

# Kinnisvarauudised

Juuni 2008, nr 7

[www.bpe.ee](http://www.bpe.ee)

## Korteriturg jätkuvas languses

Korterite hinnalangus jätkus ka mais ja juunis. Hinnalangus võrreldes 2007. aasta kevadega, mil hinnad olid kõrgeimad, küündib näiteks Lasnamäe puhul 20%-ni. On põhjust prognoosida, et hinnalangus on omane ka lähikuudele.

Allikas: Maa-amet

## Korterituru aktiivsus kohati poole madalam

Korterituru aktiivsus on jätkuvalt madal. Kui käesoleva aasta maikuu võrrelda aastatagusega, siis on tehingute hulk Tallinna korteriturul vähenenud üle 40%. Kui veel eelmisel kevadel oli Tallinna korteriturul tehingute hulk üle 1000 tehingu kuus, siis tänaseks on see kahanenud 600-700 tehingu suurusjärku. Kuigi kevadkuudel tehingute hulk võrreldes aasta algusega mõnevõrra kasvas, jäi see siiski oluliselt alla 2007. ja ka 2006. aasta vastavatele näitajatele. Silmas pidades majanduse väljavaateid, võib prognoosida turu madalat aktiivsust ka lähikuudeks.

Allikas: Maa-amet

## Turu aktiivsuse langus on omane kogu Eestile

Kinnisvaraturu aktiivsuse langus ei ole omane mitte üksnes Tallinnale ja teistele suurematele linnadele, vaid see puudutab peaaegu tervet Eestit. Kui käesoleva aasta esimest poolaastat võrrelda 2007. aasta esimese poolaastaga, siis tehingute hulk on vähenenud enam kui 30%. Hoonestatud ja hoonestamata maa tehingute hulk on vähenenud suhteliselt sarnaselt, samuti on aktiivsuse langus omane nii Tallinnale kui ka Eestile tervikuna.

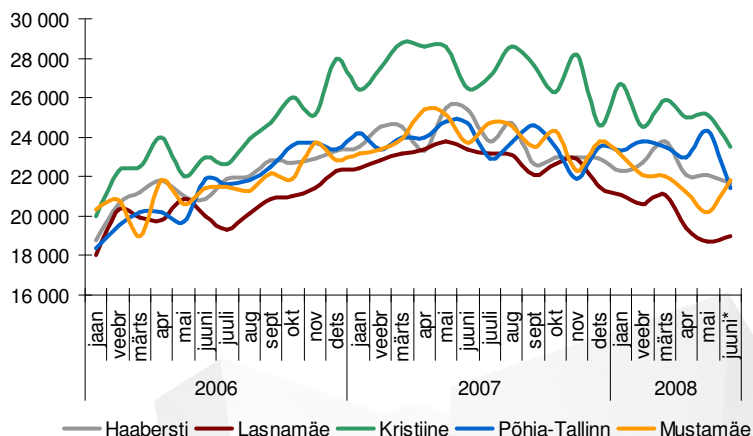
Allikas: Maa-amet

## Investeeringusturg muutumas ka naaberriikides

Investeeringusturg on muutunud ka globaalsel tasandil. Kuna põhiline nõustategija muudatuste esilekutsumisel on olnud finantssektor, siis puudutavad muudatused ka näiteks Põhjamaid. Kuna intressid on kõikjal tõusnud, siis on see tähendanud kinnisvara kontekstis tootluste tõusu, mis olenevalt riigist ja eriti konkreetselt kinnisvaraobjektist võib ulatuda 1%-ni. Hindade kontekstis jääb langus tavaliselt siiski 10% piiresse. Kui Soomes küündis 2008. aasta esimeses kvartalis suuremate kinnisvaratehingute käive veel 2 miljardi euron, siis teises kvartalis oli tegemist kõigest 0,7 miljardi euro suuruse käibega. Eriti oluliselt on kahanenud välisinvestorite poolt tehtavate tehingute hulk.

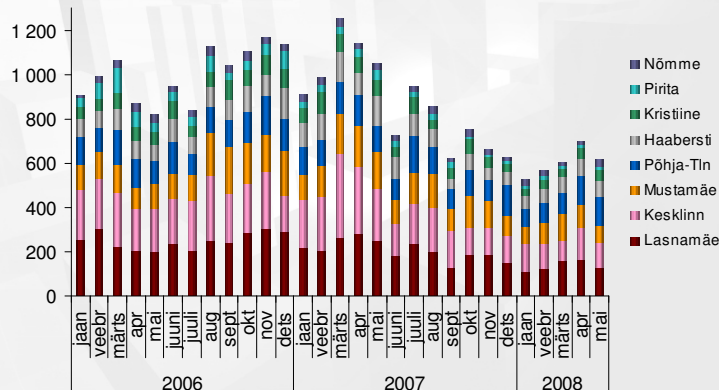
Allikas: KTI, BPE

Kasutatud korterite keskmised hinnad Tallinnas, kr/m<sup>2</sup>



Allikas: Maa-amet, BPE

Korterituru dünaamika



Allikas: Maa-amet, BPE

## Laenujäägi kasv on pidurdunud

Kui päris mitme aasta jooksul oli laenujäägi dünaamikat suhteliselt hästi iseloomustavaks näitajaks käive kuude lõikes, siis praeguses turusituatsioonis on ilmselt mõnevõrra kujundlikum laenujäägi kasv. 2007. aasta esimese viie kuu jooksul oli see keskmiselt 2 miljardit krooni kuus, käesoleval aastal on laenujäägi kasv langenud 1,1 miljardi krooni tasemele. Kui sama näitajat iseloomustada suhtelisel skaalal, siis 2007. aasta esimesel viiel kuul kasvas laenujäägi ca 3% kuus ning käesoleval aastal on kasv langenud 1% suurusjärku.

Eesti Pank