

## Ühinenud Kinnisvarakonsultantide turukommentaar IV 2009

### 2009: Kinnisvaraturul on klient kuningas ja arendaja kerjus

2008.a. aprillis ennustas Eesti Kinnisvarafirmade Liidu traditsioonilisel aastakonverentsil enamik esinejatest turu tõusule pööramist hiljemalt 2009.a. kevadel. Selleks hetkeks oodati tarbijate kindlustunde taastumist ja vähemalt 0-majanduskasvu. Nagu lähiajalugu meile ilmekalt tõestanud on, ei pidanud ükski prognoosidest paika. Sellest ei saa teha ühest järeldest analüütikute rumaluse või prognoosimise kui sellise mõttetuse kohta, pigem julgeme öelda, et tulevikus on elu muutlikum, kui seda täna keegi ette oskab näha. Üks on kindel, kapitalismis ehk peenemalt öeldes liberaalses turumajanduses on hindade tõus arengumudelisse sisse kirjutatud. Kui liiga kõvasti pedaali vajutada ehk laenu rahaga majandus üle külvata, siis teatud asjaolude kokku sattudes on mull vältimatu. Ka Eestis hakkas tekkima oma rämpslaenu sektor, kus kodulaenu anti hoogtöö korras kõigile, kel legaalne sissetulek ning sugulaste suvila pantimisvõimaluse korral ei pidanud laenuvõtja omakapitali üldse mängu panema. Hea, et veel nüüdki pidama saime...

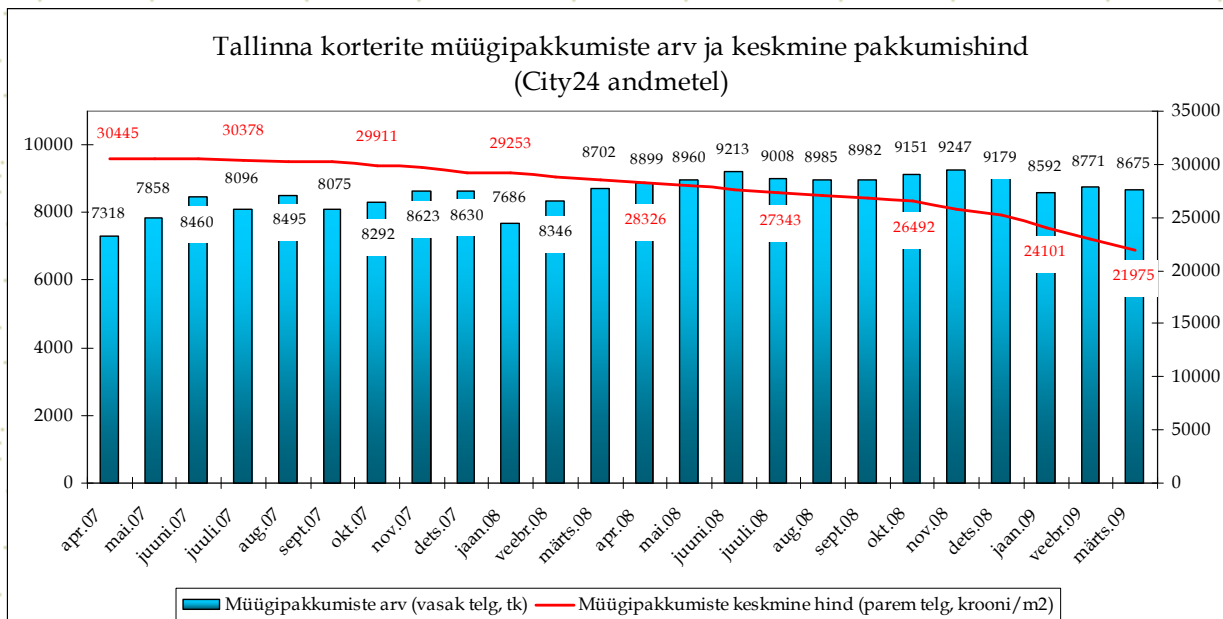
Sellises turuolukorras ei maksa imestada, kui 40 aastat vana tüüp korter järsku miljonit väärt hinnati ja Tallinna kesklinna uute korterite hinnad enampakkumisel 100 000 kr/m<sup>2</sup> küündisid. Arendajad andsid kuuma ja rahvas tormas kliendipäevadele kui parimatel aegadel osturallile või hulludele päevadele. Kibedaks teeb tol ajal korteri ostnute meele kindlasti tänaste turugraafikute jälgimine, kus kusagile äärelinna tühermaale Karup...e või Rebases...a nime kandva karbiküla kodude hindadest pea pool ära on sulanud. Jättes omaniku pangavõlgaseks veel järgnevaiks 30 aastaks. Arendaja aga on maanteelt sisse pöörates tee äärde löönud sildi stiilis „viimased korterid alates 10 000 kr/m<sup>2</sup>”. Eks me õpi selle turutsükli põhja poole liikudes ikka omaenese vigadest, mis parata.

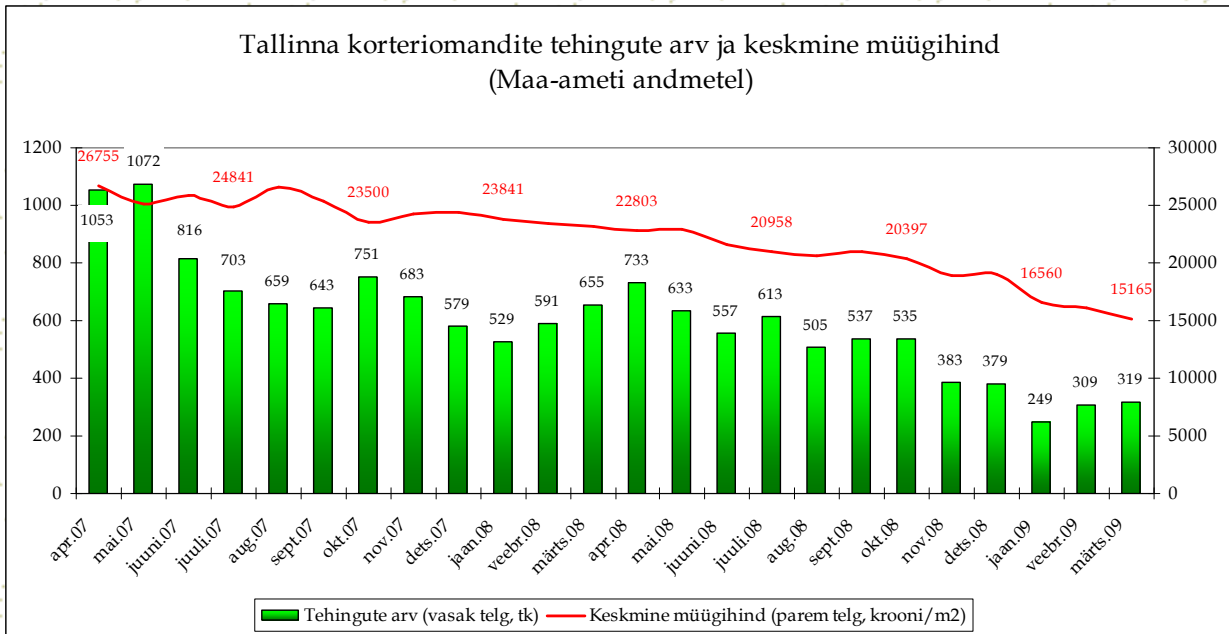
Rõõmsam on meel neil inimestel, kes täna koduostmise või üürimise valikuid teevad. Turul on tuhandeid kodusid, mida omanikud tõesti tahavad müüa. Mõeldas on ajad, mil ostuhuvilistel paluti enne objektiga tutvumist käsiraha sisse maksta; täna on arendaja vahel juba esimesel kohtumisel valmis hinda käsiraha võrra langetama. Kauba peale saab uues majas enamasti parkimiskoha hoovil või isegi maja-aluses garaazis, vahel ka köögimööbli või midagi muud tarvilikku. Müümata seisva kinnisvara surve arendajate bilansis on niivõrd tugev, et ostja mõistlikud ettepanekud leiavad kiirelt aktsepteerimist. Kui täna saab tüüplinnajao uue kortermaja kahetoalise korteri alla miljoniga ja Kesklinnas pooleteist eest, siis meie arvamus kohaselt tasub juhust kasutada. Lähema 10 aasta jooksul ei näe me enam sellist perioodi, kus konkurentsivõimelise hinnaga pakkumises sedavõrd suur hulk kortereid. Sama kehtib üürikorterite kohta; üür on täna reeglina oluliselt madalam kui laenu teenindusmaks sama korteri ostul; üürikorterite tulusus (üüritudu aastas suhtena korteri väärtusesse) omanikule jääb alla 5 %, mis on võrreldav eluasemelaenu lõppintressimääraga. Kes täna ei taha ühel või teisel põhjusel kodu osta, tasub tõsiselt

kaaluda selle üürimist 3...5 aastase perioodiga üürilepinguga, mille tingimused annab vägagi hästi leppida üürnikule soodsaks. Isegi kui eluasemeturul keskmised hinnad peaksid veelgi langema, siis juhtub see ennekõike ülalviidatud vanemate korterite arvel. Täna Tallinna turul pakutavast ~8000 korterist on 90 % vanad, mis tähendab omanikule aastate jooksul kasvavaid kulutusi füüsilise amortisatsiooni tõrjumiseks ja kasvavaid energiakulusid. Piltlikult on Mustamäe, Lasnamäe või Põhja-Tallinna vana korter nagu külmkapp Minsk, mis on teid 25 aastat truult teeninud, kuid vajab peatselt mootori, siis külmatorustiku, siis uksetihendi vahetust ja jätkab ikka võidukalt energiaklassis E.

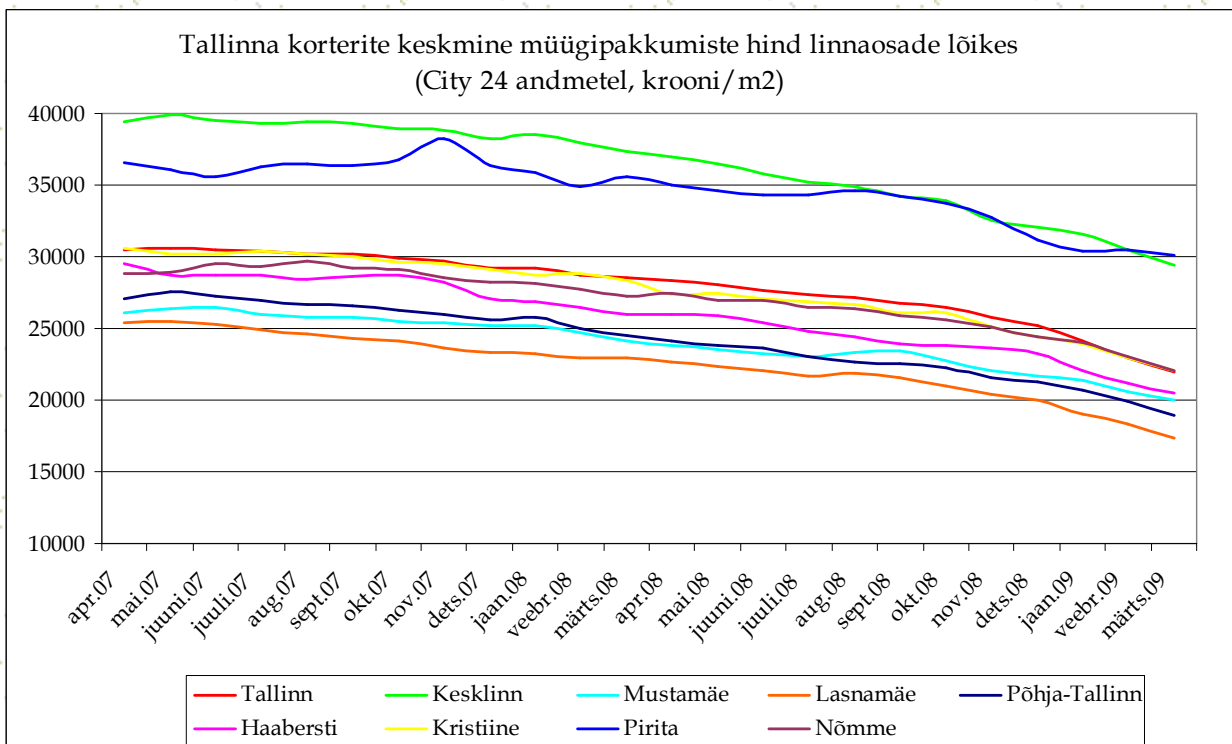
Meie soovitus on vaadata eluasemeturul ringi neil inimestel, kes seni on suutnud või mingitel põhjustel pidanud oma korteriostu edasi lükkama. Vaadake, mis toimub Tallinna ja Tartu kesklinnas või miljööväertuslikes piirkondades ja otsustage kainelt. Võrrelge oma elust pendelrännakutel kuluvaid tunde linnalähedasest uusasumist teel tööle ja koju, samuti mitme auto pidamise kulusid ning mõttekust üldiselt. Valige välja teile meeldivad korterid, ridaelamu- või paariselamukorterid ja tehke arendajale ettepanek. Millest too ei saa keelduda.....

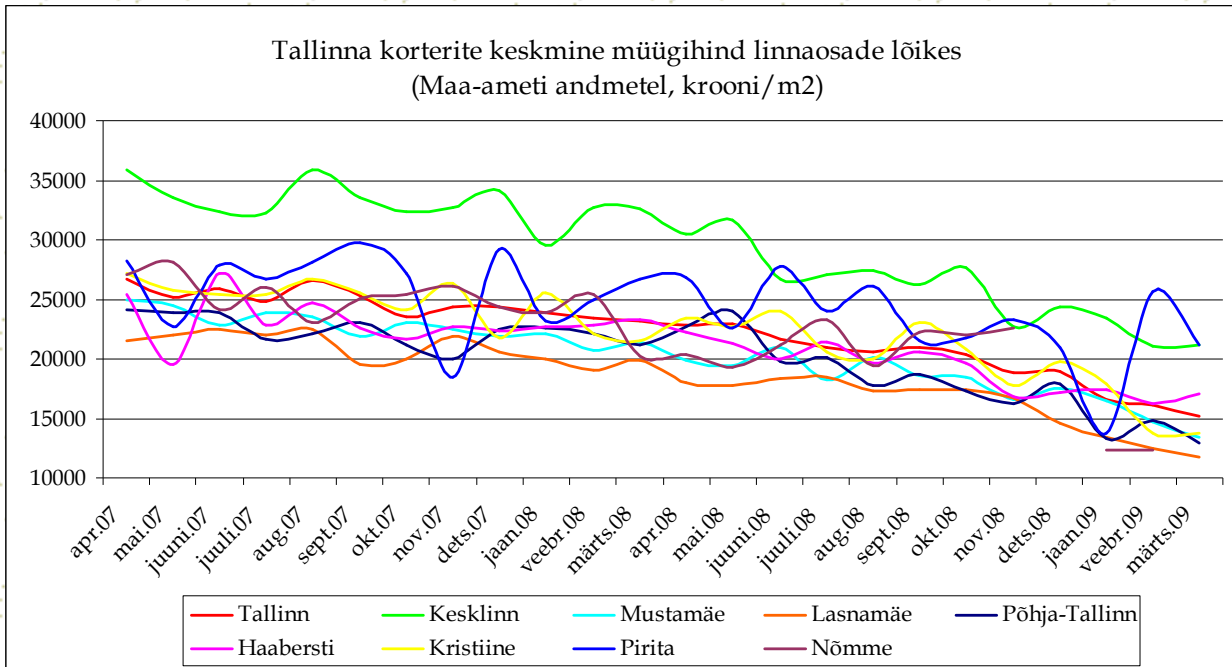
See kevad tuleb teisiti.



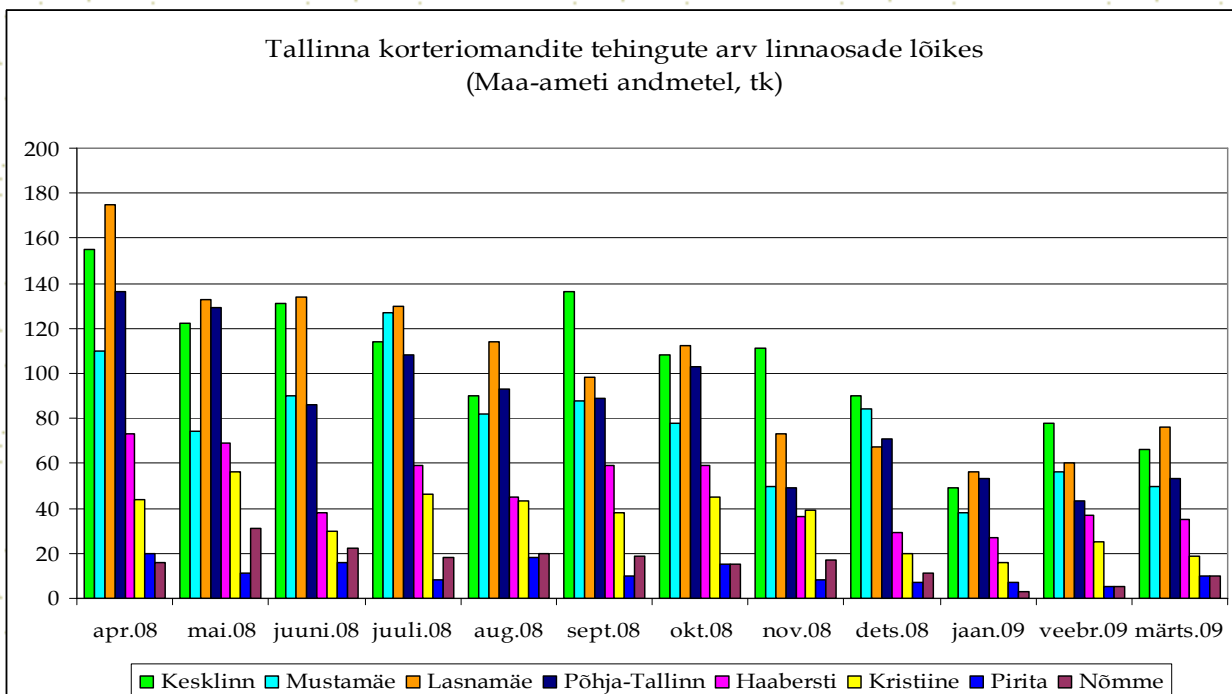


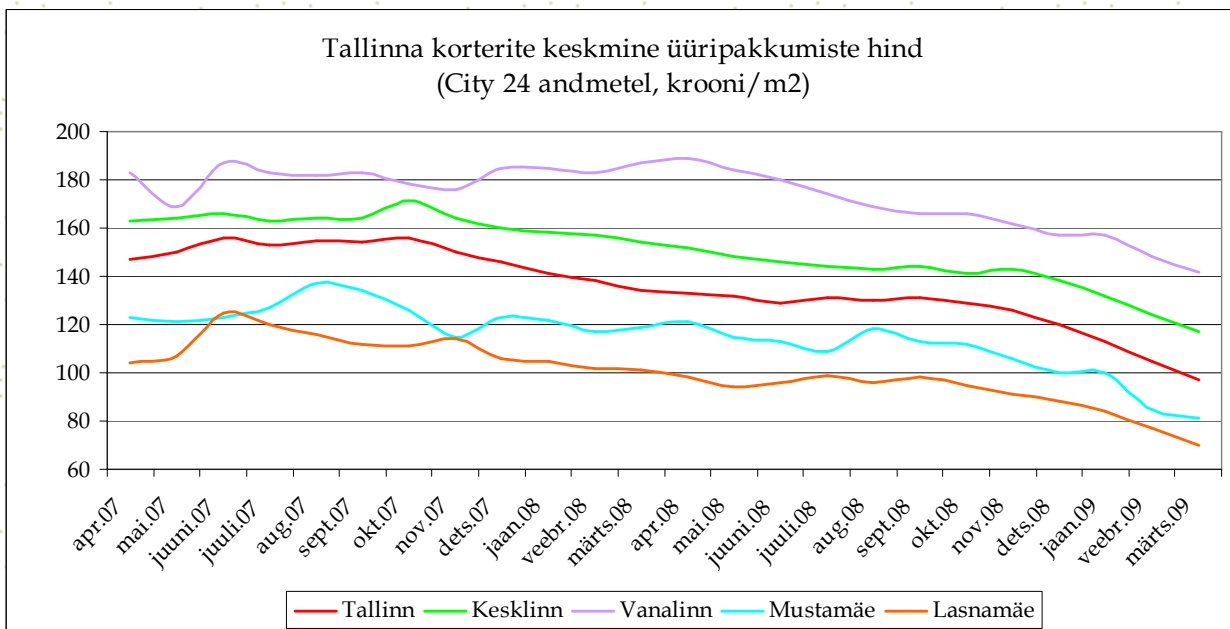
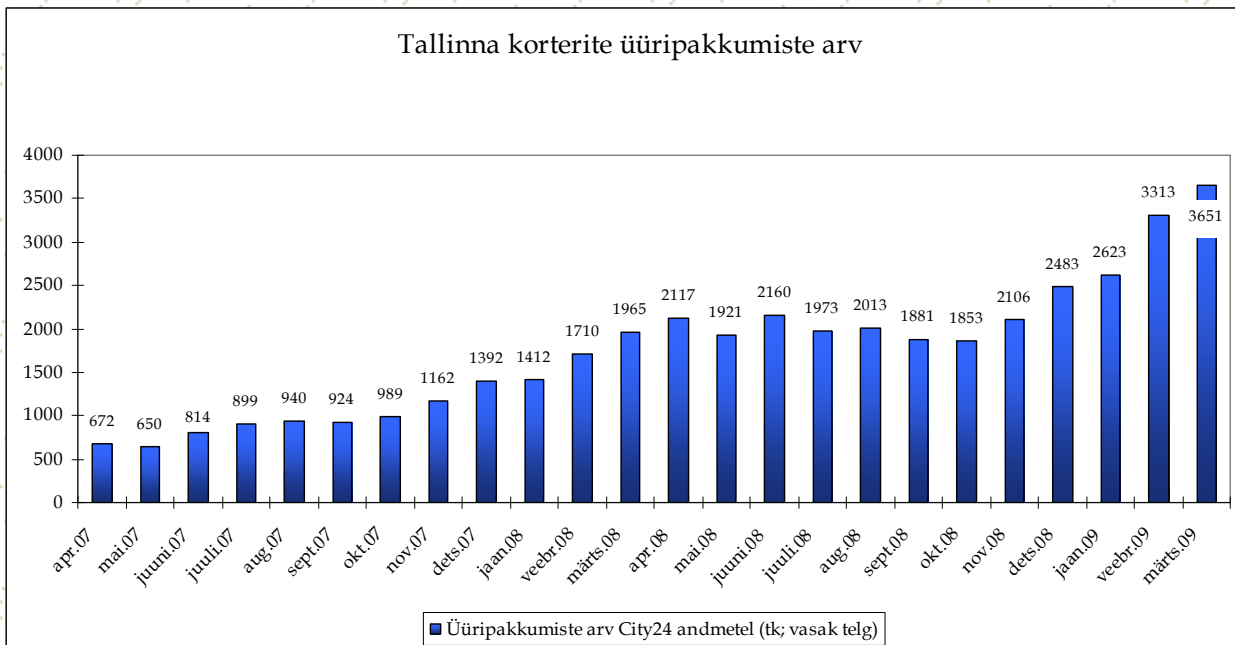
- Tallinna korterite müügipakkumiste arv on aasta aega püsinud samas suurusjärgus (8700...9200 pakkumist), kuid teostatud tehingute arv on langenud aastatagusest tasemest üle kahe korra. Seega on aastaga arvestuslik müügiperiood pikenenud rohkem kui kaks korda.



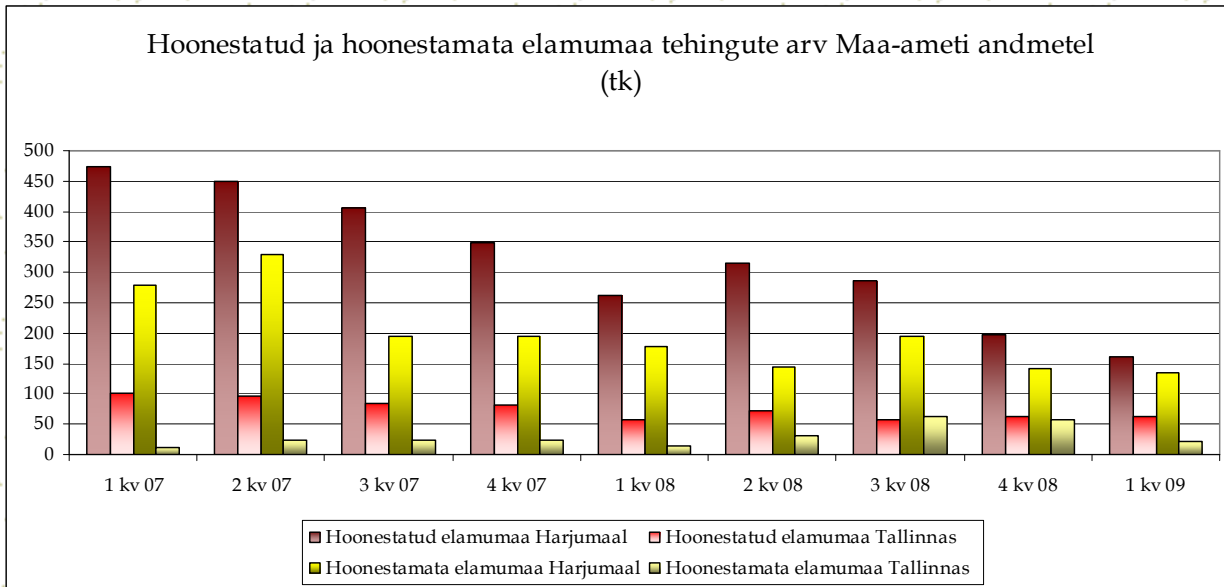


- Nii müügipakkumiste ki tegelike müügihindade trend on allapoole. Aprillis 2007 oli Tallinna korteriomandite keskmine tehinguhind 12% väiksem keskmisest pakkumishinnast, aprillis 2008 oli see vahe ~20% ja märtsis 2009 on vahe juba üle 30%. Seega ei ole enamik müüjatest turuga kohanenud ja nende hinnaootused on selgelt liiga kõrged.

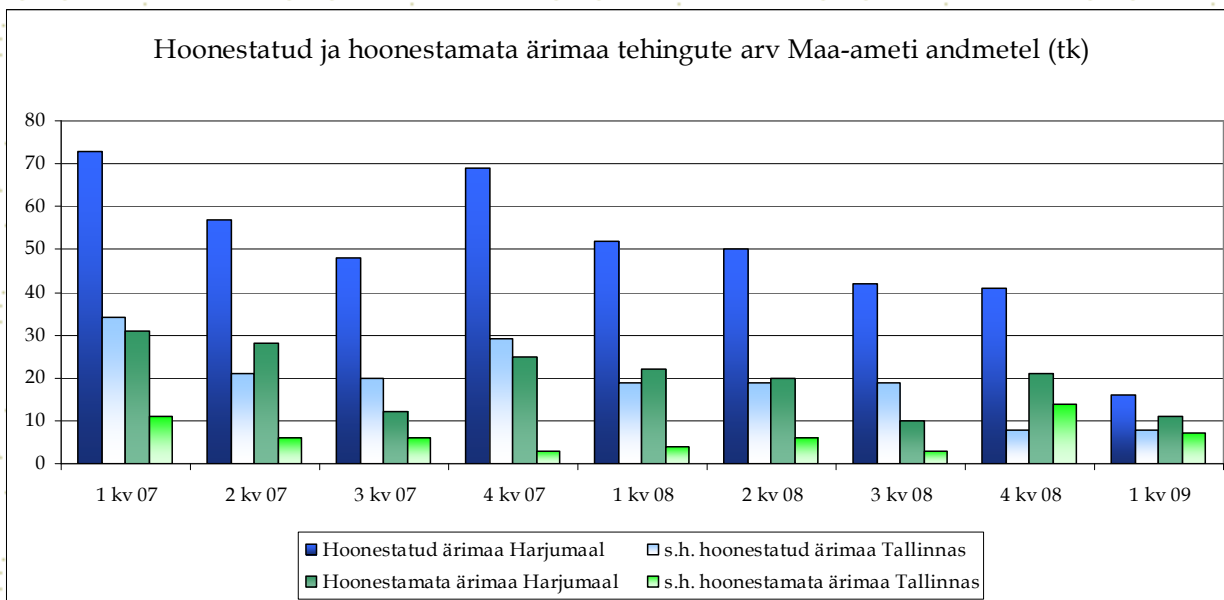




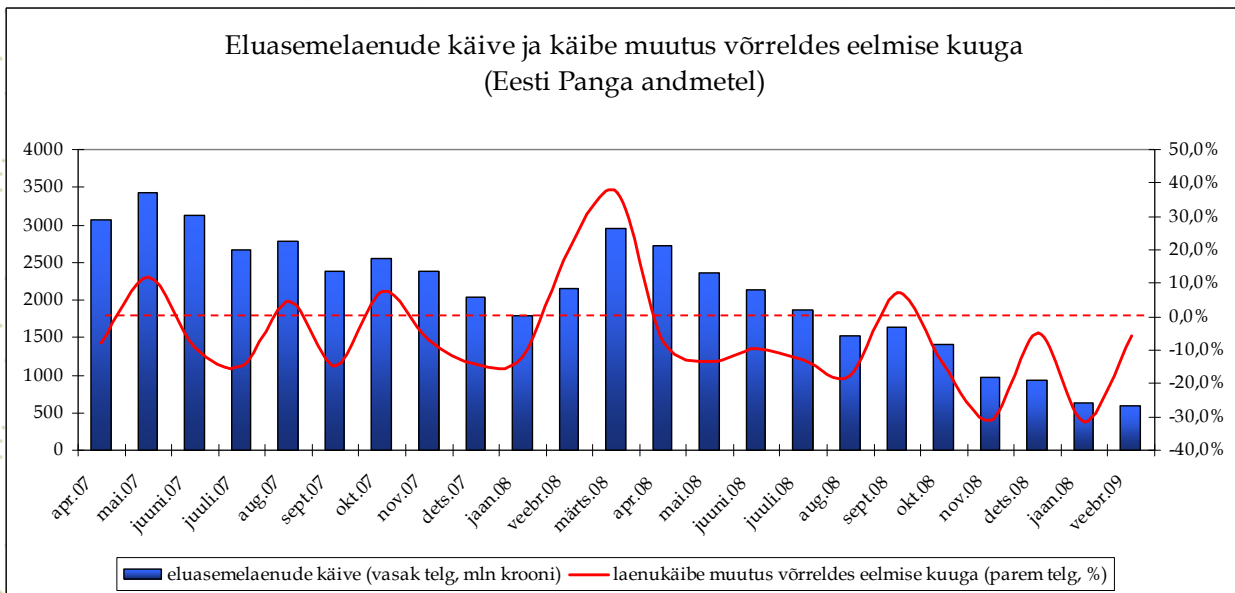
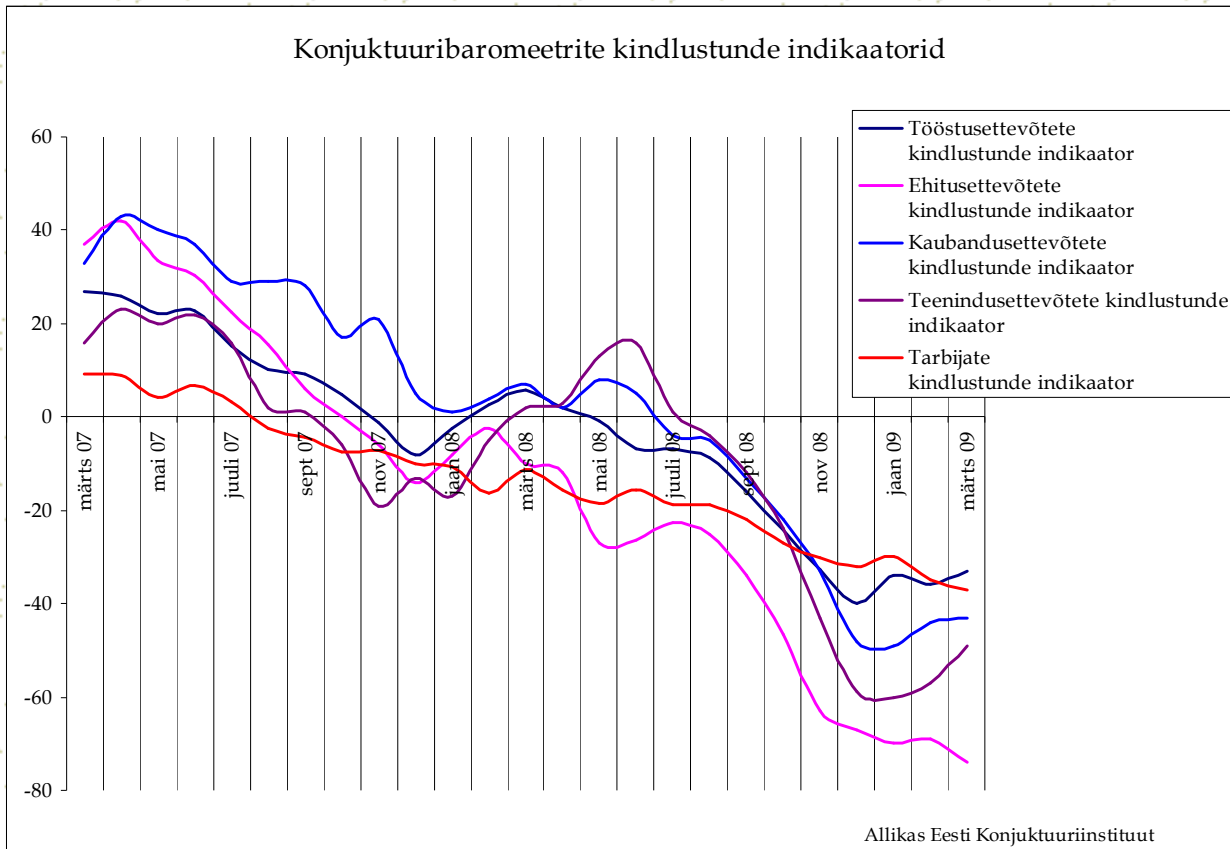
- Üüripakkumiste arv tegi järsu hüppe üles veebruaris 2009 (+ 26%) ja suurenes ka märtsis üle 10%. Vastavalt on kiirenenud ka hinnalangus varasemalt 2% kuus ligi 8%-ni kuus.



- Suurem langus on olnud Harjumaal tehingute osas, Tallinnas toimuvate tehingute arv on vähenenud vähem. Põhjuseks oluliselt vähenenud huvi Tallinna laähdaste nn „põlluarenduste” vastu.



- Viimasel kahel kvartalil on hoonestamata ärimaadega Tallinnas tehtud tavapärasest enam tehinguid.



- Eluasemelaenude käive on tippkuude rohkem kui kolmelt miljardilt kroonilt kukkunud viis korda olles veebruaris 2009 alla 600 miljoni krooni, samas mahus oli viimati eluasemelaenude käive viis aastat tagasi.

---

## Aprilliprognosis 2009:

1. Üürikorterite pakkumine kasvab veelgi, ületades suveks Tallinnas 4500 korteri piiri. Nendest tubli 20 % on uued või paar aastat tagasi ehitatud korterid. Tartus ja Pärnus ei ole sesoonsed kõikumised üüriturul enam niivõrd tugevad, eelistatud on pikaajalised üürnikud.
2. Laoseis elamispinnaturul ei hakka kahanema veel 2009.a. jooksul, ennustame pakkumiste maksimumi saabumist 2009.a. lõpuks.
3. Kuigi raha „trükitakse” maailmas juurde 24 h ööpäevas ilma puhkepäevadeta, ei taastu usaldus finantsturgudel veel 2009.a. suveks. Seepärast ei kasva Eesti eluasemelaenu portfelli 2009.a., pigem jätkub väike kahanev trend.
4. Väikearendajate projektid pankrotistuvad ja liiguvad pankade varahaldusfirmadesse. Sealt tulevad need turule kõige varem 2010.-2011.a., kuid mitte 12 000 – 15 000 kr/m<sup>2</sup> hinnaga, vaid kõrgemal tasemel.

---

Kasutatud andmete algallikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maa-amet, portaali City24.ee.

Turukommentaari 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 otsuste või kaudsete kahjude eest.