

Kinnisvarauudised

November 2008, nr 12

www.bpe.ee

Hinnad Tallinna korteriturul allpoole 2006. aasta alguse taset

Hinnalangus on jätkunud ka sügiskuudel ja tänaseks on hinnad 2006. aasta jaanuari tasemel või isegi sellest allpool. Viimaste aastate kiireim hinnatõus oli omane just 2005. aasta sügisperioodile ja kui hinnalangus peaks jätkuma, siis mindaks juba selle perioodi hinnatõusu kallale. Loomulikult on selle kolmeaastase perioodi jooksul olnud märkimisväärne inflatsioon (2006. a 4,4%, 2007. a 6,6% ja käesoleva aasta prognoos on 10,7%), millega võrreldes korteriturg on käitunud oluliselt erinevalt. Silmas pidades viimase aja intresside tõusu ja karmistunud laenuitingimusi on oodata, et turul jätkub madal tehinguaktiivsus ja hinnad korteriturul langevad veelgi.

Allikas: Maa-amet

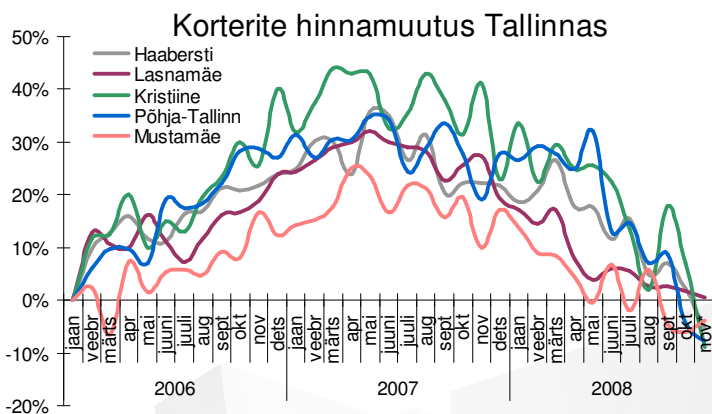
Korterituru aktiivsusest

Tallinna korteriturul on võõrandamistehingute hulk kunagiselt 1000-1200 tehingult kuus langenud 500-600 tehingu suurusjärku. Kuigi nii tehingute kui pakkumiste hulk näitavad teatavaid stabiliseerumise märke, võib hiljutine laenuintresside tõus olla põhjuseks, miks tehingute hulk siiski veel väheneb. Silmas tuleb pidada ka hooajalisi erisusi, mis eeldatavalt tähendavad madalat tehinguaktiivsust aasta esimestel kuudel. Ilmselt ei kaasne sellega siiski enam pakkumise täiendavat kasvu.

Kaubandustänavatel läheb jätkuvalt hästi

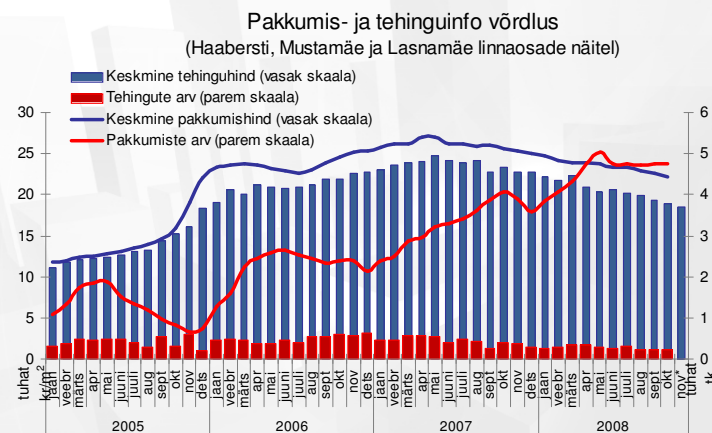
Maailma kõige kallimatel kaubandustänavatel läheb suhteliselt hästi. Paljudel neist tähistas 2007. aasta veel kiiret rentide tõusu. Nii näiteks kasvasid rentid maailma kallimaks peetaval New Yorgi Fifth avenüül eelmisel aastal 23% küündides tasemeni üle 1000 EUR/m² kuus. Paljudes Euroopa suurlinnades küündib rent tasemeni 400-500 EUR/m² kuus. Jaemüügifirmad on vaatamata majanduse keerdkäikudele jätkanud laienemist ja peavad silmas pigem pikemat perspektiivi. Eriti aktiivselt on laienetud just uutel turgudel nagu Türgi, Venemaa, Brasiilia, Argentiina ja India. Lähiperspektiivis jõuavad majanduskriisi mõjud üha selgemalt ka kaubandussektorisse. See ei pruugi siiski olulisel määral mõjutada suhteliselt pisikeste pindade renditasemeid kuulsatel kaubandustänavatel, sest pikas perspektiivis peab enamik jaemüüjaid neid oluliseks ning seetõttu üritatakse hoida positsiooni ka kesisematel aegadel.

Allikas: Cushman & Wakefield



Allikas: Maa-amet, BPE

*novembri hinnatasemed on leitud kuu esimese poole andmete alusel



Allikas: Maa-amet, BPE

* novembri andmed on esitatud kuu esimese poole andmete alusel

Euroopa investeerimisturul on jõujooned muutumas

Euroopas on kinnisvaraturu maht kiirelt vähenenud. Institutsionaalsed investorid on ootamas tootluse jätkuvat tõusu ja rentide langust ning seetõttu tehingutega ei kiirustata. Turul on toimunud ja toimumas ka teatavate jõujoonte muutumine. Kui 2007. aastal moodustasid Ühendkuningriigid, Saksamaa ja Prantsusmaa ca 60% investeringute kogumahust, siis 2008. aasta esimese poolaasta jooksul langes nende riikide osakaal 40%-ni. Samas on pisut kasvanud Kesk- ja Ida-Euroopa osakaal, mis 2008. aasta esimesel poolaastal moodustas 9,3% Euroopa kui terviku mahust. Selle piirkonna maht kasvas suuresti Venemaa arvelt ja ilmselt on hetkel toimumas taas muudatusi, sest Venemaa majandus on viimasel ajal pakkunud põhiliselt negatiivseid uudiseid.

Allikas: CBRE