



Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu ülevaade

Sügis 2008

1Partner
KINNISVARA



Sisukord

Majandusindikaatorid	2
Tallinna äärelinna korterid	3
Tallinna kesklinna korterid	4
Hoonestamata elamukrundid	5
Eramud, paarismajad, ridaelamud	6
Äripinnad	7
Kinnisvarainvesteeringud	10
Ehitusturg	11
Finantseerimisvõimalused	12

Majandusindikaatorid

- IP** Majanduskasv on muutunud negatiivseks, uut tõusu oodatakse aastal 2010
- IP** Eksport tasakaalustab majanduslangust
- IP** Oodatakse inflatsiooni olulist vähenemist 2009. ja 2010. aastal
- IP** Töötajate turule tuleb suur hulk odavat töötajadu, oskustöölised on endiselt puudus
- IP** Eesti Pank 2009. aastaks reaalpalka kasvu ei prognoosi
- IP** Üle aastate on jaekaubanduse mahud negatiivsed

2008. aasta majanduskasvu kahanemist on prognoositud juba varemalt, kuid realselt toimuv on negatiivses mõttes ületanud ka kõige skeptilisemad arvamused. I kvartali majanduskasv oli 0,4%, II kvartalis -1,1% ja III kvartalis esialgsel andmel -3,3% võrreldes aastataguse ajaga. Eesti Panga 2008. aasta sügisprognoosi kohaselt väheneb Eesti sisemajanduse kogutoodang käesoleval aastal 1,8 protsenti ning järgmisel aastal 2,1 protsenti. Rahandusministeeriumi augustis avaldatud suvise prognoosi kohaselt on käesoleva aasta majanduskasv -1%, 2009. aastal +2,6%. Üsnagi suurt numbrite erinevust võib põhjendada asjaoluga, et augustis ei olnud ülemaailmne finantskriis veel tänasel kujul avaldunud. Majanduse uut tõusulainet on oodata kas 2009. aasta lõpus või 2010. aasta alguses ning 2010. aasta keskmiseks majanduskasvuks oodatakse 3 protsenti.

2009. aasta inflatsiooniks prognoosib Eesti Pank 4,8 protsenti ning jõuab eeldadavasti 2010. aasta lõpus Maastrichti inflatsioonikriteeriumi lähedale. Rahandusministeerium ootab 2009. aastal inflatsiooni vähenemist 6,0%ni ja 2010. aastal 3,6%ni. Käesoleva aasta keskmine inflatsioon jääb tõenäoliselt 11% piirimaile.

Töötus, mille määr 2007. aastal oli keskmiselt 4,7% on 2008. aasta III kvartalis hüppeliselt kasvanud 6,2%-ni ning aasta lõpuks on oodata selle edasist kasvu. Koondamiste laine on tabanud teravalt tootmist, ehitust, avalikku sektorit ja

finantsvahendust.

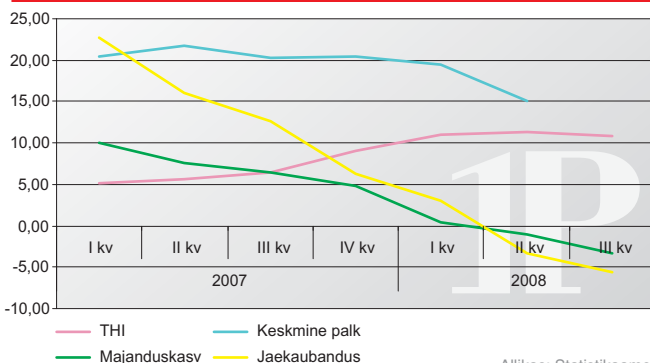
Positiivse määrgina saab välja tuua seni kasvutendentsi näidanud Euribori pöördumise langustrendile. Oma tipust kui Euribor oli 5,4% on see langenud tasemele 4,2% ning spetsialistide hinnangul on oodata Euribori jätkuvat langemist. Selle tulemusena loodetakse elavdada praegu vinduvaid rahaturge ja maailmamajandust.

2007. aasta keskmine palga kasv oli ca 21%. Käesoleva aasta I kvartalis kasv vähenes 19,5%ni ja II kvartalis 15,1%ni. Arvestades inflatsiooni suurust on reaalpalk siiani siiski kasvanud. 2009. aastaks prognoosib Eesti Pank 0%-list reaalpalka kasvu, mis tõenäoliselt lööb üsna teravalt ka kaupmehi.

Jaekaubanduse mahud on viimaste kuude jooksul oluliselt vähenenud. Kui eelmise aasta jaekaubanduse kasv oli keskmiselt ca 14%, siis käesoleva aasta I kvartali vastav näitaja oli 3%, II kvartalis juba -3,3%. Negatiivne kasv jätkus ka juulis ja augustis. Peamisteks põhjusteks võib pidada kallinenud toidukaupade hinnataset ning tööstuskaupade müügi vähenemist jahtunud kinnisvaraturu ning majanduse üldise usaldusvääruse languse tõttu.

Majandus-usaldusindeks, mis näitab tööstus-, ehitus- ja kaubandusettevõtete ning tarbijate kindlustunde indikaatorite keskmist, hakkas kiirelt langema 2007. aasta III kvartalis. 2008. aasta I kvartal näitas paranemise märke, kuid II ja III kvartal on endiselt tugevas miinuses.

Majanduse põhinäitajad, kasv võrreldes eelmise aastaga %



Majandus-usaldusindeks



Tallinna äärelinna korterid

- IP** Jätkuvalt on suurenenud pakkumiste arv, paljud korterid on müügis mitmel maakleril
- IP** Järelturu korterite müügihinnad on äärelinna piirkonnas võrreldes 2007. aasta sama ajaga langenud 20-25% ning jäävad vahemikku 13 000 – 21 000 kr/m²
- IP** Omanikud aktsepteerivad ostjate kaubeldud hindu
- IP** Paljudele ostjatele saavad takistuseks pankade karmid laenuitingimused
- IP** Turuhindadest odavamad kiirmüügid ja sundmüügid võtavad reeglina aega alla 1 kuu

Tõeks on saanud varem ennustatud fakt, et müügis olevate korterite arv suureneb veelgi. Kunstlikult on pakkumiste arvu üles viinud ka objektid, mida pakuvad mitmed maaklerid. Müügihinnad äärelinna piirkonnas on langenud 2007 aasta sama ajaga võrreldes 20-25%.

Ostjad julgevad müügihindu kaubelda ja müüjad arvestavad juba ise, et hinda tuleb müügitehingu saavutamiseks langetada. Müügihinnad on viimaste aastate madalaimad ja pakkumiste arv viimaste aastate rohkeim, mis võimaldab ostjal valida mitmete pakkumiste vahel just endale elukohaks sobivaim.

Täna ei piisa ostja leidmiseks siiski ainult sellest, et objekt on õige hinnaga müügis. Ostja peab olema ka laenuvõimeline, mis on pankade karmistunud laenuitingimuste taustal muutunud üha olulisemaks. Müügiperioodid on veelgi pikenenud ja jäävad keskmiselt 4-8 kuu piiresse.

Uue trendina on turul pankade halvaks läinud objektide müük. Taolised objektid pannakse müüki sundolukorras ning turuhindadest kohati ka odavamalt. Kiir- ja sundmüügid on turule toonud

spekulantostjad, sest langevalt turult teenivaid ning vaba rahaga opereerivaid kliente on ka halbadel aegadel.

Uute korterelamute pakkumine on suhteliselt piiratud, kuna uusi projekte peale üksikute praktiliselt alustatud ei ole. Mitmed arendajad on olnud sunnitud hindu langetama kuni 30% võrreldes algsete pakkumishindadega. Reaalsed tehinguhinnad jäävad veelgi madalamaks, kuna ostjad tingivad hinda veel alla. Uute korterite reaalsed tehinguhinnad jäävad vahemikku 17 000 – 25 000 kr/m².

PROGNOOS

Äärelinna põhiliseks müügiartikliks jäävad ka järgneva poolaasta jooksul 1960ndatel kuni 1980ndatel ehitatud tüüpkorterid.

Jätkub hindade langus, hinnalangust on oodata kuni 2% kuus.

Uute korterite ostjatele muutub valik järjest väiksemaks, sest lähiajal ei lisandu turule uusi projekte.



Tallinna kesklinna korterid

- IP Otsitakse sisustatud ja moodsa siseviimistlusega kortereid Kadriorus, vanalinnas ja selle lähiümbruses**
- IP Rikkad venemaalased on Tallinna kesklinna korteriturul tagasi**
- IP Kesklinna korterite hinnad jäävad vahemikku 21 000 – 33 000 kr/m²**

Kesklinna korterite turg on pärast vaikeset 2008. aasta suve muutunud aktiivsemaks. Ostjad on trenditeadlikud ja hästi läheb kaubaks moodsas võtmes kujundatud korter. Ostjad tunnevad huvi Kadrioru, vanalinna ning selle lähiümbruses (Roosikrantsi tn, Rotermanni kvartal) asuvate korterite vastu. Huvi ei tunta 5-7 aastat tagasi renoveeritud korterite vastu. Kliendid ei karda enam osta kapitaalset remonti vajavat korterit, sest jälle võimalik leida ehitajaid, kes on nõus korterit renoveerima.

Ostjate turule on tagasi tulnud jõukad kliendid Venemaalt, kes otsivad eksklusiivseid 2-3-4 toalisi kortereid.

Mitmed korteriomanikud võtavad oma korteri müügist ära ja annavad üürile. Keeldutatakse müümast väga madala hinnaga. Sellist käitumist saab endale lubada selline müüja, keda pank ja muud kohustused ei sunni hinda langetama.

Keskmisest turuhinnast 10% madalama

hinnaga, kuid kvaliteetse ja kaasaegse siseviimistlusega korterit on võimalik müüa 1-3 kuuga. Üldine müügiperioodi pikkus on 3-6 kuud. Oluliseks on muutunud korterimüüja ja maakleri koostöö ja omavaheline usaldus.

Müügihinnad on langenud võrreldes 2008. aasta algusega 10-20%.

Üürikorterite turul valitseb ülepakkumine. Keskmisest suurem nõudlus on ühetoaliste üürikorterite osas, sest neid on Tallinna kesklinnas vähem kui kahe- või kolmetoalisi kortereid. Üürihinnad on võrreldes kevadega 2008. langenud 10-15%.

PROGNOOS

Kesklinna koduostjaid leidub alati. Hinnatõusu ei ole lähiajal oodata. Üüriturul on oodata üürihindade jätkuvat langemist, sest ka korterite hinnad langevad.



Elamumaad

- IP** Hoonestamata elumumaa hindade langus võrreldes 2008. aasta algusega jääb vahemikku 10-40%
- IP** Pankadepoolne finantseerimine on oluliselt vähenenud, maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid tagatisena üldjuhul ei aktsepteerita
- IP** Senisest soodsamad hinnad ei ole huvi märgatavalt suurendanud

Elamumaa pakkumine on võrreldes aasta algusega veel suurenenud. Harjumaal küündib müügisolevate elumumaa sihtotstarbega kinnistute arv tuhandetesse. Võrreldes 2008. aasta algusega on hinnad endiselt languses, mis jääb olenevalt piirkonnast ca 10-40% piiresse. Endiselt on ebapopulaarsed poolelijäänud arendusprojektides paiknevad krundid ning halva infrastruktuuri ja vähese kõrghaljastusega projektid. Krundi ostmisel peavad olema valminud teed, kommunikatsioonid ja tänavavalgustus. Kruntide müügiperioodid on pikenenud, jäädes mõistliku turuhinna juures ca 6 kuu kuni 1 aasta piiresse.

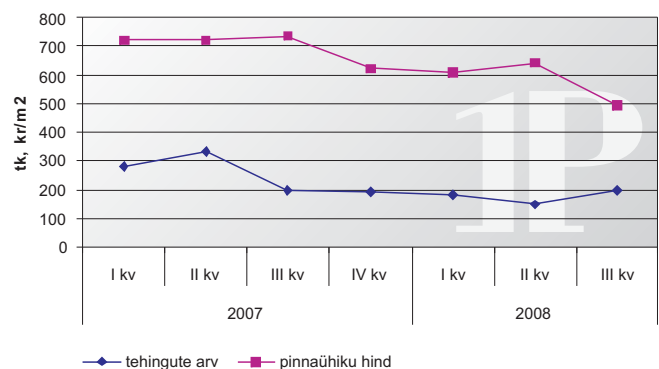
Üheks hoonestamata kinnistute hinnalanguse põhjuseks on pangapoolsete finantseerimistingimuste oluline karmistumine. Eriti on suurenenud nõutav omafinantseeringu osakaal, väheoluline pole ka intressimäära kasv. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid üldjuhul tagatisena ei aktsepteerita.

Kuna kinnistute hinnad on langenud, siis on põhioõudlus liikunud Tallinnale mõnevõrra lähemale. Samas tuleb siiski tõdeda, et senisest soodsamad hinnad ei ole huvi kruntide vastu oluliselt suurendanud. Huvi on püsiv Tallinnas väljakujunenud asumites paiknevate kinnistute järele ning otsitakse privaatseid ja rohke kõrghaljastusega krunte.

PROGNOOS

2008. aasta lõpul ning 2009. aasta alguses jätkub hinnalangus tulenevalt väga suurest pakkumisest, finantseerimisvõimaluste vähenemisest ning inimeste üldisest ebakindlusest tuleviku suhtes. Seetõttu on hindade langetamise surve mitte ainult Tallinnast kaugemal paiknevates kehva infrastruktuuriga asumites vaid ka Tallinnale lähemal ja terviklikult väljaarendatud projektides. Müüjad on nõus ostjate hinnaettepanekutele kergemini vastu tulema. Kruntide hinnad langevad tulevikus veel.

Harjumaal hoonestamata elumumaa tehingute arvu ja keskmise pinnauhiku hinna muutus 2007-2008



Eramud, paarismajad, ridaelamud

- IP** Otsitakse hea ehituskvaliteediga objekte valmis elurajoonides, mille keskmine hinnatase on 2,0-3,0 miljonit krooni
- IP** Pankade veelgi karmistunud laenuitingimused ja tõusnud intressid mõjuvad turule väga negatiivselt
- IP** Tihti toimuvad tehingud sunnitud vajadusel (vara jagamine, võlausaldaja surve, pankrotivara müük kohtutäituri kaudu)

Selgesti on tuntav klientide huvi madalama hinnaklassiga (2,0-2,5mln) elamispindade vastu. Paljudele on sobilik ka ilma viimistluseta ehitised, mida on võimalik omavahenditega odavamalt ja mitmetel juhtudel ka parema kvaliteediga lõpule viia.

Samas toimub ka kinnisvaraturu langedes tehinguid Tallinna eliitrajoonides asuvate väga eksklusiivsete objektidega (üle 10 miljoni krooni). Tegemist on objektidega, mis ei allu üldistele turureeglitele.

Võrreldes korterituruga on tehingute aktiivsuse langus selles sektoris suurem. Järjest karmimate laenuitingimuste juures on aina vähesematel võimalust ja tahtmist soetada endale kallimat (laenusumma üle 2 mln) kinnisvara.

Müügiperioodid on pikenenud, pakkumises olevate objektide hulk suurenenud ning potentsiaalsed ostukliendid muutunud kordades konservatiivsemaks ja kaalutlevamaks. Märgata on suhtumist „Parem ostan kvaliteetse asja odava hinnaga kui halva asja üliodava hinnaga.“

Kehvadeks objektideks on nt pooleliolevate põllupealsete arenduste ehitised, kus ehitustööd osaliselt lõpetamata, kommunikatsioonid ja juurdepääsuteed rajamata, puudub ehitisluba jne.

Mõnede sundseisus olevate müüjate tõttu toimub mitmeid tehinguid allpool turuväärtust. Tänu langevale turule on järjest tähtsam professionaalne müügitöö ja adekvaatne hinnang turuväärtusele. Oluline on määrata kohe õige alghind.

PROGNOOS

2008. aasta lõpus ega 2009. aasta alguses turg elamute sektoris ei aktiveeru. Enamus tehinguid toimub alla 3 miljoni krooni. Veelgi suuremaid probleeme tekib pankade laenupoliitika tõttu keskmisest kallimate (4-8 mln) objektide müümisel.

Tulenevalt suurest pakkumiste arvust võib prognoosida viimase poolaastaga sarnast hinnalanguse trendi jätkumist.



Äripinnad

Bürood

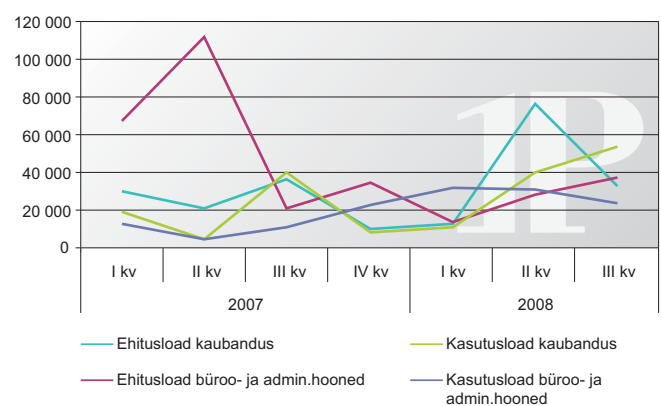
- IP** Üüri pakkumiste hinnatase on kevadest alates langenud keskmiselt ca 10%, suurema pinna puhul saab lisaallahindlust
- IP** Müügiprojektid on muudetud üüriprojektideks, müüke praktiliselt ei toimu
- IP** Äärelinna suuremates valmivates büroohoonetes on vakantsus kuni 55%
- IP** Vanemate pindade juures on suurenenud üürnike volavus
- IP** Prognoosida võib surve püsimit hindade langetamiseks, tihe konkurents püsib endiselt

Varasemalt prognoositust oluliselt rohkem jahtunud majanduskeskkond on sundinud arendajaid üle vaatama oma müügistrateegiaid. Pigem võetakse uude hoonesse üürnikud mõneks aastaks turuhinnast odavamana üüriga või antakse muid lisasoodustusi (tasuta parkimine vmt) kui hoitakse ruume tühjadena. Võrreldes 2008. aasta kevadega on suuremate arendajate pakutav üürise utel hoonetel langenud keskmiselt ca 10%, üle 1 000 m² korraga üürivatele ettevõtetele pakub enamus arendajatest lisaallahindlust ca 10%. Mitme projekti puhul on arendajad müügistrateegia ümber mänginud üürimiseks, sest jahtuvas majanduskeskkonnas soovitakse pigem üürida kui osta.



Äärelinnas paiknevate uute büroohoonete vakantsus on 2008. aasta esimeses pooles valminud hoonetel valdavalt 20-30%, aasta teises pooles või 2009. aasta algul valmivatel hoonetel 40-55%. Keslinna uute lõpetamisel olevate büroohoonete vakantsused jäävad vahemikku 20-50%. Täna on Tallinna kümne suurema arendusprojekti vakantne büroopind kokku ca 45 000 m².

Harjumaa ehitus- ja kasutusload



Allikas: Ehitisregister

Vanemate büroohoonete puhul on jahenenud majanduskeskkond toonud kaasa üürnike suurenenud volavuse ning kohati on langetatud ka uute lepingute üürimäärasid. Ruumide siseviimistluse osas eeldatakse uute hoonetega sarnast taset.

Nõudlus nii uuemate kui ka vanemate hoonete puhul on suurim kuni 100 m² suurustele pindadele. Üürihinnad äärelinna uutes büroohoonetes jäävad vahemikku 140-180 kr/m² ja kesklinnas alates keskmiselt 180-220 kr/m².

PROGNOOS

Lähituleviku osas võib prognoosida surve püsimit üürihindade langetamiseks. Tüüpilised edutegurid on endiselt päevakorras. Samas on hästi läbimõeldud pakkumisi mitmeid ja valikul nende vahel saavad määravaks hind ja muud lepingutingimused. Konkurents on seega ilmselgelt tugevnev ning näha on, et arendajad teevad tugevat lobi/müügiteod üürnike leidmiseks.

2008. ja 2009. valmivad Tallinna suuremad büroohooned

Projekt	Pind m ²	Hinnatase
Mustamäe tee 16, Marienthali Keskus	ca 9 200	175-195
Tammsaare tee 118d	ca 4 100 + 5 500	alates 180
Tammsaare tee 49, Tammsaare Ärikeskus	ca 24 000	alates 180
Löötsa 2b, Ülemiste City	ca 10 000	170-185
Löötsa 8/Valukoja 1, Ülemiste City	ca 7 200	180-195
Naaritsa tn 4, Premium Motors ärihoone	büroo ca 1 000 + autokeskus	170
Pärnu mnt 141, Delta Plaza	ca 11 500	alates 170
Pärnu mnt 158, Estconde büroohoone	6 900 bürood + 13 700 parkimismaja	175-195
Väike-Paala tn 1, Peterburi ärikvartal Alfa hoone	ca 8 760	alates 170
Viru Väljak 2, Metro Plaza	ca 8 700	280-320
Paldiski mnt. 93a	ca 1 000	165
Ehitajate tee 116a/Meistri tn 22	ca 4 700	alates 160
Osmussaare tee 8, Lasnamäe ärimaja	ca 7 200	140-160
Vabaõhumuuseumi tee 3, Al Mare büroohoone	ca 8 400	alates 200
Tartu mnt 6, Scala City	ca 3 300	alates 200
Liivalaia 45/47, Nordea Maja	ca 9 000	alates 300
Rotermanni kvartal, Uus Jahuladu	ca 2 500	alates 250
Rotermanni kvartal, Vana Jahuladu	ca 1 900	alates 250
Rotermanni kvartal, Laudsepa töökoda	ca 700	alates 280

Allikas: 1Partner Kinnisvara

Äri- ja tootmismaad ning -pinnad

- IP Müüki on tulnud palju uusi lao- ja tootmishooneid, samas tehinguid ei toimu**
- IP Krundi ostul eeldatakse 100% omafinantseeringut**

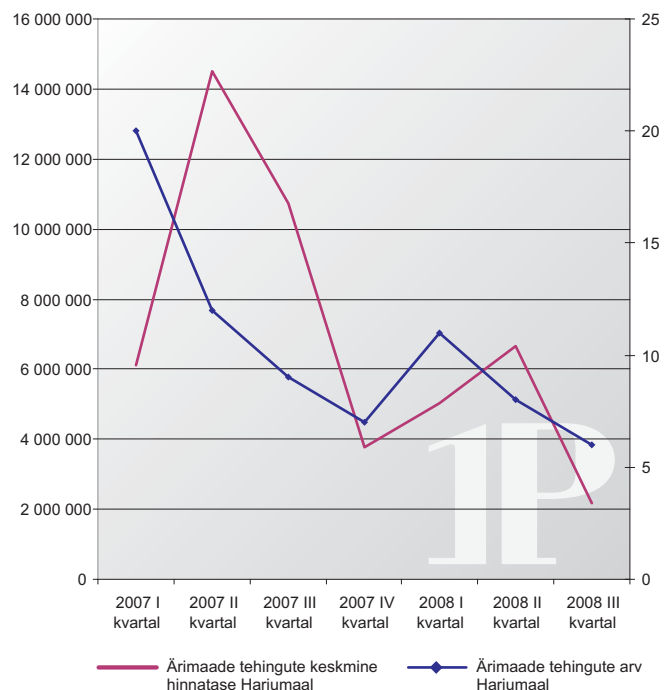
Lao- ja tootmishoonete turule on samuti lisandunud märkimisväärselt uusi hooneid. Pakutakse nii müüki kui üürimist, nii valmis hooneid kui ehitusjärgus. Põhiline üürihuvi on laopindade osas kuni 1 000 m². Samas ostutehinguid praktiliselt ei toimu. Enamus uute hoonete üürihinnad jäävad vahemikku 70-90 kr/m².

Kui veel kevadel oli turg ärimaade osas suhteliselt aktiivne, siis ka selles segmendis on tehingute arv oluliselt langenud. Samuti on langenud hinnad. Linna lähiümbruses tekib klientidel huvi hinnaga 500-600 kr/m². Vaadatakse ainult koos kõikide kommunikatsioonidega kinnistud. Poolikute tehnovõrkudega kinnistuste vastu huvi puudub. Pangast krundi ostuks laenu saada on väga keeruline. Pangad finantseerivad meelsamini sale and lease-back skeeme kui ainult enda tarbeks ehitamisi.

PROGNOOS:

Pankade karmid laenutingimused ja äri-laenude üleüldiselt vähenenud väljastamine jääb äripindade ostu-müügi tehinguid takistama ka tulevikus.

Harjumaa äri ja tootmismaa tehingustatistika



Suurenenud on seotud osapoolte vaheliste tehingute arv

Allikas: Maa-amet

Kaubandus

- IP Kaubanduskeskuste üürimäärades muutusi ei ole**
- IP Lisandus täiendavat kaubanduspinda, nõudlus ületab siiski pakkumist**
- IP Väljaspool kaubanduskeskusi on märgata üürnike voolavuse kasvu**
- IP Tarbijate kindlustunde ja jaekaubanduse käibe vähenemise tõttu võib oodata üürnike senisest kiiremat vahetumist**

Jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüügi kasv on võrreldes eelmise aastaga olnud negatiivne alates maist. Kaubanduskeskuste käibenumbrid on kolmandas kvartalis näidanud mõningast kahanemise tendentsi.

Nõudlus kaubanduskeskustes asuvate pindade osas ületab siiski endiselt pakkumist. Uut pinda on lisandunud Tähesaju Citys, kus I etapi valmimisega lisandus kokku ca 35 000 m² kaubanduspinda, sellest augustis ca 12 000 m². Juulis valmisid Marienthali Selver (ca 2 100 m²) ning Pirita Selveri laiendus, mille käigus suurenes kaubanduskeskuse pind 7 500 m²-ni. Oktoobris valmis Rocca al Mare keskuse laiendus ca 21 000 m². Toodud pind siiski turule otsest lisa veel ei toonud, sest keskuse vanemad osad suleti rekonstrueerimistöödeks.

Kaubanduskeskuste üüritasemetes osas olulisi muudatusi toimunud ei ole. Väljaspool keskusi ja kesisema asukohaga kaubanduspindadel on märgata üürnike voolavuse kasvu. Kaubanduseks

sobivate I korruse äripindadega on peale kevadet toimunud üksikud tehingud, mis näitab, et turg on äraootaval seisukohal aga ka pankade laenuitingimuste karmistamise tagajärgi. Samuti on nii üürniku ka müügitehingute hinnatasemetes märgata vähenemise tendentsi.

PROGNOOS

Perspektiivis võib oodata jaekaubanduse käibenumbrite vähenemistendentsi, mis seab löögi alla ennekõike luksus- ning sisutus- ja ehituskaupade müüjad. Seega võib endiselt oodata üürnike senisest kiiremat vahetumist. Hinnatasemetes osas otsest kaubanduskeskustes langustrendi ette näha ei ole. Uut pinda lisandub erinevate kaubanduskettide laiennemise (nt Selver, Maxima, Rimi), kuid see on käsitletav ennekõike endatarbeks ehitamisega. Kesklinna piirkonda lisandub kaubanduspinda Solarise meelelahutuskeskuse valmimisega sügiskül 2009.



Kinnisvarainvesteeringud

- IP** Pangad on praktiliselt lõpetanud äri-laenude väljastamise 2008. aasta lõpuni
- IP** Turule on oodata odava hinnaga sundrealiseerimiseks minevaid arendusprojekte
- IP** 2008. aasta jooksul on tootlusmäärad tõusnud kiirelt, keskmised tootlused jäävad vahemikku 10-13%
- IP** Arendusprojektide turgu elavdab ehitushindade kiire langus, ehitushinnad jäävad enamasti alla 10 000 kr/m² hoone brutopinna arvestuses

Ameerika kinnisvaraturu langusega alanud ülemaailmne finantsturgude kriis on mõjutamas Eesti kinnisvaraturgu tugevamalt kui kunagi keegi on karta osanud.

Pankade laenupoliitika järsk 180 kraadine muutumine tekitab kogu Eesti majandusele pikaks ajaks väga suuri probleeme. 2008. aasta lõpuni on pankade poolt praktiliselt peatatud äri-laenude väljastamine, korralikult intressi tasuvate klientide laenulepinguid ei pikendata, nõutakse omakapitali lisamist ja kinnisvaraobjektide müümist turul, kus kõik juba niigi kõike müüvad. Rahavooge tootvad objektid seisavad samuti, sest omanikud ei ole nõus kõrge tootluse pealt müüma kui sündi selleks ei ole.

Ka halval ajal on piisavalt omavahendeid omavaid ettevõtteid, kes on huvitatud olemasolevate projektide soodsast omandamisest.

Eelistatakse kesklinna ning väiksemamahulisi objekte erinevates asukohtades, et hajutada riske.

2008. aasta lõpus lõppevad paljud äri-laenude lepingud, mida tõenäoliselt ei pikendata ning 2009. aasta algul on oodata turule mitmeid soodsa hinnaga arenduskrunte ning paljud arendajad pankrotistuvad.

Positiivseks nähteks on ehitushindade jätkuv langus, mis võimaldab teha julgemalt äriplaane tulevikuks.

PROGNOOS

Turule on oodata sundrealiseerimiste lainet arendusprojektide sektoris, mida kasutavad ära rahakamad arendajad.

Rahavooge tootvate objektidega jõutakse tehingusse tootlustasemetelt 10-13%.



Ehitusturg

- IP Ehitajad võitlevad iga pakkumise ja hanke pärast**
- IP Suuretevõtjad võtavad tõsiselt ka väikseid 10 miljoni krooniseid pakkumisi**
- IP Riiklikel ehitustellimustel oluline roll ehitusfirmade ellujäämisel**

Ehitusturul on "veri tänavatel". Töö saamiseks võideldakse kõikjal ja vahendeid valimata, üha sagedamini vaidlustatakse riigihangete tulemusi juba kvalifitseerumise etapis.

Konkurentsi teravnemist näitab seegi, et „miljardiklubi” ehitajad, kes varemalt alla 100 miljoni kroonistel tööde pakkumistel ei osalenud, võtavad täna väga tõsiselt ka 10 miljoni kroonised riigihankeid.

Ehitusettevõtjad on kohati läinud tugevate allpakkumiste teed, millega loodetakse töö küll kätte saada ning ehitusprotsesse käigus kas kliendilt raha juurde saada või materjalide asendamisega jõuda „nulli”.

Pangapoolse finantseerimise katkemise tõttu või arendaja pankroti tõttu võivad paljud pikemaks perioodiks planeeritud tööd kiirelt lõppeda.

PROGNOOS

Ehitusettevõtjad muutuvad majanduslanguses efektiivsemaks. Kogu ehitusturu järsu kokkukõmbumise tõttu vabaneb ka 10-30% insener-

tehnilisest personalist ja tööjõust. Ümberkaudsete maade, eeskätt samuti Soome väikese ehitusbuumi lõppemisega tuleb turule tagasi väga suur hulk ehitustöötajaid, kes on ellujäämiseks sunnitud palgataset märgatavalt korrigeerima.

Arvestades, et uute arendusprojektide finantseerimine on aasta lõpuni praktiliselt peatatud ning ilmselt ei muutu olukord 2009. aasta I pooles, on tõenäoline väga suur ehitusturu mahu vähenemine. Raske on riigi kiire ja märgatava sekkumiseta infrastruktuuride vms rajamiseks näha ehitajate olukorra paranemist enne 2010. I poolaastat.



Finantseerimisvõimalused

- IP Vähenenud on positiivsete laenuotsuste osakaal**
- IP Pank analüüsib järjest enam kliendi igapäevast äramajandamist, et peale laenumakset jääks raha üle ka elamiseks**
- IP Laenumahtude tõusu ei oodata enne 2010. aastat**
- IP Tõusnud on üle tähtaja läinud laenude osakaal**
- IP Finantseeritakse kindla rahavooga ja korralike üürnikega äriobjekte**

ELUASEMELAENUD

SEB, Triin Messimas, Äriarendusjuht
Swedbank, Kersti Arro, Eluasemelaenude arendus- ja analüüsi juht
Sampo Pank, Kristo Kokk, Eluaseme finantseerimisosakonna juhataja

„Vähenenud on positiivsete laenuotsuste osakaal, kuna oluliselt on vähenenud laenuaotluste arv. Arvatavasti on päris palju laenuaotlemise otsuseid edasi lükatud seoses lootusega, et kinnisvarahinnad veidi veel langevad ning kardetakse praeguse olukorra halvenemist” tõdeb Anne Vares SEB pangast. Kersti Arro Swedbankist lisab, et võrreldes 2008. aasta kevadega on vähenenud ka keskmise uue laenu summa.

Kristo Kokk Sampo Pangast ütleb, et „takistavateks asjaoludeks laenu väljastamisel võivad osutada kliendi kehtivad võlgnevused”. Anne Vares ja Kersti Arro lisavad juurde, et pangad tahavad veenduda kliendi maksevõimes teenindada soovivat laenu. Avalikust meediast on läbi käinud ka asjaolu, et laenusaamine on praktiliselt võimatu klientidel, kes on teinud tegemist sms-laenudega.

Soodustavate teguritena laenu saamisel märgivad pangainimesed laitmatut krediidi ajalugu ning püsivat ja stabiilset sissetulekut. Likviidne tagatis ning laenusoov, mis ei ole nn viimase piiri peal aitavad samuti kaasa.

Võrreldes 2008. aasta algusega on omafinantseeringumäär üldjuhul pankades tõusnud ning jääb reeglina 20-30% piiresse. Kredexi käendusel saab laenu taotleda ka 10%-lise omafinantseeringuga. Endiselt aktsepteeritakse likviidseid lisatagatise, mille puhul on võimalik saada laenu 0% omafinantseeringuga.

Küsitlused tõdevad, et kõikides pankades on inimesi, kes vahetavad pankka kui ka neid, kes esimest korda laenu võtavad. Sagenenud on ka koduvahetusega seotud teistkordne kodulaenu võtmine.

PROGNOOS

Eluasemelaenude portfelli jääk ei pruugi 2009. aastal kasvada, samas uusi laene võetakse jätkuvalt, sest tegelikult vajadus uue kodu ja elamistingimuste parandamise järele püsib. Uut kasvulainet ei ole oodata enne 2010. aastat.

ÄRILAENUD

SEB, Silver Vohu, Kommunikatsioonijuht
DnB NORD Pank, Jaan Liitmäe, Ärioperatsioonide juht

Ärialaenude maht on 2008. aasta jooksul langenud. Selgelt on tõusmas üle tähtaja laenude osakaal. „Kahjuks jõuab ületähtaegsete laenude osakaalu kasv täitemenetluse kaudu lõpuks tagatisvarade realiseerimiseni, mis hinnakontekstis turule just hästi ei mõju“ nendib Jaan Liitmäe.

Võrreldes 2008. aasta algusega ei ole rahuldatud laenuaotluste protsent oluliselt muutunud. Pigem on taotluste hulk tugevalt langenud ning pankade karmistunud nõuded klientide teadvusesse jõudnud.

Laenu saavad ennekõike projektid, kus on tugev rahavoo potentsiaal. Senisest oluliselt enam tähelepanu pööratakse üürnike analüüsile. „Ehitustegevuses on oluline broneerimislepingute olemasolu. Samuti on oluline ettevõtte omafinantseeringu osakaal projektis“ ütleb Silver Vohu. Kaugelt raskem on leida finantseerimist alles arendusfaasis olevatele projektidele. Uue suunana toob Jaan Liitmäe välja arenduse kohalike omavalitsuste ja/või riigi jaoks ehk sisuliselt PPP projektid, mille arv on selgelt kasvamas.

Omafinantseeringu nõuded on selgelt kasvanud. Paar aastat tagasi realistlik olnud omafinantseeringu vahemik 10-30% on täna valdavalt üle 30%. Tõusnud omafinantseeringu peamiseks põhjuseks on jätkuv hinnalangus.

Laenude refinantseerimine ühest pangast teise on hetkel väga vähe levinud, sest tõenäoliselt ei ole uued pakutavad laenu tingimused paremad olemasolevatest. Kinnisvarasektoris on uued laenukliendid pigem investoriid, kes ostavad tänastelt omanikelt ära olemasoleva rahavooga kinnisvaraobjekte. „Tänasel hetkel on kindlasti pankade jaoks olulised olemasolevad pikaajalised äriklendid“ ütleb Jaan Liitmäe.

PROGNOOS

Prognoose on antud ajahetkel äärmiselt keeruline teha just ettearvamatute arengute tõttu maailmaturgudel üldisemalt. Jaan Liitmäe arvab, et tõenäoline rahaturgude rahunemine võtab kindlasti aega rohkem kui mõned lähikuud ning jätkuv krediidinappus raputab korralikult kõiki majandussektoreid.

Käesolev ülevaade on koostatud 1Partner Kinnisvara poolt. Edastatud informatsioon väljendab meie nägemust kinnisvaraturu trendidest. Ülevaates kasutatud materjalide ja informatsiooni esitamisel oleme tuginenud avalikele allikatele ning 1Partner Kinnisvara teadaolevatele andmetel. Arvandmete ümardamisel võib esineda inim- ja ajafaktorist tulenevaid ebatäpsusi.

1Partner Kinnisvara ei vastuta käesoleva ülevaate kasutamisel tekkivate otsese või kaudsete kahjude eest.

Antud ülevaade on kaitstud autoriõigustega. Materjali levitamine on lubatud vaid 1Partner Kinnisvara kirjalikul loal.

1Partner Kinnisvara on kinnisvara kompleks-teenust pakkuv ettevõtte. Meie kogenud konsultandid pakuvad vahendus-, hindamis-, ehitus- ja investeringute juhtimise teenust.

- IP Lahenduse saab nii era- kui ka äriklieent.**
- IP Meid iseloomustavad kiirus, kvaliteet ja mõõdukas hind.**
- IP Meie missiooniks on pakkuda kinnisvaraalast kompleksteenust ületades klientide ootusi.**

VAHENDAMINE – OST, MÜÜK, ÜÜR

Meie abiga saab kinnisvara müüa või anda üürile kiirelt ja kasumlikult. Samuti aitame kliendil leida sobivat objekti nii ostmiseks kui üürimiseks. Kasutame efektiivseid turundusstrateegiaid ja –kanaleid.

HINDAMINE

Juhul kui soovite oma varale hindamisteenust laenu tagamiseks, ettevõtte varade hindamisel või mõnel muul juhul, aitavad Teid meie kogenud spetsialistid. Meid aktsepteerivad kõik kommerts-pangad ning meie atesteeritud hindajad on kantud riiklikku kohtuekspertide nimekirja.

INVESTEERINGUTE JUHTIMINE

Investeeringute juhtimisteenuse grupp on spetsialiseerunud kinnisvara arendustegevusele ja klientide kinnisvaraportfelli juhtimisele.

Teenuse raames koostatakse kinnisvara investeerimis- ja paketi ideest lahenduseni ning teenindatakse eksisteerivaid arendusprojekte (teenus algab ideest, millega kaasneb maadüki leidmine, äriprojekti koostamine, ehituse korraldamine, müügikorraldusest jmt ning lõpeb kasumi saamisega).

EHITAMINE

1Partner Ehitus on projektijuhtimisfirma. Lahendame kõik Tellija soovid alates projekteerimisest ja ehitamisest kuni hoonete halduse korraldamiseni. Vastutame kõikide töövõtuga seotud kohustuste täitmise eest ning korraldame tööd vastavalt Teie vajadusele tellija esindajana, projektijuhina või peatöövõtjana.



Rävala pst 3 / Kuke tn 2, III korrus 10143 Tallinn
Telefon: (+372) 668 4700 | Faks: (+372) 668 4701 | GSM: (+372) 504 6190

www.1partner.ee