Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Kinnisvaraturu hetkeseis ning seda peamiselt mõjutavad tegurid

Ehitusturu konverents
6.03.2018

Taavi Raudsaar
Eesti Pank

Esitluse teemad:

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

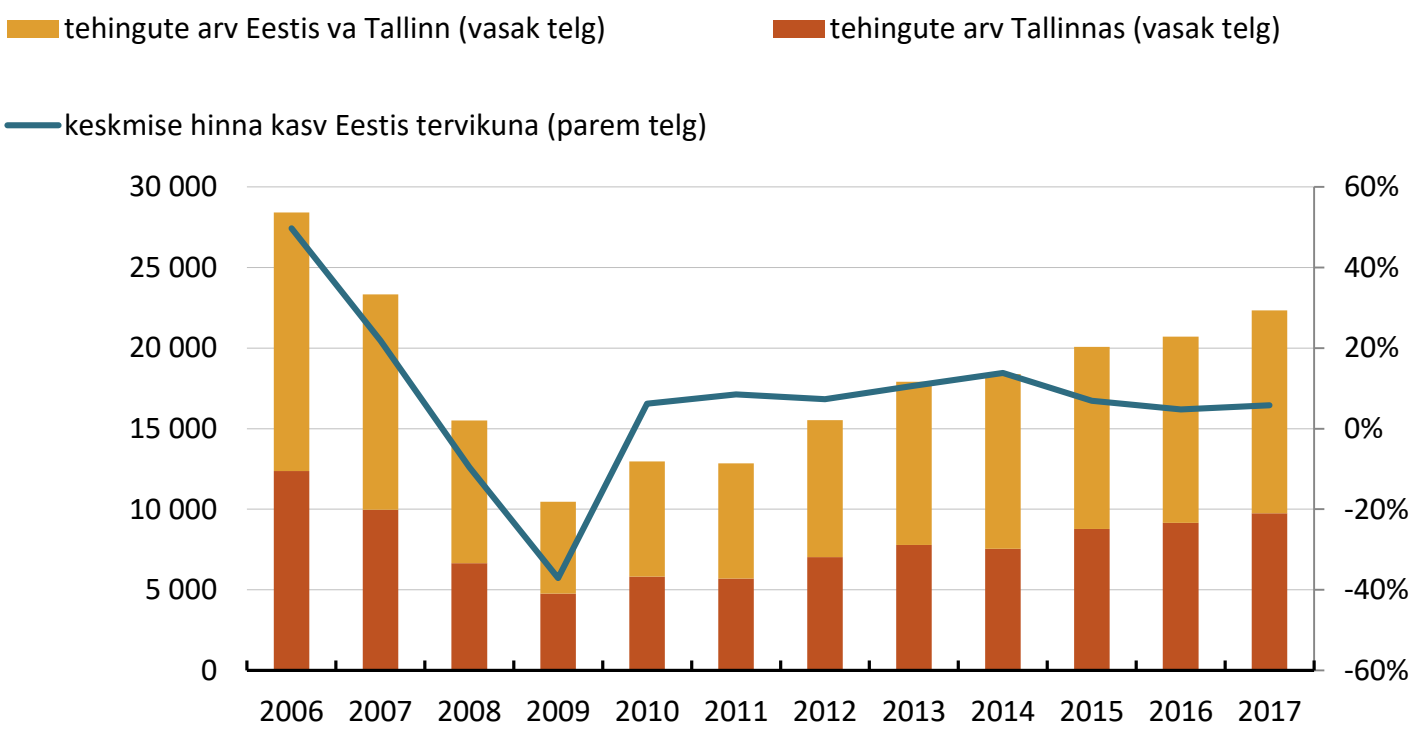
- Kinnisvaraturu **hetkeseis**
- Peamised **nõudluspoolsed tegurid**, mis mõjutavad kinnisvaraturgu
- Peamised **pakkumispoolsed tegurid**, mis mõjutavad kinnisvaraturgu

Eluasemeturg on aktiivne

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Eluruumidega tehtud tehingute arv ja keskmise hinna kasv



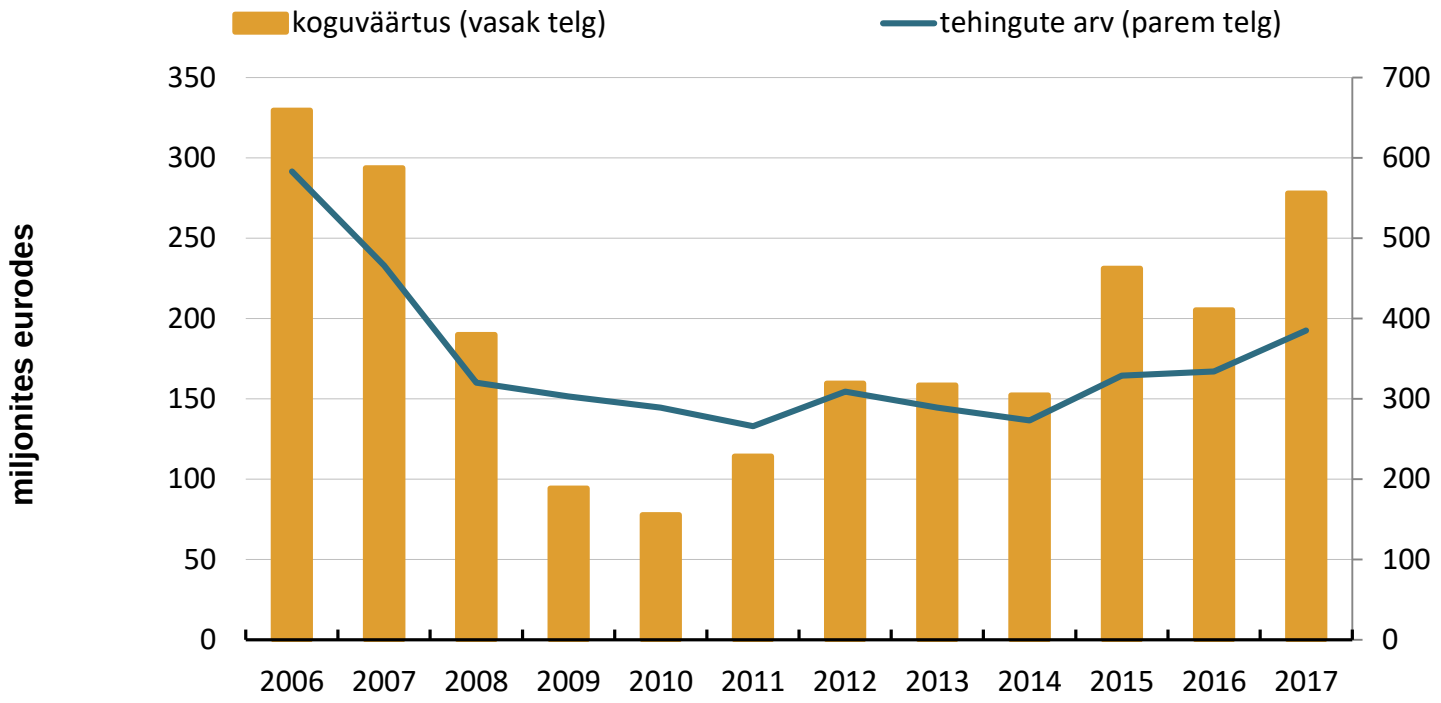
Allikad: maa-amet, statistikaamet

Ärikinnisvaraturg on samuti hoogsalt kasvamas

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Hoonestatud ärimaaga tehtud tehingute koguväärtus ja arv Eestis



Allikas: maa-amet.

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Peamised nõudluspoolsed tegurid, mis mõjutavad kinnisvaraturgu

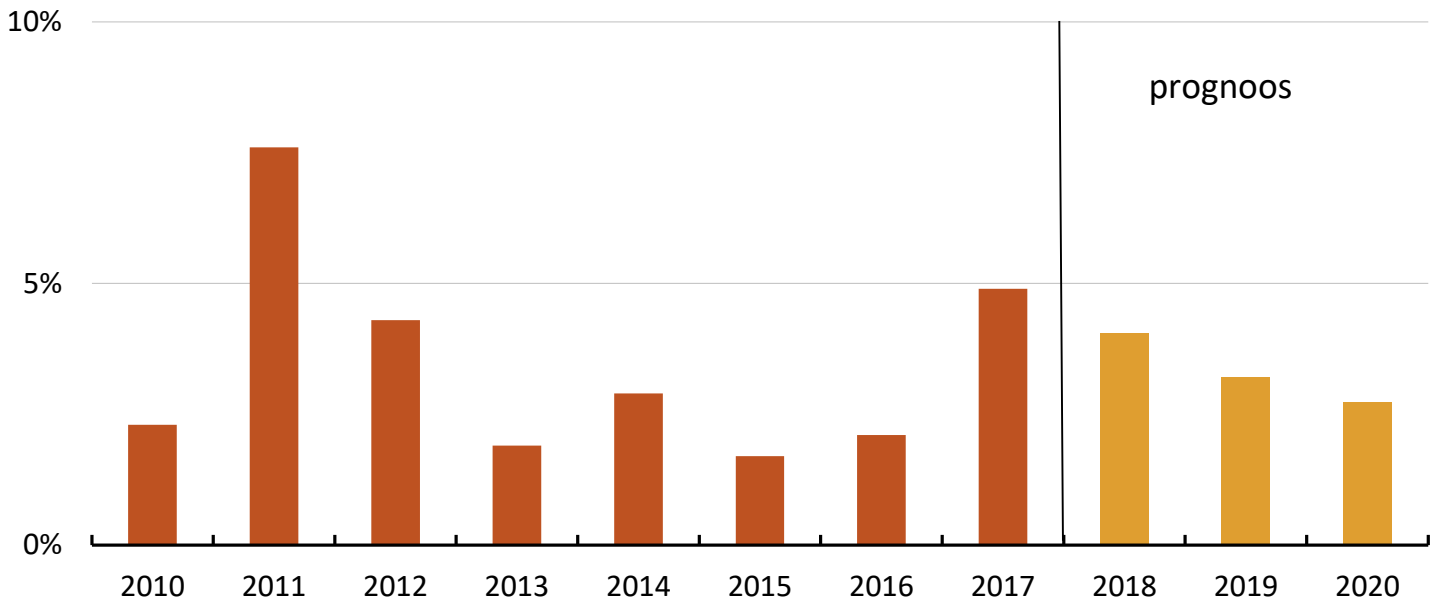
Eesti majanduse olukord on hea

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Lähiaastatel majanduskasv siiski mõnevõrra aeglustub

Eesti majanduskasv



Allikad: Eesti Panga 2017. aasta detsembriprognoos, statistikaamet.

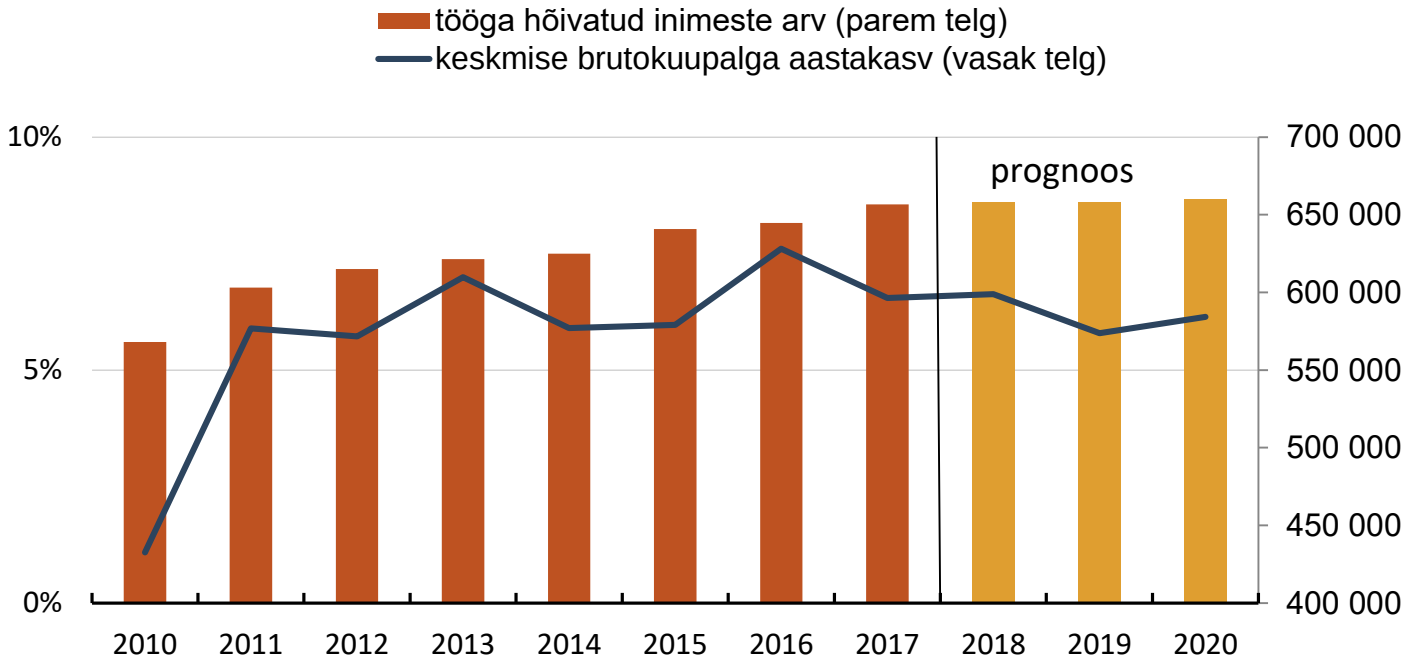
Sissetulekute tõus ja tööga hõivatud inimeste arvu kasv suurendab nõudlust eluasemete järele

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Sissetulekute kasvades suurenevad inimeste säästud, millest saab laenuvõtmisel katta omaosaluse

Keskmine brutokuupalk ja tööga hõivatud inimeste arv



Allikad: Eesti Panga 2017. aasta detsembriprognoos, statistikaamet.

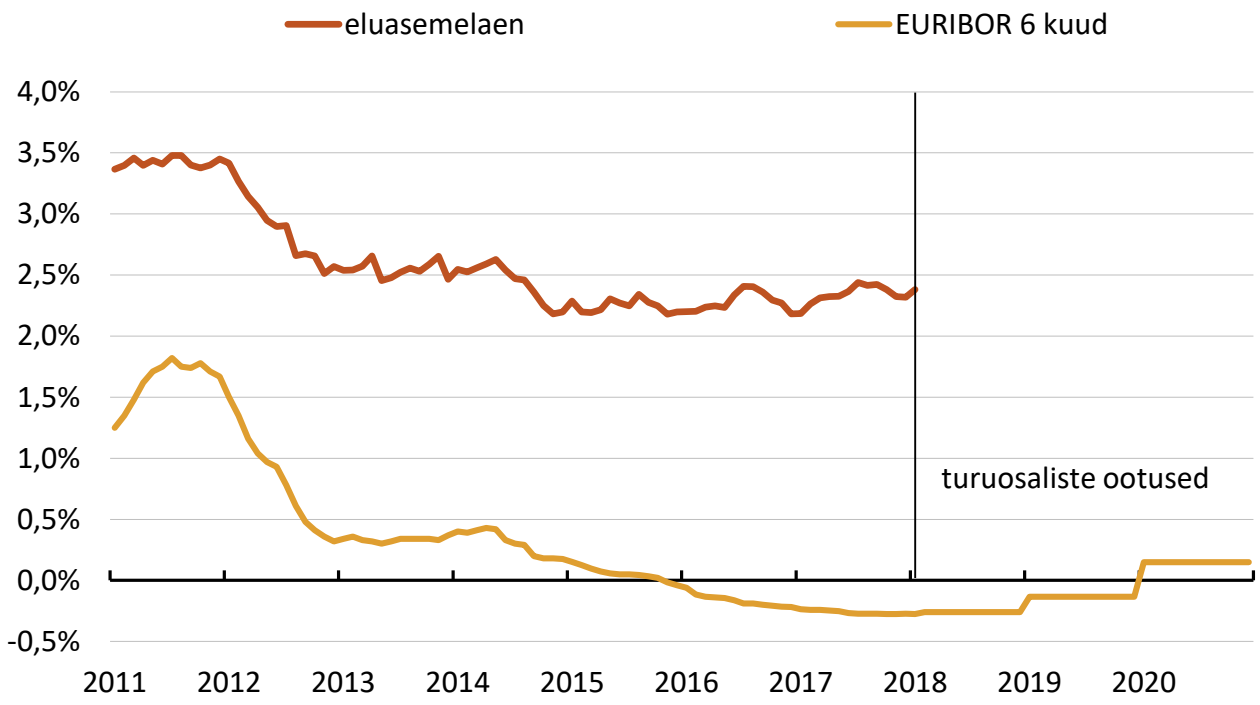
Intressimäärad püsivad laenuvõtja jaoks väga soodsad

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Muud laenutingimused pole viimastel aastatel muutunud
Kuna kinnisvaraturg on niigi aktiivne, on hea, et pangad seda veelgi tagant ei tõuka

Eluasemelaenude keskmine intressimäär



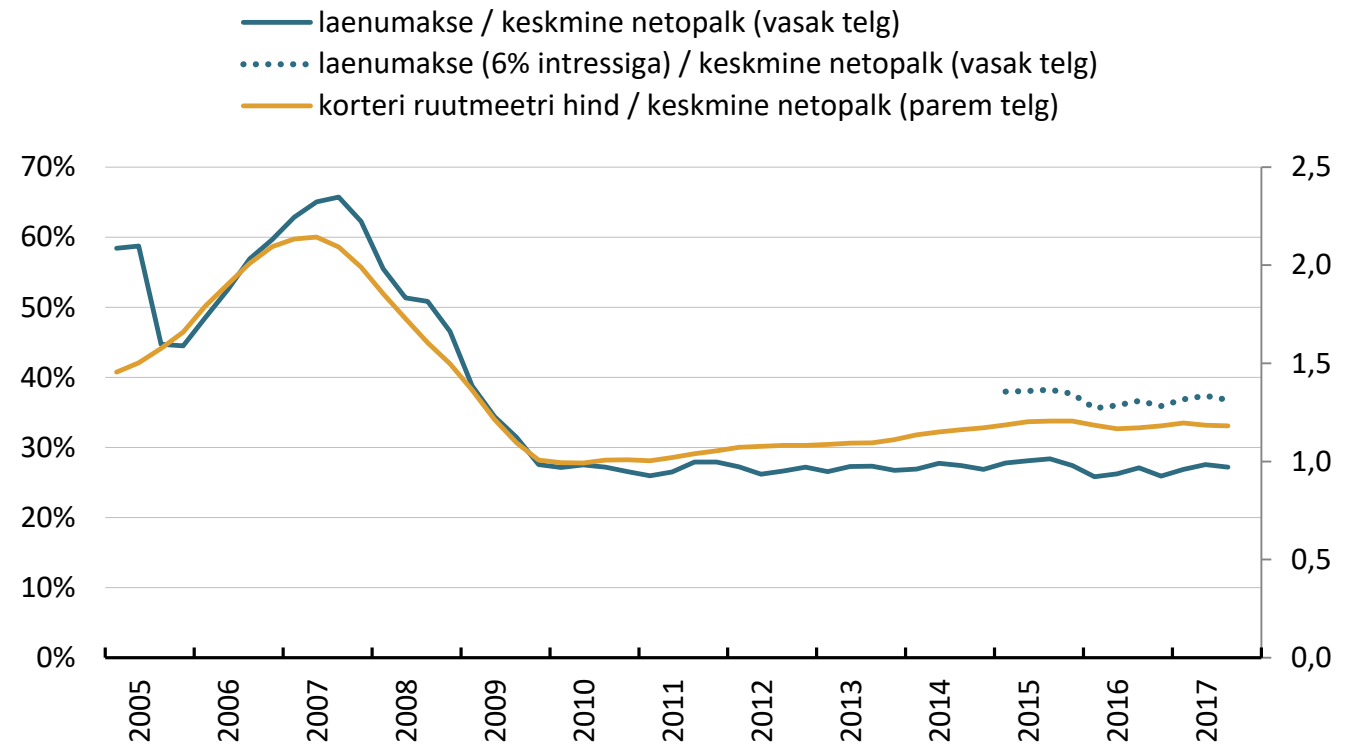
Allikas: Eesti Pank, Euroopa Keskpank.

Tänu sissetulekute kasvule ja madalatele intressimääradele on majapidamiste võime eluaset osta kinnisvara hinna kasvule vaatamata viimase 15 aasta tipptaseme lähedal

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Keskmine laenu kuumakse



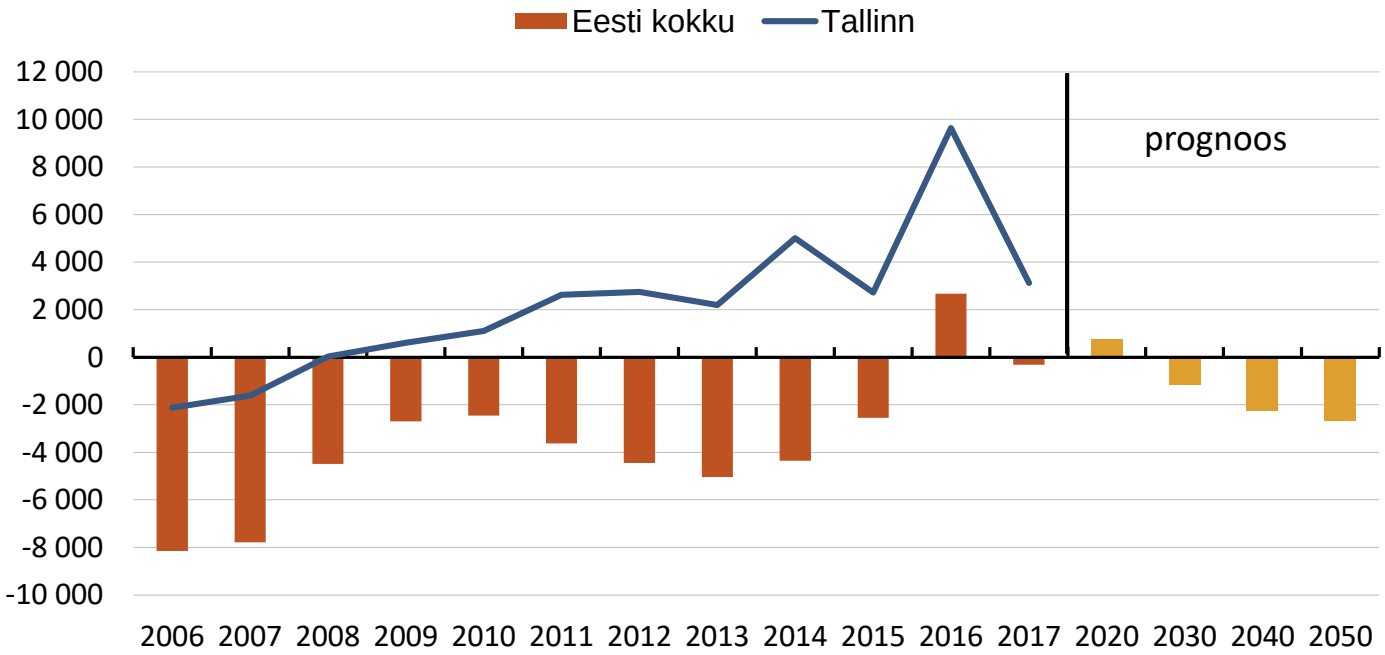
Allikad: Eesti Pank, statistikaamet, maa-amet.

Demograafilised muutused on suurendanud eluasemenõudlust suurtes linnades, mujal vähendanud

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Rahvaarvu aastane muutus



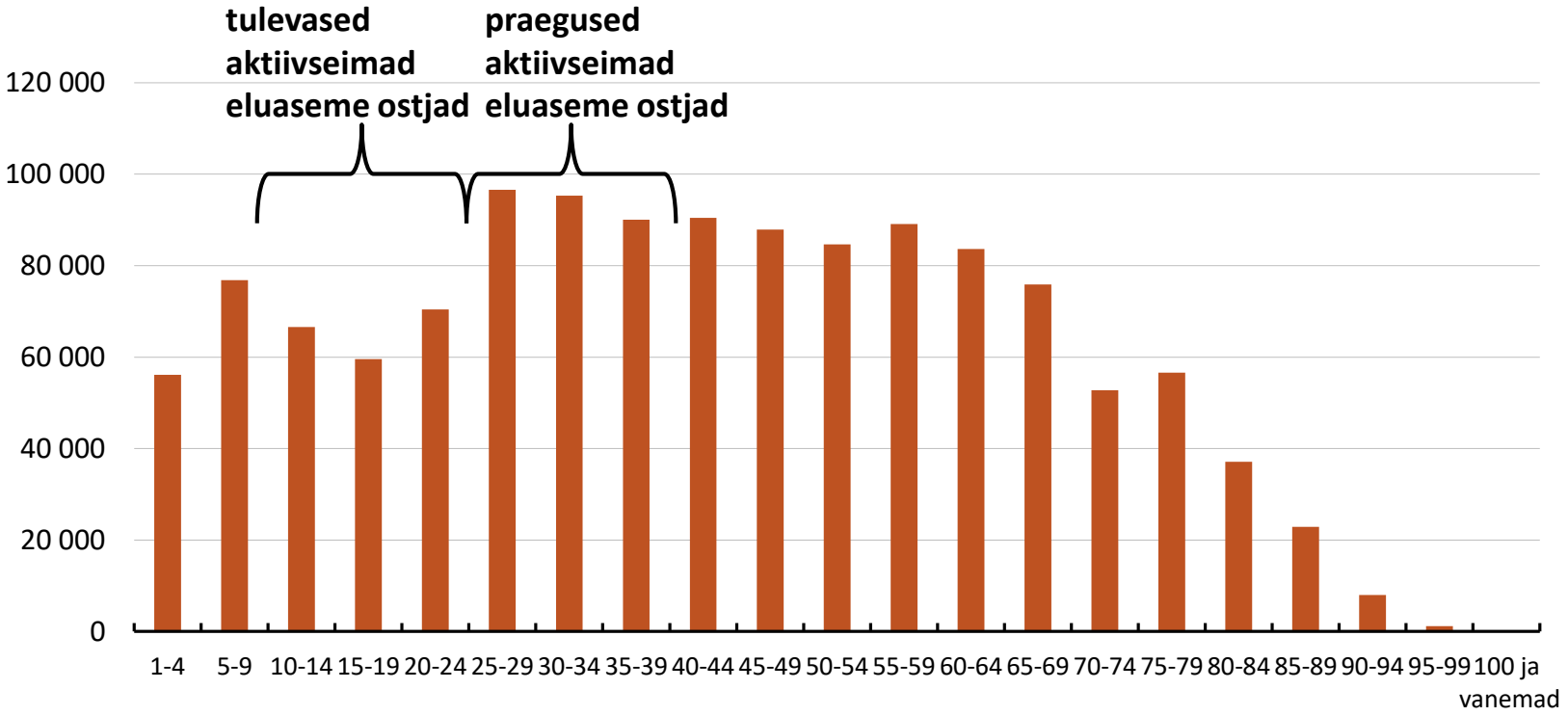
Allikad: Eurostat, statistikaamet.

Kõige aktiivsemas eas eluasemeostjaid jääb lähiaastatel vähemaks

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Rahvaarv 2017. aastal vanuse järgi



Allikas: statistikaamet.

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

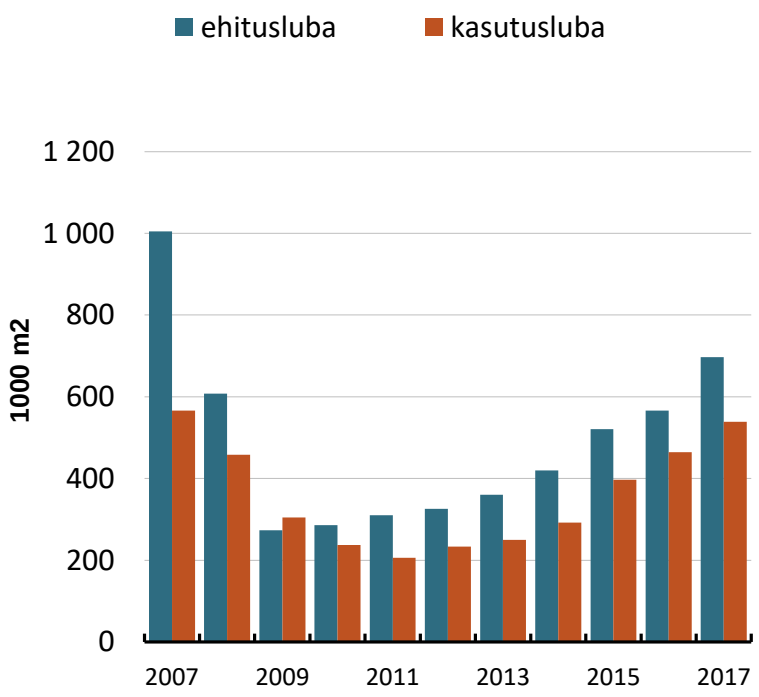
Peamised pakkumispoolsed tegurid, mis mõjutavad kinnisvaraturgu

Kinnisvaraarenduste maht ja arendajate arv on suurenenud

Eesti Pank

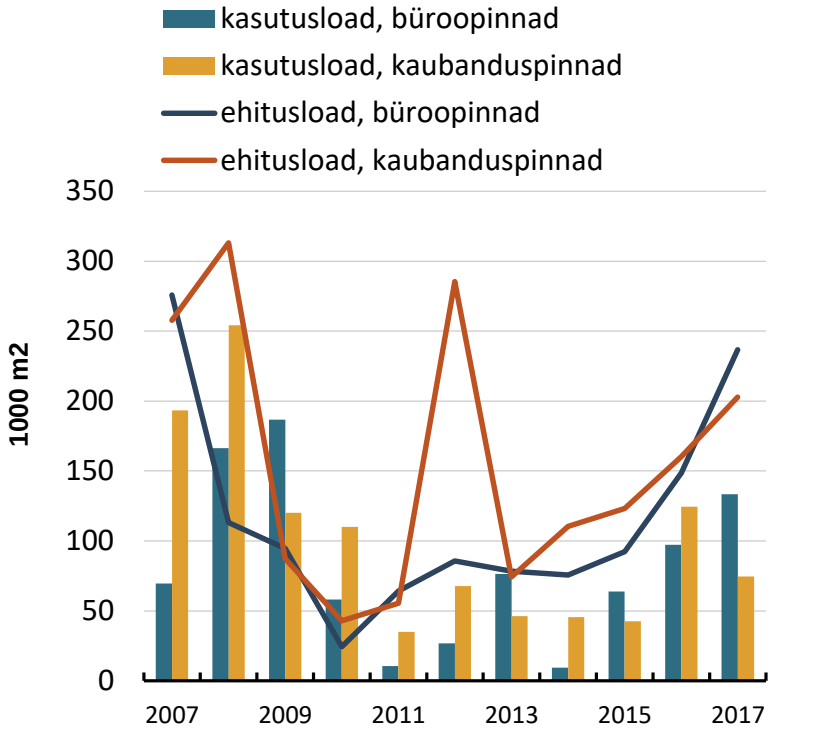
EUROSÜSTEEM

Uued eluruumid



Allikas: statistikaamet.

Uued büroo- ja kaubanduspinnad



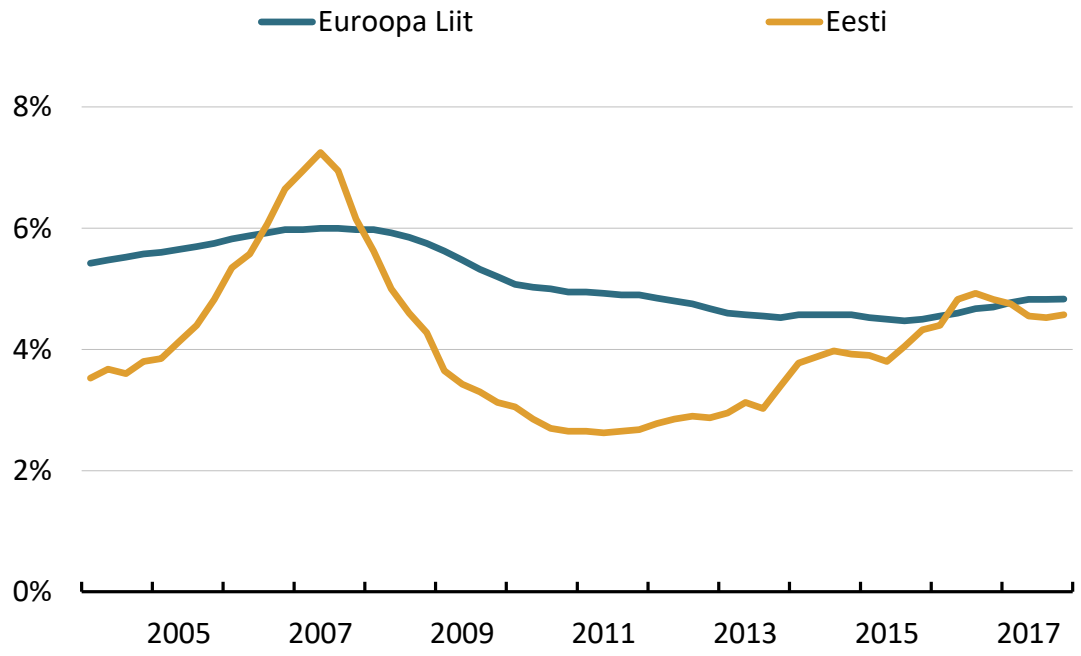
Allikas: statistikaamet.

Eluasemearenduse maht on jõudnud tasemele, kus edasine kasv poleks tõenäoliselt enam optimaalne

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Eluasemeinvesteeringute osakaal SKPs



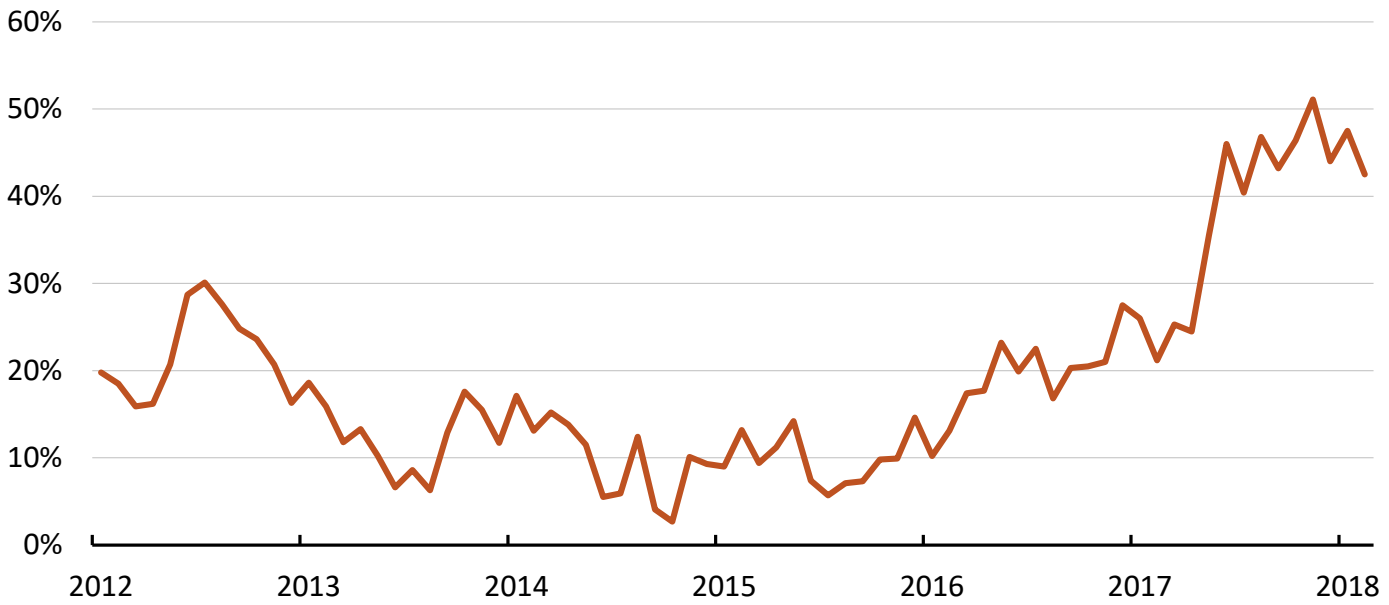
Allikas: Eurostat.

Edasist kasvu hakkab piirama tööjõupuudus ning ehitusmaterjali ja valmistoodete puudus

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Tööjõupuudust kõige piiravamaks teguriks pidavate ehitusettevõtete osakaal



Allikas: konjunktuuriinstituut.

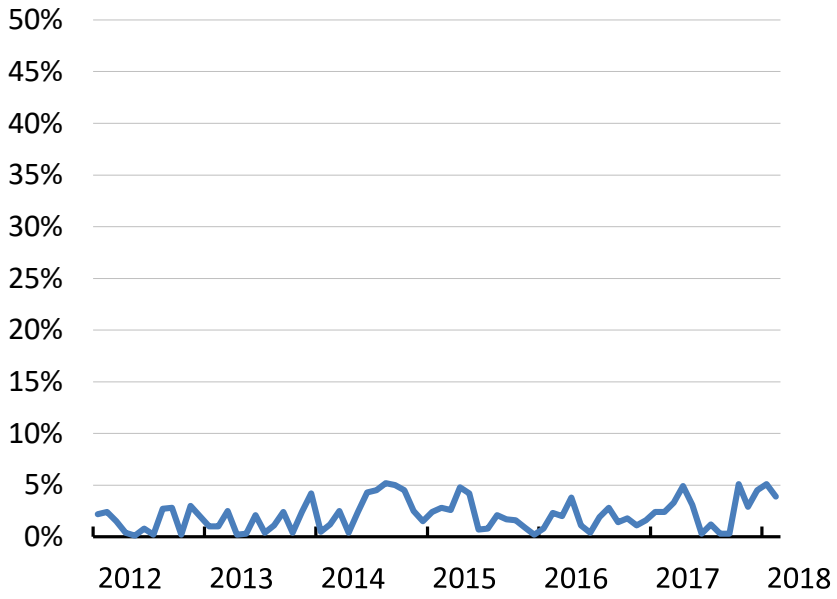
Ehitus- ja kinnisvaraettevõtete rahastamisvõimalused on head

Pankade kõrval on suurenenud teiste võlausaldajate roll: kinnisvarafondid, ühisrahastus ja teised ettevõtted

Eesti Pank

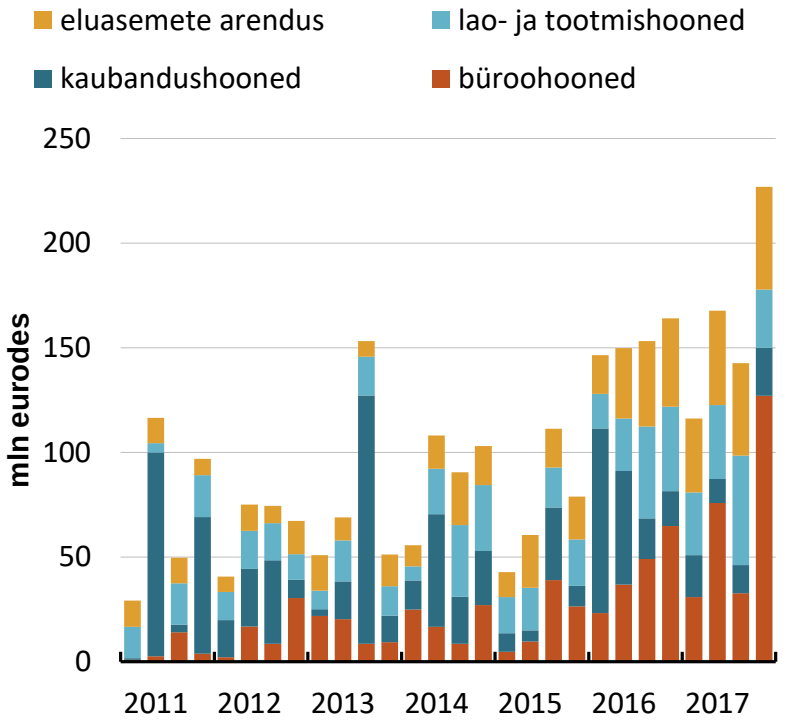
EUROSÜSTEEM

Rahastamist kõige piiravamaks teguriks pidavate ehitus- ja kinnisvaraettevõtete osakaal



Allikas: konjunktuuriinstituut.

Uued pangalaenud kinnisvaraarenduste rahastamiseks



Allikas: Eesti Pank.

Kokkuvõtteks kinnisvaraturu ettevaade lähiaastateks

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

- Majanduse ja sissetulekute kasv ning madalad intressimäärad toetavad ka lähiaastatel nõudlust eluasemete ja ärikinnisvara järele.

- Kui seni on rahvastiku vanuseline koosseis kinnisvaraturu aktiivsust tagant tõuganud, siis lähiaastatel muutub selle mõju vastupidiseks.

- Uute kinnisvaraarenduste mahu edasist kasvu hakkab piirama eelkõige tööjõupuudus. Täiendav inimeste ja rahaliste vahendite liikumine kinnisvara- ja ehitussektorisse poleks pikaajalise ja stabiilse majanduskasvu seisukohalt ka soovitav.

- Uute ärikinnisvaraarenduste kasv paneb löögi alla eelkõige vanemate arenduste omanikud, kellel võib tekkida raskusi rentnike hoidmise ja leidmisega ning üüritulu võib alaneda.

Eesti Pank

EUROSÜSTEEM

Aitäh!

Jälgi Eesti Panka ka Twitteris:

https://twitter.com/EestiPank