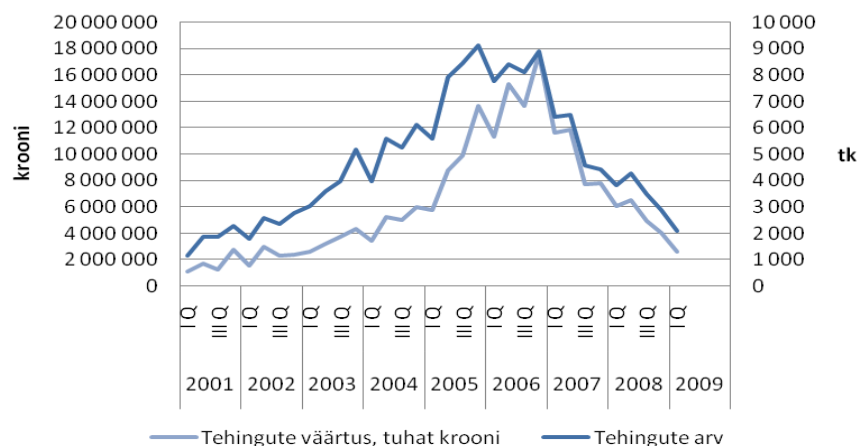


2009. aasta algus viimaste aastate raskeim

Andres Hall
Uus Maa Kinnisvarakonsultantide tegevjuht

Alates 2007. aastast on kinnisvaraturul vähenenud tehingute arv ning tehinguhinnad. Langus on olnud järjepidev ning jätkub tänaseni. Kui elamispindade sektoris oli probleemseid arendusi ja arendajaid juba 2008. aastal siis äripindade sektori jaoks on valulikum just 2009. aasta. Vakantsused suurenevad, tootlused tõusevad ning surve hindade languseks on tugev ning püsiv.

Harjumaa kinnisvaratehingud 2001-2009



Allikas: Maa-amet.

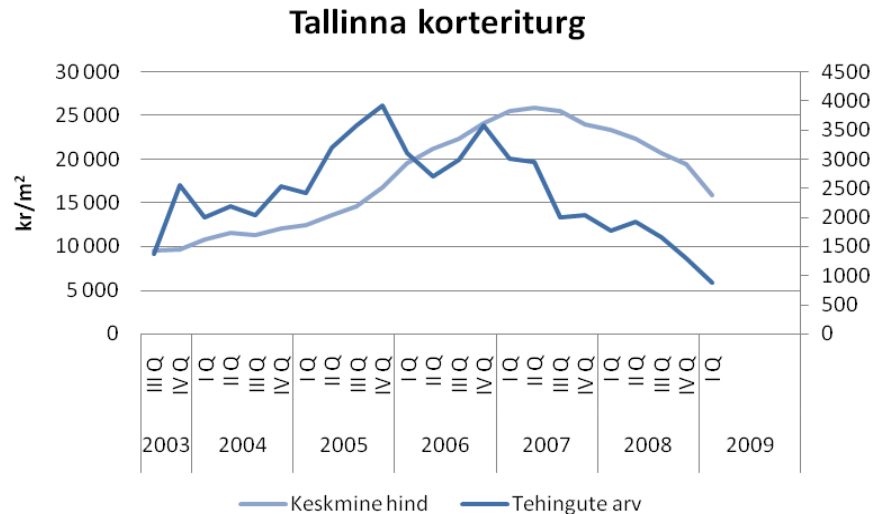
Kaks aastat elamispindade hinnalangust

Tallinna korteriturul tehakse enim tehinguid, mistõttu on just seda parim statistika põhjal analüüsida. Korteriturg näitab meile ka ette kinnisvaraturu trende. Pakutavate korterite arvus on märgata väikest taandumist. Esimese kvartali jooksul vähenes pakutavate korterite hulk Tallinnas 3%, viimati oli kvartali keskmisena sama kogus kortereid pakkumises 2008. aasta esimeses kvartalis. Pakkumiste arvu vähenemine, mis on tingitud uute korterite juurdekasvu puudumisest ning tehingute arvu suurenemisest, on eelduseks hinnalanguse peatumisele.

Harjumaa ja Tallinna korteriturul on hinnalangus nüüdseks kestnud 2 aastat ning languse tempo on olnud suhteliselt ühtlane. Maa-ameti andmetel võib järsemat langust täheldada käesoleva aasta esimeses kvartalis, mil hinnad langesid nii Tallinnas kui Harjumaal 18%. Kvartali lõikes oli suurem hinnalangus jaanuaris ja märtsis, veebruar püsis hinnatasemelt suhteliselt jaanuari tasemel. Tallinna korterite keskmine hind märtsis oli ligi 15 000 kr/m², mis on 43% vähem kui 2 aastat tagasi hindade tipu ajal.

Tehingute arv rühib vaikselt ülespoole

Vähehaaval on kvartali jooksul igakuiselt tehingute arvud suurenenud ning ka aprilli senised näitajad viitavad suuremale tehinguarvule, vaatamata sellele ei saa veel rääkida uuest tõusust. Kuid kindlasti avaldavad mitmetele koduotsijatele mõju soodsad hinnad ning ka hirm, et pidevalt jääb pakkumises vähemaks nõ häid kortereid, mistõttu tehakse ka tehinguid veidi rohkem.



Allikas: Maa-amet.

Praegusel hetkel on hinnatasemed elamispindade turul väga erinevad. Pakkumisest võib leida samaväärseid kortereid üle 50% hinnaerinevustega: mõned müüjad loodavad, et äkki läbi ime, ikka keegi on valmis nende kodu ostma paari aasta taguste hindadega; teistel on

aga erinevatel põhjustel müügiga kiire ning nad on langetanud hinna praegusest keskmisest madalamale, et kiirelt tehinguni jõuda.

Kuid ka tehinguhindades esineb sarnaseid anomaaliaid: 2-toalisi magalakortereid, mis üksteisest vaid seisukorra poolest erineda saavad, on ostetud nii 400 000 krooniga kui ka 700 000 krooniga. See näitab, et turg on ebaühtlane ning olulist rolli mängib omanike paindlikkus ning kiirmüügi vajadus.

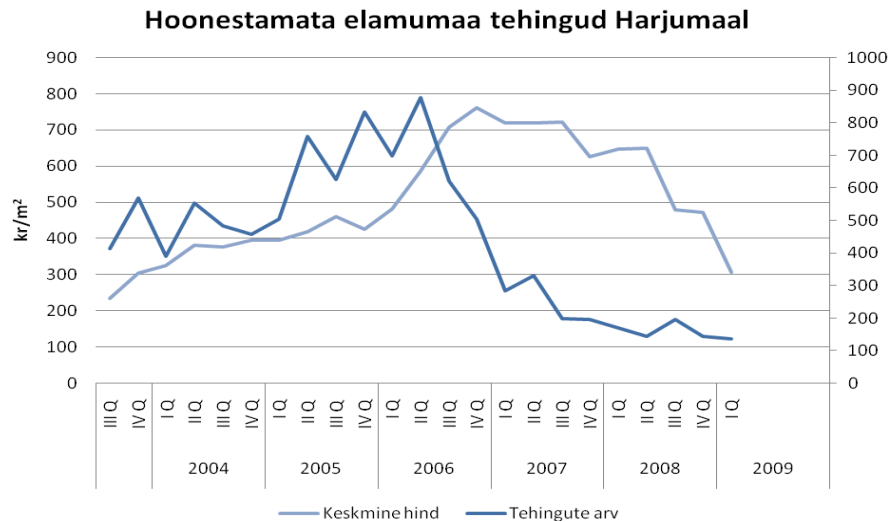
Elamutega ikka vähe tehinguid

2009. aasta I kvartalis tehti elamutega 160 tehingut, mis on 40% vähem kui aasta tagasi ning 75% vähem kui tehingute tipu ajal. Vähene tehingute arv sunnib omanikke pidevalt hindu alandama, et mingitki atraktiivsust ostjates tekitada. Kuna praegu tehakse tehinguid valdavalt odavama kinnisvaraga, siis on majade turg enam soikus kui korterite oma.

Elamute hinnad on langenud 2006. aasta tasemele, mil eramute hinnaralli alles algas. Korralikku kivimaja on võimalik Tallinna lähistelesoetada juba alates 2,5 mln kroonist ning Tallinnasse al 3 mln kroonist.

Elamukruntide turg on vaatamata kevade saabumisele soikus. Väheste tehingute peamiseks põhjuseks on krediidiastutuste konservatiivne poliitika, mille kohaselt ainult krundi tagatisel krundi ostmiseks ja maja ehituseks laenu ei anta. Piisavas summas lisatagatiste leidmine on aga mitmete perede jaoks keeruline.

Tulenevalt kokku kuivanud nõudlusest on kruntide hinnad langenud ulatuslikult. Vähehinnatud piirkondades on kruntide hinnad üle 75% langenud ning mõned krundid on sootuks ebalikviidsed. Elamukrunte on võimalik Tallinna lähistele (nt Rae, Viimsi vald) soetada alates 300 000 kroonist.



Allikas: Maa-amet.

Soodsad uued büroopinnad

Büroopindade turul algas 2009. aasta kiire hinnalangusega. 2008. aastal langesid kokku kaks olulist mõjurit: 1) valmis märkimisväärne maht uusi ärihooneid, mis avasid ukse ligi 50% vakantsusega; 2) nõudlus vähenes

kiiresti, kuna ettevõtjad toimivad kokkuhoiu režiimil: uusi ettevõtteid, laienemisi, kolimisi on vähem.

Muutused büroopindade turul

Kvaliteet	Üüri muutus poolaastaga	Vakantsuse muutus poolaastaga	Üürihinna prognoos	Vakantsuse prognoos
A+	↘	↗	↘	↗
A	↘	↗	↘	↗
B	↘	↗	↘	↗

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

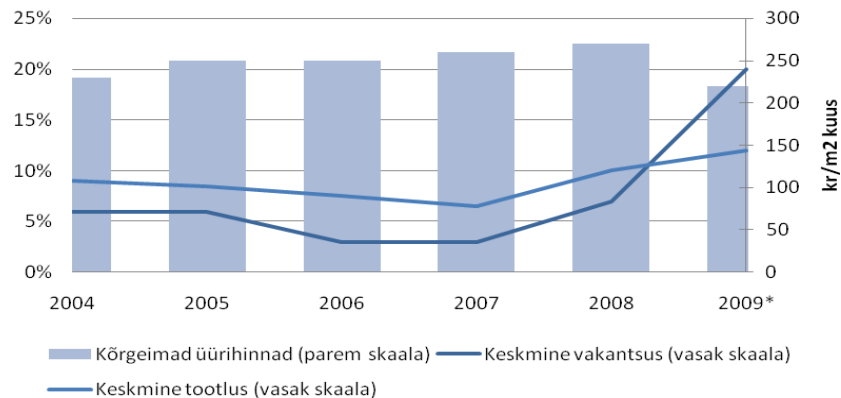
Büroopindade pakkumine kasvas 2008. aastal u 100 000 m² võrra, mis on ligi 15% kogu turu mahust. Pakkumise kasv ja vähenenud nõudlus on jätnud mitmed majad pooltühjaks ning alandanud järsult üürihindasid.



MetroPlaza ärihoone

2009. aasta I kvartali jooksul on büroopindade üürihinnad alanenud u 20-30%. Aktiivsemad üürnikud vaatavad turul ringi, otsivad paremaid pakkumisi või kauplevad olemasolevas hoones üürimäära alla.

Büroopindade keskmine vakantsus ja tootlus ning kõrgeimad üürihinnad



*prognoos

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Mitmed ettevõtted on aru saanud, et tänases olukorras ellu jäämiseks tuleb leida parima hinnaga pinnad ning püsikulusid vähendada. Kuna hoonete omanikud on samuti raskustes, siis ollakse sageli valmis ettevõtetele isegi kolimiskulud tasuma. Suuremate ning jätkusuutlike stabiilsete üürnike pärast oma omanikud valmis väga järeleandlikud olema. Vakantsused on suured eelkõige vastvalminud hoonetes, kuid vabu pindu leidub ka vanemates hoonetes. Vanemate majade omanike olukord on uutega võrreldes sellevõrra parem, et neil on pinnad

valdavalt üürilepingutega kaetud. Oma üürnikest hoitakse „kümne küünega“ kinni ning tehakse kõik, et nende lahkumist vältida. Aasta alguse seisuga võrreldes on see üheks suurimaks muutuseks büroopindade turul, et enamus omanikest on muutunud väga paindlikuks. Edaspidi võib siiski prognoosida suuremaid vakantsusi ka vanemates majades, kuna uutesse hoonetesse pakutakse pindasid järjest soodsamate hindadega ning valdavalt soovitakse paikneda uues hoones, kus kõrvalkulud sageli väiksemad.

Palju vabu kaubanduspindu

Seoses tarbimise järsu vähenemisega on ka kaupmeestel esimene kvartal olnud raskem kui eelnevatel aastatel. Ostjate puudumine on sundinud nii mõnegi kaupluse uksi sulgema või asukohta vahetama. Varasemast enam näeme üürnike vahetumist kaubanduskeskustes, mis viitab sellele, et üürnikud on ebastabiilsemad. Kaubanduskeskustes siiski veel vakantseid pindu ei leidu ning sinna on jätkuvalt keeruline pindasid saada, kuna omanikud on endiselt valivad ning otsivad just selliseid kauplusi, mis sobiksid nende kontseptsiooniga. Küll aga on hulgaliselt vabaks jäänud kaubanduspindu nii kesk- kui äärelinna äri- ja eluhoonete esimestel korrustel.

Esimestena hülgasid üürnikud väiksema jalakäijate vooga tänavatel asuvad pinnad, kuid nüüd on palju vakantseid butiigipindu ka nõ *prime* asukohtades, nagu nt Maakri tänaval või vanalinnas. Tulenevalt üürnike väiksematest sissetulekutest ja vähenenud maksevõimest ning suurema valikuvõimaluse tekkimisest turul on kaubanduspindade üürihinnad langenud esimese kvartali jooksul u 25%.

Laopindade vakantsus suurenenud

Laopindade ja ärimaa turg on viimastes kvartalites samuti olnud tehingutevaene. Kõige väiksema likviidsusega äripindade turul on ärimaa. Maa hinnad tõusid 2005-2006 aastatel kiiresti ning viimase aasta jooksul on olnud surve hindade alandamiseks. Vaatamata odavnenud hindadele on huvi selle sektori vastu siiski väike. Likviidsuse puudumise põhjuseks on finantsasutuste praktiliselt täielik keeldumine maa- ja kinnisvaraarenduse finantseerimisest.

Viimase poolteise aasta jooksul on Harjumaal ärimaa kruntidega tehtud keskmiselt 10 tehingut kvartalis. Tänapäevaks on turul selge maade ülepakkumine, kuid sellest olenemata on paljud müüjad oma ootustes veel buumiajas.



StockOffice multifunktsionaalne ärihoone

Mitmetel ettevõtetal on vabanenud üleliigseid laopindu, mida üritatakse välja üürida. Ka lao- ja tootmispindadega ei ole palju tehinguid tehtud, kuna rahastamisprobleemid pole mitte ainult riigisiseseid, vaid takistavad ka välisinvestoritel investeeringuid tegemast. Siiani ollakse veel ka edasise hinnalanguse ootuses, mistõttu rohkem tehinguid võib oodata alles siis kui finantseerimistingimused ja majanduse üldine olukord näitavad paranemise märke.

Investeeringud

Investeerimisaktiivsus on madal, kuna riskid on suurenenud ning raha hind investorite jaoks on kallim. Esimese kvartali jooksul on Harjumaal kinnistutega vaba turu tehinguid tehtud paarkümmend. Tehinguid kokku on toimunud oluliselt rohkem, kuid vähemalt 2/3 osas on need sõlmitud osapoolte vahel.

Suuremate hoonestatud kinnistutega tehtud tehingutest võiks välja tuua Tammsaare teel Nissani müügisalongi ja Peterburi teel külkhoone ostumüügitehingu. Tehinguid on tehtud ka hoonestamata kinnistutega, nii äriotstarbeliste kui korterelamukruntidega.

Kuna raha on kallim ning riskid suuremad, siis on jõudsalt tõusnud ka tootlused ja tootlusootused. Kuna tehinguid on toimunud vähe siis saame peamiselt rääkida tootlusootustest. Ostjate tootlusootused on võrreldes kinnisvara turu tipu ajaga tõusnud 4-6 protsendipunkti võrra ning tehingute tegemine takerdub omanike ja ostjate tootlusootuste 2-3 protsendipunkti suurusesse erinevusse.

Prognoos 2009. aastaks

- Uusi elamispindade arendusi ei alustata, kuna tänase mahu absorbeerumiseks kulub paar aastat.
- Tehinguaktiivsus püsib madal.
- Äripindade sektoris jätkuv hinnalangus nii üüri- kui müügiturul, kuna ettevõtted tingivad aktiivselt hindasid madalamaks.
- Tugevate ja jätkusuutlike üürnike nimel on ärihoonete omanikud valmis olema väga paindlikud kõigis tingimustes.
- Esimesed märgid tarbijate ja teiste majandusagentide tulevikuootuste positiivsemaks muutumisest.

