

Kinnisvarauudised

Märts 2008, nr 4

www.bpe.ee

Tallinna äärelinna korterihinnad jätkuvalt langemas

Tallinna korteriturul on hinnad jätkuvalt alanemas. Kui eelmise aasta lõpus oli hinnalangus veel suhteliselt tagasihoidlik, siis jaanuaris ja veebruaris on näha üha selgemat langustrendi. Näiteks Lasnamäe korterite keskmine ruutmeetrihind on võrreldes eelmise aasta maikuu tasemega, mis oli ühtlasi hinnatipp, tänaseks alla tulnud ligikaudu 18%. Ülejäänud linnaosades on pilt mõnevõrra kirju. Kui kesklinna piirkond kõrvale jätta, siis on põhjust langusest kõneleda kogu Tallinna puhul. Tallinna Kesklinna korterite hinnatase on aastase perioodi jooksul püsinud suhteliselt muutumatuna. Samas on tehingute hulk kahanenud 2-3 korda ja mingit elavnemist ei ole märgata. See viitab asjaolule, et üldine hinnalangus võib, aga ei pruugi, lähiajal puudutada ka Kesklinna piirkonda. Tartu Annelinna ja Pärnu Mai piirkonna korterite hindade alanemine on tagasihoidlikum, kuid turu aktiivsus on kõikjal madal ja see viitab pigem jätkuvalle hinnalangusele.

Eluasemelaenude kuukäibed on langenud ligikaudu 35%

Sarnaselt kinnisvaraturu aktiivsuse jahtumisega on kokku kuivanud ka eluasemelaenude kuukäibed. Kui käesoleva aasta jaanuari näitajat võrrelda 2007.a. maikuga, siis turgu iseloomustab ligikaudu 50%-line langus. Kuna laenuvõtte on mõneti hooajaline, on korrektsem võrrelda 2008. aasta jaanuari näitajat eelmise aasta vastava näitajaga. Sellise võrdluse põhjal on „kukkumine” natukene tagasihoidlikum, kuid küündib siiski 35%-ni. Laenujääk oli jaanuaris 2008 aasta varasemaga võrreldes kasvanud ligikaudu 30%, mis on oluliselt madalam tempo võrreldes päris mitmele varasemale aastale, kui laenujäägi kasv küündis 50%-ni. Jaanuaris 2008 kasvas laenujääk 2007. aasta detsembriga võrreldes aga kõigest ligikaudu 1% võrra.

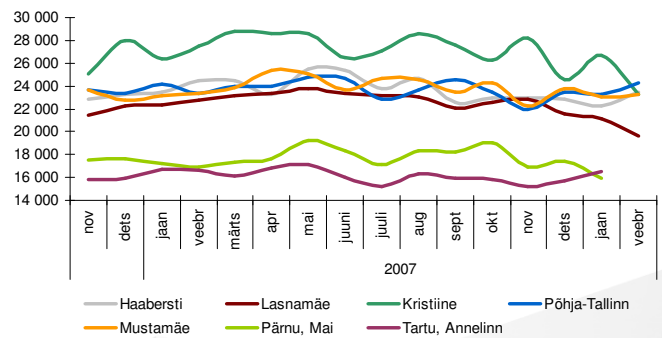
Tartus renoveeritakse kontorihoonet

Tartus lõpetatakse aprillis Sõbra tn 56 ligikaudu 5000 m² suuruse kontorihoone renoveerimine. Hetkel on veel pakkumisel mõningaid üüripindu. Kontorihoone läheduses paiknevasse endisesse mööblivabrikus hoonesse on plaan rajada 12 000 m² suurune sisustuskaubamaja.

Investeeringuturg stabiilne, kuid siiski muutuv

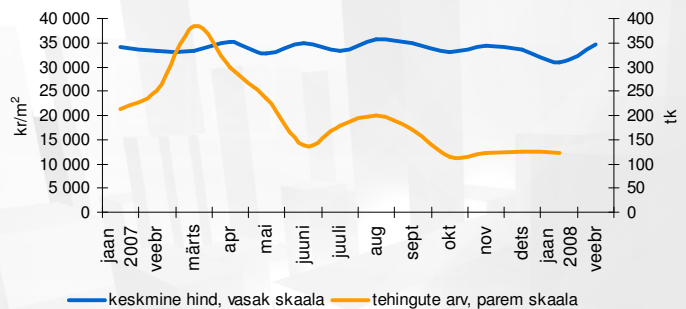
Välismaiseid kinnisvarainvesteeringuid Eestisse ja teistesse Balti riikidesse on jätkuvalt tulemas ning mingit märgatavat muutust tootlustes täheldada ei ole võimalik. Situatsioon on eelmise aastaga võrreldes siiski muutunud, sest Eestis kinnisvara omavate ettevõtete huvi müügi vastu on kasvanud. Arvestades nii seda kui ka jahenenud majanduskeskkonda, võib eeldada, et lähemal ajal hakkavad tootlused pigem kasvama ja seeläbi on oodata hindade mõningast langust. Selles osas võib toimuda ka suhteliselt kiireid muutusi, kui peaks märkimisväärsel hulgal tekkima ettevõtteid, kes huvitatud kiirest müügist või on lausa sunnitud seda tegema. Olukord ei ole muutunud mitte üksnes müüjate poolt vaadatuna. Investorite jaoks on laenuintressid jõudsalt kasvanud ja laenukapitali kaasamine ei anna varasemaga võrreldes enam olulist võimendust. Seeläbi on mõnevõrra muutunud ka potentsiaalsete huviliste ring, kuigi geograafilises plaanis on see seotud jätkuvalt eelkõige Põhjamaadega. Lisaks mõjutab situatsiooni see, et Eesti ja Balti riikidega võrreldes nähakse oluliselt atraktiivsematena nii mahtude kui ka tootluste osas näiteks Venemaa ja Ukraina turge.

Korterite keskmised hinnad Tallinnas, Tartus ja Pärnus, kr/m²



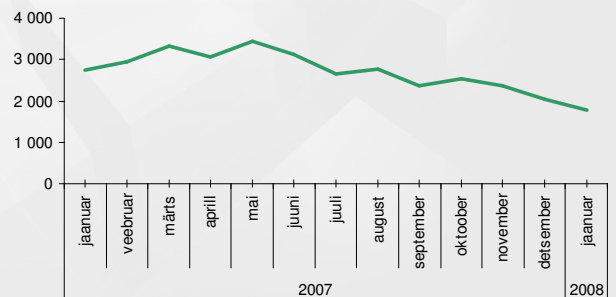
Allikas: Maa-amet, BPE

Tallinna Kesklinna korteriturg



Allikas: Maa-amet, BPE

Eluasemelaenude käibed, milj kr



Allikas: Eesti Pank