

Kinnisvaraturg eurotsoonis

Kuidas euro tulek aastal 2011 hakkab mõjutama meie kinnisvaraturgu?

Kinnisvara- ja ehitusbuumi peetakse selgelt majandussurutise ehk masu käivitajaks. Pangad andsid lahkesti laenu ja mõlemad sektorid kuumesid üle. Nüüd, kui suuremad optimistid ennustavad majandussurutisele viimaseid päevi, nädalaid ja kuid, oleks huvitav teada, kas oleme kinnisvarabuumist ka midagi õppinud.

Kui kiiresti kinnisvaraturg taastub? Ja milline on see n-ö õiglane tase? Kuidas euro tulek kinnisvaraturgu mõjutama hakkab? Kas osta ja müüa kinnisvara veel enne või pärast jaanuari 2011? Kõigi nende küsimustega pöörduisin kinnisvarabüroo Uus Maa spetsialistide poole.



ELARI TAMM

elamispindade osakonna juhataja

Kinnisvarabuumile järgnenud masu ei viinud kinnisvaratehinguid sugugi nulli. Müüdi-osteti lihtsalt palju vähem. Nii nagu inimestel on igapäevane vajadus toidu järele, niisamuti vajatakse ka elamispinda.

Ka pank pole kinnisvaralaenu andmist katkestanud. Masu ajal muutus ainult see, et igale uksest sisse tulijale ei antud laenu. Laenu ei antud inimesele, kellel polnud sissetulekut või kes tahtis laenata üle oma võimeite. Praegu laenab pank arvestusega, et

40 protsenti inimese sissetulekust võib minna laenu tagasimaksmiseks.

Kõige elavamalt tehakse kinnisvaratehinguid endiselt ja jätkuvalt Tallinna kesklinnas. Elav on siin nii müügi- kui ka üüriturg. Viimane on küll pigem hooajaline teema, mis seostub linna tulevate õppuritega. Üliõpilasedki armastavad mugavust ja üürivad eluaseme pigem kesk- kui äärelinnas. Teisalt ei toeta meie seadusandlus praegu üüriturgu ja kindlam on kinnisvara osta.

Kuna kroonide eurode vastu vahetamise kurss on fikseeritud, ei tohiks objektiivselt meie elus midagi muududa. Kuid ei pea olema selgeltnägi, et ennustada: nii kui meie majandus hakkab kosuma, inimesed rohkem palka saama, hakkavad nad ka rohkem kulutama. Ja muidugi tõusevad seepeale ka hinnad.

Kinnisvaraturg ei ole omaette maailm, mis eksisteeriks väljapool Eesti Vabariiki. Euro tulek muidugi tõstab meie usaldusvärsust välisinvestorite silmis, kuid sellel hirmul, et välismaalased ostavad meie kinnisvara, maad ja metsad ära, pole alust. Meenutagem, et samad spekulatsioonid elasime ajakirjanduses üle ajal, kui astusime euroliitu.



MIKA SUCKSDORFF

tegevjuht

Mina olen Soomes euro tuleku üle elanud ja oskan analoogiate põhjal ennustada, et euro mõjutab kinnisvara

hindu küll ja selleks on psühholoogilised, mitte otsesed põhjused.

Näiteks on seni olnud 2 mln krooni see maagiline piir, mida teatud suuruse ja asukohaga korter ei tohiks ületada. Eurodes on see 127 823 ehk ümardatult 130 000 eurot. Euro tulekuga tunduvad summad väiksemad ja omakorda ümardatakse see maagiline piir 150 000 euro peale. Eesti kroonides on see vahe aga väga suur – 312 932 krooni.

Teine näide, kui ühele kinnisvarale on mitu ostjat. Kui enne öeldi, et tõstame hinda 5000 krooni, mis on 319,56 eurot, siis nüüd hakatakse pakkuma 500 eurot ehk ligi 2823 krooni rohkem.

Mäletan, et Soomes oli just vanematel inimestel raske euroga harjuda, ikka konverteeriti eurod peas Soome markadeks. Tõsi, kurb oli vaadata oma pangakontot, aga teisalt oli tore vaadata oma laenujääki. Need kõik on psühholoogilised nüansid, mille peale inimene kohe ei mõtle.

Kui vaadata kinnisvaraturu seisuga praegu, veel enne euro tulekut, siis tuletagem meelde, et kogu Eesti kinnisvaraturust moodustab Tallinn 45%. Ning pealinn dikteerib ka tendentse kogu Eestis, kõik Tallinnas toimuv liigub nihkega üle Eesti.

Tallinnas on kinnisvaraturul juba mõnda aega näha elavnemist, samuti Tartus, mis on tehinguaktiivsuset kohe Tallinna järel, nüüd on aktiveerunud ka Rakvere ja kosuma hakkab Viljandi.

Kui kõrgele kinnisvara hinnad tõusevad? Ennustan, et Eestis juhtub see mis mujal maailmas.

Vastavalt pakkumiste ja nõudluse tasakaalule oleks normaalne hindade tõus aastas 5–10%. Selleks peab muidugi majandus elavnema ja elatustase tõusma. Kui praegu jagada elamispinna ruutmeetrite arv Eesti elanikega, siis on see palju väiksem kui keskmisel eurooplusel. Halvad ajad ununevad ja nõudlus aina avarama elamispinna järele kasvab.

KAJA PRÜGI