

Turuülevaade 2009 - Tallinn, Harjumaa

Allikad: Statistikaamet, Maa-Amet, Ober-Hausi Kinnisvara

Pärast kaheksat aastat kestnud majandustõusu, keskmiselt 7% aastas, algas aastal 2008 Eestis majanduslangus, mis kiirenes IV kvartalis juba – 9,4%. SKP langes 2008 aastal – 3,5%.

Inflatsiooni kõrgpunkt 11% jäi aastasse 2008. Viimaste kuude jooksul on inflatsioon järjekindlalt vähenema hakanud. Samas on hüppeliselt vähenev tarbijate kindlustunne ja suurenev tööpuudus, detsembris juba 7,6%.

USA-st alguse saanud finantskriisi mõjud jõudsid 2008 a sügisel Eesti laenuturule, mis tähendas meil kinnisvara ostjatele eelkõige kõrgemaid intresse ja suuremat omafinantseeringut. Varasem kinnisvara hinnatõusu aluseks olnud laenukasv on peatunud. Enamike kinnisvaralaenudega seotud *euribor* on tänaseks selges langustrendis, liikudes oma ajaloo madalaimatel tasemetel ning langedes alla 2%, kuid tulenevalt ebakindlusest krediiditurul ja majanduses on kohalikud laenuandjad tõstnud marginaale.

2008 aastal kiirenes tähtjaks tasumata laenude kasv eriti ehitus- ja kinnisvarasektoris.

Vaadates tervikuna kinnisvara tehingute arvu ja rahalist müügimahtu, siis oleme jõudnud tagasi n.ö. kinnisvarabuumi eelsesse aega.

Statistikaameti andmetel on tehingute arv ja rahaline maht langustrendis. Kinnisvaratehingute arv Eestis on jätkuvalt vähenev.

Võrreldes 2007 aastaga oli 2008 aastal Eestis 30% vähem kinnisvara ostu – müügitehinguid, rahaline maht langes – 43%.

Majanduse jahtumine, karmistunud laenuitingimused ning vähenenud ostujõud on põhilised kinnisvaraturgu negatiivselt mõjutavad tegurid.

Olulist tehingute arvu kasvu ei ole toonud ka aktiivselt korraldatud kliendipäevad, kuid müügikäibele on positiivselt mõjunud hindade kuni – 50% langetamine.

Sageli on kinnisvara omanikel müügisoovi korral ootused ebareaalsed, kuna võimalikku müügihinda kujundatakse teiste müügikuulutuste põhjal ja lähtuvalt sellest, mida soovitakse võimaliku saadava raha eest asemele osta.

Mõnes turusegmendis, näiteks teises asukohas (põllupealsed arendused jms) olev elamu- ja maatulundusmaa, ei pruugi vaatamata pidevale hinnalangeamisele ostjat leida. Kiirustades ja läbimõtlemata rajatud uuselamupiirkondades on kruntide hinnad langenud juba üle – 50%. Ilma planeeringuta maatulundusmaale võib teises asukohas ostuhuvi täiesti puududa vaatamata näiliselt odavale hinnale. Kordub rublalõpu – kroonialguse olukord, kus uuselamurajoonid on täis pooleliolevaid objekte. Nõudlust on täna vaid eripärastel objektidel teatud hinnatasemeni.

Kõige olulisemaks müügiargumendiks tänases turusituatsioonis on kujunenud hind koos asukohaga. Potentsiaalsed ostuhuvilised pööravad järjest enam tähelepanu kuludele, eelkõige küttele, aga ka pindade suurusele. Mõjukaks müügiargumendiks saab erinevate kütteliikide kombineeritult kasutamise võimalus.

Ehitusturul jätkub kiire nõudluse vähenemine ja see on probleemiks järjest suuremale hulgale ehitussektoris tegutsevatele ettevõtetele. Täheldatav on ka kinnisvarasektoriga seotud ettevõtete pankrottide ja kinnisvaraobjektide enampakkumiste arvu kasv, aga eelkõige kulude järsk piiramine.

Prognoos

Oleme seisukohal, et kinnisvaraturu likviidsus on endiselt vähenev ja surve hindade langetamisele suureneb arvestades kujunevat majandusseisu. Olulist elavnemist kinnisvaraturul lähiperspektiivis ei toimu. Suurenenud riskide tõttu majanduses

vähenevad jätkuvalt laenumahud, kuid kasvavad pankade marginaalid. Üldisest tehingute hulgast moodustavad sundmüügid järjest suurema osa, mida toetab veelgi suureneva tööpuudusega kaasnev võlgnike kasv.

Kinnisvaraturg ei pööra tõusule enne, kui on realiseeritud olemasolev nõ laovarun ning laenurahal ja sisenõudlusel baseerunud Eesti majandus on muutunud ekspordipõhiseks ja tõusnud tootlikus.

Elamispinnad 2008

Sarnaselt kogu kinnisvaraturule jätkus 2007 aasta suvel alanud hinnalangus ka 2008 aastal elamispindade turul. 2008 aasta lõpuks olid korterite hinnad langenud tipust ca 30% ja jõudnud tasemele 17 775 kr/m². Müügitehingute arv langes üle 50%. Kui 2007 a alguses oli ca 1100 tehingut kuus, siis 2008 aasta lõpus ainult 375 tehingut. Jätkus mõnede arendajate poolne agressiivne hindade langetamine, et turult kiiresti väljuda. 2008 a aastat iseloomustas mitmete arendusprojektide peatamine. Hinnanguliselt tehakse uute korteritega 20 – 30% tehingutest.

Samas on pakkumine mitmekordistunud ning suure osa objektide puhul müügiperiood prognoosimatu.

Müügikuulutustes olevatel pakkumishindade ja realselt toimunud tehinguhindade vahe on tihti ca 20 - 30%.

Äärelinnas on paljude müügipakkumiste hinnad üle 20 000 kr/m², kuid sellise hinnaga tehinguid toimus 2008 üksikuid. Enamik tehinguid toimus hinnavahemikus 11 000 –

17 000 kr/m². Remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi võis leida juba hinnatasemelt alates 8 000 kr/m². Viimaste aastate jooksul valminud uusehitistes on korterite realsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku 16 000 – 22 000 kr/m².

Hinnalangus jätkus ka nn eliitpiirkondades Tallinna kesklinnas, Nõmmel, Pirital.

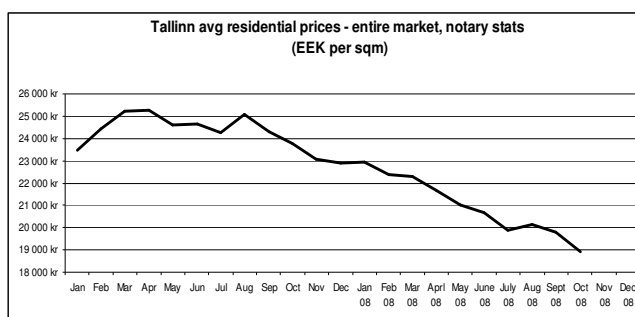
Kuigi paljude müügipakkumiste hinnad ulatuvad üle 40 000 kr/m², toimus sellise hinnaga nn vabaturu tehinguid vähe, needki valdavalt Vanalinnas või keskmiselt enamväärtustatud avarate vaadetega kõrghoonetes.

Enamik tehinguid toimub hinnavahemikus 15 000 – 25 000 kr/m². Remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi võib leida kesklinna äärealadelt juba hinnatasemel alates 8 000 kr/m², heas korras korteritel üldjuhul alates 15 000 kr/m².

Viimaste aastate jooksul valminud uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite realsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku 20 000 – 25 000 kr/m².

Kesklinnas on uute korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas.

Eramute turul jätkus 2008 aastal kiire tehingute arvu ja rahalise mahu vähenemine. Võrreldes 2007 aastaga vähenes Harju maakonnas ja Tallinnas tehingute arv – 37% ja rahaline maht – 42%. Eriti suure tagasilöögi said nn põlluarendustes paiknevad objektid, kus vaatamata hinnalangetamisele on raske huvilisi leida, rääkimata ostjatest. Hinnanguliselt on Harjumaal ja Tallinnas pakkumisel 2 000 – 2 500 eramut, kuid tehinguid toimus aastal 2008 veidi üle 1 000. Realselt toimunud tehingute ja pakkumishindade vahel on endiselt suured vahed. Majadele,



millega buumi ajal tehti tehinguid hinnatasemel 3,0 – 3,5 mln kr, leidub täna ostjaid tasemel 1,5 – 2,0 mln kr.

Kallimate eramutega (hinnatase üle 4,0 mln kr) tehingud on muutunud juhuslikuks ning potentsiaalne ostjaskond väga valivaks, kuna pakkumine on suur.

Mõnedes piirkondades võib eramu ehituseks sobiva krundi eest küsitav hind ületada samas piirkonnas oleva täiesti elamiskõlbliku eramu hinna, mis näitab omanike poolset reaalse turusituatsiooni täielikku eitamist. Paljud müüjad, kes näevad, et soovitud hinda ei saa ja kellel otsene surve müümiseks puudub, on praeguses situatsioonis müügist loobunud.

Paljudes arendusprojektides on ettevõtjad kinnisvaraturu riske valesti hinnanud.

Üüriturg

Võrreldes 2007 aastaga kasvas alates 2008 aasta teisest poolest korterite üüripakkumiste hulk mitu korda. Kui buumi ajal kõikus üüriks pakutavate korterite hulk Tallinnas 400 – 700 vahel, siis nüüd on üüripakkumiste hulk ületanud 3000. Üürikorterite hinnalangus oli 10 – 40% sõltuvalt korteri suurusest, seisukorrast ja täpsemast asukohast. Enim on langenud suuremate korterite ja eramute üürihinnad. Lisaks on oluliselt pikenenud omanike jaoks sobiliku üüriku leidmise periood. Üürikorterite tootlus on väga madal, jäädes alla tähtajalisele deposiidile pangas.

Kui aastatel 2004 – 2007 töötas massiliselt laenu võtvate kodanike toel korterite turuväärtuse ja üürihindade hinnatõus korteriomanike kasuks, siis nüüd on olukord teinud tagasipöörde.

Hinnalanguse põhjuseks on nõ investeringuks ostetud korterite suur hulk, hüppeliselt tõusnud kommunaalkulud, korterite jätkuv hinnalangus ning omanike ebareaalsed hinnaootused.

Kinnisvaraturu kõrgperioodil minimaalse omafinantseeringuga ostetud korteriomanikel on tänaseks laenu kuumakse juba oluliselt suurem kui saadav võimalik üüritulu, lisaks on end teadvustanud tururisk (kinnisvara hind saab ainult tõusta) ning ettearvamatult paisunud kommunaalkulud.

Suurim nõudlus on heas korras ökonoomsetele, kodutehnikaga varustatud ja möbleeritud 2-toalistele korteritele koos parkimiskohaga kesklinnas või kesklinna vahetus läheduses, hinnaga 4 000 – 6 000 kr/kuus.

Magalapiirkondades algab 1-toaliste korterite üür juba tasemelt 1 500 kr/kuus. Oluliselt on üürihindade tase langenud kesklinnas ja vanalinnas.

Tööpuuduse kiire kasv võib hakata mõjutama ka üüriturgu, kuna paljud hakkavad tööd otsima tõenäoliselt välismaal ning üritavad siinse korteri anda üürile, mis veelgi suurendab pakkumist.

Tõenäoliselt tekib lähimate aastate perspektiivis normaalse tootlusega ja sarnase õigusruumiga üüriturg nagu näiteks Skandinaavias.

Prognoos

Arvestades kujunevat olukorda majanduses, prognoosime jätkuvat hinnalangust nii korteritele kui üürihindadele. Endiselt jätkub tarbijate ebakindlus ja pankade poolne väga konservatiivne suhtumine laenuaotlejatesse.

2009 aasta kevadel ootame kinnisvaraturu sesoonsusest tulenevat klassikalist elavnemist, kuid oleme seisukohal, et kinnisvaraturu likviidsus tervikuna on endiselt vähenev ja surve hindadele jätkub.

Üldises tehingute hulgas suureneb varade sundmüükide arv.

Prognoosime teises asukohas olevatel vanematel „mägede“ korteritel hindade stabiliseerumist tasemel 7 000 – 9 000 kr/m², paremas asukohas olevatel ja uuematel korteritel 10 000 – 13 000 kr/m².

Kesklinnas võib hinnatase stabiliseeruda tasemel 15 000 kr/m². Tõenäoliselt langevad korterite turuhinnad mõistliku üüritootluse tasemele. Potentsiaalsed ostuhuvilised hakkavad järjest enam tähelepanu pöörama kuludele, eelkõige küttele, aga ka pindade suurusele. Mõjukaks müügiargumendiks võib saada erinevate kütteleikide kombineeritult kasutamise võimalus. Hetkel ei ole teada ühegi suurema elamispindade projekti alustamisest 2009 aastal, kuigi linnas on kümneid sobilikke krunte koos juba kehtestatud detailplaneeringutega.

Büroopinnad

Kui veel paar aastat tagasi valitses Tallinna büroopindade turul defitsiit ja nõudlus lükkas hindu üles, siis nüüd valitseb tänu üliaktiivsele arendustegevusele ja majanduse jahtumisele selge ülepakkumine ning tingimused muutuvad üürnikele oluliselt soodsamaks.

Valdav osa uute büroopindade üürnikke on tulnud vanematelt pindadelt, põhjuseks tegevuse laiendamine või paremate tingimuste otsimine. Seoses majanduslangusega kaasneva üldise kulude optimeerimisega ei ole välistatud ka vastupidine liikumine.

Ober – Haus Real Estate Advisors andmetel jõudis 2008 a Tallinnas turule üle 100 000 m² uusi büroopindu ja A klassi büroopindade maht jõudis 250 000 m². 2009 aasta alguseks jõudis A ja B klassi büroopindade kogumaht ca 500 000 m². Kokku anti 2008 aastal üürile 40 000 m² büroopinda, ülejäänud ca 60 000 m² on endiselt vaba ning vakantsus tõusis 20%-ni. Lisaks valmib nõ majanduslanguse ajal veel täiendavalt ca 30 000 m² büroopinda. Prognoosime vakantsuse tõusu 2009 aasta lõpuks 25 – 30%.

A klassi büroopindade üürihinnad langesid 2008 aastal kuni 18%, tasemele 200 – 250 kr/m².

B klassi büroopindade üürihinnad langesid kuni 30%, tasemele 100 – 160 kr/m².

Vanemaid, kuid heas korras büroopindu võib kesklinna läheduses leida juba hinnatasemelt alates 80 kr/m².

Tänane majandussituatsioon sunnib kulusid tugevalt kärpima nii büroohtonete omanikke kui üürilevõtjaid. Kui varem oli arendajate poolt vaadates eelistatud terve korruse üürivad, avaliku sektori ettevõtted või tugevad tuntud välisosalusega firmad, siis nüüd ollakse väga paindlikud üüritingimuste suhtes ka väiksemate ettevõtetega.

Kuigi eellepingutega võib kaetud olla uutes büroohtonetes kuni 50% pinda, siis majandussituatsiooni halvenedes loobuvad ilmselt mõnedki kliendid uuele pinnale kolimast.

Büroopindade omanikud pannakse raske valiku ette, kas lasta kasvada vakantsusel või langetada üürihinda, mis omakorda võib tuua täiendava surve hinnaläbirääkimisteks juba olemasolevate üürnike poolt. Võtmeküsimuseks ületoodetud büroopindade arengule saab lähiajal finantseerijate ehk pankade käitumine.

Valminud/valmimas büroohood Tallinnas 2008/2009:

asukoht	Suurus m ²
Pärnu mnt 141, Delta Plaza	11 500
Tammsaare tee 49	21 000
Lõõtsa tn	ca 20 000 m ²
Tammsaare tee 118D	9 500
Ehitajate tee 114	3 900

Mustamäe tee 16, Marienthali	9 400
Väike – Paala 1, Peterburi ärikvartal	10 400, kokku planeeritud ca 70 000 m ²
Kadaka tee 76H	8 000
Laeva tn 2	6 000
Pärnu mnt 141	11 500
Liivalaia 45/47	15 000
Pärnu mnt 158	7000
Tartu mnt 43	6 000
Viru väljak 2	5 600
Rannamõisa Ärimaja	20 000
Kentmanni 6, kesklinn	5 000
Al Mare	8 400
Toompuiestee 35	7 000

Prognosis

Prognosime nii A kui B klassi büroopindade üürihindade edasist langust 2009 aastal, sest seoses majanduslangusega üürilevõtjate arv väheneb ja pakkumine suureneb. Jätkuva kiire majanduslanguse taustal ei pruugi teises asukohas paiknevatele vanematele büroopindadele üürnikke leida ka vaatamata pidevale hinnalanganemisele.

Büroopindade nõudluse kasvu võib oodata alles pärast majanduslanguse stabiliseerumist ehk meie hinnangul 2 – 3 aasta perspektiivis.

Kaubanduspinnad

Aastal 2008 jõudis Tallinna kaubanduspinna maht erinevatel hinnangutel tasemeni 500 000 – 700 000 m². 2008 aastal lisandus ca 40 000 – 50 000 m² kaubanduspinda.

Kaubanduspindade vakantsus tõusis Tallinnas ca 10%, kuna tarbimine langeb ning ostjate kindlustunne on erakordselt madal.

Üle Eesti tegutsevates kaubanduskettidest jätkasid aktiivset laienemist Selver, Rimi ja Maxima. Selver avas Tallinnas marketi Rannamõisas ja laiendas Pirital olevat keskust.

2008 aastal ei tulnud Tallinnas turule ühtegi suuremat kaubanduspindadega seotud projekti ja seega oli olemasolevatel keskustel vähem muret konkurentsi pärast.

Ainuke suurem projekt oli Cityconi Rocca al Mare kaubanduskeskuse laiendus pinnaga 16 000 m². Etapiviisilise laiendamise tulemusena peaks keskuse kogupind jõudma 71 000 m².

Rocca al Mare keskusele võib lähiperspektiivis konkurentsi pakkuda Lasnamäel Laagna ja Tähesaju tee äärde jääv mitmes etapis rajatav Tähesaju City kaubanduskeskus. Tõenäoliselt algab seal Eesti ühe suurema ehitusmaterjalide kaupluse Bauhausi rajamine. Pärast kolmanda etapi valmimist peaks Tähesaju Citys olema pinda kokku 100 000 ruutmeetrit.

2008 aastal võis märgata mitmete äärelinna ja kesklinna kaubanduspindade kiiret üürnike vahetust ning tühjaks jäämist ning uute äripindade ehituse peatamist.

Üürihinnad püsisid kaubanduskeskuste muutumatuna aastal 2008, kuna olukord kaubanduses halvenes. Kaubanduskeskused, kus üürihinnad olid seotud inflatsioonimääraga, loobusid üldiselt 2009 aasta üürihinna tõusust, kuna üürnikud tõenäoliselt ei oleks suutnud kõrgemat hinda maksta. 2009 aasta alguses olid kaubanduskeskustes keskmise suurusega pindade (150 – 300 m²) hinnad 280 – 375 kr/m², väiksemate pindade hinnad esmases asukohas 450 – 610 kr/m². Üürihind ankurüürnikest marketitele (toidu- ja esmatarbekaubad) 160 – 200 kr/m².

2009 aasta kevadel plaanib Eesti jaekaubandusturule siseneda Briti jaemüügikett Marks & Spencer.

Tallinna südalinna Rävalla puiesteele ehitatav kultuuri- ja vabaajakeskus Solaris valmib 2009 aasta sügisel. Solaris on 43 000 ruutmeetri suurune kultuuri- ja vabaajakeskus, lisaks kaubanduspinnad (1800-kohaline multifunktsionaalne saal, Cinamoni seitsme ekraaniga esimene 3D-kinokompleks, kahe ekraaniga väärtfilmikeskus, kunstigalerii, džässiklubi, tantsustuudio, spordiklubi). Investeering üle 1,0 mlrd krooni.

Prognosis

Lähema 5 aasta perspektiivis on planeeritud laiendada seniste omanike poolt kõiki suuremaid kaubanduskeskusi Tallinnas, kuid seoses tarbimise järsu vähenemise, ebakindlusega kinnisvaraturul ja majanduslangusega aastal 2009 olulist kaubanduspindade laienemist ei toimu. Mitmed projektid lükatakse edasi. Kuna tarbimine väheneb, siis jätkub surve üürihindade langetamiseks.

Lao- ja tööstuspind

Linna suubuvate põhimaanteede äärne ehitustegevus oli eriti hoogne aastatel 2004 – 2007. Tallinnas ja selle ümbruses on tekkinud kaasaja nõuetele vastavad arenguperspektiiviga tootmis- ja laohoonete piirkonnad – Peterburi tee äärne ala, Pärnu mnt äärne ala Laagris (Tänassilma) ja Tartu mnt äärne ala linna piirist Jürini. Oma logistilise asukoha ja soodsa hinnataseme poolest tõusis oluliselt Tartu mnt äärse ala (linna piirist Jürini) populaarsus.

Tallinnas ja linna lähipiirkonnas on arendamisel üle 30 tehno- ja logistikapargi koos sadade kruntidega. Mitmete projektide arendamine seiskus 2008 aasta teisel poolel, põhjuseks majanduslangus, finantseerimisraskused ja nõudluse puudumine. Erinevatel hinnangutel on Tallinnas ja linna lähipiirkonnas kasutuses oleva kaasage lao- ja tööstuspinna maht jõudnud 600 000 m².

Lisaks on laenuitingimused viimasel ajal oluliselt karmistunud ning mitmedki ettevõtted on loobunud kinnisvaraga tegelemast ja läbi *sale and leaseback* tehingute pöördunud tagasi oma põhitegevuse juurde.

Negatiivse tegurina lao- ja tootmispindade arengule mõjub üldine tarbimise vähenemine ja kiire tootmise kallinemine. Kuna oleme majanduslanguse faasis, siis varem või hiljem peavad omanikud müümisel või üürile andmisel hindu langetama. Valdavalt soovitakse üürida heas korras olevat lao- või tootmispinda, mis ei vaja olulist lisainvesteeringut.

Lao- ja tootmispindade hinnavaheemikud Tallinnas ja linna lähiümbruses:

Kaasaegsed heas ja väga heas korras, üürihind 60 – 100 kr/m², ost – müük kuni 15 000 kr/m².

Vanemad renoveerimata hooned 25 – 50 kr/m², ost – müük kuni 10 000 kr/m².

Prognosis

Oleme seisukohal, et vaadeldavas sektoris on üleinvesteeringud, kuna ei ole näha lõpptarbijat kõikidele arendusprojektidele. Sarnaselt teiste kinnisvarasektoritega on ka siin piisavalt kehtivate detailplaneeringutega maad. Arvestades kujunevat majandusseisu, ei ole paar aastat tagasi koostatud üloptimistlikud äriplaanid enam kehtivad. Tõenäoliselt seiskuvad mitmedki projektid 5 – 10 aastaks.

Nõudluse vähenemine tekitab tugeva surve üürihindade langusele ja vakantsuse tõusule.