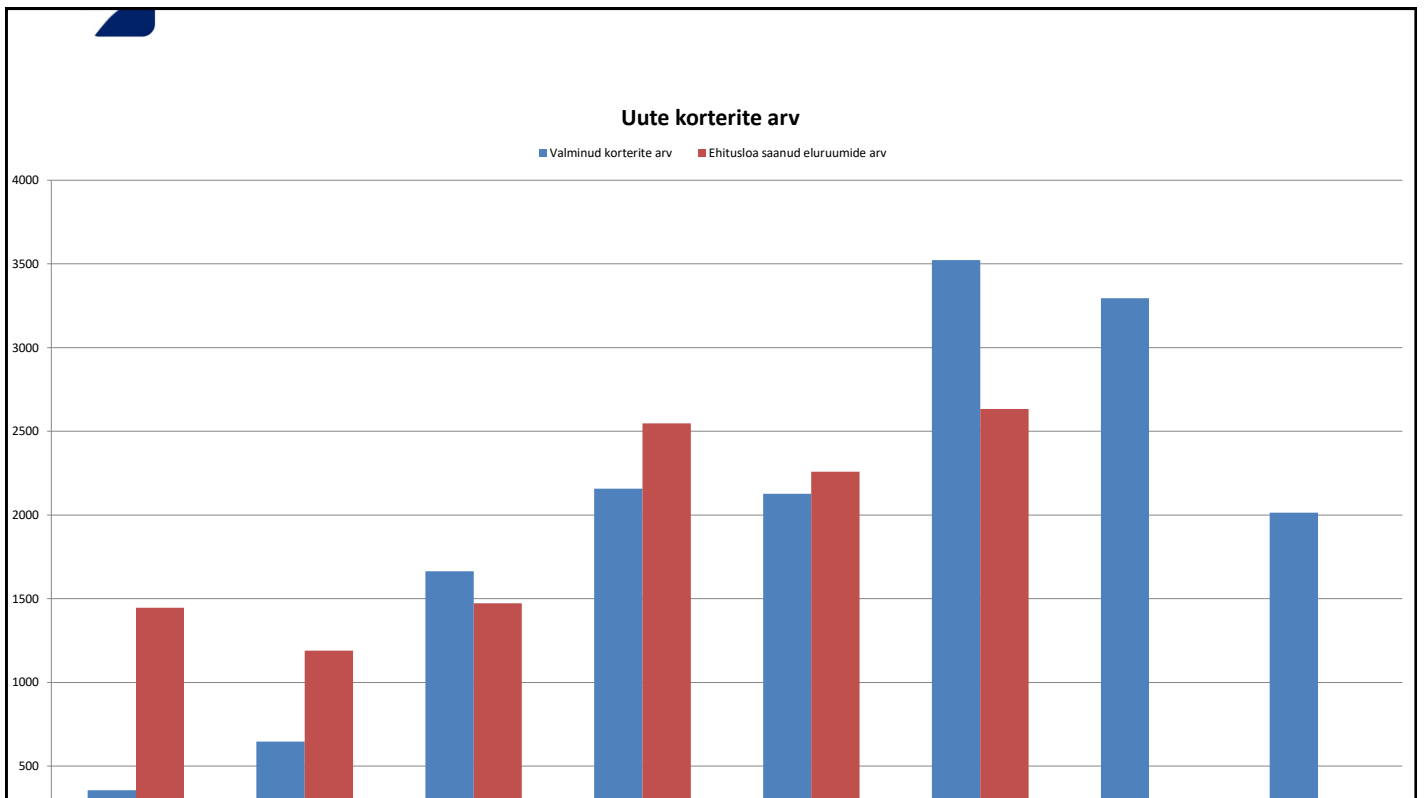




Uusarendused – kuidas ja kuhu?

Risto Vähi

Uus Maa Kinnisvarabüroo analüütik



← 2018 →

Käes on rekord. Uute korterite laojääk ca 3800.

Tööjõupuudus + kiire palgakasv sektoris kasvatab lõpphinda.

Populaarne on kesklinnast eemale kodu soetamine. Endiselt on nõutud keskmine hea korter.

Kallima kinnisvara puhul loevad taust ja asukoht. Perspektiivi raskem müüa.

Üürihinnad taas kerges languses. Suurt tootlust saab pigem harva.

Asumid endiselt nišitoode. Nende mõjualas aga ehitatakse suurprojekte.



2017 VS 2018

2017: Ostuaktiivsus liigub aegamisi kesklinnast eemale ning lähivaldadesse.

2018: Ostuaktiivsus suurim äärelinnas ja lähivaldades.

2017: Rekordkuudel esmamüükide osatähtsus -36%, nn tavakuudel pigem ca 21-23%.

2018: Rekordkuudel kuni 48%, tavakuudel 30% ümber.

2017: Üürimajad, mõtted neist.

2018: Üürimajad saanud aktuaalseks.



2017 VS 2018

2017: Eeldatav hinnatase suurelt kasvada ei saaks. Nt Mustamäel keskmiselt tasemele 1800 €/m², piiri taga vähem.

2018: Ehitushind on taset kasvatanud mõlemal juhul ca 10-12%.

2017: Kesklinna ostjaskonnas pole dominantset ostjategruppi. Investorid ei osta enam „kõike, mis on odav“.

2018: Ostjaskond piiratud, investorid sooviksid kvaliteetset toodet, kus isegi hulgi osta.

2017: Unustage jutud pidevast palgakasvust. Jälgigem suurt pilti, majandust tervikuna.

2018: Majandusel läheb hästi, samas palgakasvule ennustatakse aeglustumist. Tööjökriis.



Ja edasi

Viimase tõusuperioodi uusarenduste buumi tipp on saavutatud.

2020 saabuv lignienergiahoonete nõue tekitab segadust ja paneb enne rohkem ehitada

Eestlane on kinnisvarausku. Investeeringud üürikorterisse pensionisambana on ja jääb populaarseks ning seda hoolimata

kesisest tootlusest.

Jätkub magalate tihendamine.

Tööjõukulude kasv ja ehitajate nappus ei lase aga kõigil ehitada. Kasum on juba täna oluliselt vähenenud ja tendents süveneb

Meid kliendid soovivad