

Ober-Hausi Kinnisvara turukommentaar kevad 2010

Tallinn kesklinn

Ober-Hausi turuanalüüsidest lähtuvalt on võrreldes eelmise aasta kevadega Tallinna keskkinnas korterite tehingute arv ja rahaline maht oluliselt tõusnud. Samas on müügipakkumiste arv kerges tõusutrendis ja pakkumishindadel võib täheldada teatud stabiliseerumist. Pakkumishindadel ja realselt toimunud tehingutel on endiselt keskmiselt ca 20% vahe.

Võrreldes eelmise aasta kevadega, on välismaalaste osakaal keskklinna korteriturul hinnanguliselt suurenenud üle 50%.

Kuna keskklinna piirkonnas on piisavalt hoonestamata detailplaneeringuga maad, ehitushinnad langenud ja eelkõige hinnatud asukohtades nõudlus taastumas, on alustatud mitmete väiksemate korterielamute arendusprojektidega.

Tallinna keskkinnas on hetkel üle 1 500 müügipakkumise korteritele, neist ca 400 müügis hinnaga üle 30 000 kr/m², enamik siiski 15 000 – 30 000 kr/m².

Keskkinnas on uute, kinnisvarabuumi ajal valminud korterite pakkumine võrreldes vanemate korteritega oluliselt suurem kui äärelinnas. Enamik tehinguid on viimasel ajal toimunud keskkinnas uuemates või põhjalikult renoveeritud elamutes paiknevate heas korras korteritega hinnavaheemikus 18 000 – 25 000 kr/m². Üksikute tehingute hinnatase eelkõige Vanalinnas, Kadriorus ja Südalinnas on ületanud 30 000 kr/m². Vanalinnas on käesoleval aastal enamik tehinguid toimunud hinnavaheemikus 30 000 – 34 000 kr/m², kuid enamik müügipakkumisi on hinnatasemel üle 35 000 kr/m².

Üldist korterituru statistikat mõjutasid jälle hiljuti toimunud mitmed plokktehingud. Näiteks: R. Tobiase tänaval kapitaalremonti vajavas puidust elamus vahetasid omanikku 13 korterit keskmise hinnaga 10 900 kr/m² ja Juhkentali tänaval amortiseerunud puitelamus 11 korterit hinnaga 4 400 kr/m². Kadrioru servas Kollasel tänaval toimus tehing, kus müüdi 16 korteriomandit hinnavaheemikus 22 000 – 24 000 kr/m².

Välitades tõenäolised tehingud, mis ei vasta vabaturutehingutele, võib väita, et hetkel toimub keskklinna korteriturul stabiliseerumine ja jätkub hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt.

Seose tõenäolise euro saabumise ja kinnisvaraturu põhjaga soovivad mitmed Soome investorid investeerida eelkõige Tallinna südalinnas olevatesse korteritesse. Sobivaks hinnatasemeks peetakse üksikisikute puhul üldjuhul 15 000 – 25 000 kr/m² ehk 1,0 – 1,5 mln kr sõltuvalt objekti täpsemast asukohast ja seisukorrast ning seda keskmiselt 5 aasta perspektiivis. Suuremad investorid soovivad arendajalt reeglina osta korraga 10 – 20 korterit, kuid eeldavad ka nn hulgiostule vastavat allahindlust.

Tänu Ober-Hausi Soome emafirmale ja omanike taustale on olemas investorid, kes on realselt nõus võtma riske ja soovivad läbi korterite plokkehingute siseneda kinnisvaraturule. Näitena võib tuua hiljuti toimunud tehingu, kus investor sõlmis lepingu rohkem kui 10 korteri ostuks arendajalt ca 30% allahindlusega esialgsest hinnakirjast ja huvi sarnaste tehingute vastu on jätkuvalt kasvav.

Ober – Hausi hinnangul on üsnagi tõenäoline, et järgmise Eesti majanduse tõusutsükli ajal tõusevad eelkõige Tallinna südalinna korterite hinnad märkimisväärselt.

Kesklinna üürikorterite turg on muutunud üürnikukeskseks ja korterite omanikud on nõus tegema olulisi mööndusi nii hinna kui üürilepingu tingimuste suhtes. Pikenenud on aeg sobiliku uue üürniku leidmiseks, kuid samas on märgata mõningast üürikorterite pakkumise vähenemist.

Kesklinna üüriturul on enimnõutud südalinnas paiknev 1 – 2 toaline möbleeritud, heas korras korter kesklinnas hinnaga 3 000 – 5 000 kr kuus, soovitavalt koos parkimiskohaga.

Kinnisvaraturg tervikuna ei pööra tõusule enne kui on realiseeritud enamik halbade laenudega seotud kinnisvarast, vähenenud tööpuudus ning laenurahal ja sisenõudlusel baseerunud Eesti majandus muutunud ekspordipõhiseks ning tõusnud tootlikus.

Ober-Hausi Kinnisvara kuulub Skandinaavia suurimasse kinnisvaragruppi Realia Group OY, mis on kõige tuntum ja suurim Soomes.

Realia Gruop´i alla kuuluvad sellised tugevad kaubamärgid nagu Huoneistokeskus, SKV, ja Huoneistomarkkinointi.

Grupp koondab enda alla üle 1600 töötaja Soomes, Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas mis teeb Realia ühtlasi suurimaks kinnisvaragrupiks Kesk-Euroopas.

Realia Group´i käive 2009 a on ligi 130 miljoni eurot.

Rain Rätt
Ober-Hausi Kinnisvara AS
Analüütik