

Kinnisvarauudised

PÄRNU KLIENDIKIRI

nr 1 detsember 2009

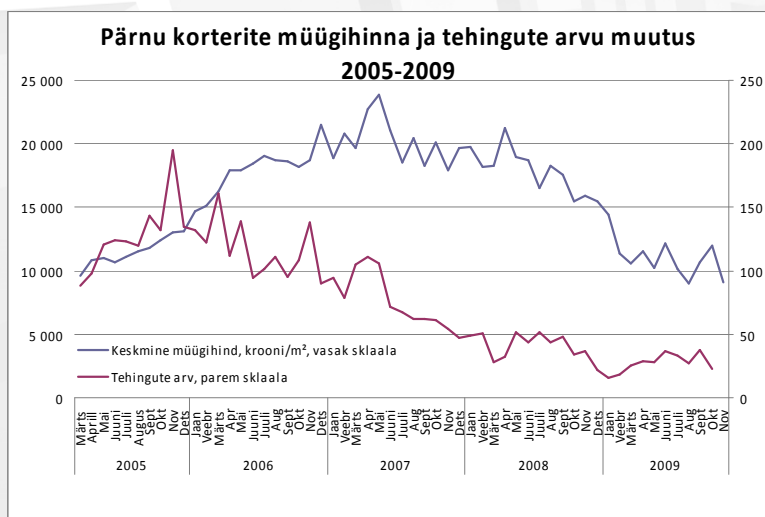
www.bpe.ee

Hea Klient!

Muutunud kinnisvaraturul õigete otsuste tegemine on täna saanud võtmeküsimuseks paljudele kinnisvaraomanikele. Heitlik aeg on sundinud omanikke vastu võtma hädaotsuseid kinnisvara müügil, kui ka vastupidi, parema tuleviku lootuses otsuseid edasi lükkama. Käesoleva igakuise kliendikirjaga soovime Teid edaspidi paremini informeerida Pärnu kinnisvaraturul toimuvast.

Seekord vaatleme kitsamalt Pärnu korteriturul viimasel aastal toimunut, mis traditsiooniliselt aktiivseima turusektorina annab hea ülevaate valitsevatest trendidest. Toimunud tehingute analüüsimiseks kasutatakse kõigi sõlmitud tehingute andmeid. Oleme neid andmeid läbi töötanud lootes sellega meie klientideni tuua turuinfo võimalikult väikeste moonutustega. Pärnu linnas on kuni poole novembrini käesoleval aastal korteriomanditega teostatud ca 300 turutehingut, mis teeb keskmiselt 29 tehingut kuus. Kuigi tehingute koguväärtus 194 000 000 krooni annab keskmise tehingu hinnaks ca 650 000 krooni, on turul arvuliselt rohkem tehtud tehinguid nimetatud hinnatasemest kuuendiku võrra madalamal. Samuti on aasta lõikes aset leidnud hinnataseme pidev alanemine. Tehingute arvu ja hinnanäitajate väike ülespööre septembris-oktoobris väljendas pigem suvise turuaktiivsuse realiseerumist tehinguteks, kui langustrendi pöördumisest tõusuks. Küll võib meie arvates tunnetada „turupõhja“ alates septembrist, kus küllaltki ühtlase hinnataseme juures on siiski vähenenud tehingute arv.

Kui vaadelda kitsamalt tüüpkerteritega (võtame selleks 2-toal korteri, Mai elamurajoonis) toimuvat, siis sellise korteri hind on aasta alguse 12 – 13 000 kr/m² tasemelt alanenud täna keskmiselt 8 – 9 000 kr/m² tasemini. Aktuaalseid pakkumishindu on olemas ka juba 7000 kr/m² tasemel. Huvitava faktina võib välja tuua seiga, et kuigi kõik Mai rajoonis tehingud moodustavad ca 17% tehingute üldarvust on viimase 1,5 kuu jooksul tehtud seal vaid 2 tehingut.



Uute korterite müügiturul on osad arendusprojektid pankrotistunud, osad pankade poolt „korjatud riulisse“ paremaid aegu ootama ning mõned teinud müügikäibe nimel drastilisi hinnamuutusi. Nii näiteks müüdi viimastel kuudel aktiivselt Riia mnt 60a kortereid samal hinnatasemel Mai tn „vanade“ tüüpkerteritega. Eelpool nimetatud protsesside tagajärjel on uute korterite „laoseis“ tunduvalt vähenenud, andes turule jääjatel põhjust ennast kindlamini tunda. Samuti on hakanud nii mõnigi kinnisvaraarendaja juba uue stardipositsiooni võtmise peale mõtlema. Kokkuvõtvalt võib öelda, et kuigi korterituru hinnalanguse „põhi“ võib olla lähedal või juba saavutatud, on siiski vara veel rääkida murrangust, kuna see saab toimuda ainult koos finantssektori toetuse (laenupakumine, intressipoliitika) ja elanike kindlustunde suurenemisega (s.h. tööpuuduse kasvu peatumine).

Soovituslikult julgeme arvata, et need, kellel lähima poole aasta jooksul on kindlasti tarvidus oma kinnisvara müüa, peavad kaasa minema agressiivsema hinnaalanduse poliitikaga, sest ostud toimuvad turul pigem hinna kui emotsioonide põhisel. Teiste jaoks peaks saabuma „tõhetk“ kevadel. Siis peaks selgem olema, kas Eesti majandus on teinud pöördet paremusele, mida toob Eesti lähituleviku rahapoliitika (Euro kasutuselevõtt) ning ka mis on toimunud Lätis...