

Tallinna ja Harjumaa maaturu ülevaade 2011. aasta IV kvartali seisuga

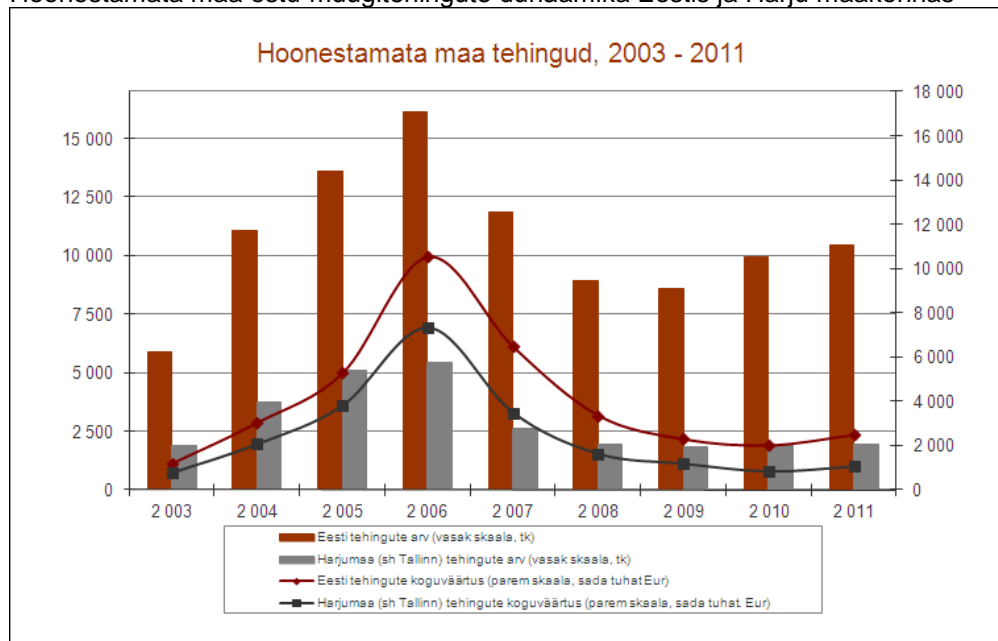
Kui Harjumaa korteri- ja elamuturul märgati hindade langustrendi murdumist 2009.a III kvartalis, siis hoonestamata maa turu langustrend murti alles 2010. a. III kvartalis. Harjumaa (s.h. Tallinn) maaturul olid hinnad viimase kahe aasta jooksul pidevalt langenud, siis 2010. a. III kvartali andmed näitasid tehingute arvu kasvu ca 18,6% ja ca 31,6% hinnatõus võrreldes 2010.a II kvartaliga.

Eeltoodut arvestades võib väita, et hoonestamata maa turg liigub võrreldes korterituruga ca 1 aastases nihkes (korterite turg saavutas hinnapõhja 2009.a III kvartalis ja pöördus tõusule 2009.a III kvartalis).

Eestis tervikuna langes hoonestamata maa tehingute arv 2007. ja 2008. aastal ca 24 – 26% ehk umbes neljandiku võrra aastas, 2009. aastal jäi Eestis teostatud hoonestamata maa tehingute arv napilt 2008. aasta tulemusele alla (vahe ca 4%). 2010. aastaga teostati Eestis tervikuna hoonestamata maaga igakuiselt ca 2,6 % võrra rohkem tehinguid kui aastal 2009. 2011. aastal teostati aga omakorda 5% rohkem tehinguid kui 2010. aastal. Harju maakonnas langes hoonestamata maa ostu-müügitehingute koguarv 2007. aastal lausa 51% võrreldes aastataguse seisuga, 2008. aastal moodustas langus ca 26%. 2009. aastal langes hoonestamata maaga teostatud ostu-müügitehingute arv ca 7% võrreldes 2008. aastaga. 2010. aastal teostati Harjumaal 672 elumumaa tehingut, mis on võrreldes 2009.aastaga (626 tehingut) ca 7,4% rohkem ehk 2010. aastal on Harjumaa hoonestamata maa turg oli mõnevõrra aktiveerunud (eelkõige oli tehingute arv oluliselt tõusnud 2010 aasta IV kvartalis). Olenemata aktiveerumisest 2010. a. lõpus tõi 2011. aasta I kvartal endaga kaasa tehingute aktiivsuse languse koguni 42% võrra. 2011. a. II kvartalis on tehinguaktiivsus taas näidanud tõusutrendi saavutades taas 2010 IV taseme. 2011. a. III kvartalis tehingute arv taas langes ning tõusis uuesti IV kvartalis, mis võib viidata hoonestamata maa turu stabiliseerumisele. 2011. aastal on elamumaadega tehtud 12% vähem tehinguid kui 2010. aasta jooksul. Keskmiselt teostati 2011. aasta jooksul Eestis tervikuna igakuiselt 868 hoonestamata maa ostu-müügitehingut ning Harjumaal 164 tehingut.

Hoonestamata maaga teostatud ostu-müügitehingute koguväärtuse muutus oli aastatel 2007 – 2008 väga drastiline. 2009. aasta statistika põhjal võis märgata langustempo mõningast aeglustumist. 2009. aastal kujunes Eestis teostatud tehingute koguväärtuseks 230 mln eurot ehk ca 31,5% vähem võrreldes 2008. aastaga. Harjumaal teostatud tehingute koguväärtus langes samal ajal ca 27,5%. 2009. aastal Eestis teostatud hoonestamata maa ostu-müügitehingute keskmiseks tehinguväärtuseks oli ca 20 000 eurot ning Harjumaal ca 44 000 eurot. 2010. aastal Eestis teostatud hoonestamata maa ostu-müügitehingute keskmiseks tehinguväärtuseks oli 20 387 eurot ning Harjumaal ca 43 715 eurot. 2011. aasta vastavad näitajad olid 23 935 eurot ja 53 517 eurot.

Hoonestamata maa ostu-müügitehingute dünaamika Eestis ja Harju maakonnas



Allikas: Maa-amet

Maaturg aktiveeris mõnevõrra 2010.a III kvartalis, kuid pakkumine on hetkel veel suurem kui nõudlus ja turg ostjatekeskne. Kinnisvaraturu tõusu ajal on valminud väga palju arendusprojekte, kus tänasel päeval on saadaval ka suur hulk vakantseid elamu- ja ärikrunte. Kinnisvarahinna langus oli praktiliselt kõikides maaturu segmentides 2010. a. III kvartaliks pidurdunud ja statistika näitab hindade stabiliseerumist ja vähest hinnatõusu. Investeeringuid toormaasse tehakse väga harva ning seejuures ettevaatlikult. Suurem huvi on kinnistute osas, mis omavad head asukohta, juurdepääsu ning detailplaneeringut.

Maa-ameti statistika andmetel toimus Tallinna linnas 2009. aastal igas kvartalis 50 kuni 90 hoonestamata maa tehingut, millest veidi üle pooltest (25 kuni 50) toimus elamumaaga. 2010. aasta II kvartalis toimus Tallinna linnas kokku 75 hoonestamata maa tehingut (sh 57 elamumaaga teostatud tehingut), III kvartalis toimus 89 hoonestamata maa tehingut (sh 48 elamumaaga teostatud tehingut) ning IV kvartalis toimus 53 hoonestamata maa tehingut (sh 28 elamumaaga teostatud tehingut). 2011. aasta esimese poolaastaga toimus Tallinna linnas kokku 99 hoonestamata maa tehingut (sh 61 elamumaaga teostatud tehingut) ning teisel poolaastal 111 hoonestamata maa tehingut (sh 66 elamumaaga teostatud tehingut). 2011. a. on tehingute arv Tallinna linnas püsinud stabiilne.

Hoonestamata maa tehingustatistika Tallinnas 2009 – 2011

Sihtotstarve	Arv			Keskmine pindala (m ²)			Pinnaühiku hind (eur/m ²)			
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	
							keskmise	keskmise	mediaan	keskmise
elamumaa	142	169	127	1 514	1 418	1489	64,6	74,66	61,07	81,77
maatulundusmaa	4	2	2	7 954	23 348	6985	*	*	*	*
muu	77	59	35	2 189	2 038	3874	23,3	32,15	7,48	37,61
segamaa	17	15	17	9 519	5267	7285	64,9	128,96	67,49	185,36
tootmismaa	4	5	11	2 462	12 786	2063	*	17,65	54,40	129,57
ärimaa	26	21	18	2 743	2 283	3624	149,4	153,32	68,90	111,46
KOKKU	270	271	210							

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (statistikasse on kaasatud ainult tervikinnistutega teostatud tehingud).

* Maa-ameti kinnisvarastatistikas kuvatakse tehingute hindasid puuduvad andmed vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Ülaltoodud tabeli info põhjal ei saa siiski teha üldistavaid järeldusi. Statistika põhjal võib järeldada, et hoonestamata elamumaaga teostatud tehingute keskmine hind näitas 2010. aasta II kvartalil alates tõusutrendi, langes 2011. aasta I kvartalis, jätkas uuesti tõusutrendi III kvartalini ja stabiliseerus IV kvartalis. Kuid kuna statistikasse kaasatud tehingute maht on suhteliselt tagasihoidlik ning tehingutes osalenud maatükid paiknevad üle Tallinna vägagi erinevates piirkondades ning on erinevate potentsiaalidega, siis nende põhjal arvatud keskmised näitajad ei ole väga head iseloomustamiseks hoonestamata maade turu hinnadünaamikat. Samuti lükkavad mõned üksikud suurte maatükkidega tehtud tehingud paigast ära keskmise pinnaühiku maksumuse näitajad.

Arvestades 2010. a. Tallinna linnas hoonestamata elamumaa kruntidega teostatud tehingute arvu ning võrreldes seda 2011. aastaga näeme, et tehingute arv on vähenenud ca 23%.

Hoonestamata maa turul on traditsiooniliselt kõige suurema käibega elamumaa krundid. Harju maakonnas on 2008. aastal hoonestamata elamumaaga teostatud kokku 655 tehingut (e ca 55 tehingut kuus), 2009. aastal on teostatud 626 tehingut (e ca 52 tehingut kuus) e tehingute arvu poolest on 2008. aasta ja 2009. aastate näitajad võrreldavad (erinevus jääb 5% piiridesse). 2010. aasta jooksul on Harju maakonnas hoonestamata elamumaaga teostatud kokku 672 tehingut (e ca 56 tehingut kuus) ning 2011. aasta jooksul kokku 592 tehingut (e ca 49 tehingut kuus).

Hoonestamata elamumaa tehingustatistika Harjumaa suuremates omavalitsustes 2009 – 2011

Omavalitsus-üksus	Tehingute arv			Keskmine pindala (m ²)			Pinnaühiku hind (eur/m ²)				Muutus võrreldes 2010. aastaga
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011		%
							keskmise	keskmise	mediaan	keskmise	
Harku vald	60	74	49	2 701	2 599	2868	9,9	16	13,62	18,54	15,88
Jõelähtme vald	18	56	50	2 638	2 497	2069	14,6	22,6	4,02	10,28	-54,51
Keila linn	5	6	4	1 323	*	1662	22,4	17,2	*	*	
Keila vald	18	24	12	5 626	4 895	3066	12,6	7,2	12,72	14,34	99,17
Kiili vald	13	28	8	9 449	5 343	2868	6,6	13,2	13,6	14,2	7,58
Kose vald	34	9	7	2 238	4 694	3705	4,4	4,2	1,55	2,11	-49,76
Kuusalu vald	26	16	28	4 162	3 781	3719	4,1	8,6	3,84	7,61	11,51
Maardu linn	4	3	5	1 246	1 000	9803	*	*	15,28	14,11	
Rae vald	111	90	87	2 016	1 954	1588	15,7	18,2	24,35	25,27	38,85
Saku vald	38	29	29	4 290	2 388	2035	7,5	14,8	8,29	12,15	17,91
Saue linn	1	6	6	1 007	2 153	1268	*	21,4	24,79	26,09	21,92
Saue vald	26	29	25	2 515	2 719	1893	7,4	14,18	16,92	16,79	18,41
Viimsi vald	63	77	94	1 485	1 472	2743	17,1	28,7	20,72	25,51	-11,12
Harju maakond kokku	626	672	592	3 265	2522	2880	22,77	31,12	19,13	30,78	1,09

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (statistikasse on kaasatud ainult tervikinnistutega teostatud tehingud).

* Maa-ameti kinnisvarastatistikas kuvatakse tehingute hindasid puudutavad andmed vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Arenduseks sobilikud maatükid

Suuremate arenduseks sobilike maatükkidega toimub tehinguid ülimalt harva ning tehinguhinnad on sageli kaootilised. Kuna arendustegevus hetkel valdavalt kasumlik ei ole, siis ka selliseid potentsiaalseid ostjaid, kes võiksid suurema maatüki nõ lattu seismiseks soetada, on üksikuid. Samas on praegu valikuvõimalus üsna suur ning trumbid ostja käes. Kehvema asukohaga nõ ilma perspektiivita kinnistud võivad vaatamata hinnale jäädagi müümata. Seejuures ei ole vähemlikviidsetel kinnistutel detailplaneeringu olemasolu eriti oluline. Kuna hetkel uute arendustega turule tulek vähemhinnatud asukohtades on riskantne (kui mitte öelda kahjumlik), siis ei ole põhjust ka arendusprojektidesse investeerida. Selle aja jooksul, millal ükskord arendustegevus jälle perspektiivseks muutub, on küllaldaselt aega detailplaneeringu koostamiseks.

Maaturu areng arenduse seisukohast on lähiperspektiivis otseselt seotud asjaoluga, et arendustegevuse perspektiivikus on halva infrastruktuuriga asukohtades kokku kuivanud (mille märgiks on ka paljud arenduspotentsiaaliga kinnistute ebaõnnestunud enampakkumised).

Kuna heas asukohas on arendustegevus taas muutumas kasumlikuks, siis heas asukohas arenduseks sobivaid krunte potentsiaalseid ostjaid soetavad koheseks arendustegevuseks või ostavad portfelli, et alustada arendustegevusega 2-4 aasta perspektiivis. Hea infrastruktuuriga asukohtades (eelkõige Tallinna kesklinn ja kesklinna lähiümbruses) on viimase aasta jooksul märgata elavnemist ja tehtud on ka mõned suuremad ostud. Näited RKAS müüs 2010.a lõpus Tatari tänaval suure ehitusmahuga korterite arendusprojekti Tatari tänaval ja enampakkumine võideti ca 2,13 miljoni euroga (ca 33,3 miljonit krooni). Üle alginna oli 5 pakkumist ja pakkujate hulgas olid valdavalt suuremad arendus- ja ehitusettevõtted. 2011. a. augustis müüs Eesti Energia Tuisu tn. 19 arenduspotentsiaaliga 18052 m² krundi hinnaga 852 807 eurot (sihtotstarve tootmismaa, kuid sihtotstarvet on võimalik muuta). 2011. aasta oktoobri kuus müüs AS Arco Vara detailplaneeringuga ärimaa hinnaga 1 715 000 eurot + km (220 + km eur/m²/SBP maa-pealse osa kohta).

Kehvema asukohaga nõ ilma perspektiivita kinnistud võivad vaatamata hinnale jäädagi müümata. Seejuures ei ole vähemlikviidsetel kinnistutel detailplaneeringu olemasolu eriti oluline.

Maa hindade osas on eeldada lähiperspektiivis pigem stabiliseerumise perioodi, kuna hoonestamata maa hinnad on viimastel aastatel teinud märkimisväärse languse. Näiteks on elamukruntide hinnad kohati juba võrreldavad Eesti ühe- kahe keskmise aastapalgaga, mis omakorda võimaldab eraisikutel krunte soetada omavahenditest, laenuraha kaasamata.

Arenduseks sobilike maa hindade osas on eeldada südalinnas lähiperspektiivis pigem mõningast hinnatõusu, kuna hoonestamata maad südalinnas on väga vähe ja arendusprojektide ebaõnnestumise risk südalinnas oluliselt väiksem kui kesklinna äärealadel ja äärelinnas, kus arenduseks sobilikku maad oluliselt rohkem. 2010. a on kesklinnas ja kesklinna lähiümbruses tehinguhinnad jäänud valdavalt vahemikku 100-200 EUR/m² hoone maa-pealse osa ehitusõiguse brutopinna kohta.

2012.a aastaks prognoosime, et üksikute väga heas asukohas detailplaneeringuga arenduskruntide ehitusõiguse eest toimuvad üksikud tehingud suurusjärgus 220-250 EUR/m² hoone maa-pealse osa ehitusõiguse brutopinna kohta.

Arenduseks sobilike maa hindade osas Tallinna äärelinnas ja Harjumaal me olulisi hinnamuutusi 2012.a aastaks ette ei näe, sest arendusprojektid nendes piirkondades riskantsed ja olulist arendustegevust tõenäoliselt 2012. aastal veel ei toimu.