EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut
Geomaatika osakond

Koit Värat

KINNISVARA VÄÄRTUST JA HINDA MÕJUTAVAD TEGURID

Bakalaureusetöö kinnisvara planeerimise erialal

Juhendaja lektor Kaarel Sahk

Tartu 2014

Lõputöö koostasin iseseisvalt. Kõigile töös kasutatud teiste autorite töödele ja andmeallikatele on viidatud. Kinnitan, et annan oma intellektuaalomandi varalised õigused lõputöö tulemuste suhtes üle Eesti Maaülikoolile.

.....
kuupäev/nimi/allkiri

Tunnistan lõputöö kaitsmisvalmiks.

Juhendaja:

.....
kuupäev/nimi/allkiri

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja/või üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Koit Värat

(isikukood 39207104225)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö Kinnisvara väärtust ja hinda mõjutavad tegurid,

mille juhendaja on Kaarel Sahk,

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____

allkiri

Tartus, 29. mai 2014

www.emu.ee

Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		**Bakalaureusetöö lühikokkuvõte**	
Autor: Koit Värat		Õppekava: Kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Kinnisvara väärtust ja hinda mõjutavad tegurid			
Lehekülgi: 45	Jooniseid: 15	Tabeleid: 2	Lisasid: -
Osakond: Geomaatika Uurimisvaldkond: Kinnisvara väärtus ja hind Juhendaja: Kaarel Sahk Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu, 2014			

Töö tausta kirjeldus: Kinnisvara väärtust mõjutavad neli inimtegevuse mõjujõudu: majanduslikud tingimused, sotsiaalsed suundumused, õiguslik regulatsioon ning keskkonnatingimused. Tähtsaimateks on kaks esimest, kusjuures sotsiaalsed suundumused on otseselt seotud majandustsükliga.

Töö eesmärgiks oli analüüsida, kas makromajanduslikud tegurid ja elamispindade turg on omavahelises seoses ning kas need seosed kehtivad Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas ühtemoodi või erinevalt.

Töö esimene osa annab teoreetilise ülevaate kinnisvara väärtust ja hinda mõjutavatest teguritest. Teoreetiline osa põhineb erialasel kirjandusel, seadustel ning standarditel. Töö teises osas analüüsitakse kolme maakonna korteriomandi turgu ja makromajanduslikke näitajaid ning uuritakse nende vahelisi seoseid. Empiirilise osa jaoks vajalikud andmed on saadud Maa-ameti ja Statistikaameti andmebaasidest ning Eesti Panga kodulehelt.

Analüüsist selgus, et kõigi kolme maakonna kinnisvaraturul toimuvad muutused nii tehingute arvus kui ka hindades on sõltuvad makromajanduses toimuvate muutustega. Kinnisvaraturul toimuvat mõjutavad oluliselt sellised näitajad nagu piirkonna rahvaarv, tööga hõivatute ja töötute osakaal, keskmine brutopalk ning eluasemelaenude intressimäär.

Töö analüütilises osas välja toodud tulemusi saavad kasutada inimesed, kes soovivad investeerida kinnisvarasse. Antud suundumusi järgides on võimalik teha hea investeering kinnisvara näol.

Märksõnad: kinnisvara väärtus, kinnisvara hind, makromajanduslik näitaja

www.emu.ee
Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		**Abstract of Bachelor´s Thesis**	
Author: Koit Värat		Specialty: Real estate planning	
Title: Factors that affect real estate value and price			
Pages: 45	Figures: 15	Tables: 2	Appendixes: -
Department: Geomatics Field of research: Real estate value and price Supervisor: Kaarel Sahk Place and date: Tartu, 2014			

Description of the background: Value of real estate is affected by four factors caused by human activity: economic conditions, social trends, legal regulation and environmental conditions. The most important ones are the first two: whereby social trends are directly related to the economic climate.

The aim of the bachelor's thesis was to analyse whether the macroeconomic factors are related to housing market and if these connections are similar or different in Harju, Tartu and Pärnu county.

First part of the thesis gives a theoreticl overview of the factors that affect real estate value and price. Theoretical part is based on trade literature, current laws of the Republic of Estonia and standards. Second part analyses apartment market and macroeconomic factors in three counties and study connections between them. Necessary data for empirical part is gathered from databases of Estonian Land Board and Statistics Estonia and homepage of Eesti Pank.

The analysis showed that changes in both the number of transactions and the prices in all three counties real estate market depend on changes in macroeconimic. Real estate market is significantly affected by parameters such as region's population, the proportion of the employment and unemployment level, average gross wage and housing loans interest rate.

Results from the thesis analytical part can be used by people who are interested in investing in real estate. Following trends a good investment in form of real estate can be done.

Keywords: real estate value, real estate price, macroeconomic indicator

Sisukord

Sissejuhatus 7
1. Kinnisvara väärtust ja hinda mõjutavad tegurid 9
1.1 Kinnisasi, kinnisomand, kinnisvara 9
1.2 Hind, maksumus, väärtus 9
1.3 Kinnisvara hinna, maksumuse ja väärtuse vahelised seosed 11
1.4 Väärtuse tekkimine 13
1.5 Väärtust mõjutavad tegurid 19
2. Kinnisvaraturu analüüs ja hinnamuutuse prognoosimine Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas 25
2.1. Eluasemehinnad Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas 26
2.2. Harju, Tartu ja Pärnu maakonna makromajanduslik võrdlus 36
Kokkuvõte 43
Kasutatud allikad 45

Sissejuhatus

Kinnisvara kui tegevusvaldkond on sfäär, mis puudutab igat inimest: meil kõigil on vaja elukohta. Ka hooned, kus me õpime, töötame, käime poes ja teeme paljutki veel, on kõik kinnisvara. Teisalt on kinnisvara tugevalt seotud ka maakonna ning terve riigi majandusega, avaldades mõju teistele majandusvaldkondadele. Et olla kinnisvaraturul edukas, peab seda turgu tundma: oluline on teada, mille järele on nõudlus, mida pakutakse ning kuidas jõuda kõige optimaalsema hinnani.

Kinnisvaraturg on koht, kus nõudluse ja pakkumise tulemusel kujuneb välja kinnisvara hind, mis on tähtsaimaks kinnisvara iseloomustavaks näitajaks. Need mõlemad kaks osapoolt on vajalikud turu toimimiseks: ei saa osta ilma pakkumiseta ega müüa ilma nõudluseta. Kinnisvaraturu mootoriks on nõudluspõhiselt ostujõulised inimesed ning nende soovidele reageerivad pakkumispõhiselt kinnisvara omanikud, kes toovad turule uusi objekte.

Käesoleva lõputöö eesmärgiks on välja selgitada, millised tegurid ja mil määral mõjutavad eluasemeturu hinnatasemeid. Kuna kinnisvaraturg on väga lai, siis tervet turgu on raske ning ajamahukas analüüsida. Seetõttu keskendubki käesolev lõputöö eluasemeturule ning teises peatükis täpsemalt korteriturule. Töö analüüsivas osas määratletakse üldised makromajanduslikud tegurid.

Töö esimeses peatükis käsitletakse kinnisvara hinda ja väärtust mõjutavate tegurite teoreetilist tausta. Esimeses alapeatükis selgitatakse, mis on kinnisasi, -omand, -vara. Teises alapeatükis käsitletakse hinda, väärtust ja maksumust, kolmandas alapeatükis selgitatakse nende vahelisi seoseid. Neljandas alapeatükis kirjeldatakse, kuidas väärtus tekib. Viiendas alapeatükis vaadeldakse väärtust mõjutavaid tegureid. Teoreetilise osa koostamisel on kasutatud mitmeid Eesti ning välismaiste autorite erialaseid teoseid, Eesti Vabariigi seaduseid ning standardeid.

Teises peatükis vaadeldakse lähemalt korteriturgu. Vaatluse all on Harju, Tartu ja Pärnu maakond. Peatüki esimeses alapeatükis vaadeldakse korteriturgu ning selle eluasemehindu kolmes maakonnas. Teises alapeatükis on tehtud kolme maakonna makromajanduslik võrdlus. Maakondi võrreldakse rahvaarvu, tööga hõivatute, töötuse määra, keskmise ühe kuu brutopalga, pankade poolt väljastatavate eluasemelaenude intressimäärade ning kohaliku keskmise kuupalga ja korteri ruutmeetrihinna suhte alusel. Analüüsimiseks vajalikud andmed on saadud Maa-ameti ja Statistikaameti andmebaasidest ning Eesti Panga kodulehelt.

Lõputöö empiirilises osas analüüsib autor, kas mitmesugused makromajanduslikud tegurid ja elamispindade turg on omavahelises seoses ja kas need seosed kehtivad kõigis kolmes vaadeldavas maakonnas ühtemoodi või erinevalt. Lisaks püüab autor välja selgitada, kas teoreetiliste materjalide, mida käsitletakse esimese peatüki viies alapeatükis, ja teises peatükis tehtud statistilise analüüsi põhjal on võimalik teha kokkuvõtlikke järeldusi, järjestada maakondi pingeritta ja kas järeldused on iseloomulikud antud maakondadele.

1. Kinnisvara väärtust ja hinda mõjutavad tegurid

1.1 Kinnisasi, kinnisomand, kinnisvara

Asi on materiaalne, kehaline ese. See tähendab seda, et ta on meeltega tajutav, ruumiliselt piiritletud ning teda saab reaalselt valitseda. Asju saab liigitada mitmeti, näiteks looduslik või inimtekkeline asi, üldine, avalik või eraasi, kinnis- või vallasasi. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (Tsiviilseadustiku üldosa seadus 2002) järgi on asja oluline osa selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks.

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk) (Tsiviilseadustiku üldosa seadus 2002). Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle (Asjaõigusseadus 1993). See tähendab, et omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

1.2 Hind, maksumus, väärtus

Rääkides kinnisvara puhul rahast, kasutatakse ning aetakse omavahel tihtipeale segi üksteisega sarnaseid mõisteid, mida peetakse samatähenduslikeks. Kõige tähtsam on väärtuse mõiste selgitamisel selle eristamine kahest teisest lähedasest mõistest. Need mõisted on hind ja maksumus. Kuigi sünonüümisõnastiku järgi on maksumus ja hind ning hind ja väärtus sünonüümid, siis tegelikult on nende mõistete taga peituv sisu

erinev. Võhikute jaoks ei pruugi neil terminitel vahet olla, kuid erialainimesed teavad nende erinevusi.

Hind (*price*) väljendab kauba või teenuse eest küsitud, pakutud või tasutud summat. Seda summat ollakse valmis tasuma. Selle kohta öeldakse, et see on ajalooline fakt. Ta võib olla väärtusega seotud, aga ei pruugi. Hind on suhteline väärtus, mida omistatakse konkreetse ostja ja/või müüa poolt kaupadele ning teenustele konkreetsetes tingimustes. (Ilsjan 2003) Eesti keele seletav sõnaraamat defineerib hinda kaheti:

1. kauba väärtuse rahaline väljendus; rahasumma või hüvis, mis millegi ostmisel vastu antakse või mida millegi müümisel nõutakse;
2. hüvitus, tasu millegi eest; see, millest millegi muu nimel tuleb loobuda.

Seega vahet ei ole, kas tehing tehakse teoks või mitte, hind on ja jääb faktiks, kusjuures ta ei pea üldse olema seotud väärtusega.

Maksumus (*cost*) on kaupade või teenuste eest tasutav hind või raha, mis kulub kauba tootmiseks või teenuse osutamiseks. Teostatuna muutub see ajalooliseks faktiks. Kinnisvara puhul mõistetakse maksumuse all kinnisvara (p)arenduskulusid (nt remont, ehitus) ning soetusmaksumust. (Ilsjan 2003) Teine rakendatav maksumuse seletus on esitatud Eesti keele seletavas sõnaraamatus (Eesti keele seletav sõnaraamat 2014), mille järgi see on rahasumma, mis teatud toodangu-, kauba- või tööhulga eest tuleb või tuleks maksta või millega seda arvestatakse. Seega on maksumus rahasumma, mis läks tootjale maksma antud kauba või toote tootmiseks, kinnisvara puhul selle rajamiseks või ehitamiseks. Seetõttu ei tohiks maa puhul üldse rääkida maksumusest, kuna maad üldjuhul juurde ei valmistata, välja arvatud eriprojektid üksikutel juhtudel, nt Araabia Ühendemiraatides asuvad kunstlikud poolsaared Pärsia lahes Dubai rannikul.

Väärtus (*value*) on majandusteaduslik mõiste, mis kirjeldab ostmiseks saadaolevate kaupade ja teenuste ning nende ostjate ja müüjate vahelist suhet. Väärtus ei ole fakt, see on kaupade ja teenuste kasulikkus mingil konkreetsel ajahetkel. Seega on väärtus hinnanguline suurus, mis kujuneb välja nõudluse ja pakkumise vahekorras. (Ilsjan 2003) Sarnaselt hinna ja maksumuse käsitlusele on võimalik alternatiivse selgitusena väärtuse mõiste osas esile tuua Eesti keele seletavas sõnaraamatus olevad neli väärtuse vastet:

1. asja, nähtuse või olendi positiivne või negatiivne tähendus inimese jaoks;

2. väärtuslik, tähtis omadus või asi;
3. vara või teenus, mis suudab rahuldada mingit inimese tarvet ja mille eest ollakse seepärast valmis maksma;
4. millegi numbriline suurus.

Seega on väärtus äärmiselt subjektiivne. Väärtus on kasulikkus kindla inimese jaoks. Näiteks ühe inimese jaoks võib olla maal vaikses kohas merevaatega asuv talumaja väga väärtuslik, teise jaoks aga ei oma see linnast pika vahemaa kaugusel perifeerias asuv hurtsik mitte mingisugust väärtust. Seetõttu võib öelda, nagu ilu on vaataja silmades, on ka väärtus konkreetse ostja või müüa silmades, vastavalt sellele, millised on tema eelistused. Sama moodi, kui keegi kavatseb oma kinnisvara müüa, siis teda huvitab, millise hinnaga kinnisvara läheb turule ehk milliseks kujuneb selle turuväärtus (Wofford ja Clauretie 1992).

1.3 Kinnisvara hinna, maksumuse ja väärtuse vahelised seosed

Käesoleva lõputöö puntki 1.2 esitatu piiritleb selgelt hinna ja väärtuse erinevused – hind on fakt, väärtus aga hinnanguline suurus, kuid maksumus võib olla mõlemat, nii fakt kui hinnang. Esitatu tähendab seda, et enne tasumist on maksumus hinnanguline suurus ning pärast hinna tasumist fakt.

Järgnevalt on toodud hinna, maksumuse ja väärtuse omavahelised seosed, millele on lisatud seoseid illustreeriv ülevaatlik joonis (joonis 1). Tulenevalt asjaolust, et joonis eeldab kõikide seoste esitamist ja autori poolset selgitust, esitakse see punkti lõpus.

Hind ja maksumus on omavahel sünonüümid (Sünonüümisõnastik). See tähendab, et nad on sarnase tähendusega, kuid mitte üks ja sama. Sünonüümid on nad eelkõige ostja jaoks, sest hind muutub just tema jaoks maksumuseks.

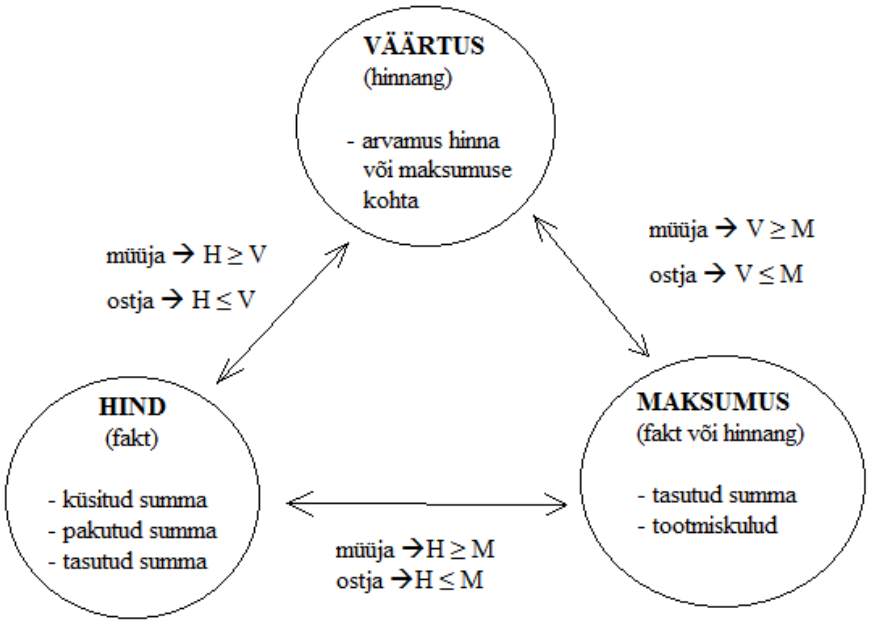
Kinnisvaraarendaja jaoks on tähtis, et hind ületaks maksumust. Vastupidisel juhul ei oleks mõtet arendada, sest sellisel juhul jääks kasum saamata või jääks arendaja isegi mitte nulli, vaid hoopis kahjumisse. Hind on suurem maksumusest siis, kui tänu majanduslikule olukorrale on olemas piisav ostusoov ning ostujõud. Vastupidine

olukord (maksumus on suurem hinnast) valitseb ebasoodsates turutingimustes, mil pakkumisi on rohkem kui nõudlust pakutavate kaupade ja teenuste järele või kui ostujõud on suhteliselt väike. (Ilsjan 2003) Ajalooliselt on olnud aegu, mil hind ja maksumus olid üks ja sama.

Maksumus ja väärtus pole teineteisega otseselt seotud. Majanduslikust seisukohast võttes ei tohiks ostja jaoks sellele vaatamata olla väärtus suurem arenduse maksumusest. Olukorras, kus väärtus oleks suurem arenduse maksumusest, tähendaks see ostja jaoks seda, et tal oleks mõistlikum endal osta maatükk ning ise sinna peale maja ehitada, kui osta valmis arendus, sest see tuleks odavam. Antud asjaolu kehtib küll tihtipeale teoorias, praktikas ei ole võimalik igale poole elamukrunti osta (nt kesklinna) ning sinna ka elumaja ehitada, või on takistuseks hoopiski aeg (õige krundi leidmine, sellele ehitusprojekti tegemine, lubade taotlemine, pärast vundamendi ehitust vundamendil seista laskmine vundamendi vajumise tõttu ning hiljem maja ehitamine võtavad praktikas tavaliselt üle kahe aasta). (Ibid)

Hind ja väärtus üldjuhul kokku ei lange. Siiski on selline võimalus olemas. Tavaliselt langeb hind väärtusega kokku ostja seisukohast lähtudes. Seda seepärast, et mõistlik ostja ei ole lihtsalt nõus maksma rohkem, kui see vara on tema arust väärt. Hind langeb tavaliselt kokku ka hindaja poolse leitud turuväärtusega. Kuna kinnisvaraturg on alati rohkemal või vähemal määral ebaefektiivne, tuleb tihti arvestada ka erinevust kinnisvara hindaja poolt leitud turuväärtuse ning tehingusumma vahel. 5-15% erinevus on täiesti tavaline, mõnikord ka 20-30% erinevus, seda vähemkaalukamates turuosades või juhtudel, kui võrdlustehinguid on tehtud liiga vähe. (Ilsjan 2003, EVS 875-1: 2010)

Käesoleva lõputöö autorina on võimalik esile tuua, et tavaliselt on müüa seisukohalt vara väärtuslikum kui ostja seisukohalt. Seda seetõttu, kuna müüjal on antud varaga isiklikud mälestused ning emotsioonid, mis jäävad talle alles kogu eluks: võib-olla kandis abikaasa pärast pulmi ta üle ukseläve või laps tegi esimesed sammud just selles korteris elutoas vms. Ostja aga ei ole osaline nendest emotsioonidest ning seetõttu ei ole tema nende emotsioonide eest nõus maksma. Müüa tahaks emotsioonide kompenseerimist ning seetõttu vara eest rohkem raha saada. Eeltoodu põhjal võib väita, et kinnisvara kui oma kodu ost või müük pole mitte kunagi ratsionaalne tehing.



Joonis 1. Hinna, väärtuse ja maksumuse vahelised seosed. (Allikas: EVS 875-1: 2010)

1.4 Väärtuse tekkimine

Väärtus võib tekkida mitmel erineval põhimõttel. Väärtuse tekkimist on sõnastanud mitmed koolkonnad.

Austria koolkond, mille eesotsas oli Carl Menger, lähtus väärtuse tekkimisel piirkasulikkusest. Selle järgi ei kujunda turuhinda tootmiskulud, vaid tarbijate hinnangud pakutava kauba potentsiaalsele kasulikkusele. Piirkasulikkuse teooria kohaselt on see kahanev, iga järgmine ühik kaupa annab vähem täiendavat kasu, ning teatud tarbimismahust alates võib isegi muutuda negatiivseks. Eeltoodut on lihtne seletada Silver Toompalu poolt erinevates akadeemilistes esitlustes kasutatava näitega, kui olukorras, kus inimesel on kõht tühi ning ta hakkab isu rahuldamiseks banaani sööma, siis esimesena söödud banaan annab enam kasu kui sellele järgneva banaani söömine. Kui piisavalt palju tarbida, siis mingil hetkel muutub kasu kahjuks. Negatiivseks minnes langeb ka kogukasulikkus.

Tavaliselt eeldatakse aga positiivset piirkasulikkust, mis tähendab asjaolu, mille korral iga järgmine tarbitav ühik (kauba kogus) suurendab kasulikkust tarbijale. Nimetatud

piirkasulikkuse ja kasulikkuse suhestatus on leidnud käsitlemist Indrek Saare õpiobjektis. (Mankiw 2001)

Neoklassikaline koolkond lähtus väärtuse tekkimisel tasakaaluhinnast. Tasakaaluhinna määrab nõudlus- ja pakkumiskõvera lõikepunkt (tasakaalupunkt), seega on nõutav ja pakutav kogus võrdsed (Mikro- ja makroökonoomika põhimõisted). Käesoleva töö autorina võin öelda, et selle kujunemisel võetakse arvesse piirtootlikkust ja piirkasulikkust. Turul ei teki ülejääki ja ka nõudlus peaks saama rahuldatud.

Klassikaline koolkond uuris väärtust mõjutavaid tegureid arvestades sealjuures nelja majandustegurit. Nendeks on kasulikkus, nappus, soov ja ostujõud. Need neli majandustegurit loovadki kinnisvara väärtuse. Kasulikkus ja nappus on pakkumispõhised (müüjast või müüa soovivast isikust tulenevad), soov ja ostujõud nõudluspõhised (ostjast või osta soovivast isikust tulenevad) (joonis 2).

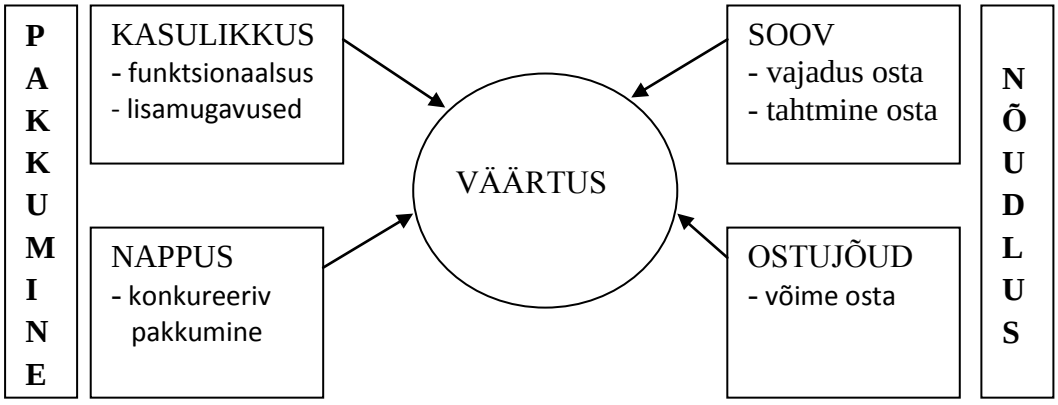
Kasulikkus (*utility*) on toote omadus rahuldada inimese soove ja vajadusi. Kinnisvara peab olema kasulik nii selle kasutajale kui ka omanikule. Kõige tähtsamaks on funktsionaalsete vajaduste rahuldamine – igal inimesel on vaja katusealust ning oma kodukohta, seda pakub eramu või korter, äritegevusega tegelemiseks on vaja äripinda kaubakeskuses jms. Kinnisvara kasulikkus tuleneb suures osas kinnisvaraga seotud õigustest; maksimaalset väärtust on võimalik saavutada vaid siis, kui vara majanduslikult kõige kasulikum kasutusotstarve on ka õiguslikult lubatud. (Ilsjan 2003) Näiteks kui ärilises mõttes hästi heas asukohas paiknev kinnisvaral on sihtotstarbeks sotsiaalmaa, siis ta ei ole eriti väärtuslik inimese jaoks, kellel on ärilised huvid.

Nappus (*scarity*) ehk vähesus on konkreetse vara suhteline pakkumine (kas olemasolev või alles oodatav) võrreldes nõudlusega. Nõudluse püsides konstantsena muudab kauba väärtuslikumaks just selle nappus. Näiteks on maa üldises mõttes peaaegu ammendamatu ressurss, kuid teatud asukohtades seda napib. Ükski kaup, ka kinnisvara, ei oma väärtust, kui kasulikkusega ei kaasne nappust. Pakkumiste nappus viib hindade kasvule. (Ilsjan 2003) Näiteks on Tartus suvel ja eriti suve lõpus nappus üürikorterite turul. Seda seetõttu, kuna Tartus tahab elada palju tudengeid, kes on mujalt Eestist pärit. Suvel on nõudlus üürikorterite järele suurem kui pakkumine ja kliendid on seega nõus

tasuma kasvõi kõrgemat hinda, kui see tegelikult väärt oleks. Üürikorterite nappus muudab nad seega väärtuslikumaks kui mõnel muul ajahetkel, näiteks talvel.

Soov (*desire*) ehk iha on ostja tahe omada kaupa, mis rahuldaks tema elementaarseid või vähemelementaarseid, kuid ihaldusväärseid, vajadusi. Elementaarseks vajaduseks on näiteks soov oma elamispinna järele, kuid tahe osta suvilat on pigem luksuslik soov, mis lihtsalt parandab elukvaliteeti. (Ilsjan 2003, EVS 875-1: 2010) Nii palju, kui on inimesi, nii palju on ka erinevaid soove. Inimeste soovid on väga erinevad, samuti ka vajadused.

Ostujõud (*purchering power*) on isikute või nende grupi, nt ettevõtte, võime osaleda kinnisvaraturul ehk omandada kaupa raha või selle ekvivalendi eest. Kinnisvara väärtusele hinnangu andmine eeldab ka hinnangu andmist turu ostujõule, kuna selle puudumine vähendab nõudlust ja langetab kinnisvara väärtust. (Ibid) Ostujõud sõltub eelkõige inimeste sissetulekutest ning nende rahalistest kohustustest (nt pangalaen). Sissetulekud võivad jälle piirkonniti oluliselt erineda. Suurema sissetulekuga inimestel on kinnisvaraturul suurem valikuvõimalus.



Joonis 2. Väärtuse kujunemine (Allikas: EVS 875-1: 2010).

Reiljan (2006) selgitab, et kinnisvara tegeliku väärtuse väljaselgitamine ja selle muutumise mõõtmine on keeruline probleem. Ta ütleb, et kinnisvara tegeliku väärtuse hindamist takistab rida tegureid:

i. ei ole võimalik saada adekvaatset informatsiooni kinnisvaraturul toimuvate tehingute tingimustest;

ii. ebapiisav kinnisvaraalane manööverdamisvõime ja selle tunnetamine juhtkonna poolt, mistõttu olematuks peetavaid tegevusvariante ei hakata võrdlevalt hindama;
iii. kinnisvaraturu ebatäiuslikkus, st turumehhanismide puudulikkus kinnisvara hinna kontrollmehhanismina tähendab, et kinnisvara väärtusel puudubki objektiivne hindamise alus;
iv. agendiprobleem kinnisvara väärtuse hindamisel;
v. määramatus organisatsiooni üldstrateegias, mis ei võimalda ka kinnisvarategevuse juhtimisel ette näha ja analüüsida muutusi;
vi. sobivate finantsinstrumentide valiku puudumine kinnisvara arenduse ja korrashoiu alal manööverdamiseks, mistõttu valikut pole vaja analüütiliselt põhjendada.

Kinnisvara sektori olukord sõltub terve majanduse arengust. Seda seepärast, kuna makromajanduslikus mõttes on tegemist suletud sektoriga, st kinnisvarasektoris ei toodeta eksportkaupu. Kinnisvara kui tegevusala on selline, mis võib kesta mitme majandustsükli jooksul, nähes sealjuures nii majanduskasvu, -langust kui ka inflatsiooni.

Kuhlbach (2002) ütleb, et tähtsaimaks kinnisvara iseloomustavaks näitajaks on ilmselt hind, mille kujundamisel lisaks asukohale, füüsilistele ja muudele omadustele mängib otsustavat rolli turg. Kinnisvaraturg on (mõtteline) keskkond, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning viivad oma tehingu läbi ja pakkumise ning nõudluse abil selgub kinnisvara turuväärtus. Turuväärtus on hind, mille juures kinnisvara omanik on nõus seda müüma ja ostja nõus ostma. Töö autorina olen seisukohal, et suhtumine hinda oleneb sellest, millises rollis inimene parajasti on, sest iga inimene mõtleb tavaliselt enda kasu peale, mitte tehingu teise poole kasu peale: seega ka müüja ja ostja suhtuvad hinda erinevalt. Müüja tahab saada oma korteri eest võimalikult kõrget hinda (maksimaalset tulu), samas kui ostja tahab võimalikult madalat hinda (tahab võimalikult vähe raha ära anda).

Kuhlbach (2002) arvab sama ning seletab, et kinnisvarahindadest rääkides ja statistikat analüüsides saame just seetõttu tugineda keskmisele hinnale, mis iseloomustab

ligilähedaste või sarnaste kinnisvaraobjektide väärtust. Keskmine hind on sealjuures samavõrd tehislik mõiste nagu keskmine korter või maja. Selle põhjuseks on tõsiasi, et iga kinnisvaratehing on eriline ning selle hinda mõjutavad paljud asjaolud. Keskmise määramine võimaldab meil turgu analüüsida ning võrrelda konkreetse kinnisvaraobjekti plusse ja miinuseid turul valitsevate suundumustega. Kinnisvara keskmise hinna või väärtuse kujunemisel saame rääkida varade nõudlusest ja pakkumisest.

i. Pakkumine (*supply*) on kinnisvarakogus, mida omanikud (või arendajad) on nõus antud hinna juures turule tooma ehk müüma. Hinna kasvades suureneb kogus, mis on loomulik, sest arendajate ja omanike huvides on eelkõige rohkem kasumit teenida.
ii. Nõudlus (*demand*) on kinnisvara kogus, mida ostjad on nõus antud hinna juures turult omandama. Hinna kahanedes see kogus suureneb, mis on ka loomulik – odavama hinna juures on ostjaid rohkem. Kogus ei suurene küll lõpmatult, sest osa ostjaid ostaks sama hinna juures hoopis suurema korteri või mahukama tootmispinna, mitte ei ootaks hinna võimalikult madalale vajumist.
iii. Tasakaaluhind (*equiblirium*) on teoreetiline punkt, kus hind ja kogus (pakkumise ja nõudluse sirgete lõikumispunkt) on sobivad nii müüjale kui ostjale ja nad on valmis tehingut sõlmima. Kuna kinnisvaraturul kulgevad protsessid on pidevad, siis püsiv ning kindel tasakaaluhind ei ole tegelikus elus võimalik. Küll aga liiguvad efektiivsel turul hinnad tasakaaluhinna suunas.

Tuues esile ostjate ja müüjate vastastikuse tegutsemise, kirjutab Kask (1997), et hind kujuneb tegutsemise tulemusel ehk vastavalt nõudluse ja pakkumise vahekorrale. Vastandiks eelpool kirjutatule pole kinnisvaraturg praktiliselt kunagi tasakaalus, st nõudmine ja pakkumine ei vasta teineteisele. Tasakaal võib tekkida vaid lühiajaliselt. Hind jagab kinnisvaraturul pakutava ruumi maksmisvõime ja –soovi järgi. Ka kinnisvaraarendajate toodetava ruumi tüübi määrab hind. Kinnisvaraturul tuleb täita kolme tähtsat funktsiooni:

i. kokku vaja viia ostja ja müüja, omanik ja investor või rentnik;
ii. tuleb määrata kinnisvara väärtus;
iii. anda informatsiooni ressursside optimaalseks paigutamiseks ja efektiivseks kasutamiseks.

Kuhlbachi (2002) arvates on kinnisvarasse investeerimine investori jaoks üks võimalikest valdkondadest, kuhu raha paigutada. Kinnisvara on kindlasti inflatsioonikindlam kui mõned muud investeeringud, kuid teisalt sõltub kinnisvara väärtus paljuski tema asukoha majanduskliimast. Kase (1997) sõnul on investeerimistegevuse peamine eesmärk saavutada kõrgeim võimalik tulukuse tase võrreldes investeeringute riskiga. Kinnisvarainvesteeringud on oma olemuselt pikaajalised, küllaltki keerukad ning seetõttu ka riskantsed. Osaliselt on kinnisvarasse investeerimise keerukuse põhjuseks ka kahe valdkonnana – kinnisvaraturu ja kapitalituru ülitihe seos. Kinnisvarainvesteeringu aktiivsuse põhjuseks on järgmised elemendid (Ibid):

i. võib öelda, et kinnisvara on suhteliselt kõrge potentsiaalse tulumääraga investeering;
ii. on olemas finantsvõimenduse kasutamise võimalus – laenatud fondid on alternatiivsetel investeerimisvõimalustel harva nii suure osatähtsusega;
iii. kinnisvara väärtus tõuseb tavaliselt koos üldise hinnataseme tõusuga ning on seetõttu soodne investeering just inflatsiooni tingimustes;
iv. kinnisvarainvesteeringuga kaasneb maksukilbi kasutamise võimalus.

Kinnisvarase investeerimise muudavad ebasoodsaks järgmised asjaolud (Kask 1997):

i. kinnisvaratehing on väga kapitalimahukas, st esialgsed väljaminekud on suhteliselt suured;
ii. suur finantsrisk;
iii. madal likviidsus;
iv. kõrged tehingukulud (maakleritasud).

Reiljani (2006) sõnutsi tekib kinnisvara puhul vastuolu peamiselt kinnisvara väärtuse omapärast mitte olla otseselt seotud tehtud investeeringute suurusega, st vara väärtus võib hoolimata vara kulumisest kasvada või kinnisvarasse tehtud investeeringute väärtus võib koheselt müümisel olla kümneid kordi väiksem investeeringu enda suurusest.

Üldistades Reiljani (2006) ja Kase (2000) lähenemisi kinnisvara keskkonnas (kinnisvaramajanduses) esineda võivate riskide osas, on võimalik esile tuua neli põhilist spetsiifilist (kinnisvarapõhist) riskigruppi:

1. arendusriskid, millised on seotud omandiõigustega, arhitektuuriliste ja ehituslike lahendustega, kinnisvara finantseerimisega kinnisvara kui objekti või keskkonna juhtimisega);
2. finantsriskid, mis on seotud finantsjuhtimisega, liisimisega, kohustuste mittetäitmisega ja/või likviidsusega;
3. füüsilised riskid, mille aluseks on kujunduslikud, arhitektuurilised, või asukohaga põhised riskid;
4. seadustest tulenevad riskid, mille põhjuseks on keskkonnaalased ning maa kasutamisest, omandiõigusest ja/või töökeskkonnast tulenevad riskid.

1.5 Väärtust mõjutavad tegurid

Väärtust mõjutavad ja selle kujunemisele aitavad kaasa mitmed erinevad faktorid. Need faktorid on sageli üksteisega rohkemal või vähemal määral seotud, mis tähendab, et üksikult pole neid alati võimalik üksteisest eristada ning ühe faktori muutumisel võivad muutuda ka teised, kuna nad avaldavad üksteisele mõju. Näiteks kui inimeste sissetulekud langevad, väheneb ka soov soetada endale eluase, sest paljude jaoks pole see enam võimalik. Kinnisvara hindu kujundavad näitajad jagatakse tavaliselt kas makro- ja mikrotasandi tegurid, nõudlus- ja pakkumispõhised tegurid või pika- ja lühiajalised tegurid. Makrotasandi tegurid on seotud üldise majanduskeskkonnaga ning selle olukorraga, ja seda mitte ainult riiklikul, vaid võivad olla ka globaalsel tasandil. Mikrotasandi tegurid tulenevad aga kohaliku piirkonna ning kinnisvaraobjekti iseärasustest. Erinevate tegurite kasutamine sõltub sellest, kas uuritakse ühte kindlat kinnisvaraobjekti, mingi konkreetse piirkonna kinnisvara hindu või tervet kinnisvaraturgu üldiselt. Siiski võib öelda, et kinnisvaraturgu ning keskmist hinda mõjutavad pigem makromajanduslikud näitajad (nt majanduskasv, inflatsioon, sissetulekute muutus jms) (Kask 1997).

Kinnisvara väärtus on seotud nelja inimtegevuse mõjujõuga:

1. sotsiaalsed suundumused;
2. majanduslikud tingimused;
3. õiguslik regulatsioon;
4. keskkonnatingimused.

Sotsiaalsed faktorid kajastuvad eelkõige demograafilistes näitajates, kuna selles avaldub turu nõudluse pool. Kinnisvara väärtus ei ole mõjutatud mitte ainult rahvastiku arvulistes ja struktuurilistes muudatustes, vaid kogu inimtegevuse selle laiemas mõttes (nt haridus, elustiil jms). (Ilsjan 2003) Näiteks sõltuvalt sotsiaalsetest tegevustest elavad inimesed kas linnas või maal. Tänapäeval eelistatakse siiski elada pigem linnades või selle lähiümbruses, kuna linnades on rohkem töökohti ning lastel on mugavam koolis ja trennis ning muudes huviringides käia. Seetõttu on ka linnades nõudlus elamispindade järele suurem kui maal ning linnaga piirnevates valdades on nõudlus suurem võrreldes linnaga mittepiirnevate valdadega, kust on pikem teekond linna. Statistikaameti andmebaasi järgi elas 2013. aastal Eestis 1 320 174 inimest, linnalistes asulates 901 665 inimest, sealhulgas Tallinnas 406 059 inimest. Terve Eesti asustustihedus oli 30,4 inimest ruutkilomeetril, kõigi Eesti linnade keskmine asustustihedus 1297 ning Tallinna linna asustustihedus 2565,6 inimest ruutkilomeetril.

Kuhlbachi (2002) arvates, rääkides piirkonna demograafilisest olukorrast, annab piirkonna elanike arv ja selle muutus indikatsiooni, kas uusi kinnisvara kasutajaid tuleb juurde või jääb vähemaks, samuti millist kinnisvara nad vajavad. Kinnisvara kasutatakse ja luuakse ikka inimestele kas elu- või töökohaks, samuti puhkuseks ja vaba aja sisustamiseks. Seepärast vajavad nooremad inimesed tihti üürikortereid, samuti rohkelt vaba aja veetmise võimalusi, pered aga suuremaid kortereid või maju; vanemad inimesed soovivad pigem väiksemaid pindasid. Inimeste eelistused elu- ja töökoha suhtes muutuvad seoses nende vanusega ja perekonnaseisuga ning see avaldab nõudluse kaudu mõju kinnisvaraturule.

Kinnisvaraturu areng on regionaalne. Sellele aitavad kaasa demograafilised muutused ning antud regiooni majanduskasv. Lõputöö autorina olen seisukohal, et kinnisvaraturg on justkui majanduses toimuva olukorra peegeldaja, ainult et see peegeldus toimub ajalises nihkes: kui majanduses toimub järsk tõus või langus, siis kinnisvaraturule jõuab

tõus või langus pool aastat kuni aasta aega hiljem. Kinnisvaraturg peegeldab üldist majandusolukorda seetõttu, et ka kinnisvaraturgu mõjutavad mitmed faktorid, mis mõjutavad ka majandust, näiteks SKP kasv või langus, inimeste palgataseme kasv või langus, finantseerimise hind, omafinantseerimise miinimum ja inflatsiooni tase. Kuhlbachi (2002) sõnul tuleb piirkonna põhiliste tegevusalade seisu pakkumist ja nõudlust mõjutavatel asjaoludel arvestada, mis on piirkonna põhilised tööstus- ja tegevusalad, kas need on ruumimahukad või mitte, millistes sektorites on elanikkonna hõivatus suurim.

Majanduskeskkonna analüüs hõlmab paljude faktorite analüüsi – nii riigi kui piirkonna majanduslik baas, tööjõuturu näitajad, sissetulekud, tööstuse areng, laenukapitali hind ja kättesaadavus, ehituskulud jms. Lisaks sellele muidugi otseselt kinnisvaraga seotud näitajad, nagu näiteks pakkumisel olev kinnisvara, kavandamisel ja juba ehitamisel olevad uued arendusprojektid, hõivatuse ja vakantsuse tasemed ning hinna- ja üüritasemed. (Ilsjan 2003) Majanduslike tegurite abil uuritakse seoseid olemasoleva ja oodatava nõudluse ning pakkumise vahel ja rahvastiku võimet rahuldada oma soove ja vajadusi läbi olemasoleva ostujõu. Turg toimib majanduslikult kõige efektiivsemalt, kui on saavutatud nö optimaalne turutulemus. Turutulemus on optimaalne, kui antud ressursside jaotumisel ühiskonnas ei leidu teist alternatiivset ressursside jaotust, mis võimaldaks suurendada ühe süsteemis osaleja saadavat tulu ilma vähendamata teiste osalejate tulu. (Kährik jt 2004) Majanduskeskkonna analüüs on suuresti seotud makromajandusliku olukorraga. Kuhlbach (2002) kasutab selle iseloomustamiseks majanduskasvu, inflatsiooni, töötuse, SKP, väliskaubandusbilansi, intressimäärade jms näitajaid. Kõik näitajad iseloomustavad piirkonda kui tervikut sinna raha paigutamise tasuvuse ja turvalisuse poolest; annavad samas piirkonna kinnisvaraturu tootluse ja riski raamnäitajad. Nõudluse seisukohalt on oluline suhe inimeste tarbimise ja säästmise vahel – kui palju on ostjatel võimalik kinnisvarasse investeerida.

Kinnisvaraturg liigub analoogiliselt muude turgudega tsükliliselt ehk lainetena – hindade tõus ja vabade pindade arvu kahanemine muutub teatud aja pärast taas hindade alanemiseks ja vabade pindade osakaalu kasvuks. Kinnisvaraturu tsükli seis annab üldtausta, kui palju tasub kinnisvara hetkel turule tuua ning milliseks kujuneb lähiaegadel nõudlus. Nõudlust ja pakkumist mõjutab ka laenuintressi määr, sest nii

ehitus-, arendus- kui ka eluaseme hankimise kuludes on oluline osa laenuintressil, kuna paljud inimesed vajavad kinnisvara soetamiseks laenuraha. Seega raha „hind“ mõjutab nii uue kinnisvara loomist kui nõudlust. Kuivõrd ehitusturg toob kinnisvaraturule juurde uut kinnisvara, siis on ehitustempo ja -mahud oluliseks pakkumist iseloomustavaks näitajaks. Kui kinnisvaraturu tsükkel näitab nõudluse stabiilsust või kasvu, on ehitajad aktiivsed ning uue kinnisvara pakkumine kasvab. (Kuhlbach 2002)

Eelpool kirjutatu põhjal võin ma käesoleva töö autorina väita, et kinnisvarasektori näol on tegu suletud sektoriga, tema areng sõltub kogu majanduse käekäigust. Tegemist on pikaajalise tegevusalaga. Ulatudes üle mitme majandustsükli, järgivad tasakaalus turul kinnisvarahinnad nii majanduskasvu kui ka inflatsiooni. Mida aktiivsem on ehitustegevus, seda enam hakkab tähtsustuma kinnisvaraturu üks põhialuseid – maa asukoht ja hind. Kõige kiiremini toimub maa väärtuslikumaks muutumine piirkondades, kus tema maht on kõige piiratum ning nõudlus seejuures suur, seega eelkõige suurlinnades ning nende lähipiirkondades. Positiivse arenguvõimalusena hakkab nõudluse suurenemisel maa hind kiiresti tõusma, üha enam väärtustades linnalähedast kinnisvara.

Õiguslikud faktorid on seotud normide ja seadustega. Eelkõige on need inimese poolt seatud piirangud. Osalt on see paika pandud riiklikul, osalt omavalitsuse tasemel. Õiguslik regulatsioon avaldab kinnisvara väärtusele suurt mõju, mõjutades eelkõige nõudluse ja pakkumise vahekorda. Näiteks mõjuvad igasugused kaitsevööndid ning kaitsealad kinnisvara väärtust alandavalt, kuna nende tagajärjel vähenevad kinnisvara omaniku õigused ning vabadus omaenda maal, pannes peale teatud piirangud. Lisaks vähendavad õigusregulatsioonist tulenevalt kinnisvara väärtust miljööväärtuslikus piirkonnas paiknemine ning sundüürilepingud, hoone puhul ka kasutusloa puudumine. Krundi puhul on väärtust vähendavaks asjaoluks detailplaneeringu puudumine. Detailplaneeringu koostamine nõuab raha, lisaks veel asjaolu, et kehtestamiseks on vaja erinevate ametkondade kooskõlastusi. Füüsiliselt ning rahaliselt oleks tihti võimalik kinnisvaraga tegeleda ja toimida enda soovitud viisil, kuid vältimaks anarhiat kinnisvara- ning ehitusvaldkonnas, kus igaüks teeb, mis tahab, on vajalik säärase tegevuse vältimiseks õigusliku keskkonna olemasolu.

Olulisemad tegurid kinnisvaraturu seisukohast on järgmised (Ilsjan 2003):

i. kehtestatud planeeringud ning seda valdkonda reguleeriv seadusandlus;
ii. konkreetselt kinnisvara omandamist ja kasutamist piiravad sätted (nt üüri piirmäärad, piirangud välismaalastele maa müügi osas jms);
iii. riigi ja omavalitsuse regionaalpoliitika, avalike teenuste pakkumine (nt infrastruktuur laiemas mõttes) jms;
iv. riigi ja omavalitsuse fiskaalpoliitika (nt maksuseadusandlus).

Keskkonnafaktorid jagunevad looduslikeks ja tehislikeks. Töö autorina leian, et tähtsaimaks looduslikuks teguriks on topograafia, mis kirjeldab maapinna vorme ja iseärasusi. See, kas mingi maa-ala topograafilised omadused on head või halvad, sõltub sellest, milleks maapinda tahetakse kasutada. Näiteks põllumaaks sobiks pigem tasane maapind, millel ei paikne suuri rahne; suvilarajoon sobib pigem piirkonda, mis on künklik (maastiku vahelduse mõttes) ja kus on ka mõni veekogu ning mets lähedal; korterelamu ja tööstushoone rajamiseks sobiks pigem tasasem maa. Maapinnavormide eripära mõjutab kinnisvara lõppmaksumust arenduskulude kaudu, kuna pinnasetööd ning maapinna kuivendamine nõuavad oma osa. Mullastik mängib rolli eelkõige põllumajanduslike ning metsamaade puhul. Elumaja ostes pole inimestel üldjuhul kombeks uurida, mis muld aias paikneb. Looduslike teguritena võib veel välja tuua veekogud. Järve lähedus peaks üldjuhul kinnisvara hinda tõstma, jõe puhul võib see olla hoopis väärtust vähendavaks asjaoluks, näiteks kui jõgi ujutab üle kallaste regulaarselt. Samuti võib märgala puhul olla tegu kinnisvara väärtust alandava asjaoluga.

Looduslikud eripärad ei ole ainukesed, mis mõjutavad kinnisvara kasutamist ja väärtust. Lisaks looduslikele omadustele mõjutavad kinnisvara kasutamist ja väärtust ka mitmed tehislikud tegurid, näiteks kommunaalteenused ning ka infrastruktuuri olemasolu. Edukale kinnisvaraarendusele panevad aluse veetorustik, kanalisatsioon, elekter, gaas ning ühendusteed. Loomulikult mõjutavad maa kasutust ja väärtust ka sellel asuvad ehitised. Maatükil on maksimaalne väärtus, kui krundil asuvad ehitised kasutavad kõige paremal viisil ära krundil asuvat ruumi ja krundi omapära. (Wofford ja Clauretie 1992) Bakalaureusetöö autorina leian, et teatud juhtudel võivad kommunaalteenused avaldada ka negatiivset mõju. Näiteks kui maa seest läheb üle krundi vee- või gaasitrass, siis see seab teatud piirangud ehitusõigusele. Alternatiivse näitena võib krundi kohalt üle minna elektriliin, see seab samuti teatud piirangud ehitustegevusele. Siiski on üldiselt rohkem

hinnas ning ka nõutud krundid, kus on kommunikatsioonid juba olemas. Sellisel juhul ei pea neid hakkama kalli raha eest rajama ning hiljem liitumistasu maksma. Inimesest tulenevatest teguritest võib veel nimetada saastatust, olgu siis selleks mürasaaste, õhusaaste, liiklus ning tööstustegevusest tulenev saaste.

2. Kinnisvaraturu analüüs ja hinnamuutuse prognoosimine Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas

Vastavalt lõputöö eesmärgile on töö teine osa empiiriline, mille sisuks on analüüsida eluasemete hindu ning tegureid, mis hindu mõjutavad, ja tuua need välja. Analüüsiks vajalikud andmed on kogutud Maa-ameti tehingute andmebaasist ning Statistikaameti andmebaasist. All olev empiiriline uuring põhineb autori poolt tehtud andmeanalüüsil Eesti kolme maakonna – Harju, Tartu ja Pärnu maakonna korterite hinna ja seda mõjutavate tegurite väljaselgitamiseks.

Analüüsis on kasutatud kortereid kõigist pindala vahemikest (10-249,99 m^2, Maa-ameti andmebaasis oli 10 m^2 väikseima pindalavahemiku väikseim ning 249,99 m^2 suurima pindalavahemiku suurim väärtus) ning võimalike esinevate tubade arvuga. Kuigi analüüsi oleks olnud võimalik teha ka ühe kindla pindalavahemiku põhjal (nt korterid pindalaga 10-29,99 m^2), ei olnud kuidagi võimalik teostada analüüsi korteritega, võttes aluseks tubade arvu (nt kolmetoalised korterid), kuna tubade arvu Maa-ameti tehingute andmebaas ei kajasta. Analüüsitud on tehinguid aastatel 2009 kuni 2013 kvartalite kaupa.

Korteritehingute hinda ja nende arvukust iseloomustavad järgmised näitajad:

i. korteritehingute arv;
ii. korteritehingute arv 1000 elaniku kohta;
iii. korteritehingu hind elaniku kohta;
iv. korteritehingute keskmine hind;
v. korterite keskmine ruutmeetri hind.

Korteritehingu keskmist hinda ruutmeetri kohta ning seeläbi ka korteritehingute keskmist hinda mõjutavad järgmised majandusnäitajad (loetletud on olulisemad):

i. maakonna rahvaarv;
ii. tööga hõivatute osatähtsus maakonnas;
iii. töötuse määr maakonnas;
iv. maakonna keskmine ühe kuu brutopalk;
v. kommertspankade keskmine eluasemelaenude intressimäär;
vi. keskmise kuupalga ja korteri ruutmeetrihinna suhe.

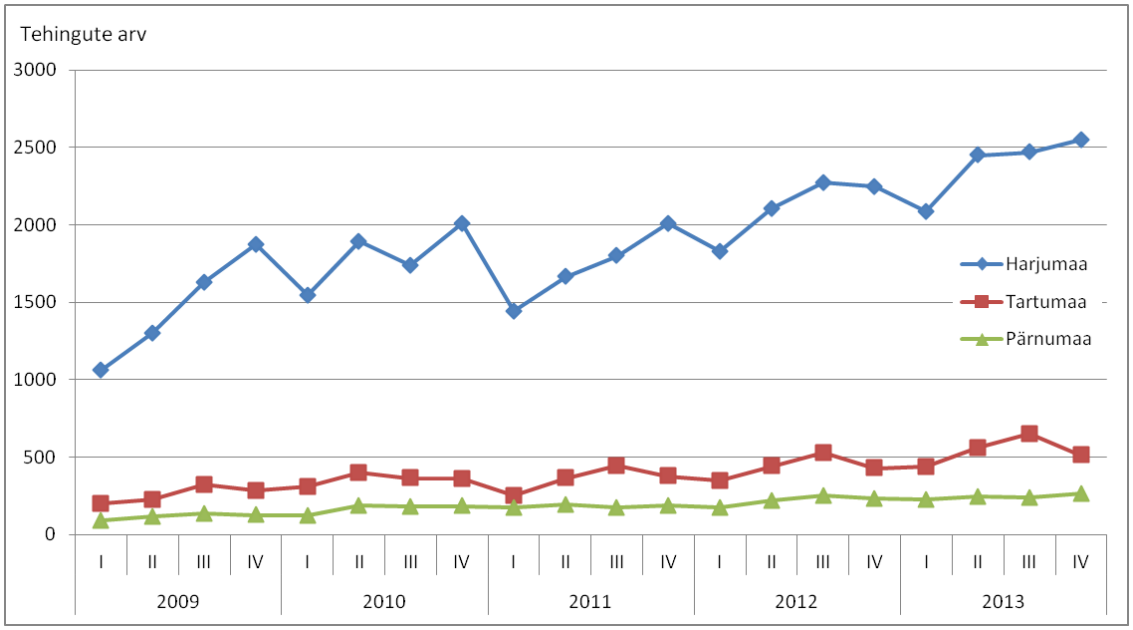
Käesolev lõputöö põhineb valitud kolme maakonna kinnisraturu võrdlusanalüüsil. Võrdlusanalüüsi meetodi rakendamine on kohati raskendatud, kuna tegurid, mis mõjutavad kinnisvara hinda, on tihtipeale subjektiivsed, sest tegurid ei kajasta alati tegelikku olukorda. Selle juures on võimalik, et tekkib olukord, kus mingit tegurit iseloomustab näitaja, mille puhul võib tekkida probleem leidmaks seost uuritavate hinnanäitajatega. Nendel põhjustel piirdub käesolev töö peamiselt andmeridade kõrvutava analüüsiga.

2.1. Eluasemehinnad Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas

Korteritehingute arv ning selle kasv või kahanemine iseloomustavad kõige paremini turu aktiivsust. Seda seepärast, et kõigist kinnisvara liikidest tehakse enim tehinguid korteriomanditega. Korteriomand on seda likviidsem, mida rohkem tehinguid sõlmitakse. Kui turul toimub palju tehinguid, on suurem võimalus kiireks müügiks. Ostutehing seevastu võib kujuneda keerulisemaks. Ostjalt oodatakse tihtipeale kiireid otsuseid, eriti veel aktiivsel perioodil. See aga ei pruugi ostjal võimaldada rahulikult kõik oma valikud läbi mõelda ning kiiruga tehtud otsus ei pruugi kujuneda tema jaoks parimaks. Vastandudes müüjale tahab ostja tutvuda erinevate valikutega ning kõik rahulikult läbi mõelda.

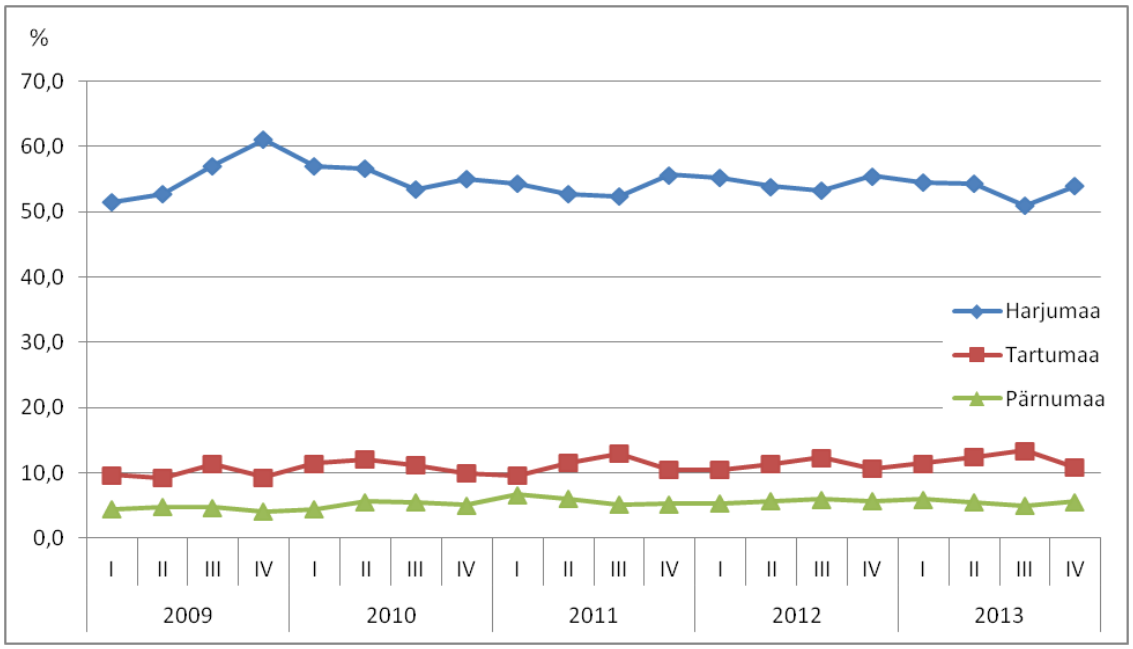
Joonis 3 peegeldab korteriomandi tehingute arvu vaadeldavates maakondades ajavahemikul 2009. aasta I kvartal kuni 2013. aasta IV kvartal. Jooniselt nähtub turu aktiivsuse märgatav tõus Harjumaal alates 2011. aasta I kvartalist. Sealt maalt alates on mõnes üksikus kvartalis tehtud vähem tehinguid, kui sellele eelnenud kvartalis, kuid lähemal vaatlusel selgub, et tegu on I kvartalitega ning see tundub pigem iga-aastane

tendents olevat, et kõige vähem tehinguid sõlmitakse I kvartalis (igal aastal on pärast IV kvartalit tehingute arvus langus). Harjumaal tehti enim tehinguid 2013. aastal. Tartumaal ning Pärnumaal tehti samuti enim korteritehinguid 2013. aastal. Jooniselt võib veel näha, et tehingute arv on suurenenud kõigis maakondades aasta aastalt, v.a Harjumaal 2011. aastal, kui tehingute arvus toimus eelneva aastaga võrreldes väike langus. Siit saame järeldada, et üldiseks trendiks on tehingute arvu suurenemine kõigis maakondades viimasel viiel aastal.



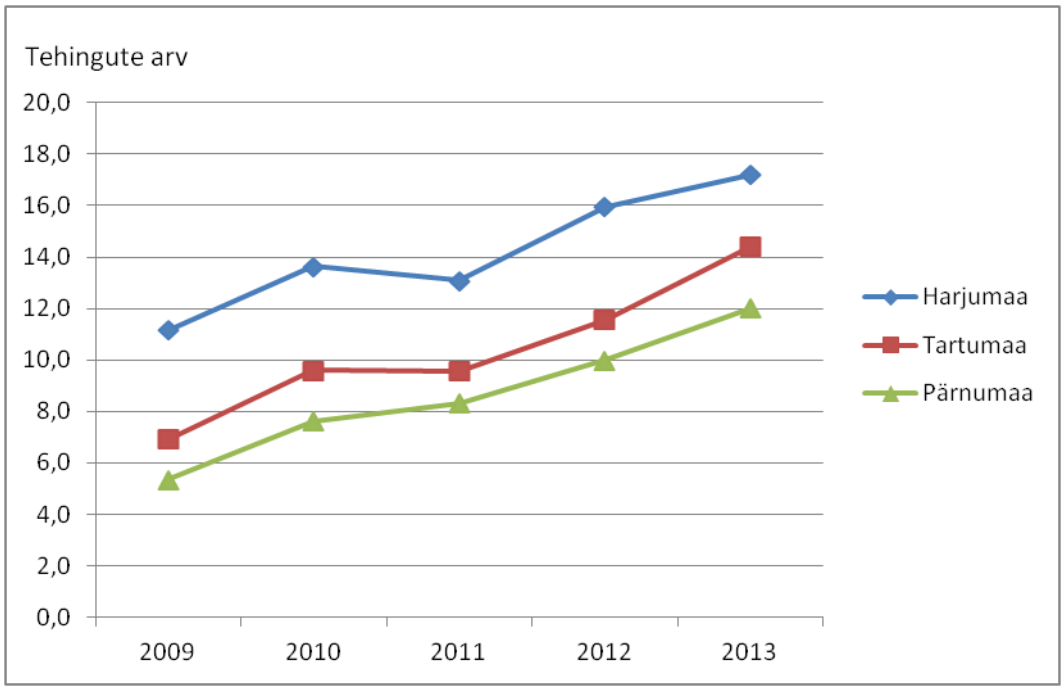
Joonis 3. Korteritehingute arv Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Joonis 4 peegeldab korteritehingute arvu ja Eesti korteritehingute koguarvude suhet vaadeldavates maakondades ajaperioodil 2009. aasta I kvartal kuni 2013. aasta IV kvartal. Jooniselt nähtub, et vaadeldaval ajaperioodil on kõigis kvartalites rohkem kui pooled korteriomandi tehingud sooritatud Harjumaal. Harjumaa suurim korteritehingute osakaal oli 2009. aasta IV kvartalis, mil maakonnas tehti 61,1% kõigist Eestis tehtud korteritehingutest. Üldiselt jääb Harju maakonna korteritehingute osakaal 51-56% vahele. Tartu maakonnas oli korteritehingute arv Eesti korteritehingute koguarvu suhtes suurim 2013. aasta III kvartalis (13,4%), Pärnu maakonnas aga 2011. aasta I kvartalis (6,7%). Tartu maakonna korteritehingute osakaal jääb üldiselt suurusjärku 10-13%, Pärnu maakonna oma aga 5-6%.



Joonis 4. Korteritehingute arvu osakaal Eesti korteritehingute koguarvust Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

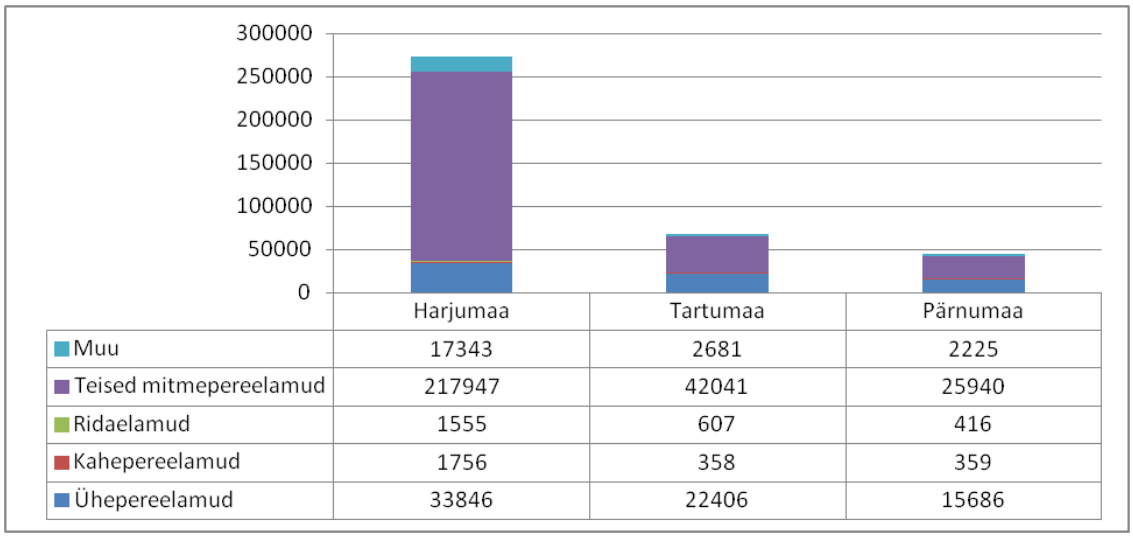
Iseloomustamaks korterituru intensiivsust, on järgnevalt vaadeldud, kui palju korteritehinguid tehakse maakondades ühe elaniku kohta. Alljärgnevalt näitab joonis 5, mitu korteritehingut on tehtud Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas ajaperioodil 2009-2013 1000 elaniku kohta. Üleüldise trendina on võimalik esile tuua, et kõigis kolmes maakonnas on toimunud pidev intensiivne kasv, väikese mööndusega, et 2011. aastal langes antud näitaja Harjumaal 0,5 tehingu võrra ning samal aastal Tartumaal püsis eelmise aastaga võrreldes samal tasemel. Jooniselt nähtub, et enim tehinguid 1000 elaniku kohta tehakse Harjumaal, seejärel Tartumaal ning kõige vähem Pärnumaal, jäädes igal aastal 5-6 tehinguga alla Harjumaale ning 2-3 tehinguga Tartumaale.



Joonis 5. Korteritehingute arv 1000 elaniku kohta Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas.. Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Jälgides kinnisvaraturul toimuvaid tehinguid eluruumidega on oluline vaadelda uuritavas turupiirkonnas nende pakutavat struktuuri. Võrreldes korteritega on ühepereelamud reeglina kallimad seda nii suurema eluruumi pinna kui ka maja juurde kuuluva maatüki tõttu. Samas on see põhjuseks, miks ühepereelamud on korteritega võrreldes vähemlikviidsed. Lisaks sellele suunatakse korterite müügi puhul tähelepanu mujale kui ühepereelamute puhul. Erinevalt viimasest keskendutakse korterite puhul peamiselt korterile enesele ehk siis sellele, mis on eluhoone sees, mitte aga eluhoonele endale. Eelmisest aastakümnest alates on küll palju kortermaju renoveeritud ning soojustatud kas tervenisti või otsaseinad, kuid siiski jääb suurem tähelepanu korterile endale. Ühepereelamu puhul aga on palju suurem tähelepanu hoonele kui tervikule ning ka seda ümbritsevale maatükile.

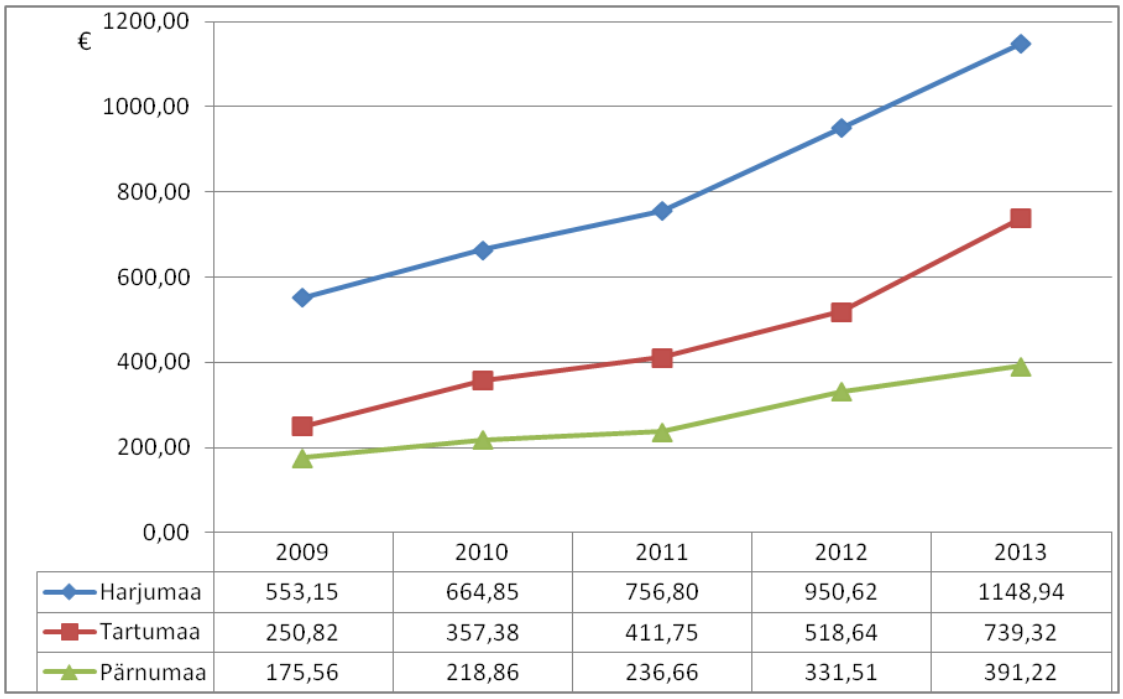
Kasutusel olevatest eluruumide struktuurist ning proportsioonidest annab ülevaate joonis 6. Enim eluruume asub korterelamutes, mis kuuluvad teiste mitmepereelamute alla. Suurim osakaal mitmepereelamutel on Harju maakonnas. Seal asub 80% eluruumidest korterelamutes. Tartu ja Pärnu maakondades asub suuremates elamutes vastavalt 62 ja 58% eluruumidest.



	Harjumaa	Tartumaa	Pärnumaa
Muu	17343	2681	2225
Teised mitmepereelamud	217947	42041	25940
Ridaelamud	1555	607	416
Kahepereelamud	1756	358	359
Ühepereelamud	33846	22406	15686

Joonis 6. Kasutusel olevate eluruumide arv elamu tüübi järgi Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas seisuga 01.01.2010. Allikas: Ehitisregister. Autori poolt koostatud.

Paralleelselt esitatud eluasmete struktuuriga iseloomustab eluasemeturgu ka korteritehingute hind elaniku kohta (joonis 7). Analüüsides joonist 7 võime teha üldise järelduse, et viimase viie aasta jooksul on kõigis vaadeldavates maakondades korteritehingu hind elaniku kohta kasvanud. Kuid see kasv on olnud mõnevõrra erinev, olles Tartumaal kiireim ning Harjumaal aeglaseim. Nii on vaadeldaval perioodil Harjumaal korteri hind elaniku kohta kahekordistunud, Tartumaal aga peaaegu kolmekordistunud. Pärnumaal on 2013. aastal korteritehingu hind elaniku kohta võrreldes 2009. aastaga suurenenud ligi 2,2 korda. Ilmselt on elaniku kohta tuleva korteritehingute hinna erinevus põhjustatud vastavalt korteritehingute arvu kõrgemast tasemest elaniku kohta (joonis 5) ning korteritehingu keskmisest suuremast hinnast. Seetõttu on kõrgeim korteri hind elaniku kohta välja kujunenud Harjumaal, sellele jääb alla Tartumaa, millele omakorda jääb alla Pärnumaa. Korteritehingu keskmise hinna taset ja dünaamikat Harju-, Tartu- ja Pärnumaal iseloomustab tabel 1.



	2009	2010	2011	2012	2013
Harjumaa	553,15	664,85	756,80	950,62	1148,94
Tartumaa	250,82	357,38	411,75	518,64	739,32
Pärnumaa	175,56	218,86	236,66	331,51	391,22

Joonis 7. Korteritehingute hind elaniku kohta eurodes Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Ühelt poolt kajastab korteritehingute keskmine hind turu suundumust – oleneb, kas tehinguid tehakse pigem natuke odavamate juba olemasolevate korteritega (järelturg) või kallimal turul olevate uusarenduse korteritega (esmaturg). Teisalt kajastab see kinnisvara hinna üldist muutumist. Kui arvestada sellega, et korteritehingute struktuur jääb ajas samaks, siis peaks keskmise korteri tehinguhinna muutused tabelis 1 järgima keskmise ruutmeetrihinna muutusi tabelis 2.

Tabel 1 näitab meile, et Harjumaal toimus 2011. aasta II kvartalis järsk (umbes 6800 eurone) tõus korteritehingu keskmises hinnas, mis ei hakanud hiljem langema. Järgmised viis kvartalit püsis hind stabiilsena, kuni 2012. aasta IV kvartalini, mil hind tõusis ligi 2800 euro võrra. Sealt maalt alates on korteri keskmine hind kasvanud, jõudes 2013. aasta lõpuks natuke enam kui 70 000 euroni. Tartumaal hakkas korteri keskmine hind seevastu kasvama juba 2010. aasta III kvartalis, mil see tõusis sama aasta teise kvartali keskmisest hinnast umbes 9000 euro võrra kõrgemale. 2011. aasta III kvartalist alates on korteri keskmine hind tõusnud stabiilselt, jõudes eelmise aasta lõpuks ligi 56 000 euroni. Pärnumaa korteri keskmine hind käitub aga sootuks teisiti: seal ei saa täheldada üldist tendentsi ei hindade tõusus ega languses. Viimased viis

aastat on korteri keskmine hind püsinud 25 000 ja 35000 euro vahel, kusjuures hinnakõikumine võib olla ühe kvartali jooksul enam kui 6000 eurot.

Erinevate maakondade korteri keskmist tehinguhinda vaadeldes on näha, et Harju maakonnas ületab see 2009. aastal keskmiselt 1,40 korda Tartu maakonna ja 1,53 korda Pärnu maakonna keskmist tehinguhinda (vt tabel 1). Ootuspäratu on see, et, vaadates aasta keskmist Harju ja Tartu maakonna korteri keskmise tehinguhinna suhet, järeldub tabelist, et 2010. aastal on Harjumaal korteri hind Tartumaaga võrreldes keskmiselt 1,31 korde kallim, 2011. aastal 1,34 korda, 2012. aastal 1,33 korda ning 2013. aastal 1,31 korda. Sellest järeldub, et korteri keskmine hind käitub neis kahes maakonnas sarnaselt. Pärnumaaga võrreldes on aga suhe suurem: 2010. aastal tõusis suhe 1,74 kordseks ning 2011. aastal 2,03 kordseks. 2012. aastal maksis keskmine korter Tallinnas 1,81 korda rohkem kui Pärnus ning aasta hiljem 2,06 korda rohkem. Sellest järeldub, et aastate lõikes kõiguvad Pärnu korterihinnad rohkem.

Tabel 1. Korteritehingute keskmise hinna tase eurodes, dünaamika ja suhe Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas

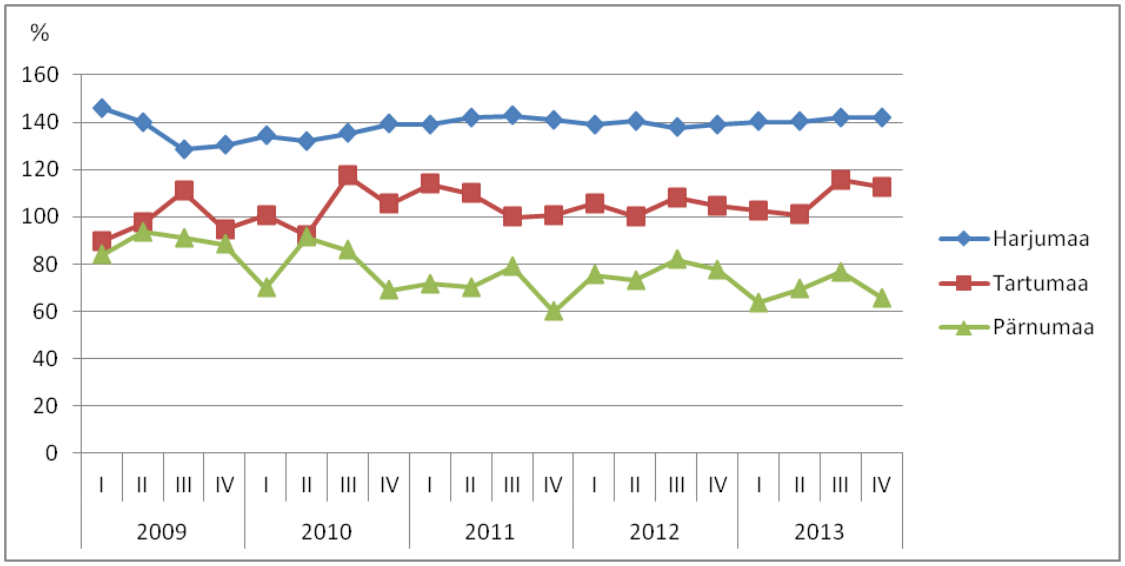
Aasta	Kvartal	Harjumaa (eur)	Tartumaa (eur)	Pärnumaa (eur)	Harju/Tartu	Harju/Pärnu
2009	I	58967	36194	33875	1,63	1,74
	II	51895	36108	34729	1,44	1,49
	III	44214	38176	31408	1,16	1,41
	IV	46973	34121	31828	1,38	1,48
2010	I	48072	36028	25051	1,33	1,92
	II	47074	32838	32621	1,43	1,44
	III	47834	41516	30393	1,15	1,57
	IV	51530	38985	25516	1,32	2,02
2011	I	52127	42661	26850	1,22	1,94
	II	58915	45583	29138	1,29	2,02
	III	59747	41811	32978	1,43	1,81
	IV	59392	42305	25187	1,40	2,36
2012	I	58120	44140	31506	1,32	1,84
	II	59855	42691	31255	1,40	1,92
	III	58699	45985	34916	1,28	1,68
	IV	61502	46255	34326	1,33	1,79
2013	I	63435	46410	28813	1,37	2,20
	II	66242	47658	32788	1,39	2,02
	III	66482	54151	35919	1,23	1,85
	IV	70493	55836	32562	1,26	2,16

Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Joonis 8 näitab, et keskmine tehinguhind Harju maakonnas on vaadeldaval perioodil kõvasti üle Eesti keskmise, olles sellest 28-46% kõrgem. Jooniselt nähtub, et Harju maakond järgib suhteliselt stabiilset trendi alates 2009. aasta III kvartalist. Kõrgeim väärtus (146%) oli 2009. aasta I kvartalis. Pärast seda toimus järgmises kahes kvartalis langus. Selle põhjal võib eeldada, et 2008. aastal võis hinnatase võrreldes Eesti keskmisega olla veelgi suurem.

Tartu maakond seevastu järgib ebastabiilsemat trendi: ühes kvartalis võib korteritehingu keskmine hind jääda riigi keskmisele alla 8%, järgmises kvartalis aga ületada seda 17% (2010. aasta II ja III kvartal). Tartu puhul ilmneb veel asjaolu, et vaadeldaval perioodil on kõigi aastate III kvartalis olnud korteritehingute hind võrreldes Eesti keskmisega kõrgeim, v.a 2011. aasta. Tartu maakonnas on uuritavatel aastatel keskmise tehingu hind riigi keskmise suhtes kõrgeim 2010. aasta III kvartalis, mil see ületas Eesti keskmist 17%.

Pärnu maakonnas on riigi keskmise suhtes uuritavatel aastatel korteritehingute keskmine hind tervel vaadeldaval perioodil alla Eesti keskmise, jäädes vahemikku 60-94% riigi keskmisest korteritehingu hinnast. Kõrgeim oli antud näitaja 2009. aasta II kvartalis (94%) ning madalaim 2011. aasta IV kvartalis. Pärnu maakonna puhul võib alates 2009. aasta II kvartalist kuni 2013. aasta IV kvartalini täheldada langustrendi riigi keskmise suhtes, kus on samas toimunud ka kvartaalsed hinnatõusud.



Joonis 8. Korteritehingute keskmine hind Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas võrreldes Eestis keskmise korteritehingu hinnaga: Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Korteri pindalale lisaks avaldab korteri hinnale mõju keskmise ruutmeetrihinna suurus. Tabelist 2 näeme, et Harjumaal on korteritehingute keskmine ruutmeetri hind alates 2011. aasta algusest iga kvartal järjest tõusnud. Tartu- ja Pärnumaal selline tendents puudub: kuigi neis maakondades vaadeldaval perioodil üldiselt korteritehingu ruutmeetrihind tõusis, siis kvartaalselt on toimunud mitmeid hinnalangusi. Korterite ruutmeetri kõrgeim hind oli Harju- ja Tartumaal 2013. aasta IV kvartalis (vastavalt 1239 ja 989 eur/m^2), Pärnumaal oli aga see sama aasta III kvartalis (690 eur/m^2).

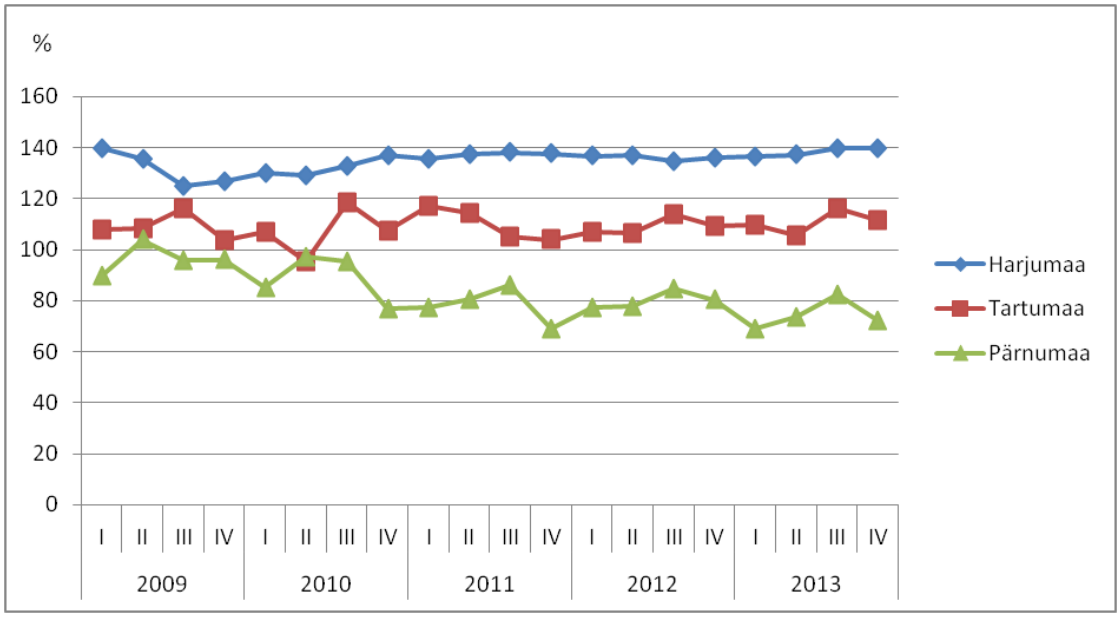
Vaadeldes erinevate maakondade korteri keskmist ruutmeetrihinda, selgus, et Harjumaal oli see 2009. aastal keskmiselt 1,21 korda suurem Tartumaa ning 1,37 korda suurem Pärnumaa korteritehingu keskmisest ruutmeetrihinnast. 2010. aastal oli Tartumaa ruutmeetrihind 1,24 kordne ning sellele järgneval kolmel aastal 1,25 kordne Harjumaa korteritehingute keskmisest ruutmeetrihinna tasemest. Pärnumaa ruutmeetri hinna tase suurenes vaadeldaval perioodil veelgi enam: 2010. aastal oli see 1,50 kordne, 2011. aastal 1,76 kordne, 2012. aastal 1,70 kordne ning 2013. aastal 1,87 kordne Harjumaa omast.

Tabel 2. Korteritehingute keskmise ruutmeetrihinna tase eurodes, dünaamika ja suhe Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas

Aasta	Kvartal	Harjumaa (eur)	Tartumaa (eur)	Pärnumaa (eur)	Harju/Tartu	Harju/Pärnu
2009	I	967	748	621	1,29	1,56
	II	868	693	664	1,25	1,31
	III	746	692	572	1,08	1,31
	IV	795	650	603	1,22	1,32
2010	I	828	683	543	1,21	1,52
	II	820	605	618	1,36	1,33
	III	842	750	605	1,12	1,39
	IV	894	702	503	1,27	1,78
2011	I	884	761	504	1,16	1,75
	II	966	802	565	1,20	1,71
	III	997	758	623	1,31	1,60
	IV	1008	761	507	1,32	1,99
2012	I	1013	791	572	1,28	1,77
	II	1030	799	583	1,29	1,77
	III	1038	879	653	1,18	1,59
	IV	1052	843	621	1,25	1,69
2013	I	1093	878	552	1,25	1,98
	II	1158	892	620	1,30	1,87
	III	1173	973	690	1,21	1,70
	IV	1239	989	640	1,25	1,94

Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Jooniselt 9 on näha, et Harjumaa korteritehingute keskmise ruutmeetrihinna suhe vabariigi keskmise suhtes on 2010. aasta III kvartalist alates püsinud suhteliselt samal tasemel, olles 35-40% kõrgem Eesti keskmisest. Kõrgeim väärtus (140%) oli 2013. aasta III ja IV kvartalis. Sama väärtus eksisteeris ka 2009. aasta I kvartalis, pärast mida hakkas see vähenema. Madalaim oli antud näitaja 2009. aasta III kvartalis (125%). Tartumaal oli kõrgeim väärtus (118%) 2010. aasta III kvartalis, madalaim (95%) aga sama aasta II kvartalis, kusjuures see oli ainuke kvartal, kus korteritehingute keskmine ruutmeetri hind jäi alla Eesti keskmisele. Pärnumaal oli kõrgeim väärtus (104%) 2009. aasta II kvartalis, kusjuures see oli ainuke kvartal, mil hind küündis üle Eesti keskmise. Muidu jäi ruutmeetri hind vaadeldaval perioodil 69-97% vahele, sealjuures madalaim (69%) oli 2011. aasta IV ja 2013. aasta I kvartalis. Sarnaselt korteritehingu keskmisele hinnale võib ka siin täheldada alates 2009. aasta II kvartalist korteriomandi ruutmeetri hindades langustrendi riigi keskmise suhtes väikeste kvartaalsete hinnatõusudega.



Joonis 9. Korteritehingute keskmise ruutmeetrihinna suhe protsentides Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas Eesti keskmisse korteri ruutmeetrihinda. Allikas: Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Võrreldes omavahel joonist 8 ja joonist 9, võib tõdeda, et tõusud ja langused nii korteritehingu keskmises hinnas kui ka keskmises ruutmeetrihinnas on suhteliselt sarnased omavahel vastavalt kolme maakonna hindadele võrreldes Eesti keskmisega antud ajaperioodil. Võrreldes omavahel ka tabeleid 1 ja 2, saame näha, et keskmise ruutmeetrihinna muutus ning dünaamika tabelis 2 järgib keskmise korteritehingu hinna muutust tabelis 1.

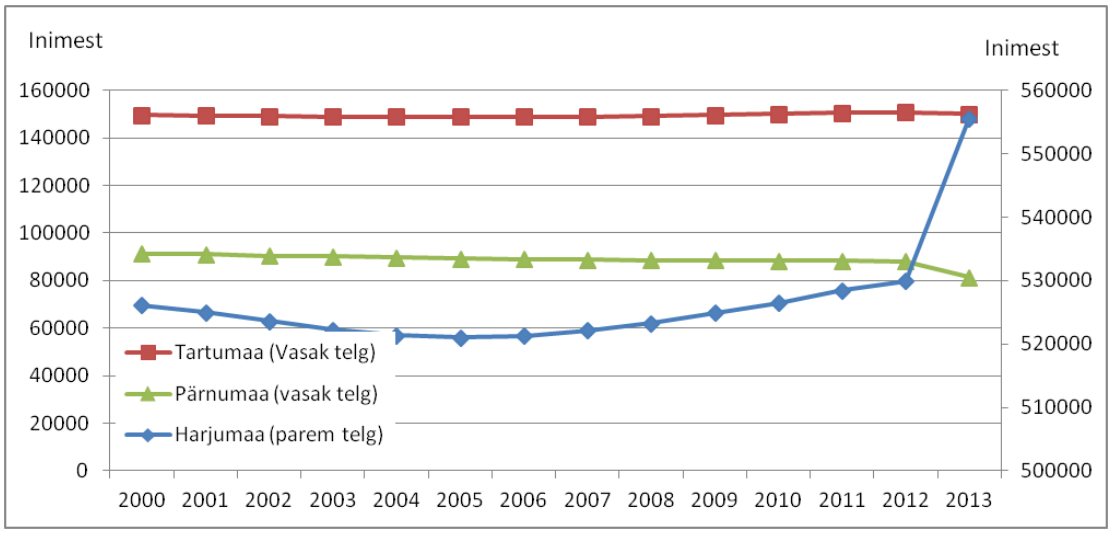
2.2. Harju, Tartu ja Pärnu maakonna makromajanduslik võrdlus

Käesolevas alapunktis analüüsitakse Harju, Tartu ja Pärnu maakondasid iseloomustavaid makromajanduslikke tegureid ja nende dünaamikat. Makromajanduslikud tegurid ning nende erinevused võivad esile kutsuda korterihindade erinevusi vaatlusalustes maakondades.

Ostjate ja pakkujate olemasolu on eelduseks, et elukondlik kinnisvaraturg saaks toimida. Mõtestades lahti joonise 10, võib näha, et 2000. aastast kuni 2005. aastani langes elanike arv Harjumaal 5000 inimese võrra, pärast mida hakkas see taas tõusma, kasvades järgneva seitsme aasta jooksul 2012. aasta alguseks 9000 inimese võrra. 2013. aastal toimus maakonnas märkimisväärne tõus: rahvaarv suurenes kõigest ühe aastaga umbes 25 000 inimese võrra. Sellise järsu suurenemise üheks põhjuseks võib olla tasuta ühistransport Maakonna keskuses, Tallinna linnas, mille pärast paljud inimesed registreerisid oma elukoha ümber Tallinnasse. Samas kui vaadata elanikkonda protsentides, siis ei tundu elanikkonna kasv sugugi nii suur. Võttes aluseks aasta 2000, oli maakonna elanikkond kasvanud 2012. aasta alguseks 1% ning 2013. aasta alguseks 5,5%. Tartumaa puhul nähtub, et vaadeldavatel aastatel on elanike arv maakonnas suhteliselt stabiilne, jäädes 148 800 ja 150 900 vahele. Elanike arvu suurenemine ning vähenemine on marginaalne, antud perioodi algusest kuni lõpuni suurenes elanike arv kõigest 0,26%. Pärnumaa puhul aga võib täheldada langustrendi: inimeste arv on vaadeldaval perioodil langenud igal aastal 100 kuni 500 inimese võrra. Erandiks on aasta 2013, mil elanike arv maakonnas oli vähenenud võrreldes eelneva aastaga ligi 6700 inimese võrra. Vaadeldaval ajaperioodil langes elanike arv maakonnas 11% võrra. Vähenev elanike arv vähendab ka nõudlust kinnisvara järele, sh nõudlust elamispindade järele.

Kinnisvaraturu toimimise seisukohast on suurim eelis Harjumaal: seal on ülekaalukalt suurim elanike arv ning seega toimub ka rohkem korteritehinguid. 2013. aasta alguses elas Harjumaal ligi 555 566 inimest. Tartu- ja Pärnumaal elas aga vastavalt 150 139 ja 81 428 inimest. Väiksem elanike arv Tartu- ja Pärnumaal tähendab väiksemat müüjate ning ostjate arvu, seega ka väiksemat pakkumist ning nõudlust. Seetõttu pole maakonna

turg nii efektiivne, kui see on Harjumaal. Suurem turg loob ka paremad eeldused kinnisvaraarenduseks ning muudab selle vähem riskantseks.



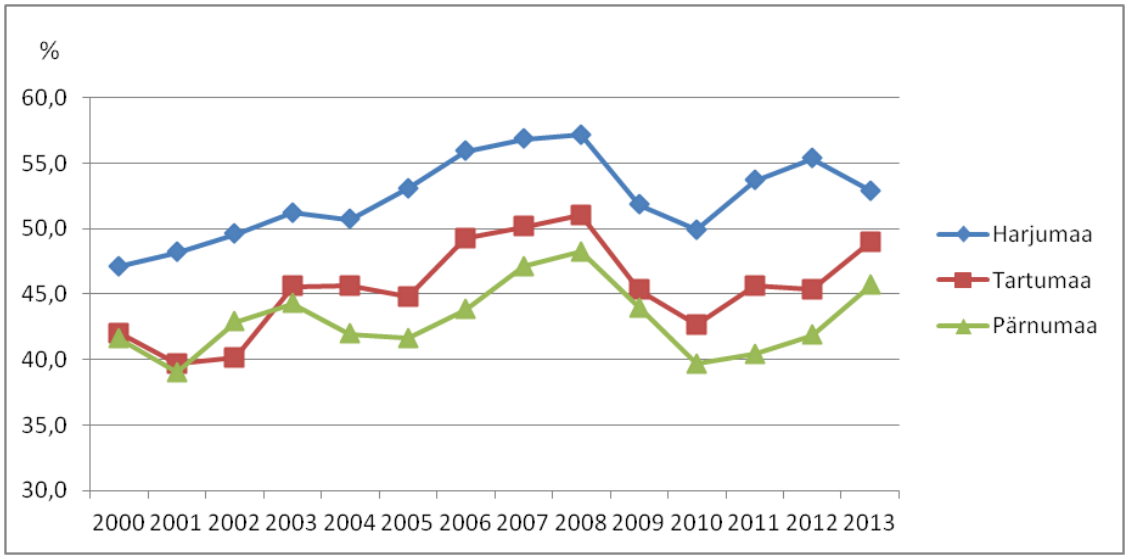
Joonis 10. Rahvaarv aasta alguses Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Allikas: ESA. Autori poolt koostatud.

Üldiselt, kui räägitakse Eesti elanikkonna iibest, on kõne all negatiivne iive. Harju ning Tartu maakonna puhul ei saa aga sellest rääkida, sest Harjumaal on alates 2005. ning Tartumaal alates 2004. aastast positiivne loomulik iive. Kindlasti aitab sellele kaasa tõik, et tegu on mitte ainult maakondlike, vaid üleriigiliste tõmbekeskustega, mille peamisteks põhjusteks on ülikoolide ning rohkemate töökohtade olemasolu. Vaadeldavatest maakondadest on viimased aastad negatiivne iive valitsenud vaid Pärnumaal.

Vaadates kinnisvara nõudlust, on oluline vaadata ka tööga hõivatute inimeste arvu. Kui inimesel on olemas kindel töökoht, on tal olemas ka kindel sissetulek, mis loob võimalused ka laenu saada ning seeläbi siseneda kinnisvaraturule. Üldiselt vajatakse laenu, et endale eluase soetada. Ilma kindla töökohata puuduvad aga antud otstarbel laenu saamiseks ratsionaalsed võimalused, alternatiivina kiirlaenu võtta ei ole mõistlik.

Tööga hõivatute arvu suhet Harju, Tartu ja Pärnu maakonna rahvaarvu kirjeldab joonis 11. Kui võrrelda aastat 2000 aastaga 2013, siis on kõigis kolmes vaadeldavas maakonnas tööga hõivatute osakaal suurenenud (suurusjärgus 4-7%). Sõnastades ümber joonist, elab enim tööga hõivatuid Harjumaal: 2000. aastast kuni 2008. aastani tõusis hõivatute osakaal veidi enam kui 10%. Üldist tõusutrendi võib neil aastatel täheldada ka

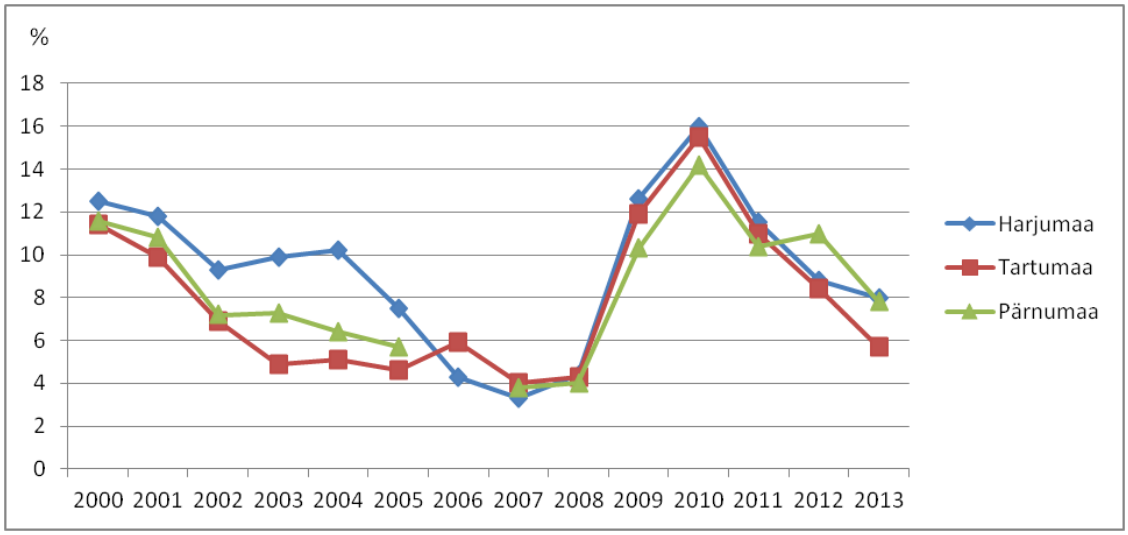
teistes maakondades (Tartumaal tõusis kaheksa aastaga 9% ning Pärnumaal 7%), tegu oli majanduskasvuga. Kahel järgneval aastal aga tööhõive langes kõigis kolmes nimetatud maakonnas, tegu oli ilmselt majandussurutise tagajärjega. 2011. aastal hakkas see uuesti suurenema.



Joonis 11. Tööga hõivatute arvu suhe vanuses 15-74 aastat Harju, Tartu ja Pärnu maakonna rahvaarvu suhtes. Allikas: ESA. Autori poolt koostatud.

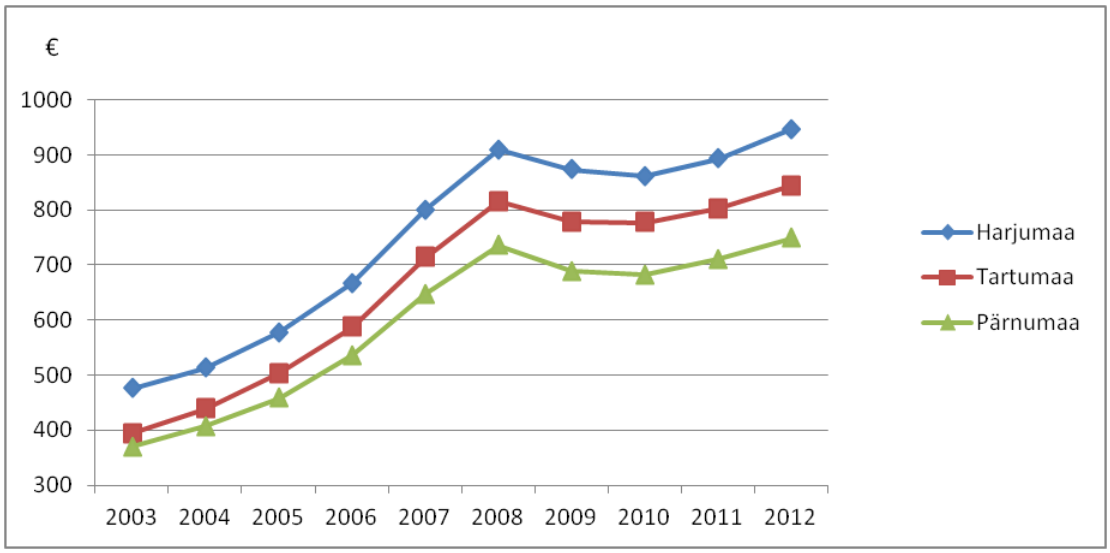
Tööga hõivatute arvuga paralleelselt saab vaadelda töötust (joonis 12). Sõnastades ümber joonisel 12 esitatut, kõigis kolmes vaadeldavas maakonnas langes töötuse määr 2000. aastast kuni 2008. aastani, väikese mööndusega, et Harjumaal suurenes see 2003. ja 2004. aastal kokku 0,9% ning Tartumaal 2004. aastal 0,2%, kuid selline tõus on väga väike ning seda ei saa oluliseks pidada. 2009. aastal, kui tööjõuturule jõudsid majandussurutise tagajärjed, suurenes kõigis kolmes maakonnas töötuse määr: kui varasematel aastatel muutus see võrreldes eelneva aastaga 1-3%, siis 2009. aastal suurenes see võrreldes eelneva aastaga Harjumaal 8,2%, Tartumaal 7,6% ning Pärnumaal 6,3%. 2010. aastal suurenes töötuse määr veelgi, kuid mitte enam nii jõudsalt. Tööpuuduse vähenemine viimasel neljal aastal on selgitatav tööhõive kasvuga samal ajaperioodil. Kuigi Harju- ning Tartumaal antud perioodil rahvaarv suurenes (joonis 10), siis rahvastiku kahanemise juures Pärnumaal on asjaolu seletatav sellega, et paljud töötud on läinud tööd otsima mõnda teise maakonda või välismaale. Samas on tööhõive kasvule ja tööpuuduse kahanemisele kaasa aidanud riigi majanduskasv pärast majanduslangusest väljatulemist. Kinnisvaraturu arengule ning tehingute arvu kasvule

aitavad kaasa mõlemad nii tööga hõivatud inimeste kasv kui ka töötuse määra vähenemine.



Joonis 12. Aasta keskmine töötuse määr Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas protsentides. Allikas: ESA. Koostatud autori poolt. (2006. aasta Pärnumaa töötuse määra kohta andmed puuduvad.)

Nagu eelpool öeldud, mõjutab kinnisvara turul toimuvat enim majanduse üldine areng. Hoogne majanduskasv on võimaldanud mitmetel inimestel vahetada korter maja vastu. Paljude jaoks tundub maja korterist atraktiivsena sellega kaasneva maatüki, suurema pinna ning privaatsuse tõttu. Järgnevalt on majanduse arengut iseloomustatud maakonna keskmise palgataseme ning selle dünaamikaga (joonis 13).



Joonis 13. Keskmine ühe kuu brutopalk Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas eurodes. Allikas: ESA. Autori poolt koostatud.

Elukondliku kinnisvara hinna puhul on üheks määravaks teguriks inimeste sissetuleku tase kohalikul tasemel. Kui sissetuleku tase tõuseb, on rohkematel inimestel võimalus endale kinnisvara soetada, ning neil, kel oli see võimalus juba enne olemas, on võimalik hankida endale kallim elamispind. Selle põhjal on kohalik brutopalk seotud kinnisvara väärtuse kasvuga.

Alates 2003. aastast on keskmine brutopalk kõigis vaadeldavates maakondades tõusnud. Kõrgeim palgatase oli ootuspäraselt Harjumaal, Pärnumaal aga madalaim, seda kõigil vaadeldavatel aastatel. Keskmine brutopalk kasvas kõigis maakondades kuni 2008. aastani 8-21% aastas. Majanduslanguse tõttu järgneval kahel aastal langes see, 2012. aastal aga tõusis vaadeldava perioodi kõrgeimale tasemele: Harjumaal 946, Tartumaal 844 ning Pärnumaal 749 eurot. Võrreldes 2012. aasta palgatasemeid 2003. aasta tasemetega, on see Harjumaal ning Pärnumaal tõusnud 2,0 ning Tartumaal 2,1 korda.

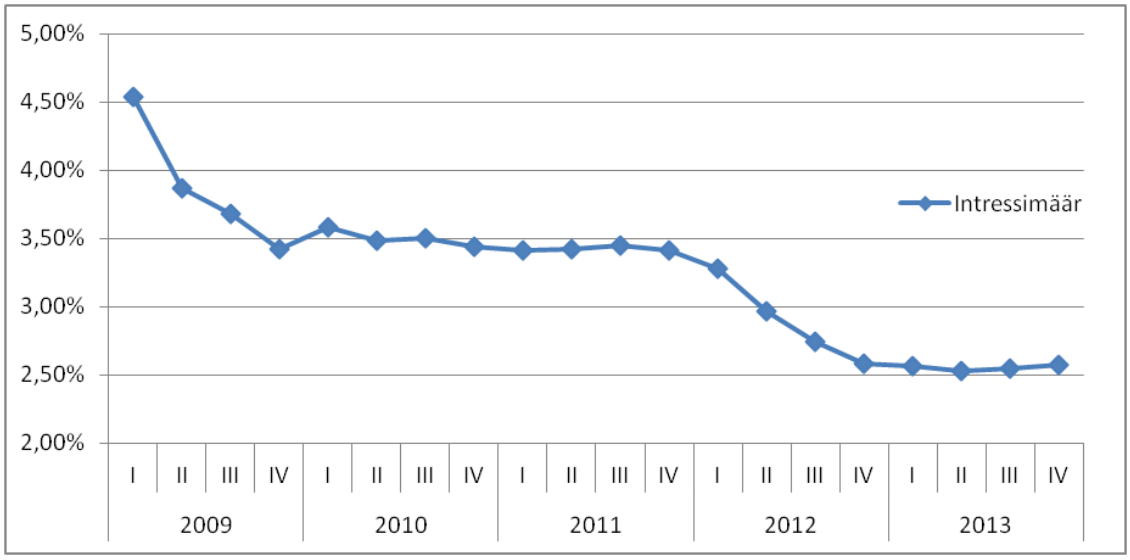
Maakonna kõrgem palgatase aitab kaasa kinnisvara nõudluse poolele. Kõrgem sissetuleku tase võimaldab võtta ka suuremaid laene ning rohkem kulutada eluaseme peale. Väiksem palgatase seda ei luba.

Brutopalga kasvutrend annab julgust soetada kinnisvara. Samuti annab see kindlust laenuvõtjale eluasemelaenu teenindamise jaoks. Esimene eluasemelaen võetakse tavaliselt võimalikult suur, kuna omafinantseeringu osa oleks eluaseme soetamiseks liialt väike. Laen on vajalik seepärast, et kinnisvaraostu näol on tegu väga kalli kaubaga. Laenu kättesaadavus on tihtipeale määrav kinnisvara soetamiseks. Laenu intress on seejuures teisejärguline. Kõrge intressimääraga laenuga saab kinnisvara soetada, igakuised tagasimaksed ning lõppsumma on küll suuremad, kuid kui laenu ei väljastataks, võik öelda, et kinnisvara ost oleks rikaste privileeg.

Laenude väljastamise puhul on oluline, kui kauaks neid väljastatakse. Eestis on laenu võimalik võtta kuni 40 aastaks (SEB Pank). Tavaliselt võetakse aga eluasemelaen 25 kuni 30 aastaks. Teiseks oluliseks teguriks on eluasemelaenude intressimäär. Intressimäär koosneb baasintressist ja intressimarginaalist. Baasintressiks võib olla 6 või 12 kuu Euribor, mida korrigeeritakse iga 6 kuu järel, mõned pangad, nagu Swedbank võimaldavad laenu võttes Euribori asemel valida 6 või 12 kuu Swedbanki eluasemelaenu baasintressi või 3 või 5 aasta euro intressi. Intressimarginaal arvutatakse

igale kliendile individuaalselt ja see sõltub kliendi maksevõimest, varasemast maksekäitumisest, tagatisest jm. (Eluasemelaenu tingimused ... 2011). Laenu väljastamiseks tehakse alati personaalne laenuanalüüs. Joonisel 14 on esile toodud eluasemelaenude intressimäärad ajaperioodil 2009 kuni 2013.

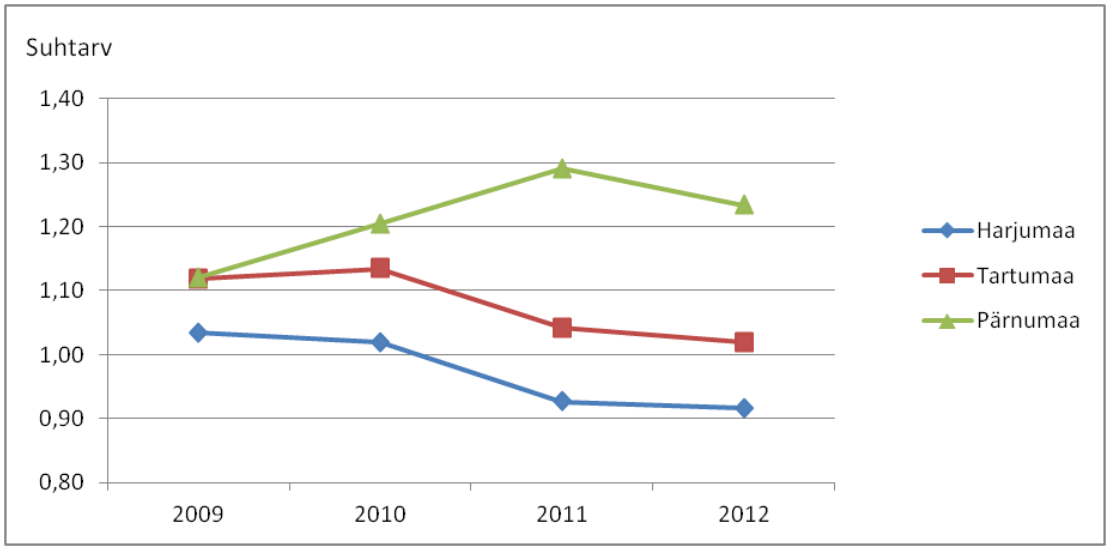
Jooniselt 14 saab eristada, et intressimäär on vaadeldaval perioodil ajas edasi liikudes laenaja jaoks üldiselt soodsamaks läinud: kui 2009. aasta I kvartalis oli keskmine intressimäär 4,54%, siis 2013. aasta IV kvartalis 2,57%. Jooniselt nähtub, et suuremad langused intressimääras leidsid aset 2009. aasta sees ning 2011. aasta IV kvartali ja 2012. aasta kvartali jooksul. Kui muidu jäi kvartaalne muutus eluasemelaenude intressimäärades 0,05% lähedale, siis eelpool nimetatud ajavahemikel 0,1-0,5% vahele. Intressimäära langust põhjustas Euribori langus ning sellele aitas kaasa pankade omavaheline konkurents intressimarginaalide näol laenuklientide pärast.



Joonis 14. Eesti eluasemelaenude intressimäär protsentides. Allikas: Eesti Pank. Autori poolt koostatud.

Joonis 15 näitab keskmise kuupalga ja korteritehingute keskmise ruutmeetri hinna suhet. Välja on jäetud aasta 2013, kuna selle kohta palgaandmed puudusid. Suhtarv näitab korteritehingu keskmise ruutmeetri ostuvõimet keskmise kuupalga alusel. Jooniselt on näha, et vaadeldaval perioodil saab kohaliku keskmise kuupalga eest enim ruutmeetreid Pärnumaal: kõrgima ostujõuga ületab igal aastal palk ruutmeetrihinda, See tähendab seda, et teoreetiliselt saaks iga kuu osta natuke enam kui 1 m^2 korteripinda: 2009. aastal 1,12, 2010. aastal 1,20, sellele järgneval aastal 1,29 ning 2012. aastal 1,23 m^2. Tartumaa suhtarv oli 2009. aastal Pärnumaaga täpselt samal tasemel, kuid erinevalt

Pärnumaast tõusis see järgneval aastal palju väiksemas tempos, 0,01 ühiku võrra ning järgneval kahel aastal langes, saades vaadeldava ajaperioodi lõpus Tartumaa keskmise kuupalga eest 1,02 m^2 korteripinda. Madalaim ruutmeetri ostujõud oli aga Harjumaal: kui 2009. ning 2010. aastal sai kohaliku keskmise kuupalga eest veidi enam kui 1 m^2, siis kahel järgneval aastal sellest ei piisanud. 2011. aastal sai Harjumaal 0,93 ning järgneval aastal 0,92 m^2 keskmise korteri pinda.



Joonis 15. Keskmise kuupalga ja korteri ruutmeetrihinna suhe Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Allikas: ESA, Maa-amet. Autori poolt koostatud.

Kasvav korterite ostu- ja müügitehingute arv avaldab olulist mõju kinnisvara hindadele. Nii on viimasel viiel aastal keskmine müügihind oluliselt tõusnud. Praegu turul toimuvast võib järeldada, et hinnakasv jätkub ka tulevikus. Hinnakasvu võib põhjendada mitte just suure pakkumisega: kui pakkumine ei ole suur, on korterimüüjatel vähem konkurente ning nad võivad oma vara eest kõrgemat hinda küsida.

Kokkuvõte

Lõputöö esimese, teoreetilistel allikatel põhineva osa põhjal võime esile tuua, et kinnisvara väärtus on seotud nelja inimtegevuse mõjujõuga: nendeks on majanduslikud tingimused, sotsiaalsed suundumused, õiguslik regulatsioon ning keskkonnatingimused. Täpselt sellises järjekorras on need ka tähtsuse järgi reastatud: keskkonnatingimused on kõige marginaalsemad, need ei muutu ajas eriti. Õiguslik regulatsioon ei avaldab samuti niivõrd olulist mõju. Seevastu sotsiaalsed suundumused ning majanduslikud tingimused mõjutavad kinnisvara väärtust oluliselt. Majanduslikud on sotsiaalsetest tähtsamad seepärast, et viimased (nt keskmine palk, töötuse määr jms) on tihti, aga mitte alati, seotud just majandusliku olukorraga.

Kinnisvaraturu toimimine ja selle edukus sõltub tervest majanduse arengust. Lõputöö teise, statistilistel andmetel põhineva osa järgi saab eristada, et kinnisvaraturgu mõjutavad oluliselt sellised näitajad nagu piirkonna rahvaarv, tööga hõivatute ja töötute osakaal, keskmine brutopalk ning eluasemelaenude intressimäär, mis kõik tegelikult on samuti seotud kogu majanduse käekäiguga. Need näitajad on ajas muutuvad ning tihtipeale üksteisega seotud: tööga hõivatute osakaal ning töötuse määr on otseselt üksteisega seotud; kui keskmine palk tõuseb, on oodata laenuintresside langemist; töötuse kasvades on oodata keskmise palga langust jms.

Kinnisvaraturu edukat toimimist soodustavad suurem rahvaarv (mis suurendab nii nõudlust elamispindade järele kui ka pakkumist turul müüa soovivate müüjate näol), suurem tööga hõivatud inimeste osakaal (mis tähendab, et töötuse määr oleks vastupidiselt väiksem), kinnisvara hindade suhtes ostujõuline keskmine kuupalk (mis võiks võrduda tüüpkorteri keskmise ruutmeetri hinnaga) ning madal eluasemelaenude intressimäär (mis soodustaks ning teeks rohkematele inimestele kättesaadavaks laenamise).

Lõputöö teise osa esimesest alapeatükist on võimalik esile tuua, et mida rahvarohkema maakonnaga on tegu, seda aktiivsem on kinnisvaraturg: tehingute arv on suurem (mis on loogiline) ning ka tehingute arv 1000 elaniku kohta on suurem võrreldes tehingute poolest vähemaktiivsete maakondadega. Lisaks võib veel täheldada, et rahvarohkeimas maakonnas (Harjumaal) on korteritehingu hind elaniku kohta suurim ning odavaim on see maakonnas, kus on kõige vähem elanikke (Pärnumaal), sama kehtib ka korteritehingute keskmise ruutmeetrihinna kohta.

Käesoleva töö teise osa teisest alapeatükist tuuakse esile, et vaadeldaval perioodil on rahvaarv tõusnud Harju ning Tartu, langenud aga Pärnu maakonnas. Eristada saab, et enim tööga hõivatuid inimesi maakonna rahvaarvu suhtes on Harjumaal, kõige vähem Pärnumaal. Vaadeldes töötust paralleelselt tööhõivega saab eristada, et viimase langedes töötus kasvab. Töötuse kasvades langeb ka kuu keskmine brutotulu ning sellega koos keskmise kuupalga ja korteri ruutmeetri hinna suhe. Majanduslikult negatiivsetes tingimustes väheneb ka tehingute arv. Antud seosed kehtivad kõigis kolmes vaadeldavas maakonnas ühtemoodi.

Tuginedes teoreetilisele ning analüüsi osale võib väita, et kõige perspektiivikam on osta korter Harjumaale. Seda seepärast, kuna seal toimub enim tehinguid, mis teeb antud piirkonna korterituru likviidsemaks võrreldes teise kahe maakonnaga. Sellele lisaks on Harjumaal tehingu hind elaniku kohta, tehingu keskmine hind ning suurim ruutmeetri keskmine hind kõrgeim, mis teeb korterist hea investeeringu, tööga hõivatute arv on maakonna arvu suhtes kõrgeim ja suurim brutopalk. Perspektiivikuselt järgmine maakond on Tartu ning kolmas on Pärnu, kuna vastavad näitajad on neis maakondades vastavalt väiksemad.

Kasutatud allikad

Asjaõigusseadus. 1993. [https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014083?leiaKehtiv] (09.04.2014)

Eesti keele seletav sõnaraamat. [http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=hind&F=M] (03.04.2014)

Eesti pank. Kodumajapidamistele antud laenude intressimäärad laenuliigi ja valuuta lõikes. [http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1073/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/979] (20.05.2014)

Ehitisregister. Elamute ja eluruumide arv, pind elamu tüübi järgi seisuga 1.jaanuar. 2010. [http://ehr.ee/v12.aspx?loc=0119&cmd=show&objekt=ELAMUF_REGION&aasta=2010&kvartal=0] (18.05.2014)

Eluasemelaenude tingimused ja intresside kujunemine. 2011. [https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/loans/cond_homeloan_est_11_10_2011.pdf] (21.05.2014)

Hindamise üldised alused. 2010. Osa 1: EVS 875-1: 2010. Tallinn: Eesti Standardikeskus.

Ilsjan, V. Kinnisvara turuväärtus. Tallinn: Kinnisvaraekspert, 2003.

Kask, K. Kinnisvara rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 1997.

Kask, K.2000. Kinnisvaraga seotud riskid. – Rmt: Paas, T. (koost.). Riskid Eesti majanduses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 248–292.

Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. Kinnisvaraõpik. Kinnisvara regulatsioon peale

Võlaõigusseaduse jõustumist. Tallinn: Agitaator OÜ, 2002.

Kährik, A., Lux, M., Kõre, J., Hendrikson, M., Allsaar, I. Eluasemepoliitika üleminekuriikides. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS, 2004.

Maa-amet, tehingute andmebaas. Kinnisvara hinnastatistika päringud. 2014. [http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx] (19.05.2014)

Mankiw, N., G,. Principles of Economics. 2nd ed. Harvard University: Harcourt College Publishers, 2001.

Mikro- ja makroökonoomika põhimõisted. Nõudlus ja pakkumine: turumehhanism. [http://huge.planet.ee/ttu/materjalid/mikro-makro/mikro-makro_konspekt.pdf] (04.04.2014)

Reiljan, J. Eesti avaliku sektori kinnisvarapoliitika kujundamise alused. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2006.

Statistikaamet. Hõivatud soo, maakonna ja ametirühma järgi. 2014. [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=TT2419&ti=H%D5IVATUD+SOO%2C+MAAKONNA+JA+AMETIR%DCHMA+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/15Tooturg/02Heivatud/02Aastastatistika/&lang=2] (18.05.2014)

Statistikaamet. Palgatöötaja kuukeskmine brutotulu ja brutotulu saajad piirkonna/haldusüksuse, soo ja vanuserühma järgi. 2014. [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=ST005&ti=PALGAT%D6%D6TAJA+KUUKESKMINE+BRUTOTULU+JA+BRUTOTULU+SAAJAD+PIIRKONNA%2FHALDUS%DCKSUSE%2C+SOO+JA++VANUSER%DCHMA+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/09Sissetulek/&lang=2] (19.05.2014)

Statistikaamet. Rahvastik soo, vanuserphma ja maakonna järgi, 1. jaanuar. 2014. [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RV022&ti=RAHVASTIK+SOO%2C+VANUSER%DCHMA+JA+MAAKONNA+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Rahvastik/01Rahvastikunaitajad_ja_koosseis/04Rahvaarv_ja_rahvastiku_koosseis/&lang=2] (18.05.2014)

Statistikaamet. Töötuse määr maakonna järgi. 2014. [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=TT442&ti=T%D6%D6TUSE+M%C4%C4R+MAAKONNA+J%C4RGI&path=../Database/Sotsiaalelu/15Tooturg/10Tootud/02Aastastatistika/&lang=2]. (18.05.2014)

Sünonüümisõnastik. [http://www.eki.ee/dict/synonyymid/] (03.04.2014)

Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 2002. [https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012] (09.04.2014)

Wofford, L., E., Clauretie, T., M. Real Estate. 3rd ed. John Wiley & Sons, 1992.