

Kinnisvarauudised

Mai 2008, nr 6

www.bpe.ee

Korterihinnad langemas

Tallinna korteriturul on hinnalangus jätkuv. Hinnad lähenevad 2006. aasta alguse hinnatasemetele, kuid ei saa unustada, et kõige kiirem hinnatõus oli just 2005. aasta teisel poolaastal. Lasnamäe korterite ruutmeetrihindade põhjal võib väita, et hinnalangus on lähenemas 20%-le (2007 kevad võrreldes käesoleva aasta kevadega). Tehinguaktiivsus on jätkuvalt madal. Kuna käesoleva aasta majanduskasv osutus oodatust palju tagasihoidlikumaks ja majandusprognoosegi on jätkuvalt pessimistlikumateks muudetud, siis on põhjust arvata, et madal tehinguaktiivsus kestab ning hinnad võivad jätkuvalt langeda.

Eramuturul madalseis jätkumas

Eramuturg kuivas kokku juba 2007. aasta alguses. See puudutab nii suuremaid linnu kui ka nende lähialasid. Turgu ei ole elavamaks muutnud ka märkimisväärne hinnalangus, mis näiteks Tallinna eramuturul on umbes 15%, maaturul küündib aga kuni 30%-ni. Üksikute projektide lõikes on erinevused suured ja kui silmas pidada konkreetsete objektide müügipakkumisi, siis on mõne maatüki puhul pakkumishind alanenud ka 60-70%, mis kokkuvõttes ei ole siiski viinud tehinguni. Tallinna lähimavalitsustes küündib maa hinnalangus kohati 50% suurusjärku.

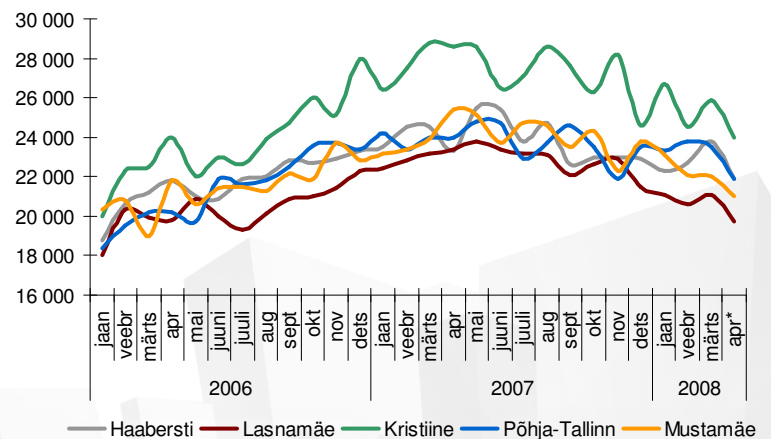
Kinnisvarainvesteeringud muutunud majanduskeskkonnas

Muudatused maailmamajanduses ja eriti finantssektoris on põhjustanud muudatusi enamike riikide kinnisvaraturgudel. Teatav loidus ja ootused tootluse tõusuks on omased peaaegu kõigile meie lähipiirkonna riikidele. See on omane nii Lätile ja Leedule kui ka Soomele, Rootsile ja Taanile. Erandiks selles kontekstis on Norra, kus kinnisvaraturg ei ole eelkõige kõrgete hindade tõttu rahvusvaheliseks muutunud ja kus ka maailmamajanduse nukravõitu uudiste taustal on ootused tuleviku suhtes positiivsed.

Investeeringuturg kiirelt muutumas

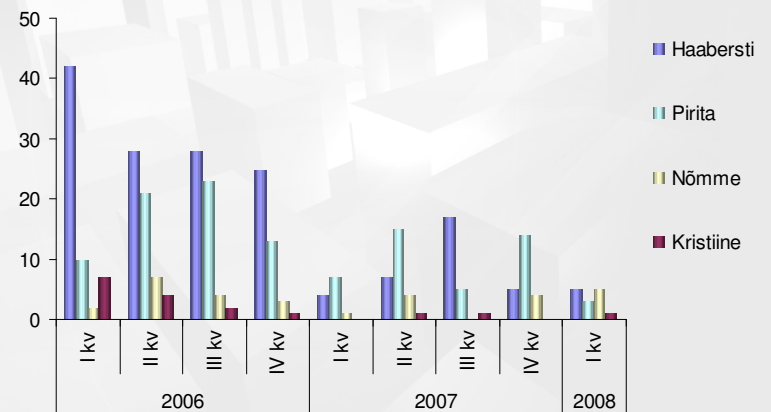
Turul on esimesed nõ käegakatsutavad märgid, mis kõnelevad tootluste märgatavast tõusust ehk siis teisipidi võttes hinnalangusest. Võib väita, et tootlused on kerkinud tippobjektide puhul umbes 1% võrra, mis rentide püsimise korral (see on hetkel turule iseloomulik) peegeldavad ca 15%-list hinnalangust. Müügihuvi on jätkuvalt kasvamas ja ostuhuvi kahanenud. Kontori- ja kaubanduspindade renditasemed on suhteliselt muutumatud, pikemaajalisem loid tehinguaktiivsus ja vilgas uusehitus (iseloomulik kontoritele) võivad aga põhjustada muudatusi ka renditasemetes.

Kasutatud korterite keskmised hinnad Tallinnas, kr/m²



Allikas: Maa-amet, BPE

Elamumaa turu dünaamika Tallinnas (tehingute arv, tk)



Allikas: Maa-amet, BPE

Elamispindade turg Euroopas

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) iseloomustab 2007. aastat kui elamuehituse buumi lõppu Euroopas. Tõsi paljudes riikides jätkus ka 2007. aastal veel hinnatõus, kuid see oli mõne eelneva aastaga võrreldes palju mõõdukam ja enamikes eriti kiire hinnatõusuga riikides (sh Eestis) pöördus hinnatõus just 2007. aastal hinnalanguseks. Nii võis hinnalangust täheldada näiteks ka mõne viimase aasta suurte tõusjate hulgast ka Taanis. Märkimisväärselt suur hinnalangus tabas Iirimaa ja Saksamaa, kus hinnad langesid enam kui 5%. Sarnaselt Eestiga on madal tehinguaktiivsus iseloomulik paljudele Euroopa riikidele.