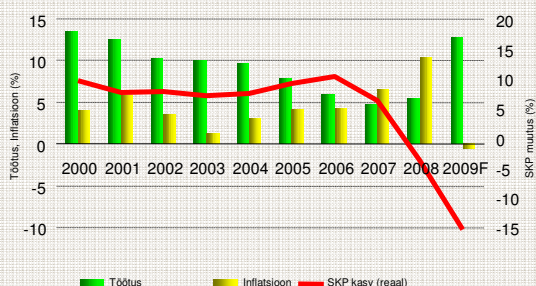
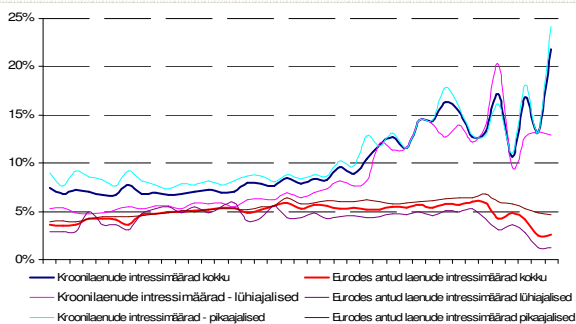


ÜLDISED MAJANDUSNÄITAJAD



KROONILAENUDE JA EURODES ANTUD LAENUDE INTRESSIMÄÄRAD



Allikas: Eesti Pank

Üldine majandusülevaade

Eesti majanduse jahtumine jätkub sisenõudluse ning kaupade ja teenuste ekspordi vähenemise tõttu juba enam kui viimased poolteist aastat. Et maailmamajanduse seisus ei ole paranemist toimunud, pole märke ka Eesti majanduse paranemisest.

Prognoose koostada on endiselt väga keeruline, sest pole ettekujutust, kui sügavaks osutub praegune majanduslangus ja kui kaua see võib kesta – Eesti majanduse taastumine sõltub maailmamajanduse ning Eesti kaubanduspartnerite majanduse tervisest.

USA suurimad kommerts pangad Barclays ja JPMorgan Chase prognoosivad, et USA majanduslangus aeglustub selle aasta teisel poolel ja et võib oodata 1-2% kasvu. Analüütikud eeldavad, et USA S&P 500 aktsiaindeks, mis eelmisel aastal tegi läbi 38% languse, kasvab selle aasta lõpuks 7%. Samas ennustavad Deutsche Bank Securities Inc. analüütikud, et USA majandus jääb langema vähemalt kuni selle aasta lõpuni.

Oma negatiivset mõju majandusele avaldab nii USAss kui ka Eestis negatiivne olukord tööturul. Eesti Pank märgib oma kevadises prognoosis, et üheks oluliseks väljakutseks Eesti majandusele kujuneb töäjõu- ja kaubaturu suutlikkus kohanduda kiiresti muutunud majandusoludega. Paljude ettevõtete jaoks tähendab kohandumine kompromissi leidmist töötajate vallandamise ja palkade alandamise vahel. Prognoosi kohaselt langeb keskmine brutopalk mõnevõrra nii käesoleval kui ka järgmisel aastal.

USAs kadus märtsis 663 000 töökohta ja aprilli seisuga on tööpuudus tõusnud 8,9 protsendini. Viimase pooleteise aasta jooksul on USAs kadunud kokku 5,7 miljonit töökohta.

Eesti Panga kevadprognoosi kohaselt ulatub majanduslangus sel aastal suurusjärku 12%. Ekspertide hinnangul võib majanduskasvu taastumist maailmas ja sealhulgas ka Eestis oodata pigem 2011. aastal. Eesti Panga prognoosi kohaselt ulatub 2011. aastal Eesti majanduskasv pea 5%ni.

30. aprillil 2009 oli Eesti Tööturuametis registreeritud 60 663 töötut, mis moodustab 9,2% töäjõust vanuses 16 aastat kuni pensioniiga. Võrreldes 2008. aasta sama perioodiga kasvas töötute arv enam kui 3,5 korda. Just tööturu nõrkus võib tulevikus, kui maailmamajandus pöördub tõusule, hakata pidurdama majanduse taastumist.

Statistikaameti andmetel oli tarbijahinnaindeksi muutus oli 2009. aasta aprillis võrreldes märtsiga -0,7% ja võrreldes eelmise aasta aprilliga 0,3%. Aprillis olid kaubad kokku eelmise aasta aprilliga võrreldes 1,7% odavamad, sealhulgas olid toidukaubad 1,9% kallimad ja tööstuskaubad 4,7% odavamad. Teenused on sama ajaga kallinenud 4,1%. Aprillis mõjutas tarbijahinnaindeksit eelmise kuuga võrreldes kõige rohkem toidu, eriti piima- ja lihatoodete odavnemine, soojusenergia jätkuv hinnalangus ning mootorikütuse kallinemine.

Ettevõtete ja eraisikute laenude maht

Eesti ettevõtetele ja eraisikutele väljastatud laenu- ja liisingujääk vähenes märtsis 1,7 miljardi krooni ehk 0,6% võrra. Vastavalt Eesti Panga andmetele aitas Euribori alanemine kaasa uute eluasemelaenude keskmise intressimäära langusele. Eluasemelaenude keskmine intressimäär alanes veebruaris 4,6%lt märtsis 4,2%ni. Samas oli märtsis välja antud kroonilaenude keskmine intressimäär 21,79%, mis on 8,55 protsendipunkti enam kui veebruaris. Lühiajaliste kroonilaenude intress oli märtsis 12,96%, pikaajalistel 24,14%. Muutuse põhjuseks on eraisikute mitteleuasemelaenude osakaalu suurenemine kroonilaenude käibes, kuigi tuleb märkida, et eurodes väljaantud laenude mahuga võrreldes on kroonilaenude maht üldiselt väga väike. Euribori alanemine on oluliselt vähendanud varasemate laenuvõtjate igakuiseid laenumakseid.

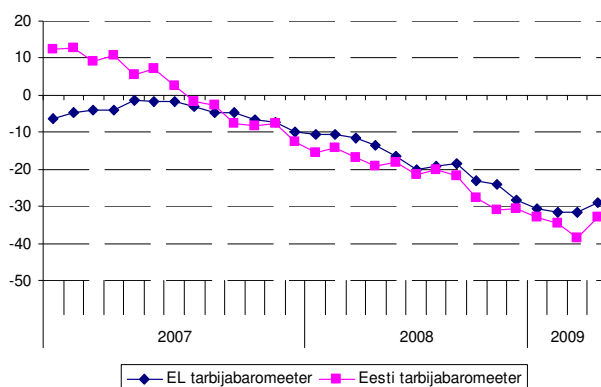
Jaekaubandus ja tarbijate kindlustunne

Statistikaameti teatel vähenes 2009. aasta märtsis Eesti jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük eelmise aasta märtsiga võrreldes püsivhindades 13%. Jaemüügi langus veidi pidurdus ja oli veebruari aastalangusest 5 protsendipunkti väiksem. Ka tarbijate kindlustunde indikaator aprillis tõusis 6 punkti. Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel tarbijate kindlustunde paranemise põhjuseks oli selliste perede hulga vähenemine, kelle hinnangu kohaselt nende pere ja riigi majandusolukord järgneva 12 kuu jooksul halveneb; paari protsendipunkti võrra on suurenenud mõõdukat paranemist lootjate hulk. Ka kaubanduse kindlustunde indikaator oli aprillis 6 punkti kõrgem kui märtsis. Ärikonjunktuuri hindas heaks siiski vaid 2% kauplustest, 47% kaupluste hinnangul oli olukord rahuldav ja 51% arvates halb. Ka Euroopa Liidu keskmine tarbija kindlustunde indikaator on paranenud ennekõike seetõttu, et inimesed hindavad riigi majandusolukorda järgneva 12 kuu jooksul tunduvalt optimistlikumalt.

Kinnisvaraturg

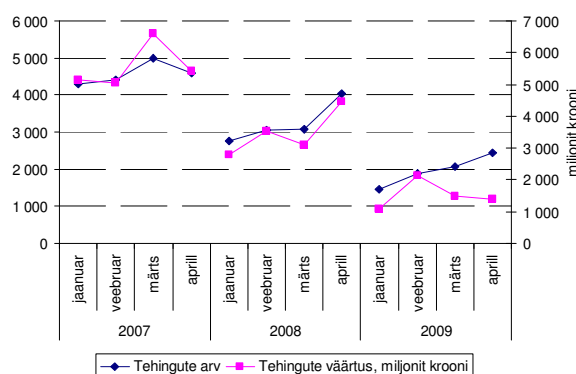
Veebruarist alates on märgata kinnisvara ostu-müügitehingute arvu väikest tõusutrendi. Vastavalt Maa-ameti andmetele tehti aprillis Eestis kokku 2433 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ca 17% rohkem kui märtsis, kuid 40% vähem kui eelmise aasta aprillis. Vaatamata tehingute arvu kasvule on tehingute väärtus viimase kolme kuu jooksul kahanemas, mis ühtlasi peegeldab ka kinnisvara hindade langust. Tehingute koguväärtus 2009. aasta esimese 4 kuu jooksul moodustas 6,1 miljardit krooni, mis on kaks korda vähem kui aasta tagasi.

TARBIJABAROMEETRID



Allikas: Eesti Konjunktuuriinstituut

KINNISVARATURU DÜNAAMIKA



Allikas: Maa-amet

Büroopindade turg, kevad 2009

Kinnisvaraturu üldise passiivse olukorra taustal valitseb büroopindade turul vastupidiselt äärmiselt aktiivne ja pingeline seis. Üldisest majandussituatsioonist ja büroopindade pakkumismahust tulenevalt on üürnikud viimase 4-5 kuu jooksul asunud järjest tugevamalt avaldama survet lepingutingimuste osas. Üürnike jaoks on tegemist võimaluste perioodiga, millesarnast pole seni büroopindade turul nähtud. Büroopindade omanike jaoks on käes omamoodi eksamisessioon – proovile pannakse oskused ja teadmised jätkusuutlike üürisuhete säilitamiseks või saavutamiseks. Olukorras, kus trumbid on turuolukorrast tulenevalt üürnike käes, on edukate läbirääkimiste eelduseks paindlikkus ja oskus käesolevast hetkest kaugemale vaadata. Viimased kuus kuud on ilmekalt näidanud, et omanikud, kes on olnud valmis võtma vastu otsuseid, mis lühiajaliselt (1-2 aasta perspektiivis) võivad tunduda ebasoodsad, on taganud keskpikas perioodis (5 aastat) hea täituvuse ja kindla rahavoo.

Kuigi üürilevõtja tunneb end tänases turuolukorras kuningana, ei soovitaks tal siiski väga pikalt mõtlema ja valima jääda. Süües kasvab isu, kuid selge on, et ka pinna omanikel on teatud valulävi. Samuti tuleb arvestada, et soodsad tingimused on saavutatavad siiski vaid lühiajaliselt, sest enamik turuosalisi eeldab olukorra paranemist ja evib ka realistlikku vaadet perspektiivi osas. Eriti mõistlikud peaksid täna olema suure (alates 1000 m²) üüripinna huvilised, sest kuigi niivõrd suure pinna üürilevõtjad on alati omanike jaoks eelistatud kliendid, on samaaegselt tegemist piiratud võimalustega. Suure büroopinna puhul on oluline büroo efektiivne paiknemine hoones, mistõttu mingil hetkel ei pruugi huvipakkuvates hoonetes sobivat kompaktselt pinda enam leidudagi.

Lisaks elementaarsele üüritasemele on käes sobiv aeg viia üürilepingud uuele kvaliteeditasemele ka muude tingimuste osas. Kuigi kohalikke üürilepinguid on peetud välisinvestorite poolt küllaltki headeks, on siiski veel parandamise ruumi. Eelkõige tasub pöörata tähelepanu kulude jaotuse konkreetsele esitusele, garantiidele, indekseerimisele ning lepingu muutmise ja lõpetamise tingimustele. Mida konkreetsemalt on lepingus sätestatud eluliselt olulised tingimused, seda lihtsam on hiljem aeganõudva vaidlemise ja tõlgendamise asemel teha konkreetseid otsuseid.

Uudiskirja koostasid Colliers Internationali analüütik Maksim Golovko ja vanemkonsultant Margus Tinno.

MIDA TEHA TURU MADALSEISU AJAL? SOOVITUSED ÜÜRNIKULE

- ✓ **Vabane ülemäärasest pinnast ja/või vähenda üüritava pinna suurust (nt allüür)**
- ✓ **Räägi läbi üürilepingu tingimused**
- ✓ **Vaata üle kõik üürikulud ja tee kindlaks kokkuhoiu võimalused – räägi omanikuga!**
- ✓ **Go Green – ole “roheline”!**
Juba üksnes arvutite nädalavahetuseks vooluvõrgust väljalülitamine vähendab märkimisväärselt energiakasutust ja sellega kaasnevaid kulusid
- ✓ **Tekita vabu vahendeid kinnisvara müügi kaudu (nt *sale&leaseback*)**
- ✓ **Juhul kui oled hästi kapitaliseeritud üürnik – osta üürtav pind raskustes kinnisvaraomanikult välja**
- ✓ **Ajakohasta oma kinnisvara! Müügivalmidus eeldab kogu dokumentatsiooni (omandiõigust tõendavad dokumendid, korruste plaanid, üürikulud jm) korrastatust**
- ✓ **Ära tee ühtki tehingut, mille tingimustes pole läbi räägitud viimase kahe nädala jooksul!**

LISAINFO JA KONTAKT

Colliers International Estonia

Lõotsa 2b, 11415 Tallinn
Tel +372 6160 777
Faks +372 6160 771
E-post colliers@colliers.ee
www.colliers.ee

Margus Tinno
Vanemkonsultant
Tel +372 6061 770
GSM +372 5059 686
m.tinno@colliers.ee

