

Eesti kinnisvaraturg

Mihkel Eliste

Arco Vara kinnisvaraanalüütik

26.04.2019

Tartu

Tänased teemad

- Eesti kui tervik
 - Tallinn, Tartu, Pärnu ja ülejäänud Eesti
- Elukondliku kinnisvara turg
- Mõningal määral muud sektorid
- Küsimused

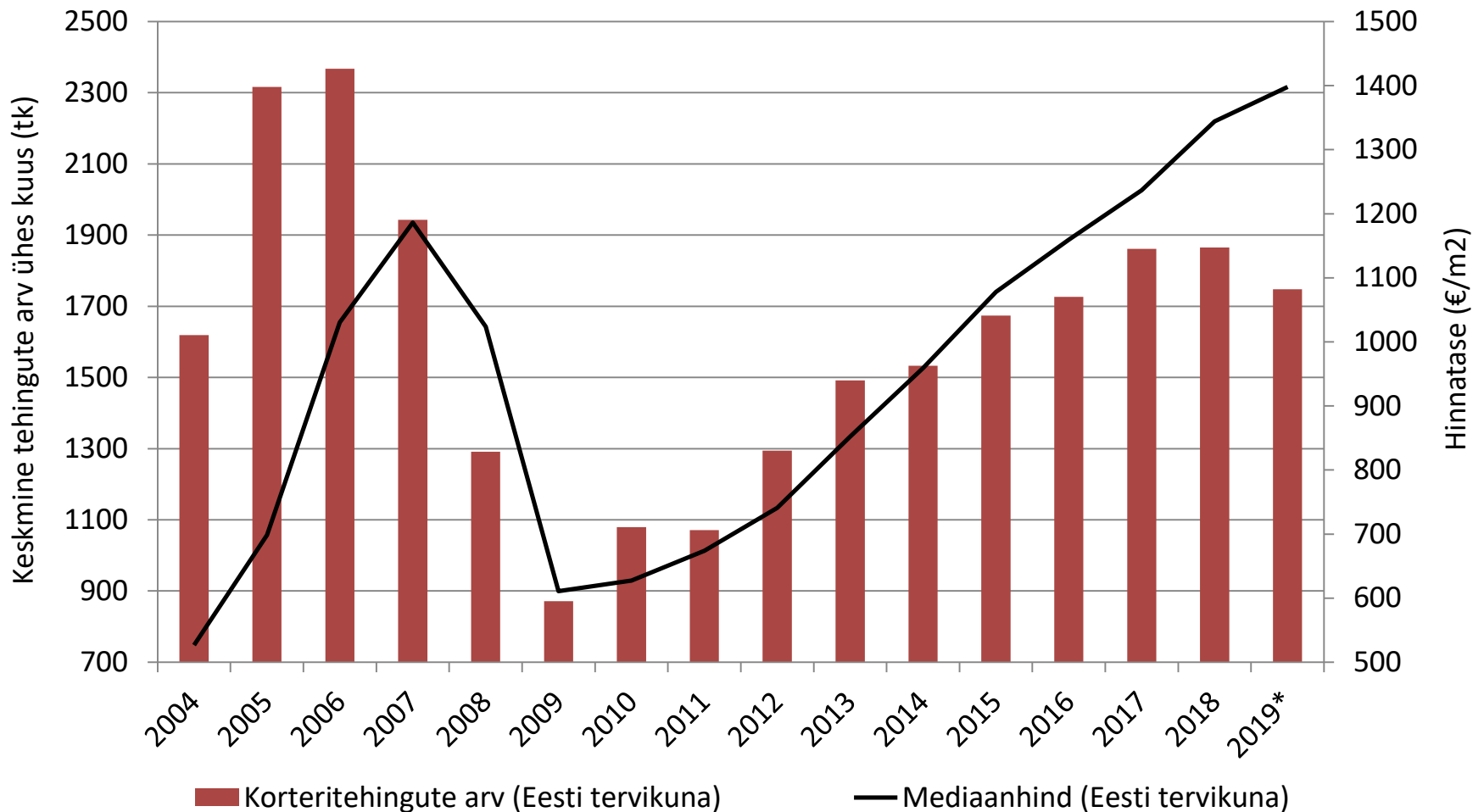
Hiljutised muutused (1)

- 2018. a. II pooles turuaktiivsuse alanemine
 - Väikelinnades langes turg terve aasta vältel (-15%)
 - Tallinnas II poolaastal tehingute arv -7,0% (YoY)
 - Järelturul -5,4%, uute korterite müük -11%
 - Tartus II poolaastal tehingute arv +15% (YoY)
 - Järelturul +4,9%, uute korterite müük +61%
- Müügiperioodid pikenevad, pakkumine kasvab

Hiljutised muutused (2)

- 2018. a. IV kvartali volatiilsuse kasv börsidel
 - Eluasemelaenude intressimäärade kasv
- 2019. a. I kvartal tuli oodatust optimistlikum
 - Väikelinnades madalam võrdlusbaas
 - Uute korterite kallinemine on viimas ostjaid tagasi järelturule nii Tallinnas kui Tartus
- Rahapesu ja muutused pangandusturul
 - Laenuraha kättesaadavus, pakkumine ja hind

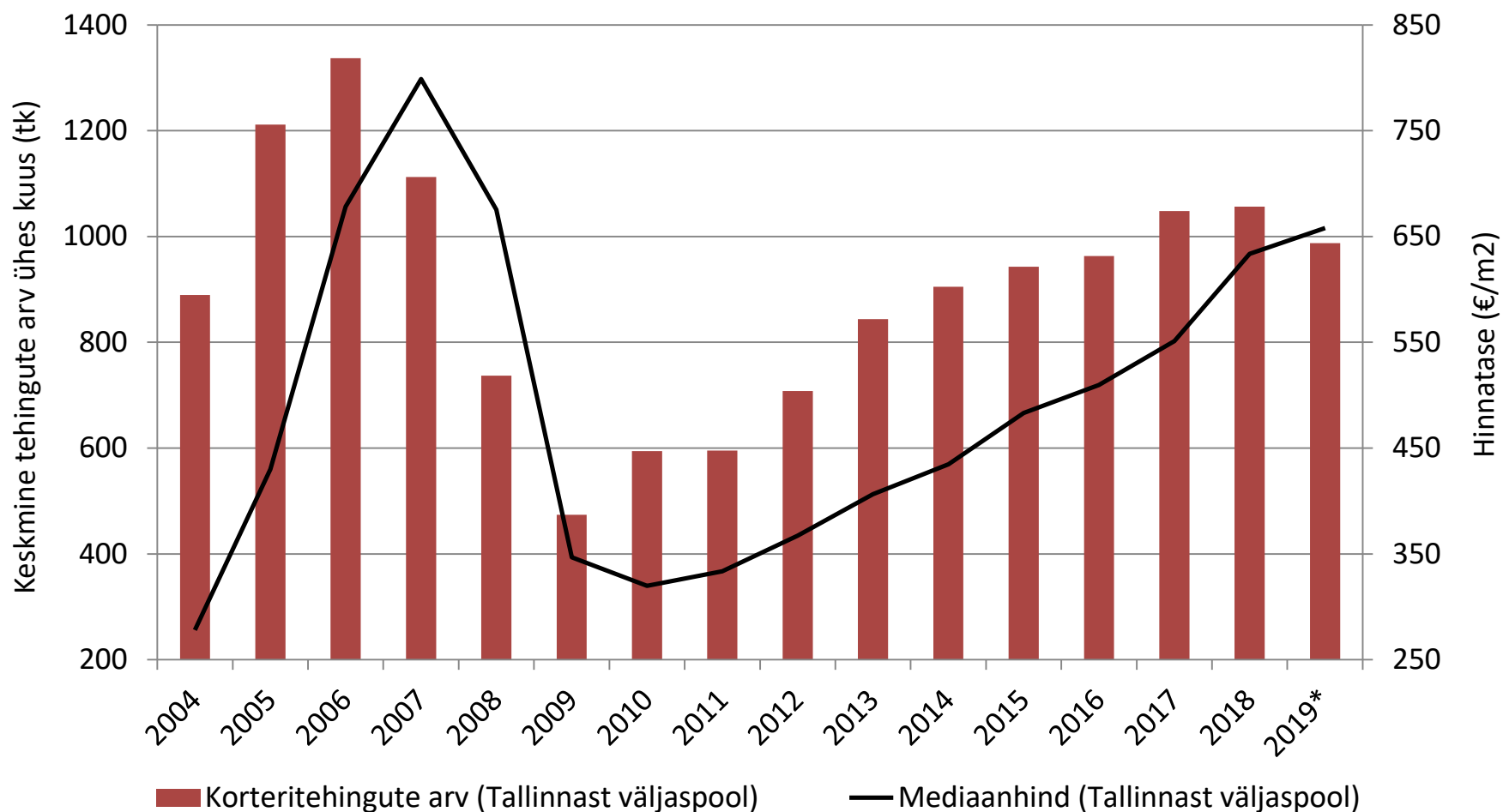
Eesti korteriturg



* I kvartali seisuga.

Allikas: Maa-amet

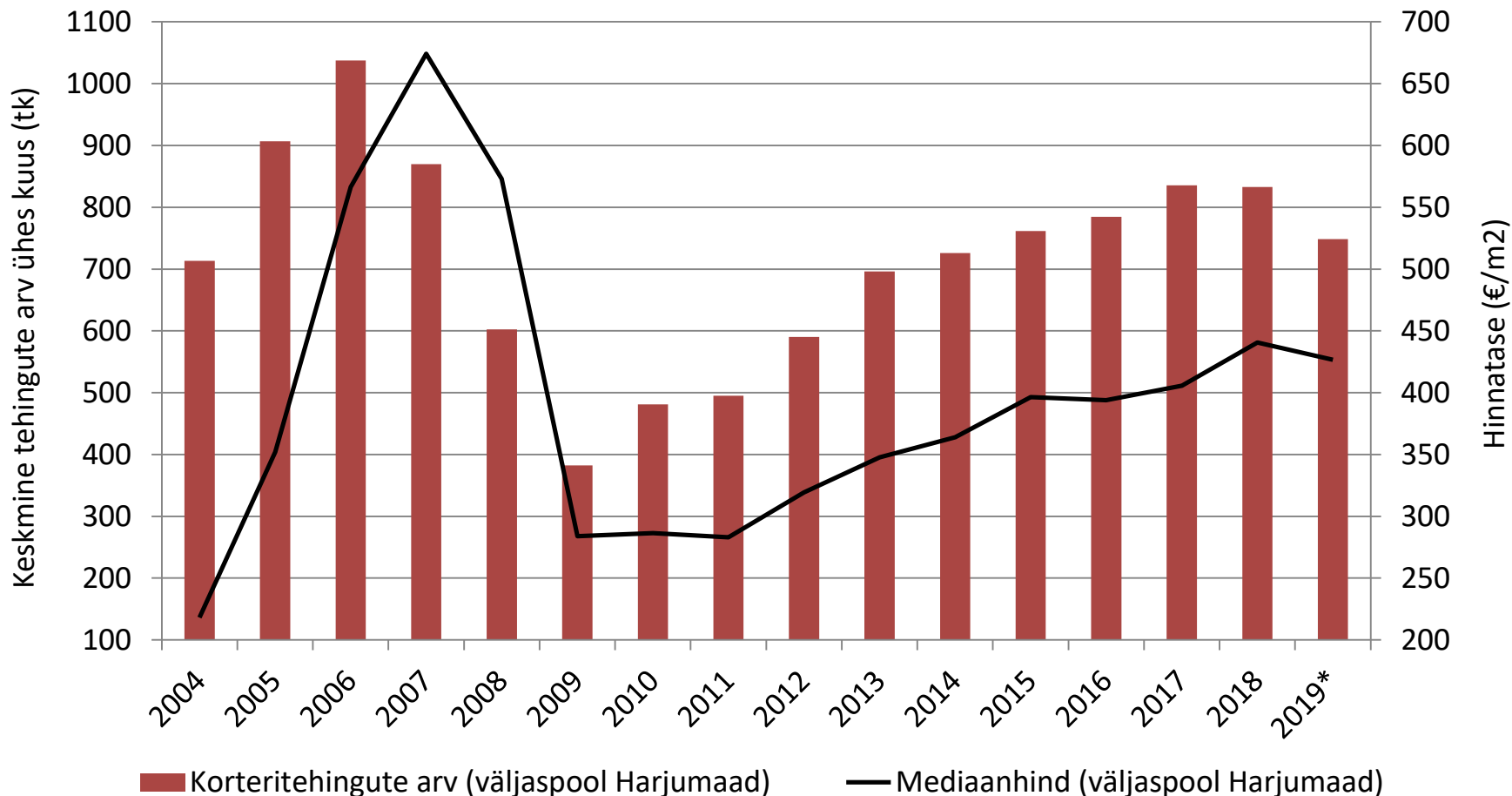
Eesti korteriturg (Tallinnast väljaspool)



* I kvartali seisuga.

Allikas: Maa-amet

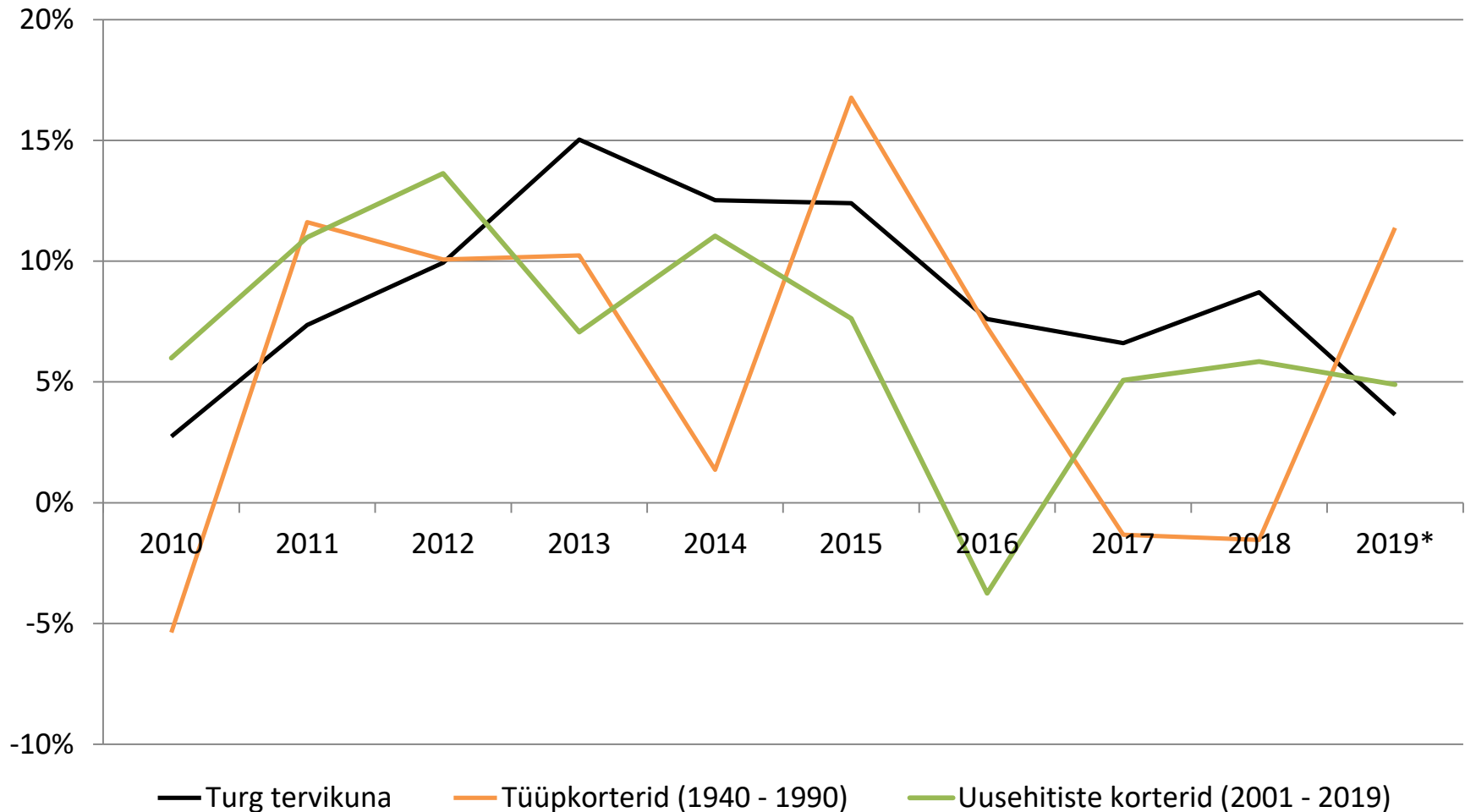
Eesti korteriturg (väljaspool Harjumaad)



* I kvartali seisuga.

Allikas: Maa-amet

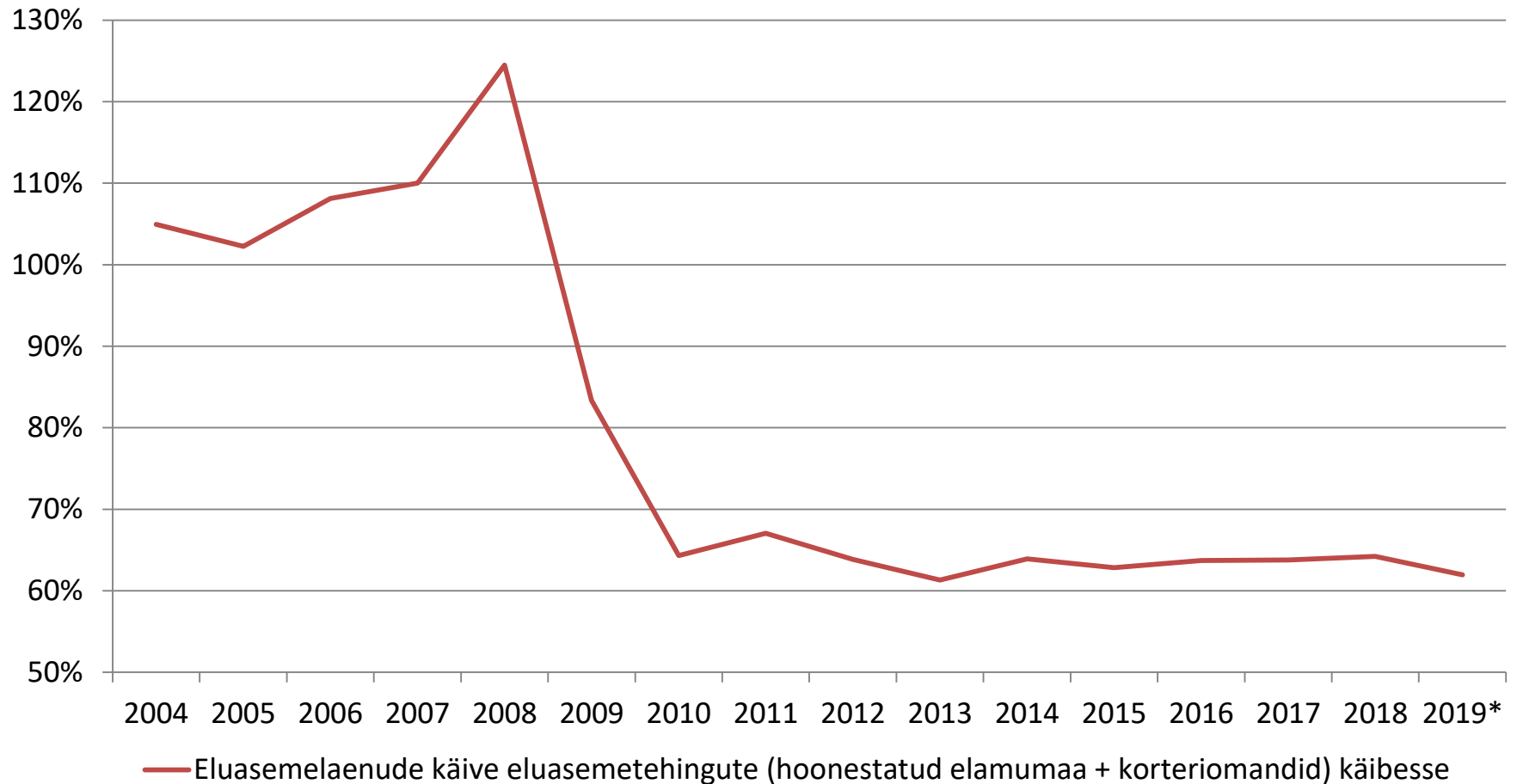
Hinnakasv korterite ehitusaastast lähtuvalt



* I kvartali seisuga (YoY).

Allikas: Maa-amet

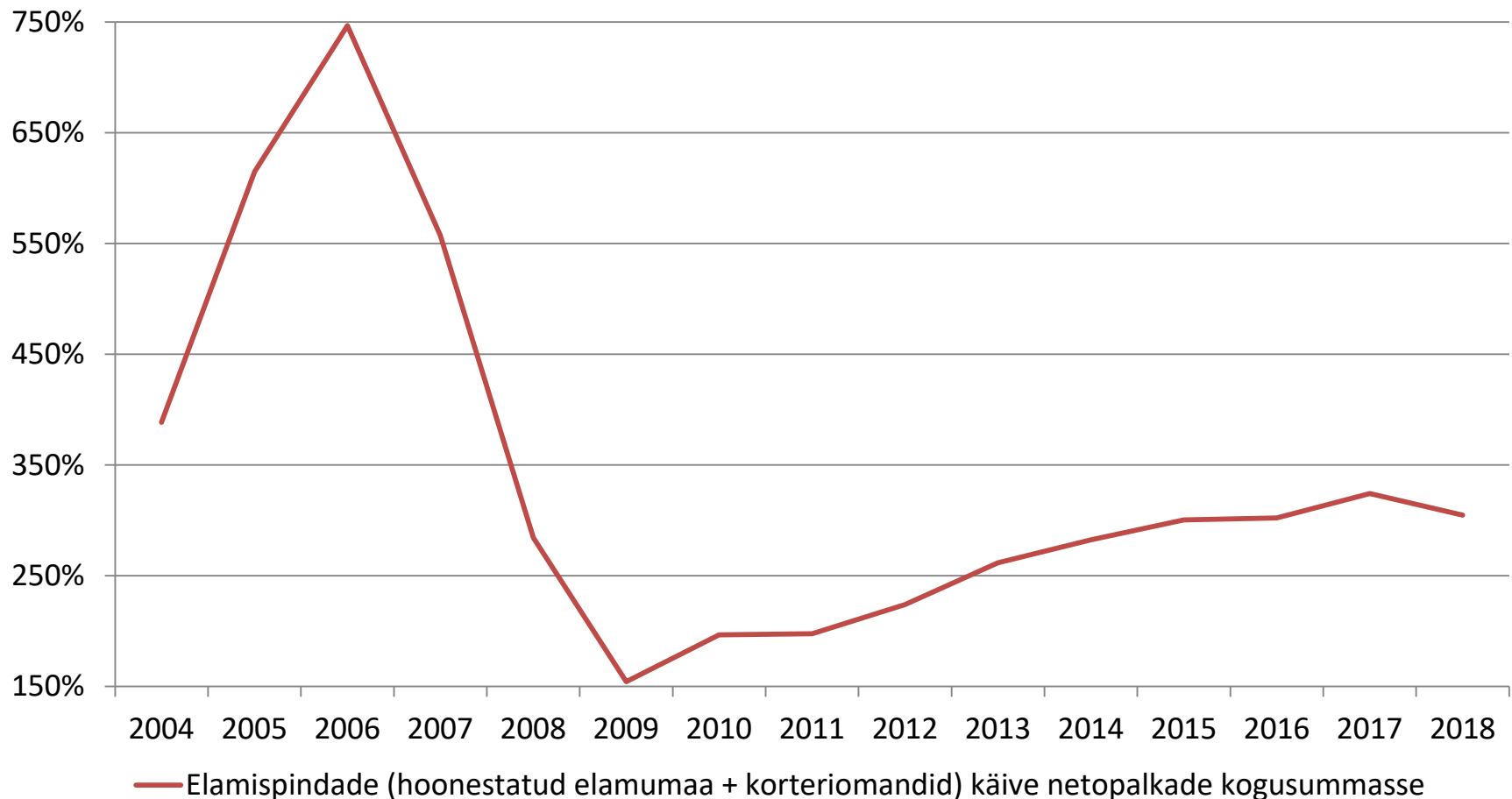
Eluasemelaenude käive eluasemetehingute käibesse (elamud ja korterid)



* I kvartali seisuga.

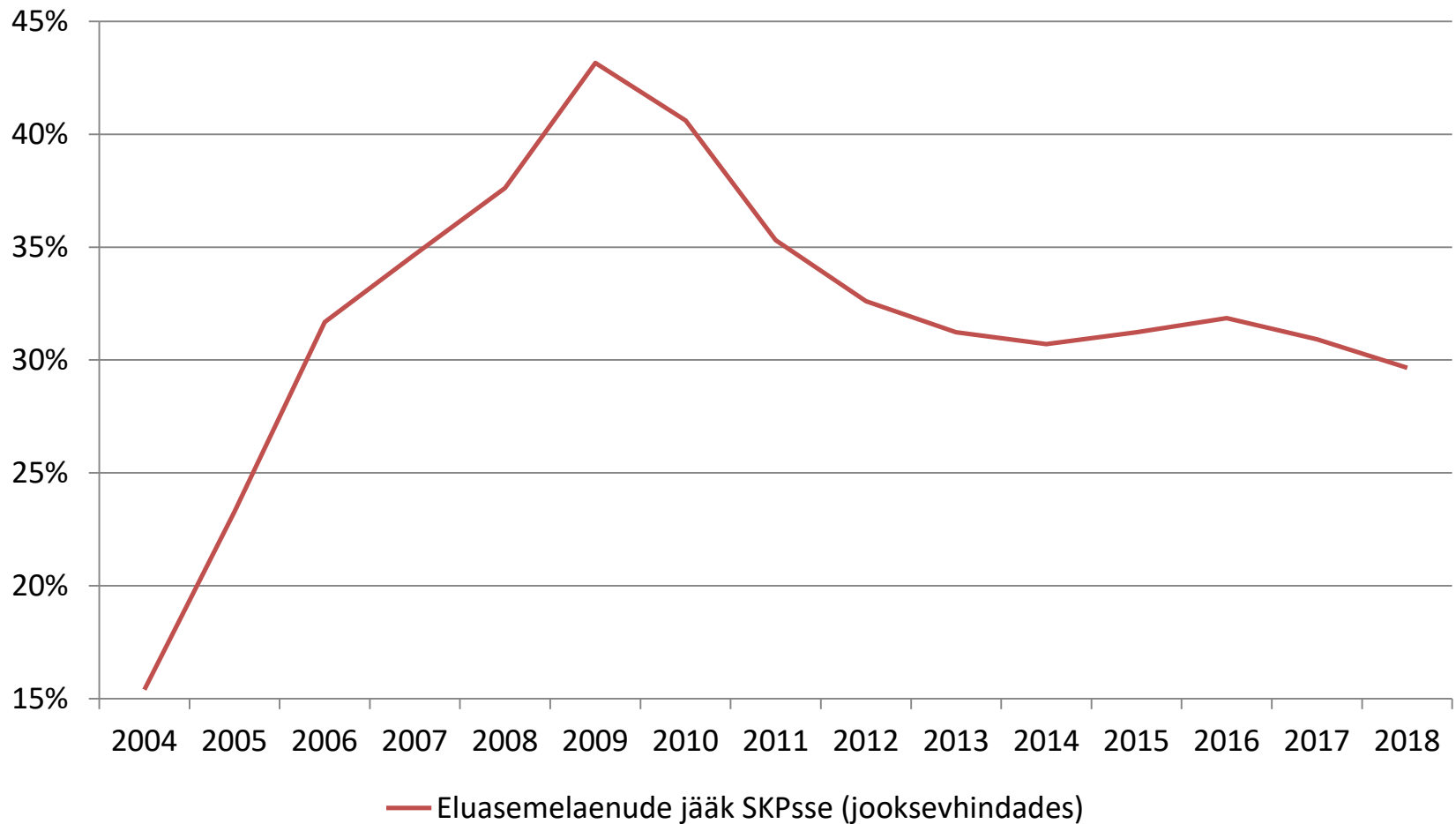
Allikas: Eesti Pank, Maa-amet

Elamispindade käive netopalkade kogusummasse (elamud ja korterid)



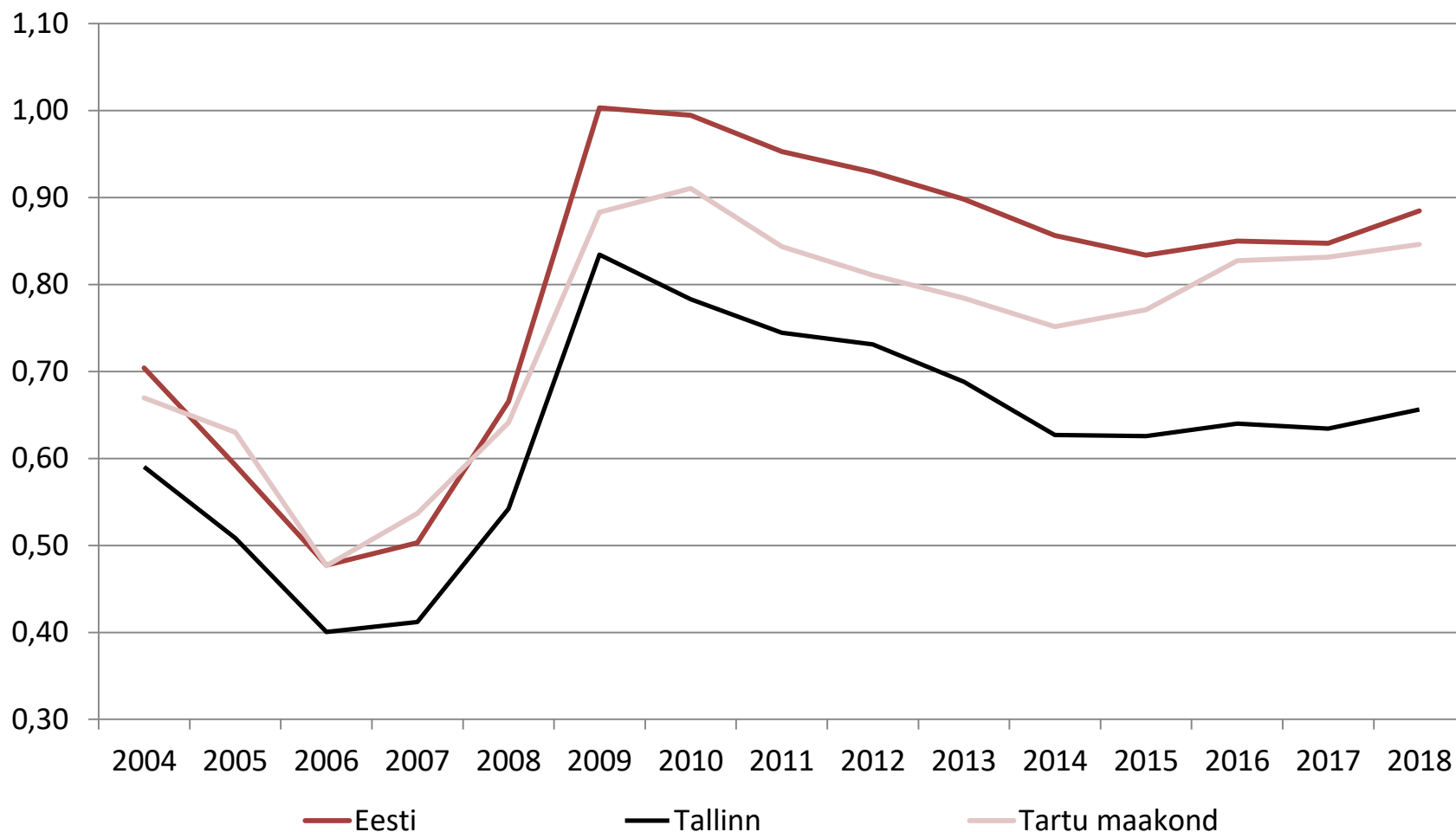
Allikas: Eesti Pank, Maa-amet

Eluasemelaenude jääk SKPsse



Allikas: Eesti Pank

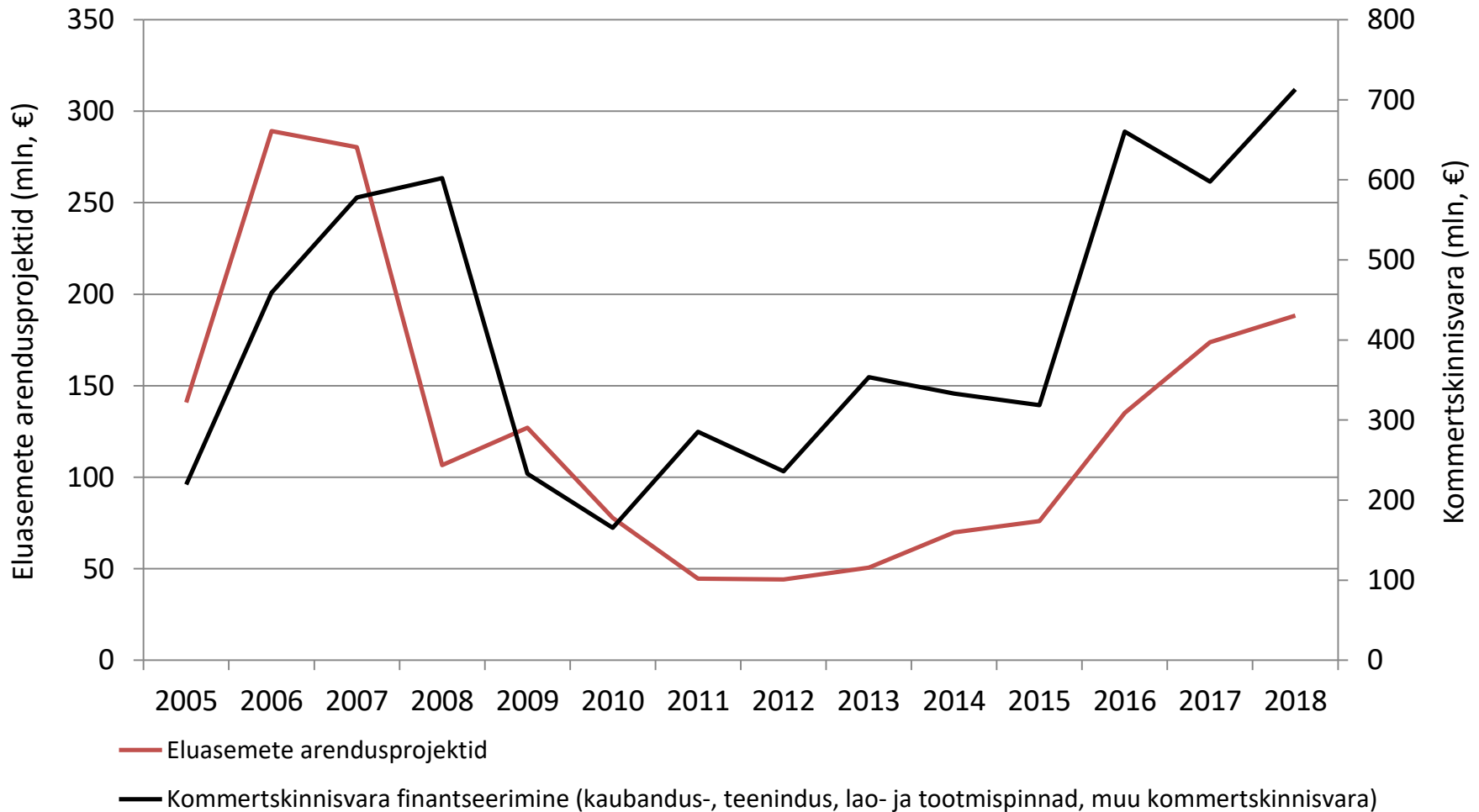
Kinnisvara kättesaadavus paraneb



* Piirkondliku keskmise korteri ruutmeetrihinna suhe piirkondlikku keskmisesse netopalka.

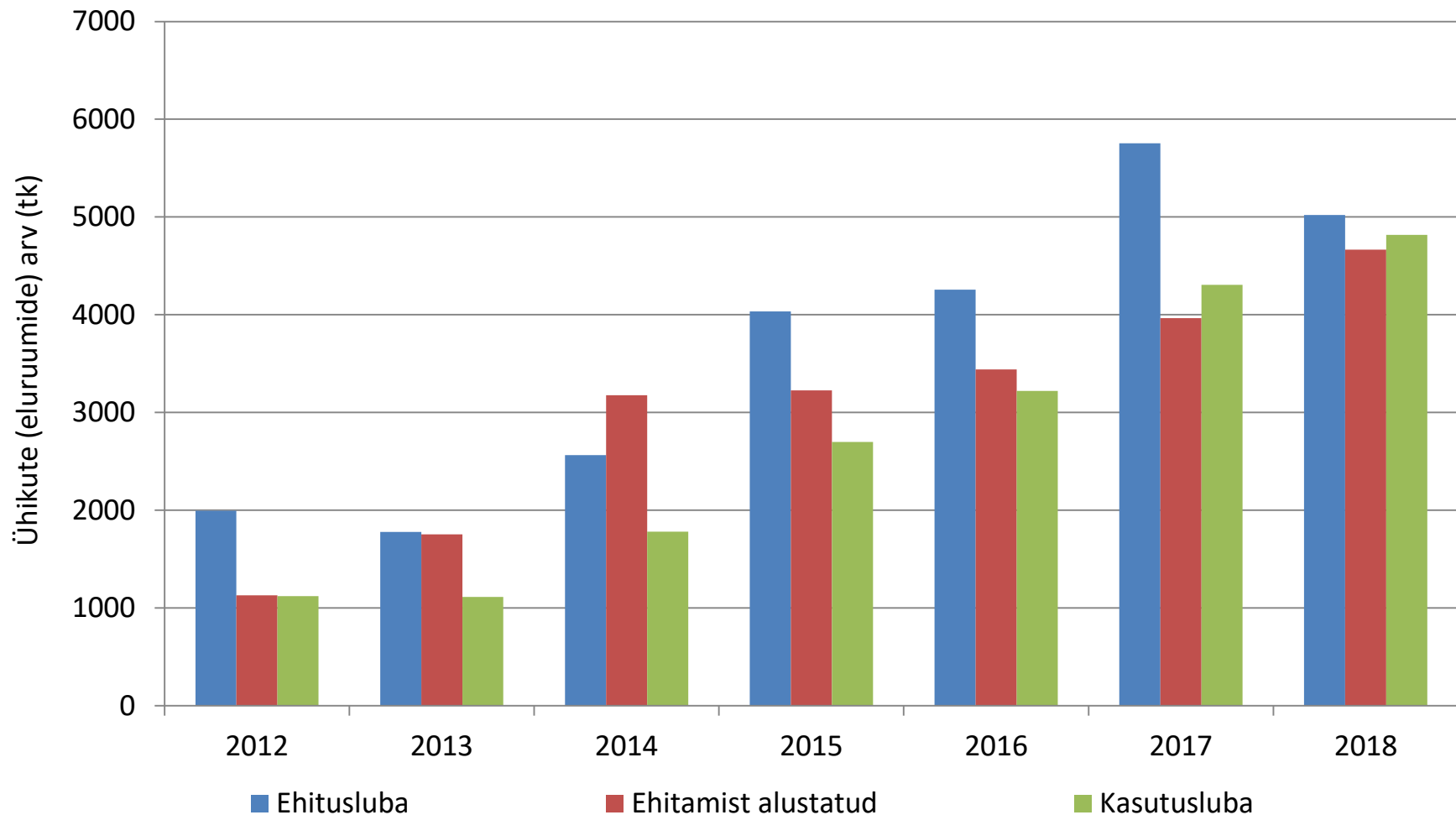
Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Finantseerimismahud



Allikas: Eesti Pank

Ehitusaktiivsus (rida- ja korterelamud)

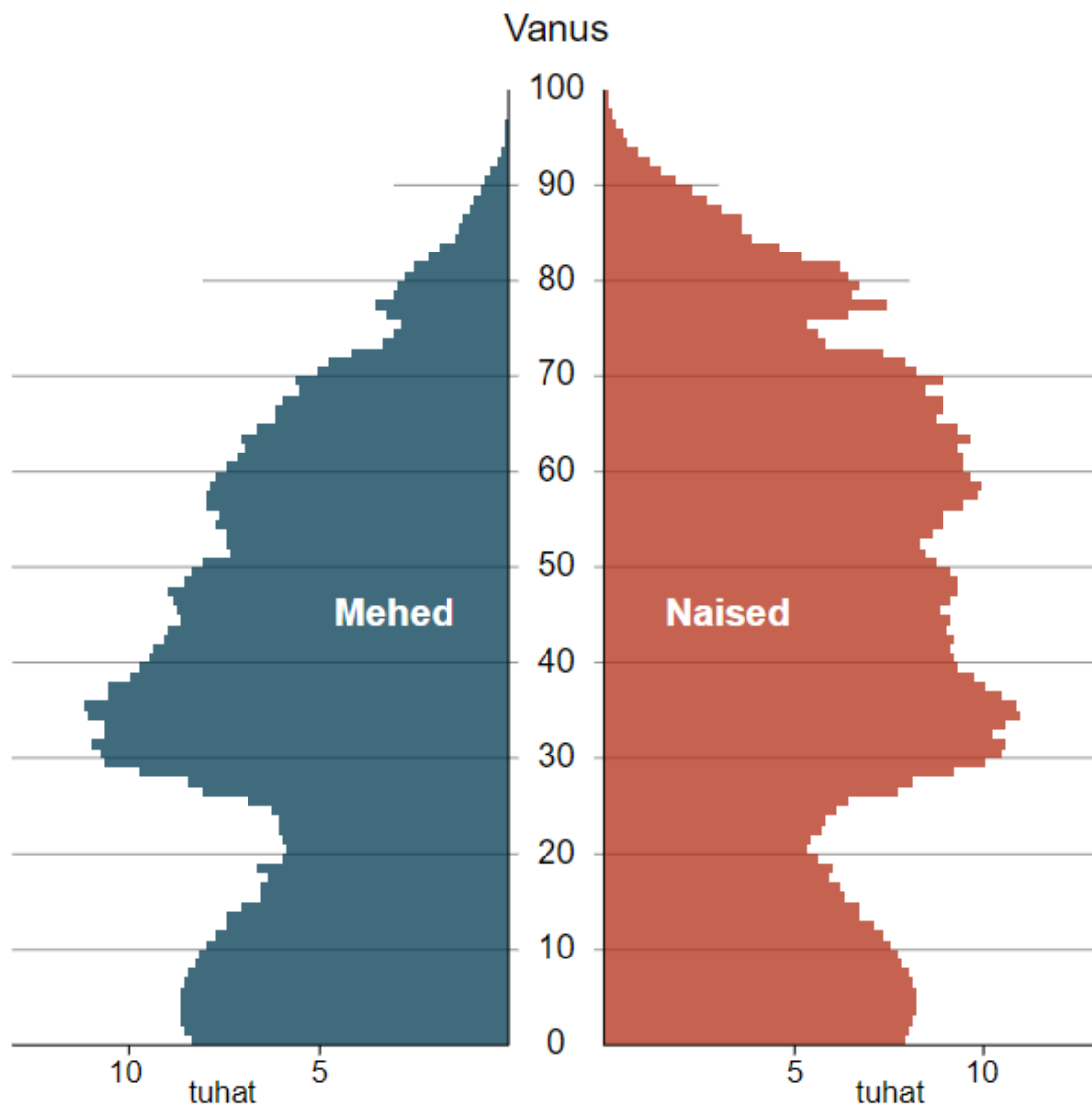


Allikas: Statistikaamet

Ränne ja demograafilised tegurid

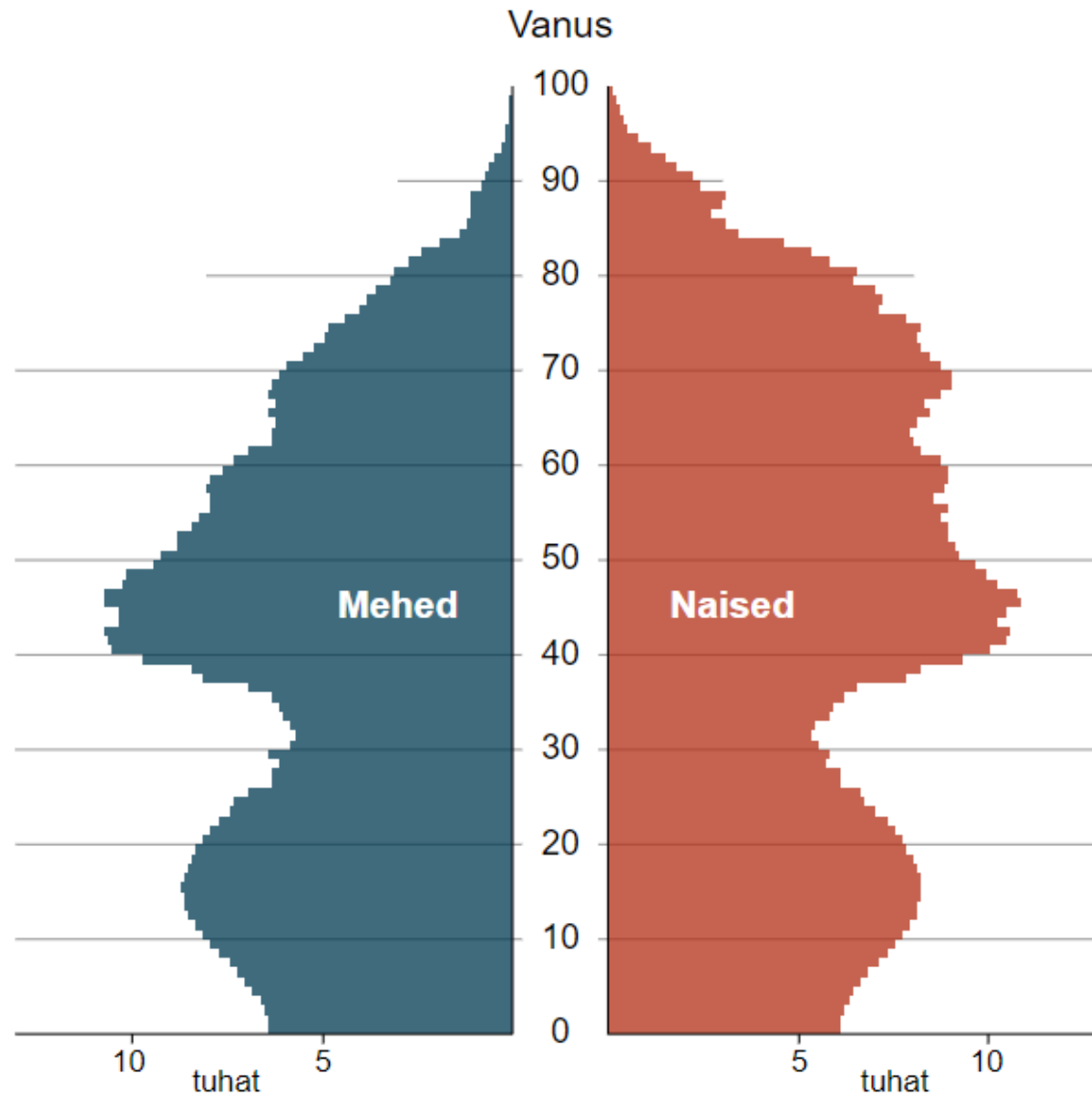
- Väikelinnades elanike väljavool peatunud
 - Tööturu tingimused paranenud nii maa-asulates kui ka linnalistes piirkondades
 - Palgakasv suhteliselt sarnases tempos üleriigiliselt
- 2018. ja 2019. a. aktiivne eeslinnastumine
- Ääremaastumine siiski jätkub
 - Tallinn jätkab kasvamist $\sim +1\%/a.$
- Eesti positiivne rändesaldo
- Elanikkonna vananemine, negatiivne iive

Eesti rahvastikupüramiid: 2019



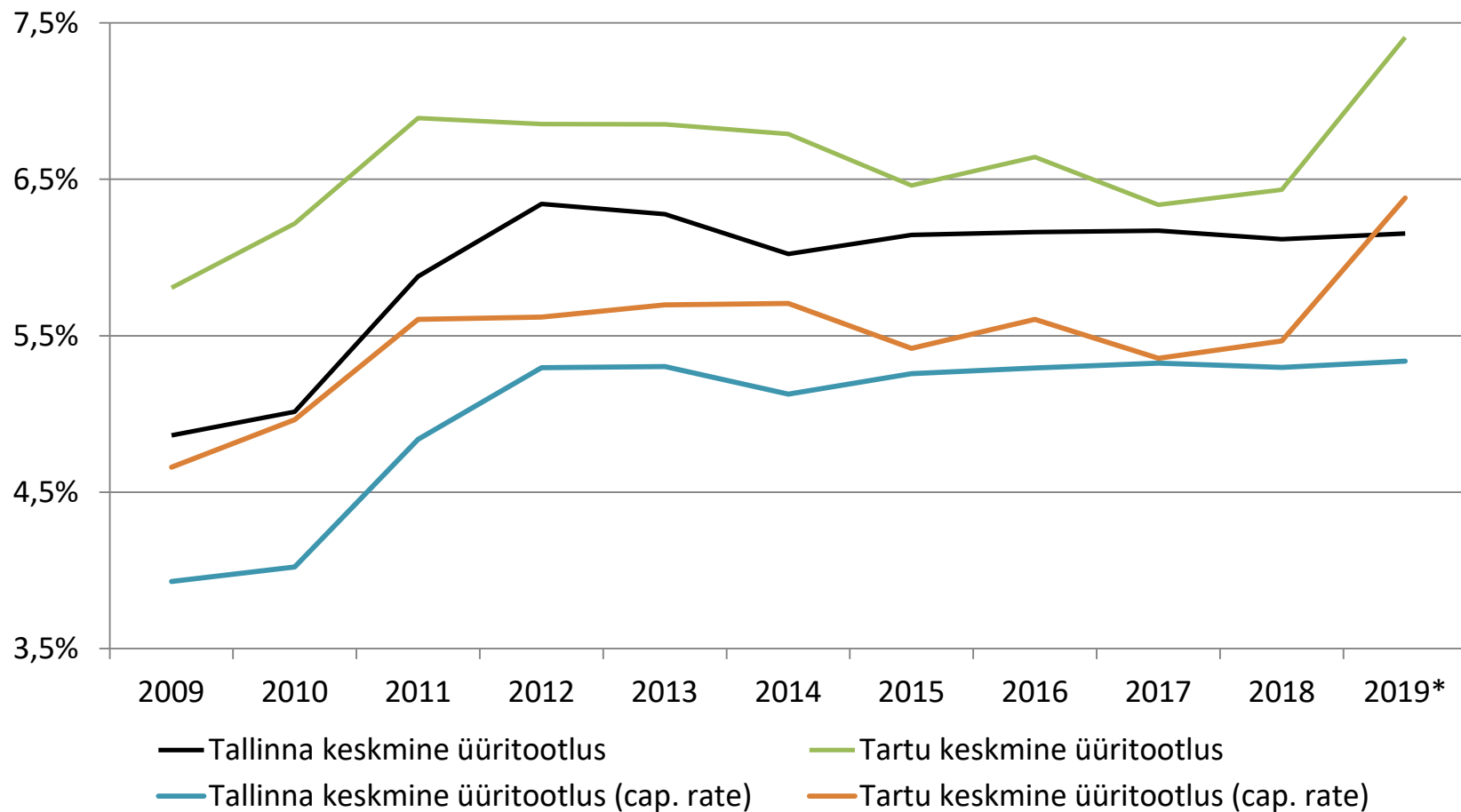
Allikas: Statistikaamet

Eesti rahvastikupüramiid: 2030



Allikas: Statistikaamet

Üüritootlus Tartus vs Tallinnas

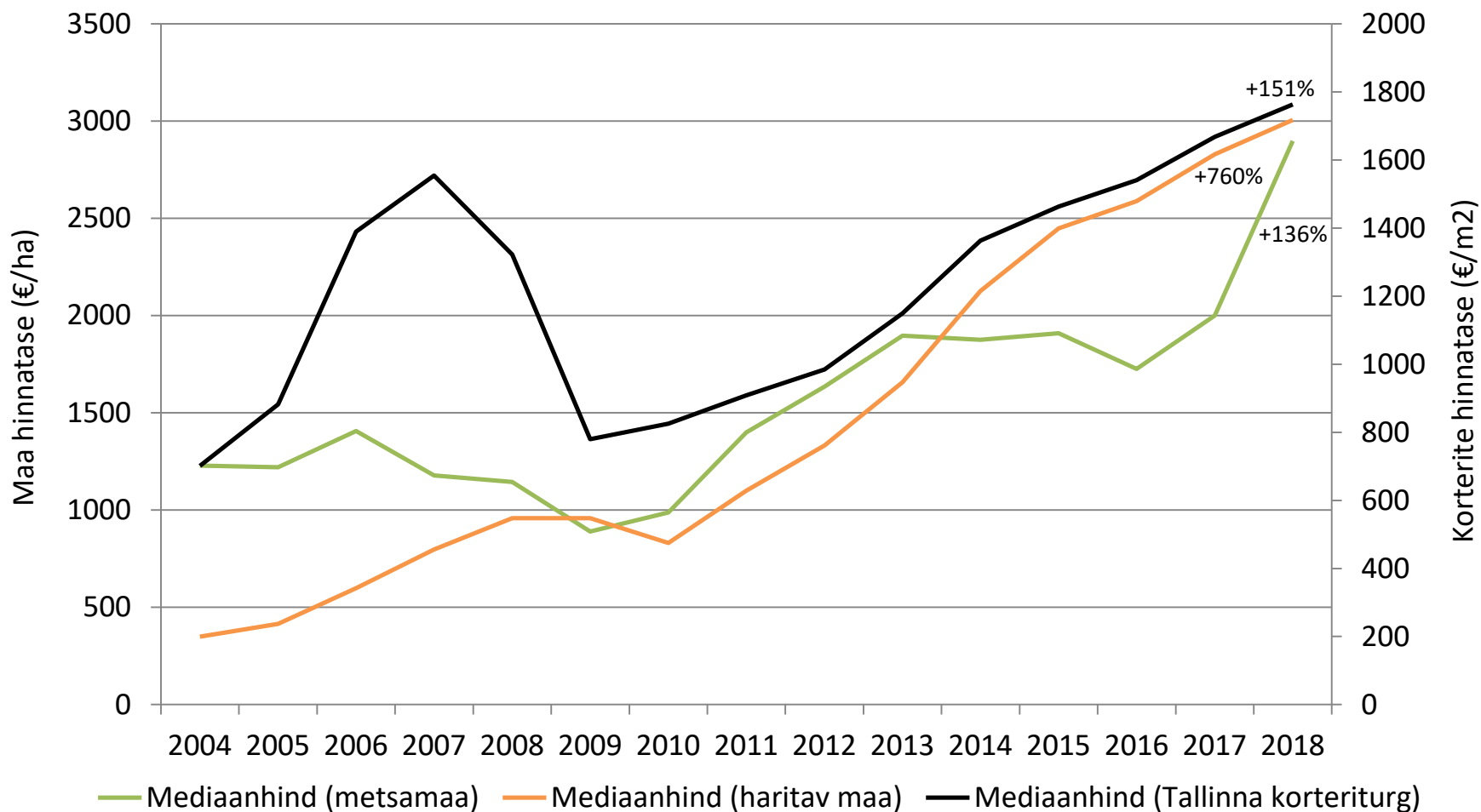


** Arvestuslik vakantsimäär 8% aastas, arvestuslik tegevus- ja kapitalikulu 0,60 €/m²/kuus.

* I kvartali seisuga.

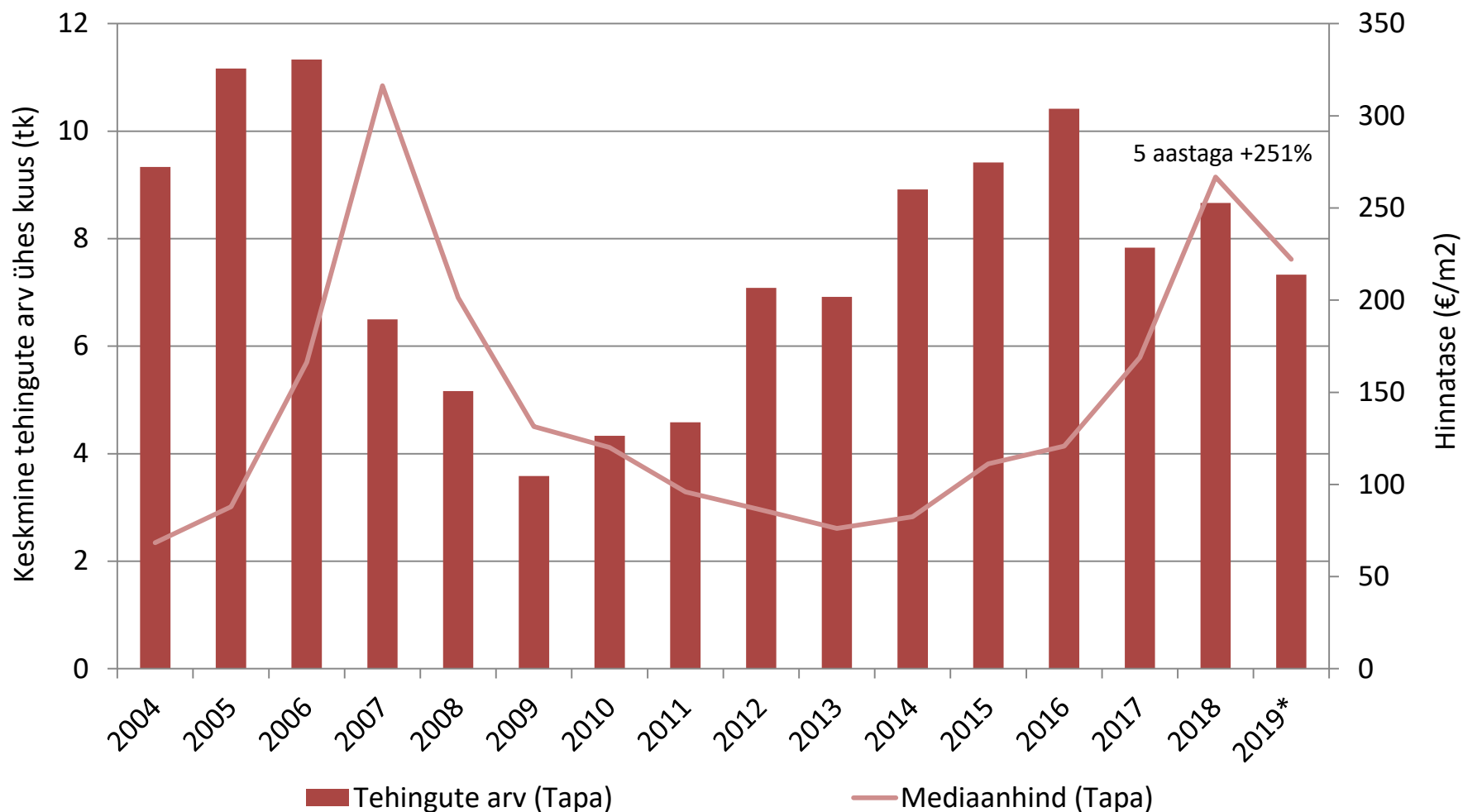
Allikas: Maa-amet, kinnisvaraportaal kv.ee, Arco Vara statistika

Alternatiivsed investeeringud



Allikas: Maa-amet

Olulised piirkondlikud muutused (Tapa linna näitel)



* I kvartali seisuga.

Allikas: Maa-amet

Prognoosid

- Tootluste edasine alanemine peatunud, marginaalne kasv jätkub
- Hinnakasvu jäävad periooditi vedama uute korterite tehingud
- Turuaktiivsus jätkab alanemist, järelturu aktiivsuse kasv on ainuüksi ajutine
- Hinnatase jätkab mõningates segmentides alanemist
- Müügiperioodid jätkavad pikenemist, pakkumiste arv kasvab
- Maaklerteenuse kasutamine kasvab
- Intressid jätkavad tõusu kuid püsivad madalad veel pikemat aega
- Ehitusaktiivsus pidurdub, ehitushind jätkab aeglustuvat kasvu
- Ehitusaktiivsuse pidurdumine asub vähendama laojääki ja võib survestada hinnakasvu kiirenemist nii järelturul kui uusehitiste osas
- Eluasemelaenude portfelli kasv aeglustub
- Väikelinnade uute arenduste müük ei kulge oodatud tempos

Tänan kuulamast!

Küsimusi?