Goodson & Red kollektiiv ja Tõnu Toompark:

Tallinna korteriturg

2009. aasta III kvartali Tallinna korterituru kommentaar

GOODSON & RED
INTERNATIONAL PROPERTY EXPERTS

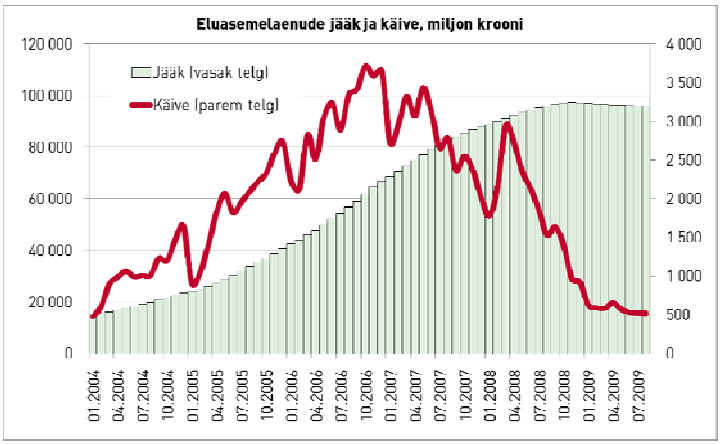
TallinnProperty.com
ESTONIAN PROPERTY EXPERTS

Tallinna ja Tallinna kesklinna kinnisvaraturg

- **Koidab, kuid endiselt on üsna hämar**
- **Ostu-müügihindade põhi on lähedal, kuid oodata tuleb siiski kevadeni.**

Paistab, et Eesti kinnisvaraturg on 2009. a. sügisel suurematest raskustest üle saamas. Kuigi hinnalangus on pidurdunud, on siiski kinnisvara ostu-müügihinnad kõigis kinnisvaraturu sektorites veel langemas.

Eesti eluasemelaenude käive 2009. a. esimese kolme kvartaliga on 5,2 miljardit krooni ehk eelmisest aastast ligi neli korda vähem. Laenude väljastamine on napp. Eluasemelaenude intressimäär oli 2009. a. septembris 3,6%. Julgemad pangad on asunud taas eluasemelaenu reklaamima, kuid tingimused on loomulikult karmimad ja mitteresidentidest kohaliku sissetulekuta välismaalastel on sisuliselt võimatu laenu saada.

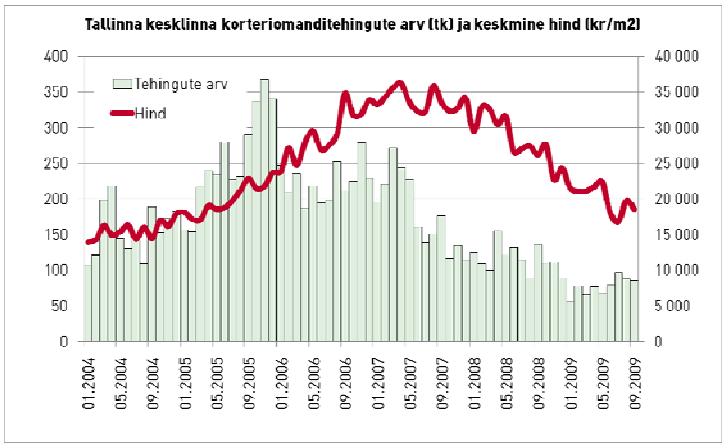


Tarbijate kindlustundeindikaator on -19 punkti tasemel. Tarbijate kindlustunne oli põhjas märtsis 2009. a., mil see oli -37 punkti ehk kogu kindlustunde indikaatori mõõtmise 13-aastase ajaloo madalaimal tasemel. Alates märtsist on tarbijate kindlustunne järjest paranenud.

2009. a. esimese kolme kvartaliga tehti Tallinnas 7382 kinnisvara ostu-müügi tehingut, mis on kolmandiku võrra eelmisest aastast vähem. Korteriomandiga tehti tehinguid samal ajal 3266 ehk eelmisest aastast 39% võrra vähem.

Portaali KV.EE andmetel oli 2009. a. septembris Tallinnas 7742 korteri müügipakkumist. Müügipakkumiste arv on vaikselt, kuid siiski stabiilselt vähenemas. Veel aasta tagasi oli müügipakkumiste arv 10184.

Portaali KV.EE Tallinna korterite müügipakkumiste keskmine ruutmeetrihind oli 19 228 krooni. Aasta varem 2008. a. septembris oli pakkumishinnaks 26 241 kr/m2. Aastaga on pakkumishind langenud 27%.



Reaalseks Tallinna ostu-müügitehingute keskmiseks hinnaks oli 2009. a. III kvartalis maa-ameti andmetel 12 220 kr/m2 ehk eelmisest aastast 41% vähem.

Tallinna kesklinnas oli 2009. a. septembris 1973 müügipakkumist keskmise pakkumishinnaga 25 352 kr/m2. Reaalne tehinguhind oli 2009. a. III kvartalis maa-ameti andmetel Tallinna kesklinnas 18 316 kr/m2.

Tänaste turutingimuste juures uusarendusi turule oluliselt juurde ei tule. Alustatavad üksikud arendusprojektid on väikesed, maksimaalselt 20 korteriga elamud. Suurarendajad on veel ooteseisus, kuid lubanud järgmisel aastal projektidega alustada.

Prognoos:

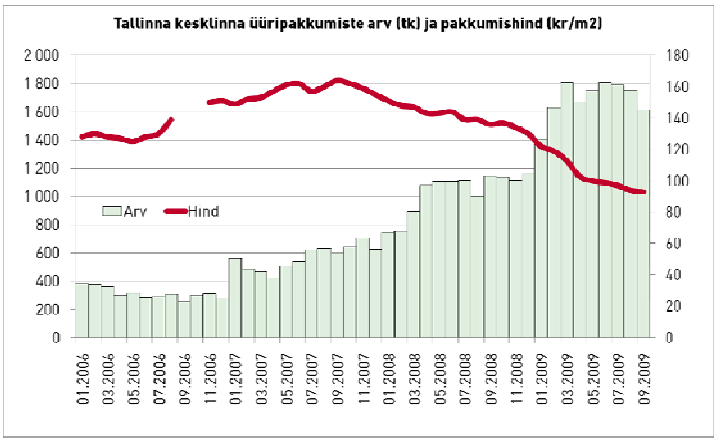
- Ostuhuvilisi tuleb juurde, tehingute arv elamispindadega jätkab kerget tõusu, kuid hindade langustrend ei ole veel murtud.
- Finantssektor on endiselt nõrk, nii globaalselt kui kohalikul tasandil, ning tööturu paranemist ei oodata enne aastat 2011. Seetõttu ei parane rahapakkumine ning teisalt on oht laenukohustustega raskuses olijate arvu suurenemiseks . Püsib surve tehingute arvule ja müügihindadele.
- Heas asukohas asuvaid külmutatud või müügihindade turuga vastavusse viimist ootavaid projekte kuigipalju ei ole. Nii kahaneb järgmisel aastal uute korterite „laojääk“ väga väikeseks, mis võib ohtudele vastukaaluks hinnataseme püsimisele toeks olla.

Tallinna kesklinna üüriturg

- **Üürihinna ja sissetuleku suhe tarbija jaoks oluliselt paranenud.**
- **Üürihinnad on stabiliseerunud.**
- **Müügiturul on kvaliteetse kauba defitsiit ja uusi pakkumisi ei lisandu. Üüripinnalt enda isiklikule elamispinnale kolimine oluliselt vähenenud.**

Üürihind

Tallinna kesklinna elamispindade üüripakkumiste pakkumishinnad on portaali KV.EE andmetel aastaga langenud 32% võrra 93 kroonile. Tänaseks võib öelda, et hinnatase on pigem stabiliseerunud.



Üha sagedamini on üürikorterile mitu tahtjat, mis annab võimaluse korter üürile anda pakkumishinnaga, st ilma hinna üle kauplemata.

Üürihindade pikem perspektiiv sõltub oluliselt majanduse üldisest konjunktuurist. Kui loodetav majanduse taastumine on lähiajal algust saamas, siis võib eeldada, et üürihinnad on ka aasta pärast tänasel tasemel. Hindade tõusu siiski prognoosida ei saa.

Vakantsus

Uut pakkumist oluliselt lisandumas ei ole. Üüripakkumiste arv on küll aastaga 41% kasvanud, kuid samas on pakkumiste arv viimased neli kuud langenud.

Pakkumist võiks lisanduda vähesel määral spekulatiivselt omandatud vara arvelt, kus omanikud ahistavate laenumaksete taustal leiavad, et tühjana seisev korter oleks siiski mõttekas sisustada ja välja üürida.

Sageli ongi spekulatiivselt soetatud korteritel seni üüriandmine jäänud selle taha, et omanik ei ole soovinud investeerida korteri sisustamisse. Täiesti tühja korterit on aga pea võimatu välja üürida.

Samas lisandub uusi kortereid turule vähem, kui teisest otsast üürile võetakse. Nii võib öelda, et üüripakkumiste hulk pigem vaikselt väheneb veelgi.

Nõudluse osas ei ole samuti olulisi muutusi ette näha. Nõudlus on kõige enam mõjutatud üldisest majanduskeskkonnast ja tööjõuturust. Võib eeldada, et nõudlus püsib eeloleva aasta vältel stabiilsena.

Pakkumise vähenedes ja nõudluse stabiilsena püsides võib eeldada, et vakantsus kesklinna üürikorterite turul väheneb.

Tänaseks vakantsuse määraks on hinnanguliselt 15%. Võime eeldada, et aasta pärast on vakantsus langenud 10% suurusjärku.

Üürilevõtjad

Tallinna kesklinna üürilevõtjate kohta võib öelda, et tegemist on inimestega, kes lisaks soodsale asukohale eelistavad mugavust kinnisvara mitte omada.

Tallinna kesklinna korterite üürilevõtjad on kohalikud elanikud, kuid välismaalaste osakaal on kesklinnas märksa suurem, kui teistes Tallinna linnaosades. Üürnike tegevusalade skaala on lai – üürilevõtjad on alates (välis-) tudengitest kuni ettevõtete tippjuhtideni. Ühist nimetajat on raske tuua.

Üüriperiood

Keskmiseks üüriperioodiks on pool kuni üks aastat. Üürilevõtjad eelistaksid sageli tähtajatut lepingut, mida on võimalik operatiivselt lühikese etteteatamistähtajaga üles öelda.

Üürikorteris nähakse sageli ajutist lahendust. Ajutisus võib olla tingitud näiteks Eestis ajutiselt töötamisest, kindlustusjuhtumitest, muutustest perekonnaseisus ja õpingutest.

Üürikorteri sisustus

Üürileantav korter võiks olla sisustatud. Minimaalselt peab olemas olema köögimööbel, valgustid, kardinad-kardinapuud, santehnika. Miinimumtasemel sisustamata

korter ehk korter, kus puudub köögimööbel on üürileandjale väljakutse, mis enamasti ei pruugi positiivset tulemust anda.

Väljaüürimist soodustab, kui lisaks miinimumpaketile on olemas pesumasin, garderoobikapid ja riiulid ehk puudu on vaid kergem teisaldatav mööbel.

Kõige kiiremini on võimalik üürile anda korter, kus on olemas kogu sisustus selliselt, et üürilevõtjal on oma riiete ja sööginõudega võimalik koheselt sisse kolida ning üürilevõtjal puudub vajadus täiendavate kulutuste tegemiseks.

Kõigil üürileandjatel on soovitav kaaluda korteri sisustamist, kui senine üürniku leidmine ei ole veel õnnestunud. Ühe magamistoaga täiesti tühi korter on võimalik sisustada orienteeruvalt 100-150 000 krooni eest.

Piirkonnad

Vanalinna eristab muudest Tallinna kesklinna piirkondadest parkimisprobleemi olemasolu. Uusarenduste suureks eeliseks tulebki lugeda just seda, et neis hoonetes on reeglina hoovis või maja all paikneva parkla abil parkimine mõistlikult lahendatud.

Üürilevõtjate eelistuseks on kesklinna piirkonnad, kuhu on nii autoga kui jalgsi lihtne juurdepääs. Näitena võib siin tuua Tatari-Sakala-Süda-Liivalaia tänavad kuni Tartu maanteeni. Samuti Põhja puiestee.

Omaette võiks välja tuua Tornimäe kõrghoone ja suuremad eksklusiivsed korterid Foorumi elamutes, kus hea asukoha ja prestiižika hoone tõttu on võimalik kortereid turu keskmisest kallimalt üürile anda.

Maaklertasu ja head tavad

Eesti tava, kus maaklertasu maksab üürilevõtja on vaikselt murdumas. Üürileandjad on aru saamas, et maaklerteenust vajavad eelkõige just nemad. Seeläbi on suurenemas ka üürileandjate valmidus maaklerteenuse eest ise tasuda.

Tavana lisanduvad kokkulepitud üürihinnale reeglina kõik teenusepakkujate (valve, kaabel-TV, telefon, elekter, gaas...) ja ühistu esitatavate arvete kulud. Lepingud sideteenuste pakkujatega sõlmib reeglina üürilevõtja enda nimele.

Goodson & Red büroo kaudu korteri üürimisel korraldab teenustega liitumise Goodson & Red tehes seeläbi korteri üürilevõtmise kliendile märksa lihtsamaks, mugavamaks ja odavamaks.

Kokkuvõtteks

Üürihinnad Tallinna kesklinna üüriturul on stabiliseerunud. Kvaliteetset hea asukohaga ja korralikult sisustatud korterit on võimalik üürile anda suhteliselt lühikese ajaga, mida mõõdame nädalates. Aeglaselt vähenev pakkumine tõmbab kokku ka käärid pakkumishinna ja reaalse tehinguhinna vahel.

Tallinna üürituru aktiivsus on järjest suurenenud sel ajal, mil ostu-müügitehingute arv on langenud. Üüripakkumiste arv on oluliselt vähenenud.

Langus kinnisvarahindades on ka kohaliku omanikukeskse kinnisvaraturu osalised pannud mõtlema sellele, et elamispinna üürimine on riskivaba ja soodne lahendus. Viimast toetab pankade konservatiivne laenupoliitika ja tarbijate madal kindlustunne, mis laiendab üürituru osaliste hulka.

Prognoos:

- Üürnikud eelistavad hästi sisustatud üürikortereid; sisustamata korterite müügiperioodid pikenevad.
- Üha enam üürileandjaid mõistab, et maaklertasu tuleb maksta üürileandjal, kes kasutab teenust, mitte üürilevõtjal.
- Vakantsus on pigem vähenemas ja üürihinnad püsivad saavutatud tasemel, kuid üldisest majanduskeskkonnast tulenev surve püsib (valvsaks teeb näiteks jätkuv töötute arvu kasv).
- Üüriturg areneb ning teenuste kvaliteet tõuseb; samuti paraneb kaubavalik - turule tuleb uusi üürimaju.

Hinnavõrdlus

Korteri suurus	Üürihinna vahemik*
1-toalise üürihindade vahemik	3000-5000.-
2-toalise üürihindade vahemik	4000-6500.-
3-toalise üürihindade vahemik	5500-9000.-

* Heas korras miinimumnõuetele vastav sisustatud korter. Suuremate korterite üürihinna skaala on käesolevas tabelis väljatoomiseks liiga lai.

Investeerimine

- **Väärtus ja hind ei ole tasakaalus**

Tänase seisuga on üüriäri tootlus suhteliselt madal püsides enamasti vahemikus 3...5%. Antud juhul on peetud silmas rahavoolist puhastootlust, millest on maha arvatud üürikorteri omamisega seonduvad kulud. Toodud tootlus ei arvesta vara väärtuse võimalikku langust või tõusu.

Ostu-müügihindade tipus 2006...2007. aastal oli rahavoo tootluseks isegi 1...2%.

Üürikorteri tootlust hinnates tuleb täna seeda arvestada vara väärtuse võimaliku tõusuga. Võib eeldada, et viie aasta pärast on korterite hinnad tänasest tasemest kõrgemal. Seega lisandub rahavoo tootlusele vara väärtuse tõusust saadav võimalik tulu. Muret teeb aga asjaolu, et kinnisvara väärtus ja hind ei ole tasakaalus, mis teeb üürikinnisvarasse investeerimise pigem spekuleerimiseks.

Prognoos

- Niigi olematu tootlus püsib või suureneb pisut müügihindade jätkuva languse, väheneva vakantsuse ja stabiliseeruva üürihinna arvelt, kuid mitte oluliselt.
- Tootluse ja investeeringu tasuvuse oluliseks teguriks jääb prognoositav elamispindade ostu-müügihindade tulevik.

Tüüptehingud

2-toaline korter südalinnas

Üürihind: 6 250 + kommunaalkulud (pakkumishind 6 500)
Üldandmed: 53,2 m2, III korus, suur rõdu, vannituba vanniga, täismöbleeritud
Turuväärtust tõstvad tegurid: südalinn (Foorum), uus maja, majas lift, täismöbleeritud
Turuväärtust langetavad tegurid: parkimiskoha puudumine

2-toaline korter Ilmarise kvartalis

Üürihind: 3 900 + kommunaalkulud (pakkumishind 3 900)
Üldandmed: 41,9 m2, I korrus, mõbleerimata (köök sees)
Turuväärtust tõstvad tegurid: kesklinn
Turuväärtust langetavad tegurid: I korrus, parkimiskoha puudumine, mõbleerimata

5-toaline katusekorter vanalinnas

Üürihind: 18 000 + kommunaalkulud (pakkumishind 22 000)
Üldandmed: 278,7 m2, V korrus, mõbleeritud
Turuväärtust tõstvad tegurid: suured avarad toad, saunakompleks (mullivann, aurusaun, soome saun), kamin elutoas ja saunakompleksis, 3 vannituba, suur eraldi köök
Turuväärtust langetavad tegurid: lifti ja parkimiskoha puudumine, aktiivne vanalinna tänav

* Ühegi tehingu puhul üürnik vahendustasu maksma ei pidanud.

Goodson & Red Kinnisvaraeksperdid

Goodson & Red on teotahteline rahvusvaheline kinnisvarafirma, mis on pühendunud esmaklassiliste era- ja ärikinnisvara teenuste osutamisele Tallinnas.

Oleme ühel kõige kiiremini areneval kinnisvaraturul Ida-Euroopas järjepidevalt tegutsenud enam kui kuus aastat ning tänu meie põhjalikele turuteadmistele ja asjatundlikkusele ning läbimõeldud personaalsele teenindusele on meie maine kujunenud kadestusväärseks. Kuigi meie teadmised on laiaulatuslikud nii üürimise ja haldamise kui ka müümise ja investeerimise valdkonnas, peetakse meid Tallinnas ja kogu Eestis turuliidriks järgmises kinnisvaraturu nišis: lühiajalised üürisuhted, keskmise pikkusega ja pikaajalised üürisuhted, haldusteenused, kodu otsimine ning nõustamine üürimiseks ostetud kinnisvara alal.

Goodson & Red võtab muutusi kiiresti omaks ja paneb traditsioone pidevalt proovile, sest meil on suur soov parandada meie tööstusharu toimimisviisi.

Erinevalt mõnest kinnisvaraagendist, kes pakub kinnisvara igal pool Eestis ja kogu maailmas ning väidab, et ta on ekspert igas asukohas, tahame meie spetsialiseeruda, järkjärgult areneda ning iga turgu põhjalikult uurida. Samuti oleme pühendunud enamale kui vaid müümisele. Meie filosoofia on lihtne: kinnisvara on meie kirg, me tegutseme ausameelselt ja väärtusi austades ning suhted on meie jaoks kõige olulisemad; me püüdleme järjepidevalt hõlpsuse ja mugavuse pakkumise poole läbimõeldud personaalsete ja asjatundlike teenuste kaudu kõikidele meie klientidele – ükskõik kes nad on ja millised on nende vajadused seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga.

Meie teenuste hulka kuuluvad laiaulatuslikud kinnisvara vahendusteenused müüjatele, kodu otsimine, pika- ja lühiajalised üüriteenused ning mitmekülgne ja asjatundlik haldusteenus omanikele. Samuti pakume välisostjatele nõustamisteenust, et aidata investoritel nende portfelli mitmekesisemaks muuta, ning arendusalast nõustamisteenust, mille käigus antakse arendajatele tõhusaid ideid turunduse ja kaubamärgi kasutamise vallas.

Goodson & Red meeskonnal on parimad võimalused aidata teil saavutada teie eesmärgid, ükskõik millised teie vajadused seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga on. Kui teil on küsimusi, võtke meiega kindlasti ühendust.

SAADA E-KIRI info@goodsonandred.com
HELISTA meile +372 666 1650
KÜLASTA meid Jõe 5, Tallinn 10151