

## Kinnisvaraturu kommentaar VI 2009

### 2009: Suvi tuleb igal pool jahe, kohatine soojenemine on ajutine

„Ei saa me läbi Lätita ja Venemaa meelest ei lähe”, kirjutas enne igasuguse kinnisvaraturu käivitumist elav klassik Runnel. See salm sobib mõtteliseks taustaks juunijaheduses suveks prognoosi kirjutades, kui akna taga vihma tibab ja pilt õues pigem oktoobrit meenutab. Midagi eriti erinevat selle aasta algusest ei julge loota ega karta. Vaataks ülevaatlikult tagasi, mida ennustasime elamispindade, äripindade ja kinnisvarainvesteeringute turul viimase viie kuu jooksul:

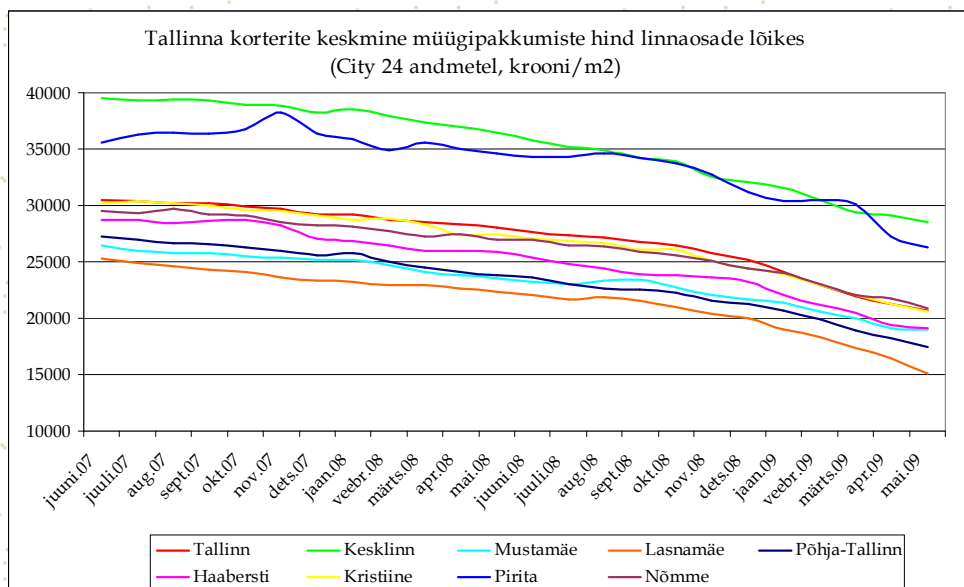
1. Elamispinnaturul ennustasime korduvalt, et makromajanduse tunnelis valgus paistma hakkab, siis hakkab vähenema ka laoseis ehk müügiks pakutavate korterite arv. Üheks põhjuseks pidasime asjaolu, et arendajad hakkavad oma lõpumüükidega ühele poole saama. Praeguseks ei ole müügipakkumiste hulk veel vähenema hakanud, kuigi juurdetulevate elamispindade arv on peatunud ja müügis stabiilselt näiteks Tallinnas kaheksa ja pool tuhat korterit. Tehingute arv on põhjas – 300 ..400 korterit kuus on ilmselt alumine tase. Miks pakkumiste arv ei ole kiiremini vähenema hakanud – osa elamispindu ollakse sunnitud müüma ja neid tuleb ilmselt juurde, samas kui teised omanikud liiga madalale langenud tasemel müümast loobuvad. Sunnitud müügid aga tähendavad edasist hinnalangust. Nii on mõnes tüüplinnajaos ruutmeetrihind juba 10 000 kr taset katsumas. Taastub loogiline suhe keskmise palga ja 1 ruutmeetri turuväärtuse vahel. Küsimuseks jääb, kui palju langetab hindu kiirelt langev keskmine palk? Kes teab kedagi, kes teaks kedagi, kelle palk ei oleks hiljuti langenud või ei tee seda lähiajal?
2. Äripindade osas ennustasime nii büroo- kui kaubanduspindade omanikele suurt survet üürihindade languseks. Büroopindade turul on surve tugevam, kuivõrd viimaste aastate hoogne arendustegevus on just nüüd, kriisi tugevnedes turule paisanud kümneid tuhandeid ruutmeetreid äsja valminud hoonetes. Vakantsusnäitaja on hüpanud julgelt üle 10 % ja see omakorda on ajendanud omanikke tegema pakkumisi, millest neidsamu hooneid arendama asudes äriplaani koostades ka kõige mustemas stsenaariumis ette ei osatud näha. Nagu üks tuttav fondijuht ilmekalt kommenteeris, on arendajate ja omanike raha nendes projektides viimase poole aasta jooksul heleda leegiga tuhaks põlenud. Järele on jäänud laenukapital, mille põlemisega täna veel ükski pank nõustuda ei taha. Kaubanduspindade turul on oma müügipindu suurendanud ainult Rocca-al-Mare Tallinnas ja Lõunakeskus Tartus. Seda ilmselt positiivse tulemiga. Pinda juurde ja päris uusi keskuseid on ehitatud ka Pärnus, Rakveres jt maakondliku tähtsusega linnades, kuid nende kriisist väljarabelemine kahanenud tarbimismahtude juures on väga raske, kui üldse võimalik. Ennustame, et suurem hulk olemasolevate

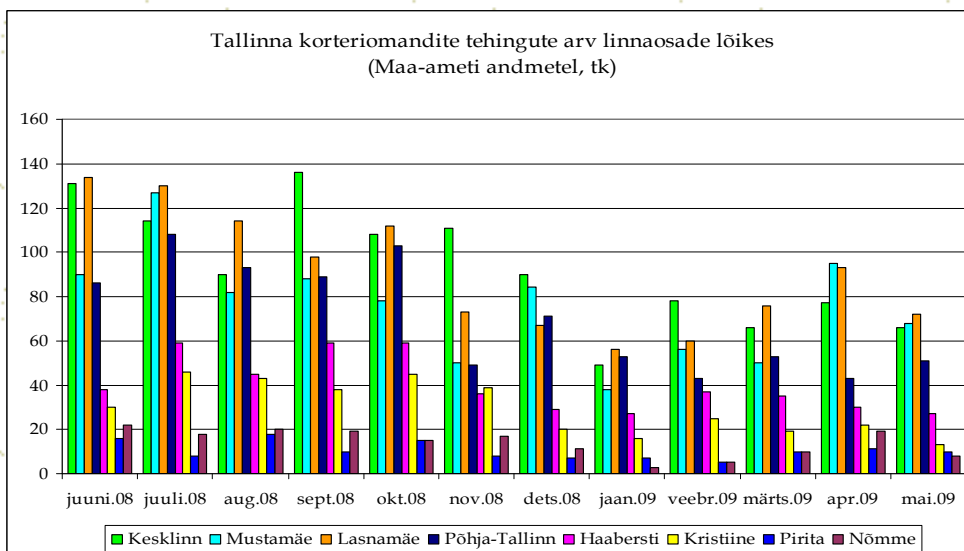
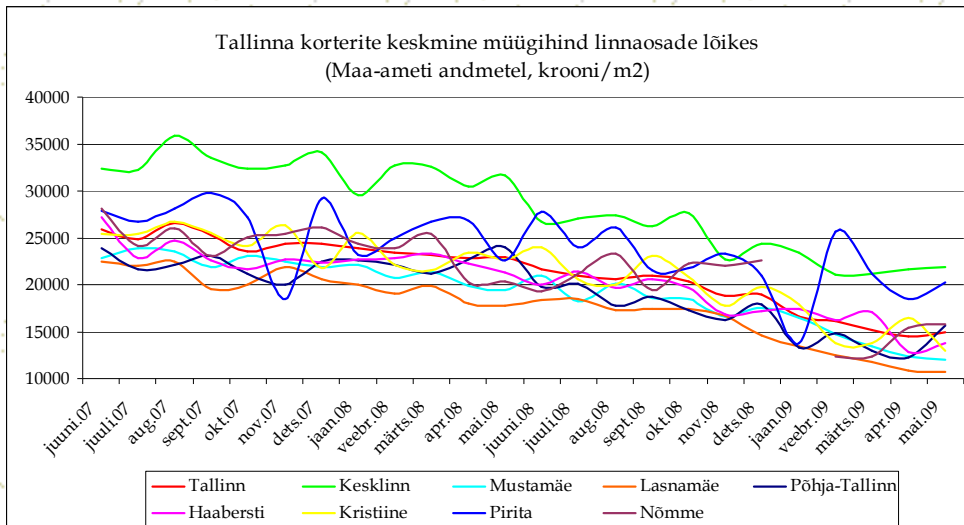
kaubanduskeskuste juurdeehituste või päris uute keskuste ehitamise plaane külmutatakse ning ühtegi suuremat rahvusvaheliselt tuntud ketti/kauplust Eestisse ei sisene.

- Investeeringute turul on algamas valmistumine uueks tõusuks. Mitte, et see kohekohe paista oleks, vaid et täna müügis oleva vara hulgas on valikuid ja müügihind jõudmas loogilisse suhtesse üüritootlusega. Kui sisemaine tarbimine kasvab ja usaldus Eesti suhtes koos sellega, on varakult sisenejatel taas võimalik kena spekulatiivne kasu lõigata väärtuse kasvult. Õnnetud on need, kes täna müüma peavad. Veelgi õnnetumad need, kes peale müümist ikka veel pangale võlgu jäävad.

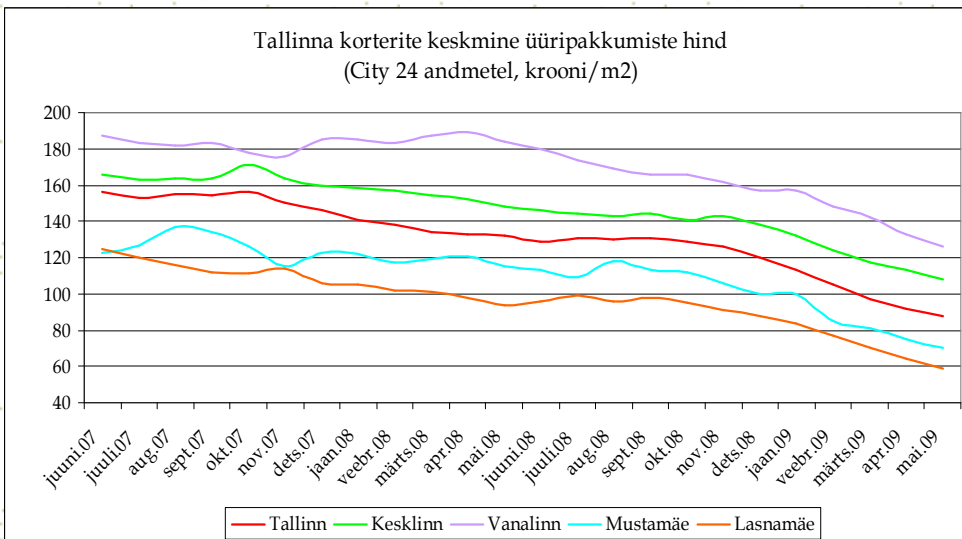
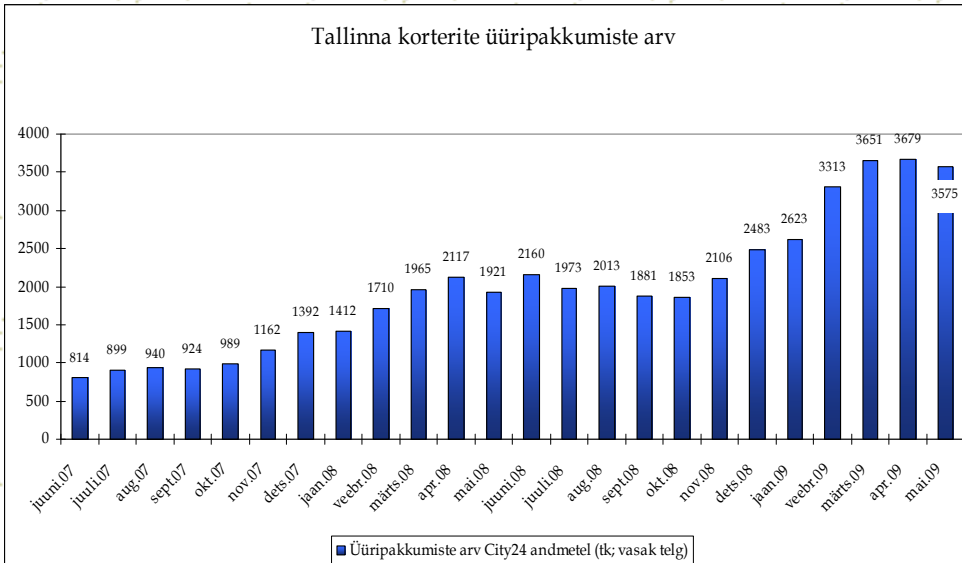
Peatse „paratamatult saabuva” järjekordse tõusu kuulutajad ja eelkõige teiste eest raha paigutajad kutsuvad taas investeerima tavakodanikke, kellel täna säästusid on või kes sooviksid osaleda Suure Kinnisvaraloterii järgmises voorus. Kui kunagi andis parima tulemuse lirimaa turule paigutatud panus, siis Eestisse, siis Hispaaniasse, siis nüüd on küsimus otsekui lihtsalt „kes on järgmine” ? Isiklikult usume, et kindlasti mitte Eesti ja kindlasti mitte Ida-Euroopa, kes ikkagi jätkuvalt Euroopa Liidu uustulnukatena eriti efektiivsed ja tulemuslikud ei ole. Miks peaks korter Tallinnas olema samas hinnas ükskõik millise EL samasuure linna korteriga ? Me ei leia muud põhjendust kui spekulatsioon. Miks peaks aga kaks korda järjest spekulereerima sama asukohaga ? See pole lihtsalt usutav. Seega soovitame „väikeinvestoritel „ olla ettevaatlikud teile tuttava kinnisvarabüroo või investeerimiskonsultandi soovitusel järgides, mille kohaselt on nüüd taas õige aeg oma raha neile usaldada, et nad odavalt ostaksid „hästi diversifitseeritud ja ainult parima kvaliteediga kinnisvara” Tallinnas, Tartus, Pärnus või kus iganes Eestis. Spekulatiivne paigutus on õnnemäng, milles ainus võitja võibki olla seesama fondihaldur, kes teilt tasu võtab „varade valitsemise” eest. Ostke parem siis juba sõpradega kahasse üürikorter miljööväärtusega piirkonda või tüüplinnaossa, mille hinnakõikumine pole niivõrd drastiline ja kus ka turu langusaegadel ikka keegi elada ja mõõdukat üüri maksta tahab. Seda soovitame teha aga kindlasti mitte julgelt laenu võttes, vaid siis, kui enda võetud kodulaenu makstud.

Pisut graafikuid:

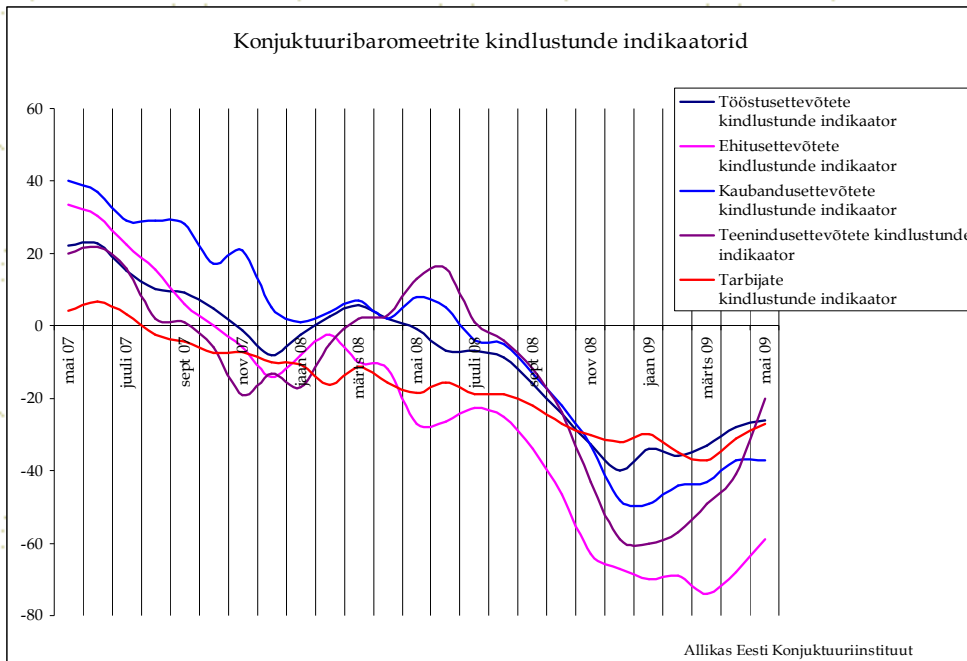




- Kuigi pakkumishinnad on stabiilselt langenud on need jätkuvalt tegelikest tehinguhindadest oluliselt kõrgemad. Tallinna korterite keskmine pakkumishind ületab korteriomandite keskmist müügihinda ~39%.
- Mais võrrelduna aprilliga enamikes linnaosades müügihinnad tõusid, mis on mõnevõrra üllatav. Suurest pakkumismahust tingituna on hinnatrend jätkuvalt langev.
- Vastupidiselt enamike lootusele, et tehingute arv mais võrreldes märtsi ja aprilliga ei lange, toimus siiski tehingute arvus mõningane tagasimine.
- Käesolevaks hetkeks (kui on olemas poole juunikuu andmed) saab öelda, et juunis tehingute keskmine väärtus võrreldes maikuuga siiski langes ca 11%.



- Üürihinnad on kiires languses kõigis vaadeldud piirkondades. Pakkumiste maht on mõnevõrra vähenenud, kuid eeldatavasti suve teises pooles, enne uue kooliaasta algust, see suureneb.



- Kõikides valdkondades on kindlustunne viimasel paaril kuul tõusnud, loodetavasti on trend jätkuv.

## Suveprognoos 2009:

1. Kinnisvaraturul tõuseb meeleheitlike müügipakkumiste arv. Kasvav töötus sunnib loobuma senisest staatusest, mille osaks oli pahatihti ülejõu ostetud maja või korter. Samas ei ole täitevmenetlus selliste kodude müümisel reeglina lahendus.
2. Laoseisu kiiret vähenemist elamispinnaturul me ei prognoosi. Püsiva müügiks pakutavate elamispindade hulga juures kahaneb keskmine müügihind kuust kuusse.
3. Büroopindade turul kasvab vakantsus ja väheneb üürimäär eelkõige B- ja C-klassi pindadel. A-klassi büroopinnad antakse välja oluliste soodusperioodidega ja tõsiste järeleandmistega omanike poolt. Samas on tunda, et pikaajalisi madala hinnatasemega tehinguid omanikud valmis tegema ei ole – ehk paremate aegade lootus on veel säilinud.
4. Kinnisvaraturule on saanud ratsionaalne mõtlemine – ostu- või üüriotsuste langetamisel kaalutakse peale hinna ka järjest rohkem objekti kasutamise ja kaasnevaid kulusid ning kasutusmugavusi.

Kasutatud andmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjukturiinstituut, 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.