

Kinnisvaraturukommentaar oktoober 2009

Pilves, väikese selginemisega

Sügisvihmad on käes ja esimene lumigi mitmes kohas nähtud, samas kinnisvaramaastikul on pilvede vahelt paari päikesekiirt paista. Kas tegu on lühiajalise selginemise või suurema ilmamuutusega, näitab aeg. Päikesekreemi ostmisega ei tasu veel kiirustada.

Igatahes on viimase paari aasta valdavalt negatiivsete kinnisvarauudiste vahele sellel sügisel tekkinud mõned positiivsemad tähelepanekud. Tõusnud on tehingute arv ja vähemalt korterite puhul on hinnalanguse tempo aeglustunud. Samuti on esimesed (julged?) pangad alustanud eluasemelaenude reklaamidega.

Kuigi Tallinna korterite pakkumismaht on endiselt suur – City24 andmetel oli septembris pakkumises üle 6200 objekti, on Tallinna uute korterite laoseis kiiresti vähenenud. Suuremate arendajate tehtud hinnalangevuskampaaniad on olnud tulemuslikud. Tänapäevase seisuga on turuhinnale vastavate, lõpuni valmishititud ja normaalses asukohas paiknevate korterite valik jäänud väga väikeseks. Arendajate kodulehti vaadates on näha, et sellised suured arendajad nagu Merko, YIT, NCC, Skanska on oma Tallinna projektid sisuliselt realiseerinud.

Kuna heas asukohas asuvaid külmutatud või müügihindade turuga vastavusse viimist ootavaid projekte kuigipalju ei ole, jääb järgmisel aastal uute korterite valik väga väikeseks. Uute projektide või ehitusmahtude alustamisest on teada vaid Lutheri kvartali uus maja ca ... korteriga.

Põhjuseid alustada uute arendusprojektidega on vähemasti kaks:

- võrreldes 2008 aasta sügise ja 2009 esimese poolaastaga on nõudlus kasvanud;
- ehitushinnad on märkimisväärselt alanenud.

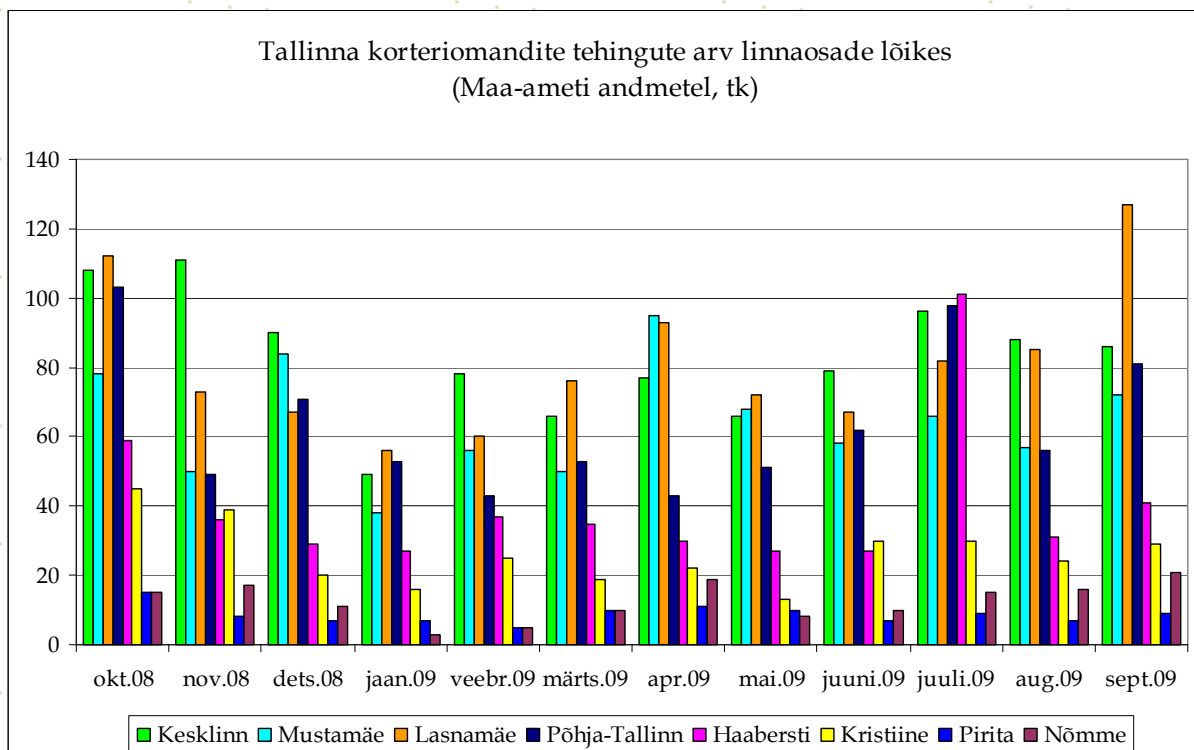
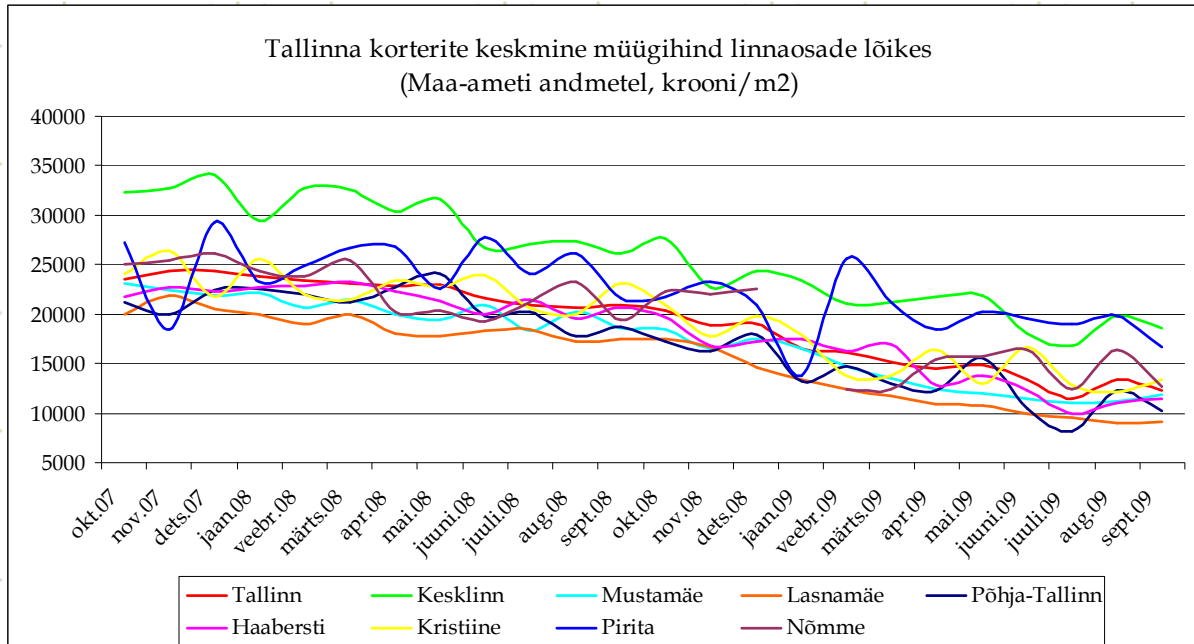
Samas on kaks olulist tegurit, mis takistavad projektide käivitamist:

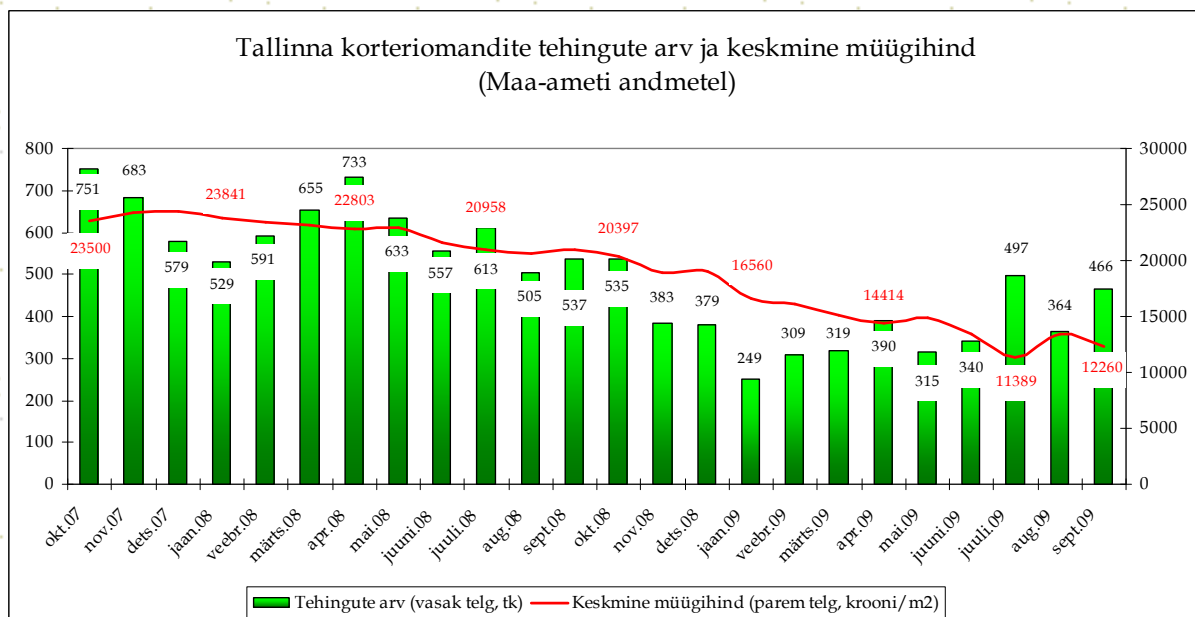
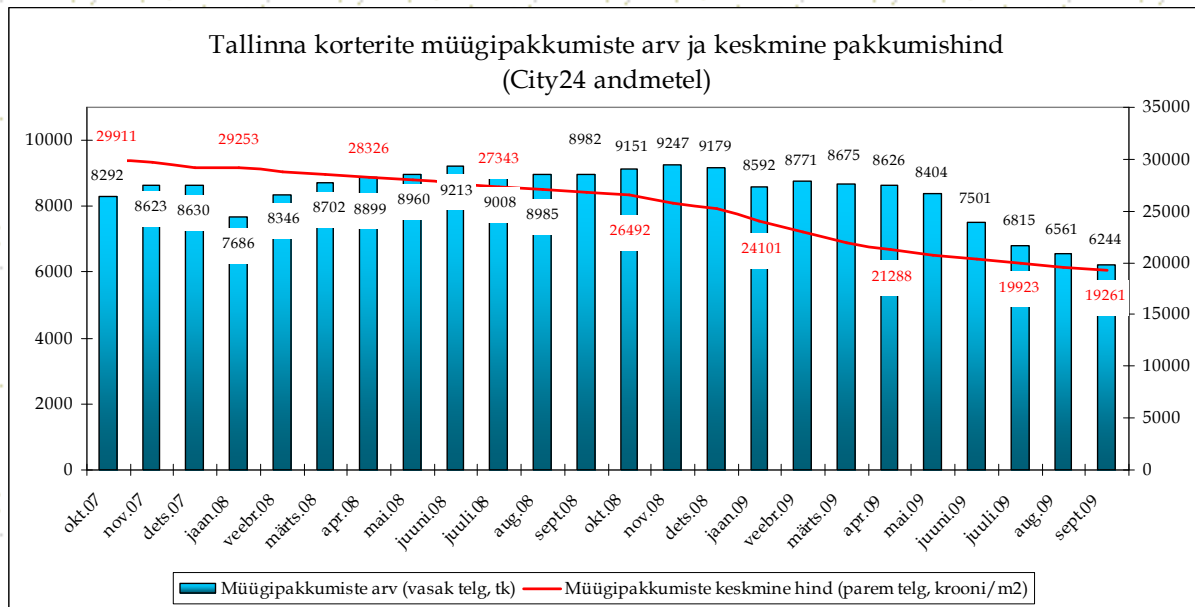
- pangad ei ole väga valmis uusi kinnisvaraarendusi finantseerima;
- olemasolevad maatükid on ostetud liiga kallilt või on need vahepealsetel aastatel kõvasti üles hinnatud (mõningatel juhtudel "toormaa" peale ka kõvasti laenu võetud). Sel juhul tähendab arendustegevus ja korterite müük vähemalt raamatupidamislikku kahjumit.

Kui arvestada ühe kortermaja keskmiseks ehitusajaks aasta, siis enne järgmise aasta lõppu uute korterite lisandumist oodata ei ole. Seega heade projektide puhul võib meid ees oodata aeg, kus kortereid ostetakse ette (enne lõplikku valmimist).

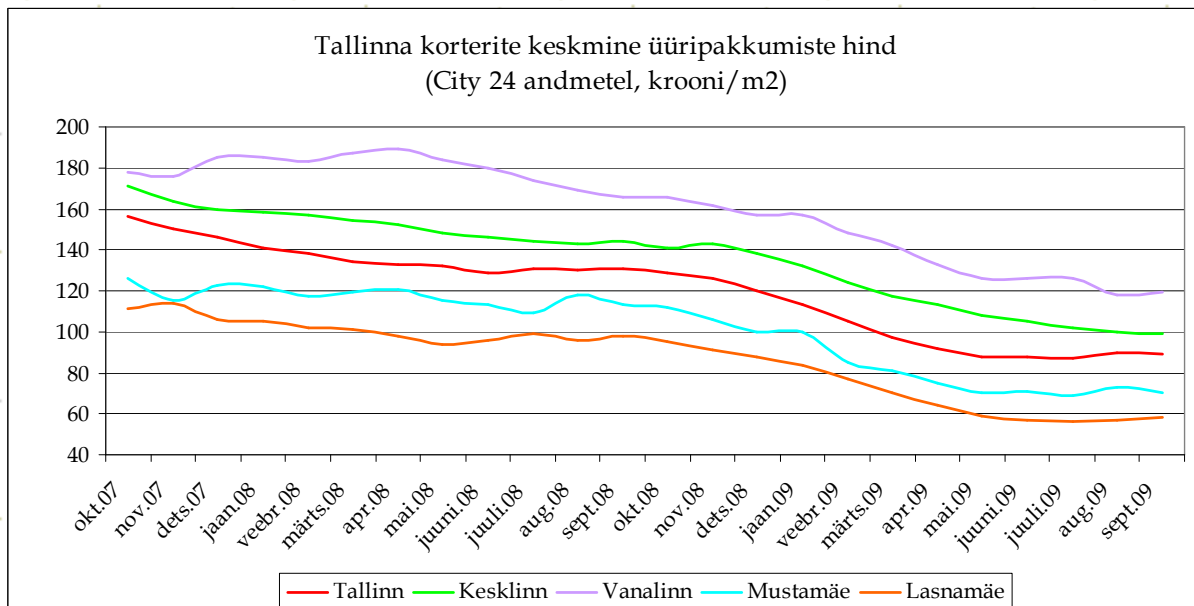
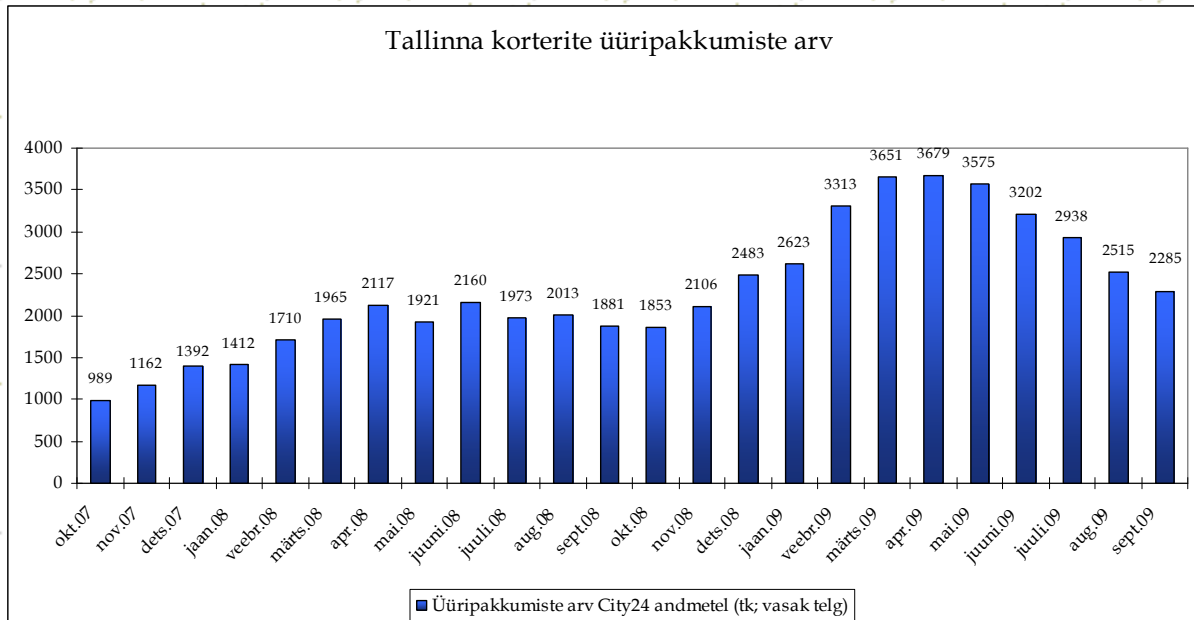
Mõningane elavnemine lisaks korteritele on toimunud ka Tallinna elamukruntide osas, kus kolmandas kvartalis tehti rohkem tehinguid kui eelnevas kahes kvartalis kokku. Suurenes ka hoonestamata ärimaadega tehtud tehingute arv. Jätkuvalt on passiivne elamuturg.

Järgnevalt valik turutrende iseloomustavaid graafikuid.

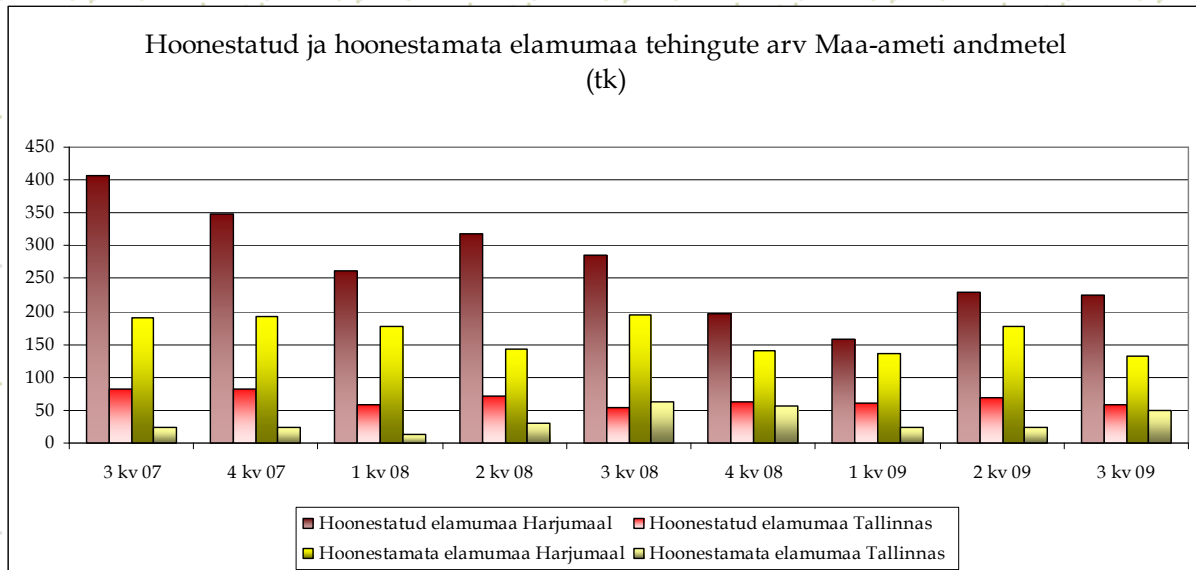




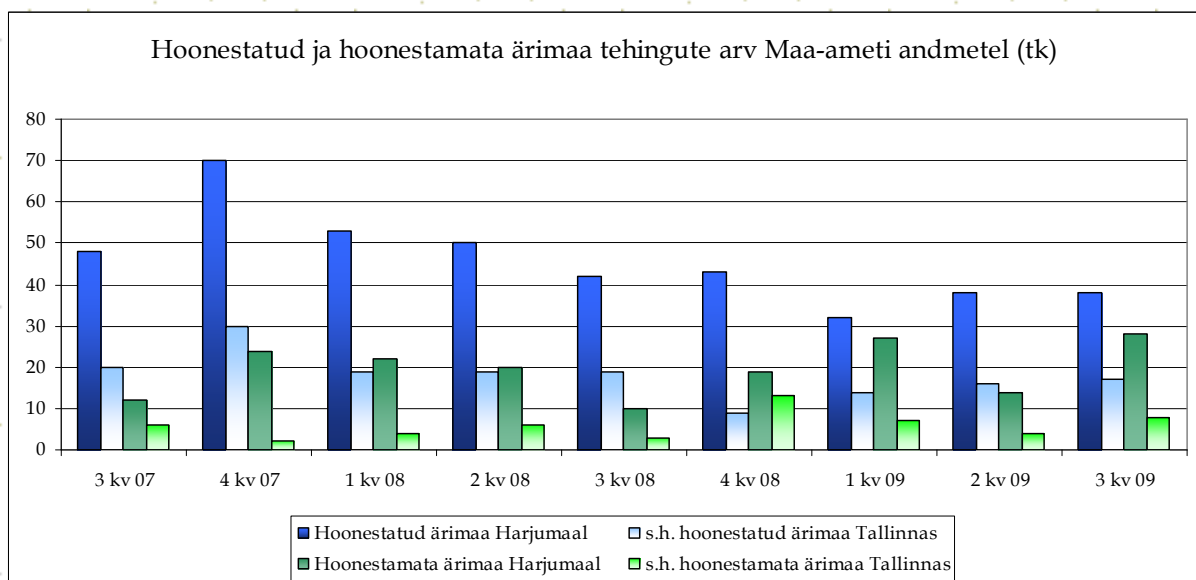
- Tehingute arv on kerges tõuselus, hinnad vastupidiselt kerges languses.
- Pakkumiste arv langeb jätkuvalt. Tipust, mis oli 2008 aasta novembris on langus ~3000 ühikut ehk ca 1/3.
- Pakkumismahu ja realselt tehtud tehingute suhe, mida võiks võtta kui teoreetilist müügiperioodi, on langenud 13,4-le, jaanuaris 2009 oli selle suurim väärtus 34,5, 2007.a. alguses kõikus see number 6...7 ümber.

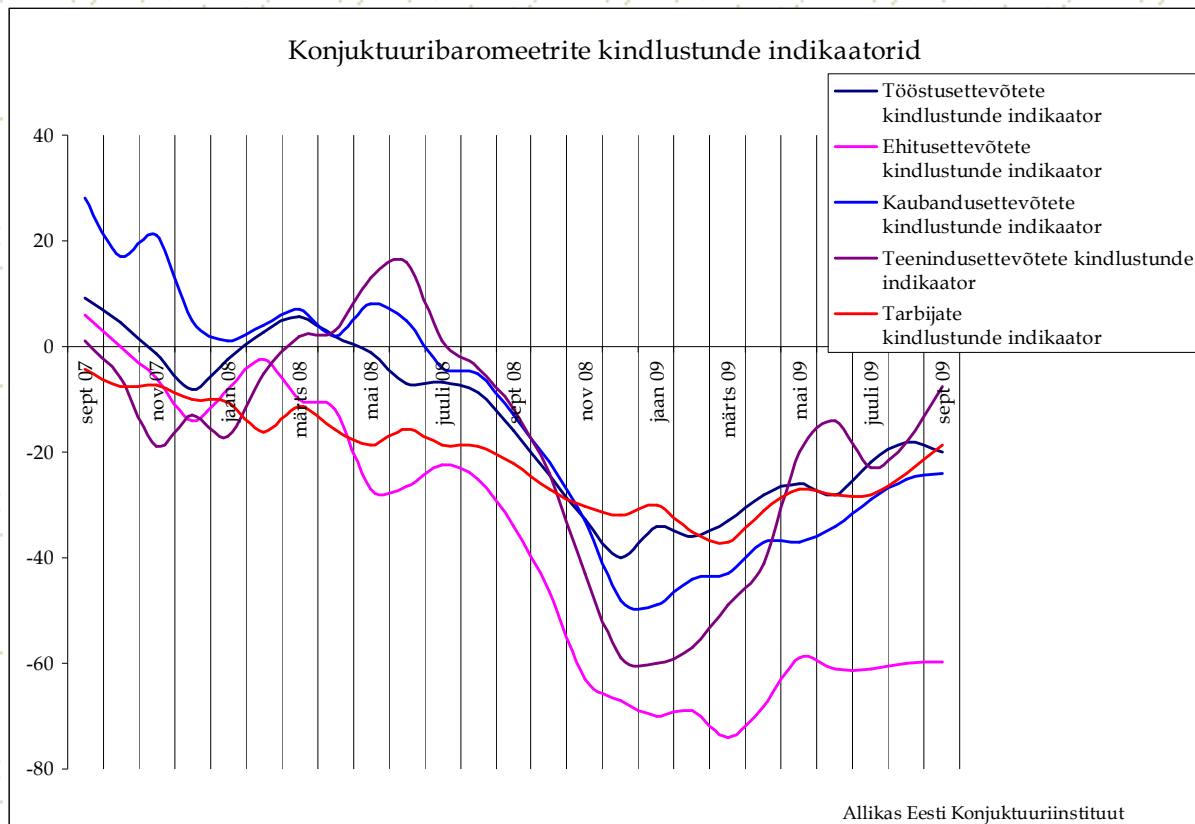


- Üürihindade langus kolmandas kvartalis pidurdus, kuid kütteperioodiga kaasnevate kommunaalkulude tõus annab põhjuse oletada, et järgnevatel kuudel on üürihinnad langevas trendis.



- Tallinnas asuvate hoonestamata elamumaade tehingute arvu tõus näitab, et elamukruntide ostjad on valivad asukoha suhtes – linnast väljaspool asuvate kehvema infrastruktuuriga kruntide vastu on huvi väike.





Oktoobriprognoos 2009:

1. Tehingute arv elamispiinadega tõuseb jätkuvalt, kuid on hinnad langustrendis.
2. Kuna tööturu paranemist ei oodata enne aastat 2011, siis suureneb laenumaksetega raskuses olevate leibkondade arv ja läbi selle ka sundtäitmiste hulk.
3. Kuna heas asukohas asuvaid külmutatud või müügihindade turuga vastavavusse viimist ootavaid projekte kuigipalju ei ole, jääb järgmisel aastal uute korterite valik väga väikeseks.
4. Ärimajad, kus on olemas kriitiline mass üürnikke ja mille omanikud on üüritingimuste osas paindlikud, täituvad. Büroomajades, kus täna on täituvus väga väike, tuleb huvi tekitamiseks hindu korrigeerida tublisti allapoole, vastasel juhul jäävad need majad kiratsema pikaks ajaks, kuna üürnikud eelistavad nn. sissetöötatud pindu.

Kasutatud andmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjunkturiinstituut, Maa-amet, portaali City24.ee.

Turukommentaarid 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.