

# Kinnisvarauudised

Juuli 2008, nr 8

www.bpe.ee

## Kas korteriturg on uuel hinnatasemel stabiliseerumas?

Tallinna korteriturule iseloomulik tehingute hulk on viimastel kuudel 500- 700 tehingu piires. Seda on küll oluliselt vähem võrreldes eelmise aasta esimese poolaastaga, mil tehingute hulk oli 800-1200 tehingut kuus, kuid oluline on see, et 2008. aasta andmete põhjal ei saa väita, et tehingute hulk oleks jätkuvalt vähenemas. Hindade osas on mõningane langus siiski olnud jätkuv ja hetkel ei saa väita, et hinnalangus oleks peatunud. Siiski on Lasnamäe puhul hinnad viimase 4 kuu jooksul olnud suhteliselt samal tasemel, mis näitab seda, et kevad 2007- kevad 2008 toimunud umbes 20%-line hinnalangus on hetkel saanud aeglasema tempo. Ilmselgelt on ennatlik toimunu põhjal väita, et hinnalangus on peatunud, küll aga kõneleb see sellest, et hinnalangus toimub oluliselt aeglasemas tempos.

Allikas: Maa-amet

## Maaturg jätkab madalseisus

Elamumaa tehingute hulk Tallinnas ja lähiumbruses on olulisel määral vähenenud. Kui meie poolt vaadeldud Harku, Jõelähtme, Kiili, Rae, Saku, Viimsi ja Saue valla ning Maardu ja Saue linna hoonestamata maa tehingute arv küündis 2006. aastal peaaegu 2200 tehinguni, siis 2007. aastal langes see 750 tehingu suurusjärku ning käesoleva aasta esimesel poolaastal on toimunud kõigest umbes 200 tehingut. Tallinna puhul ületas tehingute arv 2006. aastal 200 piiri, 2007 langes see alla 100 ning käesoleva aasta esimesel poolaastal on olnud alla 40. Elamumaa turul võib prognoosida madala aktiivsuse jätkumist, kuna nõudlus on kokku kuivanud ja selle märkimisväärset kasvu lähemal ajal ei ole ette näha. Lisaks mõjutab seda turusegmenti ka ülepakkumine elamuturul, kus samuti on hinnad langenud.

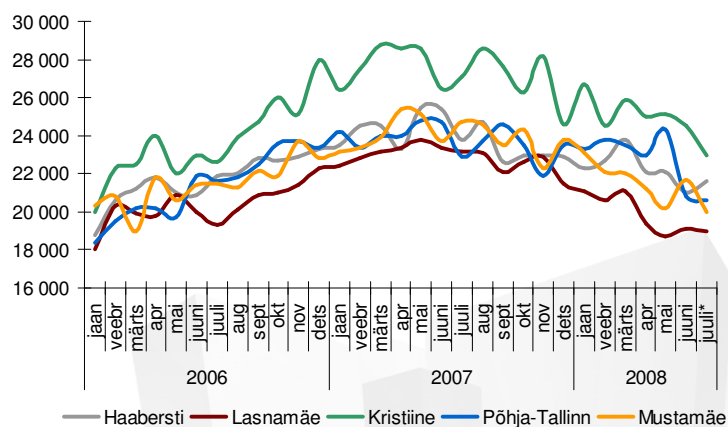
Allikas: Maa-amet

## Laenujäägi kasv on pidurdunud

Kui päris mitme aasta jooksul oli laenuuru dünaamikat suhteliselt hästi iseloomustavaks näitajaks käive kuude lõikes, siis praeguses turusituatsioonis on ilmselt mõnevõrra kujundlikum laenujäägi kasv. 2007. aasta esimesel poolaastal oli see keskmiselt 2,1 miljardit krooni kuus, käesoleval aasta esimesel poolaastal on laenujäägi kasv langenud 1,1 miljardi krooni tasemele. Erinevus laenukäivate osas ei ole sedavõrd suur. Kui eelmisel aastal oli eluasemelaenu käive esimesel poolaastal vahemikus 2,7 kuni 3,4 miljardit krooni kuus, siis tänava on laenukäibed langenud ja on olnud vahemikus 1,8 kuni 2,9 miljardit krooni kuus.

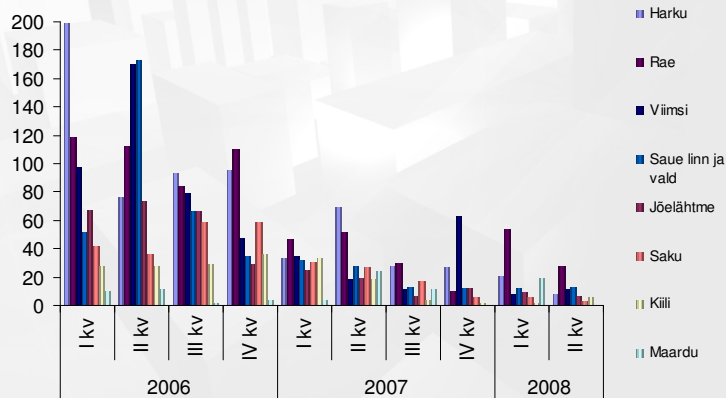
Allikas: Eesti Pank

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



Allikas: Maa-amet, BPE

Elamumaa turu dünaamika Tallinna lähipiirkondades (tehingute arv, tk)



Allikas: Maa-amet, BPE

## Investeeringiturul jätkuvalt loiu

Investeeringuturg on jätkuvalt loiu nii Eestis kui ka naaberriikides. Ajakirjas Europroperty avaldatud DTZ-i andmetel põhineva prognoosi kohaselt võib kinnisvaratehingute kogukäibe langus 2008. aastal globaalsel kinnisvaraturul ulatuda 30%-ni. Üksikud aset leidnud tehingud annavad kinnitust sellele, et tootlused on kõikjal tõusnud ning oluliselt on ümber hinnatud arenduspotentsiaali arvessevõtmine, mille eest veel aastapäevad tagasi oldi valmis maksma väga olulist hinnalisa. Kui stabiilsematel turgudel on tootlused tõusnud ca 0,5% võrra, siis Balti riikide puhul võib tootluste tõus olla hinnanguliselt 1% suurusjärgus. Leedu päritolu VP Group on münud osa oma Leedu paiknevatest kaubandusobjektidest, suurematest tehingutest võib kuulda ka näiteks Soomest. Eestis viimasel ajal suuremaid tehinguid toimunud ei ole.