

Kinnisvaraturukommentaar september 2009

Enam hullemaks minna ei saa, loodame kõik ?

Kinnisvaraturu tsükleid on piisava täpsuse ja tarkusega võimalik analüüsida ikka takkajärgi. Mis, millal ja miks juhtus, pakub kõneainet järgmise mulli paisuma hakkamiseni, siis unustatakse kõik juhtunu. Najahambad küsivad, mis on sarnast kahel ajalisel järjestikusel kinnisvaraturu kriisil ning vastavad ise - mitte midagi, sest osalejad on uued ja eelmisest kogemusest pole midagi õpitud. Nüüd oleks hea mõelda, mis juhtus Eesti majanduses 1998-2000 ja kas sealt on midagi üle võtta.

Kindlasti ei olnud mainitud aastatel tegemist puhtakujulise kinnisvaraturu kriisiga, pigem orienteeris Eesti majandus ennast ümber Läände ja sai selgeks, et aktsiaturul ei ole lõputult võimalik ainult juurde panustada ja kõigil võita. Pangalaenude jääk oli samuti napp 5% võrreldes tollase SKP-ga ehk laenukraanid ei olnud veel pahinal lahti keeratud. Mõndagi aga on tänasega sarnast:

1. Kinnisvara väärtus sulas kui lumi kevadel. Veel hiljuti kõrgelt väärtustatud vara osutus mittelikviidseks ning kinnisvara tagatisel laenu võtnud jäid lõksu.
2. Pangad ei uskunud ilusaid jutte peagi taastuvast kasvust ning, et kohe-kohe saab müüdud paarkümmend korterit, mis laenajal kogu võla lubaksid kustutada. Pank asub aktiivselt oma raha tagasi nõudma ning kõiki tagatisi sisse nõudma. Erinevalt 10 aasta tagusest ajast on laenu enamasti ka korralikult tagatud, sealhulgas isiklike käenduste ja ettevõtete garantiidega.
3. Taas laenatakse raha lühiajaliselt pääste-eesmärgil sisse n.-ö. tänavakursiga, mis kinnisvaraprojektis on reeglina kindlaks märgiks allavett minekust. Kui hüpoteegid seadmata või juriidiline pragu leitakse, võtab laenuandjast "sõber" tihtipeale enne pankrotti või täitemenetlust projektilt koore.
4. Erasikud on oma müügiotsused edasi lükanud, v.a. need, keda laenukoormus tõsiselt pitsitab. Rohkem kui 6 kuuks töötä jäänu peab pahatihti ka oma kodukohta muutma ja kolima heal juhul tagasi magalarajooni paneelmajja. Tema äärelinna ridaelamuboks ei ole aga kahjuks likviidne. Ehk - elukvaliteeti tuleb allapoole nihutada ja boonuseks jääb pangale ikka veel võlg! Kümnekond aastat tagasi ei olnud vähemalt viimast hoopki karta.
5. Ettevõtted ei laiene, vaid räägivad läbi üüritingimuste soodsamaks krüvimise osas senistes majades. Omaniku poolt projekti investeeritud kapital ei teeni midagi, sest "hea aja" finantsvõimenduse mõök lööb nüüd teise teraga ja suunab kogu opereerimisest laekuva raha intressimakseteks ning kui midagi üle jääb, ka laenu põhiosa kustutamiseks. Ekspordiks tootvatel ettevõtetel oleks valida laienemise kohti ja saada suhteliselt odavam tootmisbaas või ladu, kuid pessimism maailma turgudel ei kiirusta neid tagant.

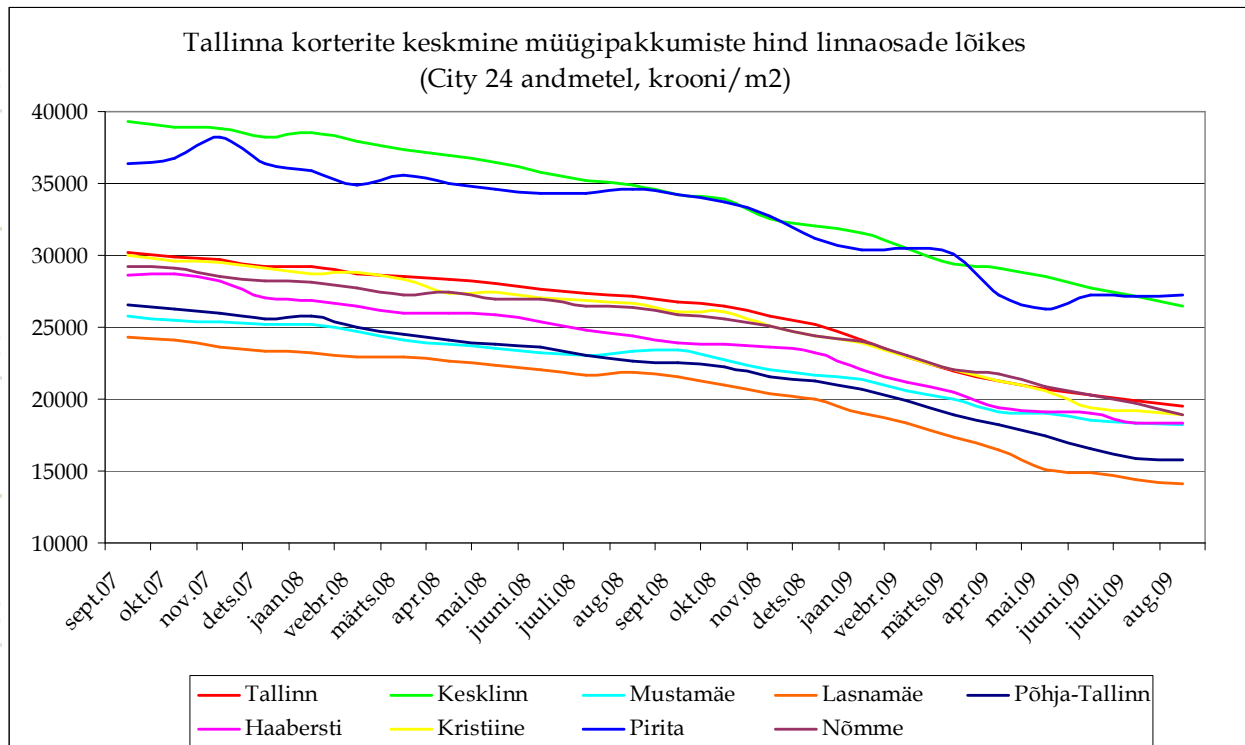
Ehk - üldine ettevaatlikkus ei luba majandusel nobedasti taastuda, mistõttu ei saa ka kinnisvaraturg enne paari aastat õieti kohalt minema. Kinnisvara põhjendamatu kõrge hind

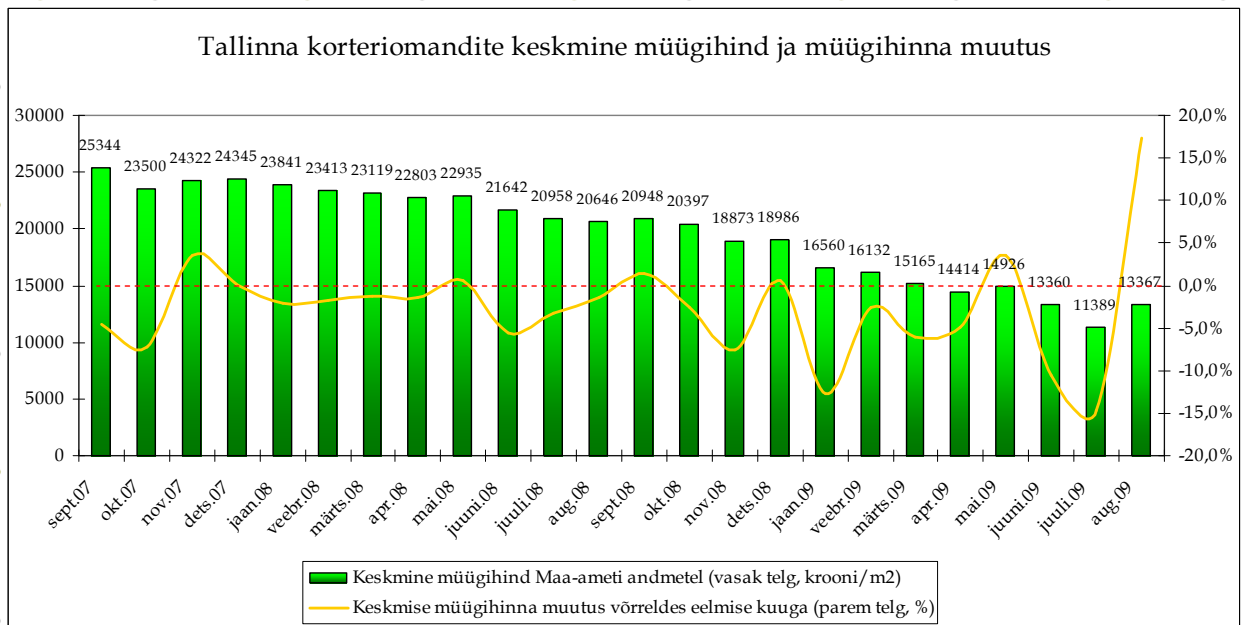
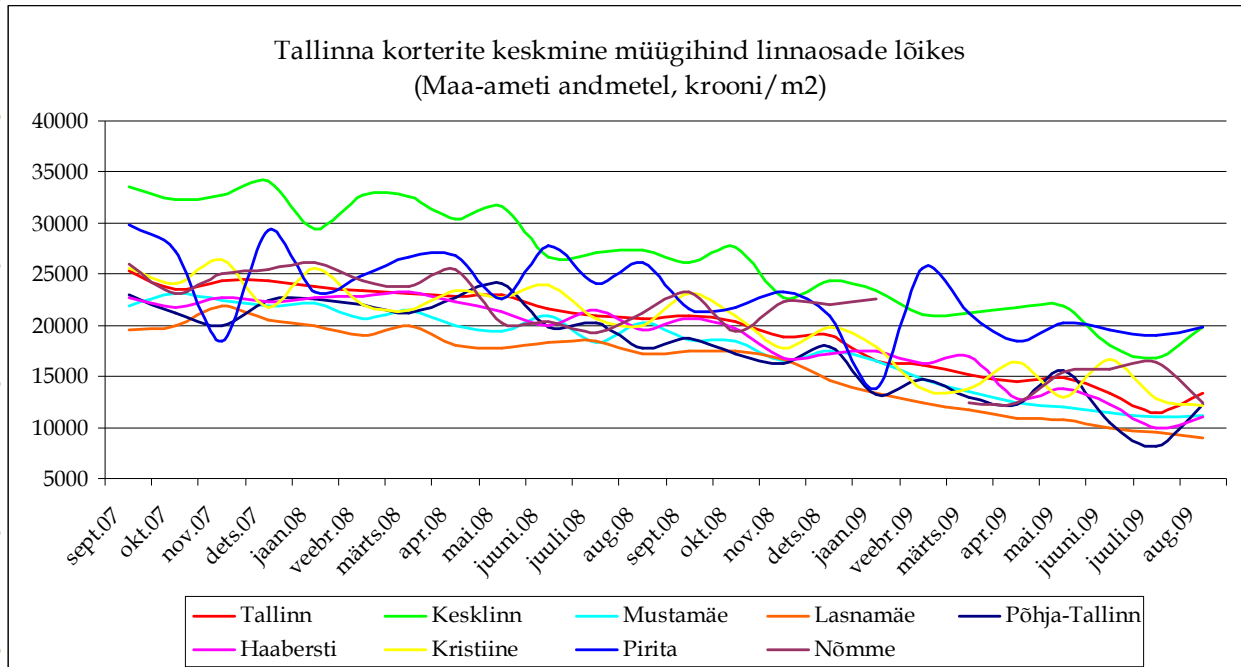
palgateenija jaoks või ettevõtte jaoks püsikulu allikana käib ära teises äärmuses. Alles siis, kui hinnad nii maaturul kui ehitusturul taas vaikselt tõusma hakkavad, ärkab maailm taas unest ja soovib kinnisvara arendada. Tragikoomiline, kas pole.

Ennustame, et järgmise turutsükli ajal saadab edu neid, kes 2009-2010 julgevad võtta sisse positsioone heades asukohtades. Kesklinn, logistiliselt ligipääsetavad asukohad, miljööväärtusega piirkonnad on üleüldine soovitus hea asukoha defineerimiseks. Midagi uut ei ole siin ilmas, sama kehtis ka enne üleüldist "hullumist", pangem mõtteline piir kuhugi 2005.a. lõppu. Peale seda hakkas iga suvaline maatükk tunduma kõva potentsiaaliga ja detailplaneeringu kehtestamine tõstis maa hinda kordades. Täna tuleb paljud nendest planeeringutest muidugi läbi paberihundi lasta.

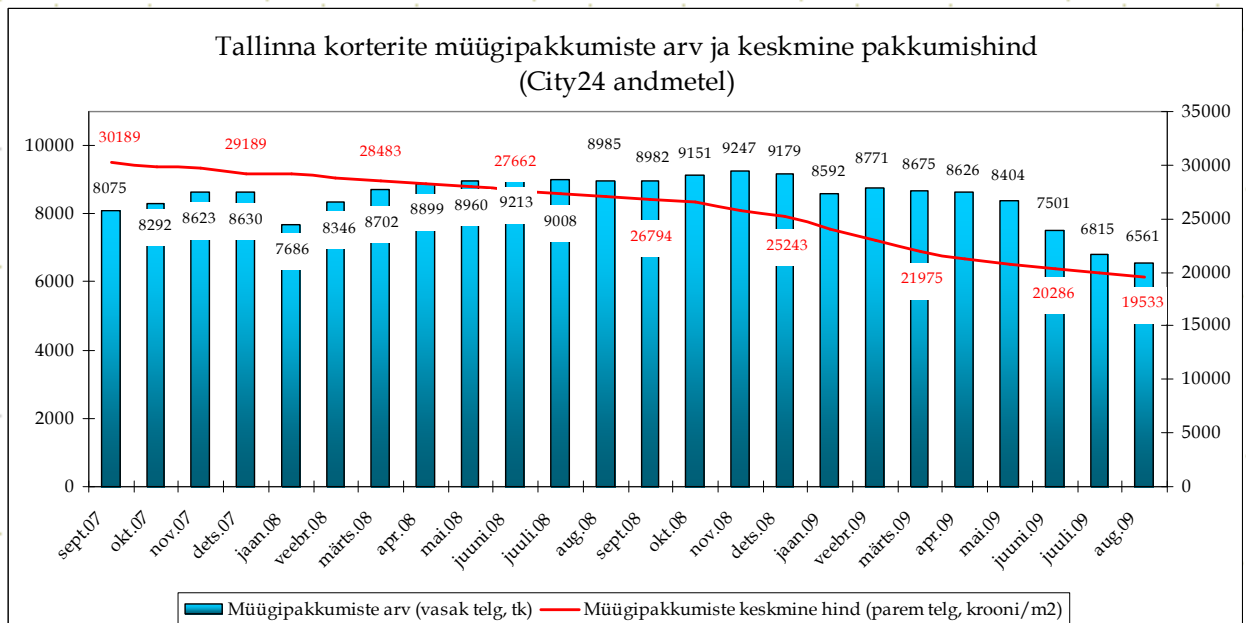
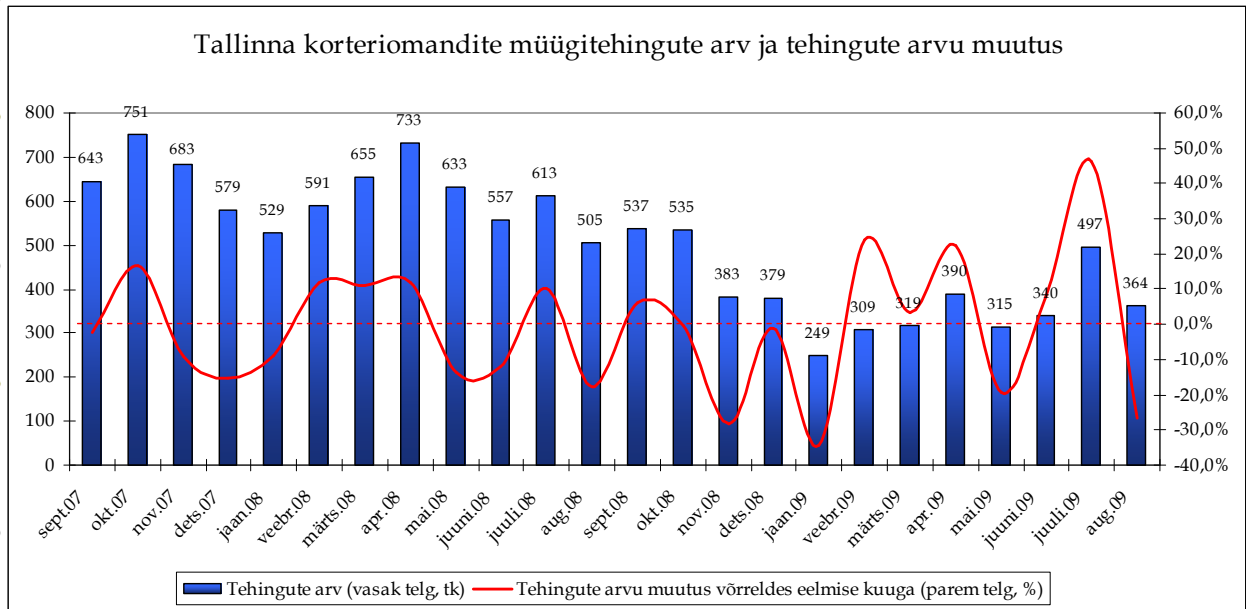
Ehk - olge valvel, seltsimehed, head ostuajad on kohe saabumas. Kellel likviidsust, saab tuleviku eduks vundamenti laduma hakata. Iseasi, kas sellisteks ostudeks enam üldse pangalaenu õnnestub kaasata. Pigem peab spekulatiivsele tõusule orienteeruja riskikapitali ise omama või püüdma turult kaasata. Viimane on aga üldise investeerimis- ja võlakirjafondide ilmsiks tulnud jamade taustal pehmelt öeldes raske.

Järgnevalt lühike ülevaade graafikute näol viimasel kuul toimunud.

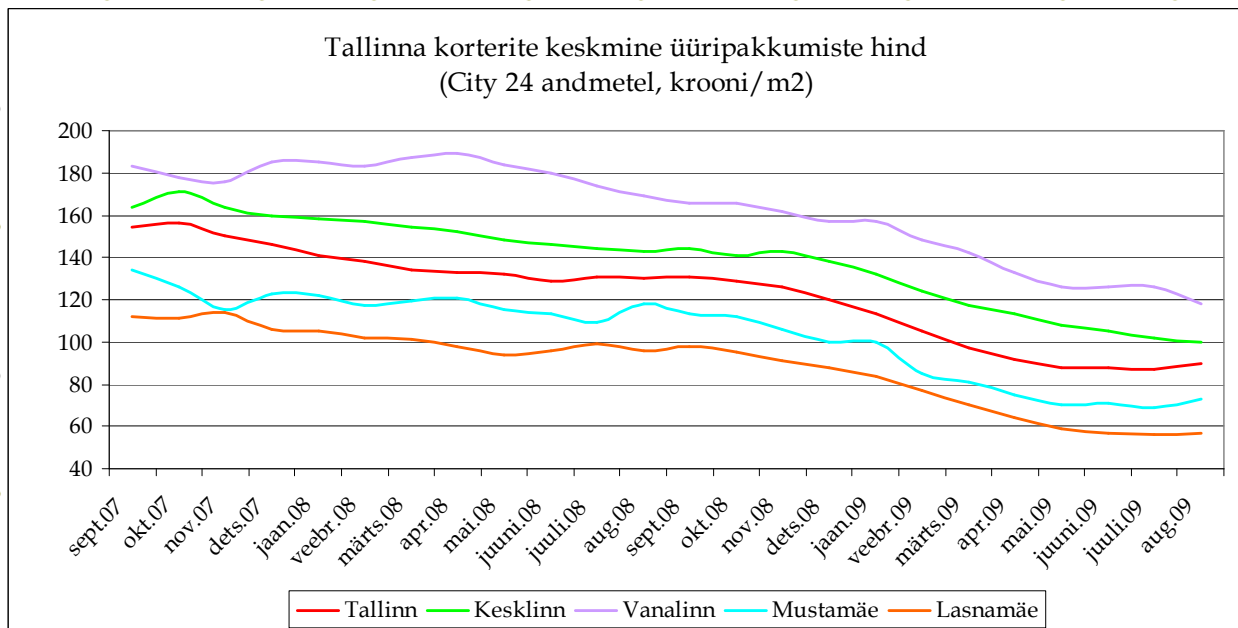
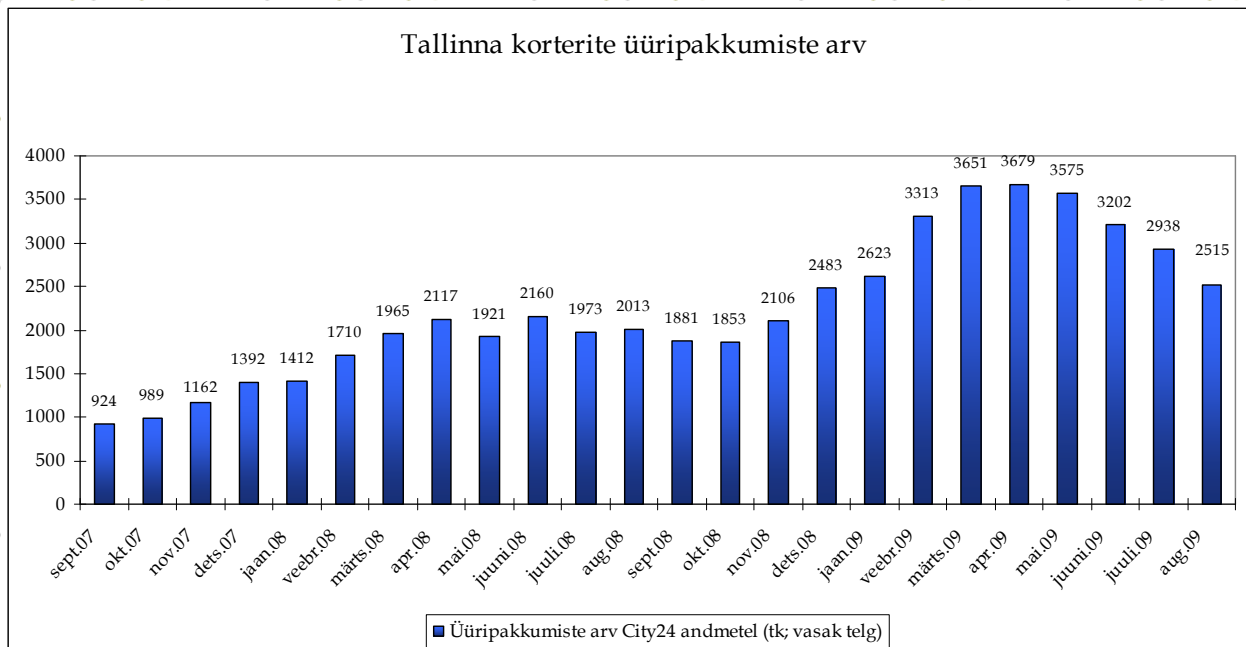




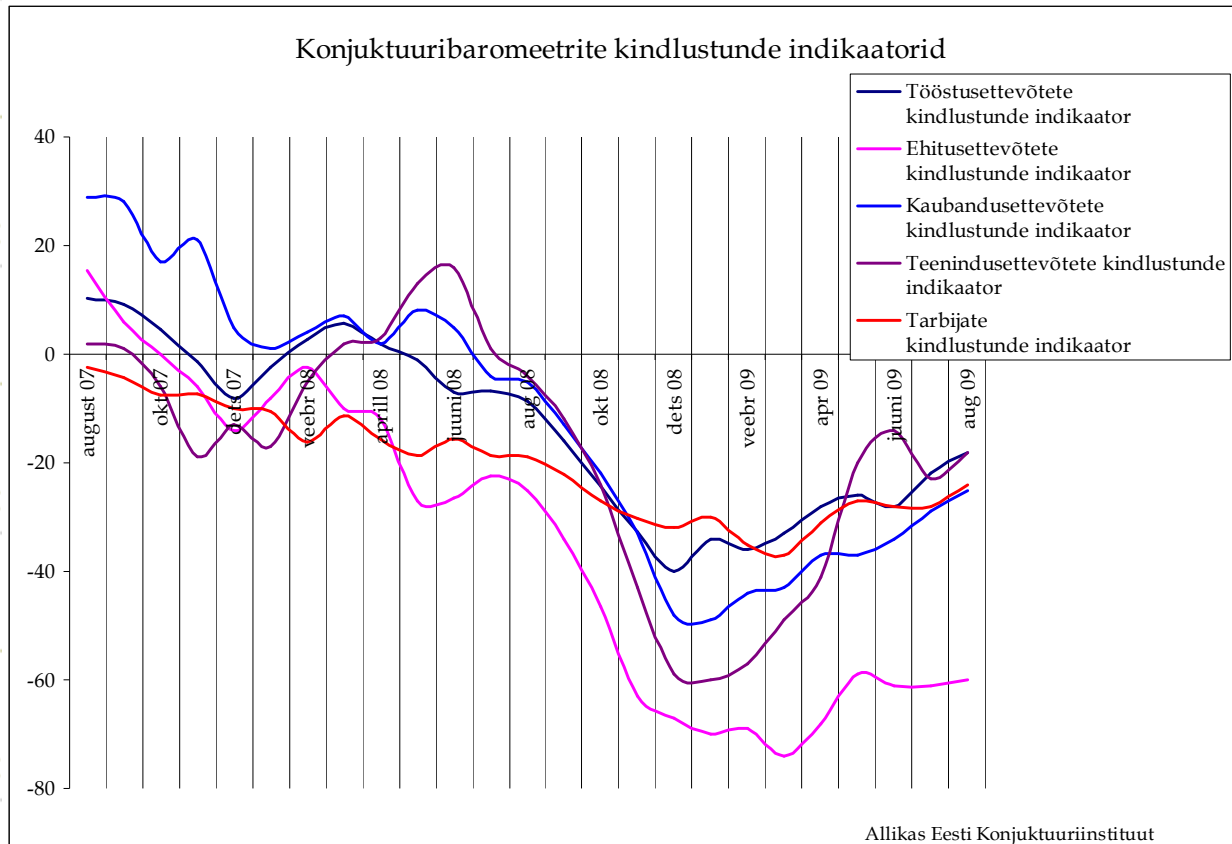
- Hinnatase on tagasi suve alguses. Peale juulikuu järsku keskmise müügihinna langust, mida mõjutasid arendusprojektides toimunud plokktehingud, toimus hinnakorrektsioon ülespoole. Graafikult on näha, et ka varasemal ajal on peale mõnekuulist hinnalangust toimunud lühike hinnatõus. Kas juulis oli hinnapõhi näitavad sügiskuu, meie arvamus on, et hinnalangus päriselt peatunud ei ole.



- Sarnaselt hindadele korrigeerus tehingute arv kevad-suvisele tasemele
- Stabiilselt väheneb müügipakkumiste arv, pakkumine on võrreldes aasta algusega vähenenud üle 2000 ühiku. Pakkumine on vähenenud eelkõige „paremate” objektide lõikes, millede omanikele ei ole täna turul võimalik hinnatase atraktiivne.



- Kooliaasta alguseks suurenenud nõudlus on paariks kuuks peatanud hinnalanguse. Sügisel see eeldatavasti jätkub.
- Kevadisest tipust on pakkumine vähenenud rohkem kui 1000 ühiku ehk 30% võrra. Ka üüripakkumiste osas ennustame pakkumiste arvu stabiilset vähenemist.



- Kindlustunde indikaatorid vaikselt rühivad ülespoole, kuid positiivsete numbriteni on veel pikk tee...

Septembriproгноos 2009:

1. Makromajanduses on pilvede tagant ettevaatlikult päikest aimata. Eesti ja Baltimaade taevas on küll veel aastaid lauspilves, aga paduvihma ja äkilisi tsükloneid ei ole enam karta. Küllap lisab see kindlust igasuguste kapitalimahutuste osas.
2. Tehingupassiivsuse põhi jäi ilmselt suvesse, aga ootame ära 2010.a. kevadtalve. Siis saame ehk ennustada, milline on jätkusuutlik realisatsioonimaht elamispinnaturul kuus: kas 400, 600 või 800 korterit Tallinna näitel.
3. Palgakasv ei ole enam tükiks ajaks hinnatõusu vedavaks mootoriks, samuti laenuralli. Pankade eluasemelaenuportfell enam ei kasva, s.t. uut laenu antakse välja tagastuvaga samas mahus.
4. Veebruarist 2010 saabub tõe hetk kaubanduskeskuste operaatoritele, jõulumüük võib isegi lüüa rekordi. Viimast julgeme ennustada sellepärast, et masu ajal on elanike pangahoiuste maht kasvanud, investeerimisfondid ja aktsiaturg on enamikule jätnud valusa õppetunni jälje mällu ehk investeerida hästi ei julgeta, ning lõppeks -jõuluajal tahaks iga inimene end kordki aastas tunda taas kui kaubanduskeskuse kunn.

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.