

Kuidas on muutunud korterite taskukohasus? Prognoos käesolevaks aastaks

Marianna Rõbinskaja, ökonomist

IV kvartal oli aktiivseim
viimase 13 aasta jooksul

Eelmine aasta lõppes erakordse aktiivsusega

Korteritehingute arv Tallinnas



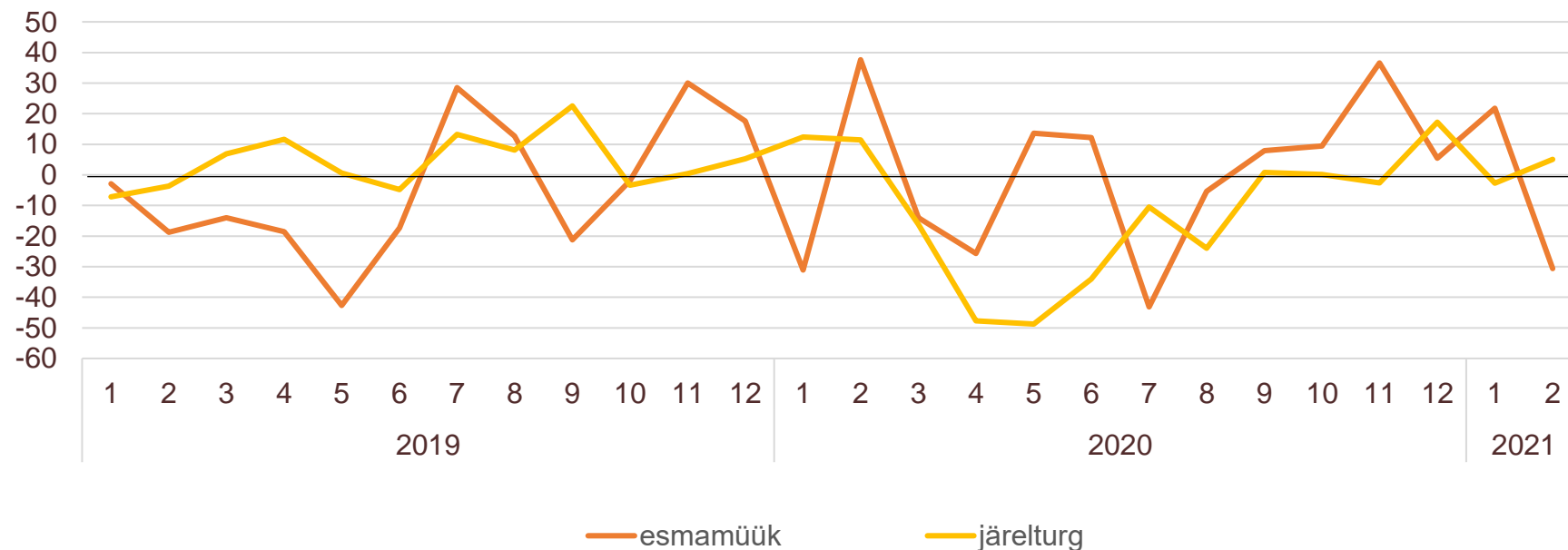
Allikad: Swedbank Research & Macrobond

IV kvartalis tõusis tehingute arv uute korteritega 19%, järelturul oli tõus 3%

Tehingute arv uute korteritega sõltub uusarenduste valmimisest

Tehingute arv Tallinna korteriturul

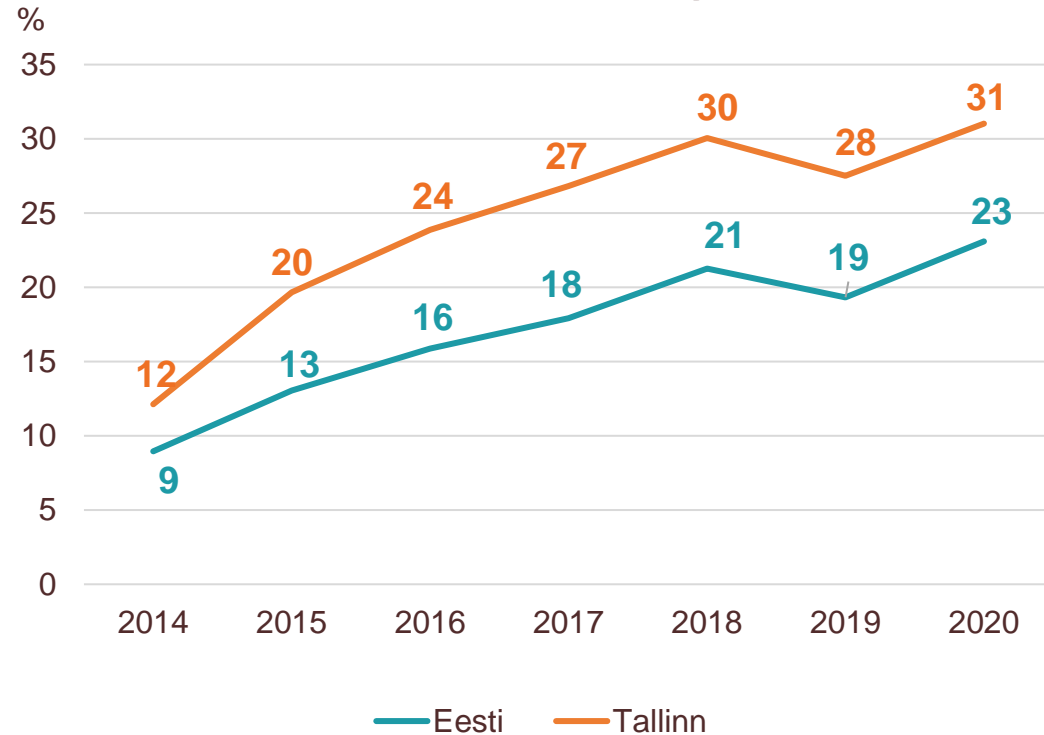
aastane muutus, %



Allikas: Maa-amet

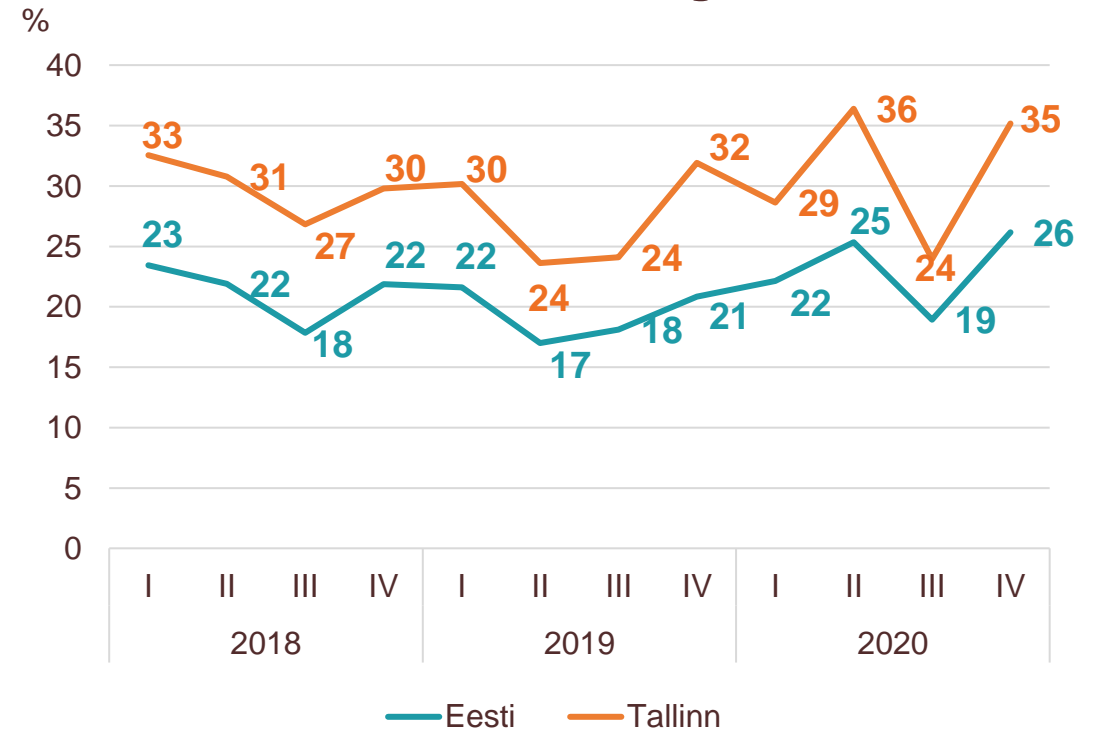
Koroonakriisiga suurenes uute korterite osakaal

Uute korterite osakaal tehingutes



Allikas: Maa-amet

Uute korterite osakaal tehingutes

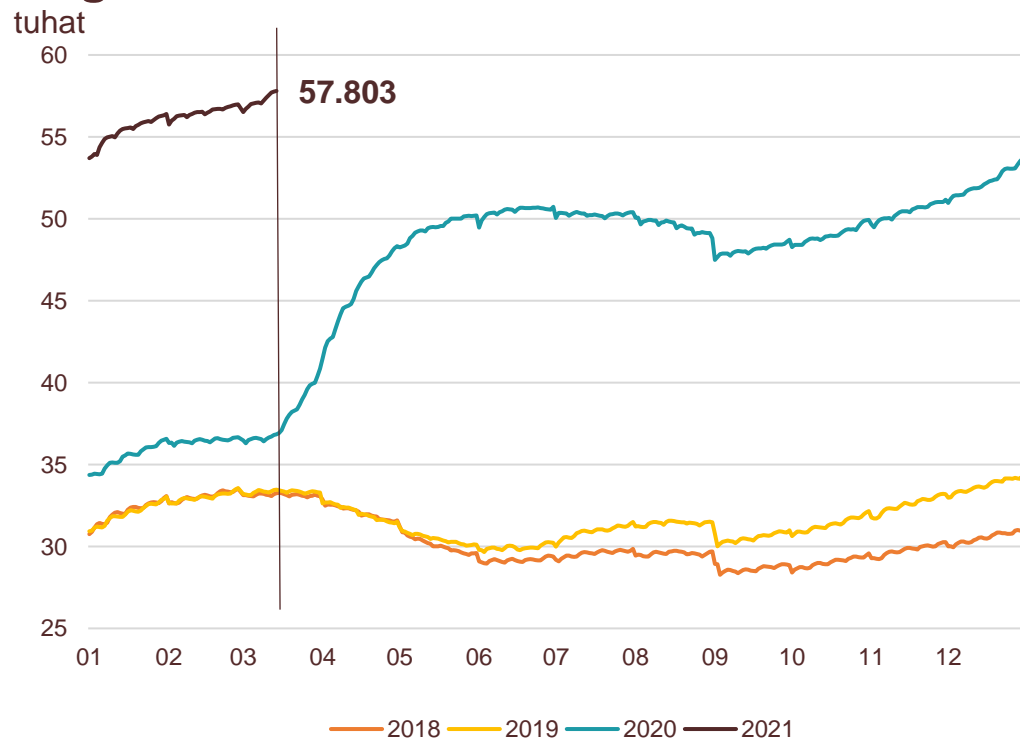


Allikas: Maa-amet

Nõudluse paranemisele aitasid kaasa mitmed tegurid

Kodus töötavate inimeste arv suurenes kevadise viiruse laine ajal 31 protsendini kõigist hõivatutest

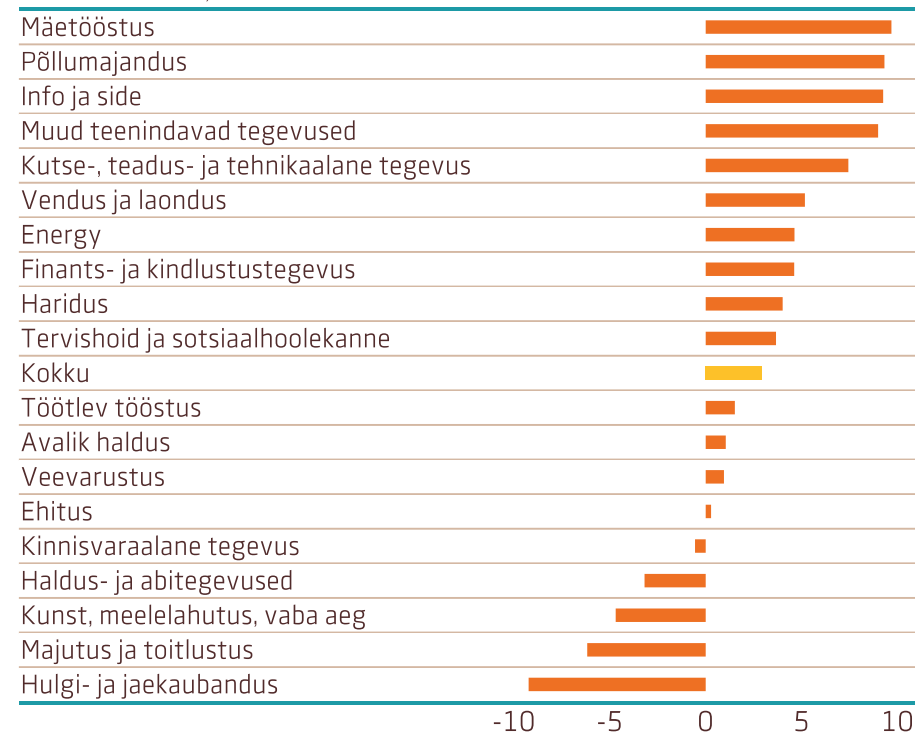
Registreeritud töötute arv



Allikas: Töötukassa

Brutookuupalk Eestis

aastane muutus, %

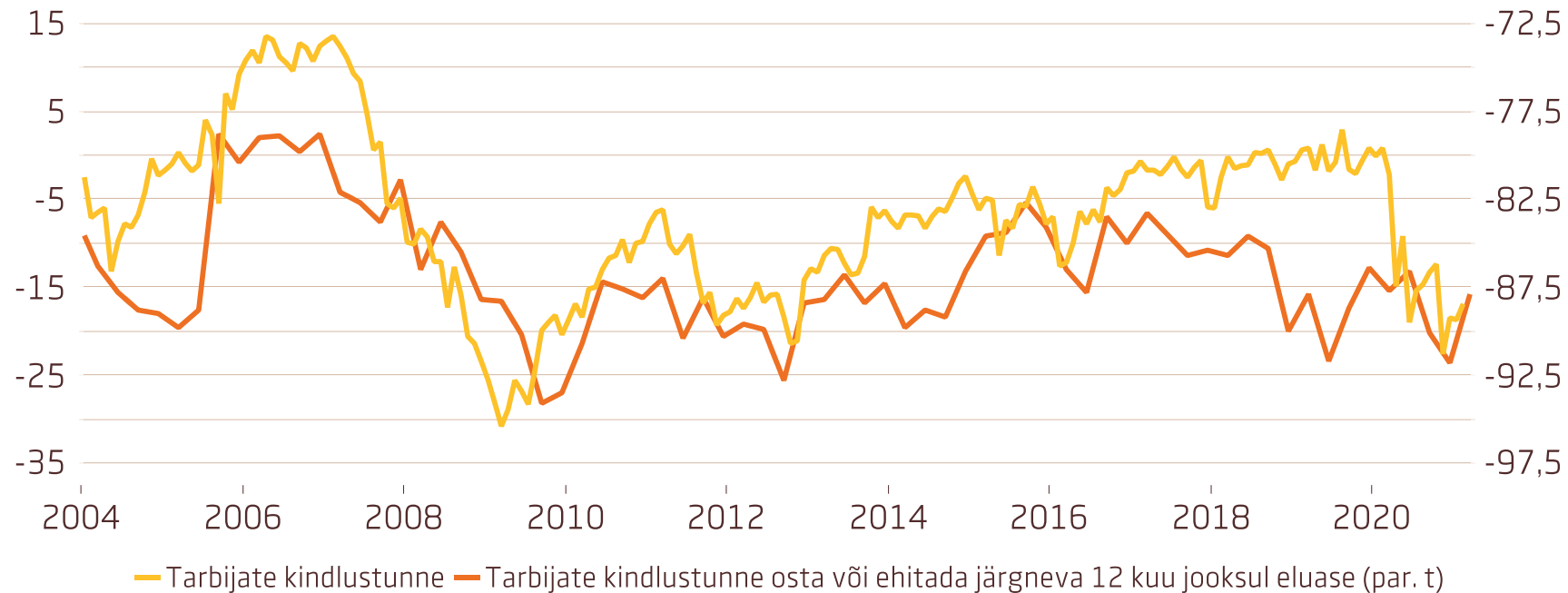


Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Majapidamiste kindlustunne osta või ehitada lähiajal eluase on kriisi põhjast paranenud

Eesti majapidamiste kindlustunne

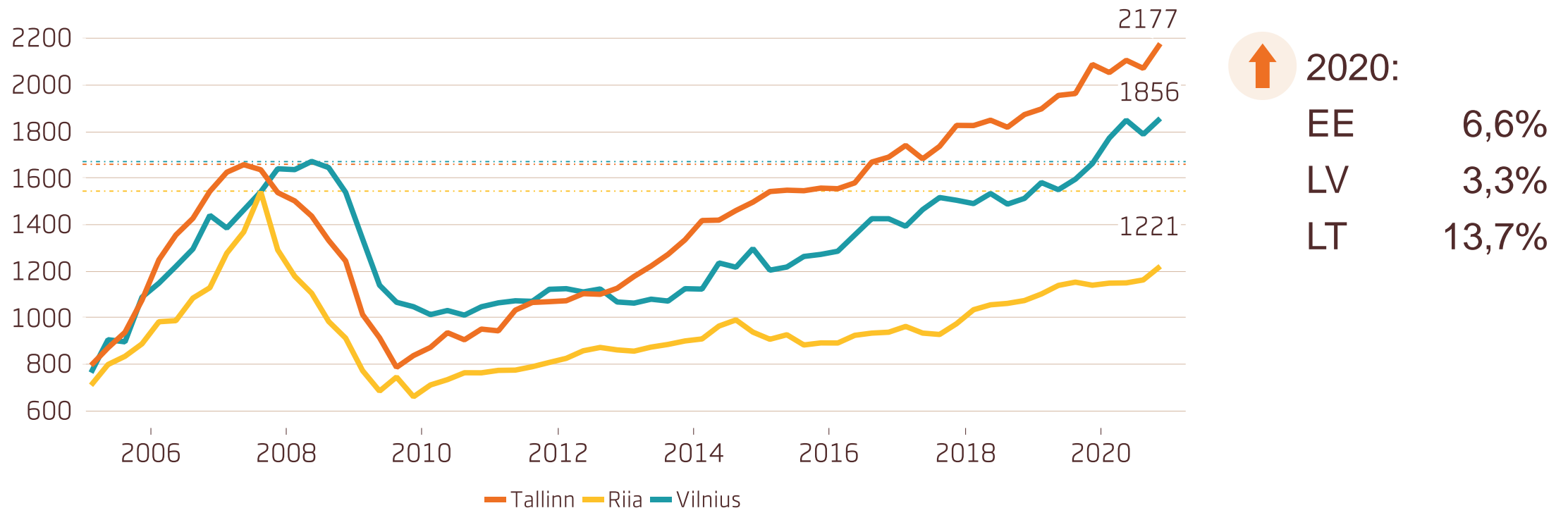
Indeks, 3k keskmine



Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Eelmisel aastal tõusis Tallinna korterite keskmine hind 6,6%

Korterite keskmine hind, EUR/m²

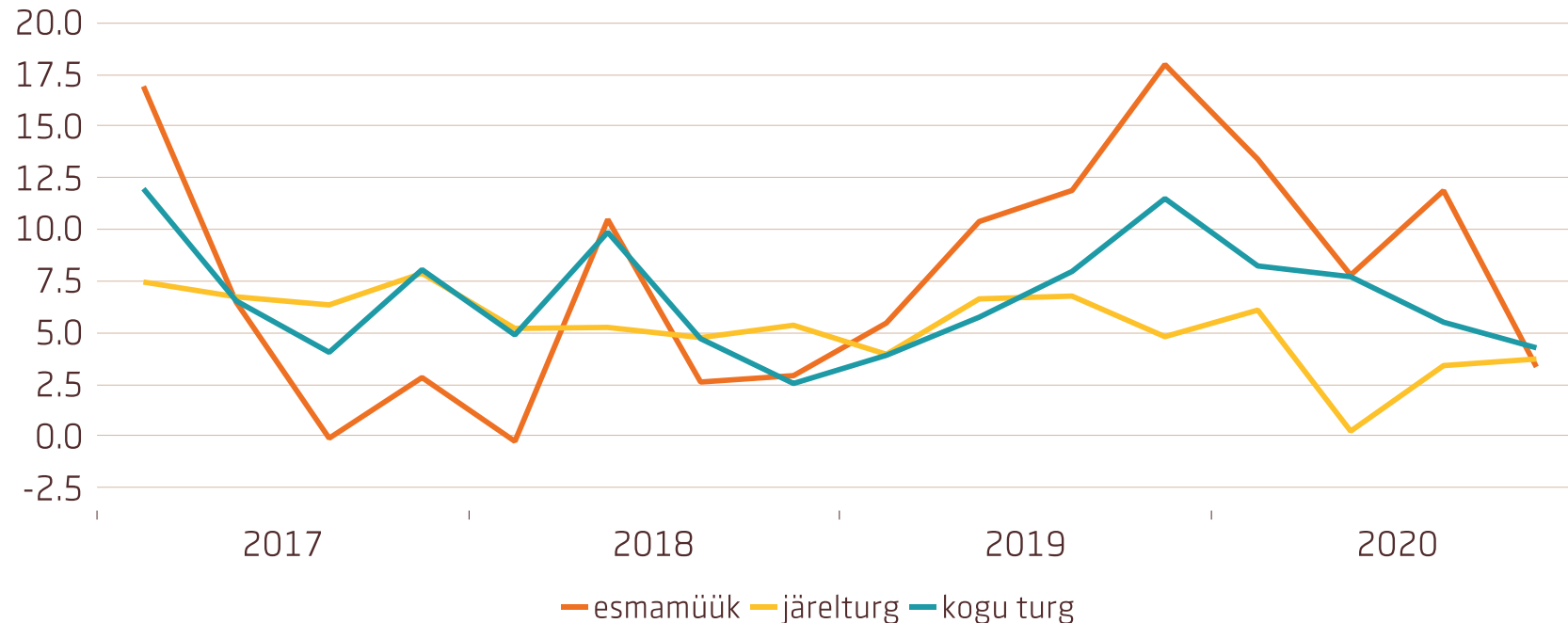


Allikad: Swedbank Research & Macrobond

IV kvartalis oli nii uute kui ka järelturu korterite hinnakasv 3-3,5%

Korterite keskmine hind Tallinnas, EUR/m²

aastane muutus, %



IV kvartalis olid uute korterite m² hinnad järelturu korteritest keskmiselt **30% kõrgemad**

Allikad: Swedbank Research & Macrobond

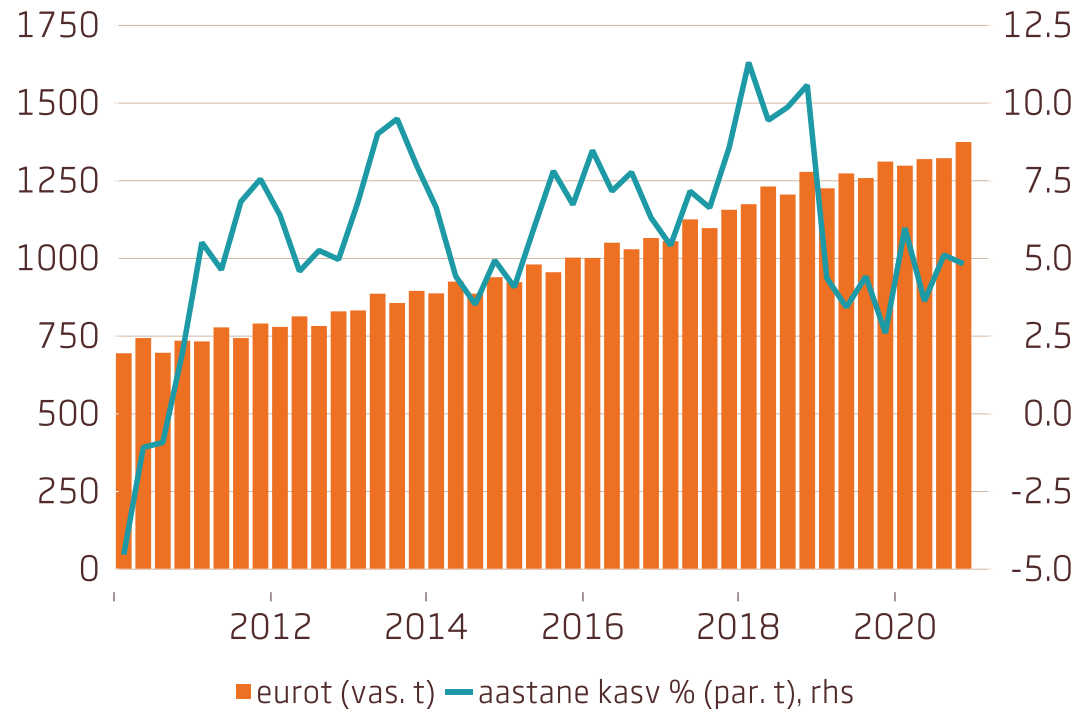
IV kvartalis oli netopalga kasv Tallinnas 4,8%

Netopalga kasv Tallinnas

2019 3,7%

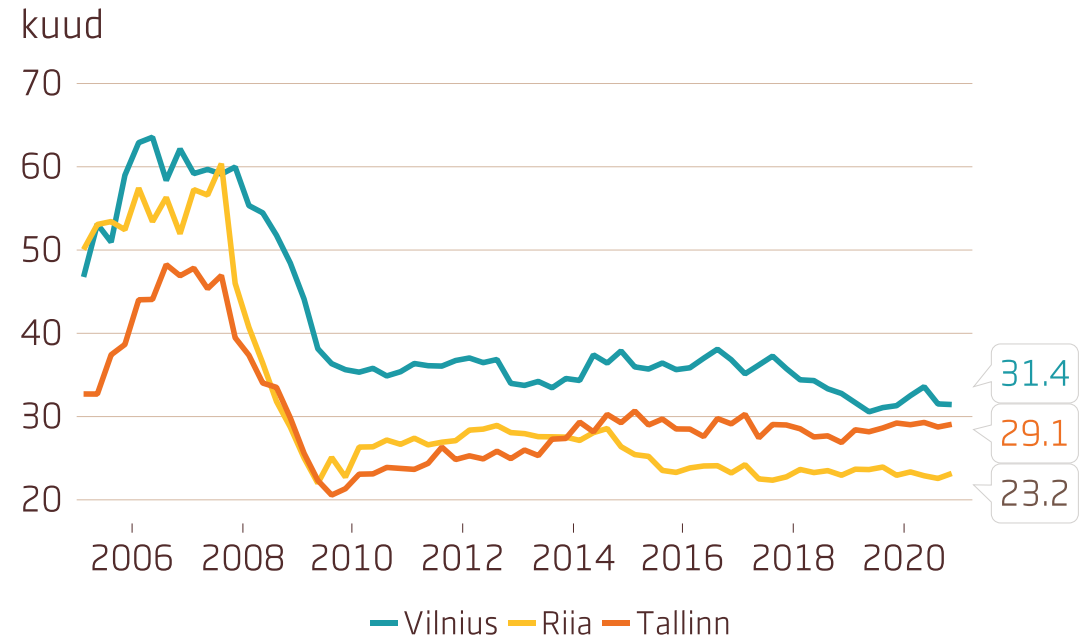
2020 4,8%

Netopalk Tallinnas



Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Eluasemelaenu omafinantseeringu säästmiseks vajalik aeg kuud



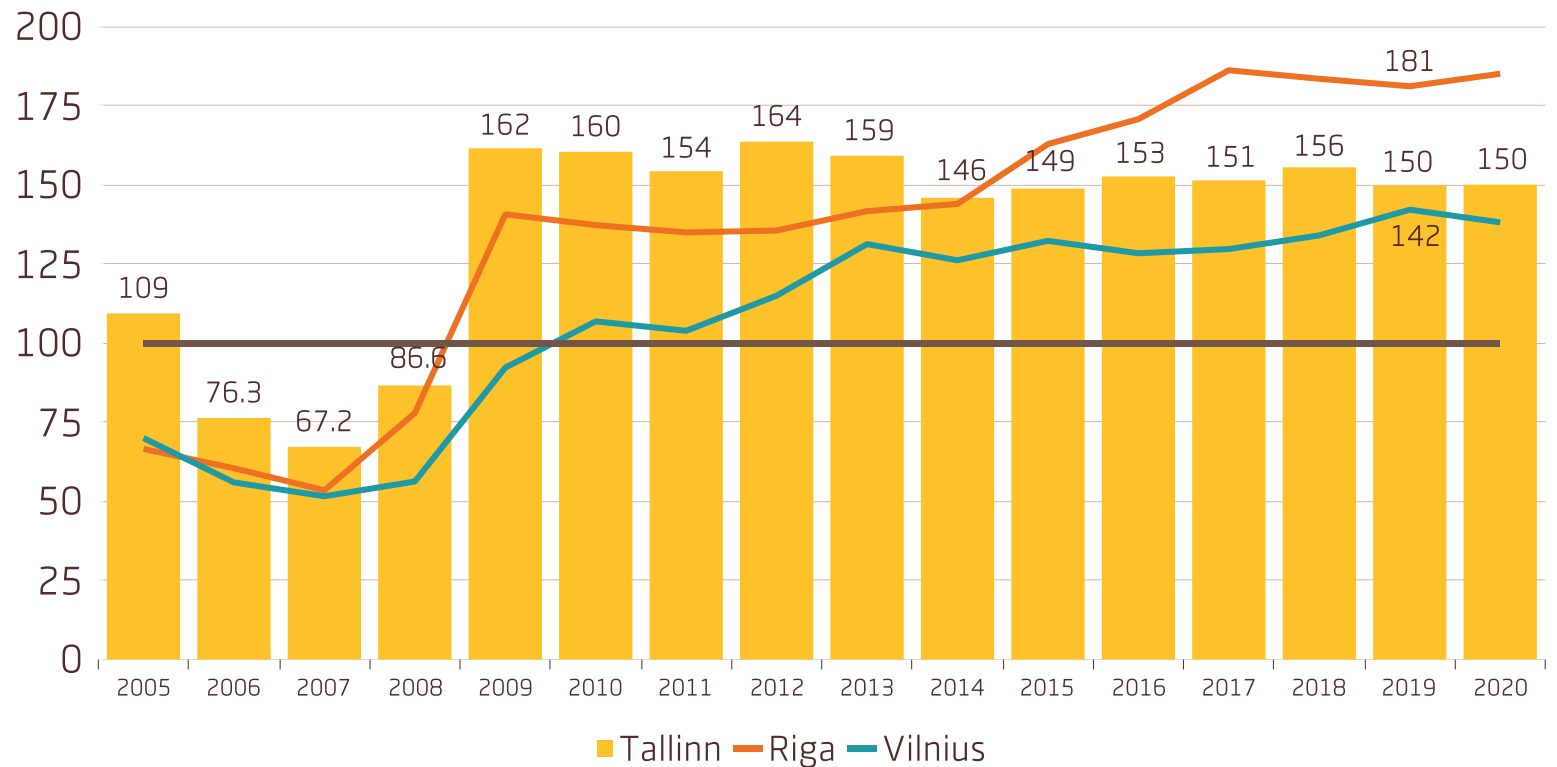
Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Eluaseme taskukohasus eelmisel aastal järk-järgult paranes

Tingimused

- Leibkonna sissetulek **1,5** keskmist netopalka
- Korter **55 m²**
- Omafinantseering **15%**
- Eluasemelaen **30 aastat**
- Laenumakse **30%** leibkonna sissetulekust

Swedbanki eluaseme taskukohasuse indeks



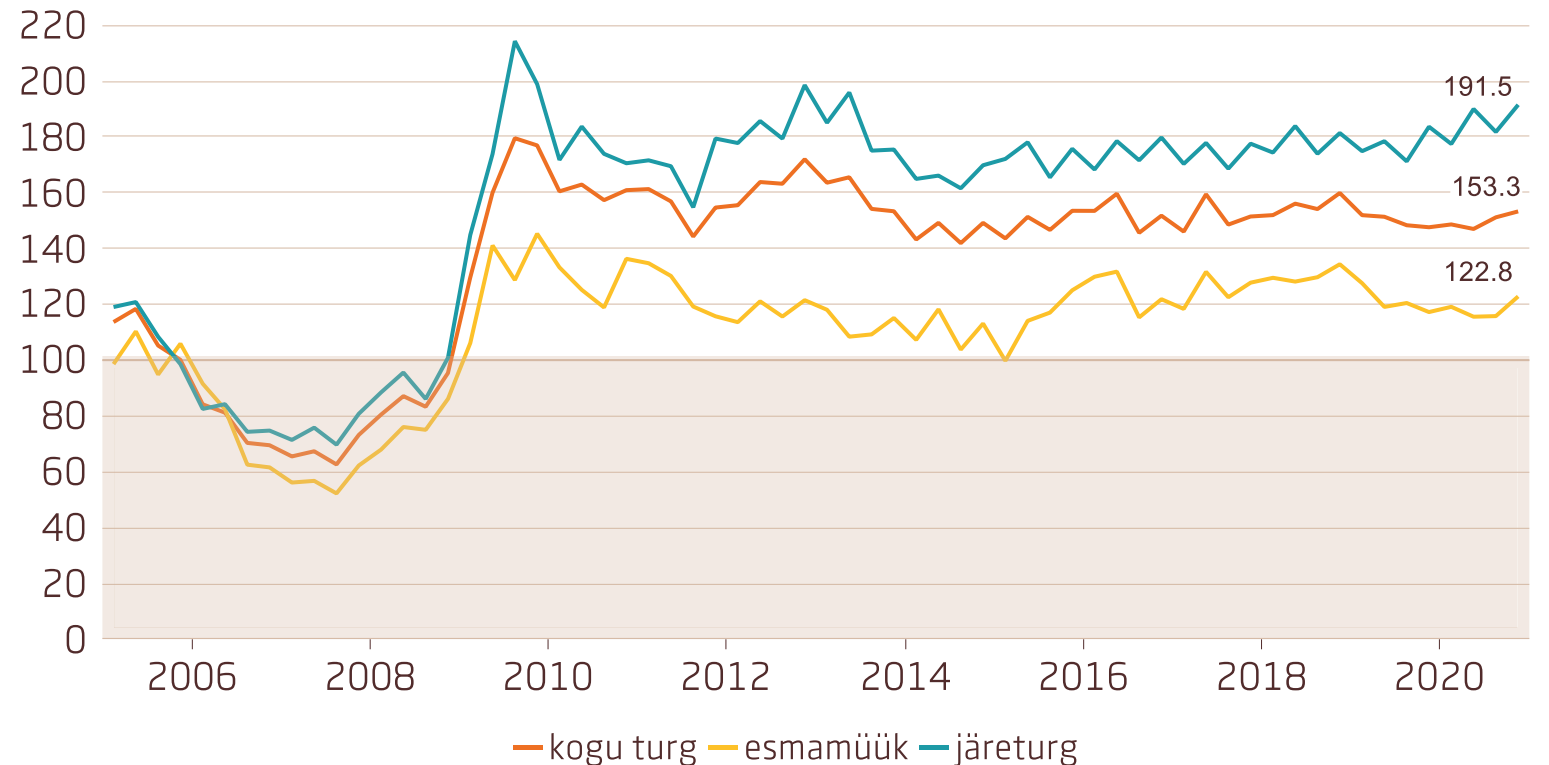
Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Eelmisel aastal paranes pigem järelturu korterite taskukohasus

Tingimused

- Leibkonna sissetulek **1,5** keskmist netopalka
- Korter **55 m²**
- Omafinantseering **15%**
- Eluasemelaen **30 aastat**
- Laenumakse **30%** leibkonna sissetulekust

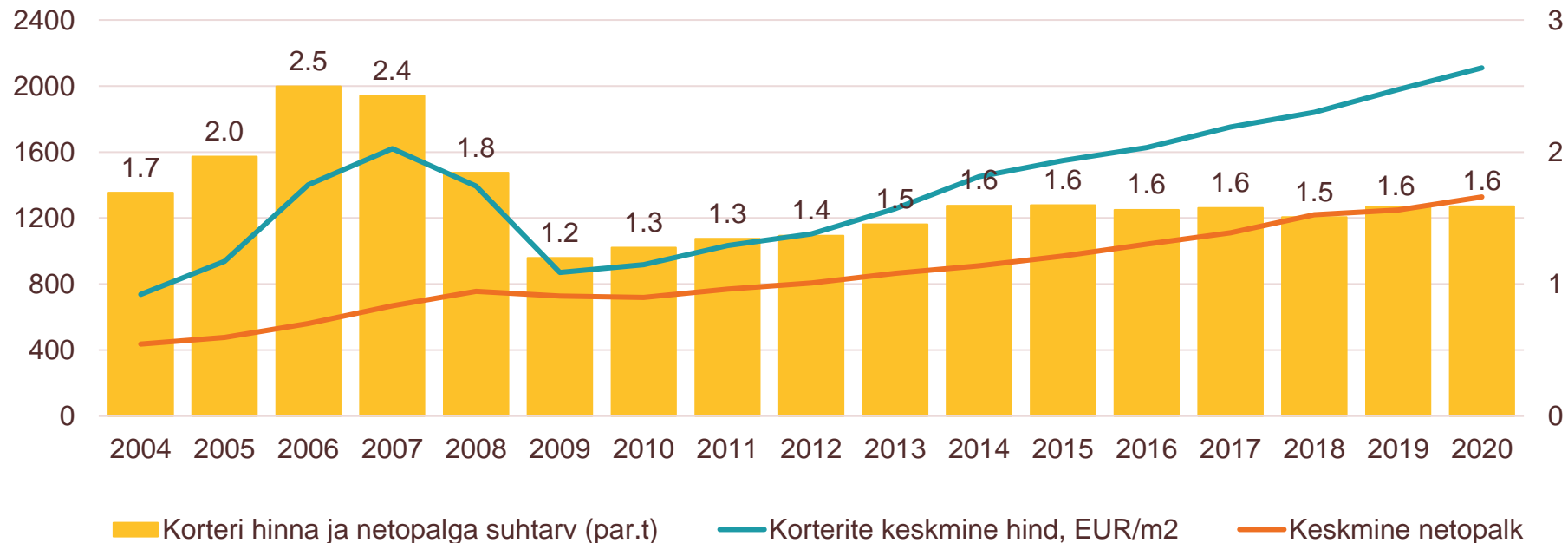
Tallinna eluaseme taskukohasuse indeks



Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Korterite hinnad on püsinud netopalgaga suhtes stabiilselt soodsad

Korteri ruutmeetri hinna ja netopalga suhe Tallinnas

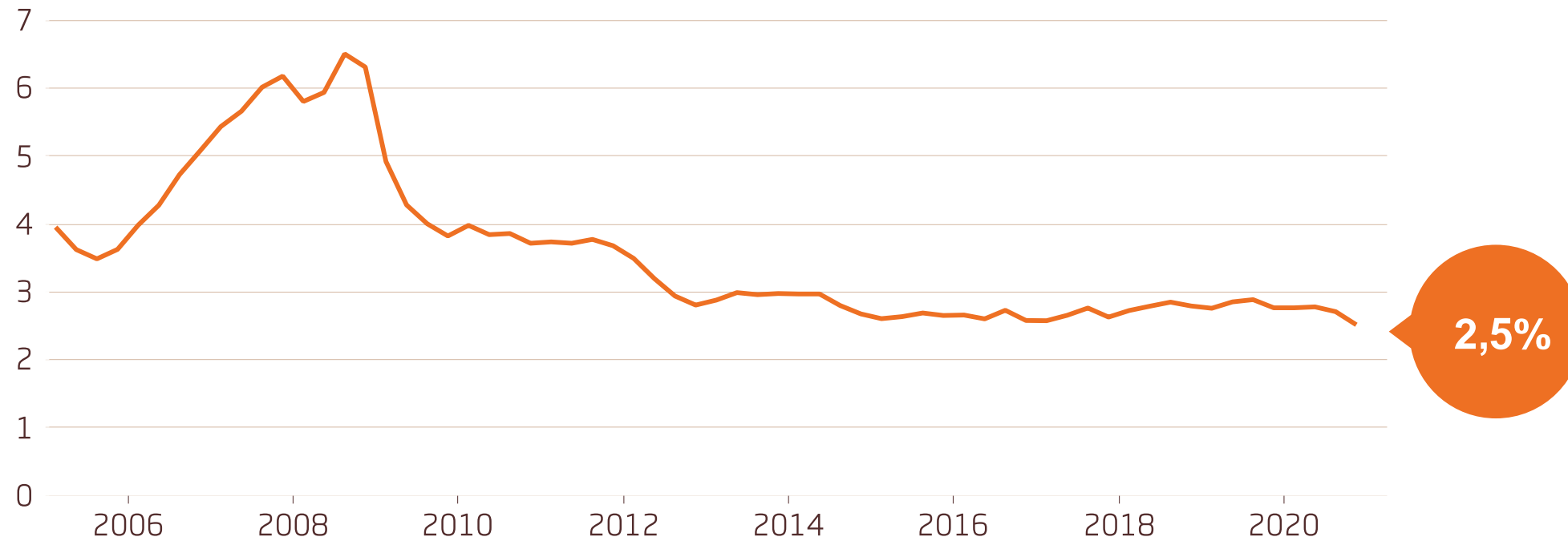


Allikad: Maa-amet, Statistikaamet, Swedbanki arvutused

Madalad intressimäärad aitavad eluaseme taskukohasusele kaasa

Laenukulu majapidamistele uue eluaseme soetamiseks

protsent

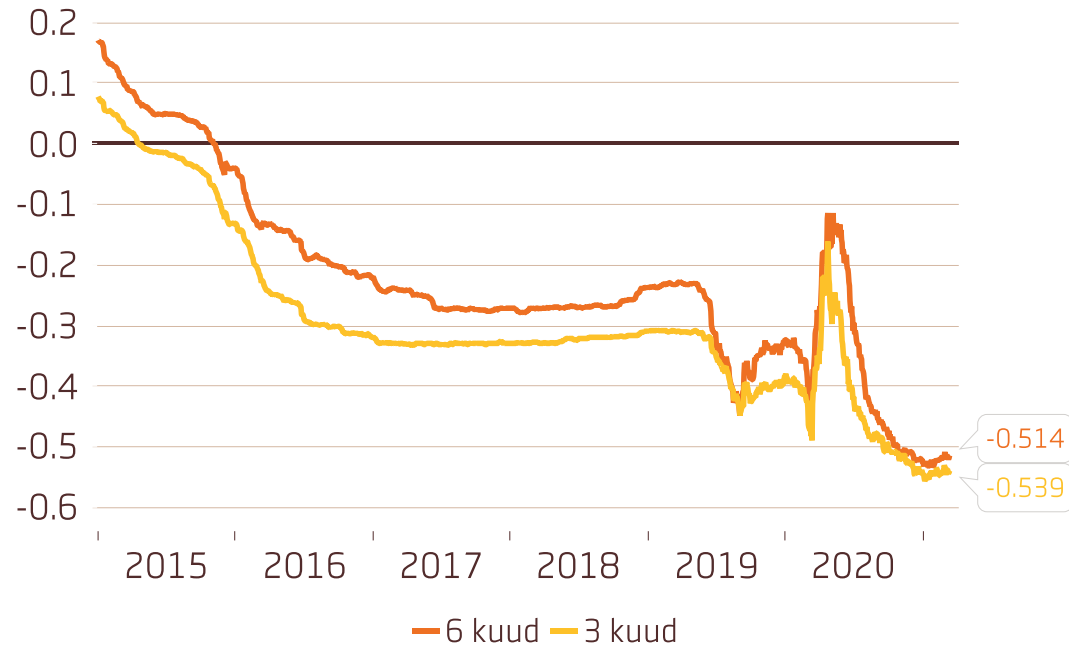


Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Intressimäärad jäävad lähiaastatel madalaks

Euribor

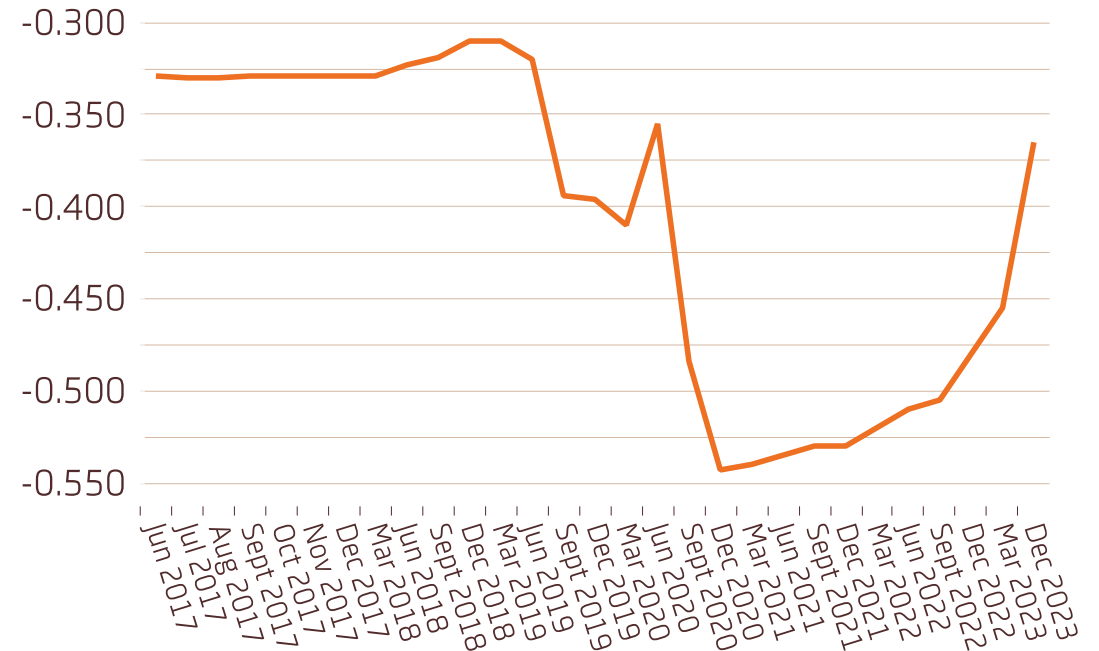
intressimäär, %



Allikad: Swedbank Research & Macrobond

3-kuu Euribori futuurid

Protsent



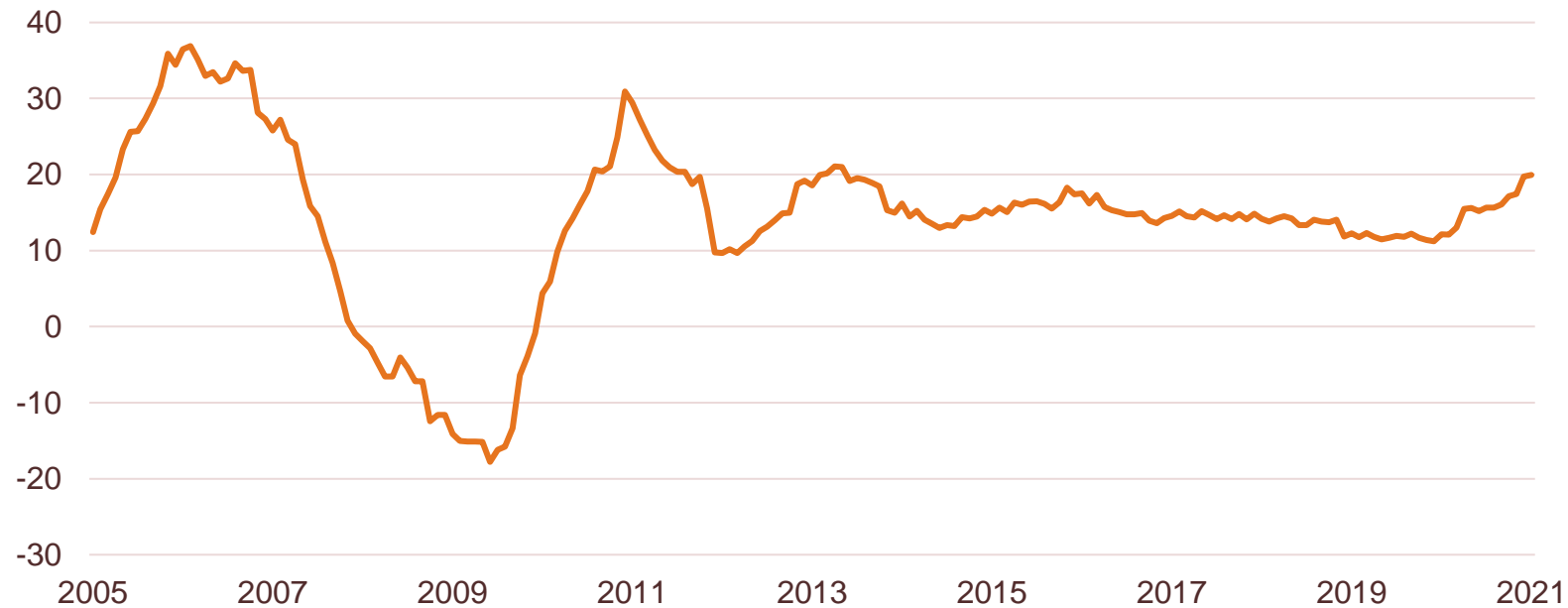
Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Pensionireform toetab aasta lõpus nõudlust, kuid selle mõju ei ole tõenäoliselt suur

Nõudlust toetab majapidamiste hoiuste tugev kasv

Nõudmiseni hoiused

aastane muutus, %



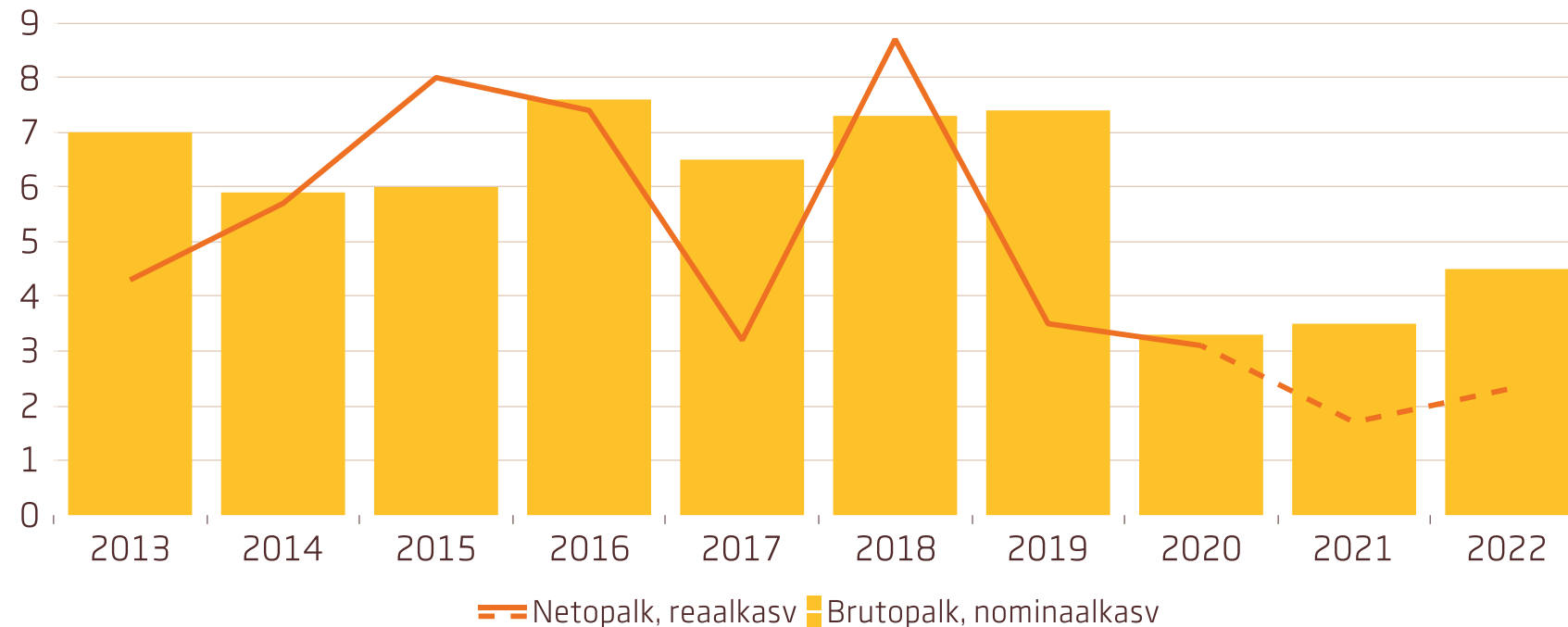
Allikas: Eesti Pank

Swedbanki hinnangul korterite taskukohasus sel aastal langeb

Korterite hinnakasv ületab palgakasvu sel aastal.

Brutokuupalk Eestis

aastane muutus, %



Allikad: Swedbank Research & Macrobond

Swedbank

