

Kinnisvara turukommentaariid jaanuar 2010 ja tagasivaade aastasse 2009

Panime 2009. aastal kokku üheksa kinnisvaraturu kommentaari, kus keskendusime meie arvamusele turul toimuva kohta, pöörates vähem tähelepanu statistikale ja süvaanalüüsile. Nüüd, uue aasta alguses, on paras aeg vaadata tagasi, millised meeolud eelmisel aastal valitsesid, mida me prognoosisime ja mis tegelikult juhtus.

Aasta alguses olid tunded üsna mustad ja valgust ei paistnud veel kusagilt. Olulisemate trendidena võis siis välja tuua:

- Elamispindade müügittehingute arvu ja tehinguhindade järsk langus. Tallinna korteriomandite müügittehingute arv kukkus jaanuaris 249-ni, mis on üle kahe korra vähem 2008. a. jaanuarist (529 tehingut), ka veebruaris-märtsis ei ületanud tehingute arv oluliselt 300. Need numbrid tõid tõdemuse: „turg jäätab“. Ennustasime elamispindade suure laoseisu jätkumist vähemalt aasta teise pooleni; valmis arendusprojektide „lõpumüüke“, kus arendajad hindavad müümata korterid oluliselt alla ja võtavad vastu kahjumeid. Ennustasime veel, et suurt laoseisu arvestades, uute arendusprojektidega ei alustata enne aastat 2011. Samas oli näha, et tõsiselt koduostmisest huvitatud lõpptarbijal tekkis arvestatav valik juba päris madalale langetatud hinnaga objektidest.
- Äripindade turul olid tekkinud esimesed külmutatud projektid, mis on samas seisus praeguseni, nagu näiteks Panorama Plaza Pirital ja ärihoone Vana-Tartu maanteel Peetri külas. Vastvalminud büroohonetes oli vakantsus suur ja üürileandjad olid alustanud uute üürnike leidmiseks sooduspakkumiste tegemisega, kus pakuti üüriperioodi alguses erineva pikkusega soodusperioode, tasuta parkimisi jms. Ennustasime äripindade üüriturul soodsate pakkumiste jätkumist ja tõsist võitlust üürileandjate poolt iga uue üürniku eest.
- Kaubanduspindade turul oli, tänu jaekaubanduse käivate langusele ja tarbijate ebakindlusele, vakantsuse suurenemine ning üürihindade alandamine juba algamas.
- Investeerimisobjektide puhul kasvas tootlusnõue üürist hea asukohaga A-klassi büroohonete puhul vähemalt 10%-ni. Lisaks ootasid investorid kindlaid ja pikaajalisi üürilepinguid ning üürnike kõrget kvaliteeti.
- Suuremad pangad olid alustanud või alustamas kinnisvara saneerimisettevõtete, kuhu planeeritakse koondada selliseid varasid (arendusprojektid, rahavoobjektid, perspektiiviga

krundid jms), mida tasub hoida või saneerida ja müüa tulevikus. Järjest kiiremas tempos hakkas kasvama kohtutäiturite poolt müüdavate objektide arv.

- Lisaks mõjutasid kinnisvaraturgu negatiivselt kiiresti kasvav tööpuudus, mis märtsis ületas 50 000 töötü taseme, tööstustoodangu kukkumine ja nii tarbijate kui kõigi valdkonna ettevõtete kindlustunde kukkumine. Positiivne oli EURIBOR-i langus, mis andis kõigile laenumaksjatele mõningase kergenduse, samuti ei saanud pangad kohe ükselt tagasi päris kõiki laenusoovijaid.

Kevad-suve päikesekiir ilmus ka meie turukommentaariesse ja siis ilmus ka kinnisvaraturule esimesi märke, et kõige hullem võiks olla käes või kohe saabumas. Mõned märksõnad siis sellest ajast:

- Elamispindade müügitehingute arvu languse pidurdumine. Meie poolt jälgitav Tallinna korteriomandite müügitehingute arv kõikus vahemikus 315-390 tehingut kuus. Müügihinnad langesid keskmiselt ~5% kuus ja Tallinna magalarajooni tüüp korteri 1 m² maksumus oli jõudnud enam-vähem keskmise palga tasemele (~10 000...12 000 krooni/m²). Enamik suuremat laoseisu omavatest arendajatest olid juba oluliselt langetanud müügihindu ja valmis tõsise ostuhuvi puhul alandama hindu veelgi või pakkuma kauba peale seni kallilt müüdud parkimiskohti, panipaiku jms. Seega oli reaalselt raha omav või laenuvõimeline ostja tõusnud tõeliseks kuningaks ja tal oli mida valida.
- Üürikorterite osas valitses samasugune ülepakkumine ja hinnad langesid kiiresti. Üürikorteri tulusus (üüritulu aastas suhtena korteri väärtusesse) omanikule jääb alla 5%, mis on samas suurusjärgus eluasemelaenu intressimääraga. Korteri üüritulu ei kata selgelt laenumakseid, mis headel aegadel sama korteri ostuks võetud, heal juhul vaid intresse.
- Ennustasime, et müüdavate elamispindade laoseis ei kahane 2009 ja saavutab oma maksimumi aasta lõpuks. Samuti ennustasime üürikorterite pakkumismahu tõusu suveks kuni 4500 korterini (Tallinnas).
- Tagantjärele tuleb tõdeda, et mõlemad need ennustused ei osutunud õigeks: müügi-pakkumiste maht Tallinna korterite puhul hakkas langema suve alguses ja on langustrendis senini. Üürikorterite pakkumismahu tipp jäi märtsi-aprilli, mil Tallinnas oli pakkumises üle 3600 korteri (City24 andmetel), seejärel kuni oktoobrini pakkumiste arv vähenes.
- Kuna nii elamukruntide kui ehitustööde hinnad olid oluliselt langenud, siis pakkus see soodsaid võimalusi oma soovidele vastava elamu ehitamiseks. Ootasime elamukruntide müügitehingute arvu tõusu, mis Harjumaa tehingute arvu näitel teises kvartalis ka toimus. Samas oli kolmas kvartal selles segmendis jälle vaikne.
- Suvel ootasime nõ „sunnitud müükide“ osatähtsuse kasvu, kus kasvav töötus sunnib omanikke loobuma senisest staatusest, mille osaks oli pahatihti ülejõu ostetud maja või korter. Tagasi vaadates tundub, et „sunnitud müükide“ osakaal on jäänud seni väiksemaks, kui tol hetkel ennustasime.

- Büroopindade turul ennustasime vakantsuse suurenemist ja üürimäära vähenemist eelkõige B- ja C-klassi pindadel. A-klassi büroopindasid antakse välja oluliste soodusperioodidega ja tõsiste järeleandmistega omanike poolt.

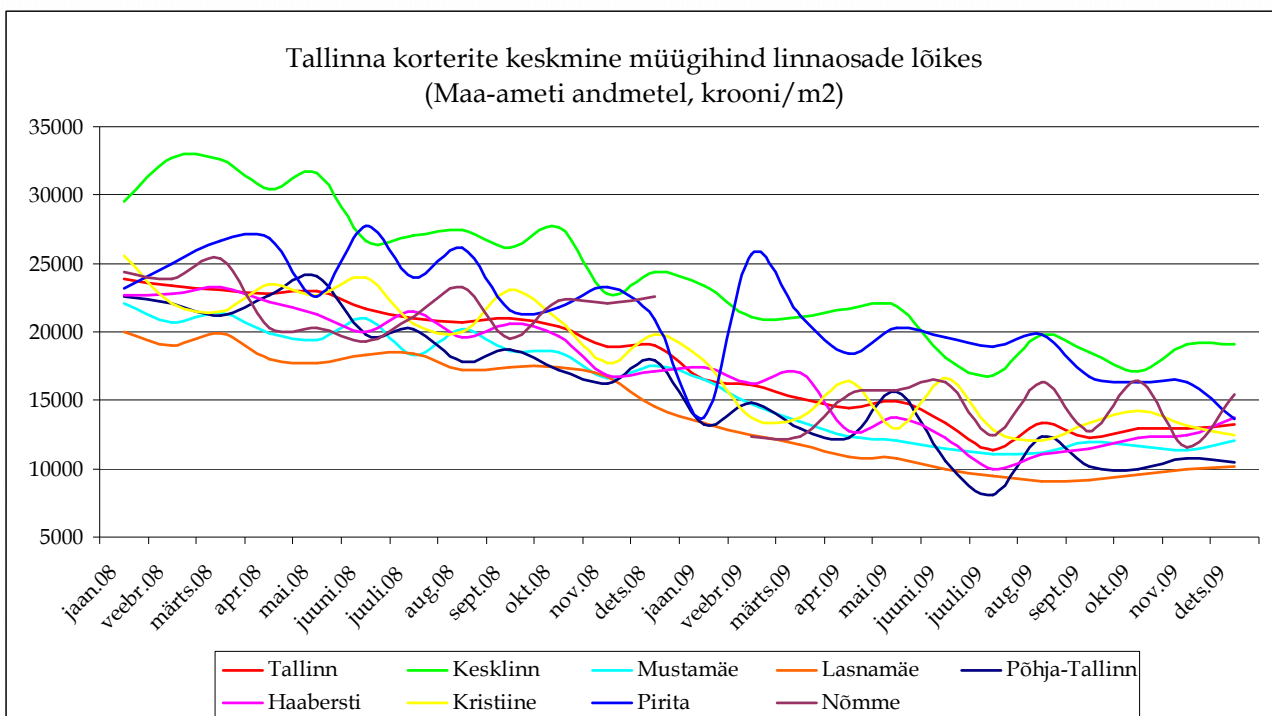
Sügis - võrreldes eelnevate perioodidega tekkis sügisel tunne, et vähemalt osades turusegmentides, võib hakata nägema esimesi paranemismärke. Seda perioodi iseloomustavad:

- Elamispindade, eelkõige korterite, tehingute arvu põhi näis olevat ületatud – võrreldes aasta esimese poolega tehti Tallinnas kuus umbes 150 korteriomandi müügitehingut rohkem. Ootasime jätkuvat hindade langemist, kuid kui jätta kõrvale juulikuu, kus teadaolevalt tehti arendajate poolt suuremaid plokktehinguid turu keskmisest odavam hinnaga. Täna võib öelda, et hinnalangus on sisuliselt peatunud. Tallinna keskmine korteriomandi müügihind on aasta teises pooles (augustist detsembrini) kõikunud ~12 250...13 350 krooni/m².
- Üürikorterite puhul ootasime, tingituna kütteperioodi algusest tulenevast kommunaalmaksete suurenemisest, üürihindade jätkuvat langemist. Nii on ka läinud, Tallinna korterite üüripakkumiste keskmine hind on sügisel kukkunud üle 10%.
- Sügisel oli näha varem toimunud ulatuslike „tühjendusmüükide“ tulemus ja enamikel suurematel arendajatel lõppesid müügisolevad korterid. Paljud väiksematest arendajatest on samas sattunud raskustesse ja neil ei olnud varasemast ajast kogutud sellist rasvakihti, mis lubaks projekte olulise kahjumiga müüa. Nende pooleliolevad projektid on täna liikunud või liikumas pankade tütarfirmadesse, kus need enamasti pannakse ootama paremaid aegu.
- Eeltoodu andis meile, hoolimata sellest, et ilmusid esimesed julged nagu Merko Ehitus ja Grove Invest, kes teatasid uute korterelamute ehitamise alustamisest, aluse väita, et 2010.a. väheneb oluliselt müügisolevate uute ja valmishitatud korterite valik.
- September-oktoober alustasid esimesed pangad oma eluasemelaenu reklaamimist, mis andis ostuhuvilistele natuke lisakindlust oma otsuste tegemisel ja toetas turgu.
- Arvasime, et järgmise paratamatult saabuva turutsükli ajal saadab edu neid, kes 2009-2010. a. julgevad võtta investeeringuna sisse positsioone heades asukohtades. Kesklinn, logistiliselt ligipääsetavad asukohad, miljööväärtusega piirkonnad peaksid olema likviidsed, kuid kahtlemata hoopis uuel ehk senisest kõvasti madalamal hinnatasemel. Raha arendusprojektide ostuks tuleb endiselt leida endal, olgu selleks sukasäär või riski mitte kartvad (kaas)investorid.
- Ennustasime, et ärimajad, kus on olemas kriitiline mass üürnikke ja mille omanikud on üüritingimuste osas paindlikud, täituvad. Büroomajades, kus täituvus on väga väike, tuleb huvi tekitamiseks hindu korrigeerida tublisti allapoole, vastasel juhul jäävad need majad kiratsema pikaks ajaks, kuna üürnikud eelistavad nn. sissetöötatud pindu. Täna pole üürnike eelistused ja vajadused oluliselt muutunud

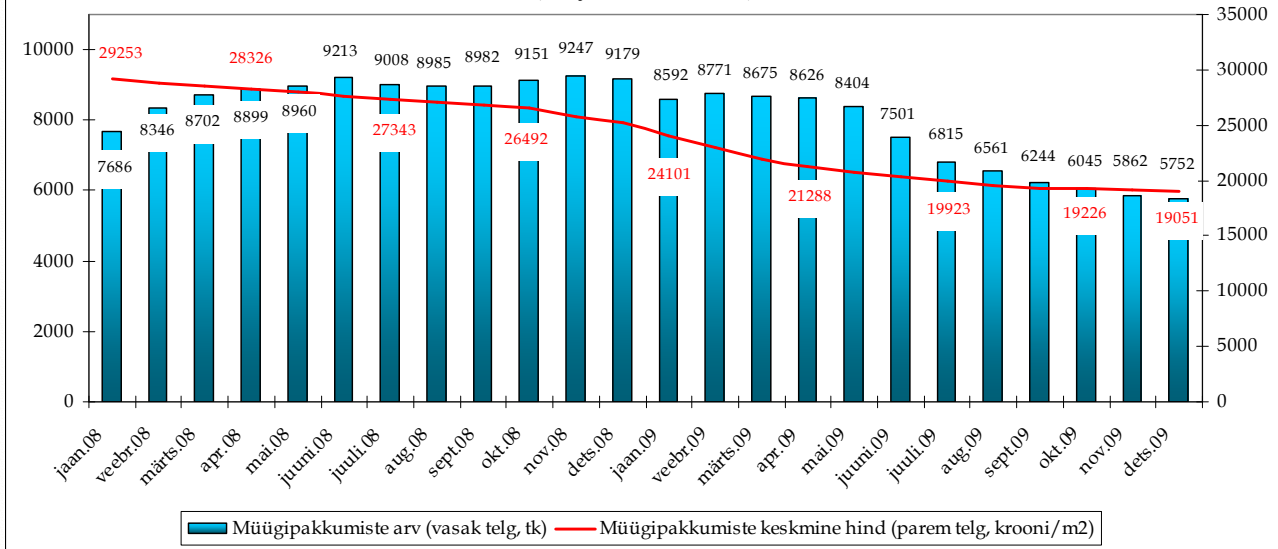
- Arvasime et, veebruarist 2010 saabub tõe hetk kaubanduskeskuste operaatoritele, sest siis on möödas jõulumüügi positiivne mõju ja jaemüüjatest üürnikke hoiab elus vaid pidev soodusmüük. Käes on 2010 jaanuari algus ja eks siis hiljem saab tagant järele tarkuse põhjal vaadata, kuidas läinud on.

Kokkuvõtteks tuleb nentida, et aasta 2009 oli meile kõigile väga huvitav ja õpetlik. Sai selgeks, et nii mitmedki varem vaid (üli)koolist tuttavad majandusterminid eksisteerivad ka päriselus. Oli neidki, kes said sisuliselt tuttavaks sellega, mida tähendavad need notari poolt ettelõetud mõisted nagu „hüpoteek“ ja „kohene allumine sundtäitmisele“. Tuleb nõustuda, et inimene õpib kogu elu. Loodetavasti ei tee me järgmise majanduslaine saabumisel samu vigu.

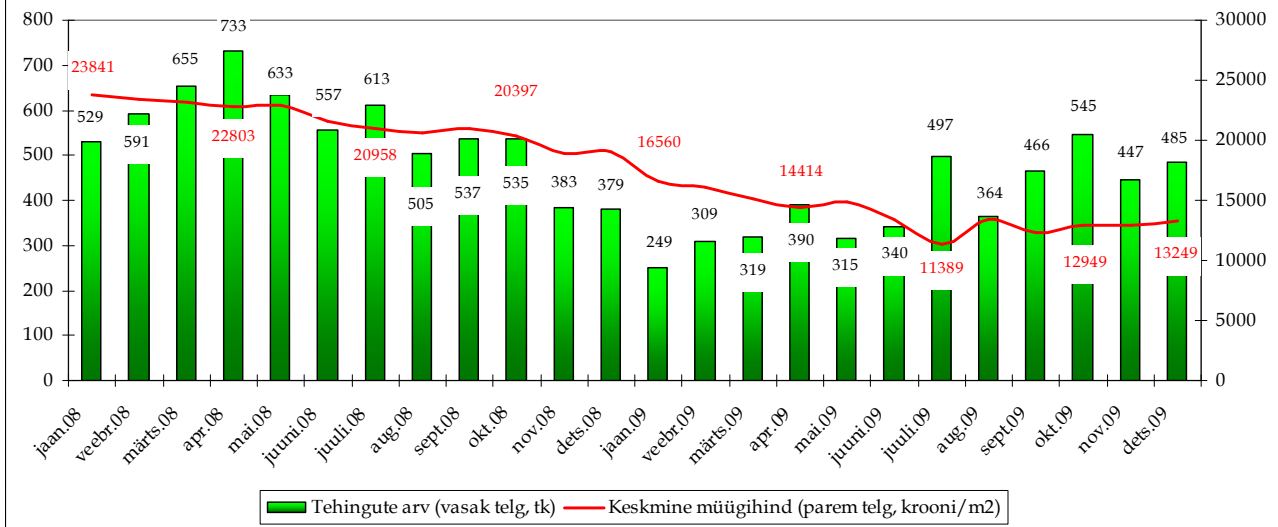
Alljärgnevalt mõned kinnisvaraturu trende iseloomustavad graafikud:



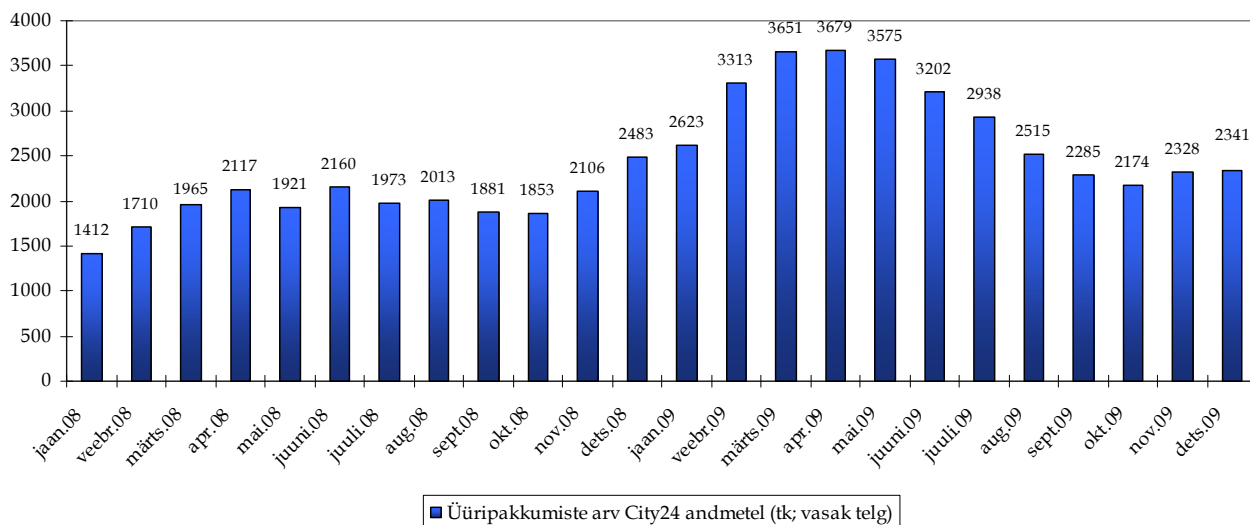
Tallinna korterite müügipakkumiste arv ja keskmine pakkumishind
(City24 andmetel)



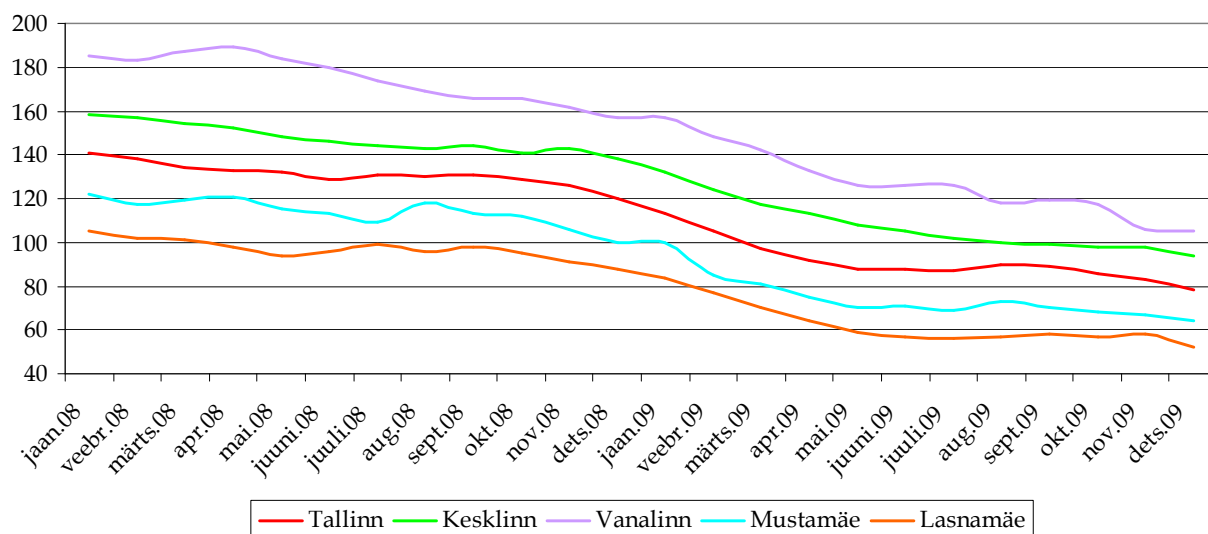
Tallinna korteriomandite tehingute arv ja keskmine müügihind
(Maa-ameti andmetel)



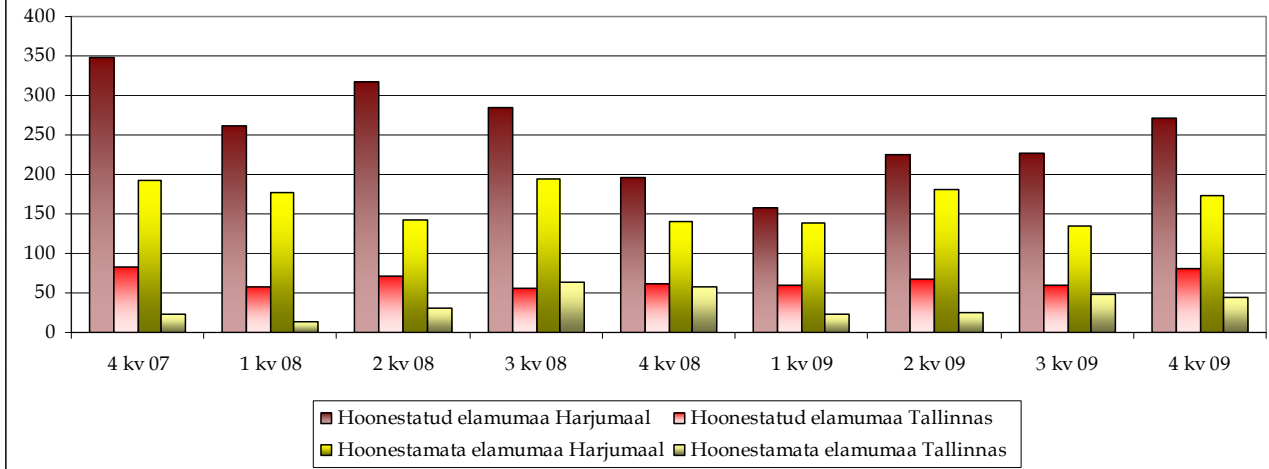
Tallinna korterite üüripakkumiste arv



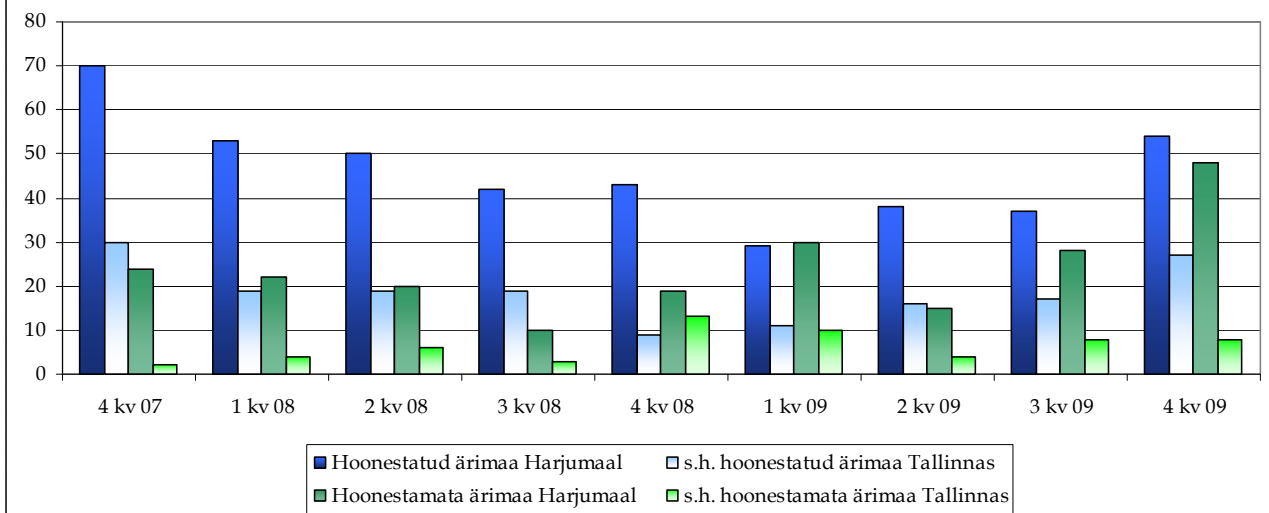
Tallinna korterite keskmine üüripakkumiste hind (City 24 andmetel, krooni/m²)

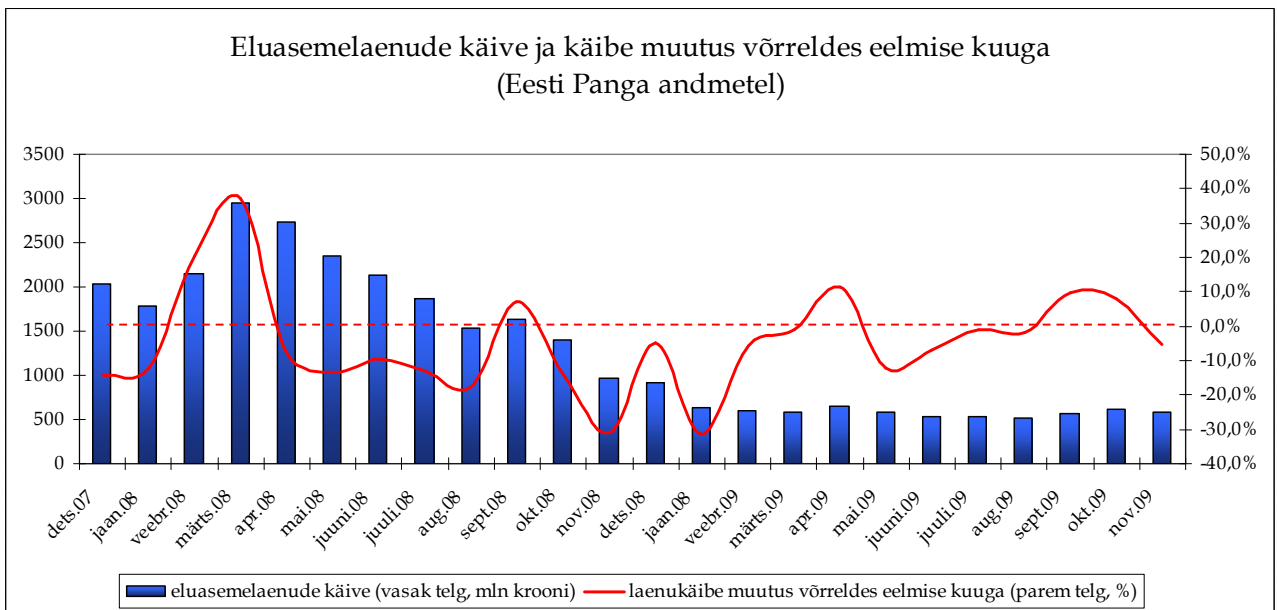
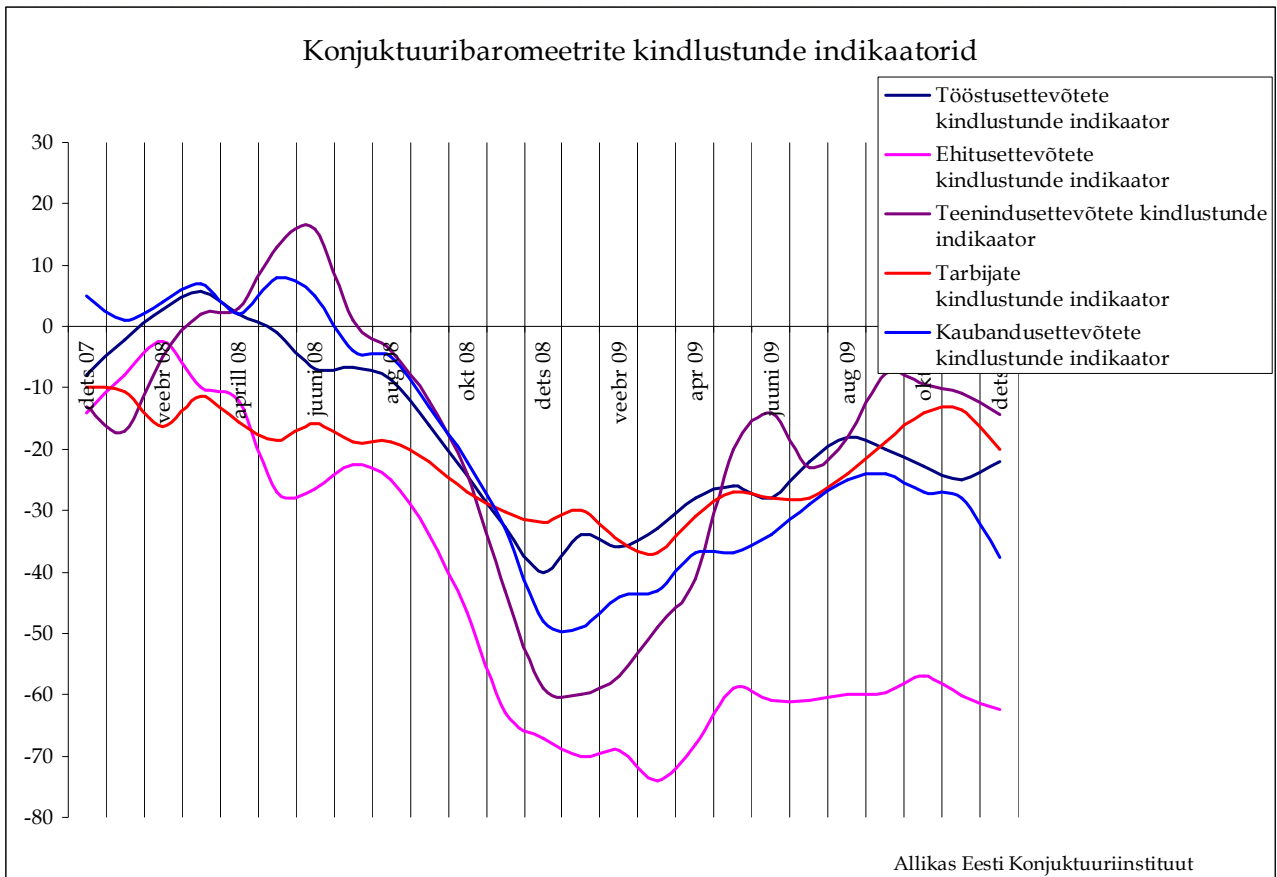


Hoonestatud ja hoonestamata elumumaa tehingute arv Maa-ameti andmetel (tk)



Hoonestatud ja hoonestamata ärimaa tehingute arv Maa-ameti andmetel (tk)





Prognoosid aastaks 2010:

Elamispiinad:

- Korterid - Tehingute arv võrreldes 2009.a.-ga kasvab (+20...25%), tehingute arvu jaotus on sarnane 2009-ga - aasta algus vaikselt ja teine poolaasta tehingute arv suureneb. Korterite hinnad stabiliseeruvad, keskmine hind tõenäoliselt ei tõuse, kuna uusi kortereid on müügis vähe ning vanade korterite osakaal tehingute arvus suureneb. Kokkuvõttes iseloomustab korteriturgu, et häid ja õiglase hinnaga kortereid on valida vähe ja need leiavad ostjad kiiresti, suures osas on head korterid jätkuvalt pisut ülehinnatud ning tehingu korral tuleb ostjal tasuda lisaks majanduslikult põhjendatud hinnale ka pisut emotsionaalset hinnalisa. Kehva kaupa on palju ja seda õnnestub müüa vaid odava hinnaga. Üürihinnad langevad tõenäoliselt edasi.
- Majad. Krundid - Esimesel poolaastal tehinguaktiivsus on madal ja hinnad on langevas trendis. Teisel poolaastal ootame tehingute arvu vaikset kasvu ja hindade stabiliseerumist.

Äripinnad:

- Jätkub karm konkurents üürnike endale võitmiseks. Tehakse kõikvõimalikke sooduspakkumisi. Senini ei ole paljud majaomanikud tahtnud uusi üürihindasid avalikult välja pakkuda kartes olemasolevate, kõrgemat üürihinda tasuvate üürnike reaktsiooni ja survet üürihinna alandamiseks. Ennustame selles osas muutust ja reklaamikampaaniaid, mille põhisõnumiks on „meil on madal hind“.
- Senisest rohkem näeme kaubanduskeskustes tühje bokse ja üürnike vahetumist. Toimub liikumine, kus seni väheatraktiivsetes asukohtades asuvates kaubanduskeskustes tegutsenud elujõulised üürnikud liiguvad parematele pindadele ja sellistesse „vähemtuntud“ keskustesse jäävad vaid ankurrentnikust toidukauplused ja roteeruvad väikekaupmehed.
- Äripindade valikul hakkavad kliendid järjest enam kalkuleerima ruumide kasutamisega seotud üldkulusid (s.h. halduskulusid) ja

Maa:

- Väljaspool Tallinna ja selle lähipiirkonda asuvad arendusmaad on endiselt olematu likviidsusega, seda nii äri kui elukondliku sihtotstarbega. Nende maade juurde jõuab järgmine arendusaeg siis, kui linna lähialade arendusest jääb ressursi üle. Jätkuv ostuhuvi on kehtestatud detailplaneeringutega arenduskruntide vastu Tallinnas. Samuti otsitakse Tallinnas nn. häid eramukruntide ja ollakse nende eest valmis maksma hinda 2004-2005 a. hinnatasemel. Selliste eramukruntide osas suurt hinnalangust ei prognoosi, kuna kruntide pakkumine on väga väike.

Investeeringud:

- Kinnisvaraturul on tunda „raisakotkaste“ madallendu, kus järgitakse pingsalt turul toimuvat. Julgust ostutehinguks on vähestel ja otsitakse vaid „täiesti lollikindlaid“ investeerimisinstrumente ehk objekte, mille realiseerimine peab olema 111% kindel ja seda lühikese perioodi jooksul. Selliste investeeringute puhul on investorite ootus saada vara (suures piiris nii arendusobjektid kui ka rahavoo objektid) kätte vähemalt 30% tänasest „mõistlikust“ turuhinnast madalamalt. Vaadates turule, siis sarnaseid „ideaalseid“ investeerimisobjekte praktiliselt ei ole ning suure tõenäosusega avalikku pakkumisse sellised objektid ei jõua. Läbi aegade (jättes välja buumiaastad) on kinnisvara hinnatõus olnud keskmiselt vähemalt 7% aastas, mis on tänaste deposiidi intressimääradega võrreldes ca 3 korda suurem tootlus. Pangahärrade hiljutistele prognoosidele tuginedes langevad tõenäoliselt ka deposiidi intressimäärad alla 1% määra, mille tõttu võib „vaba raha“ (iseasi, kui palju seda kellelgi on) hakata tänu madalale soetushinnale (s.h. tänu vähenevale riskile) liikuma ka kinnisvarasse.

Kasutatud algandmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjunkturiinstituut, Maa-amet, portaal 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.