



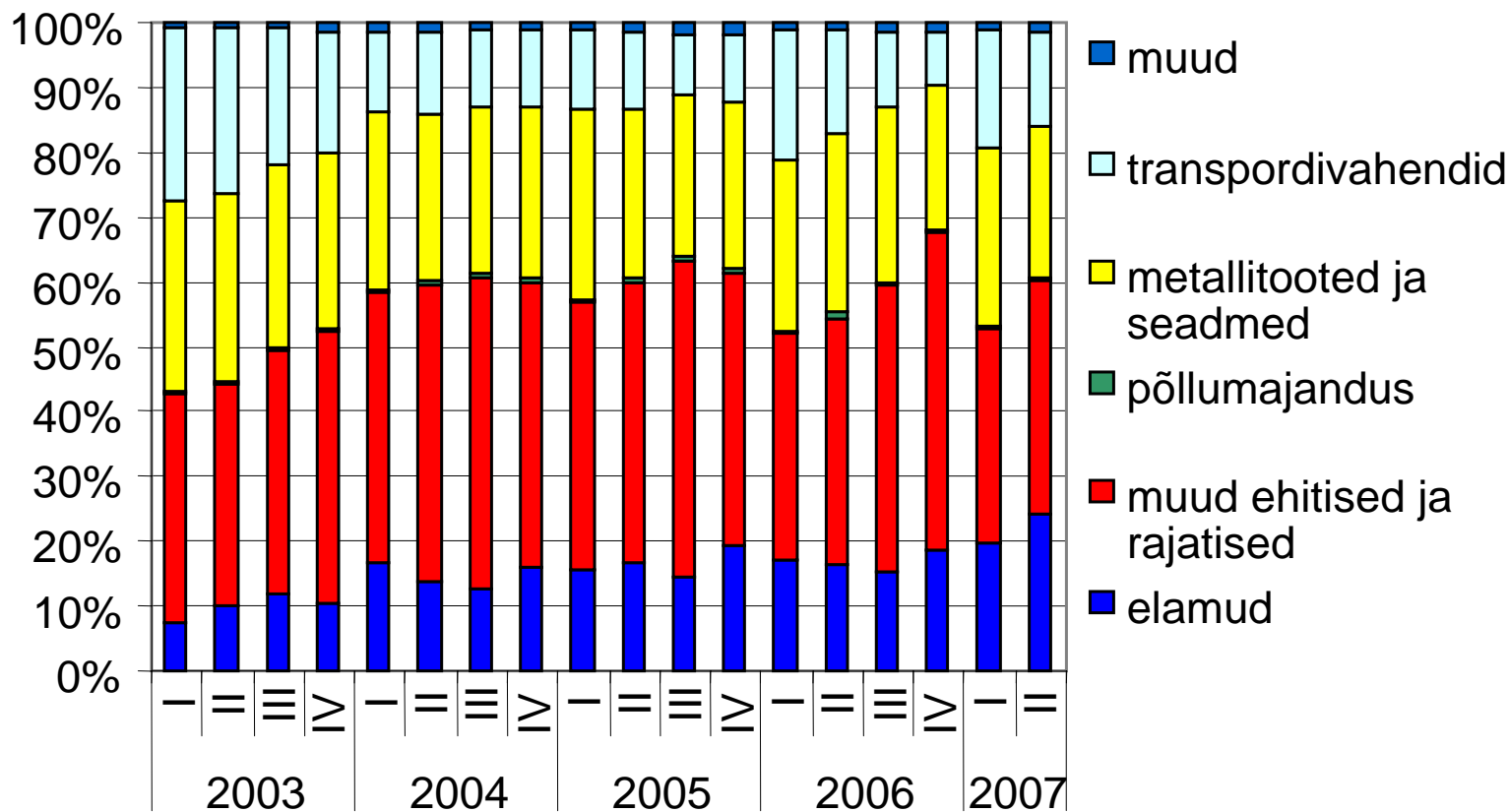
Kinnisvaralaenu turg 2007 ehk kuldajastu loojangul

Sven Meimer

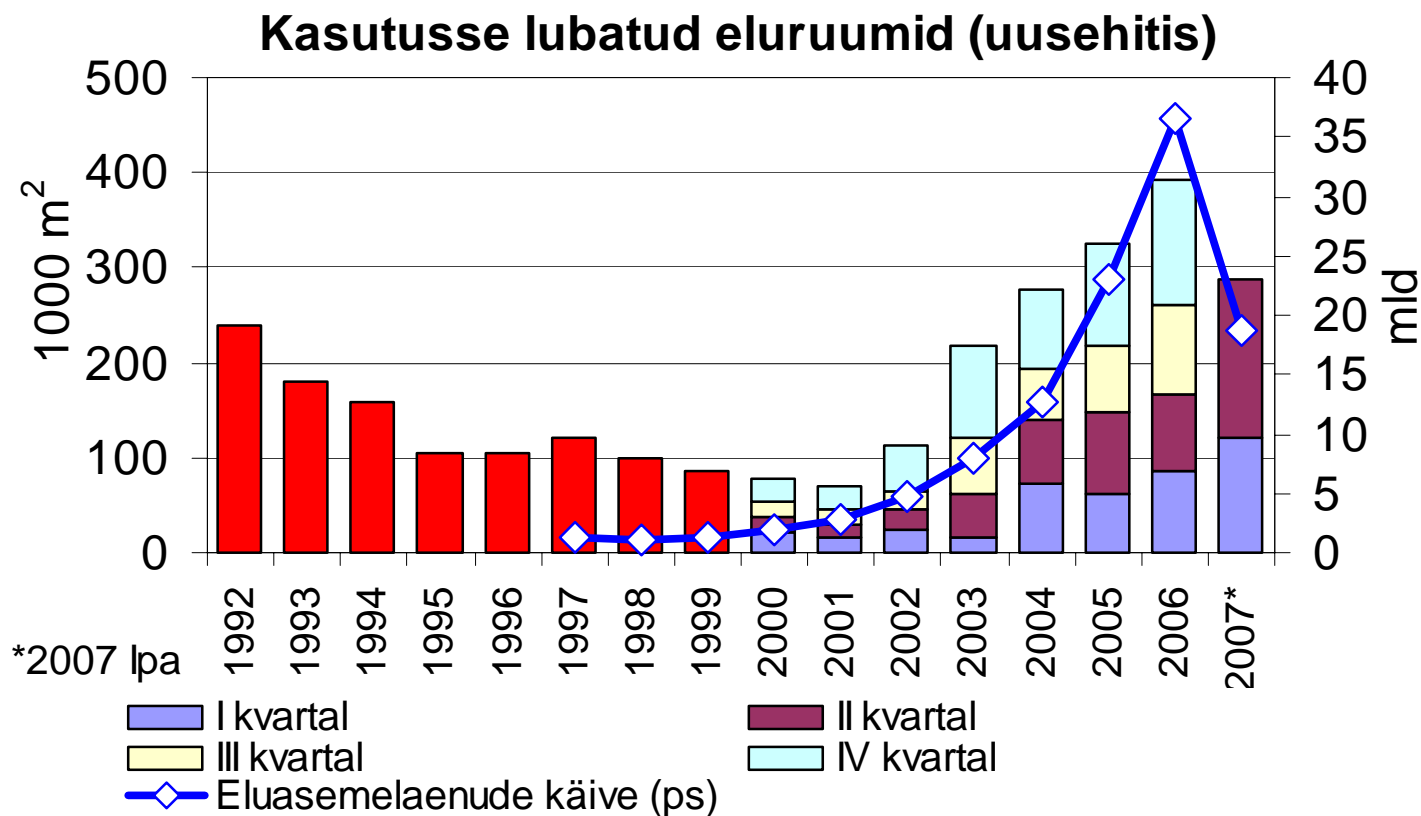
19.oktoober 2007



Investeeringute struktuur on seni olnud kinnisvarakeskne

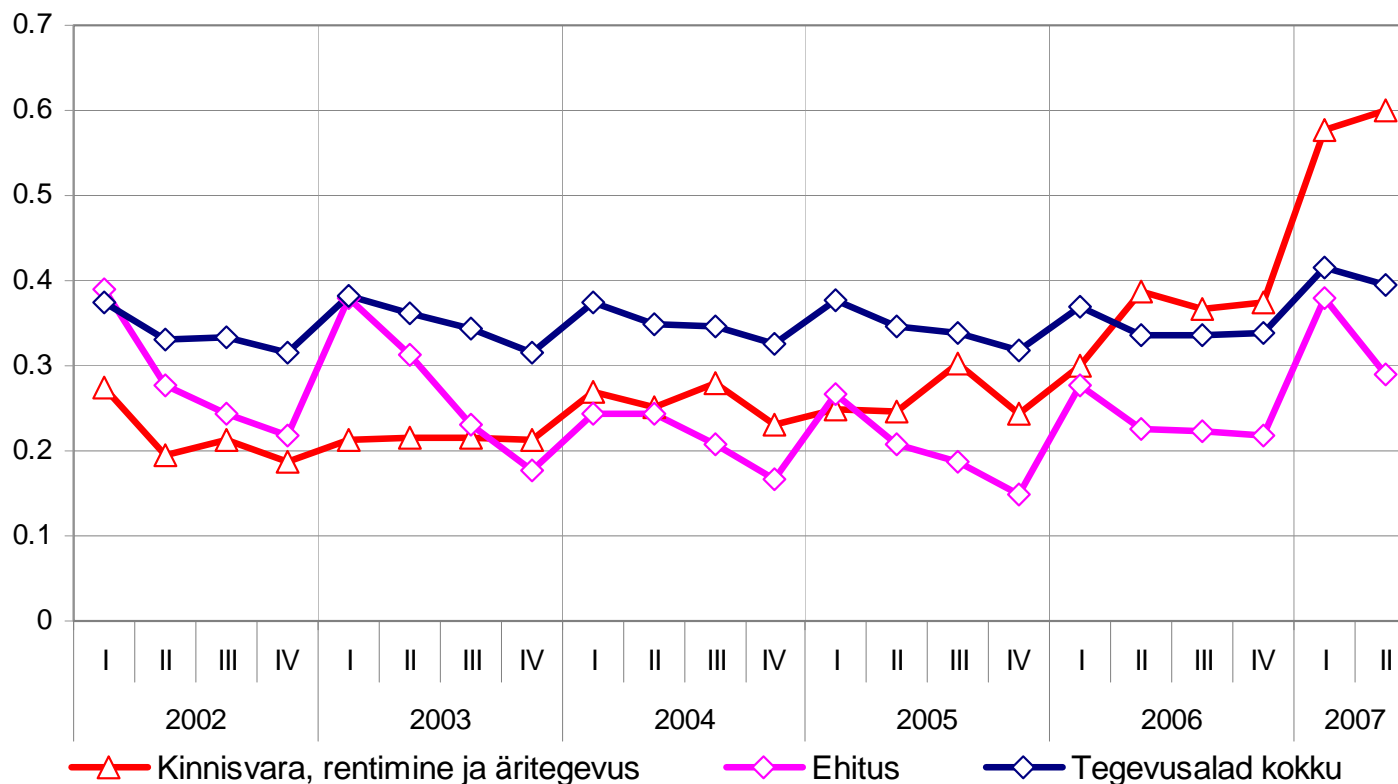


Eluruumide pakkumine on kasvanud kiiremini kui nõudlus...

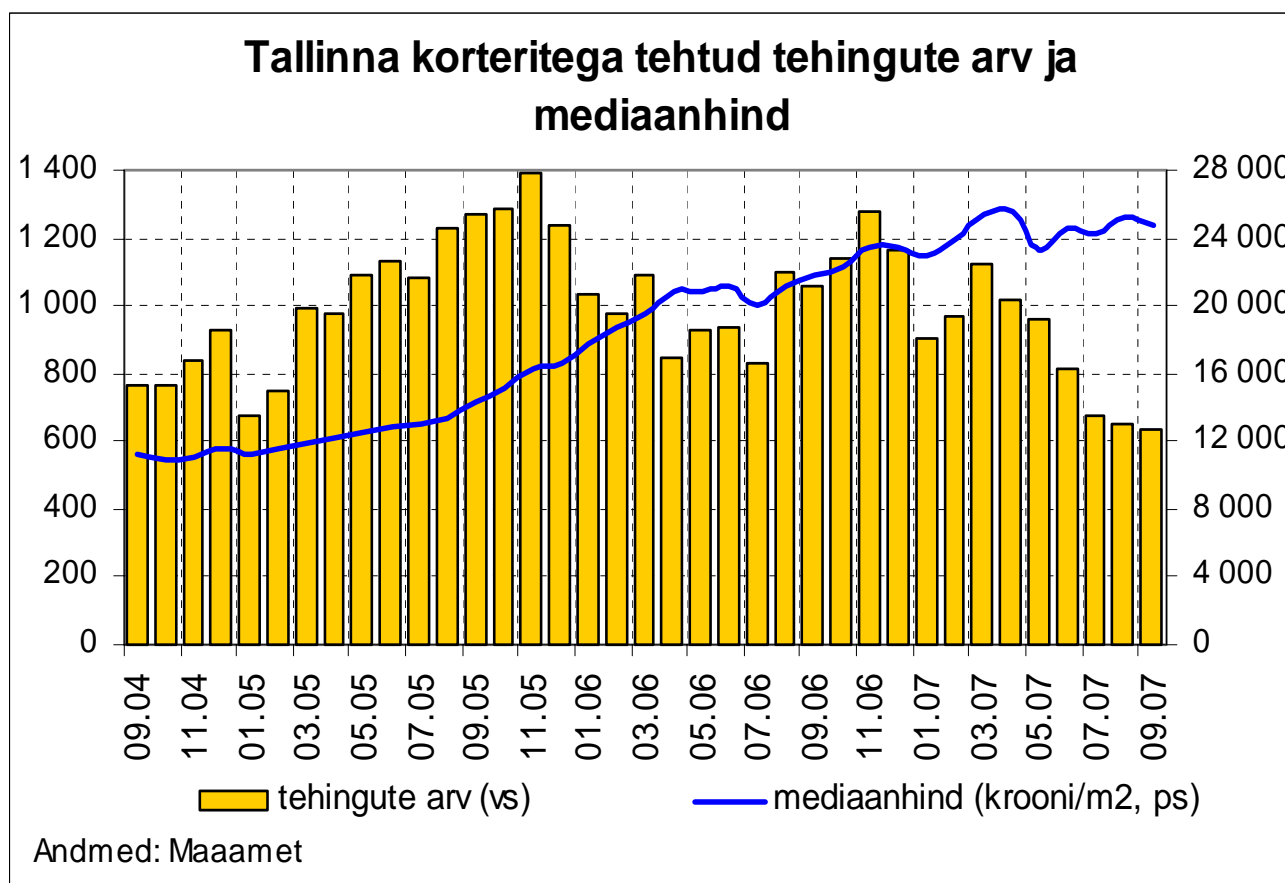


...ja ilmselt suur osa arendustest ka turule tulemas

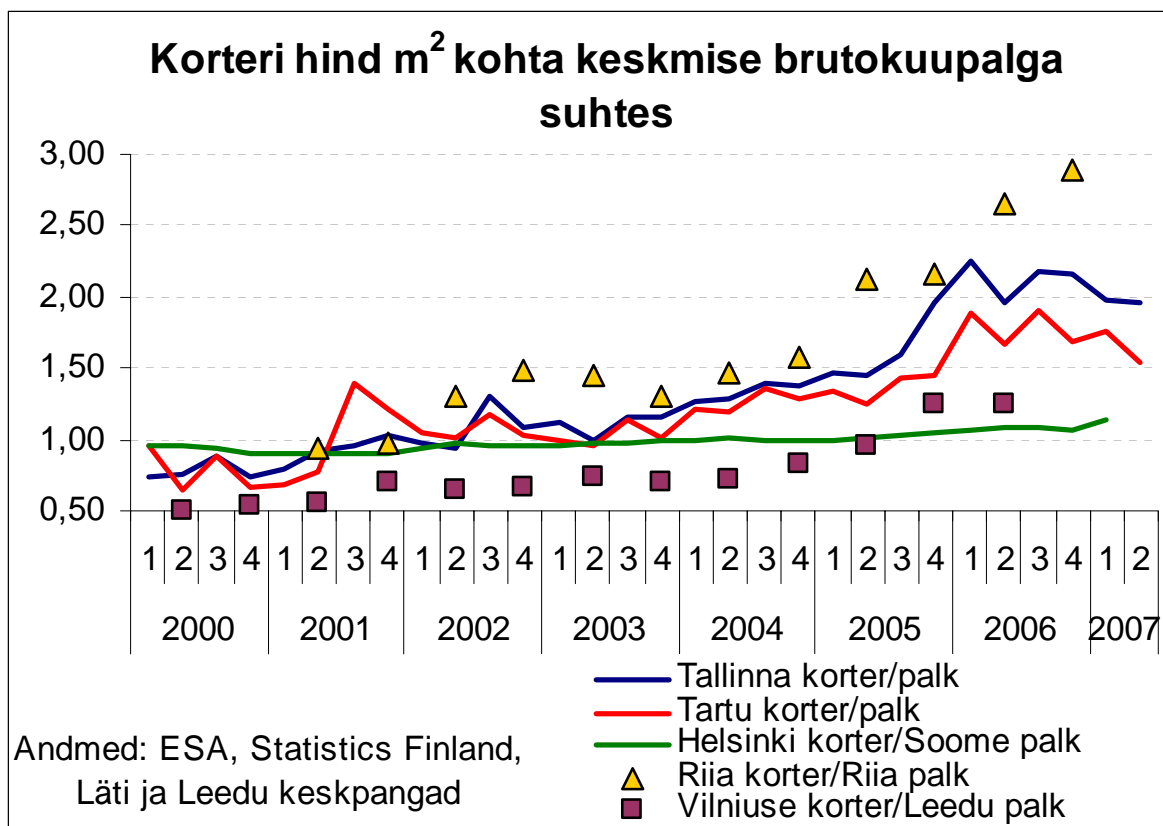
Varud kvartali lõpul / müügitulu



Siiski on märke, et kinnisvaraturg “kohandub tavaeluga”



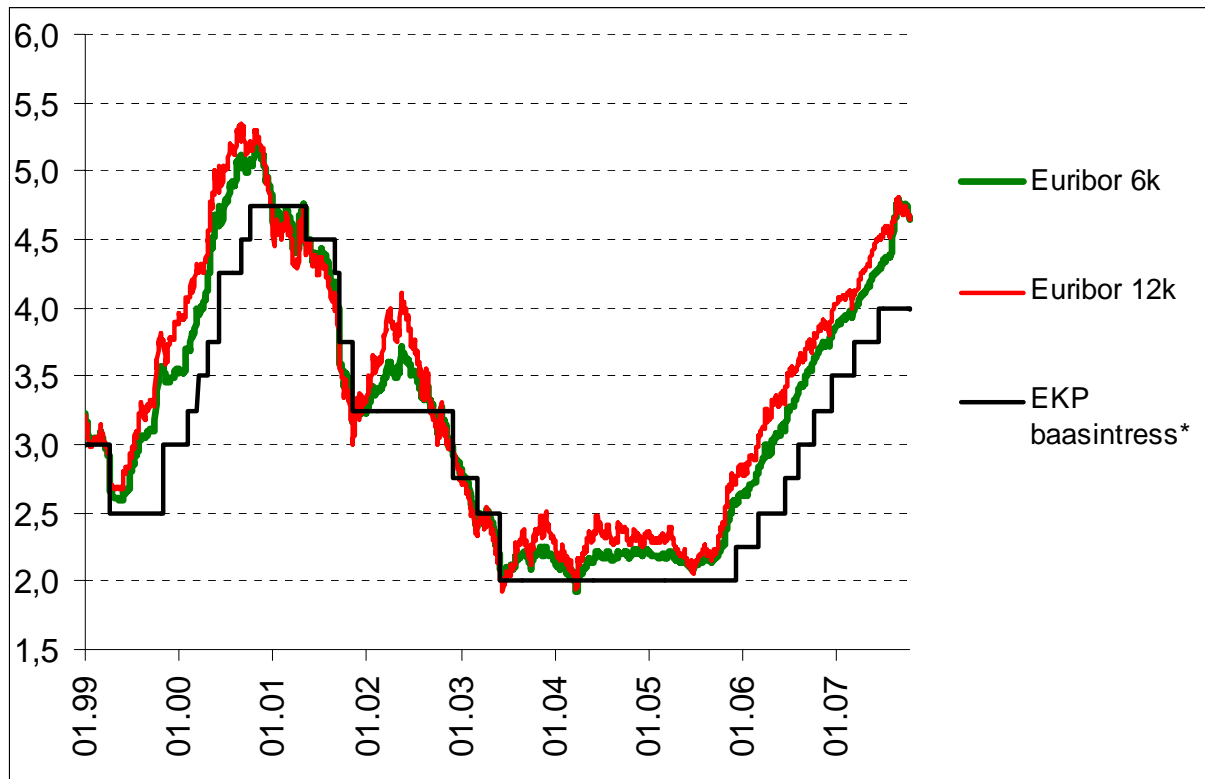
Kõrge hinnatase (+ negatiivsed ootused) pärsib nõudlust praeguste sissetulekute juures



Kas laenujõud on nõrgenenud?

- Struktuurne hüpe (sh laenujõude pikenemine) toimus 2005 lõpp - 2006
- Edaspidi on laenujõud pigem karmistunud
 - Intresside tõus, sh ebakindlus rahvusvahelistel rahaturgudel
 - Pankade konservatiivsem laenujõupoliitika
- Samal ajal on sissetulekud püsivalt jõudsalt kasvanud

Euribori tõus on pidurdunud, olles tõusnud madalaimalt tasemelt ca 2,5pp

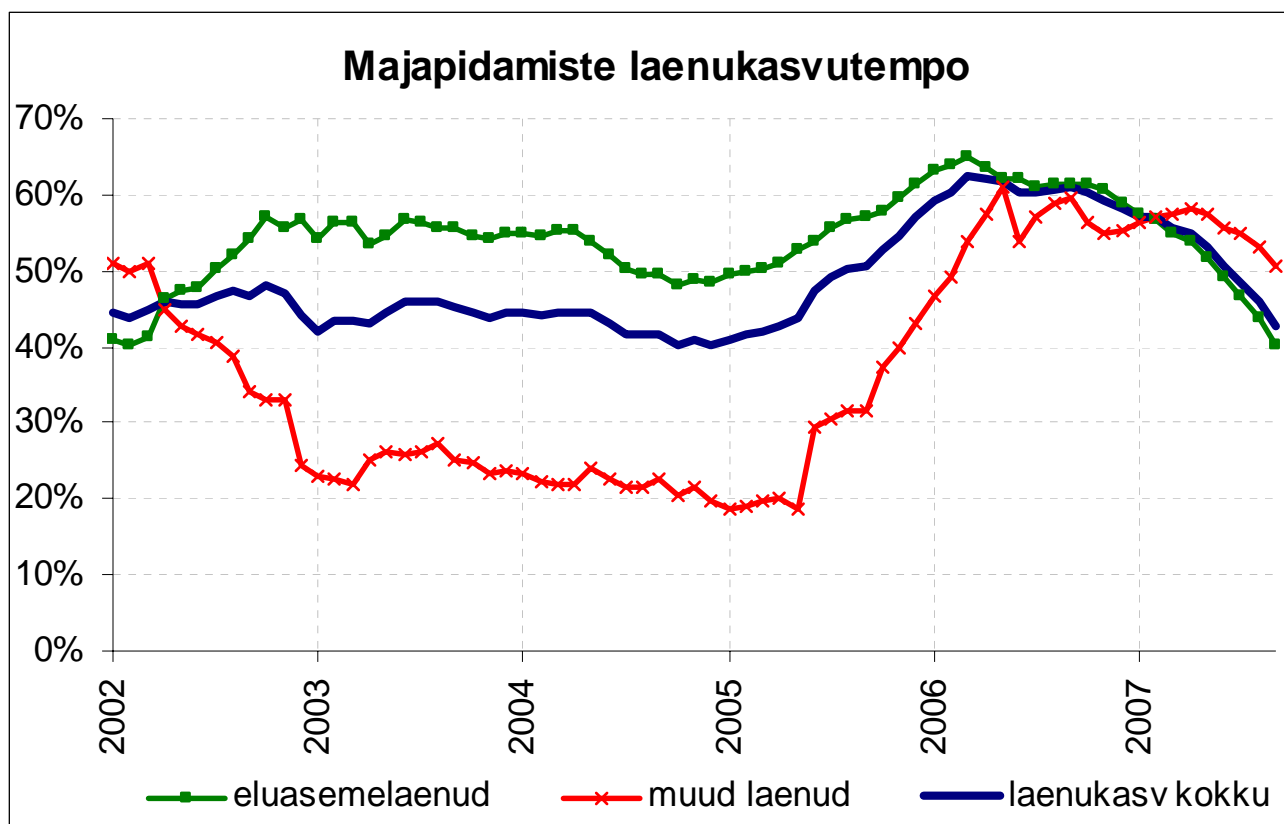


Intressitõusu mõju laenuõudlusele

	dets.05	dets.06	sept.07
Eluasemelaenude keskmine intressimäär	3,4%	4,7%	5,7%
Laenutähtaeg (aastat)	30	30	30
Laenutagasihinnakohustus (koos intressidega)	5 637	5 637	5 822
Laenusumma	1 305 976	1 123 758	1 000 000

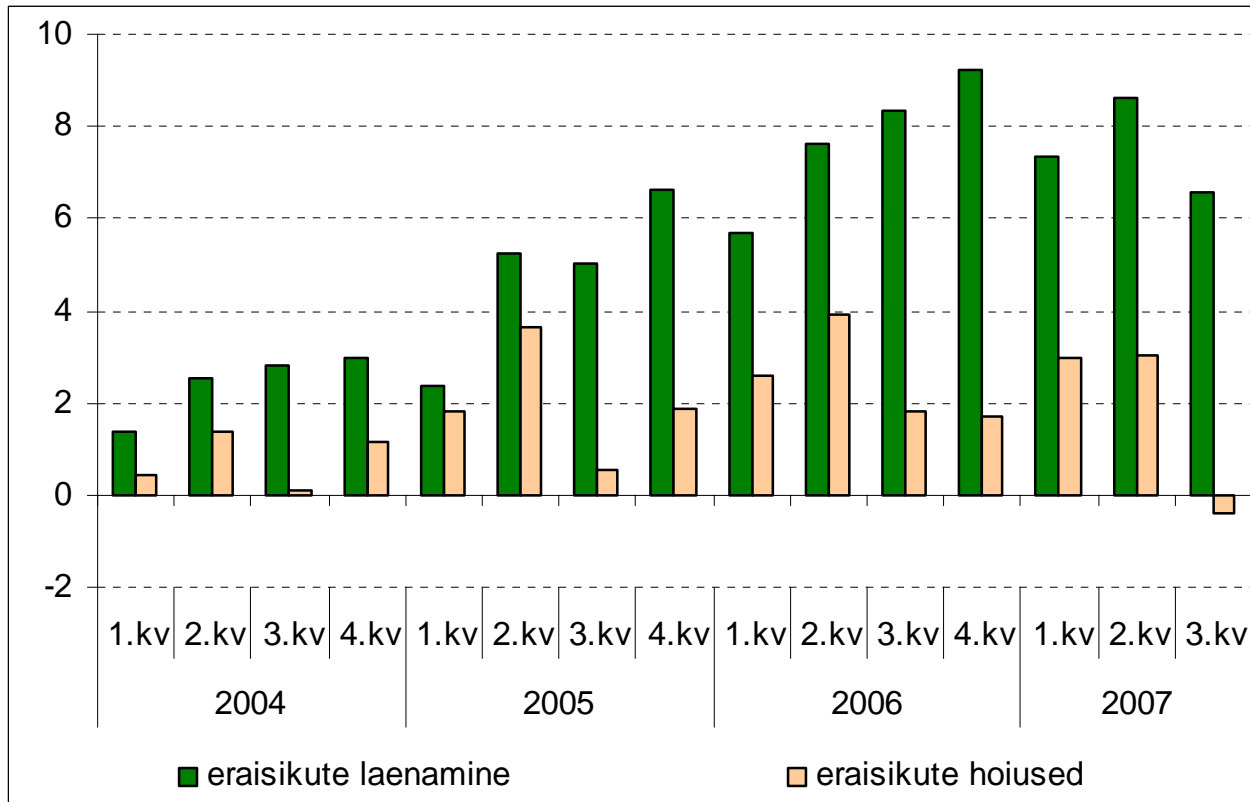
- Sama laenutagasihinnakohustuse juures oleks eelmise aasta lõpus võinud võtta (c.p.) ligi 12,5% võrra suurema laenusumma.
 - Tallinna korterite keskmine hind samal ajal siiski suurenenud 4,3% võrra (allikas: Maaamet)
 - ⇒ nii laenu- kui kinnisvaraturg on 2007.aastal arenenud kinnisvara soetaja kahjuks
 - Samas teistpidi ... sissetulekute kasv on aidanud intresside tõusu kompenseerida

Eluasemelaenude kasvutempo aeglustumine on järsem kui tarbimislaenude oma

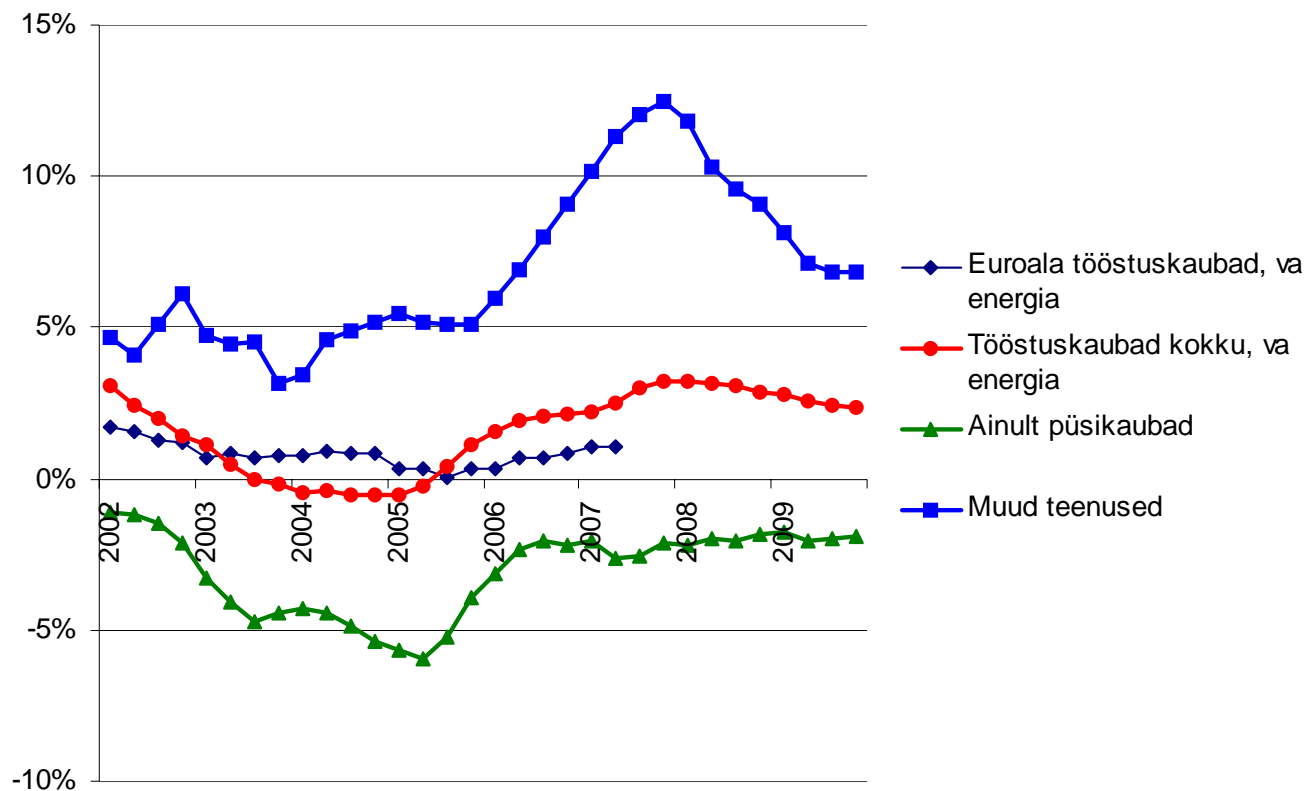




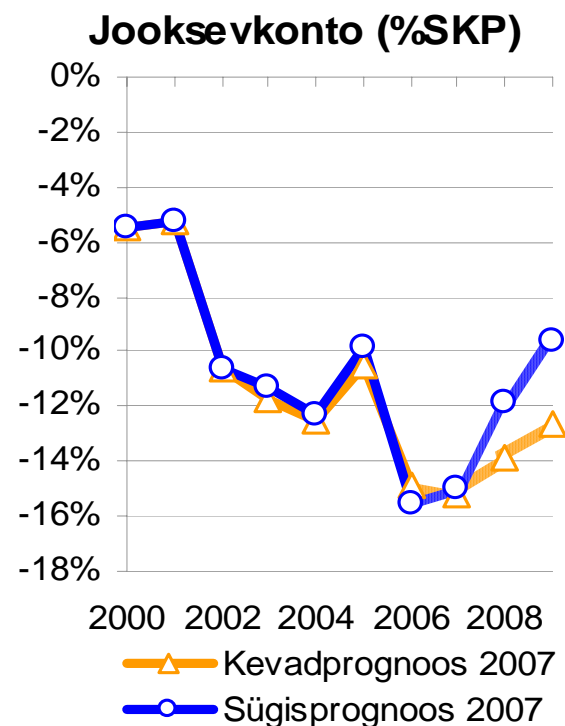
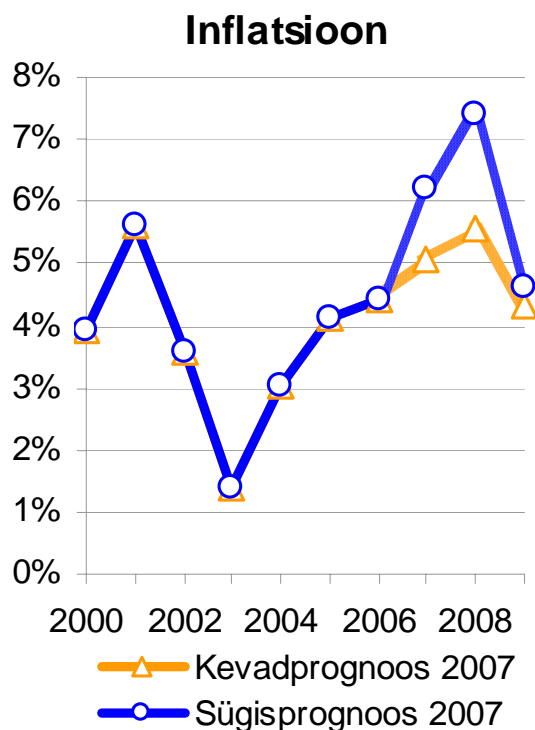
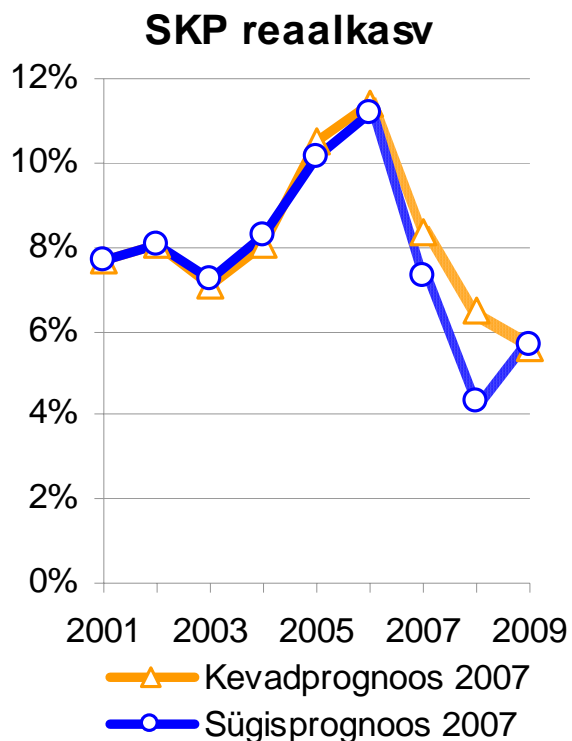
Eraisikute laenukasv jätkuvalt suurem hoiuste kasvust (kvartaalne suurenemine mld kr)



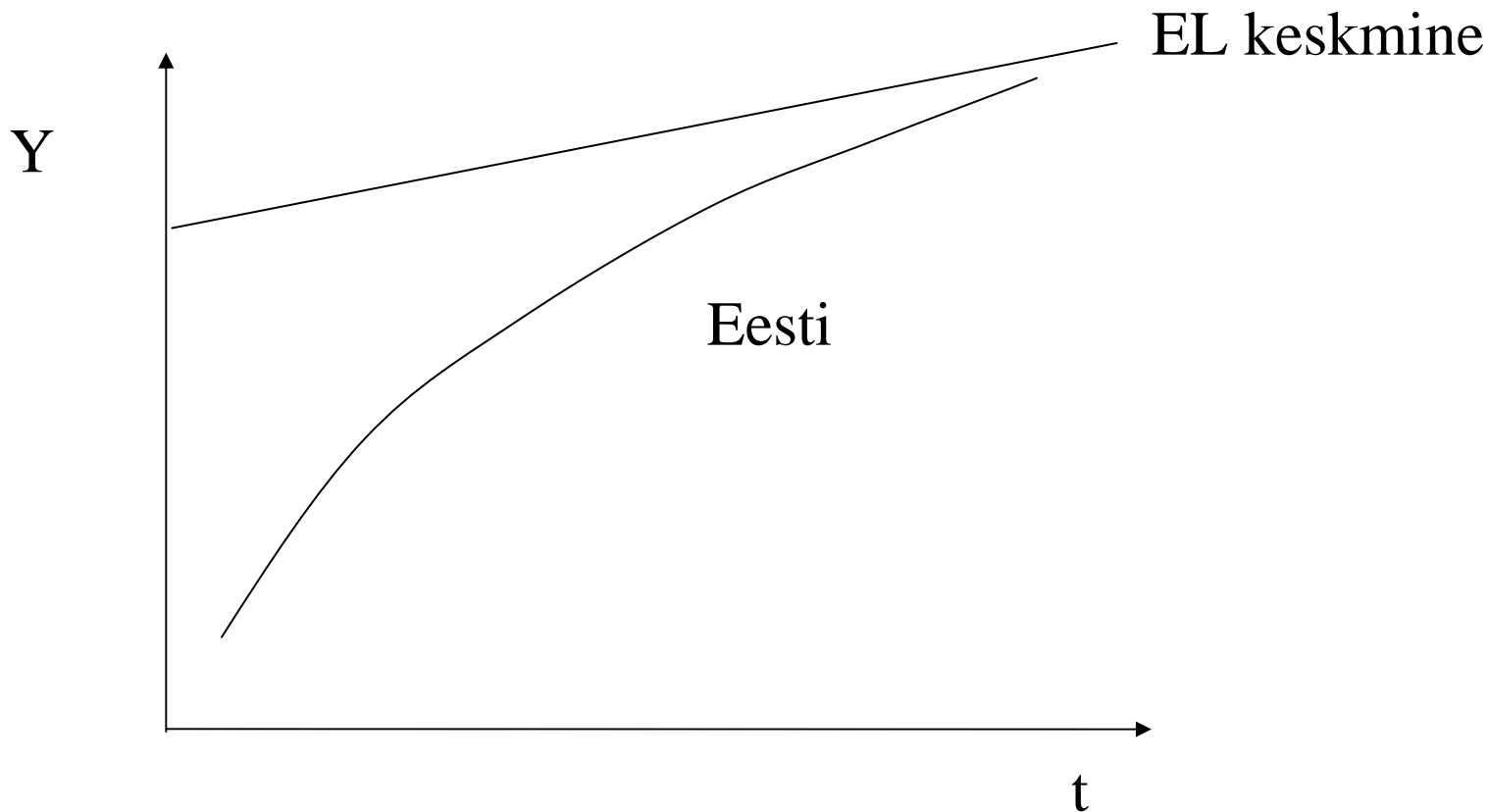
Kas tarbijahinnaindeksi liikumine peaks mõjutama inimeste säästmis- ja laenuotsuseid?



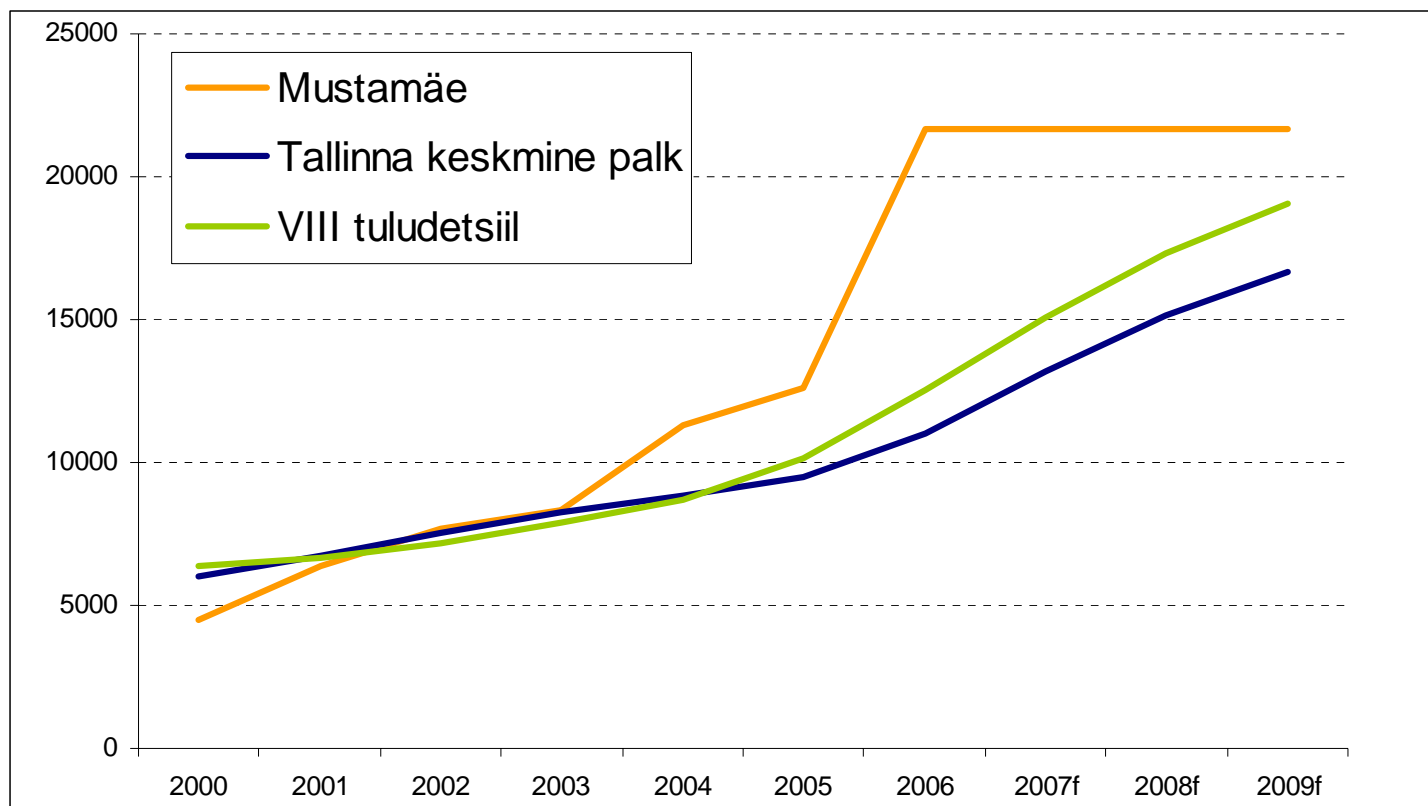
Eesti Panga värske majandusprognosis aastateks 2008-2009 eeldab investeringute kasvu peatumist



See areng eeldab konvergentsi jätkumist ja “töövõite” muudes majandussektorites (st peale kinnisvara)



Liigseks pessimismiks pole siiski põhjust: kiire palgakasv suurendab pikaajaliselt taas nõudlust kinnisvara järele (praeguse hinnataseme juures)



Kokkuvõtteks

- Majanduses on oodata “pehmet maandumist” – viimase paari aasta ajutine kiire kasv asendub mõõdukama kasvuga
- Suur osa ressursse (sh tööjõud ja kapital) on suundunud seni väga kasumlikku kinnisvaraärisesse
 - On oluline, et ettevõtjad taasavastaksid oma põhitegevusest tulenevad võimalused. See tähendab konkurentsivõime säilitamist koos efektiivsuse paranemisega.
- Kuldajastu optimismilainele kinnisvarasektoris on järgnenud üldine hoiakute muutus – on kinnisvara kuldajastu loojang

Eesti Pank
Bank of Estonia



15 AASTAT
EESTI KROONI

Täna!