

2012. a. toob kinnisvaraturule vähe uut

- 2011. a. kinnisvaraturg suuri üllatusi ega äkilisi muutusi ei toonud. Elamispindade turg liikus vaikselt pigem positiivses suunas. Vähene kindlustunne sunnib tegema tuleviku osas vaid igavaid prognoose.
- Hinnatõus jäi mõõdukasse suurusjärku, kuid siin peab mainima, et see ei peegelda päris hästi kinnisvara väärtuse muutust. Kallimate elamispindadega tehtav suurem tehingute arv kasvatas tehingute keskmist hinda, kuid kinnisvara väärtus jäi pigem aastatagusega samasse suurusjärku.
- 2011. a. lõpp ja 2012. a. algus kulgevad endiselt ebakindluse tähe all. Teadmatus lähituleviku osas on tegur, mis sunnib üksjagu kinnisvarahuvilisi ostuotsuseid edasi lükkama.
- Siiski püsib elamispindade tehingute arv mõistlikul tasemel, millest ülespoole liikumine on tänaste turutingimuste juures väga vähetõenäoline.
- Oluline turutrend on ka kallinenud ehitushind, mis on sundinud nii mõnegi arendusprojekti edasilükkamisele või külmutamisele. Edasise ehitushinna käitumise osas puudub ühtne konsensus. Oodatakse nii ehitushinna jätkuvat, kuid mõõdukamat kasvu. Optimistid eeldavad ehitushinna langemist.

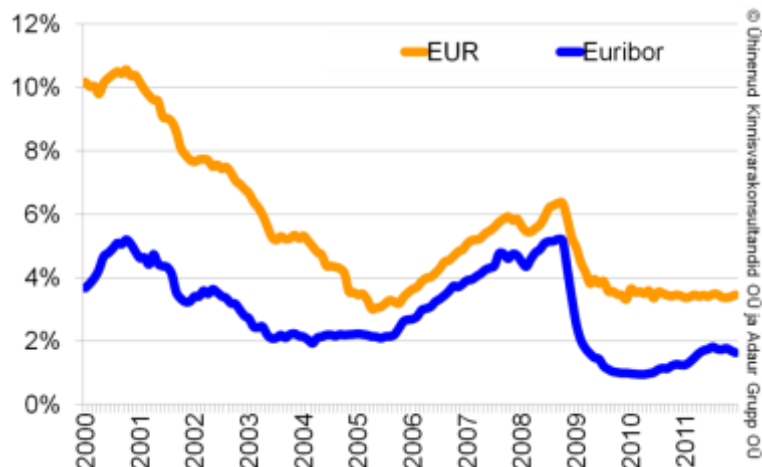
Käesolevas ülevaates kasutatud andmete allikaks on Eesti Pank, Statistikaamet, KV.EE, autorite arvutused.

Tallinna kinnisvaraturg 02/2012

Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ kinnisvaraturu ülevaade

Tallinn 02/2012

Eluasemelaenude intressimäär ja euribor, %



Eluasemelaenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln €



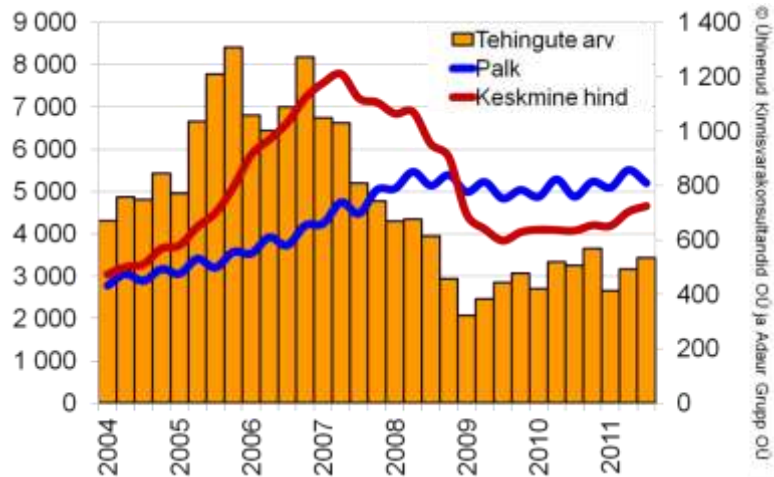
Euribori langus ei vähenda intressimäära

- Euroopa võlakriis on olnud tegur, mis on viinud euribori langusesuunas. See rõõmustab eelkõige seniseid laenuvõtjaid, kelle laenumaksed madalama euribori tõttu vähenevad.
- Uusi laenuvõtjaid euribori langus niivõrd ei mõjuta, sest paralleelselt selle langusele tõstavad pangad euriborile liidetavat intressimarginaali.

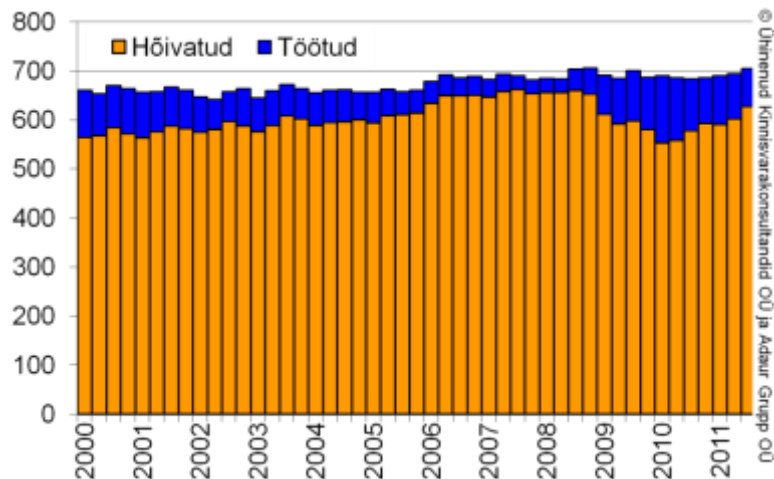
Eluasemelaenusid jääb vähemaks

- Uute laenude väljastamine ehk eluasemelaenude käive on viimase kvartali jooksul hoogu sisse saams. Siiski oleme veel kaugel-kaugel kunagistest tippaegadest. Nii näiteks jäi 2011. a. eluasemelaenude käive 2006. a. käibe alla pea viis korda.
- Väiksem uute eluasemelaenude väljastamine tähendab laenude hulga kahanemist. 2011. a. lõpu seisuga oli Eestis 157 000 eluasemelaenu keskmise suurusega 37 000 eurot.
- Prognoosime laenukäivete stabiilset, kuid aeglast kasvu ning intressimäärade tõusu.

Korteriomanditehingute arv ja keskmine tehinguhind ning keskmine palk



Tööga hõivatute ja töötute arv



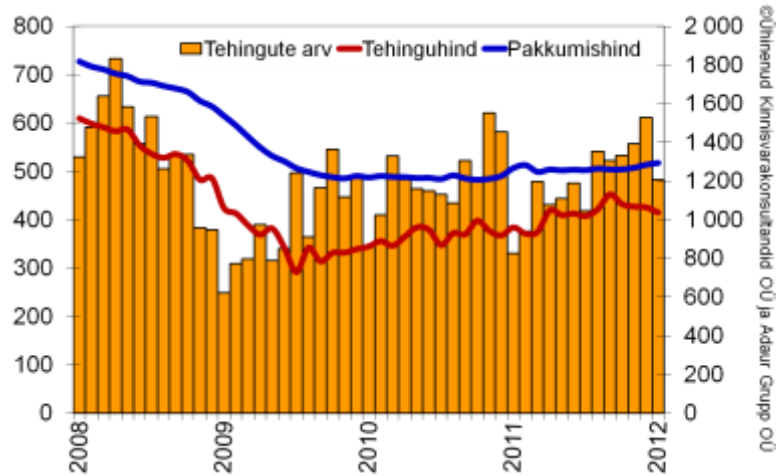
Palk tõuseb, ostujõud väheneb

- Keskmine palk on peale tagasihoidlikku langust taas püsivalt tõusmas. Palgatõus on siiski aga sedavõrd väike, et jääb inflatsioonile alla. Seega reaalpalk ehk reaalne ostujõud ei kasva.
- 2011. a. toimunud mitmetesse kümnetesse protsentidesse ulatunud hinnatõusud paljudes sektorites panevad madala inflatsiooninumbri taustal küsimärgi alla inflatsiooni arvutamise meetodika. Inimeste ostujõud, sh võime kinnisvara soetada on 2011. a. jooksul oluliselt vähenenud.

Tööga hõivatuid tuleb juurde

- Tööga hõivatute hulk näitab alates 2010. aastast jõudsat kasvu. Vaatamata sellele tuleb tunnistada, et kümnet protsenti ületav tööpuudus on kõrge. Kõrge tööpuudus vähendab selgelt inimeste huvi pikaajaliste ostude, sh kinnisvarasektori vastu.
- Kvartalite baasilt vaadatuna on töötute arv järjest vähenenud. Ohumärgina tuleb silmas pidada, et tarbijakindlustunne on hakanud langema. Langus on põhjustatud paljuski sellest, et suurenema on hakanud inimeste hirm töötuks jääda.
- Prognoosime, et keerulised ajad turul jätkuvad ja kõrge tööpuudus jääb ka 2012. aastaks kinnisvaraturgu mõjutama. Seega on kinnisvara vähem kättesaadav.

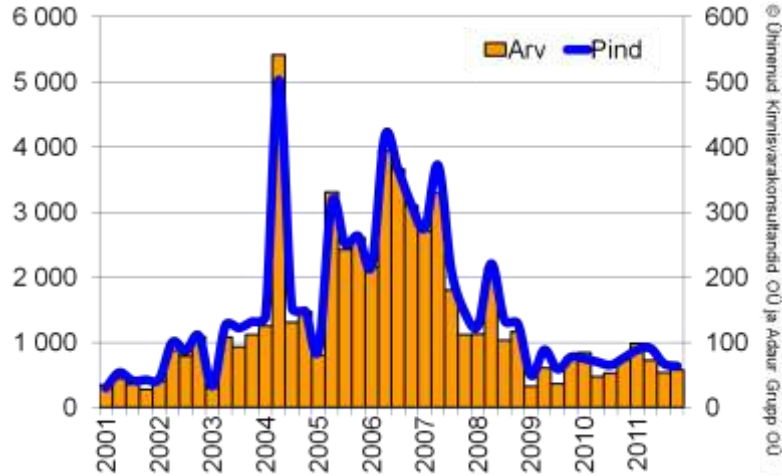
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind ning keskmine pakkumishind (parem telg) Tallinnas



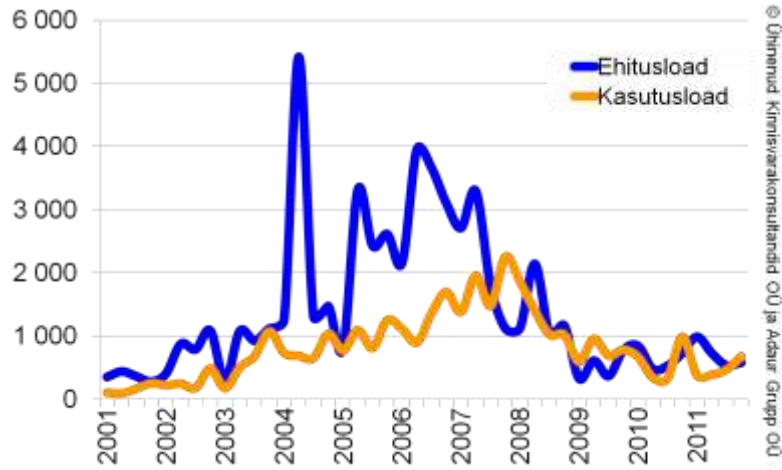
Korteritehingute hind

- 2011. a teine poolaasta oli oma tehingute aktiivsusest – keskmiselt 530 korteriomandi müügitehingut kuus oluliselt parem kui esimene poolaasta, mil tehti keskmiselt 423 tehingut kuus.
- Arvame, et Tallinna puhul võiks pidada normaalseks aastaseks tehingute arvuks elamispindadega kokku (korterid, eramud, paaris- ja ridaelamud) 6000...10000. Sellisel juhul on aasta jooksul käibes 3...5% elamispindade koguarvust. Seega 2011 aasta teine poolaasta oli meie hinnangul Tallinna korteriturul normaalse aktiivsusega.
- Korteriomandite keskmise müügihinna tõusuks aastas oli 10,8%, 2010. a. oli see 6,7%.
- Tulenevalt jätkuvalt väikesest eluasemelaenude väljastamisest ja tarbijate ebakindlusest ennustame käesolevaks aastaks ~5%-7%-list keskmise hinna tõusu.

Ehitusloa saanud eluruumide arv (vasak telg) ja pind, m² (parem telg)



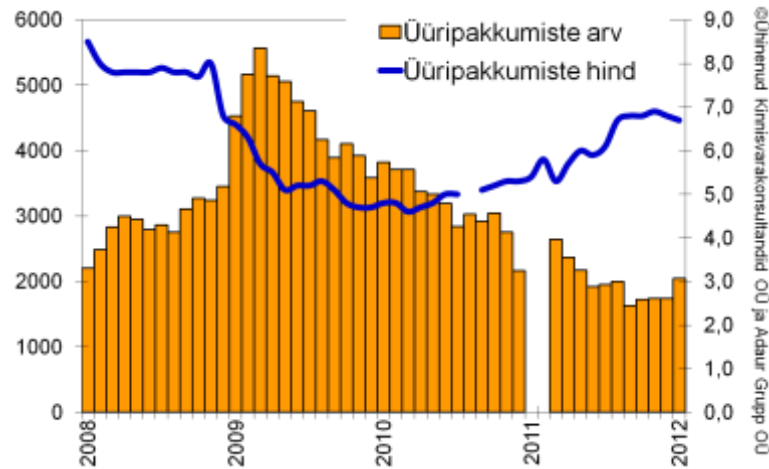
Ehitusloa ja kasutusloa saanud eluruumide arv



Eluruumide uusarendus, kasutusload

- Eluruumide ehituslubade arv on küll võrreldes 2009. aastaga kümnetes protsentides kasvanud, kuid siiski on see võrreldes 2004.-2008. aastaga suhteliselt madalal tasemel.
- Ehitusturu aktiivsuse madalus tähendab, et turule tuleb uusi elamispindus juurde vähe. Madal juurdeehitus on tingitud majanduse mõõnast ja vähesest ostujõust.
- Seega peame väliste tegurite sunnil leppima olukorraga, et elamispindade amortiseerumine ületab elamispindade juurdekasvu. Seetõttu tuleb meil tõdeda, et elamispindade kvaliteet on pigem halvenemas.
- Prognoosime, et madalseis elamispindade arendusturul jätkub. 2012. a. lisandub müüki ja ehitusse kaks korda vähem uusi kortereid, kui 2011. aastal. Elamispindade aktiivne arendusturg ei taastu enne, kui Euroopa võlakriis leiab konstruktiivse lahenduse.

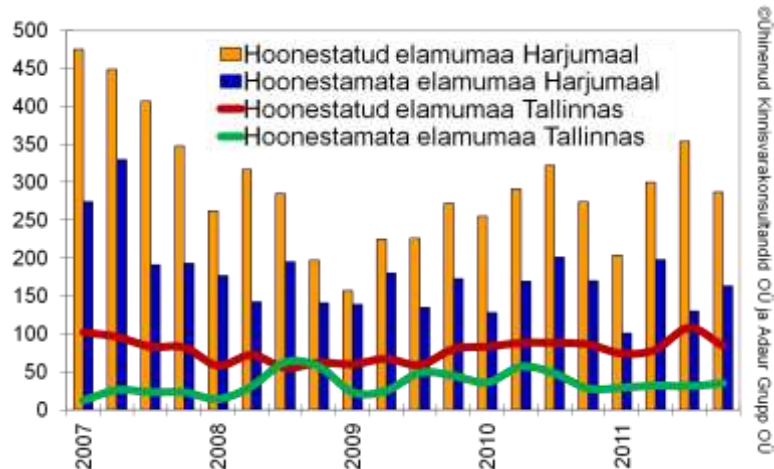
Korteriomanditehingute arv ja keskmine tehinguhind ning keskmine palk



Üüriturg, üüripakkumine, üürihind, üüriperiood

- Teisel poolaastal üürituru aktiivsus märgatavalt tõusis, pakkumiste arv vähenes ja keskmine üürihind tõusis. Lühenes korteri väljaüürimiseks kuluv aeg – õige hinnatasemega pakkumisele on üürnik võimalik leida 1...2 nädalaga.
- Tänu tõusnud üürihindadele (ja jätkuvalt madalale müügihinnale) on äärelinnas üüritootlus kasvanud tasemeni 6...8% langedes kesklinna suunal 4...6%-ni.
- Prognoosime üürituru jätkuvat aktiivsust kuna eluasemelaenu väljastamise tingimused tõenäoliselt oluliselt ei lihtsustu ning iseseisvat elu on alustamas nn „laulva revolutsiooni“ põlvkond, kes eelistavad olla mitte väga seotud omandiga.

Korteriomanditehingute arv ja keskmine tehinguhind ning keskmine palk



Maatehingud

- Harjumaal ja Tallinnas hoonestatud elamumaa tehingute arvud 2011. aastal olid praktiliselt samad, mis 2010. aastal, sarnane on ka tehingute arvu muster kvartalite lõikes.
- Hoonestamata elamumaa tehingute arv 2011. a. mõnevõrra langes (Harjumaal 592 vers 668, Tallinnas 127 vers 169). Languse põhjused on meie hinnangul nii kiire ehitushinna tõus kui kommunikatsioonidega, hea asukohaga elamukruntide pakkumise vähenemine.
- Prognoosime 2012. aastal nii hoonestatud kui hoonestamata elamumaa tehingute arvu jäämist 2011. aastaga samale tasemele.

Ülevaate koostajad



Tõnu Toompark
Adaur Grupp OÜ

Kinnisvaraanalüütik, juhatuse liige
Telefon: +372 525 9703
E-post: tonu@adaur.ee



Urmas Tehver
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

Partner, juhatuse liige
Kutseline kinnisvaramaakler
Telefon: +372 513 1410
E-post: Urm.Tehver@upc.ee



Erki Arakas
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

Partner, juhatuse liige
Kutseline kinnisvaramaakler
Telefon: +372 522 9390
E-post: Erki.Arakas@upc.ee



Rünno Sulg
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

Partner, juhatuse liige
Telefon: +372 507 9552
E-post: Rynno.Sulg@upc.ee



Ain Freimuth
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

Konsultant
Telefon: +372 501 5194
E-post: Ain.Freimuth@upc.ee



Herkki Suurman
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

Partner, konsultant
Kutseline kinnisvarahindaja, kutseline kinnisvaramaakler
Telefon: +372 527 2815
E-post: Herkki.Suurman@upc.ee

