

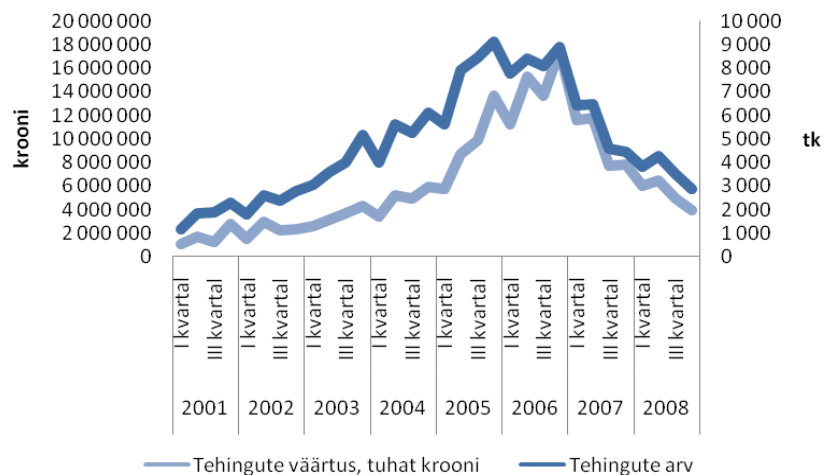
2008. aasta lõpp näitas trende käeolevaks aastaks

Andres Hall

Uus Maa Kinnisvarakonsultantide tegevjuht

2008. aasta viimane kvartal oli Harjumaa kinnisvaraturul pessimistlik. Elamispindade ostu-müügitehingute arvud langesid 2002. aasta tasemele ning ka hinnad tegid suurema languse aasta viimastel kuudel. Äripindade turg on kiratsemas, kuna tehinguid sõlmitakse harvem ning üürhindade langusele on tugev surve.

Harjumaa kinnisvaratehingud 2001-2008



Allikas: Maa-amet.

Hinnad aastas 2005

Korterite ja eramute hinnad on tipust (2007. aasta suvi), langenud tänaseks u poolteist aastat.

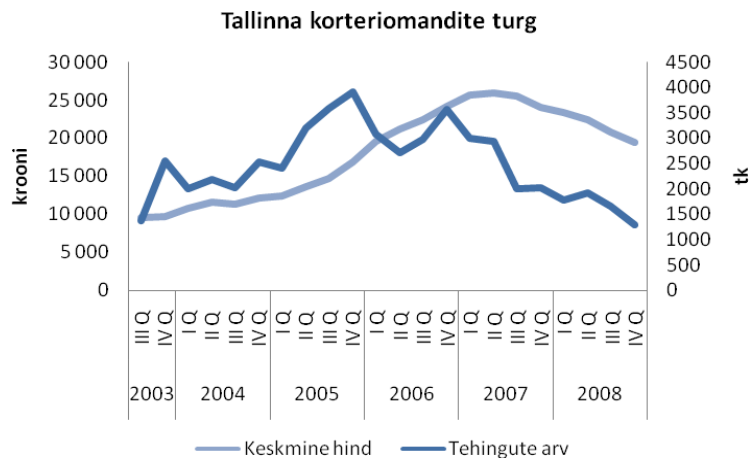
Koguhinnalangus on Maa-ameti andmetele tuginedes selle aja jooksul olnud korteritel keskmiselt u 30%, elamukruntidel 30-40% ning elamutel u 25%. Viimase kvartali jooksul on korterite hinnad sõltuvalt piirkonnast ja muudest teguritest langenud keskmiselt 5-15%. Keskmisest enam on korterite hinnad langenud magalate tüüpkorteritel ning keskpärastes uuselamutes nii kesk-kui äärelinnas. Samuti on hinnalangus olnud suurem põllupealsetel elamukruntidel ning karbi kujul eramutel. Selliste objektide puhul ulatub koguhinnalangus kohati kuni 50%ni.

Kuna hinnad muutuvad kiiresti siis on müüjatel olukorraga keeruline kohanduda, mistõttu võib pakkumises leida nii remonti vajavaid kui ka renoveeritud tüüpkortereid, nii karbi kujul kui ka valmis eramuid samas hinnaklassis. Kuna tehinguhinna määrab turg, mitte müüja, siis selline anomaalia saab valitseda vaid pakkumishindades, mitte tehinguhindades.

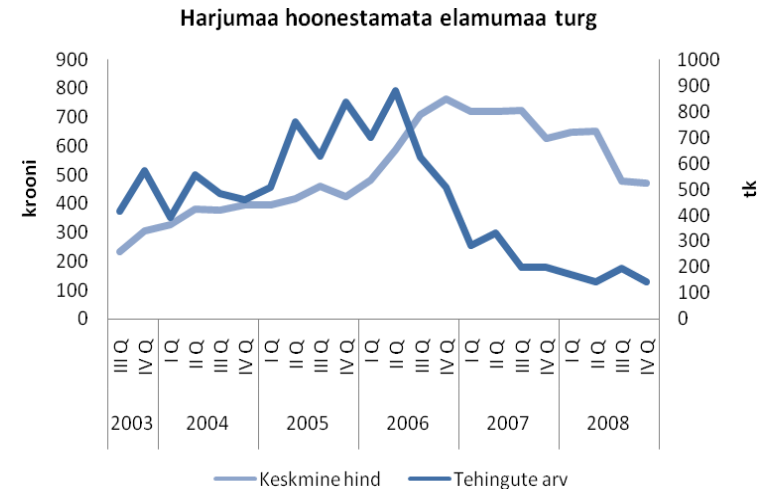
Tehinguid vähem kui 2003 aastal

Elamispindade tehingute arvud on kahanenud alates 2006. aasta keskpaigast ning langenud tänaseks aastasse 2002. Tehingute arvud on tipust kahanenud korterite puhul keskmiselt u 50-70%, elamukruntide puhul u 80% ning elamute puhul u 70%. See tähendab, et buumi ajal tehti tehinguid 3-5 korda rohkem kui praegu. Nii drastiline tehinguaktiivsuse langus 2,5 aasta jooksul ning jätkuv ülepakkumine veab hindasid alla ka edaspidi.

Novembri ja detsembri tehingute arvud olid madalad ning sarnast passiivsust võib oodata ka järgmiseks kvartaliks. Tõenäoliselt näitab jaanuar isegi veel väiksemat tehingute arvu ning jõulisemat hinnalangust. Kuigi elamispindade pakkumine ei ole märkimisväärselt viimasel ajal suurenenud, jagub tänaste tehingumahtude juures olemasolevaid kortereid veel paariks aastaks.



Allikas: Maa-amet.



Allikas: Maa-amet.

Ärimaa vähelikviidne

Äripindade turg oli viimasel kvartalil samuti tehingutevaene. Kõige väiksema likviidsusega on äripindade turul arenduspotentsiaaliga ärimaa. Maa hinnad tõusid 2005-2006 aastatel kiiresti ning viimase aasta jooksul on olnud surve hindade alandamiseks. Vaatamata odavnendele 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 kvartalil. Tänapäevaks on turul selge maade ülepakkumine, kuid sellest olenemata on paljud müüjad oma ootustes veel buumiajas.

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

Büroomajade valik lai

2008. aasta lõpus valmisid mitmed büroohooned, viimases kvartalis anti kasutusluba ligi 54 000 m² uutele büroopindadele. Kokku anti 2008. aasta jooksul kasutusluba ligi 85 000 m² büroo kasutusele võtmiseks. Arvestades veel valmivat mahtu võib tänavuseks aastaks veidi väiksemat kogust prognoosida.

Kuna pakkumine on kiiresti suurenenud ning samal ajal on vähenenud nõudlus, siis on alanenud büroopindade üürid ning suurenenud vakantsused. Üürid on hinnanguliselt langenud äärelinnas 10-30% kesklinnas 5-15%. Vakantsused on suured eelkõige uutest vastvalminud majades, kus vabu pindu on isegi kuni 50% ulatuses. Vanemates toimivates büroomajades on kesk- ja südalinnas üürnike liikumist vähem, kuid vaatamata sellele kaubeldakse üürihindades. Täna on olukorras on omanikud valmis tugevate ja jätkusuutlike suurüürnike nimel tõsiselt pingutama.

Muutused büroopindade turul

Kvaliteet	Üüri muutus poolaastaga	Vakantsuse muutus poolaastaga	Üürihinna prognoos	Vakantsuse prognoos
A+	▲	➔	▲	➔
A	▲	➔	▲	➔
B	▲	➔	▲	➔

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Kaubanduspindade turul täheldasid enamuse kaupmehed olulist käibelangust – külastajaid küll käib, aga ostetakse märkimisväärselt vähem kui varem. Poodidel jagub tänaseni veel kliente, kuid ka edasine trend on tarbimise vähenemine, mis alles hakkab suuremat mõju avaldama. Kaubanduspindade hinnad keskustes ei ole muutunud, kuid teeninduspindade üürid jalakäijate vooga tänavatel ja ka kõrvalisematel tänavatel on langenud. Ka selliste pindade vakantsused on suurenenud, kuna nõudlust on vähem.

Eelmise aasta jooksul anti kasutusluba ligi 50 000 ruutmeetrile kaubanduspindadele. Suurematest kauplustest avati Lasnamäel Tähesaju City I etapp ning valmis ka Rocca al Mare keskuse juurdeehitus.



Proгноос 2009. aastaks

- Uusi elamispindade arendusi ei alustata, kuna tänase mahu absorbeerumiseks kulub paar aastat.
- Tehinguaktiivsus püsib madal ka vähemalt 2009. aasta esimeses pooles.
- Äripindade sektoris surve hindade languseks nii üüri- kui müügiturul.
- Tugevate ja jätkusuutlike üürnike nimel on ärihoonete omanikud valmis pingutama ning olema paindlikud kõigis tingimustes.
- Kui ootused tuleviku suhtes muutuvad positiivseks, siis pool-aastat kuni aasta enne seda, ilmuvad turule kapitaliseeritud investorid, kes on valmis investeerima.

