

## Tallinna elamispinnad

III kv 2009

# TURUKOMMENTAAR

### Tallinna korterid

Võrreldes hindade tipuga 2007 aasta kevadel on hinnalangus Tallinnas keskmiselt ca 50%. Tehingute arv on langenud ca 55% ja rahaline maht ca 75%. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenes tehingute arv 20% ja rahaline maht 50%. III kvartalis mõõdukas hinnalangus jätkus, kuigi müügipakkumiste hulk vähenes ning tehingute arv ja mahud mõnevõrra tõusid. Lähtuvalt statistikast on keskmised müügiperioodid pikenemas ja pakkumishinnad endiselt languses. Paljud potentsiaalsed müüjad on objektid avalikust pakkumisest eemaldanud kuna ei näe võimalust saada soovitud hinda.

III kvartalis mõjutasid korteriturgu mitmed turu keskmisest oluliselt madalama hinnaga plokktehingud.

Seoses eraisikute kui firmade pankrottide arvu suurenemisega kasvab sündmüüki paisatavate objektide arv.

Kesklinnas on buumi ajal ehitatud korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas.

Tõenäoliselt alustatakse mõne suurema arendaja poolt lähemate kuude jooksul 2 – 3 arendusprojektiga kuna ehitushinnad on oluliselt langenud ja mõnedes piirkondades hakkab nõudlus teatud hinnatasemel ületama pakkumist. Ilmselt kasutatakse selleks oma rahalisi vahendeid kuna pangad ei julge uusi arendusprojekte hetkel finantseerida.

Augustis muutus eluasemelaenu kasvatamiseks negatiivseks esimest korda viimase 8 aasta jooksul. Euro baasil algab eluasemelaenu reaalintress 3% ja Eesti krooni baasil 7%.

### Kesklinn

Kesklinnas langes korterite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 43% ja tehingute arv 20%. Võrreldes käesoleva aasta II kvartaliga tehingute arv ja rahaline maht tõusid ning hinnad stabiliseerusid. III kvartalis võis märgata mõningast välismaalastest füüsilisest isikute ostjate arvu tõusu kesklinna korteriturul, kuid neil on huvi vaid eripäraste objektide vastu.

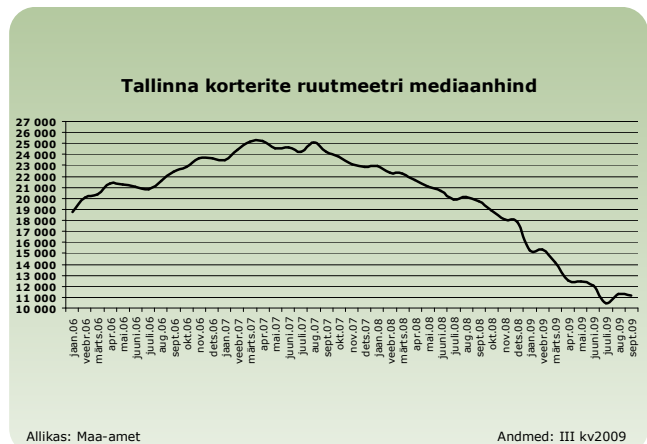
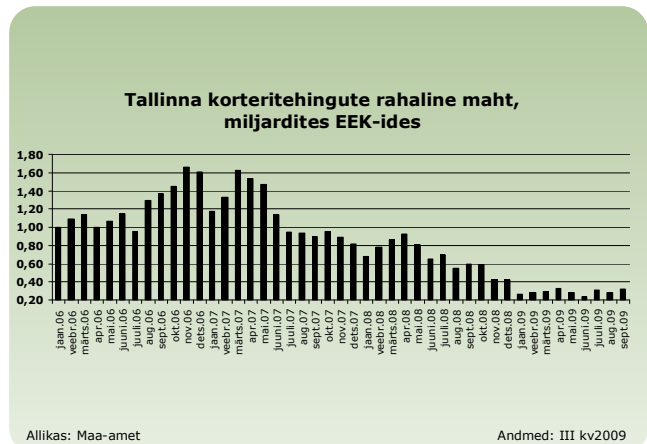
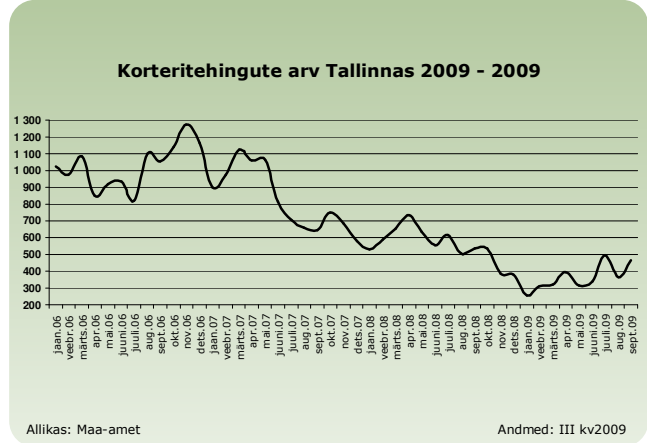
Kesklinnas on umbes pooled müügipakkumised hinnaga üle 25 000 kr/m<sup>2</sup>, kuid sellisel hinnatasemel toimub ainult üksikuid tehinguid.

Enamik tehinguid toimub hinnavaheemikus 10 000 – 20 000 kr/m<sup>2</sup> ehk keskmiselt 0,7 – 1,5 mln krooni. Olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvemas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alates 7 000 kr/m<sup>2</sup>, heas korras korteritele üldjuhul alates 13 000 kr/m<sup>2</sup>.

Uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite reaalsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku 16 000 – 25 000 kr/m<sup>2</sup>.

Kesklinnas on uute korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas.

Meie hinnangul on tänases turusituatsioonis kesklinnas olulist nõudlust uutele korteritele hinnavaheemikus 18 000 – 23 000 kr/m<sup>2</sup>.



Äärelinn

Üldisele hinnalangusele on suhteliselt hästi vastu pidanud kesklinna läheduses miljööväärtuslikes piirkondades (Kalamaja, Pelgulinn, Lilleküla) paiknevad korterid. Määravaks on elamu tehniline seisukord, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus.

Oluliselt vähem hinnatud piirkondades algavad remonti vajavate korterite pakkumishinnad 5 000 – 7 000 kr/m<sup>2</sup> tasemelt.

Uute, viimase paari aasta jooksul valminud korteritega toimuvad tehingud juba hinnatasemel 11 000 – 12 000 kr/m<sup>2</sup>, mis surub vanade tüüpikorterite hinnataset veelgi allapoole.

Enim tehinguid toimub 1- ja 2- toaliste korteritega odavama hinnaklassi korteritega.

Heas korras 2- toaliste korteritega on toimunud tehinguid juba hinnatasemel alla 10 000 kr/m<sup>2</sup> ning remontivajate 2- toalistega alates 6 500 kr/m<sup>2</sup>.

Äärelinnas on järsult vähenenud suuremate keskküttega korterite tehingute arv, põhjuseks ilmselt kõrged kulud ja langenud nõudlus. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenuta.

Üüriturg

III kvartalis üürikorterite turg stabiliseerus, põhjuseks sessaansusest tulenev nõudlus, eelkõige algav õppeperiood ja lõppenud puhkused.

Võrreldes eelmise aasta III kvartaliga on üürikorterite hinnalangus 30 – 50%. Hinnalangus on suurem olnud kallimatel korteritel.

Äärelinna ja linnalähedastes uuselamutes asuvate uute sisustamata korterite vastu üürihuvi praktiliselt puudub. Üldjuhul on isegi kesklinna ilma sisustuseta korterite vastu väga piiratud üürihuvi.

Omanike jaoks sobiliku üürniku leidmise periood on pikenenud.

Potentsiaalsed üürilised on hakanud järjest enam tähelepanu pöörama üüritava elamispiinna kommunaalkuludele. Esiolguks näiliselt odavale üürihinnale lisanduvad tihti suhteliselt kõrged kommunaalkulud.

Täna algavad kesklinnas rahuldavas korras olevate väikeste 1- toaliste korterite pakkumishinnad juba ca 1 500 kr kuus. Enimnõutud on 1 – 2 toaline möbleeritud korter kesklinnas või kesklinna vahetus läheduses hinnaga 2 500 – 4 500 kr kuus, soovitatavalt koos parkimiskohaga. Üüritehingud hinnaga üle 8 000 kr kuus on tänasel turul pigem erandid.

Äärelinnas algavad 1- toaliste korterite üüripakkumised alates 1 000 kr kuus ja 2- toalistel alates 1 500 kr kuus.

Eramud

Harju maakonnas ja Tallinnas langes eramute ostu - müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ca 50%, tehingute arv ca 20%. Hinnalanguseks kujunes võrreldes eelmise aasta III kvartaliga sõltuvalt objektist ja asukohast 25 – 45%. Suurim oli hinnalangus linnast eemal olevates uuselamurajoonides. Võrreldes käesoleva aasta II kvartaliga hinnalangus jätkus. Potentsiaalsed kliendid oskavad järjest enam hinnata asukohta.

Erinevatel hinnangutel on Harju maakonnas ja Tallinnas pakkumisel 1800 – 2000 eramut ning majaosa, kuid tehinguid toimub kvartalis ainult ca 200.

Enamik tehinguid toimub Tallinnas ja vahetult linna läheduses paiknevates arenenud infrastruktuuriga piirkondades hinnaklassis 1,2 – 1,9 mln kr. Heas korras kaasaegsete eramute hinnad on vahemikus 1,6 – 2,7 mln kr, pooleliolevad ja remontivajavad 0,8 – 1,5 mln kr. Tallinnast kaugemal olevates nn põllupealsetes uuselamurajoonides võib huvi puududa täielikult, vaatamata odavale hinnale.

Kallima hinnaklassi (üle 5,0 mln kr) vabaturu tehingud on muutunud pigem erandlikeks.

Elamumaa

Harju maakonnas ja Tallinnas langes elamumaa ostu - müügitehingute rahaline maht ja arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ca 30%. Võrreldes tipuga ulatub hinnalangus 50 – 80% ja sõltuvalt piirkonnast võib likviidsus täiesti puududa.

Harju maakonnas ja Tallinnas on pakkumisel ca 1800 elamumaa krunti väga erinevas hinnaklassis, kuid tehinguid toimus III kvartalis ainult ca 130. Pakkumine ületab selgelt nõudlust.

Enamik tehinguid Tallinnas ja linna vahetus läheduses toimub hinnavahemikus 350 – 800 tuhat kr (300 – 800 kr/m<sup>2</sup>). Hinnaga üle 1,0 mln kr (üle 1 000 kr/m<sup>2</sup>) toimub üksikuid tehinguid eelkõige hinnatud piirkonnades nagu Nõmme, Pirit, Kakumäe.

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](mailto:katrin.nappi@ober-haus.com)