

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

Turukommentaar

Tallinn, kesklinn

Detsember 2009

Tallinna kesklinnas langes novembris korterite ostu - müügitehingute rahaline maht võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 20% ja tehingute arv 8%. Võrreldes käesoleva aasta oktoobriga vähenes tehingute arv 31% ja rahaline maht 19%, põhjuseks eelkõige oktoobris sooritatud suuremahuline korteriomandite plokktehing Ravi tänaval. Ka novembris toimud uute korteritega plokktehing Pirita teel, kuid oluliselt väiksemas mahus.

Alates käesoleva aasta kevadest on pakkumine kesklinnas vähenenud, kuid pakkumishinnad on endiselt kerges langustrendis.

Välitades tõenäolised tehingud, mis ei vasta vabaturutehingutele, võib väita, et hetkel on kesklinna korteriturul teatud stabiliseerumine, kuid lähimate kuude jooksul ei toeta turgu kujunev majandusolukord tervikuna. Samas on pangad leevendamas laenuitingimusi, vähendades eelkõige nõutavat omafinantseeringu osa. Võrreldes eelmise aasta novembriga, suurenes välismaalastetest ostjate osakaal kesklinnas, kuid vähenes võrreldes käesoleva aasta oktoobriga.

Kuigi kesklinnas on ca 1 500 müügipakkumist ja poolte müügipakkumiste hinnad ulatuvad üle 25 000 kr/m², toimus sellise hinnaga tehinguid novembris ainult üksikuid, needki valdavalt Vanalinnas või keskmiselt enamväärtustatud avarate vaadetega kõrghoonetes.

Enamik tehinguid toimub hinnavaheemikus 10 000 – 20 000 kr/m². Olulist remonti ja kaasajastamist vajavate korterite müügipakkumisi halvas seisukorras olevates elamutes võib leida juba hinnatasemelt alates 7 000 kr/m², heas korras korteritele üldjuhul alates 13 000 kr/m².

Vanalinnas toimusid tehingud hinnavaheemikus 18 000 – 38 000 kr/m².

Uusehitistes või põhjalikult renoveeritud hoonetes on korterite reaalsed tehinguhinnad jõudnud vahemikku 16 000 – 25 000 kr/m².

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

Tõenäoliselt alustatakse kesklinna piirkonnas 2010 a I kvartalis mõne turu nõudlusele vastava arendusprojektiga kuna ehitushinnad on oluliselt langenud ja mõnedes piirkondades hakkab nõudlus teatud hinnatasemel ületama pakkumist.

Rohkem turuülevaateid ja kommentaare www.ober-haus.ee

Rain Rätt

Ober-Hausi Kinnisvara
Analüütik/hindaja