

Ühinenud Kinnisvarakonsultantide turukommentaar V 2009

Kevad teeb tuju lahedamaks

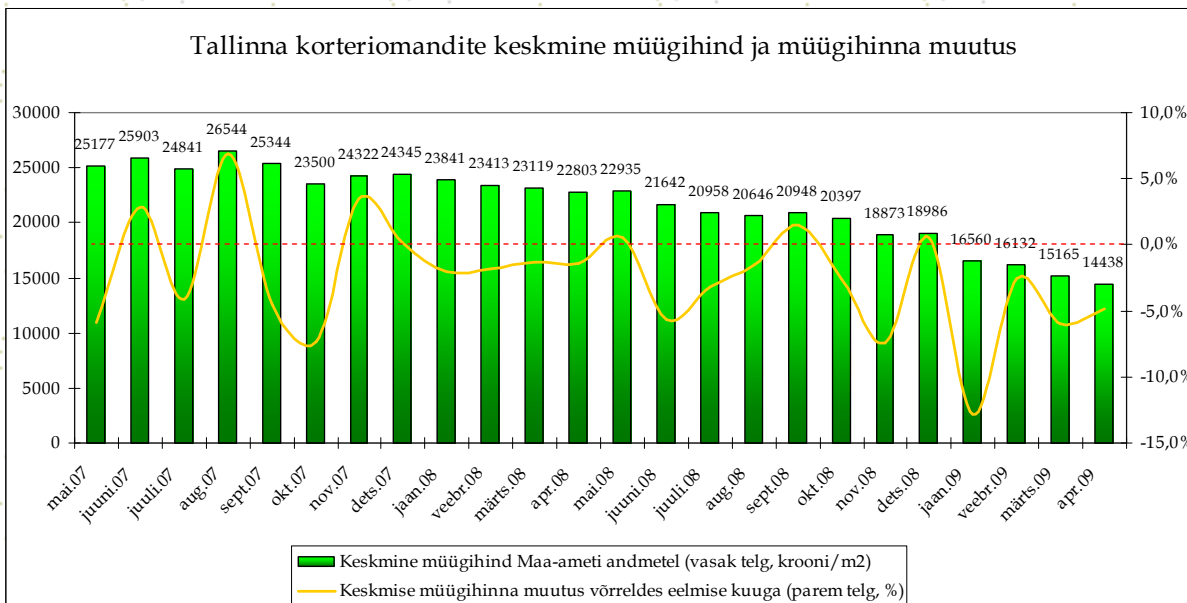
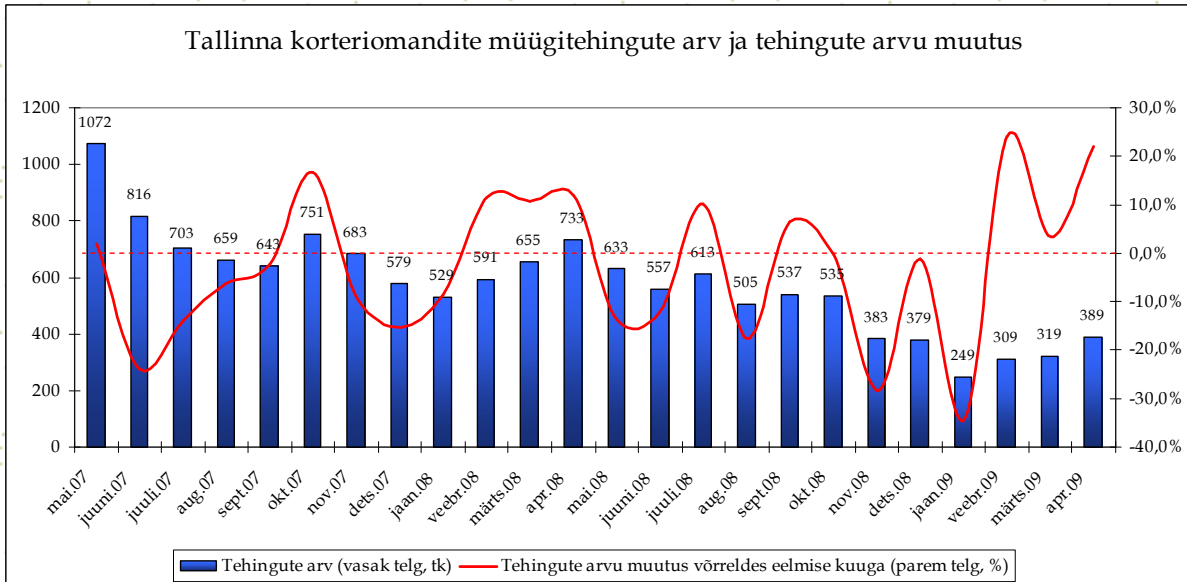
„Jaak, jalad põhjas,“ hüüdis ühes Eesti rahvajutus jäisesse vette vajunud külamees, endal surm silme ees. Eks sedasama põhja otsi ka kinnisvaraturg ning oota kõik majanduses tegevad asjamehed. Kui enam ometi hullemaks ei läheks, ohkab igamees. Raadiot-telerit-internetti ei taha enam lahti keeratagi – hädasõnumeid tulvab niivõrd hullusti. Seepärast peaks võtma rahulikuma hoiaku ning vaatama kinnisvara jälle kui inimese-ettevõtja vajaduste rahuldamise keskkonda, mitte imeinvesteeringut, mis aastas iseenesest vähemalt 20 % tootlust tekitab. Sest mündi pahupoolel kasvas kinnisvara kasutamise kulu koduomaniku või poodniku või kontoripinna kasutaja jaoks ülemäära kõrgeks. Kui pere sissetulekust ikka üle poole kodulaenule kulub või vürtspoodnik oma käibest (mitte kasumist!) peab kolmandiku üüriks maksma peab, ei saanud mulli lõhkimine enam mägede taga olla. Kiire tõus hakkas ennast 2007.a lõpus ise ära sööma ning kinnisvara likviidsus kahanes oluliselt. Tagantjärele tarkus, võiks ütelda. Peame aga järgmise tõusu ajal seda meeles ja pidurdame hoogu. Sama üleskutse heidame valitsuse suunas. Raskeid otsuseid on raskel ajal kolmekordselt raske teha.

Millest aga järeldame, et jalad juba põhja puutuvad...

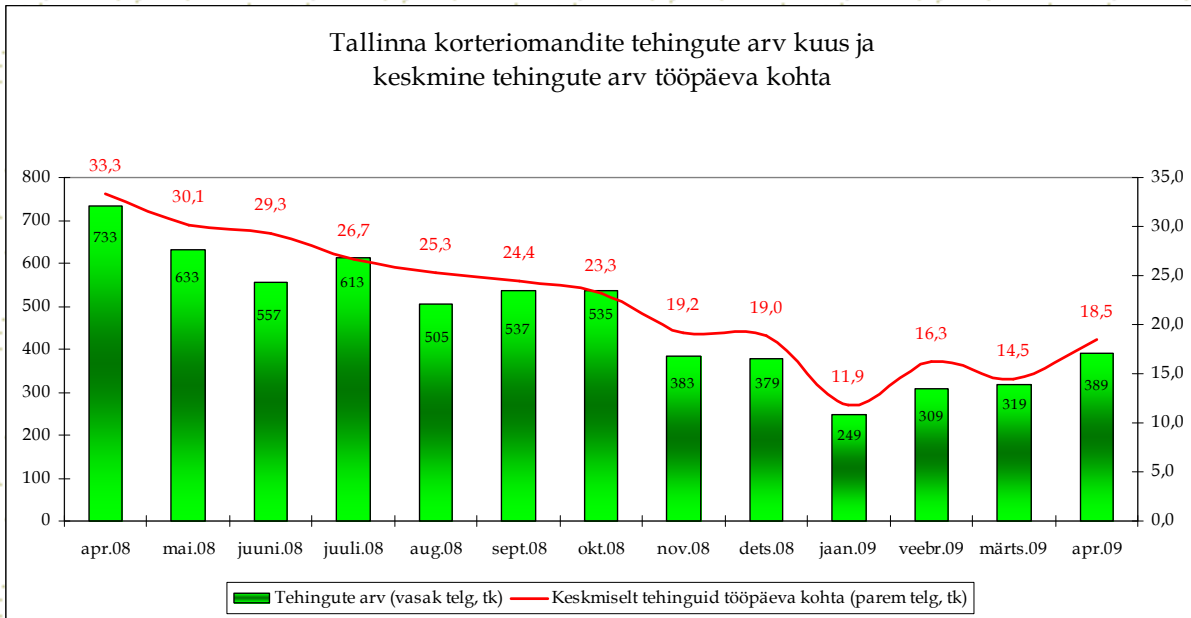
1. Esiteks – tehingute arvu langus on pidurdunud. Eks kevad olegi optimistlikum ja selge hinnangu saab anda aasta lõpul, kui looduses taas külmad tuuled puhumas.
2. Teiseks – laenu saab jälle inimene, kel kindel töökoht ja hea renomee. Pank küll ei meelita enam klienti imemadala marginali, pealekauba antava nänni ega 4 tunniga antava laenuotsusega. On aega mõelda ja analüüsida, millisest pangas ja millistel tingimustel laenu võtta ja pangal aega kliente valida.
3. Kolmandaks – tüüpelamispinna hind on taas loogilises seoses keskmise palgaga, nii enam-vähem 1 kuupalk = 1 ruutmeeter korterit tüüplinnajaos. Kuigi 2009-2010 kestev majanduskriis võib selle suhte korraks veel kehvemaks ajada, on tase pikaajalises perspektiivis loogiline.
4. Neljandaks – suuremas osas on selge, milline kinnisvara tuleb pankroti kaudu müüki, milline müüakse arendajate poolt kõva allahindlusega ja milline pannakse tulevikku ootama „rämpspankadesse“. Palju midagi uut ei tule turule üheski sektoris ning juba 2010 hakkab laoseis märgatavalt kahanema.
5. Viiendaks – inimesed näikse olevat harjunud mõttega, et lähemad aastad on rasked, oma tööst hoitakse hoolsamalt kinni ja ehk paraneb ka efektiivsus. Ehk – 10 ...20 %

väiksema sissetulekuga teeme ära 20 ... 30 % rohkem tööd. Loodame südamest, et suhe just sedapidi kujuneb.

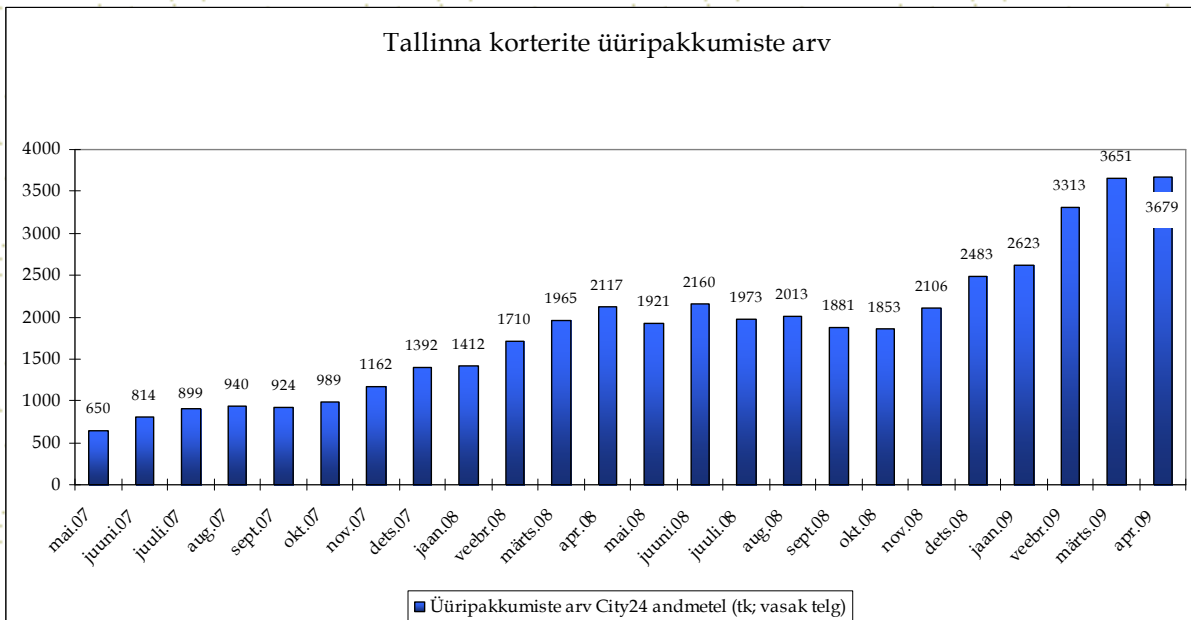
Kes ei taha tingimata oma kodu osta ja selle omanik olla, võtke see pigem üürile. Kunagi ei ole pakkumises olnud niivõrd palju erinevaid üürikodusid nii tüüplinnajaos, uuselamutes kui lausa Kesk- ja Vanalinnas. Miks mitte kord elus proovida paar aastat elu Vanalinna üürikorteris? Vanemad sugulased ja pangad väidavad, et maksate teisele ja endale ei jää midagi? Vale juttu puha, teil on ja teile jääb oma (huvitavalt elatav) elu, mis vaba laenumuredest ja sellest, kuidas kinnisvara väärtus parasjagu kõigub. Elu on see, mis on inimese suurim väärtus. Või nagu lapsesuust suusahüppaja kord sõnas „Elu on inimese parim aeg“. Nautigem seda kõigest hoolimata, head turuosalised.



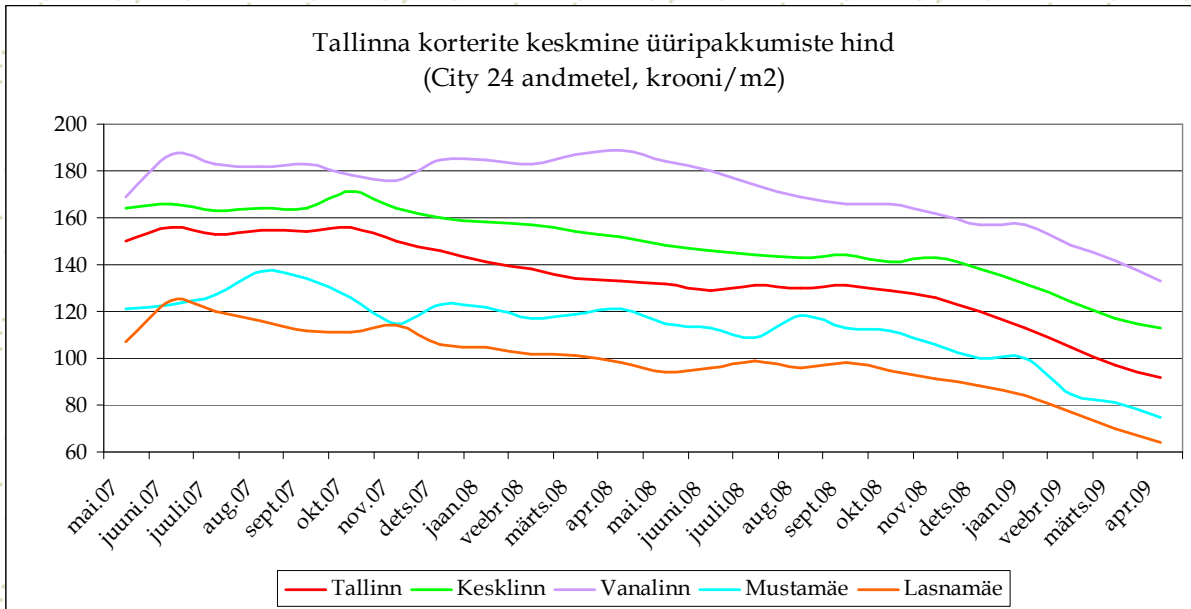
- Tehingute arv Tallinna korteriomanditega on võrreldes jaanuarikuise madalaima tasemega hakanud tõusma. Korteriomandite keskmine müügihind on jaanuarist aprillini langenud 3..6% kuus. Arvame, et analoogne hinnalanguse trend jätkub veel mõnda aega



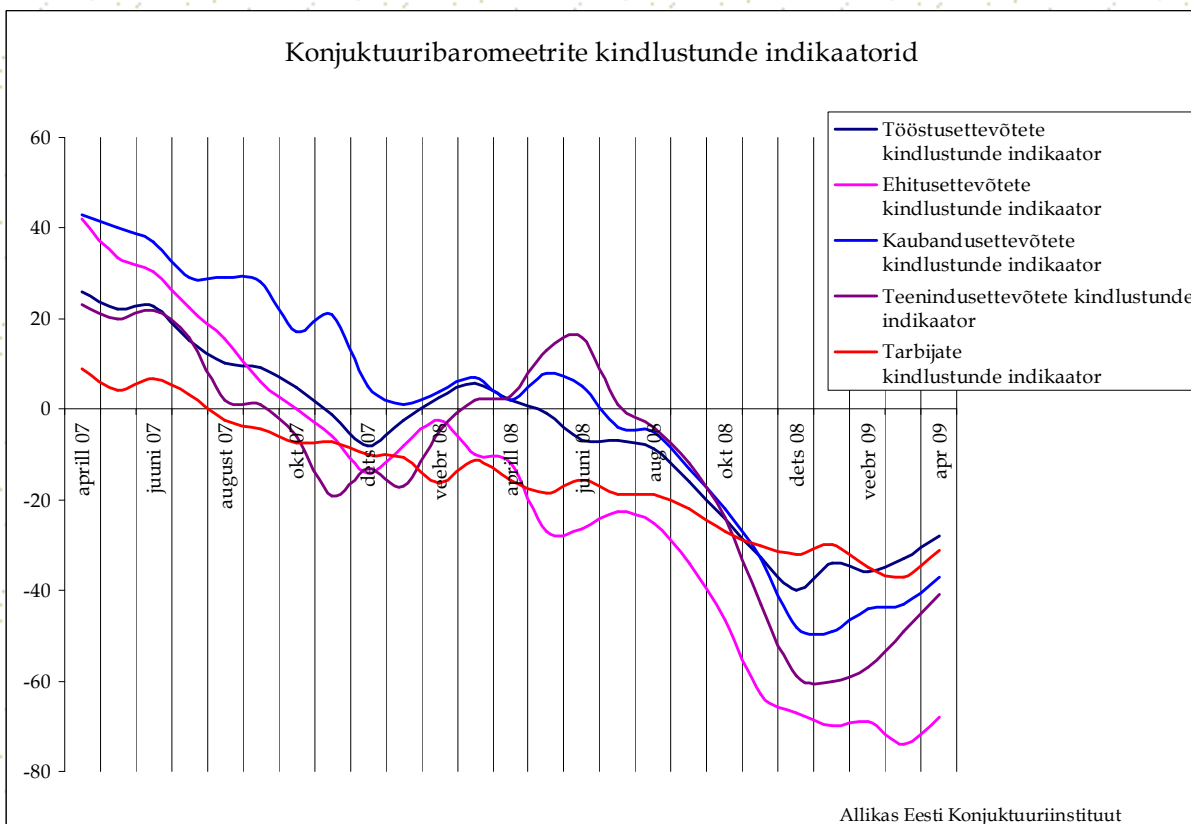
- Tehinguaktiivsus on võrreldes 2008.a. aprilliga peaaegu kaks ja 2007.a. aprilliga (vastavalt 1053 tehingut kuus ja 52,7 tehingut tööpäeva kohta) peaaegu kolm korda madalam



- Üüripakkumiste arv on jätkuvalt kasvav



■ Üürihinnad langevad samasuguse stabiilsusega. Trend on tõenäoliselt jätkuv



■ Tarbijate kindlustunde indikaator tegi esmakordselt sellel aastal väikese tõusu. Loodame, et see ei olnud tingitud vaid kevade saabumisest

Maiprognosis 2009:

1. Kinnisvaraturul tõuseb vahetustehingute arv. Laenufinantseerimist ei saa kasutada erinevate koduvahetusskeemide jaoks ja sularaha olemasolul on võimalik saada vägagi soodsaid tehingutingimusi.
2. Laoseisu vähenemine on tugevas seoses Eesti majanduskasvu pöördumisega positiivsele poolele.
3. Töötute arvu kasv toob aasta teisel poolel turule palju inimesi, kes peavad oma kodu väiksema vastu vahetama, olles sundseisus pangamaksetega ja oluliselt väiksema peresissetulekuga.
4. Lõppeb arendustegevus linnalähedastel kõrrepõldudel ostuhuvi kadumise tõttu. Olemasolevates projektides on müügis kortereid, mida pakutud hinnaga ei soovi keegi osta.

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

Turukommentaaris 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.