

Nädala- kommentaar

12/2021

Otsides kinnisvaramulli

Kuuldustele vaatamata, ei meenuta praegune olukord kinnisvaraturul buumi kuidagi. Ent kas seis jääb samaks ka sügisel?

Kasvab tehingute hind, mitte arv

Kinnisvara on Eestis kuum teema olnud alati, ent viimastel nädalatel on see pälvinud avalikkuses tavapärasest veelgi enam tähelepanu. Arutelude põhifookus näib olevat küsimusel, kas käima on tõmmatud uus kinnisvarabuum. Et kas on siis?

Anekdootlike lugude kõrval, kuidas korterivaatamised muutuvad spontaanseteks oksjoniteks ostuhuviliste vahel, proovitakse väitele leida tuge statistikast. Tõepoolest, kui mõõta kinnisvaraturu hetkeseisu Tallinna korteritehingute põhjal, siis küündis veebruaris nende koguväärtus 103 miljoni euroni, mis on 7% enam kui 2020. aasta veebruaris. Veelgi jõulisem on tehingute koguväärtuse kasv olnud eelnevatel kuudel. Et kinnisvaratehinguid tehakse endiselt suuresti laenuraha abil, siis on aktiivne olnud ka kodulaenuturg, kasvades viimase poolaasta jooksul kesketlābi 10%.

Vähem tähelepanu on pälvinud tõsiasi, et lugedes kinnisvaratehinguid tükikaupa, ei paista suuremat buumi kusagilt. Tõsi, 2020. aasta viimastel kuudel kasvas kiiresti ka tehingute arv, ent seda kevadel toimumata jäänud ostude arvelt. Kokku kahanes eluruumina müüdud korterite arv Tallinnas mullu koguni 9%. Erilist muutust ei ole toonud ka alanud aasta: esimese kahe kuu jooksul on müük mullusest tasemest maas 2%.

Hinnad liiguvad käsikäes palkadega

Kui ostubuumi tõendamisega tekib raskuseid, siis vähemalt hinnamull on meil kindlasti? Kinnisvara hinnamulli otsitakse Eestis juba vähemalt kümmekond aastat. Eks sellel ole ka omad selged põhjused. Need õnnetud, kes sattusid kallist kinnisvara soetama 2007. aastal, kogesid sisuliselt vaid aastaga oma vara väärtuse kahanemist poole võrra. Kui kinnisvarahinnad madalpunktist lõpuks 2011. aastal taas kerkima hakkasid, kippus ikka leiduma neid, kes arvasid, et hinnad enam kasvada justkui ei tohikski. Tõeline „paanika“

vallandus siis, kui 2017. aastal korterite keskmine ruutmeetrihind lõpuks kümme aastat hiljem majanduskriisi eelsele tasemele jõudis.

Kinnisvara hinnakasvule hinnangu andmisel on määrav valitud võrdluspunkt. Kui 2007. aasta tasemele jõudsid korterihinnad alles 10 aastat hiljem, siis perioodil 2010-2020 on Eesti kinnisvarahindade tõus olnud EL riikide seas konkurentsitult kõige suurem: need on rohkem kui kahekordistunud. Näiteks Soomes on kinnisvarahinnad sama ajaga kasvanud vaid 13%, samas kui Küprosel, Hispaanias ja Itaalias on need suisa langenud.

Ent sellele tuleb juurde panna kontekst: Euroopa kiireim on olnud ka Eesti palga- ja majanduskasv. Kui 2010. aastal jäi keskmine palk alla 800 euro, siis eelmisel aastal küündis see juba 1500 euro lähedale. Nominaalne sisemajanduse kogutoodang on sama aja jooksul kasvanud 83%. Kiirem on majanduskasv olnud ainult Maltal ja Iirimaa – sedagi vaid maksupoliitika tõttu. Kui vaadata kinnisvarahindasid suhtena keskmisesse palka, siis on turul valitsenud ülim stabiilsus. Alates 2015. aastast on kehtinud reegel, et korteri keskmine ruutmeetrihind on umbes võrdne keskmise brutopalgaga ja tundub, et selle seose paigast nihutamiseks peaks turul toimuma mingi väga oluline muutus.

Kas seis kinnisvaraturul peaks olema halvem?

Omaette küsimus on see, kas olukord kinnisvaraturul on täna liiga hea võrreldes olukorraga majanduses. Kui mõelda majanduse hetkeolukorrale, siis muutus on ju toimunud: SKP langes mullu 3%, töötus on tõusnud varasema 5% juurest 9%ni, palgakasv on aeglustunud ja tulevik ebakindel. Lisaks ei räägi turu kasvu kasuks enam ka demograafia. Kui eelnevatel aastatel on kinnisvaraturul käivet teinud laulva revolutsiooni arvukas põlvkond, siis 90ndate alguse madala sündivuse tõttu on potentsiaalne ostjaskond juba täna märgatavalt väiksem.

Pensionireform ja kinnisvaraturu viimane spurt

Suur küsimärk on muidugi see, mis hakkab toimuma sügisel. Viimase seisuga on II pensionisambast lahkumisavalduse esitanud umbes 130 000 inimest, kellele lisandub veel enam kui 20 000 üle 60-aastast inimest, kes saavad raha ühekordse maksena kohe kätte. Et avaldusi on veel laekumas, küündib pensionifondidest lahkuv kogusumma ka pärast tulumaksu tasumist miljardi euro lähedale. Milline saab olema selle raha uus rakendus, teavad vaid inimesed ise. Nende kõrval, kes plaanivad pensioniraha ise investeerima hakata või lihtsalt ära kulutada, leidub palju ka neid, kes põhjendavad soovi II sambast lahkuda sooviga soetada kinnisvara – olgu siis oma tarbeks või välja üürimiseks. Kindlasti toetab raha paigutamist kinnisvarasse ka viimase kümnendil kogetud hinnakasv. Siin tuleb aga rõhutada investeerimise ühte kuldreeglit – mineviku tootlused ei peegelda tulevikku. Mida aeg edasi, seda mõõdukamaks jääb Eesti palgakasv ning demograafia tõttu on potentsiaalne üüri- ja ostjaskond aina kahanemas. Seetõttu on tõenäoline, et tänavune sügis võib jääda kinnisvaraturu viimaseks spurdiks.