

# Kinnisvarauudised

Detsember 2008, nr 13

www.bpe.ee

## Hinnad Tallinna korteriturul jätkuvas languses

Hinnalangus jätkus ka 2008. aasta viimastel kuudel. Kui 2006. aasta hinnatasemeni jõuti juba novembris, siis detsembrile oli iseloomulik, et hinnalangus jõudis tasemeni, mis oli iseloomulik 2005. aasta sügise kiire hinnatõusu perioodile. Kui silmas pidada viimase kolme aasta inflatsiooni, siis tähendaks see tinglikult veelgi suuremat hinnalangust. Tehingute arv langes novembris rekordiliselt madalale tasemele ning detsembrikuu esialgsetele andmetele tuginedes võib väita, et turu aktiivsus jäi aasta lõpuni samasugusele ja ühtlasi väga madalale tasemele. Hooajalistest iseärasustest ja aasta lõpu puhkepäevade suurest arvust tingituna pole põhjust arvata, et 2009. aasta jaanuar aktiivsem tuleks. Tehingute väike arv viitab aga sellele, et hinnalangus jätkub veelgi.

Allikas: Maa-amet

## Kinnisvaraturu aktiivsus Eestis tervikuna on sarnane aastatele 1997 ja 2000

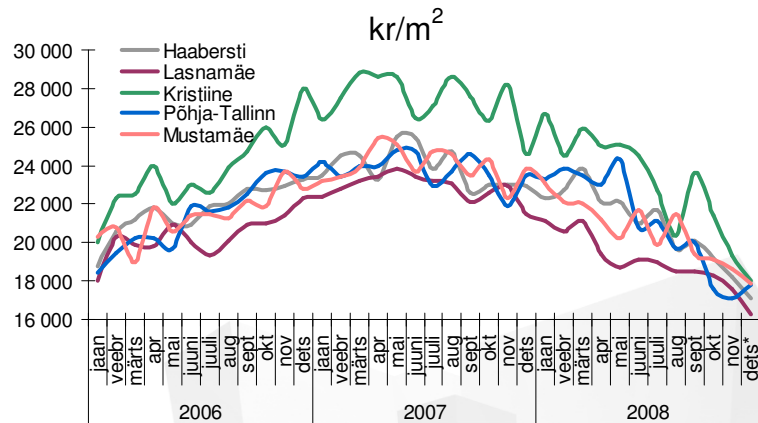
Kui hinnatasemed korteriturul on sarnased 2005. aasta lõpule ehk siis kiire hinnatõusu lõpule, siis ostumüügitehingute arv oli 2008. aastal sarnane pigem aastatele 1997 ja 2000. Ehk siis tegemist on näitajatega, mis olid omased 1990-ndate aastate lõpu madalseisule eelnevale ajale (1997) ja ajale, mil turg hakkas taas aktiivsemaks muutuma (2000). Ostu-müügitehingute arv on neil aastatel olnud vahemikus 35- 40 tuh tehingut aastas. 2008. aasta osas täpsed andmed puuduvad, kuid tehingute arv jääb eeldatavalt oluliselt allapoole 40 tuh piiri. Tippaegadel küündis vastav näitaja üle 60 tuh taseme, kuid alla 40 tuh tehingu tehti viimati aastal 2000.

Allikas: Maa-amet, Statistikaamet

## BPE Kinnisvaraeksperti uued teenused

BPE Kinnisvaraekspert pakub erakliendile teenust ehitusjuhtimise ja projekteerimise valdkonnas. Abi pakutakse nii uue hoone ehitamiseks projekti koostamisel kui ka vana hoone renoveerimiseks projekti koostamisel. Projekteerimise staadiumis osutatakse peaprojekteerija teenust tagades selliselt projekti vastavuse lähteülesandele ning eelarvele. BPE Kinnisvaraekspert tegeleb ka omanikujärelevalve ja ehitusprojekti juhtimisega. Eesmärgiks on sõltumatu konsultandina aidata kliendil teha õigeid otsuseid ehitusprojekti läbiviimisel. Oma volituste ja pädevuse piires aidatakse alates äriplaani koostamisest ja finantseerimislahenduse väljatöötamisest kuni ehitise kasutusloa hankimiseni.

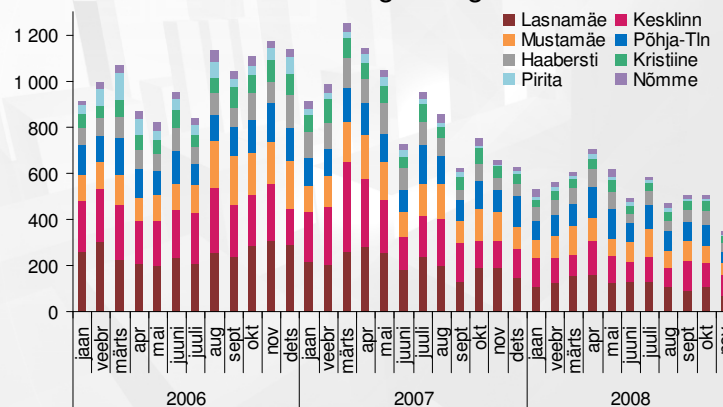
## Korterite keskmised hinnad Tallinnas, kr/m<sup>2</sup>



Allikas: Maa-amet, BPE

\*detsembri hinnatasemed on leitud kuu esimese poole andmete alusel

## Korterite müügitehingute arv



Allikas: Maa-amet, BPE

## Eesti investeerimisturg jätkuvalt loid

2008. aasta detsembris toimus Arco Balti Kinnisvaraportfelli müük. Ostjaks oli EfTEN Capital. Kinnisvaraportfelli kuulub 12 erineva kasutusega äri- ja tootmisobjekti, mis paiknevad Tallinnas, Tartus, Jõhvis, Rakveres ja Võrus. Suhteliselt suur on just idasuunal ehk siis Rakveres ja Jõhvis paiknevate objektide osakaal. Turg tervikuna on väheaktiivne ning eeldatavalt saab 2009. aasta võrreldes paari eelneva aastaga olema oluliselt tagasihoidlikum. Tootlused on tänaseks juba oluliselt tõusnud, aga ilmselt jätkub tootluste tõus langeva majanduse tingimustes veelgi. Lisaks muudatustele tootlustasemetes on kasvava vakantsuse tingimustes üha teravam surve ka rentide alandamiseks. Hetkel puudutab see eelkõige uusi valminud kontoriruumide, kuid eeldatavalt laieneb see ka teistele turusegmentidele.