

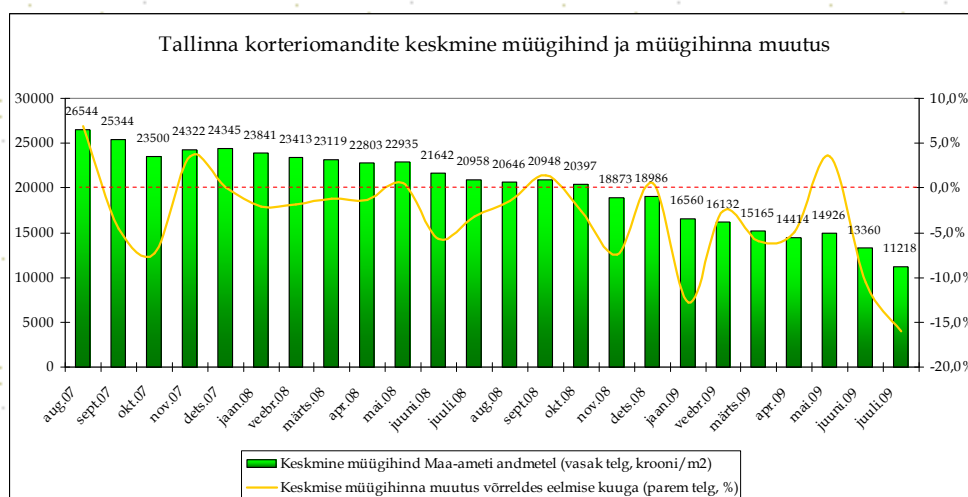
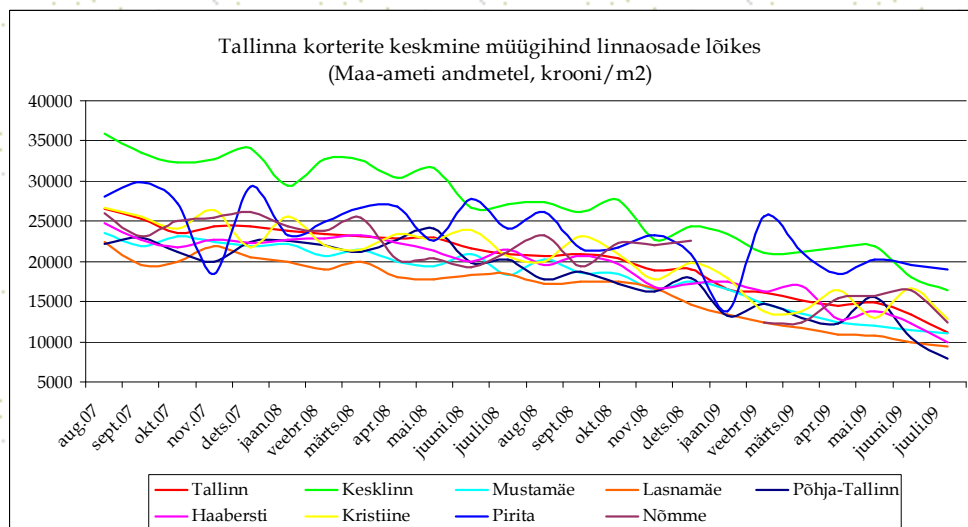
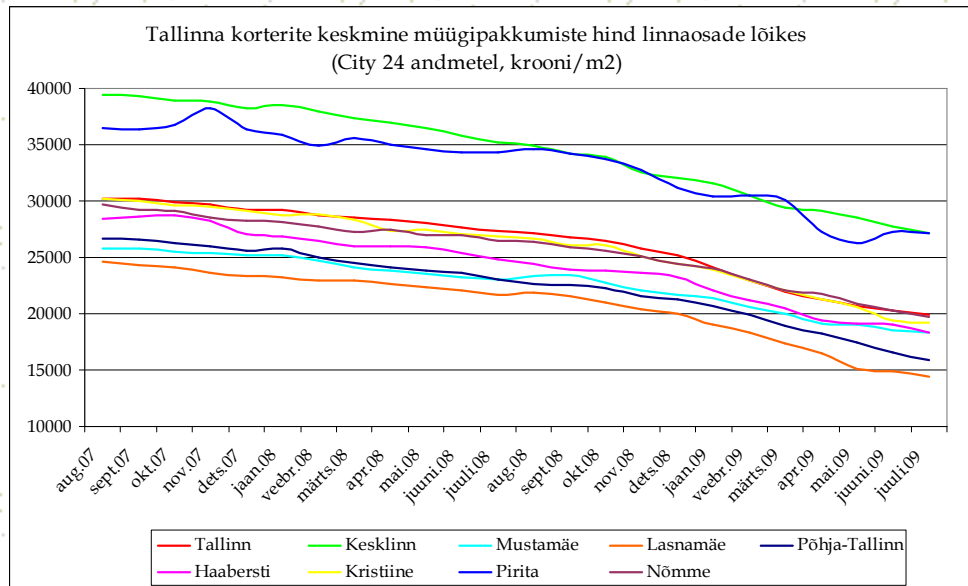
## Kinnisvaraturukommentaar august 2009

### Ootame elamispindade osas turupõhja, aga mis edasi ?

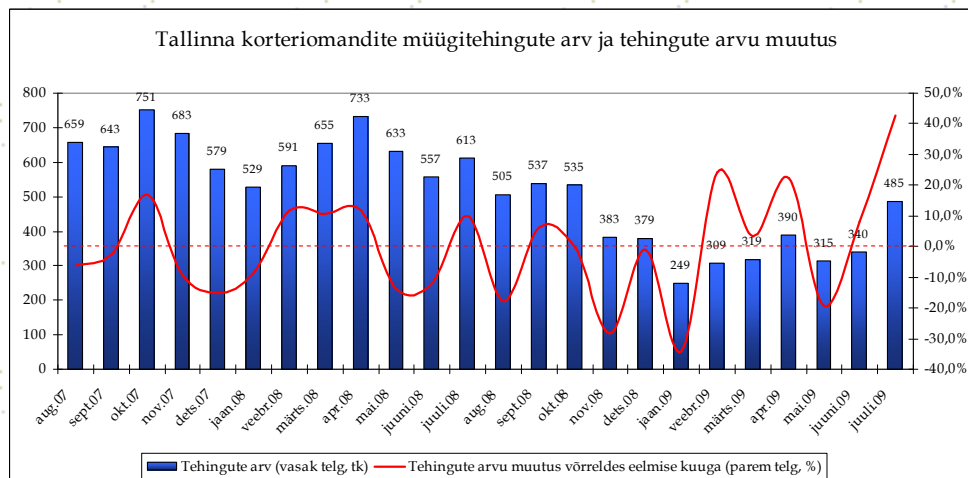
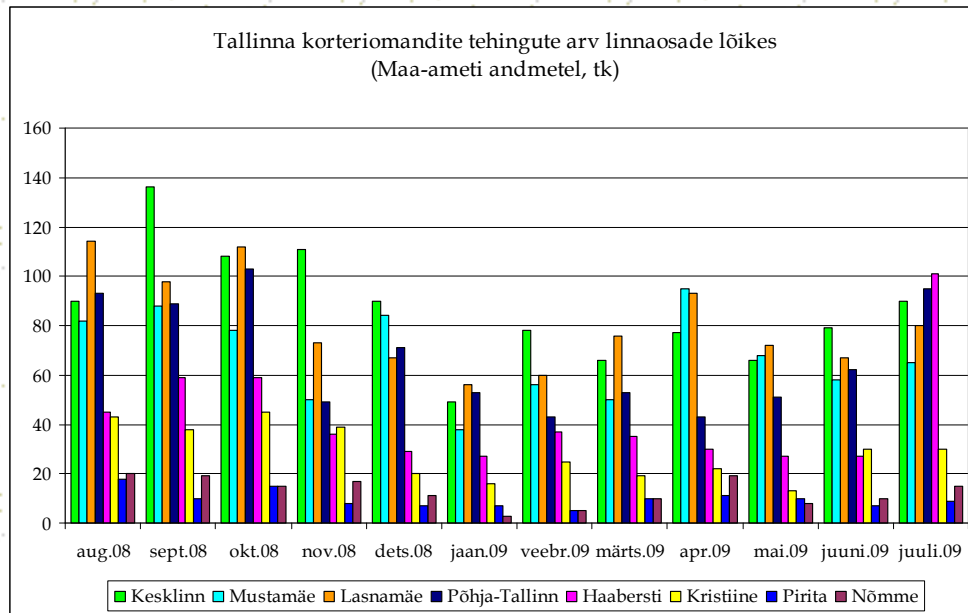
Viimase aasta jooksul on erinevad analüütikud ja arvajad korduvalt andnud vastakaide signaale. Küll on turupõhi käes, küll on veel langusruumi, küll peame ootama Eesti Panga või kellegi kolmanda makromajanduse prognoosi. Oleme ka ise ennustanud, et põhi varsti käes ja korterituru keskmine hinnatase saab olema üsna üheses korrelatsioonis keskmise sissetulekuga (juulis 12 373 kr bruto). Pigem peaks järgima neto mediaanpalka, mis paremini tegelikku tarbimisvõimet ja sissetulekuid peegeldab ja paari-kolme tuhande krooni võrra allpool on. Tallinna ja ülejäänud Eesti palgavahe on samuti märkimisväärne. Rahulikus turuolukorras, kus kinnisvara hindamisstandardi kohaselt „tehingute tegemiseks on piisavalt aega, keegi tehingupooltest ei ole sundseisus ning mõlemad pooled tegutsevad priitahtlikult“, on keskmise palga ja keskmise korteri (loe tüüplinnaosa 2...3-toaline kolm-nelikümmend aastat tagasi ehitatud kortermajas paiknev eluase) tase sarnane. Väidame, et tänane turuolukord pole ei rahulik ega normaalne ja seepärast võib tehingute tegemisel Tallinnas vabalt ette tulla müüke 10 000 kr/m<sup>2</sup> madalamal hinnatasemel. Mujal Eestis – veelgi madalamal tasemel.

Teiseks halvaks uudiseks keskmise „energiasäästliku“ kodu omanikule on lähenev küttehooaeg, millele läheme vastu kõrgete toasooja- ja küttehindadega. Ajutine inflatsioonisurve ja energiakandjate hinnalangusest põhjustatud leevendus (mille monopoolsed kaugkütte- ja gaasiettevõtted ajastasid sobivalt kevad-suveperioodile) ei anna sügistalvel 2009/2010 enam kergendust ja paarituhanded küttearved kuus panevad nii mõnegi koduomaniku piltlikult põlvili. Kütame sõna otseses mõttes õhku, sest 99 % Eesti kodudest on nagu vanad Minsk-tüüpi külmkapid tarbimisklassiga E+. Säästupirnide lakkekrumine ja sooja vee kokkuhoid annab tavakodu energiabilansis heal juhul 5 % kokkuhoidu ning on pigem näiline kui sisuline energiatarbimise meede. Riiklik initsiatiiv ja abi eelkõige kortermajade energiasäästlikumaks ehitamisel on nadi. Meie kinnisvara on väga kallis pidada, paraku.

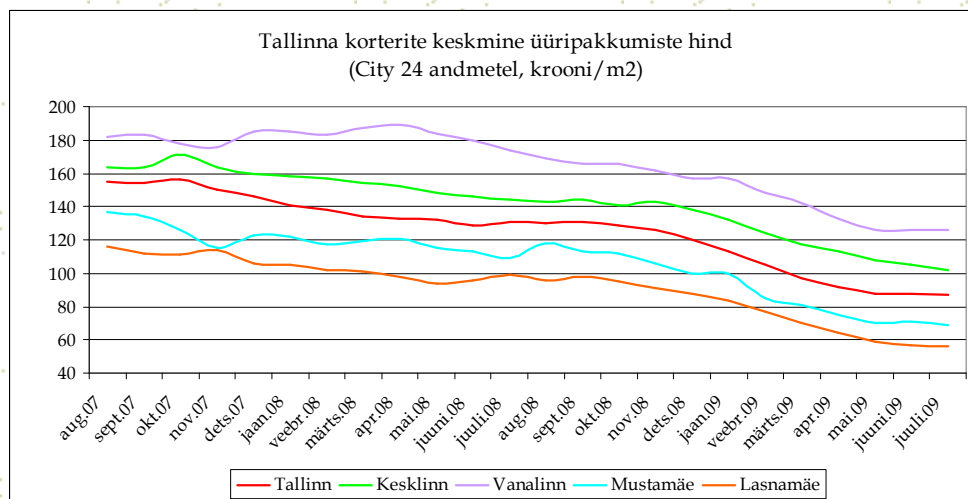
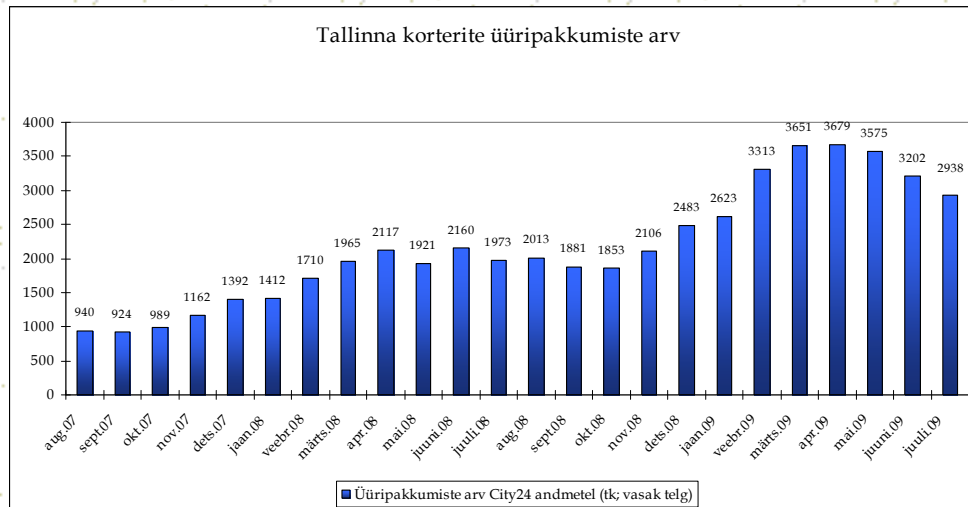
Nüüd siis järjekordne selgitus, miks hinnapõhi veel käes ei ole. Esiteks – inimesed keskeltläbi on hirmul (vt ka Konjunkturiinstituudi baromeetrit), mis saab nende endi leibkonnast (kas kõigile jagub tööd), nende tööandjast (kui välisturud on koomale tõmmanud ja siseturg kahanenud 20 ... 40 %) ning Eesti riigist tervikuna (kus ainsana ei saa karpida pensione, kõik muu läheb minister Ligi noa alla). Sellises olukorras ei osta keegi peale esmatarbekauba suurt midagi. Likviidseid kodanikke, kes kinnisvaraturul võiksid ostjatena figureerida, on suurusjärgu võrra vähem, kui näiteks 2007.a. kuumal suvel. Pangalaenu ikka saab, kitsi pankuri süüks ei saa enam tehingu nurjumist ajada. Iseasi, et igähele enam laenu tõesti pihku ei suruta, kodanik peab olema korraliku töökoha ja sissetulekuga ning usaldatav pikemas perspektiivis. Seega oleme tagasi aastast 1999, mil ostjad tihti kogu raha lauale ladusid ning agressiivselt hinnatasid kujundasid. Elamispindade hinnalõige tipust 2007.a. suvel on ümmarguselt pool, ning ilmselt lõigatakse veelgi. Müügipakkumiste arv on hakanud vähenema, mis on ehk esimene signaal, et põhi hakkab kätte jõudma. Lihtsalt paljud omanikud on loobunud müümast, kuna tänasel turul potentsiaalselt makstav hind neid ei rahulda. Arendajate poolt turule paisatud projektides olevate korterite arv väheneb samuti. Massilist „odavmüüki“ ei ole toonud ka sundkorras täitemenetluse käigus müüdadavad elamispinnad. Ajavahemikul 1.-15. juuli kuulutati Tallinnas välja 73 korteri sundmüük enampakkumisel. Võrrelduna samal ajavahemikul Maa-ameti andmetel tegelikult teostatud tehingute maksumusega = turuhinnaga, oli täitemenetluses müüdetest 2/3 ehk 47 tk sellest kõrgema hinnaga. Julgeme väita, et paarkümmend turuhinnast odavamalt sundmüüdatavat korterit kuus ei suuna turuhinda jõuliselt allapoole.



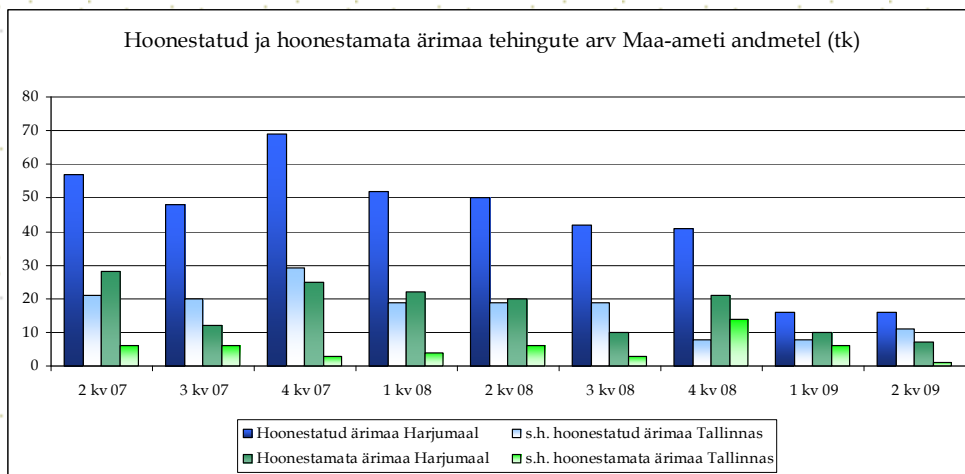
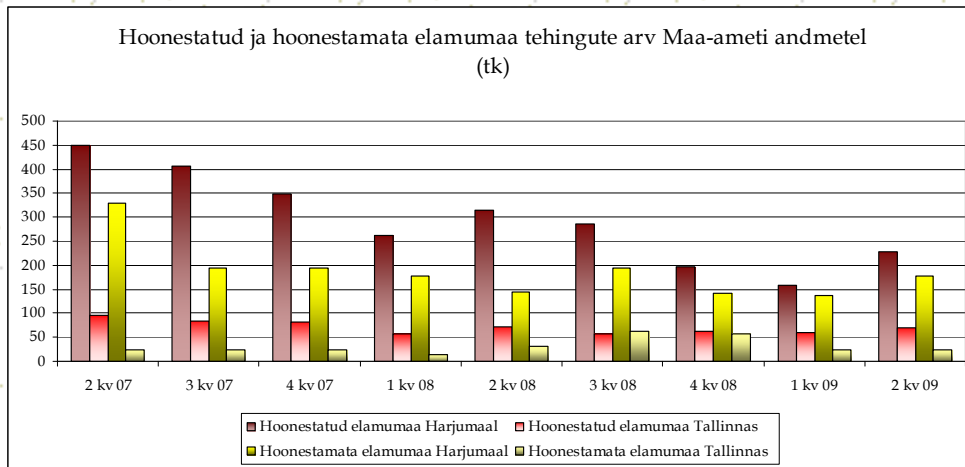
- Hinnalangus on viimastel kuudel olnud üsna kiire: juunis -10,5% ja juulis -16%. Hinnalangus alates 2009 algusest on -32,3% ja aastane hinnalangus (võrrelduna juuliga 2008) on -46,5%
- Ei usu, et hindade põhi käes on, võib juhtuda, et hinnalanguse tempo natuke aeglustub



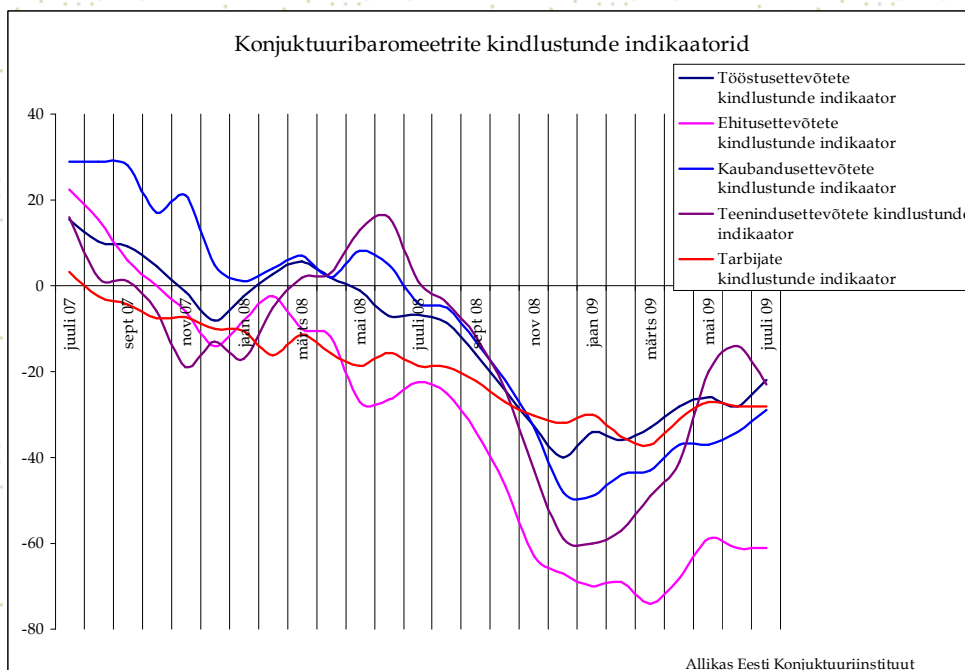
- Suvekuudel on müügipakkumiste arv hakanud vähenema. Põhjuseks on kindlasti müügist loobumine loodetust väiksema hinnataseme pärast aga ka suvepuhkuste aeg.
- Kuna uusi arendusobjekte arvestatavas mahus selle aasta jooksul ei lisandu, siis müügipakkumiste arv jätkab langustrendi. Peale suvepuhkuste lõppu (august-september) võib toimuda kerge pakkumiste arvu tõus.



- Üüripakkumiste arv on vähenenud, põhjuseks suveperiood ja ka loodetust oluliselt madalam üürihinna tase.
- Kevadine hinnalangus on asendunud stabiilsema perioodiga. Sügisperioodil, peale kooliaasta algust ennustame, et hinnad langevad veel.



- Maaga ja hoonetega tehtud tehingute arv on jätkuvalt väga madal. Elamukruntide osas on turul märgata kerget elavnemist, muude (äri-, tootmis-, arenduskruntide) osas on ostuhuvi väga väike



Hinnapõhja saabumisest saame täieliku kindlusega rääkida tagantjärele. Nimelt siis, kui vähemalt 2 kvartalit järjest nii tehingute arvud kui keskmine hinnatase ei ole langenud. See eeldab nõudluse olulist kosumist ja seda ennekõike ostjate kindluse mõttes. Kinnisvaraturul ei ole enam spekulante, vaid omale kodu ostvad ja vahetavad inimesed. Ennekõike ostavad nad madalamal hinnatasemel kvaliteeti asukohta, planeeringu ja infrastruktuuri mõttes. Kellelgi ei ole kiiret.

---

Augustiproгноos 2009:

1. Elamispiinaturul leiavad ostja ennekõike parema planeeringu, vaate, lisavõimalustega korterid ja majad. Tehingute arvu põhi on loodetavasti möödas.
2. Üürikorterite puhul langeb omaniku saadava netoüüri osakaal, kuivõrd tarbimiskulud kasvavad. Üürnik saab valida ja tingida ning omanik peab leppima.
3. Büroohoonete projektid „jäätuvad aeglaselt“. Valmissaanud majad võitlevad kõrge vakantsusega ja annavad üürnikele soodusperioodil ruumid välja turuhinnast madalamal tasemel. Uusi hooneid ei alustata lähematel aastatel.
4. Hoolimata ehitusteenuse hinnalangusest ja kallinevatest energiakuludest ei kasva teadlikkus energiasäästu olulisusest. Tarbija maksab tuimalt kinni monopolide kasumid ja ülekandekaod.

---

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 otsuste või kaudsete kahjude eest.