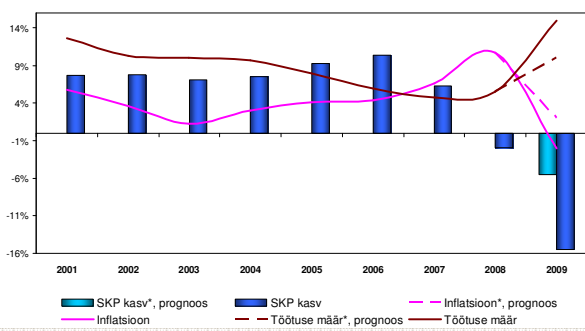
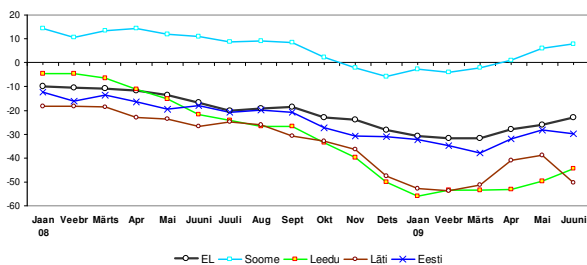


ÜLDISED MAJANDUSNÄITAJAD JA
2009.A ALGUSE PROGNOOS

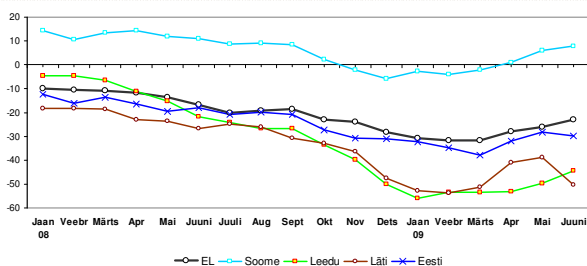
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank, Rahandusministeerium

TARBIJATE KINDLUSTUNDE INDIKAATOR



Allikas: Eesti Konjunktuuriinstituut

KINNISVARATURU DÜNAAMIKA



Allikas: Maa-amet

Majandusülevaade – 2009.a I pa kokkuvõte

Statistikaameti esialgsel hinnangul vähenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2009. aasta I kvartalis eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 15,6% ning Eesti Panga juuni majanduskommentaari kohaselt kujuneb selle aasta keskmiseks majanduslanguseks 12,3%.

Siinjuures on kohane meenutada, et 2009. aasta algas kindla veendumusega, et kriisi põhi on käes, andes ühtlasi lootust edasisele majandusliku olukorra paranemisele. Veel veebruaris ennustas Eesti Pank, et järsult langenud välisnõudluse tõttu võib Eesti majanduslangus sel aastal ulatuda 5,5%ni. Majanduskasvu taastumist koos välisnõudluse kasvuga ennustati juba 2010. aastal ning Euroopa Komisjon prognoosis ennustas 1,2%list kasvu.

Aasta alguses toimuv majanduse jahtumises püüti leida ka erinevaid positiivseid muutusi, näiteks alanenud inflatsiooni ja tööturu kohandumist.

Juuli alguses teatas Eurostat, et mais tõusis Eesti tööpuuduse määr 15,6%ni. Jaanuaris ennustasid analüütikud alanud aasta keskmiseks töötuse protsendiks 9%, mis omakorda oli peaaegu kaks korda rohkem kui veel 2008. aasta sügisel ning tundus tol hetkel piisavalt suure numbrina (2004. aasta tasemel).

Juunis langes tarbijahinnaindeks võrreldes 2008. aasta juuniga 0,9%, tarbijahinnaindeksi keskmine prognoos 2009. aastaks oli 3,6%. Eesti Panga prognoosi kohaselt ei tohtinuks tarbijahinnaindeks 2009. aastal ulatuda üle 2% – positiivne üllatus eriti pärast 10-12%list tarbijahinnaindeksi kasvu 2008. aastal.

Ülaltoodu ei ole mõeldud veenva tõendina väitele, et majanduslikud prognoosid on põhimõtteliselt ligikaudsed, vaid pigem kinnituseks, et isegi 2009. aasta alguses ei arvestatud ohuga, et must stsenaarium võib omandada veelgi sügavamaid toone.

Kui aprillis ja mais tarbijate kindlustunne kasvas, siis juunis vähenes nii tarbijate (juuni -28, mai -27) kui ka kaubanduse (juuni -34, mai -28), tööstuse (juuni -28, mai -26) ja ehitussektori (juuni -61, mai -59) kindlustunne. Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel oli Eesti ettevõtjate ja tarbijate kindlustunde vähenemisel kande roll valitsusel – korduvad eelarve- ja järsud maksumuudatused alates juulist. Võrreldes maikuuga usub tunduvalt vähem inimesi, et neil õnnestub järgmise 12 kuu jooksul säästa.

On märkimisväärne, et Konjunktuuriinstituudi tarbijabaromeetri andmetel on tarbijate kindlustunde indikaator paranenud, sest -32 punkti detsembris ja -30 punkti jaanuaris olid madalaimad näitajad alates 1992. aastast. Tarbijate vähesel kindlustunde põhjusteks olid eelkõige halvenenud ootused Eesti majandusarengu suhtes 2009. aastal ja jätkuv ebakindlus tööturul. Vaid 10% vastanutest ootas jaanuaris, et Eesti majandusolukord 2009. aastal paraneb ning 82% küsitletutest prognoosis tööpuuduse kasvu lähema 12 kuu jooksul.

Kinnisvaratehingute statistika

Kinnisvara ostu-müügitehingute arv on alates veebruarist stabiliseerunud. Maa-ameti andmetel tehti juunis Eestis kokku 2 024 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ca 3% rohkem kui mais, kuid 24% vähem kui möödunud aasta juunis. Vaatamata tehingute arvu väikesele kasvule on tehingute väärtus viimase nelja kuu jooksul olnud muutumatu, peegeldades kinnisvarahindade jätkuvat langust. Tehingute koguväärtus moodustas 2009. aasta esimesel poolaastal 11,9 miljardit krooni ehk 36% vähem kui aasta tagasi.

2009.a I pa kinnisvaraturu ülevaade

Enamikule tundus 2009. aasta alguses kinnisvaraturu olukord raske, isegi lootusetu. Julgemad ootasid turu elavnemist esimese kvartali lõpus, milleks andis korraks alust ka marginaalne tehingute aktiivsuse tõus. Teine kvartal, kui tehinguaktiivsuse langustrend koos keskmise tehinguhinna langusega jätkus, näitas, et ootused osutusid ennatlikuks. Ometi ilmsid teises kvartalis esimesed elavnemisele viitavad märgid. Arvestades olukorda, milles **investeeringute turu** viimased 9 kuud eksisteerinud on, mõjus mais Tallinnas teostatud rahavoo-objekti tehing kui esimene kauaoodatud päiksekiir pilvises taevas. Samas on tegemist siiski üksiku tehinguga, mida pessimistlikumalt meeletatud turuosalistes peavad pigem juhuslikuks, reeglilt kinnitavaks erandiks. Tehingu teostasid kohalikud investorid, mis näitab, et välisraha ei näe Eesti turgu veel küllaldaselt atraktiivseks. Ei saa väita, et välisinvestorite huvi täielikult puudub – huvi tuntakse, kuid investeerimiskriteeriumid on kohalike omanike jaoks üldjuhul ebahuvitavad. Colliers on arvamusel, et kinnisvaraturu suurem kukumine on möödas ja ootab 2009. aasta teiselt poolaastalt uudiseid investeeringute turul, eeldades, et kohalike omanike ja suuremate investorite nägemused ühtlustuvad ning enam kui aastase vaheaja järel leivad taas aset ka mõned suuremad välisinvesteeringud.

Erinevalt ostu-müügiturust on **üüritur** 2009. aasta jooksul pakkunud pinget nii üürnikele kui ka omanikele. Üürituru võlusid ja valusid on viimasel poolaastal ja ka pikema aja jooksul käsitletud peamiselt **büroopindade** kontekstis, kuid toimumas on ka muid huvitavaid arenguid. Kui aasta alguses räägiti pigem uutest üürnikenäljas vaevlevatest hoonetest ja nende probleemidest, siis esimese poolaasta jooksul jõudis reaalsus ka olemasoleva üürnikepagasiga uuemate ehitisteni. Üürnikud, kes kujunenud turuolukorras järjest enam tunnetasid oma tugevama staatust, asusid aktiivselt ja tulemuslikult survestama omanikke. Üldistades võib öelda, et aktiivse pressingu garanteeritud tulemus on ca 20%line hinnaalandus tippaja tasemest.

Colliers eeldab, et esimese poolaasta lõpuks on turuolukorra tõsidus jõudnud enamikuni büroopindade omanikest ja suuremate korrektsioonide aeg on mööda saamas. 2009. teisel poolaastal jätkub büroopindade üürituru survestatus, kuid mitte enam niivõrd suure amplituudiga üüritasemetes kui seda võis näha esimesel poolaastal.

Kaubanduspindade turul võis Eesti põhilisi ostupaiku ehk ostukeskusi analüüsides esimesel poolaastal jääda mulje, et probleemid esinevad vaid allahindluste aastaringsesse ahelasse sattunud kaupmeestel, kuid mitte kaubanduspindade omanikel. Tänavakaubanduses toimus esimene tõsine tagasilöökk juba 2008. aastal ning 2009. aasta esimene poolaasta lisaüllatusi ei toonud. Kaubanduskeskuste puhul tundus, et tegemist on üldisele majandusolukorrale vastuvoolu ujuva sektoriga. Visuaalsel hinnangul Tallinna (ja ka Tartu ning Pärnu) suuremates kaubanduskeskustes vakantsus sisuliselt puudus, lisaks toimus mitme kaubanduskeskuse jõuline edukas laienemine ja laiendamine (nt Rocca al Mare Tallinnas, uus kaubanduskeskus Pärnus, Tartu Lõunakeskuse laiendus). Jälgides teatud makromajanduslike näitajate nagu sissetulekute, jaekaubanduskäibe ja töötuse dünaamikat, võib oodata tarbimispeo peatset lõppu. On vähetõenäoline, et lähiajal tekiks kaubanduskeskustes tõsine vakantsus, kuid sarnaselt büroopindade turule on oodata üürnikepoolse survestamise kasvu ning proovile pannakse kaubanduspindade omanike oskused stabiilsete üürisuhete säilitamiseks või saavutamiseks. Suuremate kaubanduskeskuste osas võib Eestis üheks lisariskiks pidada suuremate üürnike homogeensust, mis kaubanduspindade turgu tervikuna käsitledes võib kasvõi paari kaupluseketi probleemide tagajärjel kaasa tuua märkimisväärse vakantsuse kasvu. Colliersi hinnangul 2009. teisel poolaastal kaubandusnäitajate langustrend jätkub ning pindade omanikud on sunnitud tõsisemalt tegelema üürisuhete jätkusuutlikkusega. Parimas seisus on esmatarbekaupluste omanikud, sest nende kaupade järele säilib elementaarne nõudlus ka majanduslikult kehvadel aegadel.

LISAINFO JA KONTAKT

Colliers International Estonia

Lõõtsa 2b, 11415 Tallinn
Tel +372 6160 777
Faks +372 6160 771
E-post colliers@colliers.ee
www.colliers.ee

Margus Tinno
Vanemkonsultant
Tel +372 6160 784
GSM +372 5059 686
m.tinno@colliers.ee

