

## Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu ülevaade 2008 kevad

Allikas: [www.1partner.ee](http://www.1partner.ee)

### **Majandusindikaatorid:**

- Majanduskasvu tempo on alates 2007. aasta I kvartalist pidevalt langenud  
Rahandusministeerium prognoosib käesoleva aasta keskmiseks majanduskasvuks 3,7% ning Eesti Pank 2%
- Tarbijahinnaindeks kasvas 2008. aasta alguses kahekohalise numbrini, mida pole juhtunud viimase kümne aasta jooksul
- Jaekaubanduse kasv on minimaalne
- Keskmine palk kasvab jõudsalt
- Töötuse määr langes 2007. aasta lõpuks rekordilise 4,1% tasemele, aasta keskmiseks oli 4,7%

Eesti majanduskasv on vastavalt prognoositule pidurdunud. Riigieelarvesse laekus ligi 6,7 miljardit krooni planeeritust vähem, mida ei kata ka algsest planeeritud ligi 3,6 miljardi suurune eelarve ülejääk. Lisaks tuleb eelarve tasakaalu säilitamiseks leida võimalusi ligi 3,1 miljardi krooni säästmiseks.

Tarbijahinnaindeks ulatus aasta esimestel kuudel kahekohaliste numbriteni, mida pole juhtunud viimase kümnendi jooksul. Peamisteks inflatsiooniallikateks on aktsiisimäärade tõus ja toiduainehindade tõus maailmaturul, selle ülekandumise mõju Eesti toiduainete hindadele ning nafta ja maagaasi hinnatõus maailmaturul.

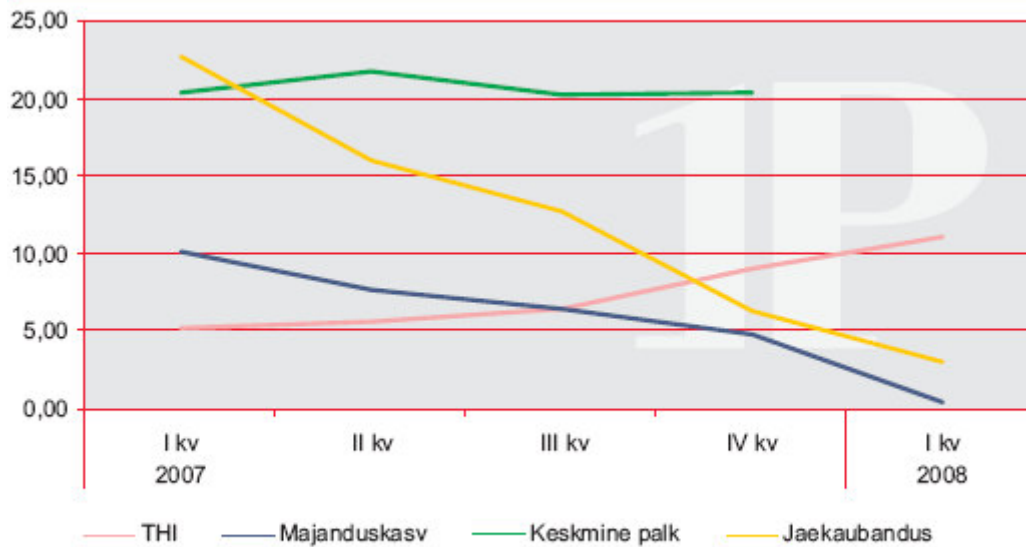
Jaekaubanduse mahud on viimaste kuude jooksul oluliselt vähenenud. Kui eelmise aasta alguses ulatus kasvuprotsent üle 20, siis 2008. aasta alguses on vastav näitaja ligi 4%.

2007. aasta viimastel kuudel kasvas keskmine palk rohkem kui 20%. Käesoleva aasta jooksul hoogne kasv tõenäoliselt väheneb.

Töötuse määr oli 2007. aastal keskmiselt 4,7%, langedes aasta lõpuks rekordilise 4,1%-ni. 2008. aasta esimeses kvartalis näitas töötuse määr minimaalset kasvu ulatudes 4,2%-ni. Samas on käesoleval aastal oodata vastava näitaja olulist kasvu. Juba eelmisel aastal olid odaval tööjõul põhinevad ettevõtted sunnitud tegema suuremahulisi koondamisi ning vastav tendents jätkud tõenäoliselt ka käesoleval aastal. Oskustööstest on endiselt puudus, esimesed märgid on ilmnunud ka üleliigsest tööjõupakkumisest ehitus- ja kinnisvarasektoris.

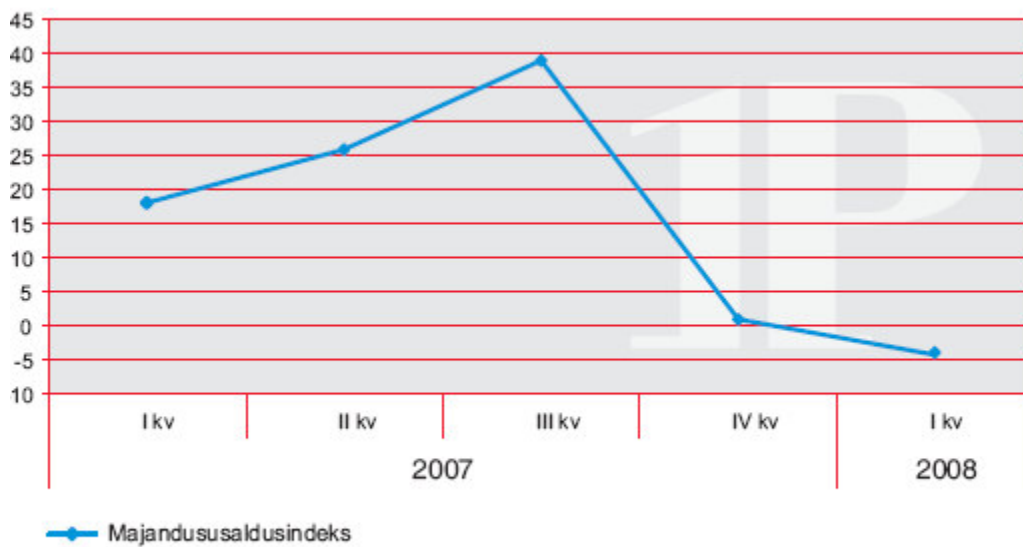
Majandusosalusindeks, mis näitab tööstus-, ehitus- ja kaubandusettevõtete ning tarbijate kindlustunde indikaatorite keskmist, hakkas kiirelt langema 2007. aasta III kvartalis. Alates 2008. aasta märtsist on olukord võrreldes sama perioodi jaanuariga hakanud paranema.

### Majanduse põhinäitajad, kasv võrreldes eelmise aastaga %



Allikas: Statistikaamet

### Majandusaldusindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga



Allikas: Konjunkturiinstituut

## Äri- ja tootmismaad ning – pinnad

- Ärimaade ostjad on väga hinnatundlikud. Tehnoparkide hinnatase algab 500 kr/m<sup>2</sup>-st
- 50% omafinantseeringu nõue krundi ostmisel on lükanud mitmed ostud tulevikku

Lao -ja tootmishoonete turule on lisandunud uusi hooneid - pakutakse nii müügi -kui üüripindu. Täheldada võib ka huvi suurenemist üüripindade vastu, spetsiifilisema suunitlusega hooneid pakkumisel väga ei ole. Üüritehingud on eelisseisus, kuna pankade suurendatud omakapitali nõue muudab ostmise või isehitamise ettevõttele koormavaks.

2008. aasta alguses on müüdnud üksikuid hoonestamata äri - ja tootmismaid , tehinguaktiivsus on võrreldes aastataguse ajaga oluliselt langenud. Peamiseks põhjuseks on pankade karmistunud laenuitingimused, mis nõuavad krundi ostmist omavahendite kaasamisel. Ehitiste püstitamisel on suurendatud ka omakapitali osakaalu.

Tehnoparkide tehingute hinnatase oluliselt langenud ei ole. Turul on pakkumisel ka „teisele ringile” tulnud tehnoparkide kinnistuid, mille müügihinnad on madalamad kui arendajatel. Müüjateks on ettevõtted, kes on krundi soetanud enne hinnatõusu, kuid loobunud selle edasisest arendamisest.

### **PROGNOOS**

Tootmis- ja ärimaade turul ei ole enne järgmist majanduskasvu kiirenemisperioodi olulist aktiveerumist oodata. Senisest tähtsamaks saab kruntide logistiline asukoht ja piirkonna terviklik toimimine. Raskusi võib prognoosida kindla kontseptsioonita tehnoparkidele.