

TURUKOMMENTAAR

2009. aastal langes võrreldes 2008 a. Tallinnas korterite tehingute arv – **28%** ja rahaline maht – **54%**. Käesoleva aasta IV kvartalis hinnalangus peatus ja tehingute arv hakkas tõusma. IV kvartalis ilmestasid korteriturgu mitmed turu keskmisest oluliselt madalama hinnaga plokktehingud.

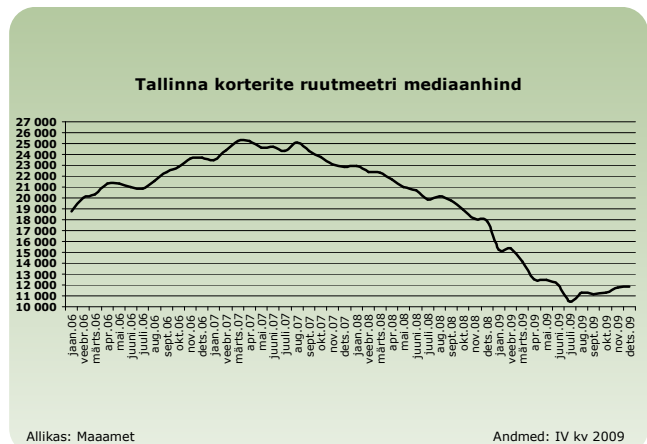
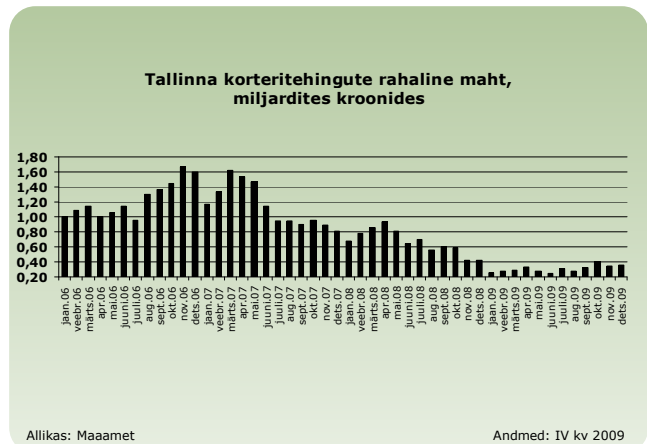
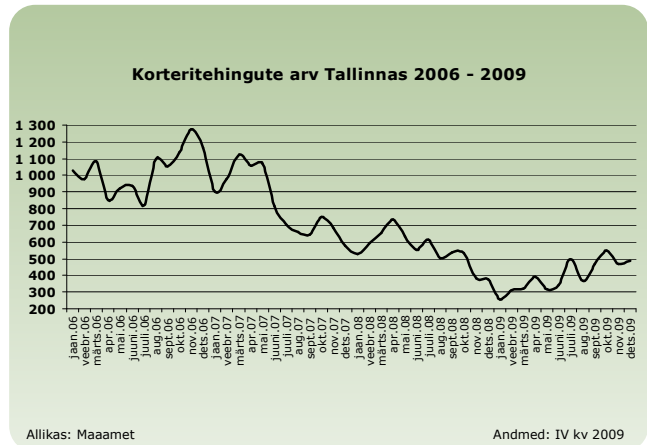
Seoses erasikute kui firmade pankrottide arvu suurenemisega kasvab sundmüüki paisatavate objektide arv, kuid samas võib täheldada teatud survet hinnatõusuks heas korras korteritel hinnatud asukohas. Tõenäoliselt alustatakse siiski lähemate kuude jooksul mõne suurema arendaja poolt mõne arendusprojektiga, kuna ehitushinnad on oluliselt langenud ja mõnedes piirkondades hakkab nõudlus teatud hinnatasemel ületama pakkumist. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenu.

Esialgsete andmete põhjal langes kesklinnas IV kvartalis korterite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga **14%**, kuid tehingute arv tõusis **10%**. Võrreldes käesoleva aasta III kvartaliga tehingute arv tõusis **25%** ja rahaline maht **28%** ning täheldada võis statistilist, kuni **7%** hinnatõusu. Sarnaselt eelmise kvartaliga võis märgata välismaalastest füüsilisest isikute ostjate arvu tõusu kesklinna korteriturul, kuid neil on huvi vaid eripäraste objektide vastu.

Kesklinnas on objektide pakkumiste arv ja pakkumishinnad stabiliseerumas. Täna on kesklinnas on ca pooled müügipakkumised hinnaga üle **25 000 kr/m²**, kuid sellisel hinnatasemel toimub ainult üksikuid tehinguid. Enamik tehinguid toimub hinnavahemikus **10 000 – 20 000 kr/m²** ehk **0,7 – 1,5 mln kr**. Olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvemas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alates **8 000 kr/m²**, heas korras korteritele üldjuhul alates **13 000 kr/m²**. Uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite reaalsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku **16 000 – 25 000 kr/m²**.

Enim tehinguid äärelinnas toimub 1 ja 2- toaliste odavamate ning remonti ja kaasajastamist vajavate või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega. Otsustavaks on klientide jaoks muutunud elamu tehniline seisukord, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus. Oluliselt vähem hinnatud piirkondades algavad remonti vajavate korterite pakkumishinnad **5 000 – 7 000 kr/m²** tasemelt. Enamik tehinguid toimub hinnatasemel **9 000 – 13 000 kr/m²**.

Kui III kvartalis üüriturg turg näitas korterite osas stabiliseerumise märke, siis IV kvartalis kasvas pakkumine ca 10%, põhjuseks sessoonsusest tulenev nõudluse vähenemine.



Võrreldes käesoleva aasta III kvartaliga oli IV kvartalis üürikorterite hinnalangus **5%** ja võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga **35%**. Hinnalangus on suurem olnud kallimatel korteritel.

Kuna pakkumine ületab nõudlust, siis on üürikorterite turg muutunud üürniku keskseks ja korterite omanikud on nõus tegema olulisi mööndusi nii hinna kui üürilepingu pikkuse suhtes. Ebakindel olukord tööjõuturul sunnib tihti tegema lühemajalisi üürilepinguid kui varem. Potentsiaalsed üürilised on hakanud järjest enam tähelepanu pöörama seoses kütteperioodi algusega üüritava pinna küttekuludele.

Enimnõutud on 1 – 2 toaline möbleeritud korter kesklinnas või kesklinna vahetus läheduses hinnaga **2 500 – 4 500 kr kuus**, soovitavalt koos parkimiskohaga. Äärelinnas on tüüpilise möbleeritud 2- toalise korteri üürihind sõltuvalt täpsemast asukohast ja seisukorrast **2 000 – 3 000 kr kuus**.

Harju maakonnas ja Tallinnas langes eramute ostu - müügitehingute rahaline maht 2009 aasta IV kvartalis võrreldes 2008 aasta sama perioodiga **20%**, kuid tehingute arv tõusis **20%** ja hinnalangus oli keskmiselt **30%**. Võrreldes käesoleva aasta III kvartaliga tehingute arv ja rahaline maht tõusid, vastavalt **13%** ja **28%**. Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas pakkumisel **1800 – 2000** eramut ning majaosa, kuid tehinguid on viimaste kvartalite jooksul toimunud ainult ca **220 - 240**.

Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnaklassis **0,9 – 1,8 mln kr**. Heas korras kaasaegsete eramute hinnad on vahemikus **1,6 – 2,2 mln kr**, pooleliolevad ja remontivajavad **0,8 – 1,5 mln kr**. Üksikutes hinnatud asukohtades Tallinnas on tehingud toimunud hinnavaheemikus **3,0 – 4,5 mln kr**. Tallinnast kaugemal olevates piirkondades on likviidsus väga madal, vaatamata odavale hinnale. Kui Tallinnas on likviidsus ja hinnad stabiliseerumas, siis teiseses asukohas olevatel objektidel on see endiselt langev.

Tallinnas olid IV kvartalis elamumaa tehingute arv ja hinnad langustrendis. Harju maakonnas ja Tallinnas on pakkumisel ca **1 800** elamumaa krunti väga erinevas hinnaklassis, kuid tehinguid toimus IV kvartalis ainult ca 150. Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja linna vahetus läheduses hinnavaheemikus **300 – 700 tuh kr (300 – 800 kr/m²)**. Hinnaga üle **1,0 mln kr (üle 1 000 kr/m²)** toimub üksikuid tehinguid eelkõige hinnatud piirkondades nagu Nõmme, Pirita, Kakumäe. Sarnaselt eramutega jätkub kruntide hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt.

Kui soovite saada lisainformatsiooni Eesti, Läti, Leedu ja Poola kinnisvaraturul toimuva kohta või soovite tellida eriraporti teid huvitava turusegmendi kohta, siis palun võtke ühendust Ober-Hausiga.

Katrin Klein-Näppi, Ober-Haus Eesti tegevjuhi asetäitja
Tel.: +372 665 9700, e-mail katrin.nappi@ober-haus.com