

Hilissügisene kinnisvaraturg

Nõudlus kinnisvaraturul jääb pakkumisele kõvasti alla.



RAIN RÄTT

OBER-HAUS KINNISVARA AS-i
ANALÜÜTIK, ATESTEERITUD HINDAJA

Veel paar aastat tagasi valitses kinnisvaraturul üldine mõttelaad – kinnisvara hind saab ainult tõusta ja kaotada ei ole lihtsalt võimalik! Laenu võtmine kinnisvara ostuks tundus enamikule tavakodanikest igati mõistlik, turvaline ja riskivaba.

Kinnisvarasse investeeriti, et hiljem, euro tuleku ajal müües, rikkaks saada. Osteti ka kiireks spekulatsiooniks, aga ka selleks, et lihtsalt naabrist parem olla. Pakkumine vähenes järsult, hinnad tõusid alates 2004. aastast kuni 2007. a kevadeni enneolematu kiirusega.

Tehingute maht on langenud

Käesoleva aasta sügisel on Eestis järsult süvenenud eelkõige finantssektorist tulenev negatiivne mõju kinnisvaraturule, samuti jääb nõudlus tugevasti alla aina kasvavale pakkumiste hulgale. USAst alguse saanud finantskriisi jõudis ka lõpuks Euroopa, sh Eesti turule, mis tähendab meil kinnisvara ostjatele eelkõige kõrgemaid intresse ja suuremat omafinantseeringut.

Enamik kinnisvaralaenu dega seotud euribor oli selges tõusutrendis, püstitades uue rekordi – 5,44%. Kuigi viimaste päevade jooksul on euribor kiiresti langenud, on krediidiandjad tõstnud marginaale. Lähiperspektiivis ei ole lõpptar-

bijale intresside langust oodata. Jätkus tähtjaks tasumata laenu de kasv ehitus- ja kinnisvarasektoris.

Võrreldes III kvartalis kogu Eesti kinnisvaraturgu eelmise aasta sama perioodiga, on tehingute arv vähenenud –15%, kuid rahaline maht lausa –32%.

Korterite hinnalangus on tipust, mis oli 2007. aasta II kvartalis, sõltuvalt piirkonnast 15–40%. Kiirustades ja läbimõeldumata rajatud uuselamupiirkondades on kruntide hinnad langenud juba kuni 50%.

Võrreldes eelmise aastaga, võib tagasilööki täheldada tehingutes metsamaaga. Vähenenud on tehingute arv ja maht. Tagajärjed on näha suletud puidutöötlemisettevõtete näol. Enamik tehinguid toimub hinnavaheemikus 20 000–30 000 kr/ha. Maksimaalselt on tehingute hind ulatunud kuni 100 000 kr/ha.

Haritava maa hind püsinud suhteliselt stabiilne, liikudes vahemikus 15 000–25 000 kr/ha ja ulatudes maksimaalselt 30 000 kr/m². Sõltuvalt täpsemast asukohast ja viljakusest võib Eestis haritava maa hind erineda 2–3 korda.

Enamik tehinguid toimub praeguses turusituatsioonis tugevate efektiivsete põllumajandusettevõtete tegutsemispiirkonnas ja tihti on endised maaomanikud sundseisus seoses liigsete riskide võtmisega ettevõtluses, aga ka lihtsalt konkurentsisis allajäämisega.

Probleemid laenu tagasimaksmisega

Tõenäoliselt ei jäta negatiivne majanduskasv puutumata maa hinda Eestis. Negatiivse tegurina mõjub põllumajanduse arengule üldine tarbimise vähenemine ja tootmise kiire kallinemine.

Ilma planeeringuta maatulundusmaale võib teiseses asukohas ostu huvi täiesti puududa, vaatamata näilisel odavale hinnale. Kordub rublaaja lõpu – krooni tuleku aegne olukord, kus uuselamurajoonid on täis pooleliolevaid objekte.

Laenu tagatiseks oleva vara säilimisele ja kvaliteedile tasuks kindlasti pöörata suuremat tähelepanu. Võib juhtuda, et buumi ajal odavalt müügiks ehitatud maja eluiga lõpeb enne kui laenu tähtaeg. Eriti võib see puudutada ehitusnormidele mittevastavaid n-ö puitkarkassi-



Kordub rublaaja lõpu – krooni tuleku aegne olukord, kus uuselamurajoonid on täis pooleliolevaid objekte.

ga kipsmaju, mis on ehitusvigade puhul vastuvõtlikud hallitusseentele ja niiskuskahjustustele. 20–30aastase laenu perioodi korral vajab elamu kindlasti veel lisa investeeeringuid.

Kuna laenu anti buumi ajal väga madala omafinantseeringuga ja hinnalangus on eluasemetel eri piirkondades 20–40%, siis juba praegu võib tõdeda, et laenu võtja on omafinantseeringu summast ilma. Lisaks võib krediidiandja nõuda lisatagatist või laenusumma vähendamist.

Ilmselt näeme järjest suurenevat laenu võtjate hulka, kes ei suuda oma finantskohustusi teenindada ja kelle laenu ga ostetud vara läheb sundmüüki. Kuid sundmüügist laekunud raha ei pruugi laenusummat katta ja laenu võtja jääb n-ö võlg edasi.

Kohati käsitletakse Eesti kinnisvaraturgu kui üldisest majandusest välja rebitud omaette maailma, mis ei allu lihtsale üldtunnustatud põhimõttele nõudlus versus pakkumine. Kuid kinnisvaraturg on oma olemuselt siiski lokaalne ja turgu teevad kohalikud, kelle ostujõud sõltub ikkagi kohalikust majandusest ja laenu võimest.

Oleme seisukohal, et kinnisvaraturu likviidsus on endiselt vähenev ja surve hindade langetamisele suureneb. Nii ostjatele kui müüjatele soovitame konsulteerida kinnisvaraturgu tundvate spetsialistidega.

Ehitus&Kinnisvara

Toompuiestee 16, 10137 Tallinn
Toimetaja Kaja Prügi
kaja.prygi@maaleht.ee
Kujundaja Mari Peterson