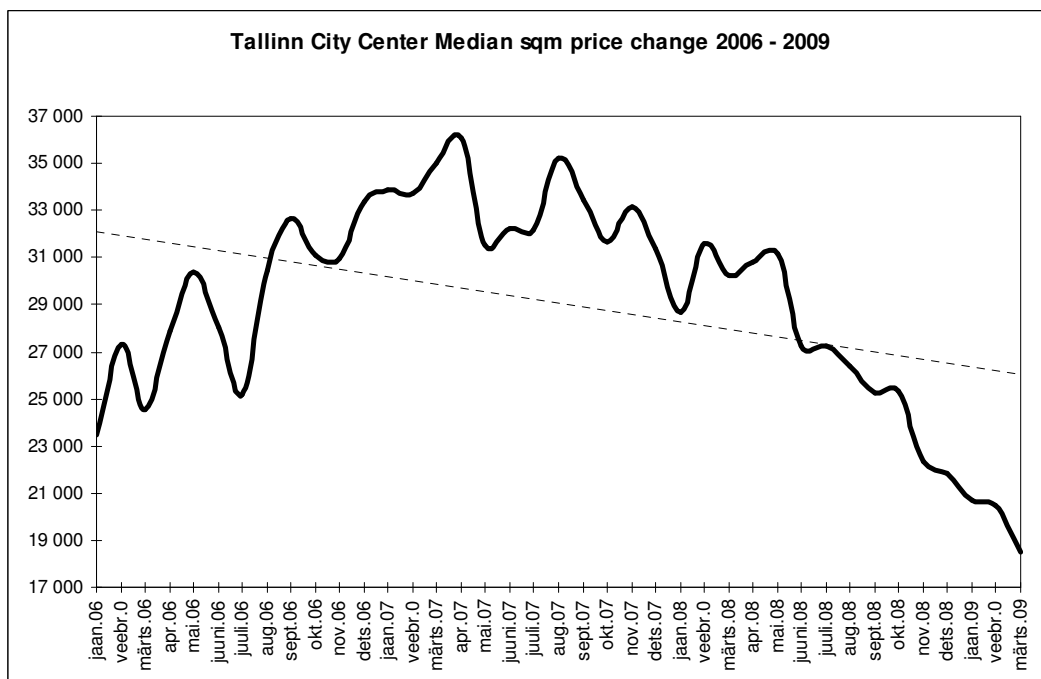


Peakontor:
Narva mnt 53
10152 Tallinn, Eesti
Tel.: +372 665 9700
Faks: +372 665 9701
estonia@ober-haus.com
www.ober-haus.ee

Turukommentaar - Tallinna kesklinn, aprill 2009

Sarnaselt kogu kinnisvaraturule jätkub 2007. aasta suvel alanud hinnalangus Tallinna kesklinnas. Tänapäevaks on sõltuvalt asukohast ja korterist hinnalangus kohati juba 50%, pakkumine võrreldes tipuga aga mitmekordistunud ning suure osa objektide puhul müügiperiood prognoosimatu.

Kui tehingute arv buumi ajal oli üle 250 kuus, siis viimastel kuudel alla 80. Paljudes müügikuulutustes olevatel pakkumishindade ja realselt toimunud tehinguhindade vahe on ca 20 - 30%.

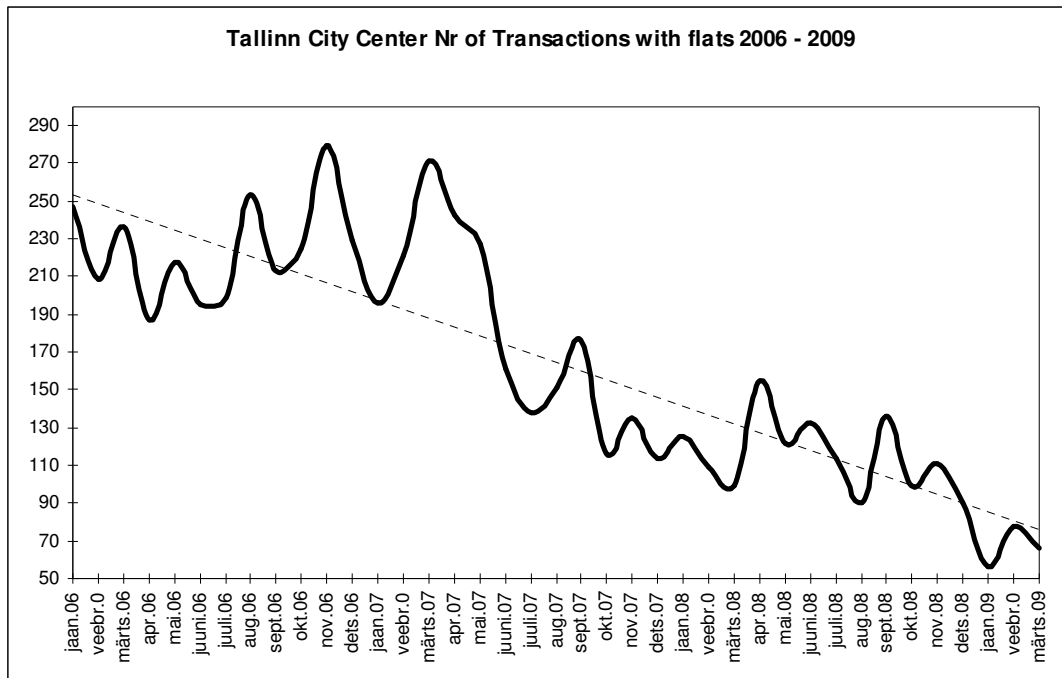


Kuigi mitmete müügipakkumiste hinnad ulatuvad üle 40 000 kr/m², toimus sellise hinnaga tehinguid viimaste kuude jooksul üksikuid, needki valdavalt Vanalinnas või keskmiselt enamväärtustatud avarate vaadetega kõrghoonetes.

Enamik tehinguid toimub hinnavaheemikus 15 000 - 25 000 kr/m². Remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi võib leida juba hinnatasemelt alates 8 000 kr/m², heas korras korteritele üldjuhul alates 15 000 kr/m².

Viimaste aastate jooksul valminud uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite realsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku 20 000 - 25 000 kr/m². Kõrgem on hinnatase südalinnas, ulatudes 35 000 kr/m².

Kui buumi ajal toimusid mõneski arendusprojektis tehingud uute korteritega hinnatasemel 40 000 – 55 000 kr/m², siis nüüd järelturul on reaalsed tehingute hinnad 20 000 – 30 000 kr/m². Kesklinnas on uute korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas.



Prognos

Nagu varasemalt prognoositud, vähenes alanud aasta I kvartalis tehingute maht ja arv veelgi ning jätkus hinnalangus. Käesoleva aasta kevadel ootame kinnisvaraturu hooajalisusest tulenevat klassikalist elavnemist, kuid oleme seisukohal, et kinnisvaraturu likviidsus tervikuna on endiselt vähenev ja surve hindadele jätkub arvestades kujunevat majandusseisu. Üldises tehingute hulgas suureneb varade sündmüükide arv.