

Swedbanki Analüüs

23. märts 2010

Eluaseme kinnisvaraturu väljavaated

- Eesti kinnisvaraturul on märgata elavnemist, kuid see ei tähenda kiiret ja tugevat tõusu lähiaastail. Vaatamata suurele vajadusele jääb kasv lähiaastail mõõdukaks. Kõige suuremaks tõkkeks kinnisvaraturu aktiveerumisele on mõõdukaks jääv nõudlus, mida piiravad lähimate aastate jooksul tagasihoidlikud sissetulekud, kõrge võlakoormus ning ettevaatlikkus laenu võtmisel ja andmisel.
- Kuigi demograafilistest arengutest tulenevalt võib 5-7 aasta pärast oodata palga ja sissetulekute kasvu kiirenemist, jääb ka siis nõudlust pidurdama endiselt kõrgena püsiv võlakoormus ja ettevaatlikkus.
- Nõudluse ja pakkumise struktuursete ebakõlade tõttu on tulevikus kinnisvaraturul oodata ebaühtlast arengut, mida iseloomustavad vastandlikud aktiivsus- ja hinnatrendid ning tagasilöökide võimalused olenevalt kinnisvara tüübist. Pikaajaliselt on oluline tähelepanu pöörata üürituru arendamisele, et tagada ka keskmise ja keskmisest madalamate sissetulekuga perede elamistingimuste paranemine, see eeldab seadusandlikke muutusi.

Sissejuhatus

2003. aasta kevadest alates paranesid Eestis kinnisvaraostu finantseerimisvõimalused oluliselt ning kinnisvaraturul toimus märkimisväärne elavnemine. Järjest optimistlikumad ootused¹ vastandusid ebakohase pakkumisega, mis tõi kaasa kinnisvarasektori mahtude ja hindade kohatult kiire kasvu ning ootuspärase kinnijooksmise 2007. aasta kevadeks². Turu langus sai täiendava hoo 2008. aasta sügisel peale ülemaailmse finantskriisi puhkemist. Praegu on Eesti kinnisvaraturul näha märke stabiliseerumisest ja mõningasest kasvust, seda eelkõige Tallinna piirkonnas. Siiski võib väga paljude tegurite põhjal väita, et olulist kasvu pole lähimate aastate ja võimalik, et isegi aastakümne jooksul oodata. Põhiliseks kasvutõkkeks on nõudluse nõrkus.

¹ Põhjuseid oli mitmeid, alates ELi ja seejärel eurotsooni astumise ootustest, lõpetades ülemaailmse optimismi ja finantssektori buumikasvuga.

² Vt ka Hansabank Marketsi poolt 2006. aasta mais avaldatud eluaseme kinnisvarasektori ülevaadet (autorid M. Lauri ja M. Kazaks).

Järgnevalt on välja toodud eluaseme kinnisvara turgu (edaspidi on kinnisvara all mõeldud eluasemeid) enim mõjutavad tegurid ja hinnatud nende käitumist lähima aastakümne jooksul.

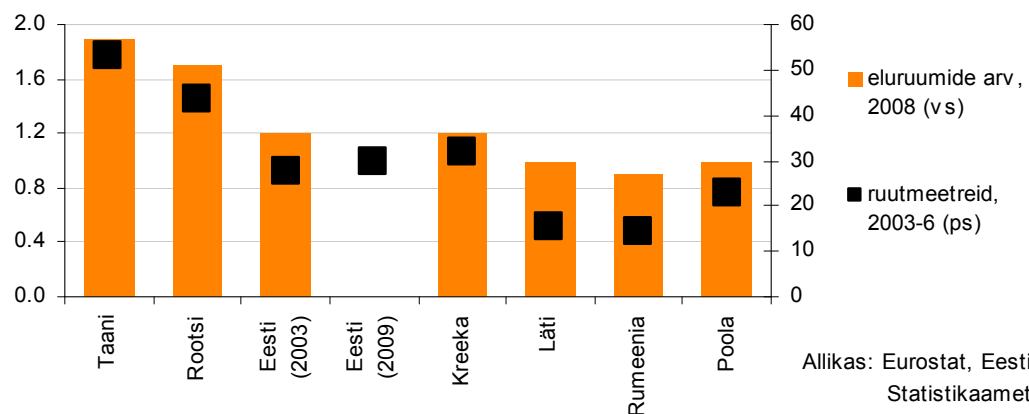
Kinnisvaraturgu iseloomustavad kõige enam kaks näitajat: aktiivsus ehk siis ostu-müügitehingute arv ning hinnadünaamika. Need näitajad on kaudselt omavahel seotud, kuid see seos ei pruugi olla ühene. Ostu-müügitehingute arv näitab ostjate ja müüjate valmisolekut ja võimalust tehinguid teha, hind aga nõudluse ja pakkumise kooskõla. Kui üldjuhul kaasneb kõrgema aktiivsusega ka kõrgem hind, siis alati ei pruugi see nii olla. Hinnatõusu põhjustab siiski pakkumise tagasihoidlikkus võrreldes nõudlusega ning selline olukord võib tekkida ka üpriski tagasihoidliku nõudluse juures.

Tegurid, mis kõige enam kinnisvaraturgu mõjutavad, on vajadus, nõudlus ja pakkumine. Kuigi tavaliselt loetakse vajadus nõudluse osaks, on selles ülevaates need kaks aspekti eristatud. Vajadus on elanike soov ja vajadus elamispinna järgi, ning nõudlus tekkib juhul, kui vajadus on kaetud rahaliste vahenditega. Vajadust ja nõudlust tuleb eristada, kuna suur vajadus elamispinna järele ei pruugi tähendada suurt nõudlust, sest elanikel puuduvad rahalised võimalused oma vajaduste rahuldamiseks.

Vajadus ehk Eesti eluaseme fondi seisund

Vajadus eluaseme järgi on Eestis ulatuslik ning päris mitmed asjaolud viitavad sellele, et vajadus võib järgnevate aastakümnete jooksul kasvada. Isegi üksnes elamistingimusi vaadeldes saab selgeks, et vajaduste poolest peaks eluasemeturul kasvuvõimalusi olema mitmekümneks aastaks. Seda vaatamata sellele, et Eestis on elamistingimused 2002. aasta ehk buumieelse ajaga võrreldes märkimisväärselt paranenud (vt joonised 1 ja 2).

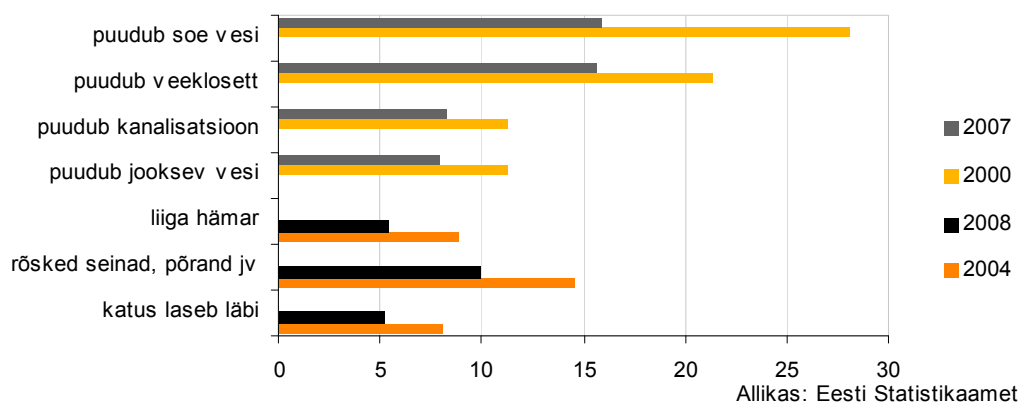
Joonis 1. Eluruumid ja elamispind elaniku kohta



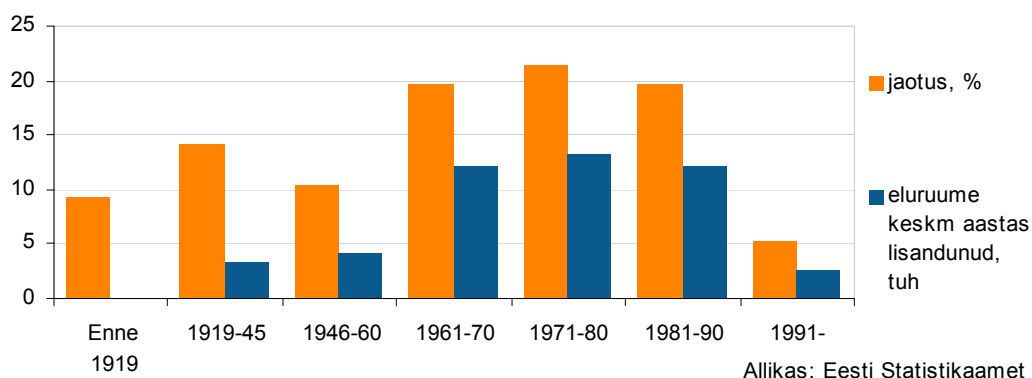
Vajaduse mahu juures tuleb ka hinnata olemasoleva kinnisvara füüsilist mahtu ja kvaliteeti ajalises perspektiivis. Selles osas on väljavaated väga ühesed: järgneva 30 aasta jooksul ületab 50-aastase eluea (see on 60-90ndatel rajatud elamute arvestuslik eluiga) üle 50% praegusest elamufondist. Muidugi võib oletada, et osade elamute eluiga on rohkem kui 50 aastat, kuid see eeldab juba varasemalt toimunud pidevat hooldust ning elamu korralikku ehituskvaliteeti. Seda ei saa eeldada aga suurema osa kortermajade puhul. Paneelmajade renoveerimine on väga kulukas ning ei pruugi osutada piisavalt efektiivseks ja majanduslikult

mõttekaks³, kuid tõenäoliselt seda teed mööda siiski vähemalt osaliselt minnakse ning suudetakse praegu rahuldavas seisukorras olevat elamispinda parendada ja seega ka selle eluiga pikendada.

Joonis 2. Elamistingimuste paranemine, % majapidamistest



Joonis 3. Eluruumide jaotus 2000. aasta eluruumide loenduse kohaselt



Valdav osa Eesti elamufondist on nõukogude-aegsed kortermajad, mille korterid on minimaalse suurusega ja väga tagasihoidlike mugavustega. Suureks probleemiks on madal energiasäästlikkus ja tehnovõrkude amortiseerumine. Kuid ka ülejäänud elamispindade puhul tuleb märkida mugavuste nappust ning ehituskvaliteedi puudujääke (seda ka paljude buumiaegsete ehituste puhul). Suur osa nõukogude ajal ehitatud korterite omanikest ei saa majanduslikel põhjustel⁴ maju piisavalt renoveerida, mistõttu majade amortiseerumine võib kiireneeda ja nende eluiga jääda projekteeritust lühemaks. Renoveerimata kortermajade puhul on suurem tõenäosus, et korteri omanikel tekivad väga suured (kütte)võlad⁵. Kui

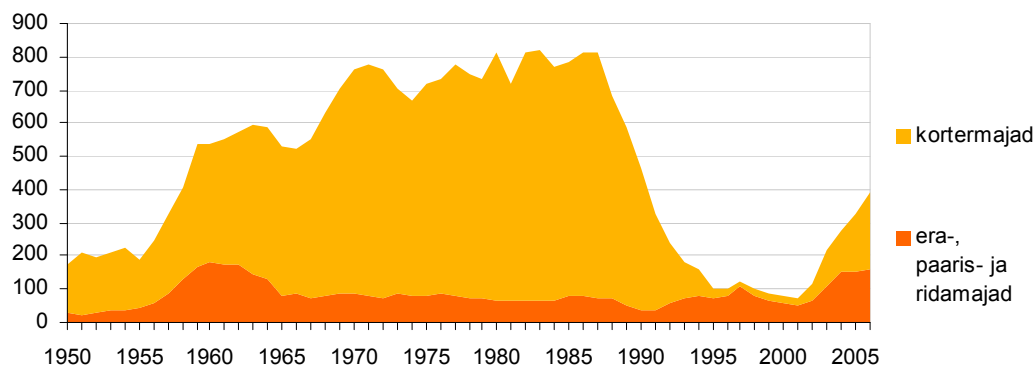
³ Vt näiteks Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonnas tehtud uuringu „Eesti eluasemefondi suurpaneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga“ lõppraportit (Tallinn 2009). www.kredex.ee/eskuuringud

⁴ Esineb ka soovimatust renoveerida.

⁵ Ajakirjanduses on viiteid, et küttearved on vähenenud renoveerimisjärgselt 10-40%, olenevalt tehtud töödest.

tegemist on väheatraktiivse kinnisvaraga (ka seetõttu, et piirkonnas pole piisavalt töökohti), siis kasvab tõenäosus, et elamu jäetakse maha ja see laguneb.⁶

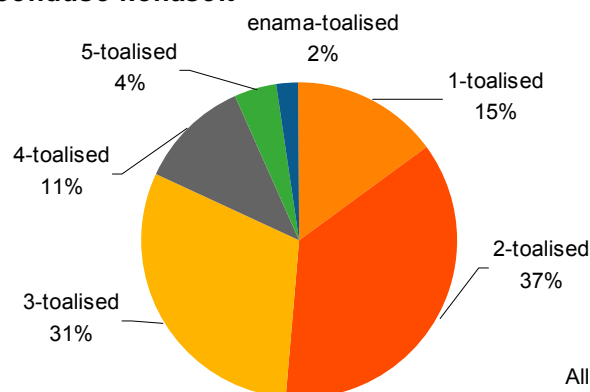
Joonis 4. Ehitatud elamispind, tuh ruutmeetrid



Allikas: Ehitisteregister

Vajadust täiendava elamispinna järele vähendab mõnevõrra rahvaarvu langus, kuid samas kasvab leibkondade arv⁷, mistõttu realselt vajadus eluruumide järgi suureneb. Rahvaarvu langus peaks teoreetiliselt vähendama vajadust elamispinna järgi. Kuna aga leibkondade arv suureneb, siis kasvab nii elamisruumide kui ka elamispinna vajadus, sest iga elamisruumi (korterit, maja) juurde peavad kuuluma köök, sanitaarsõlm jmt, olenemata sealsete elanike arvust. Selle tulemusena elavad väiksemad leibkonnad suhteliselt (inimese kohta) suuremal pinnal kui suuremate leibkondade liikmed. Kogu selle protsessi juures ei tohi unustada ka asjaolu, et koos üldise jõukuse kasvuga suureneb soov elada parema kvaliteediga elamispinnal.

Joonis 5. Eluruumide jaotus tubade arvu järgi 2000. aasta eluruumide loenduse kohaselt



Allikas: Eesti Statistikaamet

⁶ Korterist loobumise põhjuseks on tavaliselt mujale tööle ja elama asumine, väga suureks kasvanud võlad või väga halvaks muutunud elamistingimused. Ühe korteri tühjaks jäämisele võib järgneda ka teiste korterite maha jätmine, kuna selle ühe korteri tühjaks jäämise tõttu kasvavad teiste elanike eluasemekulud ja sageli ka võlad, sest tihti toimub kortermajade puhul arveldamine ühistupõhiselt või pole võimalik teenust sulgeda ühes korteris (nt soojus). Tegemist on olulise sotsiaal-majandusliku probleemiga, mille seadusandlikud lahendused on senini puudulikud.

⁷ Leibkondade suurus sealjuures väheneb. Protsess tõenäoliselt jätkub, kuigi ilmselt aeglasemas tempos.

Praeguses elamispindade struktuuris (2000. aasta elamuloenduse põhjal) domineerivad väikesed korterid, mis sobivad eelkõige 1-2 liikmelistele peredele. Ka buumi ajal ehitatud uued elamispinnad jälgisid sama trendi: valdavalt ehitati väikekortereid (suuremate linnade keskustesse, 2007.-2008. aastal mõnevõrra äärelinnasse).⁸ Sellised väikekorterid sobivad noortele lasteta peredele või üksikutele inimestele; esimese grupi arvukus väheneb jõudsalt demograafilistest teguritest tulenevalt, pensioniealised aga ei suuda üldjuhul uuemat kinnisvara soetada.⁹

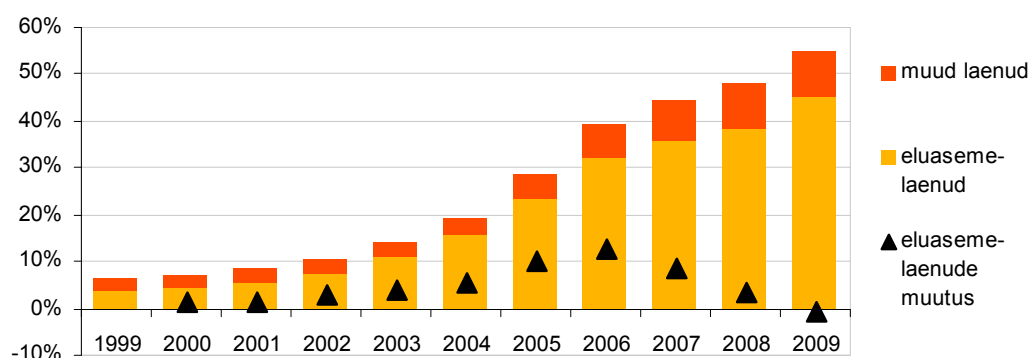
Eeltoodust tulenevalt saab väita, et **vajadus uue või ka ulatuslikult renoveeritud elamispinna järgi on järgnevate aastakümnete jooksul väga suur.**

Nõudlus ehk kinnisvara soetamise võimalused

Vajaduse olemasolu ei tähenda veel nõudluse olemasolu. Vajadus muutub nõudluseks siis, kui ta saab kindlustatud rahaliste vahenditega ning asub kinnisvaraturul otsima võimalust vajaduse rahuldamiseks. Nõudluse osas on aga väljavaated päris mitmeks aastaks üpris nigelad. Põhjuseks on perede kõrge laenukoormus, laenude tagatisega seotud probleemid, langenud sissetulekud, kasvanud ettevaatlikkus ning piiratud finantseerimisvõimalused.

Eluaseme omandamiseks tuleb Eestis peredel üldjuhul võtta laenu, kuna majapidamiste säästude tase on tagasihoidlik. Seega on laenuvõimalus põhiline tegur, mis määrab selle, kas vajadus muutub nõudluseks. Buumiaastatel tõusis majapidamiste laenukoormus tasemele, mis piirab laenude kasvuvõimalusi lähiaastatel oluliselt. Teine aspekt üldise kõrge laenukoormuse taustal on laenukõlblike perede väike osakaal tagasihoidliku sissetulekute taseme tõttu. Oluline on ka see, et suurem osa potentsiaalsetest laenuvõtjatest tegi seda juba eelnenud buumi ajal. Sissetulekute langus 2008-10. aastal vähendab potentsiaalsete laenuvõtjate arvu, seda vaatamata kinnisvarahindade langusele, sest pankade laenupoliitika on muutunud karmimaks.

Joonis 6. Majapidamiste laenukoormus SKP suhtes



Allikas: Eesti Pank, Eesti Statistikaamet

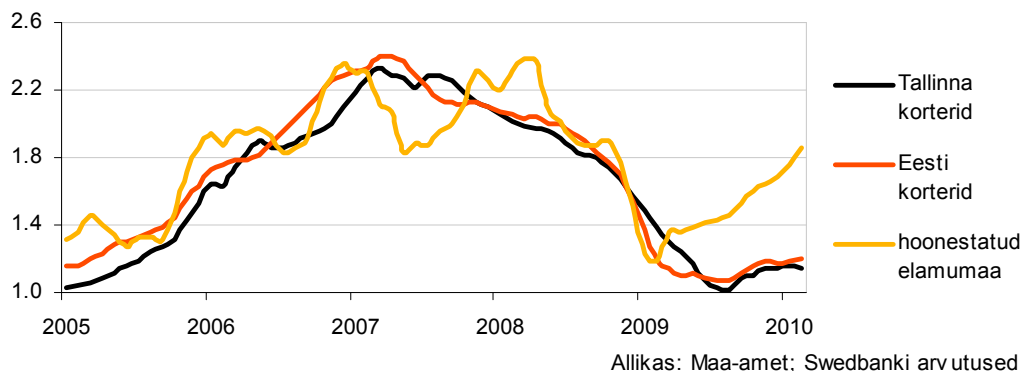
⁸ Oluliselt suurenes ka peremajade (sj paaris- ja ridamajade) ehitamine.

⁹ Samal ajal elavad paljud (üksikud) pensionärid väga suurtes korterites ja ei soovi sealt lahkuda emotsionaalsetel põhjustel.

Laenuvõtjatega seotult eksisteerib veel üks aspekt, mis laenuvõtmist tulevikus piirab: kinnisvara väärtuse languse tõttu on märkimisväärne osa laenude tagatisväärtusest väiksem võetud laenust. Kui laenumaksed on korralikult jätkunud, pole pangad lisatagatist nõudnud ning arvata võib, et selles osas muutust ei toimu. Kuid selline situatsioon tähendab seda, et laenuga kodu ostanud inimesed ei saa oma kinnisvarast loobuda (ja uut muretseda) ilma, et tekitaksid endale tõsiseid finantsprobleeme.¹⁰ Eriti problemaatilises seisus on need laenuvõtjad, kes kasutasid laenu väikese eluaseme soetamiseks eesmärgiga tulevikus kas pere või sissetulekute kasvades suuremale pinnale asuda ja laenu juurde võtta, lootes sealjuures võita kinnisvara hinnatõusust. Kui tegemist on veel kinnisvaraostuga vanemas majas, siis võivad probleemid mõningatel juhtudel olla väga tõsised (vt eespool majade amortiseerumisest).

Niisiis saab **eluasemelaenude nõudlus suureneda (1) nende juba laenu võtnud inimeste arvelt**, kes tegid seda aastaid tagasi (üldjuhul enne 2006. aastat) ning kelle kinnisvara väärtus ületab endiselt võetud laenu summat, **või (2) uute laenuvõtjate toel**.

Joonis 7. Kinnisvaratehingute ruutmeetri mediaanhinna indeks, 2004=1



Eluaseme kinnisvara hind on langenud umbes 2005. aasta II kvartali tasemele¹¹. Sellal oli eluasemelaenude maht umbes 27,2 miljardit krooni ehk umbes 3,5 korda väiksem praegusest. Arvestades seda, et laenu anti 10-30% omafinantseeringuga, võib hinnata, et halvimal juhul on vaid kolmandik praegu olemasolevatest laenudest tagatud enam kui 100%-lt kinnisvaraga¹². Kinnisvara hindade tõustes tagatiste väärtus kasvab ning seega kasvab ka nende perede võimalus uut laenu võtta, kuid tagasihoidliku nõudluse tõttu pole tugevat hinnatõusu oodata ning ilmselt ei ole paljud pered valmis oma laenukoormust suurendama veel mitu aastat.

Uute potentsiaalsete laenuvõtjate hulga hindamisel tuleb olla üpriski konservatiivne. Kui vaadata elanike sissetulekute ja kinnisvarahindade suhet, siis

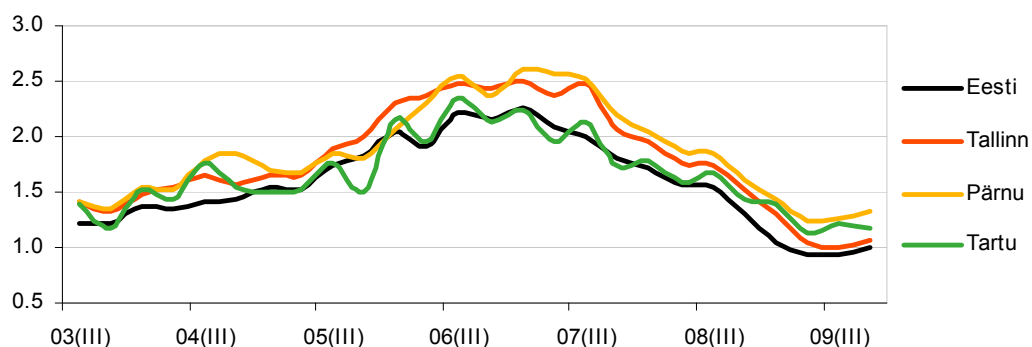
¹⁰ Kuigi kinnisvara müügi järel laenusumma väheneks, suureneks laenu intress oluliselt, mistõttu laenu teenindamiseks kuluvad summad võivad hoopiski kasvada.

¹¹ Hindade madaltase 2009. aasta suvel vastas ligikaudu 2004. aasta IV kvartali omale (võimalikud hooajalised hinnakõikumised pole aegridadest kõrvaldatud).

¹² Vastav statistika puudub, kuid arvestades, et laenu anti ka suurema omafinantseeringuga kui 30%, peaks piisava tagatiseta või napilt 100%-lt tagatud laenude osakaal olema suurem. Positiivne efekt tuleneb ka sellest, et laene on pidevalt tagasi makstud.

selle järgi hinnates on olukord oluliselt paranenud sissetulekute langusele vaatamata (vt joonis 8; Eestis on saadaval üksnes palgaandmestik, mistõttu hinnangud on antud selle põhjal). Probleem on selles, et potentsiaalsete kinnisvara ostjate arv on tagasihoidlik. Kaudsetel hinnangutel võib väita, et 2007. aasta alguses oli suur osa potentsiaalsetest laenuvõtjatest ja –huvilistest juba laenu võtnud või oli nende võimalused kinnisvara soetada ammendunud kõrgele tõusnud hinnataseme tõttu. Kinnisvarahinnad langesid viimastel aastatel palkadest enam ning see võiks potentsiaalselt viidata võimalike kinnisvarahuviliste arvu suurenemisele. Kuid suurem sissetulekute langus on toimunud just keskmise ja keskmisest kõrgemate sissetulekute grupis ehk nende inimeste seas, kes võiksid olla kinnisvaralaenu kõlblikud.¹³ Tuleb ka arvestada, et keskmise palga langus on olnud tagasihoidlikum tulude langusest, kuna kasvanud on tööpuudus ja vähenenud töötatud tundide arv. 2010. aasta I poolas saavutab tööpuudus oma tippaseme ning ka keskmise palga langus jätkub. Siiski kasvab töötavate inimeste sissetulek töötundide arvu suurenemise tõttu. Palkade kasvu on oodata alles 2011. aastal ning esialgu jääb see üpriski tagasihoidlikuks. Seega sissetulekute taseme tõusu, mis võiks toetada laenu võtmist ja kinnisvara ostmist, on oodata parimal juhul alles 2010. aasta lõpus, kuid tõenäolisemalt 2011. aastal.

Joonis 8. Korterite mediaanhinna suhe kuu netopalka



Märkus: Tartu ja Pärnu puhul maakonna palgaandmed

Allikas: Eesti Statistikaamet;
Swedbanki arvutused

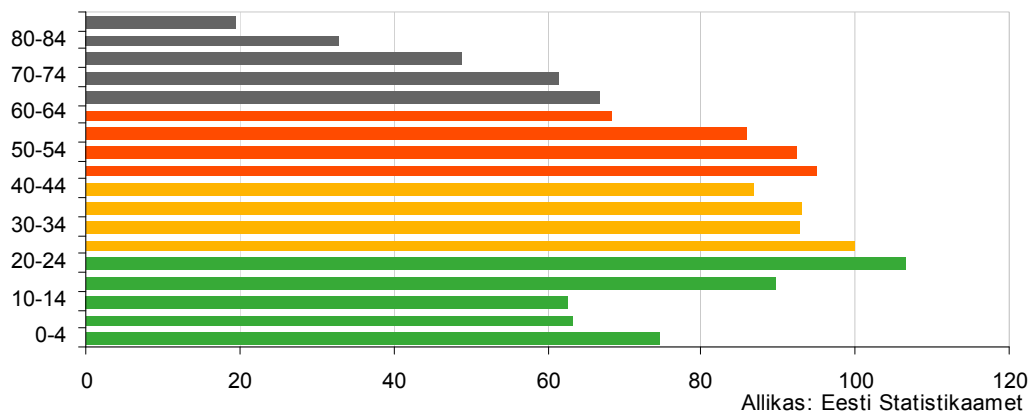
Lähima aasta jooksul on veel paar tegurit, mis võivad eluasemete nõudlust mõjutada. Esiteks on endiselt (kuigi vähenevalt hulgal) kinnisvaraostjaid, kes „õngitsevad“ turu põhja olles arvamusel, et hindade langus jätkub. Sellise ootuse põhjuseks on sisenõudluse tagasihoidlik seis ning ebakindlus välisurgudel (nn W-tsükli ootus). Kuigi Eesti aktiivseimal, Tallinna, turul võib täheldada hindade mõningast tõusu (see võib küll olla ka struktuurne ilming, st tehinguid on tehtud eelkõige kvaliteetsema kinnisvaraga, kuid ilmselt siiski on „põhjaõngitsejate“ arvu vähenemine olulisem tegur), on mujal Eestis kinnisvaraturu seis endiselt väga nõrk ning langus jätkub. Teiseks võib euro kasutuselevõtu eelselt oodata välisruumi kasvu Eesti kinnisvara vastu ning see võib tõsta mõningat tüüpi kinnisvara hinda 2010. aasta lõpus ning ka 2011. aasta alguses. Ei saa välistada,

¹³ Maksuameti andmete kohaselt vähenes nende isikute arv, kes teenisid üle 8000 krooni kuus 2009. aastal enam kui 14% ehk 55,7 tuhande võrra 340 tuhandeni. Madalamate sissetulekuga isikute arv on vähenenud 4% ehk 12,7 tuhande võrra.

et selline välismaine huvi võib olla ajutine ja seega jääb selle mõju hindadelegi ajutiseks.¹⁴

Ootusi mõjutab aga ka üldine kindlustunne, mis endiselt püsib nõrgana, kuigi on oluliselt tõusnud. Tööturu seisu paranemine ehk töötuks jäämise hirmu vähenemine võib olla tegur, mis suurendaks perede kinnisvara ostuhuvi, kuid selle selgelt tajutav paranemine algab meie hinnangul 2011. aastal ning on esialgu kindlasti tagasihoidlik. Seega võib arvata, et üldine valmisolek laenuga kinnisvara osta jääb vähemalt paariks aastaks nõrgaks.

Joonis 9. Elanikkonna vanusepüramiid, tuh



Kui vaadata tulevikku, siis võib eeldada järgmist:

- 1) elanikkonna vananemise ja vähenemise tõttu peaks 5-7 aasta pärast vähenema oluliselt tööjõu pakkumine (meie hinnangul umbes 100 tuhande võrra¹⁵; hinnangud ei arvesta olulise migratsiooniga) ning see peaks tekitama tööjõu nappuse ja täiendava palgatõusu surve, mis suurendaks laenukõlblike perede arvu ning mõjuks positiivselt nii kindlustundele kui ka valmisolekule osta kinnisvara;
- 2) laenude tagatus kinnisvaraga paraneb aegamööda, kuid võib arvata, et 100% enam-vähem üldise tagatuseni läheb vähemalt 2-3 aastat ning kinnisvara hindade tõus üle eelmise tippaseme võtab aega vähemalt kaks korda enam (üpris tõenäoliselt kauemgi)¹⁶;
- 3) pangad muutuvad aegamööda leebemaks kinnisvaraarenduste suhtes ja on valmis senisest enam kinnisvaralaene andma, kuid tingimused ei ole ka mitme aasta pärast võrreldavad 2006.-2007. aastal olnutega tulenevalt

¹⁴ Praeguste hinnatasemete juures võib osutada võimatuks teenida elamispinna väljauürimisest. Väga tihti ei taju välismaalased, et Eestis on korterite üüriturg väga väike ning enamus elanikke on oma elamiskoha omanikud.

¹⁵ See on mõnevõrra vähem kui praegu on töötuid.

¹⁶ See arvamus põhineb sarnaste kriiside mõjul Soomes ja Rootsis 90ndatel aastatel. Eeltoodud väide ei tähenda, et teatud tüüpi kinnisvara puhul 100% tagatiseni ei jõuta varem või oluliselt hiljem.

karmistunud finantseerimisreeglitest¹⁷ ning pankade kõrge, kuigi vähenevast, võlakoormast¹⁸;

- 4) nii potentsiaalsed laenuvõtjad kui ka –andjad on endiselt ettevaatlikud ning selline ettevaatlikkus võib kesta isegi 10-15 aastat; muidugi sõltub väga palju ka maailmas toimuvatest arengutest.

Niisi võib väita, et **kinnisvara turul on suure tõenäosusega oodata nõudluse kasvu, kuid see jääb suhteliselt pikaks ajaks (5-10 aastaks) üpriski tagasihoidlikuks ning pole välistatud ajutised tagasilöögid.**

Pakkumine ehk müügis olev kinnisvara

Eluaseme kinnisvara pakkumise mahtu pole andmete puudumise tõttu võimalik hinnata, kuid arvestades turu seisu, on selge, et pakkumine ületab endiselt nõudlust märkimisväärses ulatuses. Siiski on pakkumise ja nõudluse vaheline ebakõla järk-järgult vähenenud. Selliseks arvamusel annab põhjuse asjaolu, et kinnisvara hinnalangus on pidurdunud ning mõningatel juhtudel on täheldatav ka hindade stabiliseerumine ja tõus.

Kinnisvara ülepakkumise juures tuleb arvestada siiski hiljutise buumi „kõrvalmõjudega“: endiselt on pakkumises kinnisvara, millele tõenäoliselt ei leita ostjaid väga pika aja jooksul või mis müüakse lammutamiseks. See ei puuduta mitte üksnes vanu ehitisi, vaid ka uusehitisi, pooleldi arendatud krunte jmt.

Teiseks pakkumispoolseks probleemiks on pakutava kinnisvara struktuur: müügis on ka kinnisvara, millele on raske praeguses majandusseisus, aga ka pikema aja jooksul, ostjaid leida. Buumiaegadel rajati ühelt pool nn põlluarendusi ehk suuremate linnade lähedasi asumeid, mis põhiliselt koosnesid eramutest (sj paaris- ja ridamajadest) ning teisalt hakati eriti buumi II faasis rajama ka korterelamuid, üldjuhul suuremate linnade keskustesse ja hiljem ka äärelinnadesse.

Võib arvata, et buumi lõpufaasides arendatud kinnisvarale ei õnnestu ostjaid leida ka ehituse (eeldatavalt) kehva kvaliteedi¹⁹, ebaõnnestunud asukoha ja arendamata infrastruktuuri tõttu. Lisaks on tihti viidatud majade, eriti korterite, kehvale planeeringule.

Struktuursed mittevastavused potentsiaalse nõudlusega tulenevad ka sellest, et küllaltki palju rajati kinnisvara kesklinna (mis on kallid ning seetõttu kättesaamatu noortele ja pensionäridele, aga asukoha mõttes sobimatu lastega peredele), väikseid kortereid (sobivad väikesearvulisele ja väheneva arvukusega noorte põlvkonnale, kes samas pole üldjuhul väga ostuvõimelised) või väga suuri ja kalleid kortereid (mille ostjate arv on turu väiksuse tõttu piiratud).

¹⁷ Selles osas valitseb praegu määramatus. Võimalikud on nii Eesti-sisesed muutused kui ka ELi või isegi laiematest kokkulepetest tulenevad muutused. Finantseerimistingimusi mõjutavad ka üldised finantsturgudele kehtestatavad reeglid, mis pole selged.

¹⁸ On põhjust arvata, et Eesti pangad peavad pikaajaliselt oma võlakoorimat märkimisväärselt alandama. Selline üldine protsess ei välista, et ajutiselt võib esineda perioode, mil võlakoorumus mõnevõrra kasvab.

¹⁹ 2007-2008. aastal võis täheldada, et ehituses loodi „lisandkahju“, st loodud lisandväärtus töötaja kohta vähenes. Põhjuseks oli tööjõu kvaliteedi langus, mis paratamatult toob kaasa ka ehituskvaliteedi languse.

Samas vajadus on suuremas osas rahuldamata odava ja mõõduka kvaliteediga kinnisvara osas ehk siis sellist kinnisvara puhul, mida võiksid osta keskmisest madalama või keskmise sissetulekuga kliendid. Sisuliselt on sellistele ostjatele jäetud võimalus osta vanu elamispindu, mida on mõningal määral renoveeritud (või mida saaks renoveerida) ning mis paiknevad suurematest keskustest eemal.

Elamispindade renoveerimise protsess on ilmselgelt intensiivistumas (seda ka riiklike toetuste tõttu), kuid võib arvata, et oluline osa 60-90ndatel aastatel rajatud korterelamutest jääb osaliselt või täielikult renoveerimata. Renoveerimine ei lahenda aga pikaajalist kinnisvara probleemi: renoveerimine pikendab küll korterelamute eluiga, kuid mitmed elamispinna kvaliteedi ja suuruse probleemid jäävad lahendamata.²⁰ Seega on üpris tõenäoline, et kaugemas tulevikus (10-20 aasta pärast) muutub oluline (võib-olla enamus) osa 60-90ndatel rajatud korterelamutest väheatraktiivseks (see sõltub kindlasti ka nende asukohast) ning väljub ühel või teisel viisil kasutusest.

Olemasolevate arengukavade juures tuleb märkida, et endiselt on soosinus kallid ja eksklusiivsemat tüüpi kinnisvaraarendused (nt Tallinna mereäärsed piirkonnad), mis tähendab, et endiselt püütakse keskmisest oluliselt jõukamat tarbijat, kuid nimetatud tarbijagrupp on väga väikesearvuline. Sissetulekute mõõdukas tõus lähima 5 aasta jooksul ei suurenda seda tarbijagruppi märkimisväärselt, kuigi 10-15 aasta perspektiivis on see võimalik (eeldades, et kinnisvarahindade tõus ei toimu samas tempos sissetulekute kasvuga), kuid see eeldab olulisi struktuurimuutusi Eesti majanduses, milles me ei saa seni veel kindlad olla.

Eelnevast tuleneb, et **vaatamata ulatuslikule ülepakkumisele on eluasemete turul väga tõsised struktuursed ebakõlad, mille tõttu võivad arengud kinnisvaraturul muutuda veelgi ebaühtlasemaks, võimalik on ühelt poolt suhteliselt kiire hinnatõus mõningat tüüpi kinnisvara puhul ning languse jätkumine teist tüüpi kinnisvara puhul.**

Kokkuvõtteks

Eesti eluaseme turul on märgata elavnemist, mis ootuspäraselt on alanud Tallinnas. Siiski on mitmel põhjusel alust arvata, et see elavnemine ei tule väga kiire ja ulatuslik. Kõige suuremaks tõkkeks kinnisvaraturu aktiveerumisele on mõõdukaks jääv nõudlus, mida piiravad lähimate aastate jooksul tagasihoidlikud sissetulekud, kõrge võlakoormus ning ettevaatlikkus laenu võtmisel ja andmisel. Demograafilistest arengutest tulenevalt võib 5-7 aasta pärast oodata palga ja sissetulekute kasvu kiirenemist, kuid esialgu jääb nõudluse suurenemist pidurdama jätkuvalt kõrge võlakoormus ja ettevaatlikkus. Siiski ei saa välistada olulisi hinnatõuse teatud kinnisvara tüüpide puhul, kuna pakkumise struktuur ei vasta ilmselgelt nõudlusele. Võib oodata ka mõningat tüüpi kinnisvara hinnalanguse jätkumist ning pidevat elamispinna kasutuskõlbmatuks muutumist. Kinnisvarabuumi kordumine lähima viie-kümne aasta jooksul on vähetõenäoline, kuid pakkumise ebakõlade tõttu võivad tekkida tõsised ebakõlad 10-20 aasta perspektiivis, mille tõttu kiire hinnatõusuga võib kaasneda ka hinnalangus olenevalt kinnisvara tüübist. Lisaks eelnimetatud Eesti-sisestele põhjustele tuleb

²⁰ Näiteks korterite üldpinna väiksus, sanitaarruumide väiksus, konstruktsioonilised vead, ligipääs ja liikumine eakatele inimestele (kitsad trepikojad, liftide puudumine) jmt.

arvestada oluliselt mõõdukamate arengutega rahvusvahelistel finantsturgudel, mis olid samuti üheks põhjuseks siinse kinnisvarabuumi tekkes²¹.

Kinnisvarasektori pikaajalises arengus tuleks tähelepanu pöörata mõõduka kvaliteediga standardkinnisvara arendamisele, mis sobiks keskmise ja sellest madalama sissetulekuga peredele. Kuna see elanikkonnagrupp ilmselt ei muutu laenukõlblikuks, vähemalt mitte olulisel määral, siis võiks nende tulevikus oluliselt kasvava elamispinnavajaduse rahuldamiseks Eestis enam arendada üürikorterite turgu. See aga vajab mitmeid seadusandlikke muudatusi (nt üürile andjate ja üürijate kindlustunde tõstmiseks). Kinnisvara omamise eelistus võib majandusolude surve all aegamööda muutuda, kui selleks luuakse sobiv seadusandlik keskkond.

Maris Lauri

²¹ Cross-country study: Economic policy challenges in the Baltics. Rebalancing in an uncertain environment. European Economy. Occasional Papers No. 58. February 2010. European Commission Directorate-General for Economic and Financial Affairs.

Swedbanki majandusanalüüsi osakond

Rootsi

Cecilia Hermansson	peaanalüütik	+46 8 5859 1588	cecilia.hermansson@swedbank.se
Jörgen Kennemar	vanemanalüütik	+46 8 5859 1478	jörgen.kennemar@swedbank.se
Magnus Alvesson	vanemanalüütik	+46 8 5859 3341	magnus.alvesson@swedbank.se
Helena Karlsson	assistent	+46 8 5859 1028	helena.karlsson@swedbank.se

Eesti

Maris Lauri	peaanalüütik	+372 6 131 202	maris.lauri@swedbank.ee
Elina Allikalt	vanemanalüütik	+372 6 131 989	elina.allikalt@swedbank.ee
Annika Paabut	vanemanalüütik	+372 6 135 440	annika.paabut@swedbank.ee

Läti

Mārtiņš Kazāks	peaanalüütik	+371 67 445 859	martins.kazaks@swedbank.lv
Dainis Stikuts	vanemanalüütik	+371 67 445 844	dainis.stikuts@swedbank.lv
Lija Strašuna	vanemanalüütik	+371 67 445 875	lija.strasuna@swedbank.lv

Leedu

Lina Vrubliauskienė	peaanalüütik	+370 5 268 4275	lina.vrubliauskiene@swedbank.lt
Ieva Vyšniauskaitė	vanemanalüütik	+370 5 268 4156	ieva.vysniauskaite@swedbank.lt

Oluline informatsioon

Käesolev analüüs on koostatud Swedbanki majandusanalüüsi osakonna analüütikute poolt. Nimetatud osakonda kuuluvad analüüsiüksused Eestis, Lätis, Leedus ja Rootsis ning nimetatud osakond on sõltumatu Swedbankist ning vastutab maailma ja koduturu majandusülevaadete koostamise eest. Analüüsiüksuse tegevus on erinev Swedbanki teiste üksuste tööst ja seetõttu võivad analüüsis väljendatud seisukohad erineda teiste Swedbanki töötajate poolt avaldatud arvamustest.

Analüüs põhineb koostajate poolt usaldusväärseks peetud avalikel informatsiooniallikatel ja kajastab analüütikute isiklikku ja professionaalset arvamust vastavatest asjaoludest. Esitatud analüüs peegeldab koostajate parimat arusaamist kasutatud informatsioonist analüüsi koostamise hetkel ja asjaolude muutumise korral võib arusaamine muutuda.

Analüüs on koostatud analüütikute parimate oskuste kohaselt ja on nende parima teadmise kohaselt õige ja täpne, kuid ei Swedbank ega ükski Swedbankile kuuluvatest ettevõtetest, nende juht ega töötaja ei kannu mingit ei otsest ega kaudset vastutust juhul, kui siiski selgub, et analüüsis toodud asjaolud ei ole õiged ja täpsed.

Swedbanki kuuluvad ettevõtted võivad omada osalusi analüüsis nimetatud ettevõtetes ja osutada neile finantsteenuseid (sealhulgas anda laenu). Eelnimetatud asjaolud võivad mõjutada vastavate ettevõtete majandustegevust ja nende poolt väljalastud väärtpaberite hinda.

Teile esitatud analüüs on informatiivse iseloomuga. Mitte mingil juhul ei tohi analüüsi käsitleda Swedbanki kuuluvate ettevõtete või nende juhtide ja töötajate lubadusena või kinnituseks, et analüüsis kajastatud sündmused aset leiavad või prognoosid tõeks osutuvad. Samuti ei tohi analüüsi käsitleda soovitusena väärtpaberitesse investeerimiseks, finantstehingu tegemiseks või muuks teatud moel tegutsemiseks. Swedbank ning selle juhid ja töötajad ei vastuta kahju eest, mis Teil võib tekkida seoses tegutsemisega käesolevale analüüsile tuginedes. Rõhutame, et igasugune majanduskeskkonna arengu prognoosime on oma olemuselt teataval määral spekulatiivne ja tegelik olukord võib kujuneda teistsuguseks kui käesolevas analüüsis eeldati.

KUI TE OTSUSTATE TEGUTSEDA KÄESOLEVALE ANALÜÜSILE TUGINEDES, SIIS KÄITUTE ÜKSNES ENDA VASTUTUSEL JA OLETE TE KOHUSTATUD ISESEISVALT KONTROLLIMA JA HINDAMA VASTAVA TEGEVUSE MAJANDUSLIKKU OTSTARBEKUST JA SELLEGA KAASNEVAID RISKE.