

Ühinenud Kinnisvarakonsultantide turukommentaar III 2009

Märts 2009: makromajanduses pole peatset paranemist märgata

Maailmast tulvavatele halbadele uudistele lõppu ei paista tulevat. Uudiste toon on muutunud ülistavast ahastavaks – küll kukub töötustoodang veelgi, küll on I kvartali tulemused paistmas sellised, mida keegi ei julge lugedagi, küll vajab erakorralist päästmist seni 100 või 200 aastat auväärset tegutsenud ettevõtte. Jääb mulje, et kogu maailma on tabanud mingi majanduskatk, millest ei jää puutumata üksi maa ega majandusharu. Kui SMSlaenundus ja Mongoolia ilmselt välja arvata. Mäletate ehk seda nalja maailma kõige sõltumatumast riigist...

Tagasi Eestisse. I kvartali lõpuks ähvardab töötute arv juba 8-9 %-le ligineda, märtsi teisel nädalal jõudsime 50 000 töötuni. Tööstustoodangu kukumine 28 % aastases võrdluses räägib eksportturgude agooniast – paljudel on juba raha kinni jäänud mitte ainult ida, vaid juba ka lääne poole. Jõuame tagasi aabitsatõdede juurde:

1. Kinnisvara on vaja inimeste vajaduste rahuldamiseks: elamiseks, töötamiseks, vaba aja veetmiseks, puhkuseks.
2. Kinnisvaral on just selline otsene rahaline väärtus, kui hästi ta suudab erinevaid vajadusi rahuldada.
3. Asukoht on moega muutuv, aga ääremaa jääb (Eestis) ääremaaks ka 20 aasta pärast.
4. Inimeste vajadused elukohale, töökohale, kaubanduskeskusele jne muutuvad ajas kiiremini, kui on vastavate hoonete füüsiline püsivus, ärihoonete puhul on kahjuks tihti ka tasuvusaeg meeldumuste muutumise perioodist pikem.

Kui inimene, see emotsionaalne olevus, enam ei usu kinnisvara imet-tegevasse ja rikastavasse väesse, siis vara hind kukub kivina. Kui samal ajal on tegemist majanduskriisiga, mis hõlmab lisaks rahandussektorile järjest enam ka tootvat ja teenindavat sektorit, siis hakkabki kinnisvaramullist saama kinnisvaranull. Viljandis juba saavat endale büroopinna üürida tarbimisteenuste hinnaga ehk nullüüriga...

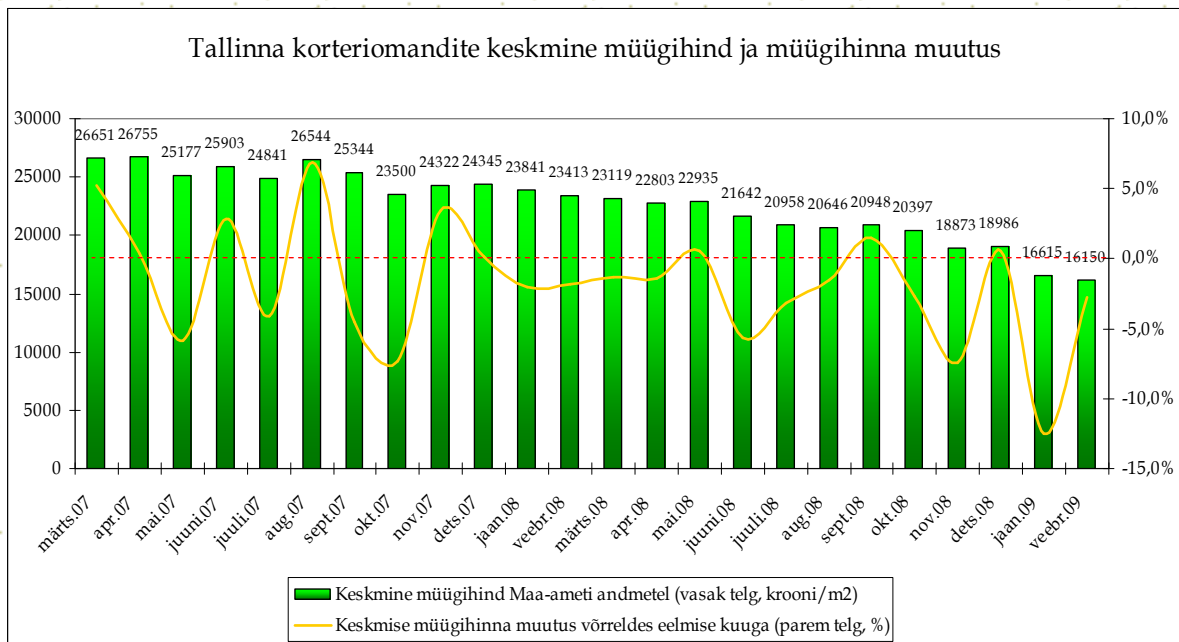
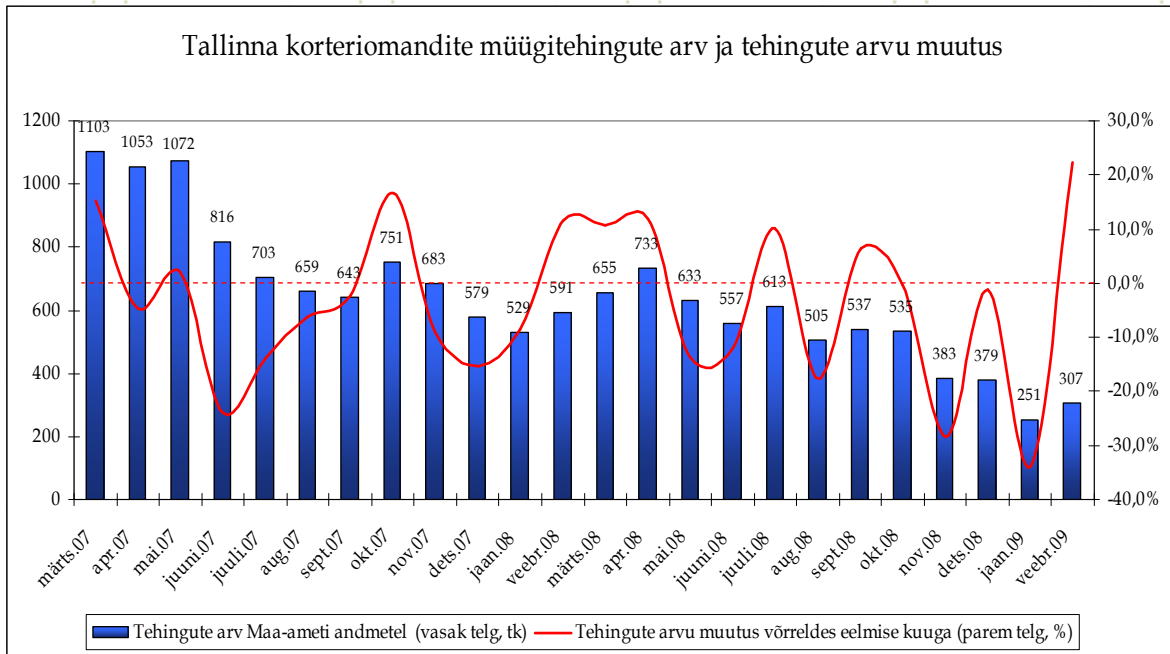
2009.a. saab kogu Eesti kinnisvaraturul olema ootamise aasta. Ootavad müüjad, ootavad ostjad, ootavad ka arendajad. Kiire on neil, kes kalli hinnaga ostetud vara enam pidada ei jaksa ehk kel pank vara käest võtab. Kindlasti ei saa pangast endast kinnisvaraomanikku, kuid ennustame, et 2010.a. lõpuks näeb turg 2-3 ülisuure varade mahuga kinnisvara saneerimisettevõtte tekkimist suuremat pankade tütarfirmade näol. Varasid hoitakse tulevikus realiseerimise tarbeks minimaalsete kuludega, mõned pooleliolevad projektid

kardetavasti ka lammutatakse või profileeritakse ümber. Skandinaavia eelmise kriisi kogemuste põhjal kujundavad siinsed pangad oma „uue kinnisvarapoliitika“, millest saab suures osas ka meie NEP (novaja ekonomitšeskaja politika – mäletate ehk ajalootunnist...). Selle väitega on meil tõsi taga, sest raha ja kinnisvara omanik suunab riigi majandust kahe tõsise hoovaga.

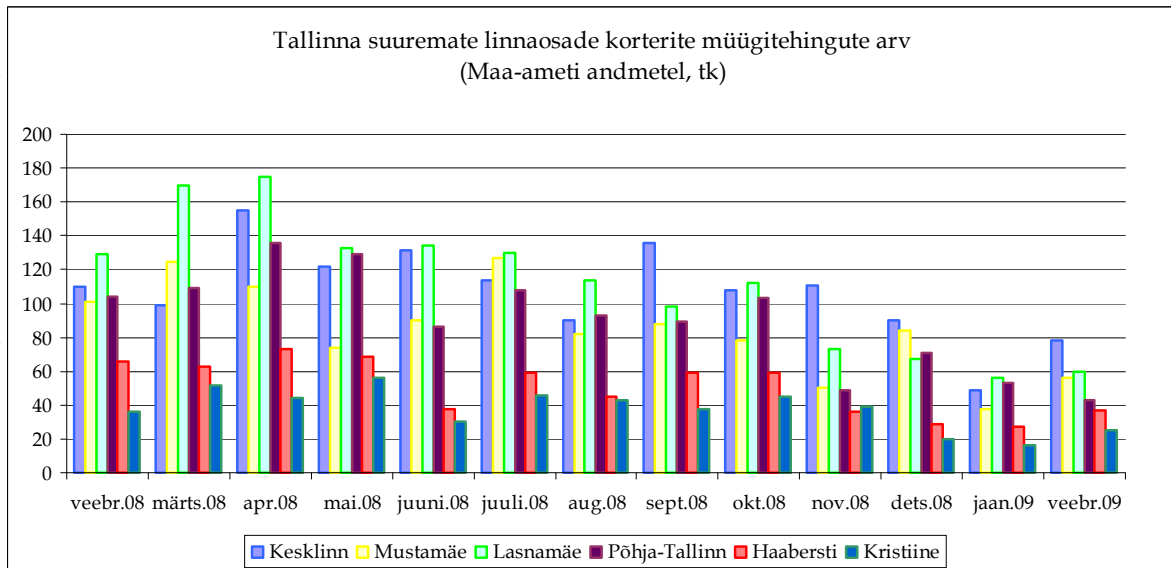
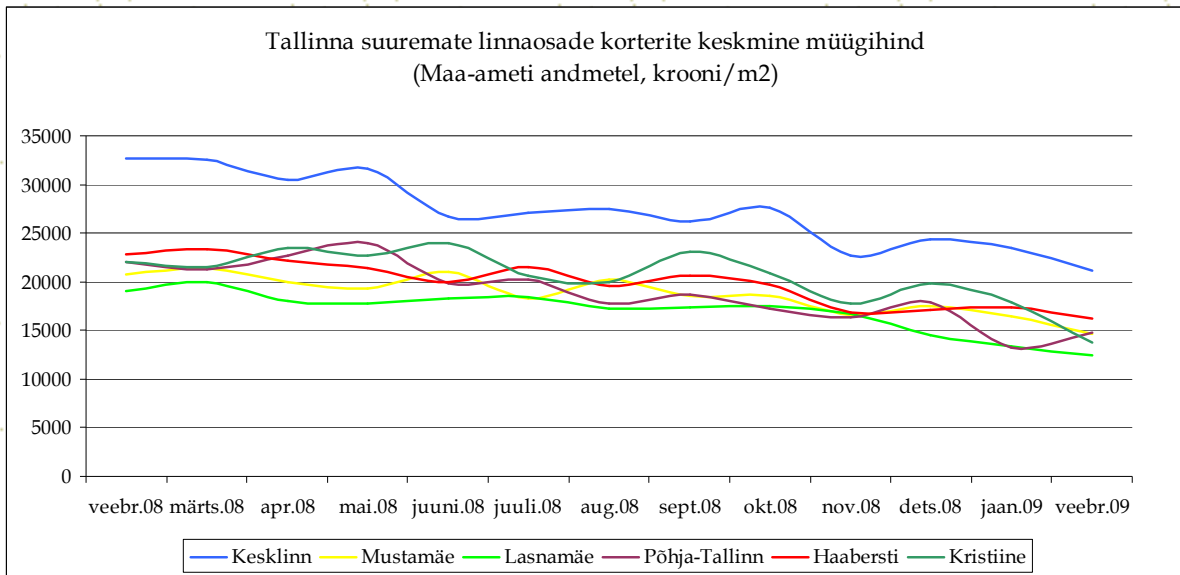
Kuidas peaks käituma tavakodanikust elamispinna omanik? Esiteks, kui vara pole koormatud laenuga ja eesmärk uut elukohta otsida, siis hetkel on tegemist ilmselt lähimineviku ja –tuleviku parima ajaga kodu vahetamiseks. Odavalt tuleb küll müüa, aga odavalt saab ka osta. Viiskümmend või natuke enam protsenti uue kodu hinnast laenab pank ka täna hea meelega juurde, kui palganumber ja töökoht kannatab laenu võtta. Kui laenu lisaks ei saa, kehtib taas vana hea nõuka-ajast tuttav vahetamise skeem. Kindlasti on see esmapilgul tagasipöördumine vana ja kohmaka, juba viisteist aastat tagasi unustatud „otsingumootori“ juurde, aga interneti võimalused on selleski osas piiramatud. Teiseks – kui laen on mõistlikus suhtes korteri väärtusega täna ehk mitte oluliselt üle 100% turuväärtusest, tasuks ilmselt valmistuda pikemaajaliseks samas kodus püsimiseks. Või müüa korter, maksta tagasi loodetavasti kogu võlg ja üürida mõned aastad kodu kortermajas või linnalähedases ridaelamus. Elamispiindade üürihinnad on kukkunud ja ilmselt pisut kukuvad veelgi. Kui majandusel taas kindel pind jalge all, tasub korraks kainelt üle mõelda, millist kodu ma vajan ja samas suudan omada. Omamine ei ole ainus võimalus kodu rajada, saab selgeks üha enamatele. Mõistliku kuumaksega üürikortermajad on kriisi leevendudes turul konkurentsivõimelised eriti vanade tüüplinnaosade karpide korteritega võisteldes, millesse omanikul tuleb lähimate aastakümnete jooksul lõputult remondiraha matta. Arvutage need kulud näiteks 15 aasta peale kokku ja saate summa, mis ka ajaldatud väärtuses annab täna kaugelt kõrgema summa kui mistahes uuslamu korter. Nii et osta tasub turu põhjas pigem uusehitust, mille hind enam ilmselt kunagi nii madalale ei lange kui tänaste „lõpumüükide“ turul. Kuid samas on ka vanemaid objekte, mille puhul on objektile ka emotsionaalne või ajalooline väärtus ning millede renoveerimiskulusid ei saa majanduslikult üks-ühele uute elamutega võrrelda.

Nagu juba teame, on 95% Eesti kodulaenudest seotud Euroga, seepärast mõjuks Eesti krooni devalveerimine lähitulevikus reaalse rahalise kaotusena eelkõige neid laenu väljastanud pankadele. Nimelt hakkaks devalveerimise järel iga keskmine kodulaenuvõtja (neid on Eestis üle 150 000 leibkonna) pangale võlgnema just sellevõrra enam, millevõrra krooni kurss alaneks. Niigi langenud turuväärtuste ja kiireneva töötuse taustal mõjuks see pankade laenukahjumitele kui pisikese tulekahju kustutamine bensiiniga. Täna juba üle 3% olevate viivislaenude arv kasvaks kaunis kiirelt vähemalt suurusjärgu võrra kõrgemaks. Vaevast, et see stsenaarium Rootsi pankade omanikele (kelle hulgas samuti riigi osalus kasvama hakanud) just sobilik oleks. Lihtsam on Eesti pankadele likviidsusabi anda ja ka Eesti Panka kindluse mõttes lubadustega toita. Nii et meie krooni kurss peaks siiski püsima, kui just.... Ja ka siin ei saa me läbi Lätita. Balti kett on just niisama tugev, kui tugev on ta nõrgim lüli.

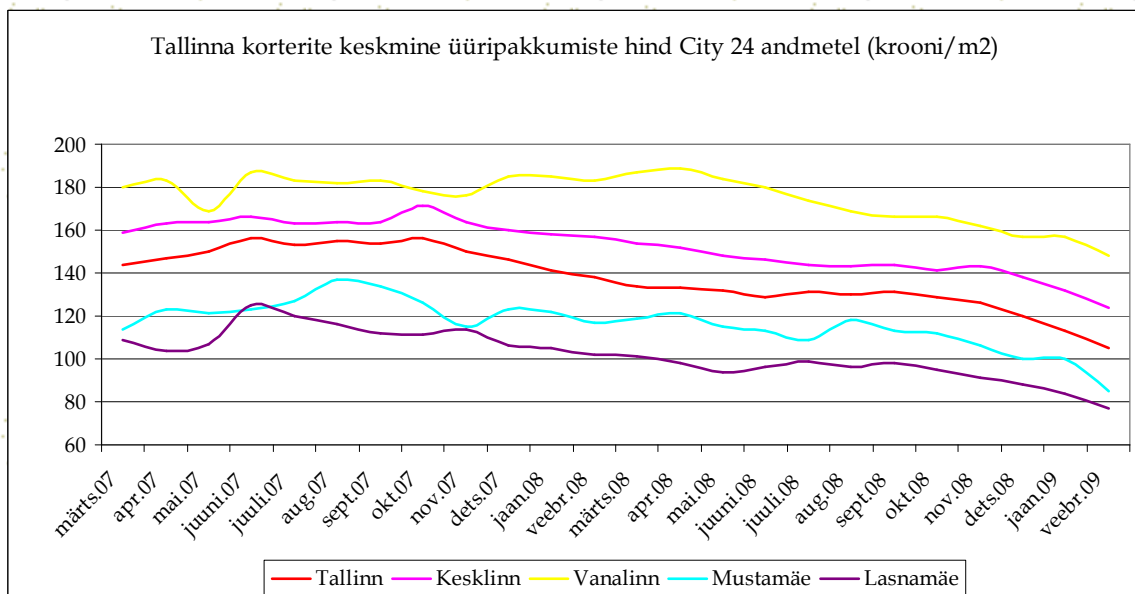
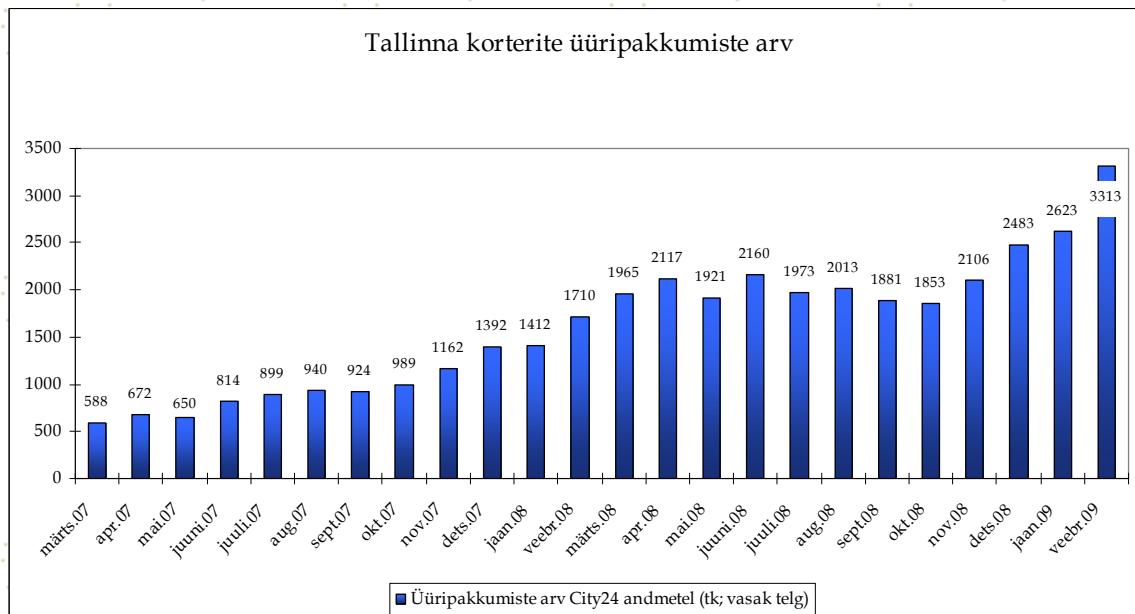
Ennustame 2009 I poolaastaks makromajandusliku paine jätkumist, kaduvaid töökohti kinnisvara- ja ehitussektoris ning renoveerimis-remonttööde turu elavnemist. Korteri lae värvimiseks on taas võimalik töömees leida ja töö isegi mõistliku hinna-kvaliteedi suhtega nädala jooksul tehtud saada. Tagasi maa peale! on selle aasta moto igas valdkonnas. Pidagem seda siis silmas ka oma vara väärtust hinnates, olgu müügi või laenuvõtmise kontekstis.



- Kuigi veebruaris tõusis Tallinna korteriomanditega tehtud tehingute arv üle 20% (!) ja hinnalanguse tempo pidurdus ei ole põhjust ühekuse perioodi puhul ennustada trendi muutumist



- Kõikides suuremates linnaosades on viimastel kuudel müügihinnad selgelt langevas trendis. Viimasel kahel kuul (detsembrist veebruarini) on suurim langus olnud Kristiines (~6000 krooni/m²) ja väikseim Haaberstis (~900 krooni/m²).



- Üürituru trendid on jätkuvalt samad: pakkumiste arv tõused ja hind langeb

Märtsiproгноos 2009:

1. Eesti investorid pelgavad kinnisvarasektorit ja on valmis sisenema ainult oluliselt kõrgema tootluseootusega objektidesse, mille klientide kvaliteet kõrge.
2. Üüriturul teevad olemasolevate hoonete omanikud järjest paranevaid ja kohati meeletlikke pakkumisi, et hoida kliente kinni. Kauba peale on võimalik saada parkimiskohti, soodusperioodi osalise või tasuta üüriga, mööblit.
3. Kaubanduspindade üüritulu lähiajal langeb, kuna jaekaubandus ei suuda kahanenud juurdehindlus marginali puhul enam teha kõike kolme korraga: tasuda kõrget üüri, maksta töötajale palka ja teenindada laoseisu all kinni olevat raha, mis reeglina võetud laenuks.
4. Elamispinnaturul jätkub sügiseni valmisprojektide „lõpumüük“. Halbade projektide riismed antakse üürile ja raskustes arendustes müüakse elamispindu poolmuidu.
5. Tänu langenud maahindadele ja langenud ehitushindadele on tekkimas soodsad võimalused oma soovidele vastava eramu ehituseks.

Kasutatud andmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjunkturiinstituut, Maa-amet, portaali City24.ee.

Turukommentaariid on koostanud Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ poolt tuginedes allikatele, millised on meie arvates usaldusväärsed. Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ei vastuta toodud informatsiooni õigsuse eest. Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ei vastuta käesolevate kommentaaride kasutamisest tulenevate otseste või kaudsete kahjude eest.