



Goodson & Red kollektiiv ja Tõnu Toompark:

Tallinna korteriturg

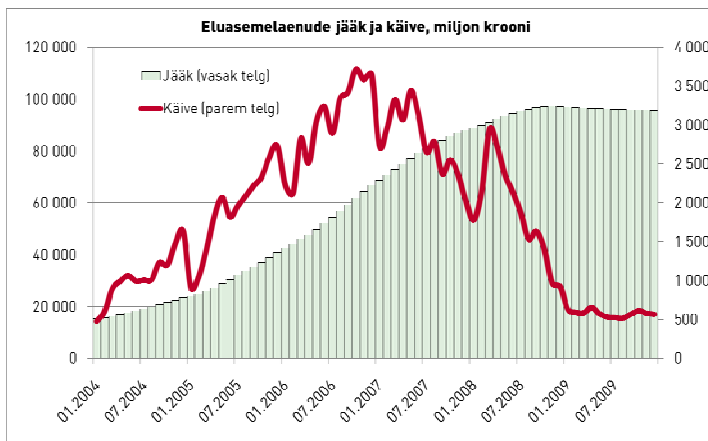
2010. aasta I kvartali Tallinna korterituru kommentaar

Tallinna ja Tallinna kesklinna kinnisvaraturg

- Laenude väljastamine on madalal tasemel, kuid ostu-müügiturgu see ei pärsi.
- Tarbijakindlus on madalal tasemel, tööpuudus on ületanud 100 000 inimese piiri.
- Elamispindade ostu-müügiturul on hinnapõhi möödanik või muutumas möödanikuks lähitulevikus.

Alanud 2010. aastasse astub Eesti ja Tallinna kinnisvaraturg optimistlikult ja lootusrikkalt. Vaatamata paljude negatiivsete tegurite mõjule on näha ka hulka positiivseid märke, mis annavad võimaluse loota elamispindade turu taastumisele.

Eesti eluasemelaenude jääk on endiselt vaikselt langustempo juures kukkunud 2008. a. novembrikuise tipu 97,3 miljardi krooni tasemelt 95,6 miljardi kroonini 2009. a. detsembris. Laenude käive ehk igakuiselt väljastatavate uute laenude maht on leidnud põhja ja jäänud 2009. a. kestel igakuiselt 520 ja 660 miljoni krooni vahemikku.

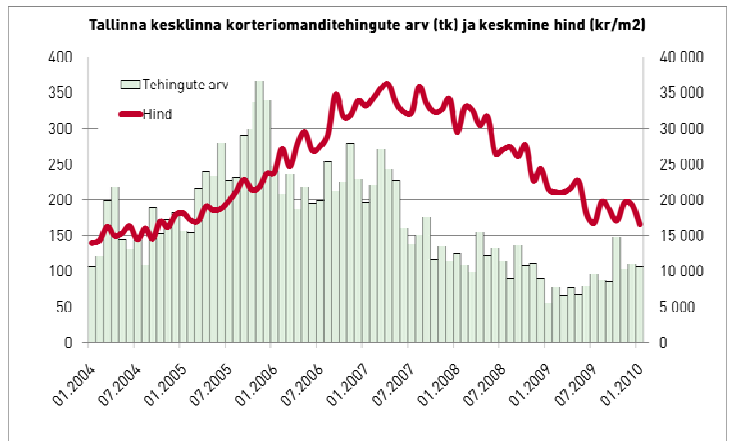


Pangad on andnud positiivseid sõnumeid laenuitingimuste liberaliseerimise osas, kuid statistikast konkreetseid tegusid veel ei nähtu. Positiivse määrgina võiks veel mainida, et kuuldavasti peavad mõned pangad eluasemelaenude müügikampaania algatamise plaane.

Olematusse laskunud hoiuste intressimäärad on tegur, mis võiks pankades hoiustena seisvat pea 160 miljardit krooni liikuma panna. Üks võimalik liikumissuund teiste alternatiivide kõrval on investeringud kinnisvarasse.

Investeeringisvalmiduse juures, eriti elamispindade turust rääkides, on oluline tarbijate meelestatus ehk tarbijate kindlustundeindeks. Tarbijate kindlustunne on madalal

tasemel. Olukord ei ole küll nii hull kui 2008/2009 aasta vahetusel ja 2009. a. esimeses pooles, kuid optimismist on asi siiski kaugel. Hea on see, et kindlustunne on siiski vaikselt liikumas positiivsuse suunas. Üheks kindlaks põhjuseks on näiteks vähenev hirm töötuks jäämise ees.



Kinnisvaratehingute arv on tõusnud 2009. aastal kolm kvartalit järjest nii kogu Eestis kui Tallinnas. Nii sõlmiti Tallinnas 2009. a. IV kvartalis 1302 korteriomanditehingut aasta esimese kvartali 884 vastu. Tehingute arvu tõus on positiivne märk, mis annab võimaluse hinnalanguse peatamiseks.

Tänase seisuga ongi ostu-müügihindade miinimumpunkt 2009. a. III kvartalis. 2009. a. juulis oli Tallinna korteriomanditehingute keskmine ruutmeetrihind 11 389 krooni. 2010. a. jaanuariks oli see tõusnud 13 466 kroonile.

Turul on üha enam ja enam ringi liikumas „madallennul raisakotkaid“, kes otsivad investeerimisvõimalusi eelkõige rahavoogu tootvatesse kinnisvaraobjektidesse. Väiksem huvi on rahavoota spekulatiivsete objektide vastu ja nende puhul eeldatakse väga soodsat hinda.

Turul on investoritena liikumas palju soomlasi, kes hoolimata madalast üüritulust, otsivad väikese investeringu tegemise võimalusi. Soetatavat elamispinda kasutatakse kas teise elukohana või peatuspaigana ise või sõpradega siinpool lahte ostureisil käies.

Investeeringu iseloomu osas on tegemist pigem lootusega vara väärtuse kasvust tulu saada. Ebapiisava omakapitali puhul finantseeritakse laenu Soome pankadest võetud laenu abil ilmselt seal asuva vara tagatisel.

Madal ja stabiilne laenukäive ja tõusev kinnisvara ostu-müügitehingute hulk näitab, et suur hulk ostusid finantseeritakse omavahenditest pangalaenu kaasamata.

Ühe olulise üürituru mõjurina võivad turule tulla pankrotistunud arendusprojektide või ka teisese kinnisvaraturu elamispinnad, mille on hinnatõusuootuses soetanud investor. See on potentsiaal, mis võib üürituru pakkumist oluliselt suurendada.

Seejuures tuleb siiski üürituru puhul mainida, et heade müügi pakkumiste hulk on oluliselt vähenenud. Ebareaalsete hinnaga uued elamispinnad on pakkumisest maha võetud. Need, kes on olnud valmis kahjumi vastu võtma, on seda ka teinud. Kohalikud ostjad otsivad häid perele sobilikke kortereid, kuid neid paraku napib.

Siiski on nii müügi- kui üüripakkumiste arv viimase aasta jooksul stabiilselt näidanud languse tendentsi. Ammu juba ei ole pakkumiste arvu vähenemise taga turult lahkuvad maaklerid, kes kadusid juba 2008. aastal või 2009. aasta esimeses pooles.

Nii mõnelgi juhul on omanikud peatanud elamispindade müügi lootuses hinnalanguse peatumisele ja peatsele tõu-

sule. Ka investorid või spekulandid ei näe enam põhjust iga hinna eest väljuda, kui juba siiani on venitatud ja ellu jäädud. Müügihuvi korral soovitakse müüa vara vähemalt laenujäägiga.

Pakkumishinnad on erinevalt tehinguhindadest endiselt stabiilses languses. Siiski võib siingi märgata „põhja kom-pamist“ ehk langus on järjest aeglustunud. Üks pakkumishindade languse põhjus on see, et portaalidest on kadunud kunagiste tipphindadega pakkumised, mis tänases majanduskeskkonnas on täiesti ebareaalsete hinnaootused.

Prognosis:

- Hinnalangus on möödanik või peatselt möödanikuks saamas. 2010. aasta lõpuks on meil olnud vähemalt pooleaastane periood, kus kinnisvarahinnad ei ole langenud.
- Sissetulekute alanemisest ja kõrgest tööpuudusest tulenevalt jääb kinnisvara soetamine endisaegsest kitsama seltskonna pärusmaaks. See on tegur, mis võiks mõjuda üürituru aktiivsusele positiivselt.
- Tehingute arv ostu-müügiturul on mõistlikul tasemel ega saa oluliselt kasvada.
- Pakkumiste arv väheneb jätkuvalt.

Tallinna kesklinna üüriturg

- Üürihindade ja vakantsuste osas lähitulevik olulisi muutusi ei too.
- Üürilevõtjad muutuvad järjest teadlikumaks kliendiks ning oskavad enda õiguste eest seista.
- Üüriturule tuleb pakkumist juurde läbi suuremate või väiksemate kinnisvarainvestorite soetatud üürikortereid.

Üürihind

Üürihinnad on viimase kvartali jooksul püsinud Tallinna kesklinnas stabiilsed püsidest keskmiselt 80 krooni taseme lähedal. Mõningaid kõikumisi oli jaanuaris, sest paljude üürilepingute puhul on tegemist kuuga, kus vaadatakse üüritingimused üle. Siiski ei saa öelda, et hinnad oleksid surve all ning võiksid märkimisväärselt tõusta või langeda.

Vakantsus

Hinnanguline üüripindade vakantsuse tase jääb endiselt 15% suurusjärku. Vakantsi hindamine on keeruline, sest puudub adekvaatne info kogu üürituru pakkumiste mahu kohta.

Ajuliselt on vakantsus pisut suurenenud, kuid see on tingitud eelkõige lepingute lõppemisest. Teravat ülepakkumist üheski sektoris ei ole. Meeletu ülepakkumise puudumine vähendab survet hindade alanemiseks.

2009. aasta lõpu seisuga võis aga täheldada, et nõudlus suurenes suurte korterite järele ning isegi raske oli üürilevõtjatele selliseid kortereid turult leida.

Üürilevõtjad

Korterite üürilevõtjate struktuuris muutusi toimunud ei ole. Endiselt on kesklinna üürilevõtjad nii kohalikud elanikud kui välismaalased. Üürilevõtjate hulk ehk nõudlus püsib samuti stabiilsena.

Kesklinna eelistatakse kui mugavat asukohta, kus lisaks töökohale on mitmesugused teenused käe-jala juures.

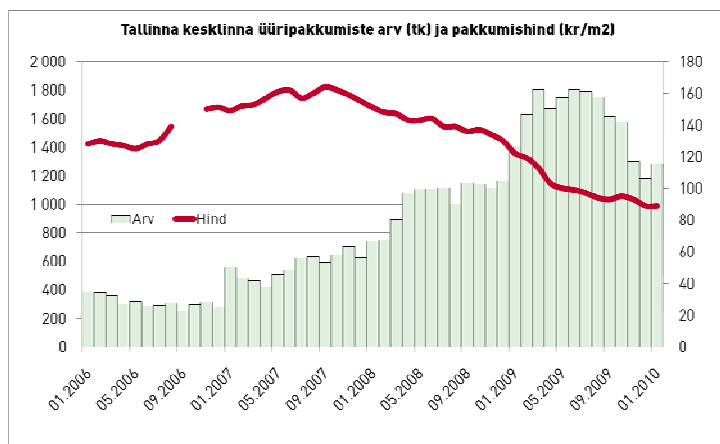
Ära tasub mainida hulka tudengeid Prantsusmaalt, kes aasta alguses üüripindu otsisid.

Pakkumine

Üüripakkumiste arv on stabiilselt vähenenud. 2010. a. jaanuaris oli Tallinna kesklinnas portaali KV.EE andmetel 1284 üüripakkumist. Aasta tagasi oli üüripakkumisi 1628.

Samas on kohtutäiturite korraldavatel enampakkumistel ning muudestki kanalitest infot otsimas paljud suuremad ja väiksemad investorid, kes soovivad kasu lõigata turu ostumüügihindade põhjast ning eelolevast eeldatavast hinnatõusust.

Pole sugugi välistatud, et turule jõuab tervikuna või osaliselt mõni pankrotipesast soetatud arendusprojekt, mille investor on soodsa hinnaga soetanud ning nüüd soovib hinnatõusuootuses välja üürida.



Üüriperiood

Tüüpiline üüriperiood jääb enamasti vahemikku 0,5 kuni 1 aastat. On ka üürilevõtjaid, kes soovivad pikemaajalisi lepinguperioode. Sellisteks klientideks on enamasti välismaised ettevõtted/asutused, kes vajavad elamispiinda töötajatele.

Samas on korteri väljaüürimine kohalikele üürileandjatele sageli äri, mille jätkusuutlikkuses üürileandja ise päris kindel ei ole ning pikemaajalisi lepinguid vahel isegi välditakse.

Pikaajaliste üürilepingute miinuseks üürileandjale võib olla ka konkurentsi tõttu suhteliselt madalale langenud üürihind.

Kohalik klient eelistab sõlmida tähtajatu lepingu, kuid seda tingimusel, et lepingut on vajadusel võimalik üürnikule soodsatel tingimustel kiiremas korras lõpetada. Seetõttu võib öelda, et kohalik klient pole hetkel usaldusväärne ning üürileandjad on väga ettevaatlikud, kuna pole teada kui maksejõuline ta tegelikult on.

Üürikorteri sisustus

Korter peab selle väljaüürimise mõistlikuks õnnestumiseks olema sisustatud. Sisustamata korterit on praktiliselt võimatu välja üürida ja see õnnestub ainult asjaolude väga soodsal kokkulangemisel.

Võib öelda, et mida lühemaks perioodiks elamispiinda soovitakse üürile võtta, seda täielikumalt peab korter olema sisustatud.

Sisustamata korteri üürib üldjuhul kohalik klient ja pikaks ajaks või välismaalane, kes on alaliselt Eestisse elama asunud.

Teisalt on arusaadav omanike vähene valmidus korteri sisustamiseks eraldi investeerida, sest korteri sisustamine tähendab, et paari-kolme aasta üüritulu läheb kulude katteks ja üürikorter midagi ei tooda.

Üürnike eelistused

Üürnike poolt oluliselt rohkem või vähem eelistatud piirkondi Tallinna kesklinnas ei ole. Selgelt eristub vanalinn, kus on probleeme parkimisega.

Eelistuste baas on ratsionaalne. Üürnikud pööravad suurt tähelepanu üürihinna kõrval ka kõrvalkultudele ehk kogu summaarsele üürikulule kokku. Teatavas mõttes on eelistatud vanemad, kuid heas korras olevad majad, kus on head ja vead juba teada. Uute majade puhul ei pruugi päris selge olla, kuidas on seal elada suurte külmade ajal.

Kõrged kommunaalkulud pole iseenesest saanud takistuseks üürilepingu sõlmimisel. Pigem on külmast talvest tingitud kõrged kommunaalkulud ettekäändeks, mis annab põhjuse üürihinda alla kaubelda.

Hea tava ja maaklertasu

Hea tava on, et maaklertasu maksab teenuse tellija ehk korteri üürileandja. Endisest üürikorteri defitsiidiajast pärit olev komme, kus maaklertasu maksab üürilevõtja, on küll visa kaduma, kuid üha enam üürnike ei nõustu vahendustasu maksma. See on ka väga mõistlik, et teenuse eest maksab selle tellija.

Üürilevõtjate teadlikkus on tõusnud ka üürikulude maksimisele. Üürnikud ei soovi maksta kinni omaniku kohustuslikest olevad investeringuid, näiteks hoone remontimisele ja parendamisele. Üürnike kohustuseks jäägu ikka tasuda korteri üürimisega seonduvad kulud, mitte ühistu võetud remondilaen.

Hinnavõrdlus

Korteri suurus	Üürihinna vahemik*
1-toalise üürihindade vahemik	3000-5000.-
2-toalise üürihindade vahemik	4000-6500.-
3-toalise üürihindade vahemik	5500-9000.-

* Heas korras miinimumnõuetele vastav sisustatud korter. Suuremate korterite üürihinna skaala on käesolevas tabelis väljatoomiseks liiga lai.

Prognoos:

- Üldine hinnatase üüriturul ei muutu. Hinnad võivad tõusta või langeda mõnes nišis, kus ajutiselt tekib ala- või ülepakkumine.

Kokkuvõtteks

Raskused majanduselus on vähendanud kinnisvara ostu-müügitehingute hulka ning karmistunud laenuitingimused on suunanud hulga kliente üüriturule. Üha enam inimesi mõistab, et hinnatõusude ja -languste riskide maandamiseks on üürikorter väga sobilik variant ning et kodu ei pea kindlasti ise omama.

Üüripakkumiste hulk on vaikselt vähenemas, kuid see võib olla vaikus enne tormi. Põhja jõudnud ostu-müügihindade on aktiveerinud kinnisvarainvestorid, kes plaanivad eeloleva hinnatõusu ootuses elamispindadesse investeerida. See võib pakkumist suurendada nii üksikpakkumiste kui ka kogu arendusprojekti üüriturule ilmumise läbi.

Pidurduva langusega üürikorterite pakkumishinnad ja aktiivne turg annavad tunnustust, et lisaks ostu-müügihindadele võime rääkida ka üürihindade põhja saavutamise kohta.

Nii, mis Sina arvad?

Kas mõtled samuti, et ühtäkki on kõikjal palju optimismi ja spekulatsioonid tõstavad pead? Mis arvad eurost ja selle mõjust? Kas vaevad samuti pead kinnisvara hinna ja väärtuse vastuolu üle?

Loeksime suurima heameelega Sinu mõtetest ja kogemustest. Või kui Sul on küsimusi või ideid, millele võiksite järgmistes turukommentaarides tähelepanu pöörata, siis jätka meie "seinale" kommentaar või kirjuta meile.

Meil on eesmärk kujundada Tallinn Property aknaks Tallin-

- Tarbijad muutuvad järjest teadlikumaks nii maakler-tasude kui üürikulude tasumisel. Konkurentsivõime-lisuse tagamiseks peavad üürileandjad sellega ar-vestama.
- Üüriturule tuleb uusi investoreid, kes soetavad üüri-korteri eelkõige kinnisvara hinnatõusu ootuses. Ei välistaks, et üüriturule tuleb pakkumise poolele mõ-ni raskustes olnud arendusprojekt.

Üürihind Tallinna kesklinnas järgmised 6 kuud

Kinnisvarabüroo	Prognoos
Uus Maa	→ (stabiilne)
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid	→ (stabiilne)
Goodson & Red	→ (stabiilne)

utamistest. Üha enam kortereid on võimalik üürile anda pakkumishinnaga, st hinda alla kauplemata. Üha enamatele üürikorteritele on mitu soovijat.

Korterite väljaüürimise kasumlikkus jääb endiselt toetuma eelkõige ootusele, et väljaüüritava korteri väärtus kasvab. Väljaüürimisest tulenev rahavoog on täiendav ressurss, mis peab aitama katta jooksvad kulud.

Eestit kui investeerimiskeskonda on oluliselt mõjutamas euroga liitumise palavik. Senised signaalid on selles osas positiivsed, mis lubavad, et uuest 2011. aastast tõepoolest euro Eestis käibele tuleb. Senised signaalid lubavad ka seda, et euro vahetuskursiks tuleb seni püsinud fikseeritud 15,6466 krooni. Siiski peab arvestama, et Eesti euroga liitumine ja liitumiskurss saavad selgeks 2010. aasta keskel.

na kinnisvaraturule - kohaks Tallinna kinnisvara puudutavateks aruteludeks, info, vihjete ja kogemuste jagamiseks, nii kohalikele kui välismaalastele, kinnisvaraomanikele, üürnikele, investoritele, ostjatele ja spetsialistidele.

Liitu meiega

Liitu meiega Facebookis või jälgi meid Twitteris. Uudiskirja ja postitused saad tellida ka meilile



<http://www.goodsonandred.com/tallinna-kinnisvara>

Tüüptehingud

Stuudiokorter südalinnas



Üürihind: 6 670kr/kuu + kommunaalkulud (pakkumishind* 6670kr/kuu)

Üüriperiood: 2 kuud

Üldandmed: 36m², 8 korrus, täismöbleeritud

Turuväärtust tõstvad tegurid: südalinn (Foorum), hiljuti renoveeritud maja, lift, täismöbleeritud

Turuväärtust langetavad tegurid: parkimiskoha puudumine

Klient: välismaalane / eraisik

3-toaline korter südalinnas



Üürihind: 7 500kr/kuu + kommunaalkulud (pakkumishind 7 500kr/kuu)

Üüriperiood: tähtajatu leping

Üldandmed: 66,7m², 5 korrus, panipaik, parkimiskoht, täismöbleeritud

Turuväärtust tõstvad tegurid: südalinn, uus maja, lift, täismöbleeritud, parkimiskoht, panipaik

Turuväärtust langetavad tegurid: rõdu puudumine

Klient: välismaalane / eraisik

2-toaline korter südalinnas



Üürihind: 5 700kr/kuu+kommunaalkulud (pakkumishind 5 900kr/kuu)

Üüriperiood: tähtajatu leping

Üldandmed: 52m², 3 korrus, panipaik, parkimiskoht, täismöbleeritud

Turuväärtust tõstvad tegurid: südalinn, uus maja, lift, täismöbleeritud, parkimiskoht, panipaik

Turuväärtust langetavad tegurid: rõdu puudumine

Klient: eestlane / eraisik

4-toaline katusekorter vanalinnas



Üürihind: 15 000eek/kuu (pakkumishind 17 000eek/kuu)

Üüriperiood: 3 kuud

Üldandmed: 179m², 3 korrus, täismöbleeritud

Turuväärtust tõstvad tegurid: vanalinn, täismöbleeritud, saun, katuseras, kamin

Turuväärtust langetavad tegurid: lifti ja parkimiskoha puudumine

Klient: Eesti ettevõtte välistöötajatele

* pakkumishind 2 kuu perioodipuhul

! Ühegi tehingu puhul üürnik vahendustasu maksma ei pidanud.

Goodson & Red Kinnisvaraeksperdid



Goodson & Red on teotahteline rahvusvaheline kinnisvara-firma, mis on pühendunud esmaklassiliste era- ja ärikin-nisvara teenuste osutamisele Tallinnas.

Oleme ühel kõige kiiremini areneval kinnisvaraturul Ida-Euroopas järjepidevalt tegutsenud enam kui kuus aastat ning tänu meie põhjalikele turuteadmistele ja asjatundlik-kusele ning läbimõeldud personaalsele teenindusele on meie maine kujunenud kadestusväärseks. Kuigi meie tead-mised on laiaulatuslikud nii üürimise ja haldamise kui ka müümise ja investeerimise valdkonnas, peetakse meid Tal-linnas ja kogu Eestis turuliidriks järgmises kinnisvaraturu nišis: lühiajalised üürisuhted, keskmise pikkusega ja pika-ajalised üürisuhted, haldusteenused, kodu otsimine ning nõustamine üürimiseks ostetud kinnisvara alal.

Goodson & Red võtab muutusi kiiresti omaks ja paneb tra-ditsioone pidevalt proovile, sest meil on suur soov paran-dada meie tööstusharu toimimisviisi.

Erinevalt mõnest kinnisvaraagendist, kes pakub kinnisvara igal pool Eestis ja kogu maailmas ning väidab, et ta on eks-pert igas asukohas, tahame meie spetsialiseeruda, järk-järgult areneda ning iga turgu põhjalikult uurida. Samuti oleme pühendunud enamale kui vaid müümisele. Meie filo-soofia on lihtne: kinnisvara on meie kirg, me tegutseme

ausameelselt ja väärtusi austades ning suhted on meie jaoks kõige olulisemad; me püüdleme järjepidevalt hõlpsu-se ja mugavuse pakkumise poole läbimõeldud personaal-sete ja asjatundlike teenuste kaudu kõikidele meie klienti-dele – ükskõik kes nad on ja millised on nende vajadused seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga.

Meie teenuste hulka kuuluvad laiaulatuslikud kinnisvara vahendusteenused müüjatele, kodu otsimine, pika- ja lühi-ajalised üüriteenused ning mitmekülgne ja asjatundlik hal-dusteenus omanikele. Samuti pakume välisostjatele nõus-tamisteenust, et aidata investoritel nende portfelli mitme-kesisemaks muuta, ning arendusalast nõustamisteenust, mille käigus antakse arendajatele tõhusaid ideid turunduse ja kaubamärgi kasutamise vallas.

Goodson & Red meeskonnal on parimad võimalused aidata teil saavutada teie eesmärgid, ükskõik millised teie vajadu-sed seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga on. Kui teil on kü-simusi, võtke meiega kindlasti ühendust.

SAADA E-KIRI info@goodsonandred.com

HELISTA meile +372 666 1650

KÜLASTA meid Jõe 5, Tallinn 10151

VÕI www.goodsonandred.com