



Goodson & Red Tallinna kinnisvaraspetsialistid ja Tõnu Toompark:

Tallinna eluasemeturg

2011 I kv Tallinna eluaseme- ja üüriturg:

- Laenuturg, tarbijakindlus
- Tehingute ja pakkumiste arv, keskmine hind
- Tallinna üüriturg
- Üürihind, vakants, üüriperiood ja näidistehingud



GOODSON & RED
INTERNATIONAL PROPERTY EXPERTS



TallinnProperty.com
ESTONIAN PROPERTY EXPERTS

Tallinna ja Tallinna kesklinna eluasemeturg

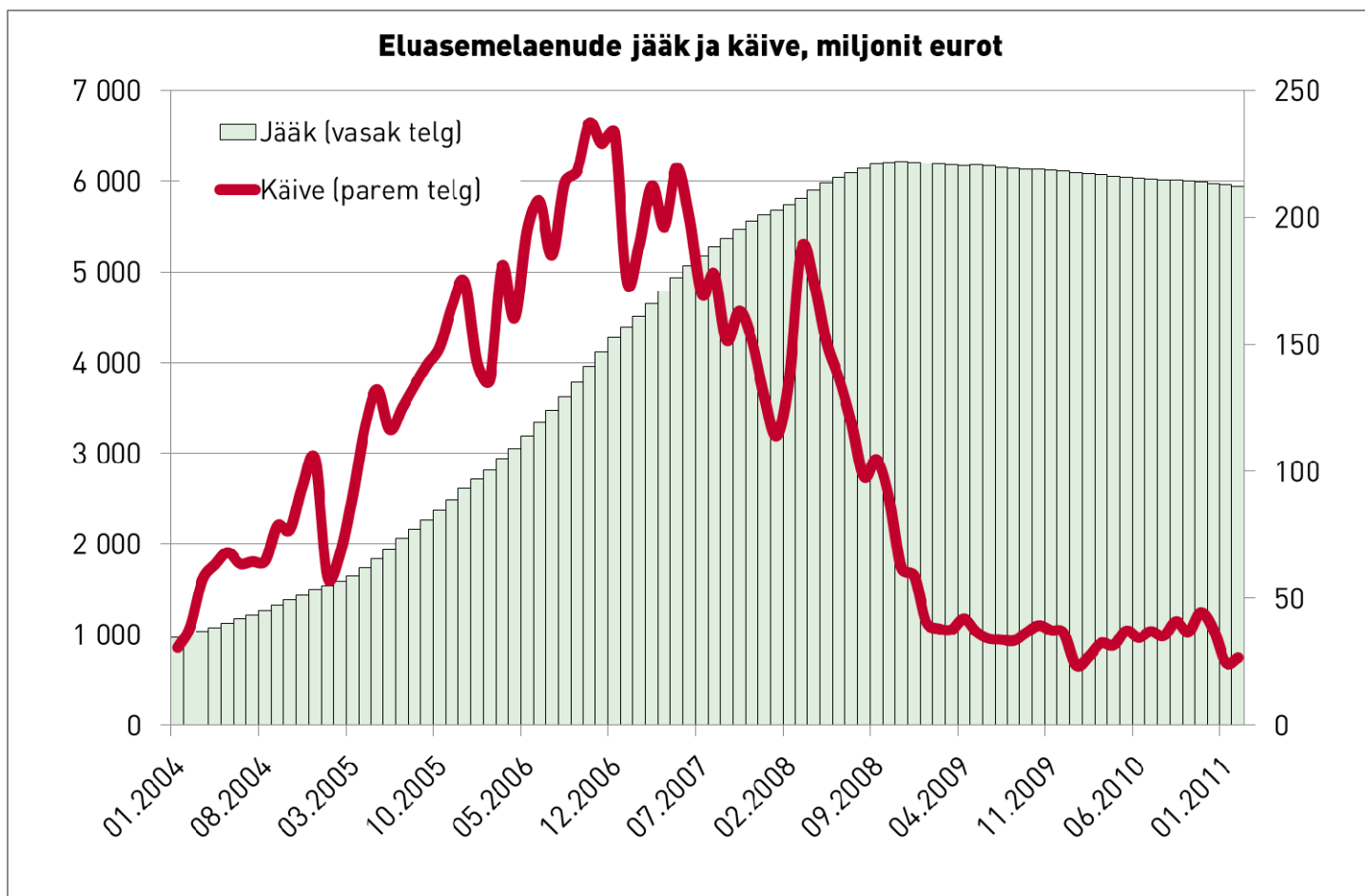
- Uute laenude väljastamine ei ole näidanud selget tõusu. Meelsus laenuturul on siiski pigem positiivne.
- Intressimäärad on vaatamata Euribori tõusule püsinud samal tasemel.
- Hoiuste maht pankades läbi aegade kõrgeim ja aina kasvab.
- Majanduse olukord on stabiliseerunud, samuti tarbijakindlus, mis kriisijärgse igapäevase reaalsusega kohanemisega on pisut langenud.
- Makseraskustes inimeste osakaal väheneb.
- Korteritehingute arv näitas uue aasta alguses tagasihoidlikku, ja ilmselt hooajalist, tagasilööki; hinnad jätkasid tõusmist.
- Valik uute, eriti suuremate ja kvaliteetsete elamispindade osas Tallinna keskkonnas ja magalates on suhteliselt kehv; kolmandik uute kortermajade projektidest müüakse maha jälle paberil.

Laenuturg

Eraisikute laenuturu numbrilised näitajad ei ole vaatamata elamispindade turu aktiveerumisele ega hulgale positiivsetele suulistele signaalidele veel olulist elavnemist näitamas. Laenude jääk on endiselt vaikselt langemas, uute laenude väljastamine ei ole veel hoogu sisse saanud.

Eluasemelaenude jääk langes 2010. a. viimase kvartali lõpuks 5 970 miljoni euroni, mis tähendab järjest kuuendat languskvartalit. Endiselt võtavad pangad süsteemist rohkem raha välja, kui uusi laene peale annavad.

Eluasemelaenude väljastamine ehk laenukäive oli mulluse viimase kvartali jooksul 120 miljonit eurot, mis on samas suurusjärgus kvartaalse eluasemelaenude käibega kahel viimasel aastal. Arvestades aasta alguse valuutavahetusest ning tavapärasest sesoonsusest tulenenud elamispindade tehingute arvu kukkumist võib uue aasta langusest oodata üht järjekordset tagasihoidlikku laenukäibega kvartalit.



Numbrid täna seda veel ei kinnita, kuid pankade meelsus paistab siiski olevat positiivsuse suunas muutunud ning tulevikku vaadates võiks siiski prognoosida tulevastelt kvartalitelt uute eluasemelaenude väljastamise tõusu. Räägitakse, et lähitulevikus olevat tulemas isegi eluasemelaenude müügikampaaniaid, mis meelsuse pöördumist ainult kinnitavad.

Intressimäärad

Saabunud euroga alguse saanud uus aasta lõpetab ajajärgu, mil napil määral, kuid siiski veel väljastati eluasemelaenusid Eesti krooni baasil. Edaspidi muutub statistika ses osas selgemaks, et kogu eluasemelaenude väljastamine toimub kohalikus valuutas.

Eesti kroonis väljastatud eluasemelaenude viimaseks intressimääraks jäi 2010. a. IV kvartalis 3,0%. Euros väljastatud eluasemelaenude keskmine intressimäär oli samal ajal 3,3%. Kui kroonilaenude intressimäärad kõikusid laiemas vahemikus, siis euroalaenude intressimäär on viimased poolteist aastat olnud kitsas vahemikus: 3,2 kuni 3,6%. Seda isegi vaatamata asjaolule, et ühe protsendi ümbruses olnud euribor tõusis 2010. a. lõpuks 1,25% peale. See tähendab, et vaatamata euribori tõusule on pangad suutnud intressimäära samal tasemel hoida ning järelkult on pidanud langema laenu riskimarginaal.

Nii on 2009. aastal vahemikus 2,4 kuni 2,6% kõikunud keskmine intressimarginaal tänaseks langenud 2 protsendi suurusjärku. Arvestades kunagist tüüpilist marginaali 0,5% on languseks ruumi veel küllaga.

Hea on tõdeda, et intressimäär on täna sellisel tasemel, kus see laenuvõtmisele takistuseks tõenäoliselt ei saa. Eriti kui veel arvestada endiselt kehtima jäänud eluasemelaenude tulumaksusoodustust. Lähitulevikult ehk 2011. aastalt oodatakse siiski eurobori tõusu ehk laenude mõningast kallinemist, kuid loodetavasti jätkab marginaal langust ning kompenseerib baasintressimäära tõusu vähemalt osaliselt.

Tarbijabaromeeter

Tarbijabaromeeter ehk tarbijate kindlustundeindikaator on asunud langema ja tegemist on üsna loogilise trendiga. Olu- korras, kus majanduskriisi põhi jäi juba üsna kindlalt seljataha, hakkas tarbijate kindlustundeindikaator kiiresti tõusma. Tegemist oli eufooriaga, mis vajas korrekture ehk indeksi langemist tasemele, mis on adekvaatne kriisist alles väljuvale riigile.

Tänaseks on ettevõtetes koondamised ja palkade alandamised valdavalt läbi saanud. Pigem toimub mitmetes ettevõtetes palkade tagasiviimine endisele tasemele. Siiski ei näe ei tarbijad ega ettevõtted majanduse ülikiiret taastumist, kuigi liikumise suund paistab olevat positiivne.

Tarbijakindluse ja üldise majanduskeskkonna stabiilsuse kontekstis tasub ehk mainida ka möödunud Riigikogu valimisi. Valitsusse jäi endine võimuliit, mis tähendab, et äkilist suunamuutust majanduselus ette näha ei ole.

Korterite ostu-müügitehingud

2011. a. esimeses kvartalis sõlmiti vaatamata aasta esimeste kuude tagasilöögile ligi 1200 korteriomanditehingut. See on ligi 100 tehingu võrra eelmisest aastast vähem. Seejuures peab aga tõdema, et kogu 2010. aasta jooksul läks korteritehingute arv tõusujoones.

Tänavuse kukkumise põhjuseks võib osalt pidada saabunud eurot, mis on ostjate tähelepanu teistele probleemidele suunanud. Samuti võib tehingute arvu mõningast langust põhjendada sellega, et tehingute arv on juba üksjagu kõrge ning suurt täiendavat tõusu siit oodata ei tohiks.

Euro saabumisest ei ole end häirida lasknud korterite hinnad. 2011. a. I kvartali Tallinna keskmine korteritehingu hind oli 940 €/m². Aastatagusest on see näitaja 8% kõrgemal.

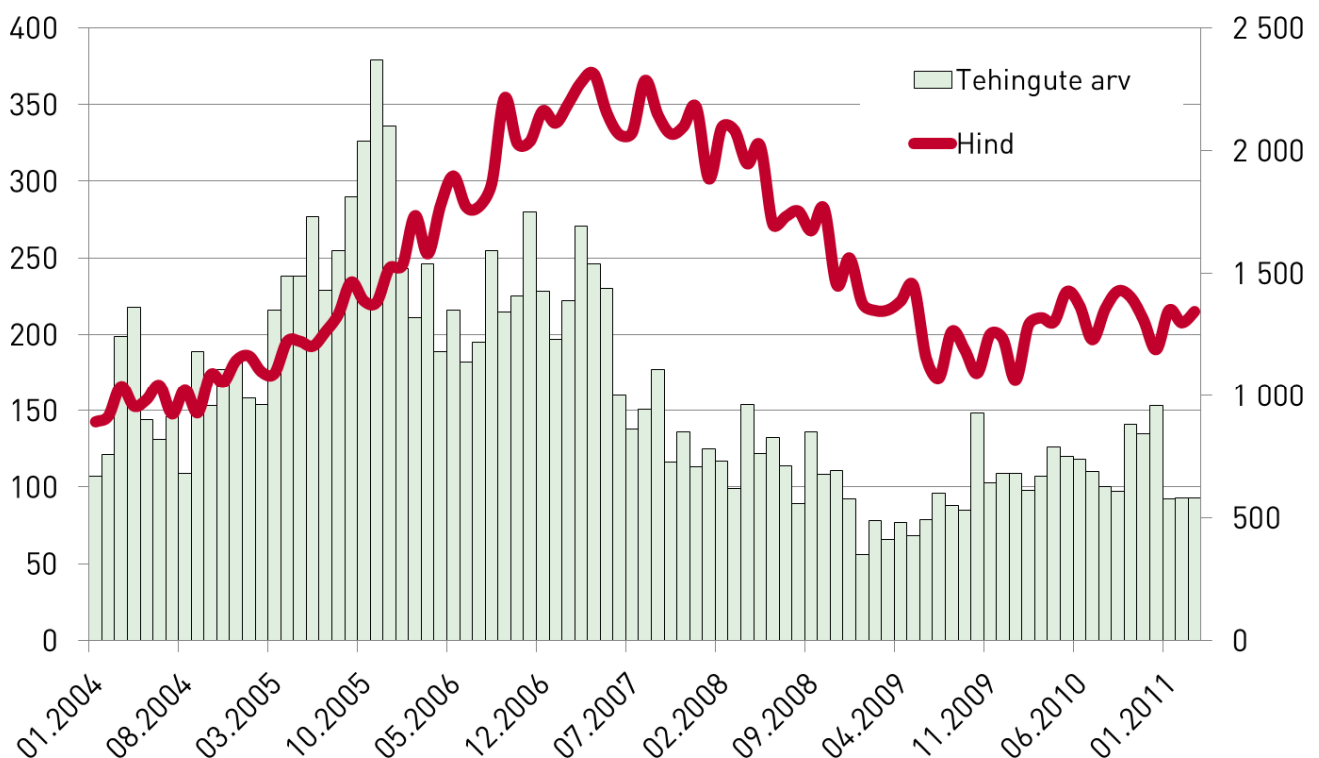
Tallinna keskmisega samas suurusjärgus on langenud tehingute arv kesklinnas. I kvartalis sõlmiti Tallinna kesklinnas 279 korteriomandi ostu-müügitehingut. Hind olid neil tehingutel 1 328 €/m². Tehingute hinnatase on eelmisest aastast 9% kõrgemal.

Uute elamispiindade arendusturg on analoogselt tehingute arvuga aktiveerunud, et aasta alguses taas pisut tagasi tõmbuda. Turule tulnud hea asukoha ja mõistlike planeeringutega projektid on müüdud kiiresti. Mõnede projektide puhul on hindu tõstetud ja see ei ole müügile tagasilööke toonud.

Uusi projekte tuleb siiski järjest turule. Hinnanguliselt võiks Tallinnas kohe alustada vähemalt 10 000 uue korteri ehitusega, kus piduriks on momendil eelkõige finantseerimise korraldamine ja arendaja enesekindlus projektiga startida.

Turgu võivad (kuid ei pruugi) mõjutada pankade kätte kogunenud pankrotivarad. Swedbank'i ja SEB Panga tütarfirmade kätte on koondunud ligi 600 korterit. Millal, millise hinna ja millise soovitud müügitempoga need varad ühel päeval korteriturule jõuavad, on teadmata. See võib turu tasakaalu oluliselt kõigutada.

Tallinna kesklinna korteriomanditehingute arv (tk) ja keskmine hind (€/m²)



Proгноос

- Senine uusarenduste müügitempo lubab turule tuua veel ja veel uusi arendusprojekte. Ootame, et 2011. aasta jooksul tuleb Tallinna korteriturule 1500 uut korterit.
- Majanduse ebakindlus on aktiveerinud maaturgu, kus tuleb vaikselt tehinguid ja tehingute käivet juurde. Maa on maailmamajanduse keerulistel aegadel ikka olnud turvaline investering. Seda soosib endiselt suhteliselt madalal püsiv maahind. Prognosime, et maaturg saab 2011. aasta jooksul väga selgelt mõõnast üle.
- Laenurult ootame 2011. aastal olulist elavnemist. Ainuüksi juba uusarenduste rahastamiseks antud laenud annavad kinnitust, et sel aastal võiks eluasemelaenude väljastamine elavneda. Prognosime, et uute laenude väljastamine suureneb 2011. aastal 20%.
- Tallinna tehingute arv 2010. aastal oli piisavalt kõrge, et käesoleval aastal seda mitte üle 5% võrra ületada.
- „Must notsu“ ehk teadmata kaart on pankade kätte koondunud pankrotivara. Teadmata on millal ja millistel tingimustel see vara müüki paisatakse ning kuidas see siis pakkumist mõjutama pääseb.
- Jääme oma varasema hinnangu juurde ja nõustume pankade analüütikute hinnanguga, et hinnatõus võib sel ja järgmisel aastal ulatuda 10%-ni.

Tallinna kesklinna üüriturg

- Nagu oligi oodata, suurenes vakants detsembri lõpus ja jaanuari alguses, kuna paljud üürilepingud lõppesid ning tudengid, kes tulid sügissemestriks õppima, lahkusid.
- Esimeses kvartalis oli kõige aktiivsem jaanuarikuu teine pool, veebruar ja märtsi algus olid vaiksed.
- Kuigi Euro tulek tekitas väikese eksitava hinnatõusu seoses hindade ümardamisega ülespoole, võib väita, et üldiselt on üürihinnad stabiilsed.

Üürihinnad

Vastavalt statistilistele andmetele püsib kesklinna üürihindade tase üldiselt stabiilsena. Euro tulek on toonud endaga kaasa väikese mitte märkimisväärse hinnatõusu, mis aga pole tingitud turu muutustest, vaid pigem on tegemist hindade ümardamisega ülespoole täisnumbriteni. Samas on iga aasta algusele omane inflatsioon samuti jätnud jälje üürihindade kujunemises. Kõige ilmekamalt tuli üürihindade tõus esile jaanuari keskel, mil turg oli kõige aktiivsem ning üürihuvilisi oli palju liikumas.

Kinnisvaraportaalide statistika näitab umbes 4% tõusu üüriobjektide pakkumishindades.

Vakants

Suurenenud vakants seoses aastavahetuse paiku lõppevate lepingute ning üürnike ümberkolimistega. Oodatult hakkas vakantsus kasvama jaanuari alguses, jätkudes veebruaris ja märtsis. Tuginedes Spoti (City24.ee portaali statistika) analüüsile on vakantsus püsinud keskmiselt 10-15% võrra suurem. Vaatamata turu aktiivsusele jaanuarikuu, on see üldjoontes olnud hooajaliselt vaikne. Teiselt poolt, märtsi teine pool on näidanud vakantsuse vähenemise märke.

Me usume, et turg ei ole kaugel vakantsuse normaalsest tasemest. 2010. aasta jooksul võttis turg majanduslangusest tekitatud ülepakkumise omaks läbi „hapuksläinud“ kinnisvara sundmüükide või seda asendava välja üürimise. Seeläbi on saavutatud tingimused hindade tavapäraseks kasvuks. Üürihindade eeldatav kasv 2011.a. võib jääda umbes 10% piiridesse.

Üüriperiood

Kohaliku üürikliendi puhul domineerib endiselt pikaajaline üüriperiood (kas tähtajaline leping 8-12 kuu kestusega või tähtajatu leping). Samaaegselt võib öelda, et nõudlus lühiajalise ja keskmise pikkusega üüriperioodi järele on suurenenud, kuna tagasi on tulnud välismaalasest üüriklentuur, kes otsib sobivat kinnisvara oma residentsiks, et kolida Eestisse elama ja töötama.

Prognoos

- Üüriperioodi pikkus muutub suve lähenedes lühemaks; suureneb nõudlus lühemaks ajaks pakutavate sisustatud üüriobjektide järele.
- Üürid püsivad aprillis ja mai alguses samal tasemel. Suure tõenäosusega toovad mai teine pool ja juunikuu hooajalise kinnisvara üüride kallinemise seoses suvitajate tulekuga, kes otsivad oma puhkuseks ka külalis-kortereid.
- Üürihinnad võivad tõusta 2011. aasta jooksul umbes 10% võrra.
- Vakantsus mais ja juunis võib kõikuda tingituna hooajalistest liikumistest.

Hinnavõrdlus

* Heas korras kaasaegse värske remondiga või uued miinimumnõuetele vastavalt sisustatud korterid. Suuremate korterite üürihinna skaala on käesolevas tabelis väljatoomiseks liiga lai.

Korteri suurus	Üürihinna vahemik (EUR)*
1-toalised	250-320.-
2-toalised	305-385.-
3-toalised	445-511.-

Kokkuvõte

Eesti sisemajanduslike teguritest lähtudes on majanduskriisi hullemad ajad väga selgelt möödas. Siiski ei saa jätta mainimata Euroopas kestvat võlakriisi teist vaastust, valuutasõda ja Hiina kinnisvaramulli, mis kogu maailma majandusele kindlasti mõju avaldavad.

Pittlikult võib öelda, et Eesti on momendil turvaline lahesopp, kuid siiaagi võivad ookeani hiidlained jõuda. Iseasi on see, kui tugevalt need tegurid otseselt Eestit ja Eesti majanduspartnereid mõjutavad.

Jäädes positiivsete stsenaariumite juurde, näeme 2011. aastal uusarenduse aktiivset turgu, mida toetab nii aktiivne nõudlus kui pankade mõistlikud finantseerimistingimused.

Laenuturult ootame 2011. aastal olulist elavnemist. Kui finantskriisi tingimustes keerasid pangad kinnisvarafinantseerimise laenukraanid täielikult kinni, siis nüüd ollakse neid taas avamas. Ainuüksi juba uusarenduste rahastamiseks antud laenu annavad kinnitust, et sel aastal võiks eluasemelaenude väljastamine elavneda. Eeldades, et uute laenude väljastamine suureneb 2011. aastal 20%, võib loota, et majandus elavneb ja sellele järgneb elutaseme paranemine.

Senine uusarenduste müügitempo ja teadmine, et kinnisvara ostetakse jälle ka paberilt, annab meile põhjust arvata, et kõik liigub paremuse poole. Igal juhul innustab see arendajaid üha rohkem uusi arendusprojekte turule tooma ning aitab kaasa hinnatõusule. Ootame, et 2011. aasta jooksul tuleb Tallinna korteriturule 1500 uut korterit. „Must notsu“ ehk teadmata kaart on pankade kätte koondunud pankrotivara. Teadmata on millal ja millistel tingimustel see vara müüki paisatakse ning kuidas see siis pakkumist mõjutama pääseb.

Soodsad turutingimused uute arendustega alustamiseks või teisiti öeldes ka kvaliteetse kauba puudus, avaldab kahtlemata hindadele mõju. Ehitustegevuse mõõnast ülesaamine on aga juba ohtlikku mõju avaldamas ehitushindadele. Tõusvad ehitushinnad on teine põhjus, miks uued arendusprojektid tulevad turule järjest kallima hinnaga. Jääme oma varasema hinnangu juurde ja nõustume pankade analüütikute hinnanguga, et hinnatõus võib sel ja järgmisel aastal ulatuda 10%-ni.

Üüriturgu on mõjutanud Euro tulek, põhjustades kergemat hinnatõusu, mis oli tingitud valuuta konverteerimisest ja summade korrigeerimisest ehk ümardamisest täisarvudeni ja valdavalt ülespoole. Usume, et vakantsuse tase on normaliseerumas ning üheskoos lühiajalise üüri turu elavnemisega on olemas eeldused üürihindade tagasihoidlikuks kasvaks. Oodata võib umbest 10%-list hinnatõusu.

Loodame, et paranev turg ja prognoositav tõus tehingute arvus, müügi- ja üürihindades on jätkusuutlik ja mitte ainult hetkeline nähtus, kuna tegelik ostujõud pole tegelikult paranenud ning eelkõige ostlevad ja tutvuvad valikutega turul need, kellel on reservid.



Uued "võtmed kätte" korterid ja äripinnad

Pirita tee 26c

Meil on hea meel esitleda suurepäraseid pakkumisi Tallinna ühes silmapaistvamas piirkonnas.

24 korterit ja 18 äripinda armastatud ning looduskaunis kohas kauni Kadrioru pargi läheduses. Jalutuskäigu kaugusel merest ja promenaadist.

VAATA www.goodsonandred.com/pirita-tee-26c-korterid

KIRJUTA meile consultant@goodsonandred.com

HELISTA meile +372 666 1652

Näidistehingud Tallinna kesklinna üürikorteritega

1-toaline korter Tallinna südalinnas

Üür: 255 EUR + kõrvalkulud (pakkumishind 256 EUR)

Üüriperiood: 12 kuud

Üldandmed: 35,7 m², 2. korrus, täielikult sisustatud

Plussid: asukoht, lift, täielikult sisustatud

Miinused: parkimiskoha ja rõdu puudumine

Klient: välismaalane / eraisik



3-toaline korter Tallinna kesklinnas

Üür: 525 EUR + kõrvalkulud (pakkumishind 599 EUR)

Üüriperiood: 17 kuud

Üldandmed: 79,0 m², 4. korrus, täielikult sisustatud

Plussid: asukoht, vaikne piirkond, lift, täielikult sisustatud, ruumikas, garderoob, panipaik, parkimiskoht valvega parklas.

Miinused: rõdu puudumine

Klient: välismaalane / eraklient



2-toaline korter Tallinna südalinnas

Üür: 447 EUR + kõrvalkulud (pakkumishind 447 EUR)

Üüriperiood: tähtajatu

Üldandmed: 52,0 m², 8. korrus, täielikult sisustatud

Plussid: moodne/täielik sisustus, südalinn, lift, suurepärase vaade

Miinused: parkimiskoha ja rõdu puudumine

Klient: kohalik / eraisik

* Üürnikud vahendustasu ei maksa

Niisiis, mis Sina arvad?

Loeksime suurima heameelega Sinu mõtetest ja kogemustest. Või kui Sul on küsimusi või ideid, millele võiksime järgmistes turukommentaaries tähelepanu pöörata, siis jätta meie "seinale" kommentaar või kirjuta meile.

Liitu meiega

Liitu meiega Facebookis või jälgi meid Twitteris. Uudiskirja ja postitused saad tellida ka meile



<http://tallinn-property.goodsonandred.com>

Goodson & Red Tallinna kinnisvaraspetsialistid



Goodson & Red on teotahteline rahvusvaheline kinnisvarafirma, mis on pühendunud esmaklassiliste era- ja ärikinisvara teenuste osutamisele Tallinnas.

Oleme ühel kõige kiiremini areneval kinnisvaraturul Ida-Euroopas järjepidevalt tegutsenud enam kui seitse aastat ning tänu meie põhjalikele turuteadmistele ja asjatundlikusele ning läbimõeldud personaalsele teenindusele on meie maine kujunenud kadestusväärseks.

- Teenindatud külaliskorterid, üürikorterid pika- ja lühemaajaliselt
- Otsimisteenused koduotsijale ja investeerijale
- Ostmis- ja investeerimisalane nõustamine
- Üüri- ja valitsemisteenused kinnisvaraomanikule
- Müügi-alane nõustamine ja müügi korraldus

Goodson & Red võtab muutusi kiiresti omaks ja paneb traditsioone pidevalt proovile, sest meil on suur soov parandada meie tööstusharu toimimisviisi.

Meie filosoofia on lihtne: kinnisvara on meie kirg, me teeme ausameelselt ja väärtusi austades ning suhted on meie jaoks kõige olulisemad; me püüdleme järjepidevalt hõlpsuse ja mugavuse pakkumise poole läbimõeldud personaalsete ja asjatundlike teenuste kaudu kõikidele meie klientidele – ükskõik, kes nad on ja millised on nende vajadused seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga.

Saa tuttavaks meie uute meeskonnaliikmetega



Erki Kommussaar



Kati Lips



Tuuli Edur



Andrew Whyte

Goodson & Red meeskonnal on parimad võimalused aidata teil saavutada teie eesmärgid, ükskõik millised teie vajadused seoses Tallinnas asuva kinnisvaraga on. Kui teil on küsimusi, võtke meiega kindlasti ühendust.

Saada E-KIRI info@goodsonandred.com
HELISTA +372 666 1650 või +44 20 8816 8174
KÜLASTA meie kontorit Jõe 5, Tallinn 10151
VÕI www.goodsonandred.com



Goodson & Red Tallinna Kinnisvaraspetsialistid
RED Group OÜ, Jõe 5, Tallinn 10151
Tel: +372 666 1650 / +44 20 8816 8174
E-post: info@goodsonandred.com
www.goodsonandred.com