

Kinnisvaraturukommentaar I 2009

2009: Eesti majandussurutise hirmud peegelduvad selgelt kinnisvaraturul

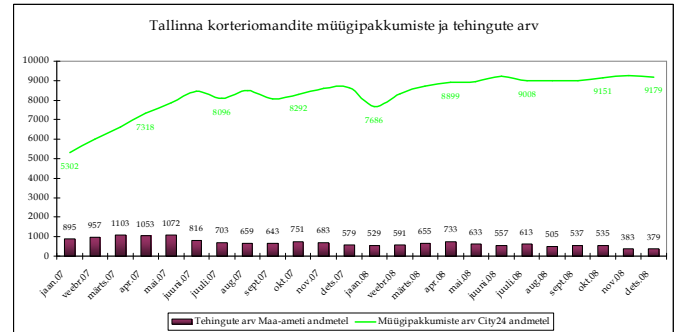
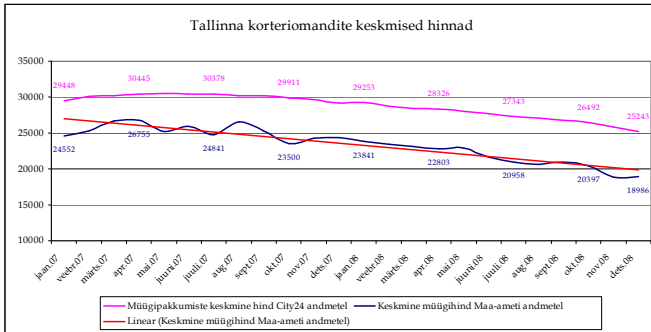
2007.a. I poolel alanud turu jahtumine on viinud esmakordselt Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järel olukorrani, kus kinnisvaraturul on pakkumises kordades rohkem varasid kõigis klassides kui nõudlus lähitulevikus eeldaks. Olgem realistid – 2006. ja 2007.a. alustatud arendusprojektid tuginesid ainult harva tegeliku ostujõu pikaajalise trendi analüüsile ning olid pigem rahvusvahelise ürituse stiilis „kiiremini, kaugemale, kõrgemale“. Ehk siis – kopp maasse võimalikult nobedalt; mida kaugemale ääremaale kõrrele, seda lähedam ja mida enam korruseid, seda uhkem. Täna tundub, et esialgu sprindidistantsina võetud projektid kipuvad heal juhul „keskmaajooksuks“ või lausa „poolmaratoniks“ kujunema. Kellel selliseks pingutuseks võhma (ehk omakapitali, millega nutuse müügitempo või hädise täituvuse juures laene teenindada võiks) jagub, väljub mõne aasta pärast võistlusest kurnatuna ent kogenuna. Kahtleme, kas täna turul tegevatest firmadest pooledki selleks võimelised on. 2008.a. juba ennustatud büroopindade ülepakkumine on tänaseks viinud paljude projektide (Panorama Plaza, Vana-Tartu maantee 79 büroohoone Peetri külas jt) külmutamiseni ja valmivate täituvus kõigub heal juhul 50 % piirimail. Sellest ka sooduspakkumised, mis esimesteks aastateks lubavad niivõrd madalaid üürihindu, milliseid buumi ajal äriplaani tehes ka mustemates stsenaariumites ei prognoositud.

Palju oleneb pankade poliitikast seniste laenude käsitlemisel ning saneerijate nägemusel, millist kinnisvara on Eesti 4 suuremas linnas tulevikus tarvis. Vaadake tõe näkku: lähema viisaastaku jooksul tabab meid sündivuse langus ja võõrad rahvused ihalevad pigem teiste EL vennalike riikide tööjouturule, kus palk ümmarguselt topelt võrreldes Maarjamaal makstavaga. Kinnisvara on vaja inimestele – seda lihtsat aabitsatõde tasub meelde tuletada enne, kui midagi arendama asuda.

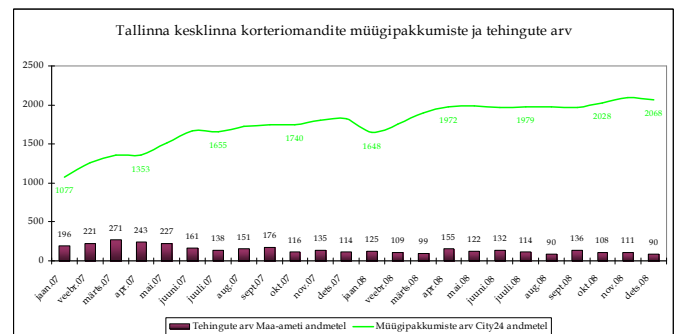
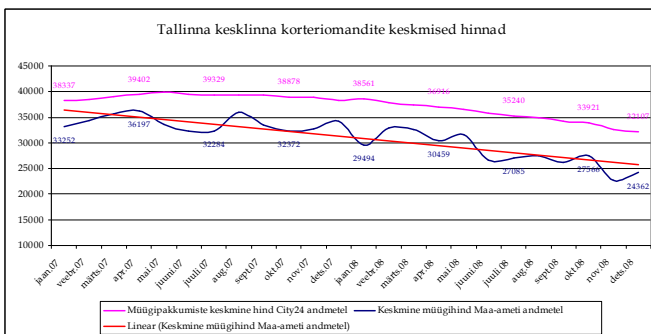
Risk saab lähema aasta jooksul olema sõna, mida kasutatakse kõigis kinnisvaraturuga seotud sfäärides. Krediidirisk, tururisk, ehitaja risk, kvaliteedirisk, riskipremia – kõik need riskid tähendavad kokkuvõttes senisest kallimat võõrfinantseeringu hinda ja omakapitali tootlusnõuet. Olukorras, kus müügi marginaalid surutakse alla 10 %, tähendab see, et kinnisvarasektor minetab senise „seksikuse“ kui kiire käibega ja kõrget tulusust pakkuv tegevusala. Pigem ennustame kasvavat tööpõldu remondile, renoveerimisele, haldusele, hooldusele spetsialiseeruvatele firmadele. Ehitussektor ja peatöövõtule spetsialiseerunud firmad elavad halvad ajad üle riigi ja kohalike omavalitsuste toel, aga eeldusel, et viimaste haldussuutlikkus võimaldab Eestile eraldatud euroraha tähtaegselt kasutusele võtta. 2010.a. lõpuks on Eesti ehitussektoris taas töö 40 000 inimest vahepealse 80 000 asemel. Usume, et need ehitajad ka oskavad ja tahavad tööd teha.

2009.a. näeme paljude seniste tipptegijate ja –ettevõtete koondumist, kadumist või ülesostmist. See tähendab sisuliselt viimase 10 aasta jooksul ostetud-arendatud kinnisvaraportfelli ümberjagamist. Keegi võidab, keegi kaotab, kinnisvara jääb. Hea nõu läheb jälle hinda ja turg puhastub sisemiselt nii arendajate kui vahendajate osas.

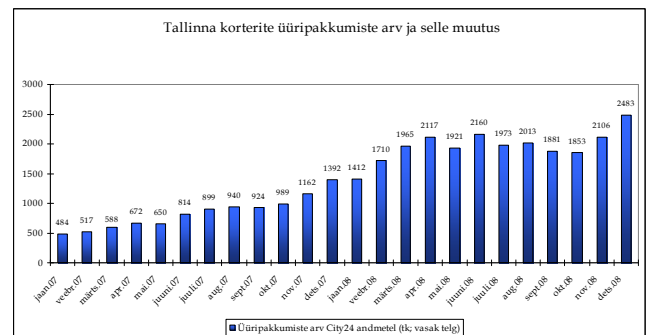
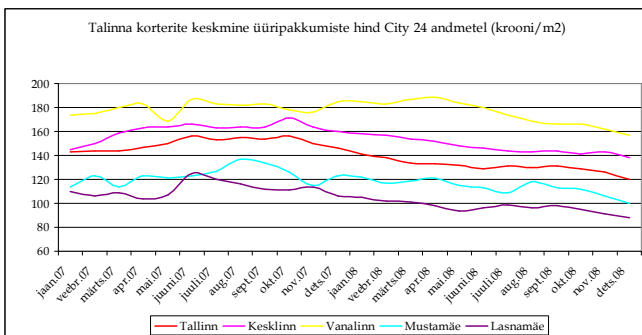
Head jätkuvat kinnisvara-aastat!



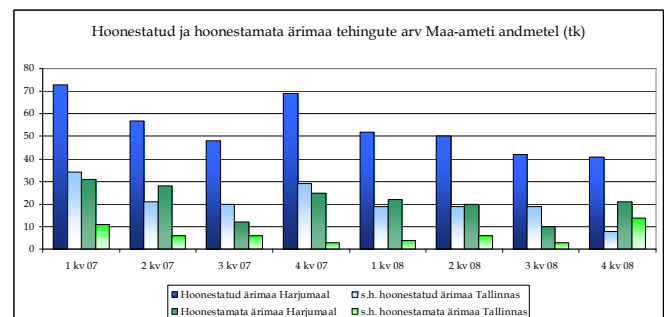
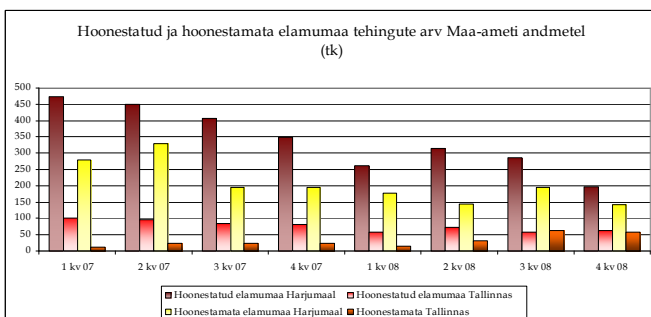
- Müügipakkumises olevate korterite arv, isegi kui arvestada ohrate topeltsisestustega müügibaasides, näitab tegelike tehingute arvuga võrreldes vähemalt aastast „laoseisu“. Kui arvestada lõpetatavate arendusprojektidega ja tavamüüjate poolt pidevalt lisanduvate pakkumistega, on vähemalt 2 aastaks müügiimaht ees. Ennustame, et uusi elamispinna arendusprojekte enne 2011.a. ei alustata. Pakkumishinna ja müügihinna käärid ~20 % näitavad pigem, et tehinguid tehakse vanemate korteritega ning arendusprojektide raames pakutavate uute korterite hinnakorrektsoon on valulik.



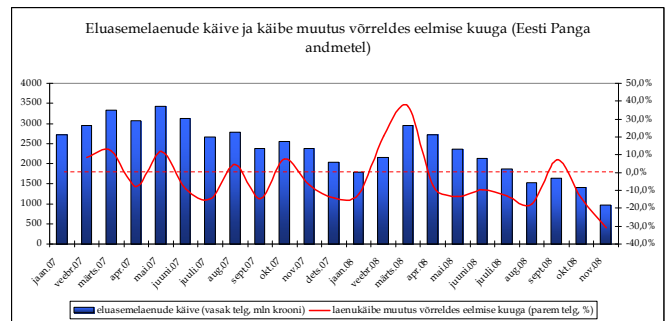
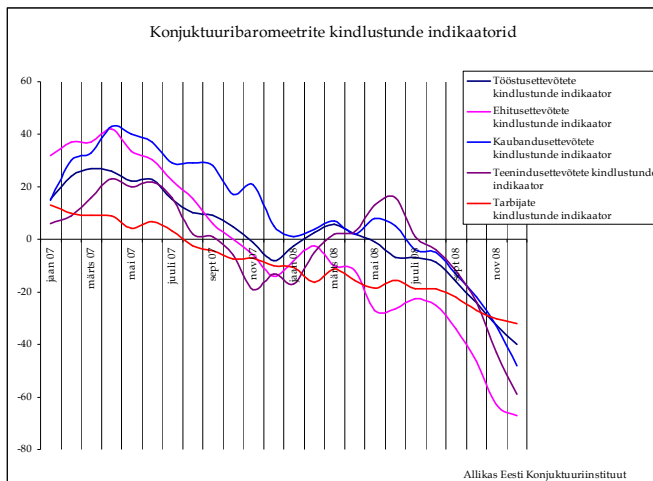
- Kesklinna korterite ~25 % hinnakäärid küsitud hinna ja tegelike tehinguväärtuste vahel iseloomustavad meie hinnangul turu hangumist. Alla 25 000 kr/m² hinnaga ei soovi enamik korteriomannikke vara müüa, v.a. tõsisel hädal olivad. Müümata korterid tulevad üüriturule esialgu 1-aastaste lepingutega.



- Üüripakkumiste arv on aastaga kahekordistunud, olles realselt ca 1500 ... 1800 korterit. Paljusid kortereid püütakse välja üürida mitme maakleri ja omaniku koostöös, seetõttu on müügiandmebaaside infos pisut müra. Kõigest hoolimata on üürimaht ~1 % Tallinna elamispinna koguarvust. Üüritootlus alla 4 % ütleb selgelt - elamispinna investeeringuna on tükiks ajaks konkurentsivõimetu.



- Enamik maatehinguid tehakse Tallinna piirest väljas. Tallinnas puudub märkimisväärne hulk hoonestamata maid; arenduspiirkondade tehingud tehakse pigem transpordisõlmede ja maanteed läheduses valdades.



Jaanuariprognosis 2009:

1. Tootlusnõue üürist kasvab A-klassi ja primaasukohaga kinnisvara ostmisel 10 % tasemele.
2. Laoseis elamispinnaturul hakkab kahanema III-IV kvartalis 2009 (kui 2010.a. oodatav majanduskasv on vähemalt 0 %).
3. Üüriturul sõlmitakse 2...3 aastase soodusperioodiga lepinguid, et tagada hoonete täituvus vähemalt laenu teenindamiseks. Iga vähemalt 500 m² üüriv klient on kullahinnaga.
4. Nõudluse äralangemise tõttu uusi elamurajoone ega tehnoarke ei kavandata, detailplaneeringuga kõrrepõlde püütakse müüa alla omahinna.
5. Pangad ei tõmba arendajatele vett peale, vaid püüavad lõppkliendi finantseerimise kaudu eelkõige omad arendusprojektid päästa.

Kasutatud andmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjukturiinstituut, 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.