

# TURUKOMMENTAAR

## Tallinna korterid

Võrreldes hindade tipuga 2007 kevadel on hinnalangus kesklinnas kohati juba üle 50%, äärelinnas isegi üle 60%. II kvartali kuude lõikes tehingute arv ja rahaline maht stabiliseerus, kuid mõõdukas hinnalangus jätkus.

Endiselt on müügikuulustes olevatel pakkumishindadel ja realselt toimunud tehinguhindadel ca 20 - 30% vahe. Üldises tehingute arvus suureneb jätkuvalt sundmüükide arv. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga on see kahekordistunud.

Kuna ostjad on hinnatundlikud, käib piltlikult tingimine iga kui viimase sendi üle. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenu ta.

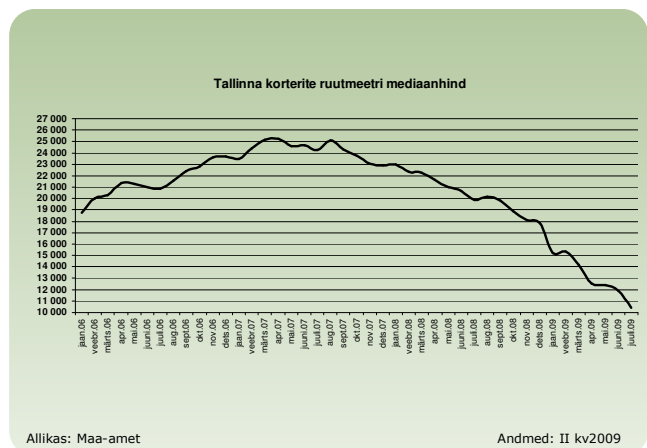
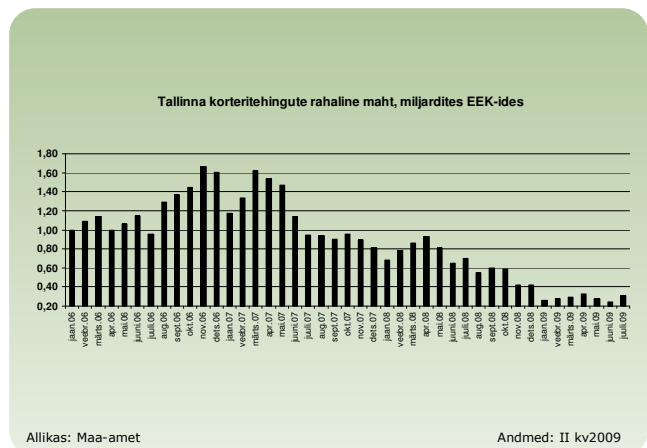
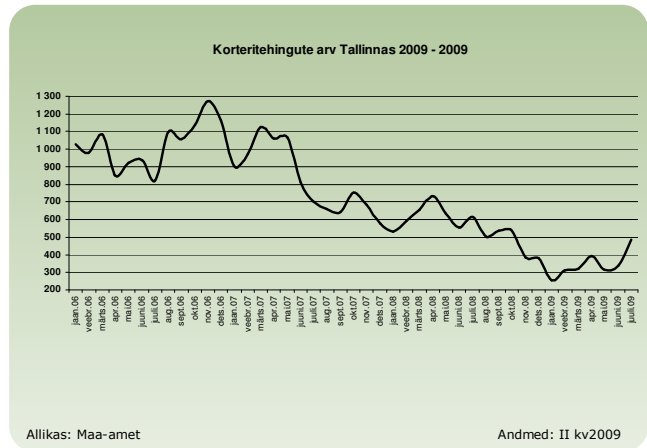
## Kesklinn

Kesklinnas langes korterite ostu müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ca 60% ja tehingute arv 45%. Võrreldes käesoleva aasta esimese kvartaliga mõõdukas hinnalangus jätkus kuid tehingute arvus ja rahalises mahus olulisi muutusi ei olnud. Märkimisväärset on vähenenud välismaalastest ostjate osatähtsus kesklinna korteriturul.

Kuigi paljude müügipakkumiste hinnad ulatuvad üle 50000 kr/m<sup>2</sup> (kuni 20,0 mln kr), ei toimunud sellise hinnaga II kvartalis meile teadaolevalt ühtegi tehingut. Hinnavaheemikus 30000 - 50000 kr/m<sup>2</sup> toimus üksikuid tehinguid, needki valdavalt Vanalinnas, keskmiselt enimväärtustatud avarate vaadetega kõrghoonetes või arhitektuuriliselt hinnatud elamutes.

Enamik tehinguid toimub hinnavaheemikus 14000 - 25000 kr/m<sup>2</sup> ehk 0,8 - 1,7 mln kr. Olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvemas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alates 8000 kr/m<sup>2</sup>, heas korras korteritele üldjuhul alates 15000 kr/m<sup>2</sup>.

Viimaste aastate jooksul valminud uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite realsed tehinguhinnad jõudnud juba vahemikku 17000 - 25000 kr/m<sup>2</sup>. Kõrgem on hinnatase südalinnas, ulatudes 30 000 kr/m<sup>2</sup>. Kui buumi ajal toimusid mõneski arendusprojekti tehingud uute korteritega hinnatasemel 40000 - 55000 kr/m<sup>2</sup>, siis nüüd järelturul on realsed tehingute hinnad 20000 - 30000 kr/m<sup>2</sup>. Kesklinnas on uute korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas.



### 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 5000 – 7000 kr/m<sup>2</sup> tasemelt. Uute, viimase paari aasta jooksul valminud korteritega toimuvad tehingud juba hinnatasemel 11000 – 12000 kr/m<sup>2</sup>, mis surub vanade tüüpkerterite hinnataset veelgi allapoole.

Enim tehinguid toimub 1- ja 2toaliste korteritega odavama hinnaklassi korteritega. Heas korras 2toaliste korteritega on toimunud tehinguid juba hinnatasemel alla 10 000 kr/m<sup>2</sup> ning remontivajate 2toalistega alates 6 500 kr/m<sup>2</sup>. Äärelinnas on järsult vähenenud suuremate keskküttega korterite tehingute arv, põhjuseks ilmselt kõrged kulud ja langenud nõudlus.

Arvestatv hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenu ta.

### Üüriturg

Kuna paljud ostsid buumi ajal nõ investeringuks ja väljaüürimiseks kortereid minimaalse omafinantseeringuga, siis täna on laenu jääk oluliselt suurem kui korteri turuväärtus ning laenu kuumakse suurem kui saadav võimalik üüritulu. Nii üritatakse korter üürile anda paremate aegade saabumise lootuses. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga on üürikorterite hinnalangus 30 – 40%.

Üldjuhul on isegi kesklinnas ilma sisustusega korterite vastu väga piiratud üürihuvi. Lisaks on oluliselt pikenenud omanike jaoks sobiliku üürniku leidmise periood. Kuna seoses tööpuuduse kasvuga suureneb välismaale tööle minejate arv, siis paljud üritavad anda senise elamispinna üürile, mis toob kaasa täiendava pakkumise.

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

Täna algavad kesklinnas rahuldavas korras olevate 1toaliste korterite pakkumishinnad juba ca 1500 kr kuus. Enimnõutud on 1 – 2toaline korter kesklinnas, hinnavahemikus 2500 – 5000 kr kuus, soovitatavalt koos köögitehnika ja auto parkimiskohaga. Tihedat konkurentsi

hotellidele pakuvad ööpäeva kaupa kortereid üürile andvad firmad ja eraisikud. Üüritehingud hinnaga üle 8000 kr kuus on tänasel turul pigem erandid.

Äärelinnas algavad 1toaliste korterite üüripakkumised alates 1000 kr kuus, 2toalistel alates 2000 kr kuus, tubadel alates 700 kr kuus.

### Eramud

Harju maakonnas ja Tallinnas langes eramute ostu - müügittehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ca 40%, tehingute arv ca 30%. Hinnalanguseks kujunes 20 – 40%. Suurim oli hinnalangus linnast eemal olevates uuselamurajoonides.

Reaalset nõudlust on täna linna lähedases piirkonnas uutele eramutele hinnaklassis 1,5 – 2,0 mln kr, Tallinnas kuni 3,0 mln kr. Tallinna lähedastes valdades ei ületa eramutega toimunud tehingute hinnad reeglina 2,5 - 3,0 mln kr.

Nn põllupealsetes elamurajoonides võib huvi puududa täielikult, vaatamata näiliselt odavale hinnale ja mitmekordsele hinnalangele.

Huvi on pigem veidi vanemate heas korras nn sisseelatud ökonoomsete eramute vastu väljaarenenud infrastruktuuriga piirkondades.

Ilma siseviimistluseta elamute pakkumisi võib leida hinnatasemelt alla 1,0 mln kr. Kallima hinnaklassi (üle 5,0 mln kr) potentsiaalsed ostjad on väga valivad ja teadlikud. Esiteks peab sellise hinnaklassi eramu paiknema Pirital, Nõmmel või Kakumäel.

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 tegevjuht  
Tel.: +372 665 59700, e-mail [katrin.nappi@ober-haus.com](mailto:katrin.nappi@ober-haus.com)