

# Kinnisvarauudised

September 2008, nr 10

www.bpe.ee

## Korteriturg ei näita stabiliseerumise märke

August ja september on korteriturul olnud tagasihoidlikud. Tehingute hulk on jätkuvalt väike ja hinnatrend pigem langev. Silmas pidades, et lisaks turutsüklitele on turg ka hooajaline, siis nii sellest kui jätkuvalt negatiivset laadi finantsturgude uudistest lähtuvalt ei ole elavnemist enne järgmist kevadet oodata. Erinevate prognooside taustal on siiski põhjust arvata, et turu madal aktiivsus ja seeläbi ka hinnalangus kestavad kauem. Kuna turusituatsioonist tulenevalt lükatakse korteri ostuotsust tihthepele edasi, siis on üüritehingute arv oluliselt kasvanud ning moodustab vahendusfirmade tehingute hulgast kohati 50% või enamgi. Kui võõrandamisturg ei aktiveeru, siis võib oodata, et nõudlus üüripindade järele suureneb veelgi ja see võib omakorda kaasa tuua üüritasemete tõusu.

Allikas: Maa-amet

## Kinnisvarainvesteeringud on kahanenud Euroopas tervikuna

Kinnisvarainvesteeringute maht on kahanenud terves Euroopas. Kui kvartaalsed mahud küündisid 2006.-2007. aastal 70-80 miljardi euron, siis näiteks käesoleva aasta teises kvartalis jäi kinnisvarainvesteeringute kogumaht alla 30 miljardi euro. Paari viimase aasta jooksul ei ole siiski eriti muutunud kodu- ja välismaiste investeeringute omavaheline proportsioon. Tippaegadel on välisinvesteeringud siiski ületanud kohalikke investeeringuid, tänaseks on kaalukauss õige pisut kaldunud kodumaiste investeeringute kasuks. Turul toimunud muudatused on seotud eelkõige globaalse finantskriisiga.

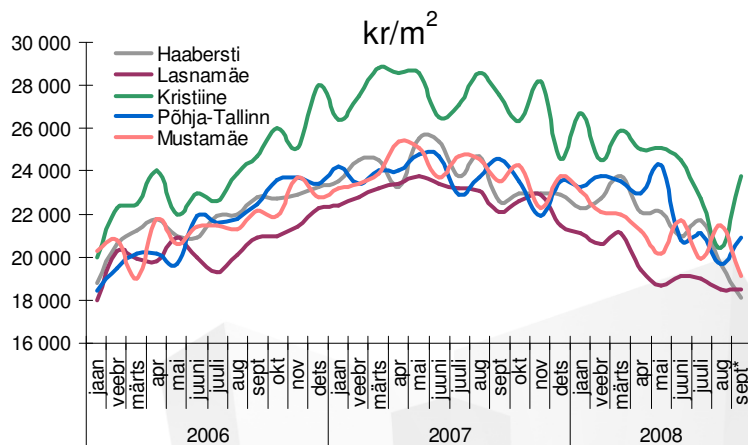
Allikas: The Institutional Real Estate Letter

## Soome investeeringuturg on kokku kuivanud

Kui käesoleva aasta kolme esimese kvartali investeeringud kokku olid ligikaudu 3,3 miljardit eurot, siis III kvartal moodustas sellest üksnes 0,5 miljardit eurot ehk umbkaudu 15%. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on investeeringute maht kahanenud 0,8 miljardi euro võrra.

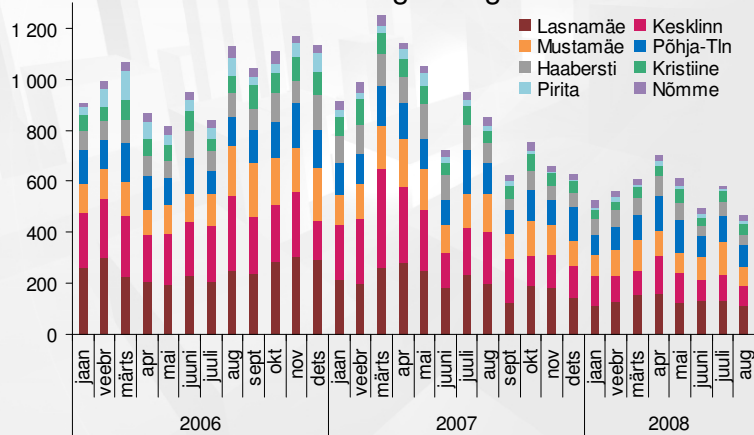
Allikas: KTI Finland

## Korterite keskmised hinnad Tallinnas,



Allikas: Maa-amet, BPE

## Korterite müügitehingute arv



Allikas: Maa-amet, BPE

## Leedu areng erineb Eestist ja Lätist

Kuigi ülemaailmne finantskriis on mõjutamas kogu kinnisvarasektorit, on riikide kaupa siiski erinevusi. Kui negatiivsed uudised Eesti ja Läti kinnisvaraturul eelnesid finantskriisi uudistele, siis Leedu puhul on tegemist oluliselt väiksemate laenumahtudega ja seeläbi oht, et turg võiks tõsiselt kannatada suutmatuse pärast laene tagasi maksta on oluliselt väiksem. Samas on sarnane see, et uute laenude väljastamine on kokku tõmmatud kõigis kolmes Balti riigis. Täna ei ole üldjuhul löögi alla sattunud mitte tavalised majapidamised vaid pigem arendajad ja spekulandid, kes on teinud valearvestusi mahu osas või on valesti hinnanud konkreetse investeeringu likviidsust.