

Kinnisvarauudised

Oktoober 2008, nr 11

www.bpe.ee

Tallinna korteriturg on hinnatasemelt 2006. aasta alguse tasemel

Sügis ei ole toonud korteriturule elavnemist, mida mõned vargsi ootasid. Hinnalangus, mis algas 2007. aasta aprillis-mais on tänaseks 25% suurusjärgus, kusjuures see jaguneb tänaseks siis juba pooleteise aastase perioodi jooksul suhteliselt ühtlaselt. Võib väita, et hinnad on sarnased 2006. aasta algusele ehk siis ajale, mis järgnes vahetult 2005. aasta sügisele ülikiirele hinnatõusule. Visuaalselt on 2007. aasta teine pool ja käesolev aasta peegelpilt 2007. aasta esimesest poolest ja 2006. aastast. Eeldatavalt selline sümmeetria siiski ei jätku, kuigi mõningast hinnalangust on põhjust prognoosida ka lähiajaks ning tõenäoline on, et turu aktiivsemaks muutumine ja seega ka hindade stabiliseerumine ei toimu enne 2009. aasta lõppu, kuid madalseis võib kesta ka oluliselt kauem.

Allikas: Maa-amet

Investeermisturg on muutunud ka Kesk- ja Ida-Euroopas

Kinnisvarasse investimine on muutunud terves maailmas ja loomulikult ei ole nendest muudatustest jäänud puutumata ka Kesk- ja Ida-Euroopa turg. Turu maht on võrreldes 2006.- 2007. aastaga vähenenud, kuid ületab olulisel määral siiski kõiki varasemaid aastaid. Selle regiooni eripäraks on välisinvesteeringute suur osakaal, mis küündib investeeringute kogumahust lausa 82%-ni. Kuigi ülemaailmse finantskriisi eelsele ajale oli iseloomulik Venemaa väga suur osakaal, on ajavahemikus 2003.-2008. aasta siiski konkurentsituks suurimaks turuks Poola, järgnevad Venemaa, Tšehhi Vabariik, Ungari, Rumeenia ja Bulgaaria. Piirkonna suurimad investeeringud on tulnud Saksamaalt (28%) ja Ühendatud Kuningriigist (14%).

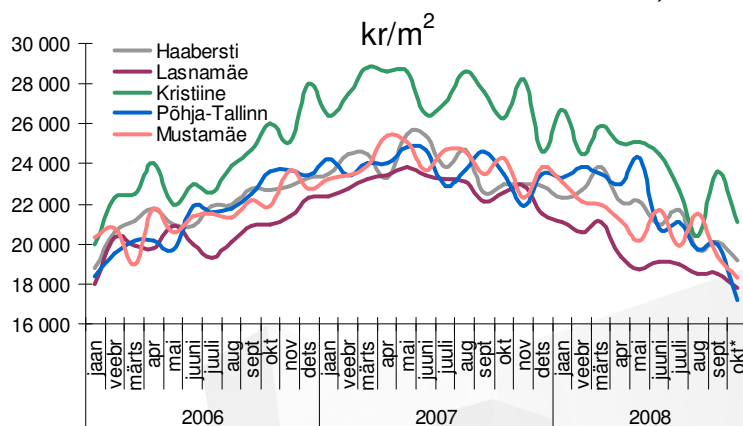
Allikas: CBRE

Kas kusagilt paistab valgus?

Üldiselt negatiivsete uudiste taustal tunduvad vähegi positiivsemad väljaütlemised ebaharilikena. Siiski nähakse näiteks Prantsuse ja Ühendatud Kuningriigi turge juba taastumas ehk siis väidetavalt on tootlused tõusnud piirini, mis on kasvatanud omakapitaliga opereerivate investorite huvi. Nende kahe riigi puhul on täheldatud teises kvartalis investeeringute mahu kasvu, kusjuures samal ajal on Euroopas tervikuna kinnisvarainvesteeringute maht vähenenud 40-50%.

Allikas: DTZ

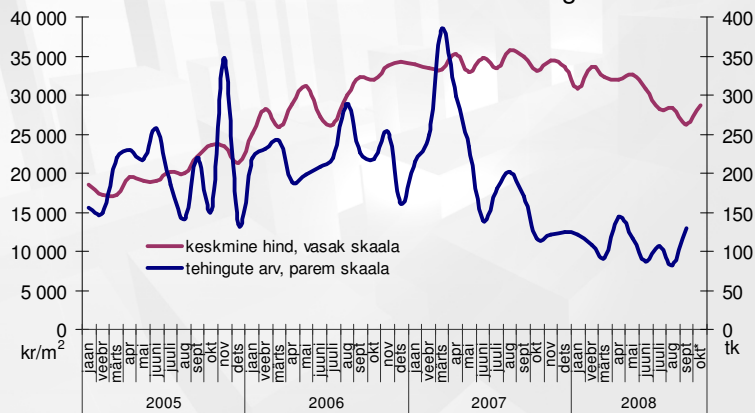
Korterite keskmised hinnad Tallinnas,



Allikas: Maa-amet, BPE

* oktoobri hinnatasemed on leitud kuu esimese poole andmete alusel

Tallinna Kesklinna korteriturg



Allikas: Maa-amet, BPE

* oktoobri hinnatasemed on leitud kuu esimese poole andmete alusel

Fondide omandis on märkimisväärne hulk Balti riikide kinnisvarainvesteeringutest

Kuigi investeeringud kinnisvarasse on vähenenud, on tänaseks suurimate institutsionaalsete investorite (arvestuse aluseks 7 eeldatavalt suurima investori portfelliid) omandis umbes 350 000 m² kaubandus- ja 250 000 m² kontoripinda. Tegemist on nende pindade kogumahte arvestades märkimisväärselt suure osakaaluga. Tööstuse ja laomajandus (logistika) puhul ulatub kogumaht kõigest 100 000 m²-ni, lisaks on tegemist mõne üksiku muud laadi objektiga. Viimaste näol on tegemist eelkõige tühjade maatükkidega. Just viimaste puhul on langeva turu tingimustes tegemist objektidega, mille väärtus on eeldatavalt langenud või võib langeda kõige enam.