

Tallinna ja Harjumaal elamuturu ülevaade (2011. aasta IV kvartali seisuga)

Hoonestatud elamumaa kruntidega teostatud tehingute keskmised tehinguhinnad näitasid nii Harjumaal kui ka Tallinnas tõusu 2011. aasta esimese kvartali jooksul ning stabiliseerusid II, III ja IV kvartalis. Kui 2011. a. I kvartalis langes märgatavalt tehingute arv, siis 2011. aasta II ja III kvartalis on tehingute arv tõusnud ning stabiliseerunud IV kvartalis. Võrreldes eelneva aastaga on tehingute arv jäänud samale tasemele. IV kvartalis teostatud tehingute arv kuude lõikes ei varieeru rohkem kui 7% (IV kvartalis Tallinnas ja Harjumaal kokku 289 tehingut, oktoobris 93 tehingut, augustis 100 tehingut ja septembris 96 tehingut).

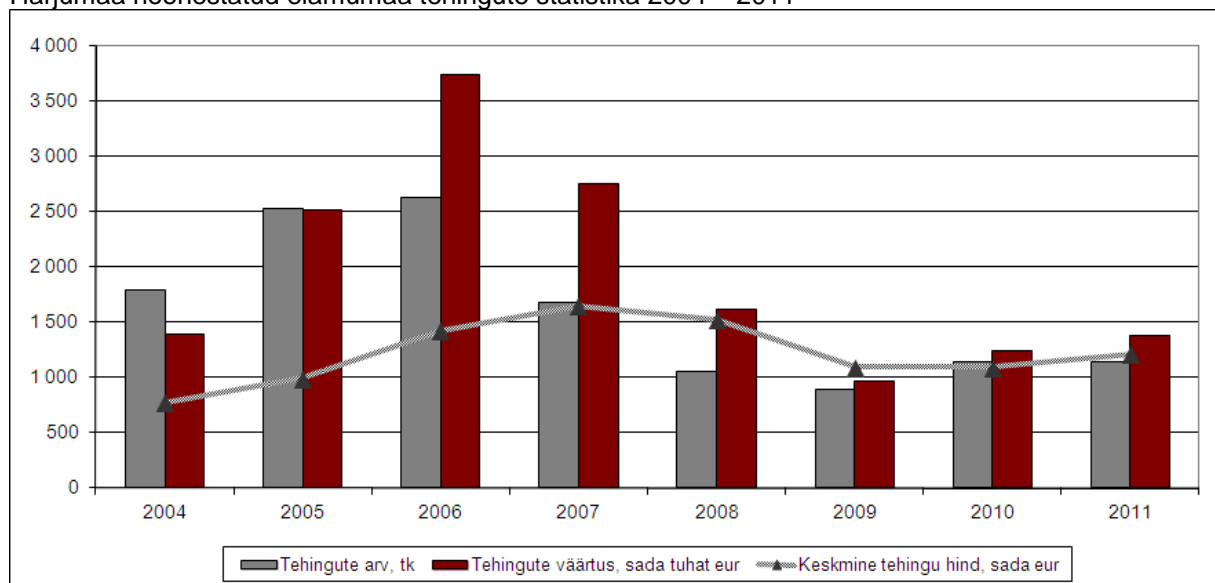
Prognoosime 2012.a I kvartaliks tehingute arvuks 150-250 tehingut kvartalis (reeglina aasta alguses madal tehinguaktiivsus).

Tallinna ja selle lähiümbruse korterituru olukorra taustal, kus on selgelt märgata hindade stabiliseerumist viimase kaheksa kvartali jooksul, tundub hoonestatud elamumaa kruntide keskmiste hindade stabiliseerumine ja tõus igati ootuspärane ja põhjendatud.

Maa-ameti statistika kohaselt kujunes Harjumaal asuvate hoonestatud elamumaa kruntidega teostatud tehingute aritmeetiliseks keskmiseks tehinguhinnaks 2011. aasta IV kvartalis 118 743 eurot 2011. aasta III kvartalis 111 913 eurot, II kvartalis 109 000 eurot, 2011. I kvartalis 154 000 eurot, 2010. aasta IV kvartalis 112 000 eurot (2010. aasta III kvartalis oli see 99 000 eurot, 2010. aasta II kvartalis oli see 98 400 eurot, 2010.a. I kvartalis oli see 129 700 eurot, 2009. aasta IV kvartalis – 99 700 eurot). Seega jäi Harjumaal asuvate hoonestatud elamumaa kruntidega 2011. aastal teostatud tehingute keskmine tehinguhind kõrgemale kui 2010. aastal. Tallinna linnas asuvate hoonestatud elamumaa kruntide keskmiste tehinguhindade statistika on järgmine: 2011. aasta IV kv 172 789, 2011. aasta III kv 160 690 II kv 185 000 eurot, 2011. aasta I kv 268 000 eurot, 2010.aasta IV kv 164 821 eurot, 2010. aasta III kv 173 649 eurot, 2010.a. II kv 151 500 eurot, 2010. aasta I kv 202 600 eurot, 2009. aasta IV kv 139 300 eurot. Seega on Tallinna linnas hoonestatud elamumaa keskmine tehinguhind 2011. aasta neljandas kvartalis ca 5% kõrgem kui 2010. aasta IV kvartalis.

Eelkõige võib järeldada seda, et kui I kvartalis müüdi rohkem keskmisest kallimaid eramuid ja II kvartalis on toimunud peamine müük keskmise hinnaklassiga eramute näol, siis III kvartalis on müüdud pigem madalama hinnaklassiga eramuid. Arco Varale teadaolevalt on 2011.a II poolaastal müüdud kalleim eramu Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses ca 1 350 000 EUR-iga (paiknes Tammneeme külas) ja Harjumaal kaugemas vallas ca 390 000 EUR-i (eksklusiivne palkelamu, mere lähendus).

Harjumaal hoonestatud elamumaa tehingute statistika 2004 – 2011

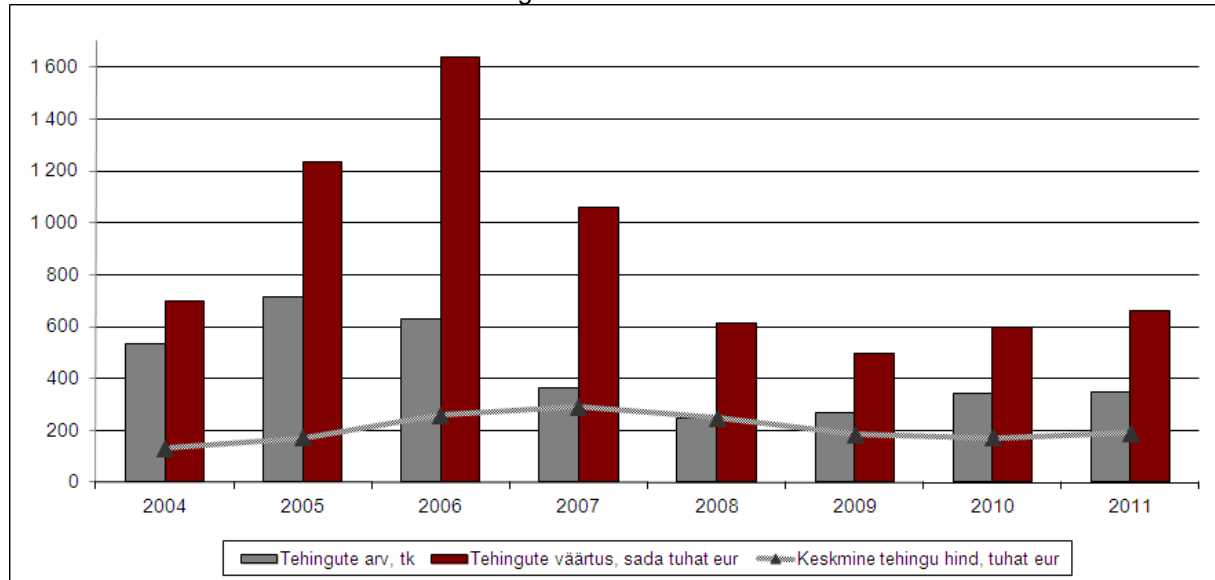


Allikas: Maa-amet

Hoonestatud elamumaa kruntidega teostatud tehingute statistika näitab turuosaliste aktiivsuse mõõdukat kasvu võrreldes 2009. aastaga ja 2010.a on tehingute arv püsinud stabiilsena ning näidanud vaikset tõusutrendi nii Harju maakonna kui ka Tallinna linna elamuturul. Harjumaal teostatud tehingute statistika on järgmine: 2009. I kv – ca 52 tehingut kuus, 2009. II kv – ca 75 tehingut kuus,

2009. III kv – ca 75 tehingut kuus, 2009. IV kv – ca 93 tehingut kuus, 2010. I kv – ca 85 tehingut kuus, 2010. II kv – ca 96 tehingut kuus, 2010. III kv – ca 107 tehingut kuus, IV kv – ca 91 tehingut kuus, 2011 I kv – ca 68 tehingut kuus, 2011 II kv – ca 99 tehingut kuus 2011 III kv – ca 118 tehingut kuus ning 2011 IV kv – ca 96 tehingut kuus. Tallinna linna vastavad keskmised näitajad on järgmised: 2009. I kv – ca 20 tehingut kuus, 2009. II kv – ca 22 tehingut kuus, 2009. III kv – ca 20 tehingut kuus, 2009. IV kv – ca 27 tehingut kuus, 2010. I kv – ca 28 tehingut kuus, 2010. II kv – ca 29 tehingut kuus, 2010. III kv – ca 29 tehingut kuus, IV kv – ca 27 tehingut kuus, 2011. I kv – ca 25 tehingut kuus, 2011. II kv – ca 26 tehingut kuus, 2011. III kv – ca 36 tehingut kuus ning 2011. IV kv – ca 28 tehingut kuus

Tallinna linna hoonestatud elamumaa tehingute statistika 2004 – 2011



Allikas: Maa-amet

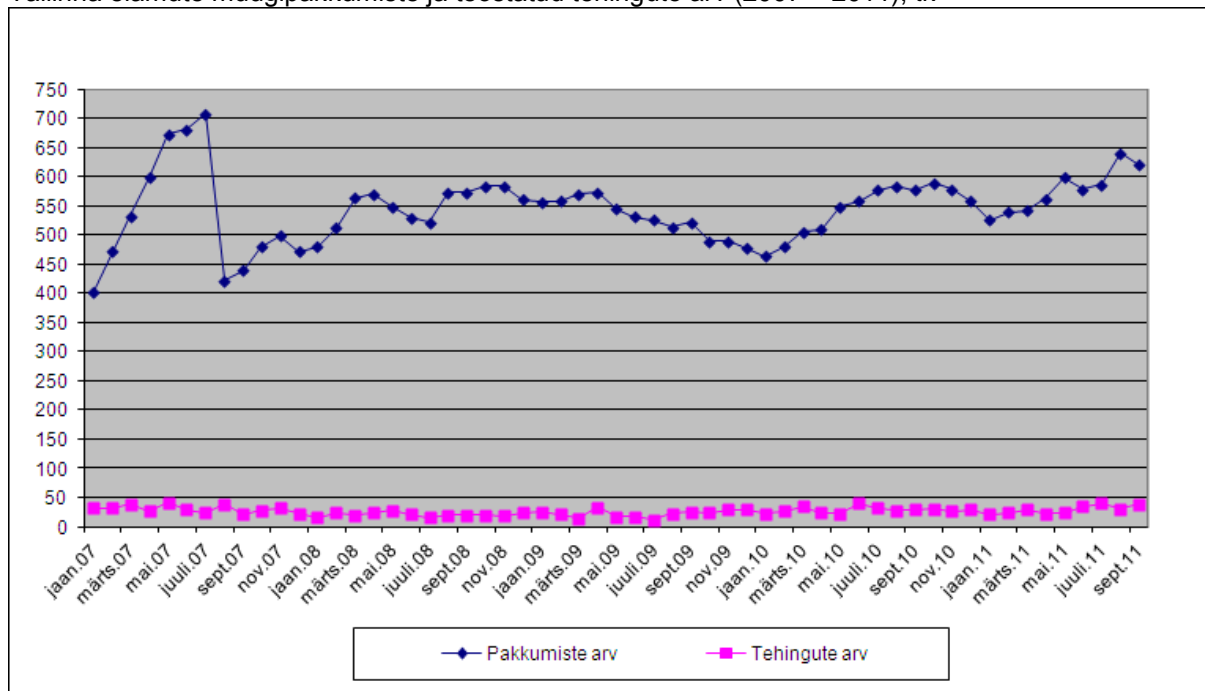
Üldistades võib tõdeda, et alates 2010.a algusest on nii Harju maakonna kui ka Tallinna linna hoonestatud elamumaa hinnad näidanud stabiliseerumist ja mõningast tõusutrendi jõudes 2006. aasta tasemele, samas jääb elamuturu aktiivsus 2006.a oluliselt alla. 2011. aastal on tehtud 96 tehingut kuus, mis on mõnevõrra rohkem kui 2009. aastal (keskmiselt 74 tehingut kuus) ning samal tasemel, mis 2010. aastal (keskmiselt 95 tehingut kuus).

Tehinguaktiivsus Tallinnast kaugemal kui 20 km asuvate objektidega on märgatavalt langenud. Seega on nende objektide likviidsus tänases turusituatsioonis võrdlemisi madal.

Tallinnas asuvate elamute pakkumiste koguarv City24 keskkonnas oli 2009. aasta lõpus ja 2010. aasta alguses olnud suhteliselt stabiilne jäädes vahemikku 470 – 510 objekti, 2010. aasta II kvartali lõpuks hakkas elamute pakkumiste arv märgatavalt kasvama. Kokkuvõttes oli 2010. aasta nelja kvartaliga Tallinnas asuvate elamute pakkumiste arv City24 keskkonnas kasvanud ca 20% (464-lt 2010. aasta jaanuaris 555-le 2010. aasta detsembris). 2011 aasta algusest kuni septembrini on pakkumiste arv kasvanud ca 18% (526-lt 2011. aasta jaanuaris 620-le 2011. septembris). Tallinnas asuvate elamute keskmised pakkumishinnad nelja viimase kvartaliga ei ole oluliselt muutunud, jäädes vahemikku 1200 – 1300 eur/m².

Pakkumiste arvu kasv avaldab survet hindade alanemisele ja tõenäoliselt 2012.a I poolaastas hinnatõusu hoonestatud elamumaa sektoris ei toimu.

Tallinna elamute müügipakkumiste ja teostatud tehingute arv (2007 – 2011), tk



Allikas: City24, Maa-amet

Sarnaselt elamuturuga on käitunud ka rida- ja paariselamute turg. Kuna rida- ja paariselamute puhul on krunt (krundiosa) reeglina väiksem ning privaatsus madalam, kui elamute puhul, siis on ka nimetatud elamispiindade hinnad elamute hindadest mõnevõrra madalamad.

Turul on selgelt välja kujunenud ostjate eelistused kvaliteedi osas. Tähelepanu pööratakse nii ehituskvaliteedile kui ka asukoha kvaliteedile. Eristunud on väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnad, kus on säilinud ostjate huvi ning pooliku või olematu infrastruktuuriga piirkonnad, kus ostjatepoolne huvi puudub vaatamata kohati üle 50% suurusel pakkumishindade langusele võrreldes „buumiaja“ hindadega. Tallinnas tööli käimise tsoon on kahanenud ca 15-20 km-ni ning kaugemale jäävate piirkondade vastu on ostjate huvi üsna tagasihoidlik. Tallinnast kaugemal kui 20 km on huvi eelkõige looduskaunites ja privaatsetes asukohtades paiknevate elamute vastu ja nende hinnatase on sarnane Tallinna ja Tallinna lähiümbruse elamute hinnatasemega. Väga tähtis on ostjate jaoks elamurajooni valmidus (hoonestatus, teede- ja tänavatevõrgu seisukord), kus individuaalelamu või elamukrunt paikneb. Valdavalt hoonestamata elurajoonides asuvad elamud ning elamukrundid on väga madala likviidsusega. Jätakuvalt eelistatakse selliseid individuaalelamutega hoonestatud ning hoonestamata elamukrunte, kus on olemas kõrghaljastus.

On teostatud märkimisväärne arv tehinguid Tallinna linnas/Tallinna lähiümbruses eramutega, mille hinnad 2011. aastal jäävad vahemikku 400 000 – 700 000 EUR-i.

Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi, korraliku viimistlustasemega ja hea planeeringuga objektide eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärasest seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamu soetamisest. Selliste objektide puhul on aimatav kapitaalsete remondi vajadus, ent kuna hooned on kasutuses, siis ei ole tihtipeale võimalik hinnata viimistluskatete all olevate konstruktsioonide seisukorda. Nõ vahepealses seisukorras maju ollakse nõus ostma renoveerimist vajavate objektidega sarnasel hinnatasemel, sest selliste majade korrastamiseks kulub sama palju raha, kui remontivajava maja renoveerimiseks. Samuti puudub huvi pooleliolevate ehitiste vastu, sest turul on pakkumisel laias valikus tervikuna valminud elamuid.

Uuselamute ehitusmahust annab ettekujutuse väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv. Statistikaameti andmete kohaselt on Harjumaal (sh Tallinnas) 2009. aastal uuselamutele väljastatud kokku 527 ehitusluba ning 423 kasutusluba. 2010. aastal olid vastavad näitajad 430 ja 316 ning 2011. aastal 444 ehitusluba ning 313 kasutusluba.

Tingituna asjaolust, et tänane ostja võtab endale aega ostuotsuse langetamiseks, on ka elamute müügiperioodid eelnevate aastatega võrreldes veninud harjumuspärasest pikemaks. Selge on, et täielikult turu ootustele vastav objekt leiab endiselt suhteliselt kiirelt ostja, ent ka sellisel puhul ei torma tehingut sooritama, vaid pigem kaalutakse otsus hoolega läbi. Samas nt asukoha, ruumiplaneeringu, funktsionaalsuse või seisukorra poolest kehvema objekti müügiperioodi on tänases turusituatsioonis keeruline hinnata, kuna müüja ootused hinna osas ei vasta alati turuolukorrale. Müüjate ja ostjate ootuste erinevus kajastub ilmekalt ka müügiperioodides. Müügiperioodid pikenesid 2008. ja 2009. aasta jooksul tunduvalt, jäädes 2011. aastal korterite lõikes ca 4-9 kuu ning elamute lõikes 6-12 kuu juurde.

Oleme seisukohal, et lähiperspektiivis sõltub nii elamu- kui ka korterituru areng peamiselt majanduse arengust (sh tööhõivest ning sissetulekute muutusest), laenuitingimustest ning võlakriisi lahendamisest Euroopas. Oleme arvamusel, et viimase kaheksa kvartali statistika annab selget märku Harjumaa ja Tallinna linna elamuturu hindade stabiliseerumisest ning tõusust. Elamuturu stabiliseerumise peamiseks takistuseks võib osutada elamuturu osaliste võrdlemisi madal aktiivsus (see jääb 2006 aastale lausa mitmekordselt alla), Euroopa võlakriis ja 2011. aastal kiire ehitushindade tõus, mis pärsib turuosaliste võimekust eramu ehituseks.