

Tallinna ja Harjumaa elamispiindade turuülevaade 2009. aasta esimesel poolel

2009. aasta esimest poolt elamispiindade turul Tallinnas ja Harjumaal iseloomustab sarnaselt 2008. aastaga jätkuv müügihindade ja -tehingute langus. Reaalsed tehinguhinnad on langenud kiiremini, kui pakkumishinnad kinnisvaraportaalides. Hinnalanguse uued maksimumid on tingitud nii kiirmüügiobjektide kui ka uusarenduste korterite odavmüügist. Kuigi ka pakkumiste arv on võrreldes 2008. aastaga langenud, iseloomustab turgu siiski tihe konkurents ning eelkõige ostetakse erilisi ja hea hinnaga objekte.

Võrreldes aasta esimese kvartali suhtelise madalseisuga korterimüügittehingute sõlmimises, on teises kvartalis (juunikuu seisuga) siiski märgata tehingute aktiivistumist. See aga ei ole veel jõudnud avaldada tugevat mõju hindade langusele. Pakkumiste arvu languse ja tehingute kasvu põhjal võiks prognoosida senise kiire hinnalanguse aeglustumist, kuid põhjalikumaid järeldusi trendide muutumise kohta on vara teha, sest pakkumiste arvu langus on tulenev eelkõige maaklerite arvu, korduvpakkumiste ning arendusprojektides olevate ühikute vähenemisest. Enam ei kohta portaalides eriti palju pakkumisi, mida müüb korraga mitu maaklerit, sest objekti müük nõuab täna rohkem aega ja finantsvahendeid, kui varem ning maaklerid ei ole nendest reeglina huvitatud.

Korterituru ülevaade

Korterite puhul on Tallinnas kõige rohkem pakkumisi ja tehinguid sarnaselt eelmise aastaga kesklinnas ja Lasnamäel. Keskmise korteripakkumiste arv antud linnaosades on suuremate kinnisvaraportaalide andmetel vastavalt 1750 ja 1280. Neile järgnevad Mustamäe 1000, Põhja-Tallinn 950, Haabersti ja Kristiine 500, Nõmme 300, Pirita 200 ja Vanalinn 100 pakkumisega.

Aasta esimest kvartalit Tallinna korteriturul iseloomustas võrdlemisi madal tehingute arv – näiteks jaanuaris tehti Tallinnas ainult 249 tehingut keskmise hinnaga 16 143 eek/m². Veebruari statistika põhjal võiks summeerida (esimese kvartali) korterituru olukorra Tallinna erinevates linnaosades: kõrgeim hind ja suurim tehingute arv oli kv.ee andmetel kesklinnas – 78 tehingut keskmise hinnaga 21 103 eek/m², järgnesid vastavalt Lasnamäe 58 tehingu ja 12 300 eek/m², Mustamäe 56 ja 14 694 eek/m², Põhja-Tallinn 43 ja 14 797, Haabersti 37 ja 16 232 eek/m² ning Kristiine 25 ja 13 753 eek/m².

Teise kvartali puhul võis märgata tehingute arvu kasvu. Juunis sõlmiti Tallinnas 339 korteriomanditehingut keskmise hinnaga 13 331 eek/m², mis teeb aasta esimese kuuga võrreldes languseks ca 20 protsenti. Kvartali keskmine hinnalangus võrreldes esimese kvartaliga oli 10 protsenti, esimeses kvartalis aga langesid hinnad 18 protsenti võrreldes eelmise aasta viimase kvartaliga.

Kuna uusi elamispiindasid juurde ei ole ehitatud, on pakkumiste arv stabiilselt vähenenud. Samuti annab 10% hinnalangust võrreldes eelmise kvartali 18%-ga lootust hinnalanguse edasiseks aeglustumiseks.

Harjumaal on suuremate kinnisvaraportaalide andmetel praegu keskmiselt pakkumises 1700 korterit (sellest on välja arvatud Tallinna pakkumised). Kõige rohkem on pakkumisi Viimsi vallas – üle 300. Sellele järgnevad Rae ja Maardu vallad keskmiselt 200 pakkumisega; 100 pakkumise kanti jäävad Harku ja Paldiski ning ülejäänud valdades on vastav arv väiksem, lõppedes 1-3 pakkumisega Aegviidu, Kõue ja Padise valdades.

Korterite keskmine müügiperiood on juulikuu seisuga tõusnud 194 päevani – see on ligi kolm kuud rohkem, kui keskmine näitaja aasta tagasi.

Eramud ja hoonestamata elamumaad

Olukord eramuturul järgib ülejäänud kinnisvaraturuga sarnaseid trende. Seda iseloomustab tehingute arvu ja rahalise mahu vähenemine – keskmine hinnalangus võrreldes 2008. aasta sügisega

on 20-40%. Tehingute läbiviimist takistavateks teguriteks on inimeste ebakindlus tuleviku ees ning ootus hindade edasise languse osas. Suurim tagasilöök on tabanud "põlluarendustes" paiknevaid objekte. Hoolimata tugevast hinnalangusest puudub inimestel nende vastu huvi, kuna enamasti ei ole sellistel arendustel hästi välja kujunenud kommunikatsiooni- ja teedesüsteemi, ja seetõttu palju müügitehinguid ei sooritata.

Eramute pakkumisi on suuremate kinnisvaraportalide andmeil Harjumaal keskmiselt 1500 ja Tallinnas 600 kandis. Sarnaselt situatsiooniga korteriturul, on ülekaalukalt rohkem eramupakkumisi Viimsi (keskmiselt 230), Rae (142) ja Maardu (112) valdades ning siin on ettepoole kerkinud ka Harku vald 197 pakkumisega. Keskmiseks ruutmeetrihinnaks on kujunenud 16,517 eek/m², mis on ligi 4,500 krooni võrra madalam kui aasta varem. Keskmise müügiperiood Harjumaal on 01.07 seisuga tõusnud 228 päevani (eelmise aasta sama perioodi 113-lt päevalt).

Eramupakkumisi on Tallinnas ja Tallinna lähistel kõige rohkem enim tunnustatud eramajade piirkondades - Viimsis (224), Pirital (157) ja Nõmmel (143). Pisut vähem pakkumisi on Haabersti (102), Kristiine (50) ja kesklinna (35) linnaosades ning kõige vähem traditsioonilistes korterelamute piirkondades Mustamäel (3) ja Lasnamäel (1).

Suurim hinnalangus on tabanud hoonestamata elamumaid. Põhjuseks võib lugeda konkurentsi juba valmishitatud majade poolt, mille puhul saab ostja kohe sisse kolida, ning seda, et eluasemelaenu antakse krundi soetajale üksnes ehitusprojekti olemasolul.

Harjumaa maatükkide pakkumisi on suuremate kinnisvaraportalide järgi 2900 ringis ning nende keskmiseks hinnaks on 640 eek/m² – reaalsed tehingud toimuvad siiski veelgi madalamate hindade juures, jäädes vaid pooletuhande krooni kanti ruutmeetri eest. Maatükkide keskmiseks müügiperioodiks 6. juuli seisuga on 323 päeva, mis on 164 päeva rohkem, kui juulis 2008. Kuna tehingute maht antud valdkonnas on aga tuntavalt vähenenud, siis on ka statistika hüppeline ning seda ei tasuks võtta kui alust pikaajaliste trendide kujunemisele.

Turuseis on hetkel ostja jaoks soodne, kuid eeldab omafinantseeringu olemasolu. Kuna ehitushinnad on langenud ning hoonestamata elamumaid saab soodsalt, on heas seisus need, kellel on vajalikud rahalised vahendid ja soov oma maja rajada. Samuti leiab väga häid pakkumisi eramuturul. Kogu turuseisu võiks statistiliselt summeerida nii: tehingud toimuvad, kas tavaliste objektidega väga madalate hindade juures või ilusate ja kallite objektidega täieliku omafinantseeringu olemasolul. Headele pakkumistele leidub ostjaid alati.

Koostaja: Arco Vara Kinnisvarabüroo hindamisosakond