Tõnu Toompark, 2014)

Eluaseme soetamise otsus peab olema hästi läbimõeldud. Kui ostuotsus on tehtud spontaanselt, siis hilisem kinnisvara müümine tähendab suurt rahalist kahju. Igaüks otsustab ise millised kriteeriumid on tema jaoks olulised ning milline variant sobib talle paremini, kas ostmine või üürimine. Igaüks peab tegema teadliku valiku selleks, et tekiks kodutunne ja oleks soov ostetud korteris elada.

1.2. Korterite tehingute arvu mõjutavad tegurid

Eluaseme tehingute arvule võivad avaldada mõju paljud erinevad faktorid ning see oleneb kindlast olukorrast.

Professorid Posedel ja Visek on uurinud erinevaid kinnisvarahindu mõjutavaid tegureid nii arenenud riikides kui ka üleminekuriikides. Oma töös nad jõudsid tulemuseni, et eluaseme soetamist mõjutavad eelkõige inimeste sissetulek, intressimäärade tase ja kinnisvara laenude andmise arv. Neid peetakse nõudlust mõjutavateks teguriteks. Pakkumine oleneb eluaseme kättesaadavusest ja selle maksumusest, investeringutest ja elamufondi muutustest. On uuritud ka rikkuse mõju, sest see tegur mõjutab otseselt leibkonna jõukust ja võimet laenata ja kulutada. Samuti tehti järeldus, et arenenud riikides tähtsal kohal on intressimäärad ja sissetulekud, sest need tegurid mõjutavad kinnisvarahindu. (Petra Posedel ja Maruška Visek, 2011)

Kinnisvaraturul iga teine tehing tehakse pangalaenu abil ning müüja ülesandeks on hinnata ostja laenuvõimalusi. On mitmeid põhjusi, miks pank ei saa väljastada inimesele pangalaenu. Üheks põhjuseks on ebapiisav omafinantseering, sest tavaliselt laenu andmisel nõutakse 10-protsendilist sissemakset ja atraktiivset tagatisvara. Samuti uuritakse kliendi maksekäitumise tausta selleks, et teha otsus sellise ostja kasuks, kes oleks võimeline maksma oma korteri eest ilma viivitusteta. On oluline, et ostjal oleks lisatagatis, mis kuuluks talle endale või lähedastele perekonnaliikmetele. Pangalaenu taotlemise eelduseks on minimaalse sissetuleku suurus, mida kehtestab pank, kuid reeglina see ei tohiks olla Eesti keskmise sissetulekust väiksem. Laenuvõime hindamisel oluliseks teguriks on keskmisest kõrgem sissetulek. (Ingmar Saksing, 2014)

Tähtsaimaks kinnisvara iseloomustavaks teguriks on hind ning selle kujundamisel lisaks asukohale ja muudele omadustele mängib olulist rolli turg. Lõplik kinnisvara turuväärtus selgub

turul. Sellise hinna juures eluaseme omanik on nõus müüma ja ostja on nõus ostma. Selleks, et analüüsida ja võrrelda konkreetse kinnisvaraobjekti plusse ja miinuseid, tuleb määrata keskmine hind. Sel juhul saab rääkida varade nõudlusest ja pakkumisest. Pakkumine on kinnisvara kogus, mida omanikud on nõus kindla hinna juures turule tooma. Kui hind tõuseb, siis suureneb ka kogus, sest arendajad on huvitatud kasumi teenimisest. Nõudlus on kinnisvara kogus, mida ostjad on nõus antud hinna juures soetama. Kui hind langeb, siis kogus suureneb, sest ostjad eelistavad saada rohkem kaupa madalama hinna eest. Tasakaaluhind on punkt, kus hind ja kogus rahuldavad nii ostjat kui ka müüjat ja nad on nõus tehingut sõlmima. Kuna kinnisvaraturgu mõjutavad erinevad üldmajanduslikud protsessid, siis pakkumine, nõudlus ja tasakaaluhind ei saa olla püsivad - tegelikult elus see pole võimalik. (Ronald Nermann, Margus Sorga, Hannes Kuhlbach, 2007)

Eluasemeturul lisaks juba olemasolevatele toimub pidev uute elamute ehitamine. Turu nõudlus on väga oluline elamuehituse puhul. See puudutab ka teisi tootmistegevusi. Klassikaline käsitlus nõudlusest väljendub tarbija või tellija soovis saada mingi teenus või toode. Majandusteoreetiline käsitlus nõudluse ja hinnataseme vahelisest seosest võib seletada järgmiselt: toodanguühiku hinna tõustes väheneb nõudlus, aga hinna langedes nõudlus kasvab. See on teoreetiline abstraktsioon, sest tegelikult elus lisandub veel palju muid mõjutavaid tegureid. (Roode Liias, 1998)

Aktiivseteks turgudeks nimetatakse selliseid turgu, kus nõudlus ja pakkumine on tasakaalus, nõudlus on kvaliteetse kauba järele, kallima vara ostavad põhiliselt mittekohalikud elanikud ja arendustegevus on käivitunud. Passiivsel turul pakkumine ületab nõudlust, tarbijateks on kohalikud inimesed, suurem nõudlus on odava kauba järele ning uusehitus toimub vaid omatarbeks. (Kinnisvaraturu ülevaade, 1999)

Elamuehituses on kaks olulist mõistet, mida ei tohi segi ajada - nõudlus ja vajadus. Tihti inimesed arvavad, et sellistel sõnadel pole erinevust, kuid kinnisvaraturul nende tähendus on erinev. Nõudluse puhul inimene soovib saada eluaset ja tal on piisavalt rahalisi vahendeid selleks, et maksta toodangu eest. Vajadus tähendab aga inimese soovi saada endale korter, kuid tal võib puududa selleks vajalik rahasumma. Sel juhul nad ei suuda tasuda selle vajaduse rahuldamise eest. Kui leitakse vajalikud rahalised vahendid, siis vajadus võib muutuda nõudluseks. (Roode Liias, 1998)

Nõudlus eluaseme järele sõltub erinevatest teguritest: ehitise hinnast, ostja sissetulekust, turu suuruselt, elanikkonna kvalitatiivsest koosseisust ja geograafilisest paiknemisest, igapäevastest eluaseme kulude suuruselt ning kinnisvara asukohast, olemasoleva elamusfondi suuruselt ja inimeste maitsest ja eelistustest. (Roode Liias, 1998) Nõudlus näitab seost toote hinna ja koguse vahel, mida tarbijad vaadeldaval perioodil soovivad ja suudavad osta ning selleks neil peavad olema rahalised võimalused maksta. (Matt Johnson)

Eluaseme ehitamiseks ja kvaliteedi tagamiseks peab tegema pidevalt kulutusi. Enamik tarbijatel pole võimalust nende teenuste eest kohaselt maksta ning selleks on loodud erinevaid sihtotstarbelisi laenu- ja abirahade süsteeme. Vaatamata sellele, et laenud tõstavad inimeste kulutusi, need on vajalikud, sest ilma nendeta poleks elamuehituse ning -hoolduse alane ettevõtlus võimalik. (Roode Liias, 1998)

Vastavalt pakkumisseadusele, kui toote või teenuse hind tõuseb, siis müüjad pakuvad oma toodet suuremas mahus sel juhul, kui teised tegurid jäävad samaks. Pakkujad pööravad erilist tähelepanu ajale, kuna siis nad saavad reageerida nõudluse muutustele. Samas on oluline teada saada, kas hinnamuutus, mis tekkis nõudluse muutuse tõttu, on püsiv või ajutine. (Adam Hayes)

Pakkumine tähendab kinnisvara kogust, mida arendajad on nõus kindla hinna eest müüma. Pakkumise ja nõudluse käigus kinnisvaraturu osalejad peavad jõudma sellise kokkuleppeni, kus tekib tasakaaluhind. See on selline punkt, kus hind ja kogus sobivad nii müüjale kui ka ostjale ning nad on valmis tehingut sõlmima. Selleks, et kinnisvaraturg käivitada, peab olema nõudlus pakutavate objektide järele. Müüja ja ostja suhtumine hinnasse on tavaliselt erinev, sest ostja eesmärgiks on pakkuda võimalikult madalat hinda, aga müüja soovib teenida rohkem kasumit ja selleks müüb toodet kõrge hinnaga. Pakkumist mõjutavad ehitushind, uuesehituse tase, piirkonna infrastruktuur ja vaba maa hulk. (Madis Kaing, 2011)

Vastavalt klassikalisele majandusteoreetilisele käsitlusele toodanguühiku hind tõuseb siis, kui nõutav kogus väheneb ja kui hind langeb sel juhul, kui kogus kasvab. Nõudlust mõjutavad ka järgmised tegurid: tarbijate sissetulek, teiste kaupade hinnad, tarbijate ootused, tarbijate arv, nende maitse ja eelistused. (Kimberly Amadeo, 2017)

2008. aastal algas kinnisvarakriis ja siimaani pole selge, kas see juhtus kohaliku või globaalse kinnisvaramulli lõhkemise tõttu, kuna mõlemad juhtusid samaaegselt. Kindlasti need on

üksteisega väga tihedalt seotud. Kinnisvaraturgu mõjutavad rahapakkumine ja raha kättesaadavus, rahaturg ja intressid. On oluline jälgida globaalse rahapakkumise arengut, sest sellest oleneb meie kinnisvaraturu olukord. (Kinnisvaraturgu mõjutavad...)

1.3. Kinnisvaraturg tänapäeval

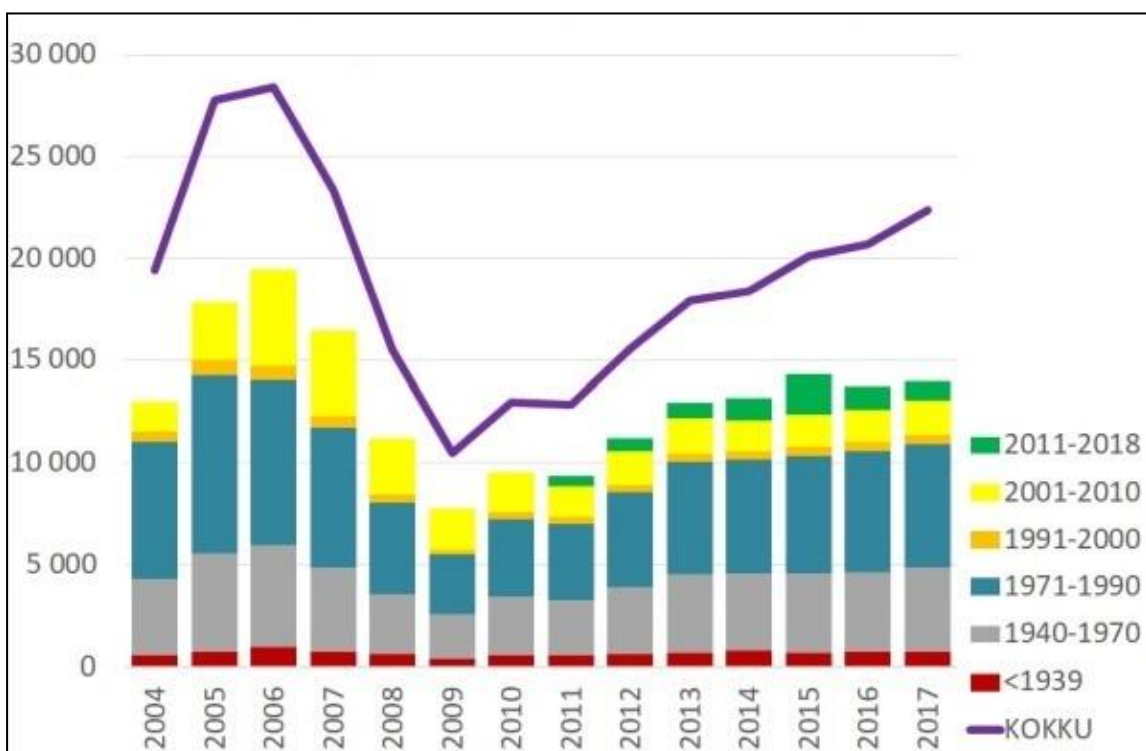
Proгноositakse, et 2018. aastal paljudel inimestel tekib esimest korda rahaline võimalus endale kodu osta. Kinnisvaraeksperti sõnul tänu maksumuudatustele tuhandete inimeste sissetulek suureneb ja see tõstab uued kliendid pankade jaoks laenukõlblikule tasemele. Selle tulemusena oma kodu muutub kättesaadavamaks. Elanikud hakkavad kulutama suurt osa oma vabast rahast elamistingimuste parandamiseks ning üüri- ja odavam korteriturg muutub aktiivsemaks. Arvatakse, et kinnisvarahinnad enamasti ei muutu, kuid uute ja kallimate korterite tehingute arv suureneb. Sel aastal inimesed peaksid olema ettevaatlikud investeerimisega, sest sellesse valdkonda on võimalus siseneda ka neil, kellel pole suurt kogemust. Ei ole võimalik, et absoluutselt kõikidel projektidel läheb hästi, see tähendab, et mõni arendus võib minna pankrotti ja inimene peab olema selleks valmis. Tuleb meeles pidada, et investeerimine on risk ja nendega peab rohkem arvestama. Ehituses esineb tööjõupuudus. Varem käisid eestlased Soomes raha teenimas, aga nüüd tullaakse Eestisse lähiriikidest tööd otsima. Suure ehitajate nõudluse tõttu tööde tulemus ei ole väga kvaliteetne, sest motiveeritud ja heade oskustega spetsialiste on raske ja kallis leida. (Proгноos 2018..., 2018)

2018. aasta veebruar oli Tallinnas viimaste aastate aktiivseim kuu, kuid teistes linnades toimus vähem korteriomandite müügitehinguid võrreldes sama ajaga eelmisel aastal. Maa-ameti tehingustatistika andmetel veebruari kuus Eestis oli teostatud kokku 3491 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise aasta veebruariga tehingute arv langes 6% ja võrreldes jaanuariga tõusis 1%. (Domus Kinnisvara, märts 2018)

Korterite hinnatõusu tõttu inimesed eelistavad väiksemat elupinda. Tänapäeval kehtib arusaam, et tubade üldpinnad peaksid suurenema, sest selles seisneb mugavus. Seda nõuab ka üldine elatustase, mis on viimastel aastatel tõusnud. Majanduslik olukord on paranenud ja on toimunud palgakasv ning see on tõstnud inimeste soovi elada veelgi suuremas korteris. Paljud ostuhuvilised ei tule sellega toime, sest probleemiks on kiirelt kasvanud hinnad ja ebapiisav laenuvõimekus. Nad on sunnitud ära leppima väiksema elamispinna. Lähtuvalt ostjate

eelistustest ja võimalustest, arendajad muutsid oma ehitusplaane ja planeeringuid selleks, et korterid oleksid kõigile kättesaadavad. Suurt elamispiinda on raske maha müüa. Nõukogude ajal enamus kortereid olid väikesed ning seal oli palju esikuid ja koridore ning läbikäidavaid tube. Võrreldes nendega uued ehitised on parema planeeringuga vaatamata sellele, et pindala on sama. Kuna ökonoomsete, odavamate uute korterite järele on nõudlus püsiv ning investorid on huvitatud selliste korterite ostmisest, siis võib ennustada, et neid hakatakse rohkem ehitama. Võimalik, et uute rajatavate eluasemete keskmised suurused hakkavad statistiliselt vähenema. (Kasvav hind..., 2018)

Maa-ameti andmetel 2017. aastal suurim osa ostu-müügitehingutest sooritati nõukogudeaegsete korteritega. 6064 tehingut teostati korteritega, mis on valminud aastatel 1971-1990. Kokku tehti Eestis 2017. aastal 22 339 korteritehingut. Ajavahemikus 1940-1970 valminud korteritega tehti eelmisel aastal 4194 tehingut. See on tehingute arvult järgmine vanusegrupp. Kõik need korterid olid nõukogudeaegse massehituse toodangu tulemuseks. Kortritega, mis olid valminud enne 1939. aastat, teostati 2017. aastal üle Eesti 683 tehingut. Nii väike arv näitab, et ennesõjaaegsete korterite eluiga hakkab läbi saama. Joonise järgi (vt. Joonis 1) on näha, et enamus korteritehinguid teostati nõukogudeaegsete korteritega. (Tõnu Toompark, 2018)



Joonis1. Kortritehingute arv esmakasutusaasta alusel, Eesti
Allikas: Maa-amet

Maa-ameti andmetel keskmine korteri ruutmeetrihind 2017. aastal oli 1664 eurot. Võrreldes 2016. aastaga tehingute arv suurenes 7,8% ja hinnad tõusid 7%. Selle põhjuseks on aktiivne uusarenduste turg, mis esines eelkõige Tallinnas ja selle ümbruses. Uued ehitised on tavaliselt kallima hinnaga. (Maa-amet, 2018)

1.4. Palgatase tänapäeval

Tänapäeval inimeste unistuseks on vähem tööd teha ja rohkem palka teenida. Parema töökoha saamiseks, kandideeritakse üliaktiivselt uutele tööpakkumistele. Prognoositakse, et on käima läinud väga aktiivne töövahetusaasta. Sel aastal jaanuaris oli püstitatud viimase viie aasta rekord, kui CV-Online'i kanalite kaudu kandideeriti vabadele töökohtadele jaanuaris umbes 27 000 korda. Enamus kandideerivaid inimesi soovivad saada sellist töökohta, kus on motiveeriv töötasu, head suhted kolleegidega, professionaalne juhtkond, hea tööalane sisekliima ning selge karjääriperspektiiv ja tööalased arenguvõimalused. Selleks, et hoida häid spetsialiste ja motiveeritud töötajaid oma firmas, 53% Eesti ettevõtetest plaanivad tõsta töötasusid sel aastal kuni 15%. (Töötajad jooksevad..., 2018)

Prognoositakse, et 2018. aastal jõuab kinnisvaraturule tööjõupuudus ning ehitushinnad kasvavad kiire tempoga. Ehitusturg on väga aktiivne, häid töötajaid on raske leida, ehitushind kasvab ning sisserändekvoot saab täis - kõik need tegurid kirjeldavad 2018. aastat. Eesti jaoks kujuneb probleemiks tööjõu nappusest ja hoogsest ehitustempost tingitud ehitushinna kasv. Selle tagajärjeks võib olla müüdavate korterite lõpphinna kasv, mis osutub probleemiks kõikide potentsiaalsete ostjate jaoks. (Risto Vähi, 2017)

Statistikaameti andmetel Eesti keskmine netopalk 2017 kolmandas kvartalis oli 968 eurot. Võrreldes eelmise aastaga see arv suurenes 7,3%. Maa-ameti andmetel Eesti keskmine korteritehingu ruutmeetrihind 2017 kolmandas kvartalis oli 1153 eurot ning aastane kasv oli 6%. Võib järeldada, et korteriostaja suhteline ostujõud kasvab, sest palgad tõusevad kinnisvarahindadest kiiremini. Pealinna keskmine netopalk oli 2017. aastal 1096 eurot ja Tallinna korteritehingu keskmine ruutmeetrihind oli 1741 eurot. Aastane Tallinna keskmine palgatõus oli 6,6%, mis on Eesti keskmisest palgatõusust aeglasem. Keskmine korteritehingu ruutmeetrihind tõusis aastaga 4,3%. (Tõnu Toompark, 2018)

Eesti panga andmetel eluasemeturg Eestis on väga aktiivne ja laenude käive on kasvanud. Võrreldes 2016. aastaga eluasemelaenude arvu juurdekasv on 2,9%. Üheks oluliseks laenude kasvu teguriks on kõrge tööhõive ja kasvav keskmine palk. Tänu nendele teguritele turule tulevad uued laenuvõimelised inimesed. Elanikel tekib kindlustunne, et nad saavad laenu abil uut kodu osta. (Eesti Pank, 2018)

2. KORTERITE TEHINGUTE ARV JA NEID MÕJUTAVAD TEGURID

2.1. Palgatase ja korterite tehingute arv Eestis aastatel 1995-2008

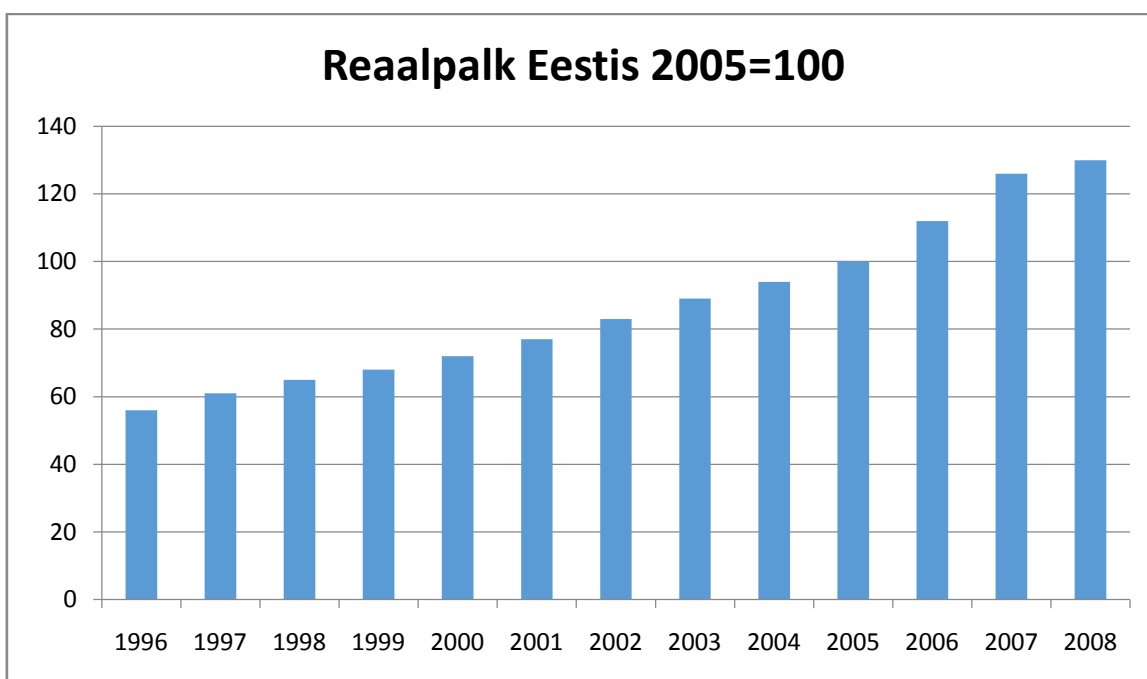
1995. aastal toimus majanduskasvu kiirenemine ja see oli peamiseks saavutamiseks Eesti majanduses. 1990. aastate algul algasid majandusreformid ning nende tagajärjeks oli tööhõive vähenemine ja töötute arvu kasv. Sellist statistikat tekitas asjaolu, et väljarände ja negatiivse loomuliku iibe tõttu vähenes Eesti elanikkond. Brutto tulu struktuur oli 1995. aastal stabiilne, kuid reaaltulu kasvas aastaga 4,7%. Tulude kasv sõltus eelkõige saadud töötasu suurenemisest. Reaalpalga juurdekasv oli 7%. (Eesti Pank)

Ehitus- ja kinnisvaraturg ning investeeringud mitu aastat olid kasvanud ühes tempos. Suurt rolli mängis hooajalisuse tendents: turg oli aktiivsem kevadest sügiseni ning iga aasta esimeses kvartalis oli näha langust. Selline hooajalisus oli omane ka Põhjamaade kinnisvaraturgudele. 1997. aastal toimus järsk kinnisvaratehingute arvu tõus ja 1998. aasta alguses oli langus. Sellised muutused olid seotud põhiliselt krediidituruga. (Ülevaated..., 1998)

1996. aastal oli välja antud 846 ehitusluba eluruumi ehitamiseks. Ehitusregistri andmetel üle kolmandiku ehitusloa saanud eluruumidest asub Tallinnas ning see moodustab 37%. Aastal 1992 lubati kasutusse 3405 eluruumi ning võrreldes sellega elamuehitus oli vähenenud 78%. Sarnaselt eelnevate aastatega, 1996. aastal kinnisvaraturu kõige aktiivsem ja väljaarenenum osa oli korteriturg. Koos turu elavnemisega ostjatel tõusis teadlikkus. Inimeste soovid muutusid konkreetsemateks ja selgemateks, neil oli rohkem infot turul toimuvast, valitsevatest hinnatasemetest ja hindu mõjutavatest teguritest. Hakati pöörama rohkem tähelepanu korteri mugavusele, ülalpidamis- ja üürikuludele. Tekkisid uued laenuvõimalused, mis olid tunduvalt soodsamad - madalama intressitaseme ja pikema maksetähtajaga ning selline muutus mõjutas korterite ostu-müügitehinguid. Tänu sissetuleku suurenemisele ja laenuressursile on muutunud populaarseks ka vana elamispinna vahetamine uue vastu, korterite remont ning ümberehitus.

Aastal 1996 üüriturul nõudlus ületas pakkumist ja seepärast hinnad olid kõrged. Selline olukord esines eelkõige sügisel, kui nõudlust hakkasid kujundama üliõpilased ning Tallinna tööle asunud välismaalased. (Tallinna kinnisvaraturg, 1997)

Järgneval joonisel (vt. Joonis 2) on välja arvatud statistikaameti põhjal reaalpalk protsentides aastatel 1996-2008. On näha, et ajavahemikus 1996-2008 reaalpalk iga aastaga tõuseb. Aastal 2008 reaalpalk saavutas tippaset ning hakkas langema peale seda hakkas langema.



Joonis 2. Reaalpalk Eestis 2005=100

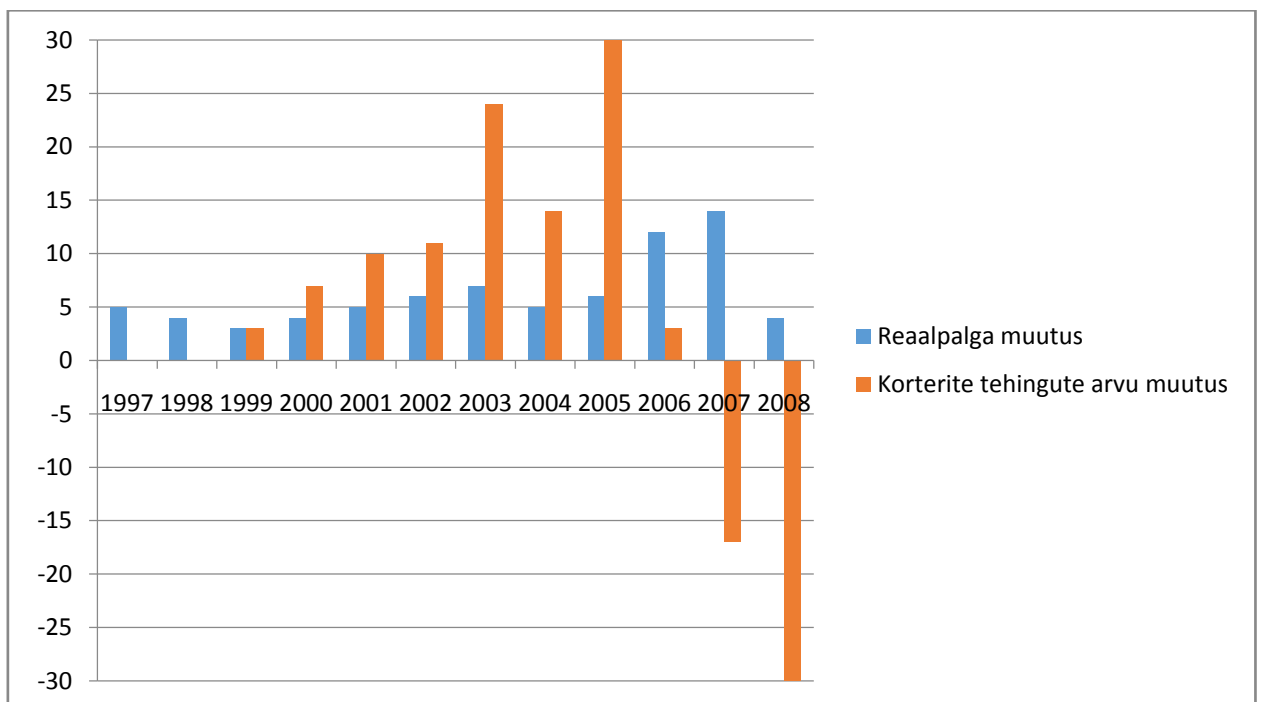
Allikas: Statistikaamet, autori koostatud

Statistikaameti andmetel oli tarbijahinnaindeksi muutus 1997.aastal võrreldes 1996.a umbes 11,2%, see tähendab, et tarbekaubad ja teenused olid 1997. aastal 11,2% kallimad. Keskmise IV kvartali brutokuupalk kasvas 1997. aastal võrreldes 1996. a IV kvartaliga keskmiselt 21,7%. Inflatsioonitempo oli aeglustunud. 1990. aastatel oli majanduslangus, kuid see oli ületatud ja alates 1995. aastast makromajanduslikud näitajad liikusid tõususuunas. (Tallinna kinnisvaraturg, 1998)

1997. aastaks ennustati korterite hinna tõusu 11% võrreldes eelmise aasta hindadega, kuid tegelikult hinnad tõusid 19%. Selline olukord tekkis sellepärast, et pangad hakkasid aktiivselt andma soodsat eluasemelaenu. See põhjustas nõudluse kasvu ja korterihindade tõusu. Alates

novembrist eluasemelaenu andmise tingimused muutusid rangemaks ning enne pankade minekut inimesed pidid põhjalikult oma otsuse läbi mõtlema. 1997. aastal kuni augustini kehtisid rekordiliselt madalad laenuintressid, kuid alates sügisest laenuitingimused muutusid rangemateks. Seda aastat võib pidada laenusoodsaks, sest turule tulid uued tooted ja laenude tagastamistähtajad pikenesid. Aastal 1998 keskmine baasintress oli tõusnud 2% võrra, kuigi oodati et see tõuseb rohkem. Kuna enamus tehinguid kinnisvaraturul toimus laenuraha abil, siis rahaturu mõju kinnisvaraturule oli suur. Pankadel oli konservatiivne laenupoliitika, mille käigus nõuti kõrgemat omafinantseerimise taset ja tehti põhjalikumat kliendi krediitdivõime analüüsi. Aastaks 1998 prognoositi stabiilseid laenuintresse, sest oli tihe pankadevaheline konkurents, mis ei lasnud intressimarginaalidel kasvada. (Tallinna kinnisvaraturg, 1998) 1998. aastal arenes Eesti kinnisvaraturg tõusujoones, kuigi laenude osakaal oli vähenenud. Esimesel poolaastal laenude piiramise tõttu kinnisvaraturul oli nõudluse vähenemine ja pakkumise suurenemine, mis pidurdas kinnisvara hinnatõusu. Põhilisteks nõudlust mõjutavateks teguriteks on majanduse areng, elanikkonna sissetulekud ja laenuitingimused. (Kinnisvaraturu ülevaade..., 1998)

Joonis näitab (vt. Joonis 3) reaalsalga ja korterite tehingute arvu muutust võrreldes eelmise aastaga. On näha, et aastatel 1997-2006 mõlemad tegurid kasvavad, mis tähendab head olukorda turul. Aastatel 2007 ja 2008 tehingute arv hakkas järsult vähenema ning see oli seotud kriisi tulekuga.



Joonis 3. Reaalsalga ja korterite tehingute arvu muutused
Allikas: Statistikaamet, autori koostatud

Statistikaandmete andmetel elanikkonna keskmine brutokuupalk 1998. aasta esimeses kvartalis oli 3743 krooni ja järgmisteks aastateks prognoositi sissetulekute kasvu pidurdamist. Aastal 1997 ametlike sissetulekute alusel oli võimalus kinnisvara soetada 20,2% elanikkonnal. Järgmiseks aastaks prognoositi, et potentsiaalsete laenuvõtjate hulk kasvab ning see tähendas odavamate elamispiindade kallinemist. Laenuitingimused karmistati ning selle tulemuseks oli lühiajaliste laenude intresside hüppeline tõus, kuid pikaajaliste laenude intresside tase tõusis minimaalselt. Vaatamata sellele, et eluasemelaenude tase oli 1998. esimesel poolaastal kasvanud, eraisikute laenude maht üle viie aasta vähenes peaaegu kaks korda. Ehitusmahtude kasv on üks pakkumist suurendavatest teguritest. Aastal 1998 Euroopaga võrreldes ehitustööd Eestis olid umbes 10% odavamad. Ehitustööde hindade suurenemine saab põhjendatult toimuda kütuse, elektri ja palkade tõusuga. 1998. esimesel poolaastal väljastati 438 ehitusluba eluruumi ehitamiseks. Kõige suurem ehitamisele tulevaid eluruumide arv oli Tallinnas. 1998. aastal Eesti elamispiindade turul tõuke nõudluse ja pakkumise tasakaalustamiseks oli andnud eluasemelaenude intresside tõus ja laenumahtude oluline piiramine. Nõudluse vähenemine tõi kaasa tõsise hinnataseme languse. Kinnisvara ostmiseks pidi olema inimestel kindel sissetulek ning 1998. aastal selle kriteeriumi täitis 25,8% leibkondadest. 1998. aasta alguses Tallinna korterite hind tõusis ja sellise tulemuse peamised põhjused olid järgmised: üldine elukalliduse tõus; nõudluse liiga suur ülekaal vähenes, kuigi see jäi ikka suuremaks kui pakkumine; pankade väljastatavate eluasemelaenude maht taas suurenes. (Kinnisvaraturu ülevaade..., 1998)

1999. aastal Eesti kinnisvaraturg ja majandus olid tõusuootuses. Olid mitmed arendusprojektide ideed, mis jäid plaanifaasi. Reaalsemad ja tagasihoidlikuma mahuga projektid ootasid oma aega ning turusituatsiooni paranemist. Ülejäänud ideed, mis ei olnud hästi läbi mõeldud, võisid jääda realiseerimata. 1998. aasta lõpus kinnisvaraturu üldine ostujõud oli madal ja turg oli passiivne. 1999. aasta kevadel toimus kevadsuvine elavnemine tänu avanenud krediitvõimalustele ning see tõstis turu aktiivsust ja vähendas talveperioodil kuhjunud pakkumist. Vahe küsitava hinna ja tegeliku tehinguhinna vahel oli suurenenud ning müügiperioodid oli pikenenud. 1999. aastal kinnisvaraturul oli palju kaupa, kuid see ei vastanud ostjate nõudmisele. Ostjad soovisid odavat ja head kaupa, kuid pakuti kallist ning keskmise kvaliteediga vara. Ostjad olid muutunud teadlikumateks, sest kõige tähtsal kohal ei olnud ainult hind, vaid ka muud tehingu tingimused ja vara omadused. (kinnisvaraturu ülevaade 1999)

Palgakorraldus võtab arvesse hindade ja tootlikkuse kasvu ning nõudluse ja pakkumise vahekorda tööturul. Kõikidest nendest teguritest oleneb palkade arv. Majanduspoliitika eesmärgiks on tagada reaalpalka stabiilne kasv ja selle realiseerimiseks on vaja liberaliseerida majandust ja pidurdada inflatsiooni. Aastatel 1990 algas Eesti majanduses liberaliseerimine. Selle käigus vabastati hinnad riigi kontrolli alt ja tarbijahinnad hakkasid lähenema maailmaturu hindadele. Aastal 1995 Eesti keskmine brutopalk kasvas võrreldes 1992. aastaga 4,3 korda. Aastal 1994 kvartali reaalpalka juurdekasv oli 5,5%. Aastal 1995 reaalpalk praktiliselt ei kasvanud. (Elmar Aedna, 1996)

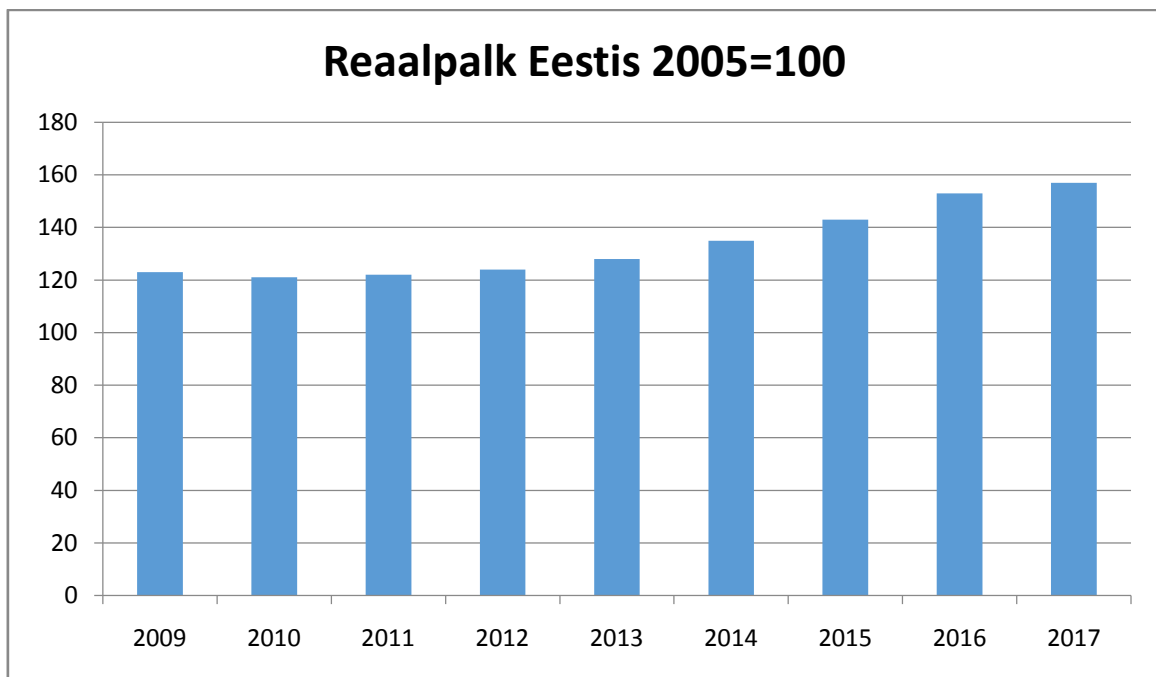
2000. aastate esimesel poolel pankadel oli liberaalne laenupoliitika ja soodne majanduskeskkond ning see toetas kinnisvara ostu ja müüki. Tänu sellele ostjad ja müüjad näitasid oma aktiivsust kinnisvaraturul. (Kadi Leppik) Aastal 2003 inimeste reaalsissetulekud kasvasid madala inflatsiooni tõttu kiires tempos. Tarbijahindade kasv oli madal ja tänu sellele reaalpalk kasvas üle 8%. (Reaalpalgad jätkasid..., 2004) Aastatel 2004-2006 Eesti kinnisvaraturg oli väga elav ning tehti optimistlikumaid prognoose ka kinnisvara edasise arengu kohta. Aastal 2006 oli kinnisvarabuum ja laenu võtmise võimalused avarusid laiemale elanikkonnale. Pärast Euroopa Liiduga ühinemist Eesti kinnisvaraturu kohta tundsid huvi ka välisostjad. Aastal 2007 sai alguse jahtumine, maailma olukord halvenes ning kinnisvaratehingute arv hakkas vähenema. Aastatel 2007-2010 kinnisvaraturul oli muutuste aeg ning võeti vastu raskeid otsusi. Aastal 2009. Eesti kinnisvaraturg oli jõudnud sügavaimasse madalseisu. (Kadi Leppik)

2.2. Palgatase ja korterite tehingute arv Eestis aastatel 2009-2017

2008. aastal algas suur majanduslangus kogu maailmas. Inimesed kaotasid kodu ja töö ning paljusid halvas ärevus ja hirm, sest keegi ei teadnud, kaua kriis kestab. (Joseph E. Stiglitz, 2010) Viimane majanduskriis tõi kaasa palgakasvu aeglustamist ja kinnisvarahindade alanemist. Aastal 2009 tekkis olukord, kus sissetuleku ja ruutmeetri hinna keskmised olid peaaegu võrdsed. Pärast ruutmeetri hind hakkas tõusma kiiremini kui palgakasv ja tänu sellele nende vahe hakkas suurenema. Kui inimene oleks ostnud kriisi tipul 2009. aastal korteri, siis 2016. aastal ta saaks selle kaks korda kallima hinnaga maha müüa. Inimeste madal reaalpalk pärsib pankadest laenuvõtmist ja see on mitteaktiivse kinnisvaraturu üheks põhjuseks. (Kas ajalugu..., 2017)

2010. aastal I kvartalis keskmine brutokuupalk tõusis neljandat kvartalit järjest ning see moodustas 4,5% eelmise aasta I kvartali brutokuupalgast. Reaalpalk, milles on arvesse võetud tarbijahindeksi muutuse mõju ja mis näitab palga ostujõudu, vähenes kümnendat kvartalit järjest ja see langus oli 0,9%. (Statistikaamet: I kvartalis..., 2011)

Jooniselt on näha (vt. Joonis 4), et 2009. aastal maailmaolukord halvenes ja reaalpalk vähenes. Peale kriisi reaalpalk hakkas aeglaselt tõusma. Alates aastast 2011 reaalpalk stabiilselt suurenes.



Joonis 4. Reaalpalk Eestis 2005=100

Allikas: Statistikaamet, autori koostatud

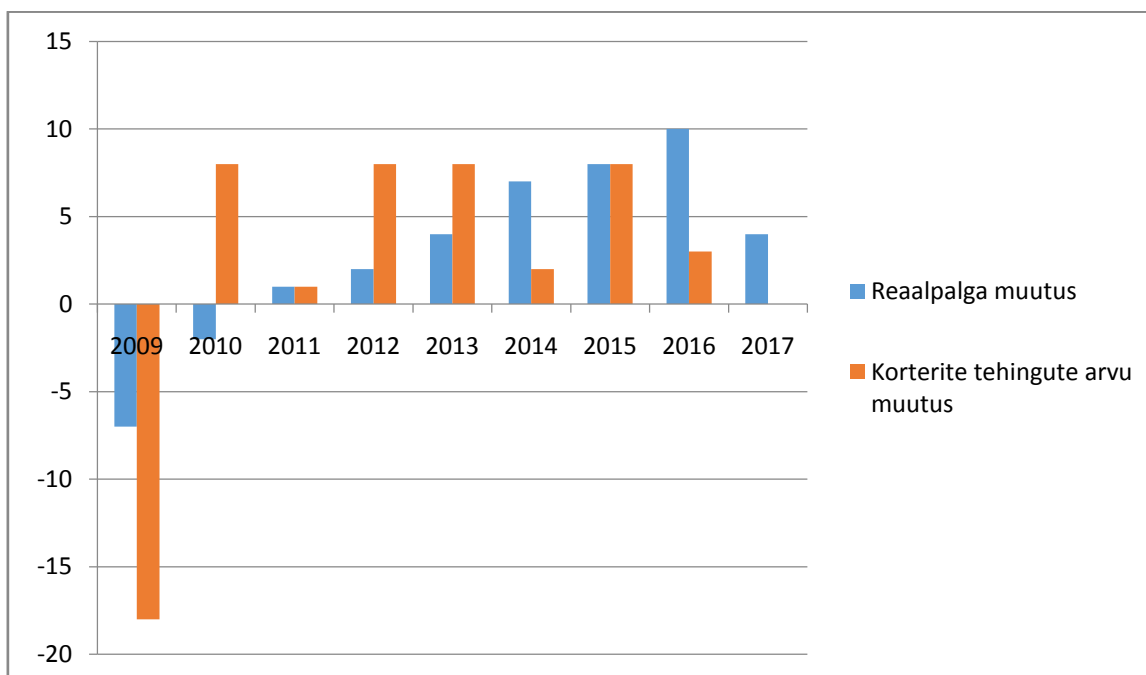
Reaalpalga kasv väljendab elanikkonna ostujõu kasvu. Võib tekkida olukord, kui palk tõuseb ja kasvavad ka hinnad ning sel juhul inimeste ostujõud ei kasva või hoopis kahaneb. Reaalpalga puhul palgakasvust on maha arvestatud hindade kasv ning tänu sellele inimeste tegelik sissetulekute kasv väljendub reaalsemalt. Aastal 2014 aasta keskmine brutokuupalk kasvas 5,9% ning palgad tõusid kõigil tegevusaladel. (Statistika: Reaalpalga..., 2015)

2015. aastal eluasemeturg oli väga aktiivne - pakuti palju uusi kortereid ja oli ka suur huvi nende ostmise vastu. Uute korterite turg oli kõige aktiivsem Tallinnas, Tartus ja Pärnus. Eestis teostati kokku 9% rohkem ostu-müügitehinguid võrreldes 2014. aastaga. Eesti korteriturg oli aktiivne, kuna inimeste elatustase paranemine ja ostujõu suurenemine julgustas ostma rohkem kinnisvara.

Kõige aktiivsem oli uute korterite turg. Keskmised korterite hinnad kasvasid ning see oli tingitud eelkõige paremas seisukorras korterite müügist, mitte üldisest hinnataseme tõusust. (Immo, 2016)

2016. aasta algus kinnisvaraturul oli sarnane 2015. aasta algusega. Esimesed kuud olid rahulikud, kuid märtsis oli turu elavnemine ning hakati aktiivselt kauplema korteritega. Kogu Eesti korterite ostu-müügitehingute arv 2016. aasta I kvartalis oli 2% suurem kui 2015. aastal samal ajal. Inimeste säästud kasvasid ja seepärast kinnisvara oli taskukohasem kui buumiajal. Laenuturg oli kontrolli all ning pangad väljastasid laenusid, kuid tingimused olid rangemad kui varem. Tänu sellele inimestel tekkis kindlustunne, et sellist olukorda, nagu oli 2007. aastal ei kordu. (Immo, 2016)

Joonis näitab (vt. Joonis 5) reaalsalga ja korterite tehingute arvu muutust võrreldes eelmise aastaga. Aastal 2009 inimesed tegid korteritega palju vähem tehinguid kui 2008. aastal ning reaalsalg ka vähenes. Aastal 2011 ja 2015 mõlemad tegurid muutusid peaaegu võrdse protsendi võrra.



Joonis 5. Reaalsalga ja korterite tehingute arvu muutus
Allikas: Statistikaamet, autori koostatud

Statistikaameti andmetel 2016. aastal keskmine brutokuupalk tõusis 7,6% ning 2017. aastal kasv aeglustus ja langes 2014. ja 2015. aasta tasemele ning aastakasv oli 6% piires. Reaalsalg, milles

on arvesse võetud tarbijahinnaindeksi muutuse mõju, tõusis 2016. aastaga võrreldes aeglasemalt kui brutokuupalk. Reaalpalk tõusis ainult 3%. Aastal 2016 reaalpalk tõusis peaaegu samas tempos nagu brutokuupalk, kuid 2017. aastal see kasv aeglustus. (Keskmine brutokuupalk oli..., 2018)

2017. aastal eluasemelaenude juurdekasv oli 2,9% ning ühe tegurina selle kasvu taga oli uute laenuuru osaliste lisandumine. Kõrgele tööhõive ja kasvav keskmine palk tõi turule uusi laenuvõimelisi inimesi. (Tõnu Toompark, 2018) Maa-ameti andmetel 2017. aastal tehti Eestis kokku 22 339 korteritehingut. Aastaga see arv suurenes 7,8%. Kõige aktiivsem oli uusarenduste turg ning eelkõige tehinguid teostati Tallinnas ja selle ümbruses. Uusarenduse korterid on keskmiselt kallima hinnaga ning seetõttu toovad kaasa suurema rahalise käibe. (Statistika: korteritehingute aastane..., 2018)

2.3. Korterite tehingute arvu mõjutavate tegurite analüüs

Korterite tehingute arvu mõjutavate tegurite seoste uurimiseks autor kasutas käesolevas töös analüüsimeetodina regressioonanalüüsi.

Regressioonanalüüsi jaoks kasutati sõltuva muutuja (Y) ja sõltumatuid muutujaid (X). Sõltuvaks muutujaks on korterite tehingute arv ja sellele avaldavad mõju erinevad X. Analüüsi alguses mudelis oli kokku 3 X'i. Andmed on võetud Eesti Statistikaameti koduleheküljelt kvartalite kaupa alates 2011 aasta esimesest kvartalist kuni 2016 aasta neljanda kvartalini. Analüüsi eesmärgiks oli välja selgitada, millised X'id on statistiliselt olulised antud perioodil. Töö lõpus mudelisse jäi kaks X'i, sest nende olulisuse tõenäosus on väiksem kui 0,05. Kogumi maht on 24. Analüüsi läbiviimiseks autor kasutas Excel'it.

Sõltumatud muutujad:

- korterite ruutmeetri keskmine hind
- reaalpalk
- kodumajapidamistele antud eluasemelaenude intressimäär

Sõltuv muutuja:

- korterite tehingute arv

Tabelis 1 on toodud regressioonanalüüsi tulemused tuginedes kvartaalsetele andmetele perioodil 2011-2016. Tabelis on toodud ainult need parameetrid, mis omavad statistiliselt olulist mõju.

Tabel 1. Korterite tehingute arvu mudel 2011-2016 kvartaalsete andmete põhjal. Allikas: (Statistikaamet)

Regressiooni statistikud	
Mitmene korrelatsioonikordaja	0,9314
Determinatsioonikordaja	0,8676
Determinatsioonikordaja nihketa hinnang	0,855
Jääkstandardhälve	370,932
Vaatluste arv	24

Mudeli parameetrid	Parameetri hinnang	Hinnangu standardviga	Parameetri olulisuse tõenäosus	Alumine 95%-line usalduspiir	Ülemine 95%-line usalduspiir
Vabaliige	1895,1089	1904,8475	0,3311	-2066,2383	5856,4562
Reaalpalk	8,6745	1,9068	0,00017	4,7091	12,6398
Intressimäär	-979,2407	267,8969	0,00148	-1536,3629	-422,1186

Tabelis 1 on näha, et mudeli seost sõltuva tunnuse ja sõltumatute tunnuste vahel näitav determinatsioonikordaja on 0,8676. See tähendab, et sõltumatud tunnused kirjeldavad ära 86,76% korterite tehingute arvu varieeruvusest. Mudeli jääkstandardhälve on 370,932. See tähendab, et keskmiselt erineb tegelik korterite tehingute arv mudeli alusel saadud arvust ligikaudu 371 tehingu võrra.

Sõltumatute muutujate olulisuse tõenäosus on väiksem kui 0,05. See tähendab, et nende muutujad on statistiliselt olulised selles mudelis. Regressioonanalüüsi tulemusena ei oma olulist mõju korterite ruutmeetri keskmine hind, sest selle muutuja olulisuse tõenäosus oli rohkem kui 0,05. Reaalpalga kasvades ühe euro võrra kasvab korterite tehingute arv 8,6745 võrra. Statistilist olulist mõju omab ka kodumajapidamistele antud eluasemelaenu intressimäär.

Lõpetuseks võib öelda, tegelikkuses elus eluaseme hind mängib ka suurt rolli kinnisvara ostmisel.

KOKKUVÕTE

Käesolevas bakalaureuse töös on uuritud reaalpalka ja korterite tehingute arvude seost aastatel 1995-2017 ning Eesti kinnisvaraturgu mõjutavaid tegureid.

Lõputöö esimeses osas autor on tutvustanud kinnisvaraturu olemust, selle soetamise põhjuseid ning on analüüsinud varasemate uuringute põhjal eluasemeturu mõjutavaid tegureid. Töö käigus vaadeldavasse perioodi jääb ka majanduskriis, mis kogus hoogu ja kulmineerus 2008. aastal. Sellele järgnes majanduslangus ja 2010. aastal kinnisvaraturg hakkas taastuma.

Autor on analüüsinud erinevate uurijate seisukohti ja läbi töötanud antud teemat käsitlevat kirjandust ning leidnud vastused uuritavatele küsimustele. Reaalpalk oli kasvanud kuni 2008. aastani ja peale seda inimeste ostujõud hakkas vähenema, kuid juba alates 2010. aastast reaalpalgatase hakkas vaikselt tõusma. Eesti kinnisvaraturul on lühike ajalugu, kuid muutused ikka esinevad. Samuti on muutunud inimeste käitumine ja suhtumine kinnisvaraturusse.

Kinnisvaraturgu nõudlust peamisteks mõjutavateks teguriteks on inimeste sissetulek, intressimäärade tase ja kinnisvara laenude andmise arv. Pakkumine oleneb eluaseme kättesaadavusest ja selle maksumusest ning investeringutest. Kortrite ostmise ja üürimise kõige olulisemaks teguriks on ajalisus, kuna lühikese perioodi jaoks on mõistlikum korterit üürida ja pika perioodi perspektiivis inimene eelistab osta korteri. Suurt rolli kinnisvara ostmisel mängib inimese finantseisund, kuna enamasti juhtudel ostetakse korterit laenu abil.

Autori poolt koostatud diagrammid näitavad, et reaalpalk ja korteritehingute arv ei ole alati positiivselt seotud ning esimene lõputöö hüpotees on tagasi lükatud. Finantskriisi ajal inimeste reaalpalk vähenes ning teine lõputöö hüpotees on tõestatud.

Regressioonanalüüsi käigus on tuvastatud huvitav asjaolu, et kinnisvara hind ei ole statistiliselt oluline eluaseme soetamisel. Tegelikult elus enamasti ostjate jaoks kinnisvara hind on tähtis tegur,

mille järgi inimene ostab endale kinnisvara. Analüüsi tulemusena on välja selgitatud, et korteritehingute arvu mõjutavad kõige rohkem elanike reaalpalk ja kodumajapidamistele antud eluasemelaenude intressimäär. Kui inimeste ostujõud suureneb, siis nad on võimelised kallima hinna eest endale kinnisvara soetada. Intressimäära suurus mõjutab laenu võtmist ning sellega kaasnevaid kulusi. Kui intressimäär kasvab, siis inimeste kulutused kasvavad ja nad peavad väga põhjalikult läbi mõtlema laenu võtmise otstarbekust.

Lõputöö autor jõudis järelduseni, et kõige rohkem mõjutavad korteritehingute arvu elanike reaalpalk ja kodumajapidamistele antud eluasemelaenude intressimäär. Kokkuvõtteks võib öelda, et Eesti kinnisvaraturgu ootavad muutused ning aastate jooksul eluasemeturgu mõjutavad tegurid võivad muutuda.

SUMMARY

THE REAL WAGES INFLUENCE ON HOUSING PURCHASES IN ESTONIA FROM 1995 TO 2017

Kristiina Kirsipuu

The aim of the bachelor's thesis is to analyse the connection between real wages and the number of housing purchases in Estonia from 1995 to 2017 and the macroeconomic factors influencing the housing purchases. The author analyzes various macroeconomic factors and describes the influence of banks' credits and the factors of demand and supply. Real estate market is very wide and it is very difficult to analyze the whole market. The author focuses on the apartment market. There are different ways to understand and measure wage levels. The author focuses in his work on the real wages. Taking into account the consumer price index, the author calculated the real wages of the population and compared its changes with changes in the number of housing purchases.

Bachelor thesis has two parts. In the first part, the author gives a theoretical overview of the real estate market and the reasons for its buying and analyzes the factors influencing the housing market. Theoretical part is based on trade literature and previous studies. The second part is focused on changes in the number of real wages and housing purchases and doing regression analysis. The Estonian real estate market has a short history, but changes are still occurring. The main factors influencing demand in the real estate market are people's income, the level of interest rates and the number of credits. The offer depends on the availability of housing, its cost and investments.

In conclusion author says that the number on housing purchases are most influenced by the interest rate of housing loans and the real wages.

Keywords: real estate market, demand, offer, housing purchases, real wages

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Aedna, E., (1996). Palgad ja palgapoliitika Eestis. Tallinn, 16-19

Amadeo, K. (2017). Five determinants of demand with examples and formula. Kättesaadav:
<https://useconomy.about.com/od/demand/a/Determinants-Of-Demand.htm>, 15.03.2018

Domus Kinnisvara. (18.03.2018). Veebruar 2018 ülevaade: Tallinna korteriturg ei näita jahtumise märke. Kättesaadav:
<https://domuskinnisvara.ee/2018/03/18/veebru-2018-ulevaade-tallinna-korteriturg-ei-naita-jahtumise-marke/>, 26.04.2018

Domus Kinnisvara. (talv 2016). Immo

Domus Kinnisvara. (suvi 2016). Immo

Eesti Pank. Aastaruanne 1995. Eesti majandus. Kättesaadav:
<https://www.eestipank.ee/aastaruanne-1995-eesti-majandus>, 22.03.2018

Hayes, A., Economics Basics: Supply and demand. Kättesaadav:
<https://www.investopedia.com/university/economics/economics3.asp>, 22.03.2018

Johnson, M. Economic Basics: Supply and demand. Kättesaadav:
<https://www.sophia.org/tutorials/economic-basics-supply-and-demand>, 15.03.2018

Kaing, M. (2011). Kinnisvara alused. Tartu

Kas ajalugu kunagi kordub? Tallinna korteri ruutmeetri hinna ja keskmise palga võrdlus viimastel aastatel. (20.06.2017). Kättesaadav:
<http://ehitusruudus.delfi.ee/kinnisvara/tabel-kas-ajalugu-kunagi-kordub-tallinna-korteri-ruutmeetri-hinna-ja-keskmise-palga-vordlus-viimastel-aastatel?id=78618016>, 5.04.2018

Keskmine brutokuupalk oli 2017. aastal 1221 eurot. (1.03.2018). Kättesaadav:
<https://www.stat.ee/pressiteade-2018-023>, 5.04.2018

Kinnisvaraekspert. (1999). Kinnisvaraturu ülevaade

Kinnisvarabüroo Uus Maa. (1997). Tallinna kinnisvaraturg 1996

Kinnisvarabüroo Uus Maa. (1998). Tallinna Kinnisvaraturg 1997

Kinnisvaraturgu mõjutavad 3 sorti tegurid. Kättesaadav:
<http://www.rutaarumae.com/kinnisvara-investorile/>, 3.04.2018

Kinnisvaraturu ülevaade 1999. (2000)

Leppik, K., Kinnisvara. Statistikaamet

Liias, R. (1998). Eluasemekorraldus turumajanduses. Tallinn, 23-25

Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H. (2007). Kinnisvaraõpik. Tallinn, 5-6

Pindi Kinnisvara. (1998). Kinnisvaraturu ülevaade 1998 I poolaasta

Posedel, P., Vizek, M. (2011). Are house prices characterized by threshold effects? Kättesaadav: http://journal.fsv.cuni.cz/storage/1236_vizek.pdf, 25.04.2018

Prognoos 2018: tuleb pankrotte. (2.01.2018). Kättesaadav: <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/01/02/prognoos-2018-tuleb-pankrotte>, 3.04.2018

Rahandusministeerium. (20.02.2004). Reaalpalgad jätkasid kiiret kasvu ka neljandas kvartalis. Kättesaadav: <https://www.rahandusministeerium.ee/et/uudised/reaalpalgad-jatkasid-kiiret-kasvu-ka-neljandas-kvartalis>, 3.04.2018

Saksing, I. (2014). 5 põhjust, miks kinnisvaraostjale ei väljastata pangalaenu. Kättesaadav: <https://majandus24.postimees.ee/2890173/5-pohjust-miks-kinnisvaraostjale-ei-valjastata-pangalaenu>, 2.03.2018

Statistikaamet: I kvartalis tõusis keskmine palk, reaalpalk langes kümnendat kvartalit järjest. (25.05.2011). Kättesaadav: <http://www.rajaleidja.ee/statistikaamet-i-kvartalis-tousis-keskmine-palk-reaalpalk-anges-kumnendat-kvartalit-jarjest/>, 20.04.2018

Statistika: Reaalpalga kasv jätkub, kuid suhtelises vaesuses elab viiendik Eesti elanikest. (29.07.2015). Kättesaadav: <https://novaator.err.ee/257389/statistika-reaalpalga-kasv-jatkub-kuid-suhtelises-vaesuses-elab-viiendik-eesti-elanikest>, 20.04.2018

Stiglitz, J., E., (2010). Freefall. New York London, 1-2

Toomark, T., (23.01.2018). Statistika: korteritehingute aastane juurdekasv oli 7,8%. Kättesaadav: <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/01/23/statistika-korteritehingute-aastane-juurdekasv-oli-78>, 25.04.2018

Toomark, T., (20.02.2018). Statistika: tööturu arengud kasvatavad eluasemelaenu võtmist. Kättesaadav: <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/02/20/statistika-tooturu-positiivsed-arengud-kasvatavad-eluasemelaenu-votmist>, 25.04.2018

Toomark, T., (30.01.2018). Statistika: nõukogudeaegsete korteritega kõige enam tehinguid. Kättesaadav:

<http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/01/30/statistika-koige-enam-korteritehinguid-tehakse-noukogudeaegsete-korteritega>, 3.04.2018

Toomark, T., (2014). Nõuanded koduostjale. Tallinn

Toomark, T., (2.02.2018). Statistika: keskmise palga ostujõud korteri ruutmeetrises kasvab. Kättesaadav:

<http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/01/02/statistika-keskmise-palga-ostujoud-korteri-ruutmeetrises-kasvab>, 15.04.2018

Töötajad jooksevad paremale palgale. (7.02.2018). Kättesaadav:

<http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2018/02/07/tootajad-jooksevad-paremale-palgale>, 15.04.2018

Uusmaa Kinnisvarabüroo. (8.03.2018). Kasvav hind paneb väiksemat korterit eelistama. Kättesaadav:

<https://www.uusmaa.ee/uudised/kasvav-hind-paneb-vaiksemat-korterit-eelistama/>, 18.03.2018

Uusmaa kinnisvarabüroo. (2012). Millega peab arvestama kodu ostmisel? Kättesaadav:

<https://www.uusmaa.ee/uudised/millega-peab-arvestama-kodu-ostmisel/>, 2.03.2018

Ülevaated. (sügis 1998)

Vähi. R., (12.12.2017). 2018. aasta – tööjõupuudus jõuab kinnisvaraturule. Kättesaadav:

<https://www.uusmaa.ee/uudised/2018-aasta-toojoupuudus-jouab-kinnisvaraturule/>, 15.04.2018

LISAD

Lisa 1. Keskmise brutokuupalk

Aasta	Keskmine brutokuupalk
1995	152
1996	191
1997	228
1998	264
1999	284
2000	314
2001	352
2002	393
2003	430
2004	466
2005	516
2006	601
2007	725
2008	825
2009	784
2010	792
2011	839
2012	887
2013	949
2014	1005
2015	1065
2016	1146
2017	1221

Allikas: Statistikaamet

Lisa 2. Tarbijahindade harmoniseeritud indeks, 2005=100

Aasta	Tarbijahinnaindeks
1996	65,97
1997	72,09
1998	78,42
1999	80,85
2000	84,03
2001	88,76
2002	91,95
2003	93,22
2004	96,05
2005	100,00
2006	104,45
2007	111,49
2008	123,31
2009	123,56
2010	126,95
2011	133,40
2012	139,02
2013	143,53
2014	144,22
2015	144,32
2016	145,47
2017	150,78

Allikas: Statistikaamet, autori arvutused

Lisa 3. Tarbijahindade harmoniseeritud indeks, 2005=100

	I kvartal	II kvartal	III kvartal	IV kvartal
2011	130,8	133,2	134,5	135,1
2012	136,9	138,9	140,0	140,4
2013	142,1	144,0	144,7	143,3
2014	143,7	144,9	144,7	143,6
2015	143,4	145,5	144,7	143,7
2016	143,8	145,6	146,5	146,0

Allikas: Statistikaamet, autori arvutused

Lisa 4. Keskmise brutokuupalk

2011	I kvartal	792,34
	II kvartal	857,07
	III kvartal	808,85
	IV kvartal	865,15
2012	I kvartal	846,76
	II kvartal	899,85
	III kvartal	855,27
	IV kvartal	916,35
2013	I kvartal	900,39
	II kvartal	976,04
	III kvartal	930,26
	IV kvartal	986,29
2014	I kvartal	966,2
	II kvartal	1022,66
	III kvartal	976,74
	IV kvartal	1038,63
2015	I kvartal	1009,62
	II kvartal	1081,57
	III kvartal	1044,61
	IV kvartal	1105,06
2016	I kvartal	1091,12
	II kvartal	1163,42
	III kvartal	1118,64
	IV kvartal	1181,5

Allikas: Statistikaamet

Lisa 5. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude intressimäär

	I kvartal	II kvartal	III kvartal	IV kvartal
2011	3,4	3,4	3,5	3,4
2012	3,3	3,0	2,7	2,6
2013	2,6	2,5	2,5	2,6
2014	2,5	2,6	2,4	2,2
2015	2,2	2,3	2,3	2,2
2016	2,2	2,3	2,4	2,3

Allikas: Statistika analüüs, autori arvutatud

Lisa 6. Korterite ostu-müügilepingud

Aasta	Tehingute arv
1998	372
1999	1427
2000	3610
2001	6837
2002	10321
2003	18199
2004	22602
2005	32304
2006	33274
2007	27915
2008	18252
2009	12568
2010	15296
2011	15566
2012	18252
2013	20994
2014	21753
2015	24455
2016	25585

Allikas: Statistikaamet

Lisa 7. Notariaalselt tõestatud kinnisvara ostu-müügitehingud (korterid)

	I kvartal	II kvartal	III kvartal	IV kvartal
2011	3154	3795	4144	4473
2012	3936	4592	4934	4790
2013	4494	5382	5513	5605
2014	5127	5256	5537	5833
2015	5385	6206	6260	6604
2016	5697	6355	6780	6753

Allikas: Statistikaamet

Lisa 8. Korterite ruutmeetri keskmine hind

Aasta		Ruutmeetri keskmine hind, eurot
2011	I kvartal	650,78
	II kvartal	702,51
	III kvartal	723,88
	IV kvartal	733,64
2012	I kvartal	741,02
	II kvartal	751,04
	III kvartal	770,53
	IV kvartal	773,16
2013	I kvartal	799,47
	II kvartal	840,74
	III kvartal	835,49
	IV kvartal	885,27
2014	I kvartal	929,47
	II kvartal	920,53
	III kvartal	919,33
	IV kvartal	960,2
2015	I kvartal	1032,63
	II kvartal	1044,29
	III kvartal	1003,7
	IV kvartal	1037,7
2016	I kvartal	1041,88
	II kvartal	1061,54
	III kvartal	1088,31
	IV kvartal	1148,27

Allikas: Statistikaamet