

Обзор рынка недвижимости KV.EE IV квартал 2008



Содержание

| | |
|---------------------------------|----|
| Комментарий..... | 2 |
| Общая статистика | 5 |
| Таллинн..... | 7 |
| Часть города Хааберсти..... | 8 |
| Часть города Кесклинна..... | 9 |
| Часть города Кристийне..... | 10 |
| Часть города Ласнамяе..... | 11 |
| Часть города Мустамяе..... | 12 |
| Часть города Нымме..... | 13 |
| Часть города Пирита..... | 14 |
| Часть города Пыхья-Таллинн..... | 15 |
| Тарту..... | 16 |
| Пярну..... | 17 |
| Нарва..... | 18 |
| Йыхвиская волость..... | 19 |
| Хаапсалу..... | 20 |

Комментарий

Остаток жилищных займов показывает тенденцию к снижению

Мало таких показателей на рынке недвижимости, которые в последнем квартале года имели тенденцию к улучшению. Рынок недвижимости ожидает напряженный, но очень интересный год, обещающий много изменений. Наиболее важные показатели рынка недвижимости менялись следующим образом.

- **Уровень безработицы начал расти.** В течение последних кварталов безработица держалась на низком уровне, а занятость населения была высокой. В третьем квартале прошлого года безработица выросла скачкообразно и достигла уровня в 6,2%. Надо признать, что слышно о многочисленных сокращениях. Было бы слишком оптимистичным считать, что уровень безработицы в перспективе ближайшего года не удвоится.
- **Рост заработной платы резко замедляется.** Быстрый рост заработной платы начал замедляться. В III квартале 2008 года средняя заработная плата составляла в Эстонии 12 512 крон, что все же на 14,8% выше, чем в предыдущем году. Исходя из того, что



альтернативой сокращениям является снижение зарплаты, можно достаточно уверенно прогнозировать, что рост заработной платы в дальнейшем будет замедляться, если не показывать тенденцию к снижению

- **Строительство второй квартал подряд в минусе.** В III квартале 2008 года в Эстонии было выполнено строительных работ на 15 081 миллионов крон, т.е. на 9,4% меньше, чем в предыдущем году. В

сфере недвижимости и строительства краны финансирования закрыты. Поэтому можно предсказать и дальнейшее сокращение объемов строительства.

- **Объем инвестиций в основные средства на уровне 2005 года.** Инвестиции в строительство и реконструкцию зданий и сооружений к III кварталу 2008 года сократилось до уровня 3,5 миллиарда крон. На приобретение зданий и сооружений предприятия в то же время затратили 900 миллионов крон, что почти вдвое меньше, чем в первом квартале года.
- **Euribor падает, маржи по займам растут.** К концу декабря 2008 года лежащий в основе процентной ставки большинства займов euribor упал ниже 3%. В декабре 2008 года процентная ставка по выданным в эстонских кронах жилищным займам выросла с 6,8% до 8,2%. Процентная ставка по займам в евро все же понизилась в прошлом квартале с 6,2% до 5,2%.

Комментарий

- **Отстаток по займам показывает тенденцию к снижению?** Остаток займов частных лиц и жилищных займов еще растет на базе квартала, и остатки по займам достигли, соответственно, уровня 121 и 97 миллиардов крон. В то же время, следует сказать, что рост остатков по займам замедляется, и по месяцам остаток уже начал уменьшаться. Это означает, что банки забирают с рынка жилья больше денег, чем выдают новых жилищных займов.
- **Заемный оборот на уровне 2004 года.** В IV квартале 2008 года было выдано жилищных займов на сумму 3,3 миллиарда крон, т.е. столько же, сколько в III квартале 2004 года. В 2004 году цены на жилые помещения были примерно вдвое ниже, чем в 2008 году. Поэтому можно сделать вывод о том, что жилищных займов выдали в 2008 году по количеству примерно в два раза меньше, чем четыре года назад. Значит, мы по количественной активности выдачи займов находимся приблизительно на уровне 2001-2002 года.
- **Отстаток займов юридическим лицам уже снижается.** В IV квартале 2008 года коммерческим объединениям было выдано займов на 11 миллиардов крон, и остаток по займам сократился до 117 миллиардов крон. Если остаток по займам физическим лицам и по жилищным займам с большой долей вероятности начнет уменьшаться, то остаток по займам, выданным коммерческим объединениям, уже в IV квартале 2008 года был меньше, чем во втором квартале того же года. И здесь банки забирают с рынка больше денег, чем дают новых займов.
- **Заемное бремя частных лиц еще растет.** Остаток по займам частных лиц растет, и ВВП уменьшается. Так удельный вес займов частных лиц в ВВП вырос во II квартале 2008 года с 47 процентов до 48 процентов. На фоне прогнозируемого показателя снижения роста экономики можно с уверенностью сказать, что показатель IV квартала 2008 года вырастет еще больше.
- **Количество построенных жилых площадей скромное.** В IV квартале 2008 года в Эстонии было построено 1018 новых жилых помещений, что более чем вдвое меньше, чем на год раньше. В течение прошлого года разрешение на эксплуатацию получили в общей сложности 5300 жилых помещений общей площадью 458 400 квадратных метров. Новых же проектов в течение прошлого года начато немного – и здесь, к сожалению, можно прогнозировать только дальнейшее снижение.
- **Строительство коммерческих площадей идет стабильно.** В отношении коммерческих площадей следует отметить, что в IV квартале 2008 года было выдано разрешений на эксплуатацию коммерческих площадей больше, чем в течение прошлых кварталов года. Всего в 2008 году было выдано 286 разрешений на эксплуатацию 246 000 квадратных метров коммерческих площадей.

Комментарий

- **Количество сделок с недвижимостью сокращается.** В IV квартале 2008 года в Эстонии было совершено 11 230 сделок с недвижимостью, т.е. почти столько же, сколько в I квартале 2004 года. Стоимость этих сделок составила 7,7 миллиарда крон, т.е. в целых три раза меньше, чем, например, в пик сделок в IV квартале 2006 года.

Рынок недвижимости по-прежнему находится под влиянием экономических проблем. 2009 год не обещает быть легким, вряд ли и он принесет ясность на рынок недвижимости. Но это все же не означает, что рынок недвижимости прекратит свое существование. Сделок с недвижимостью совершается мало, но все же они есть. Цены снижаются, но снижение цен медленное, и не происходит резких падений.

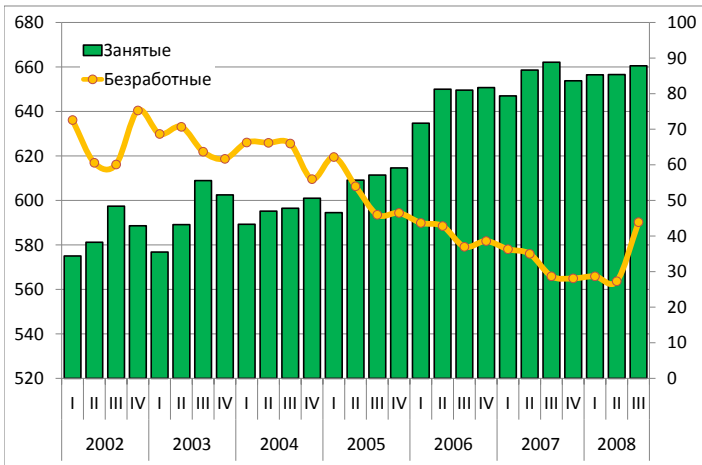
По-прежнему «ключ от рынка» находится у банков. Чтобы в экономике и на рынке недвижимости началось движение, крайне необходимо, чтобы банки вновь начали более свободно финансировать предпринимательство и приобретение недвижимости.

Хочется надеяться, что дна экономика и рынок недвижимости достигнут уже скоро, чтобы пришло время, когда показатели рынка постепенно начали бы расти.

Тыну Тоомпарк
Adaur Grupp OÜ
www.adaur.ee



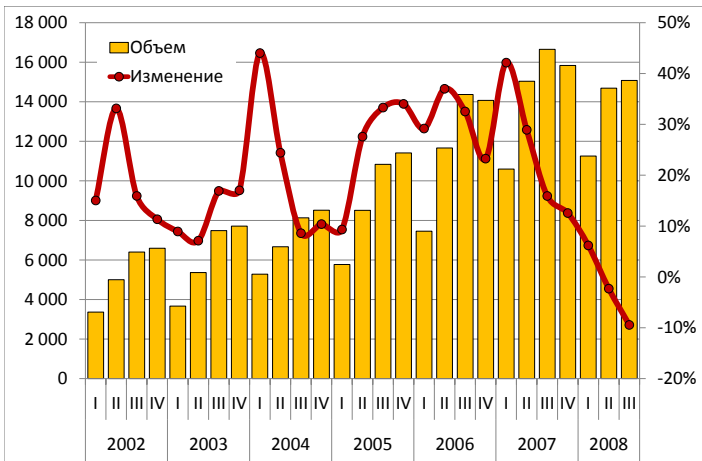
Общая статистика



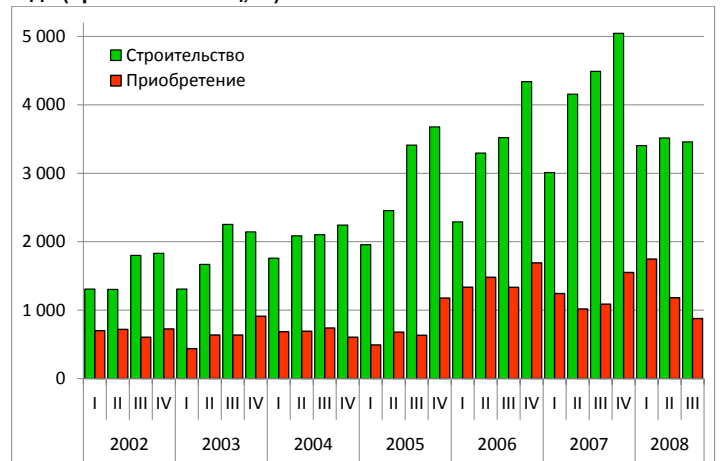
Количество занятых на работе (левый столбец, 1 000) и безработных (правый столбец) (1000 человек)



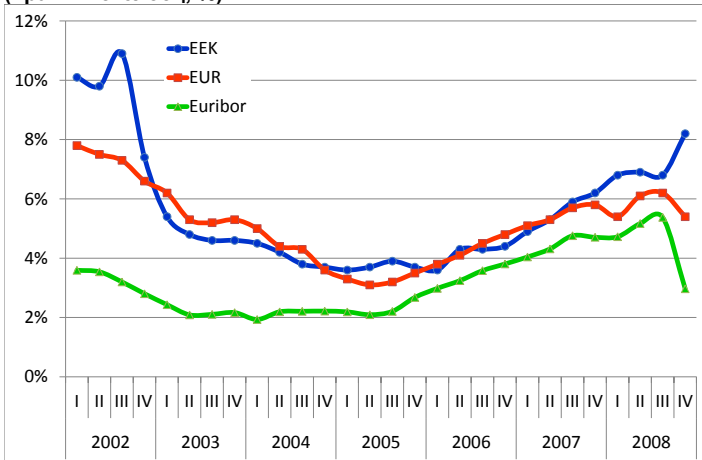
Средняя заработная плата (левый столбец, крон) и изменение заработной платы по сравнению с тем же периодом прошлого года (правый столбец, %)



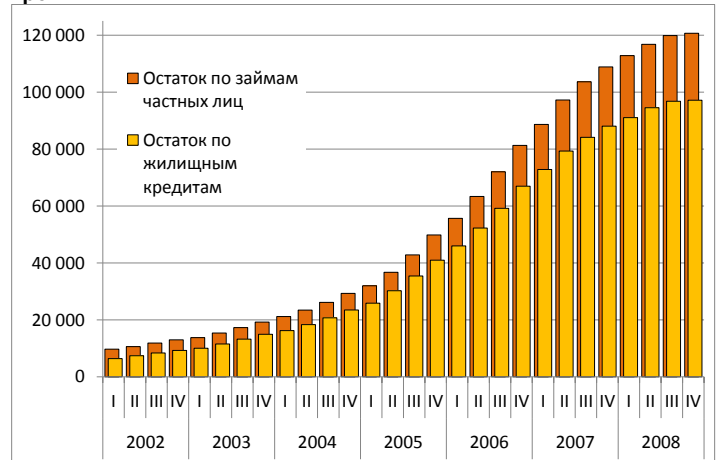
Объем строительных работ (левый столбец, млн. крон) и изменение по сравнению с тем же периодом прошлого года (правый столбец, %)



Инвестиции предприятий в строительство и реконструкцию зданий и сооружений и строительство зданий и сооружений, млн. крон

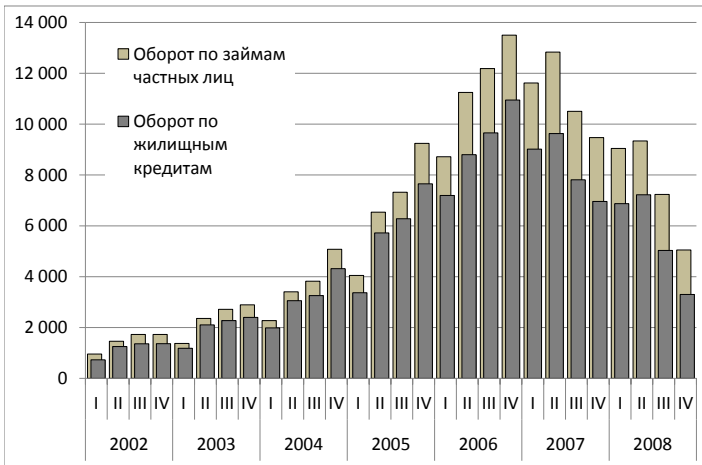


Процентные ставки жилищных кредитов и Euribor, %

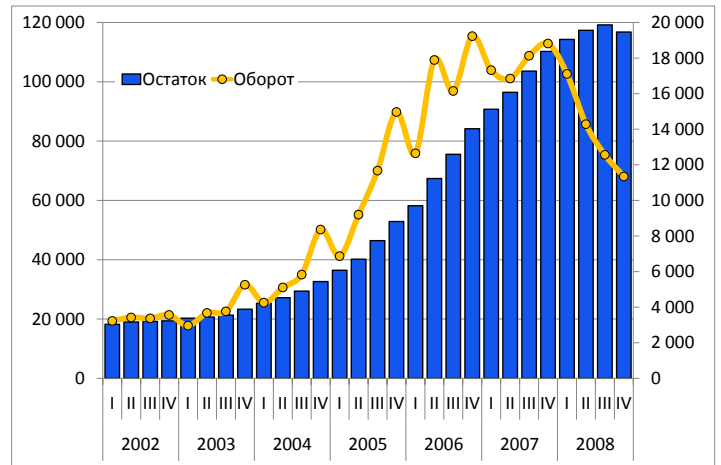


Остаток по жилищным кредитам и по займам частных лиц, млн. крон

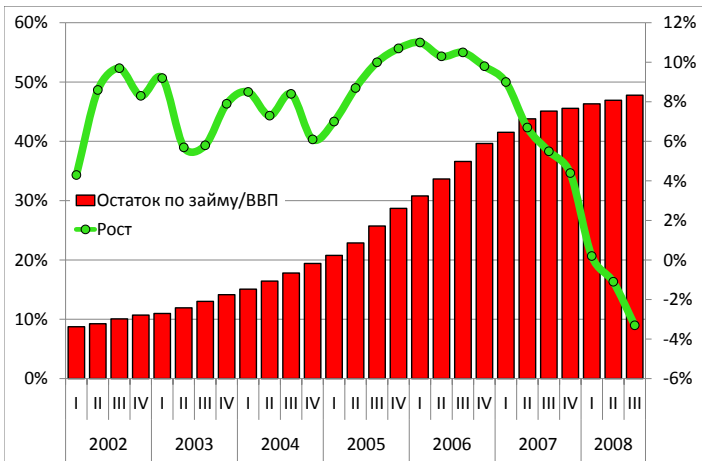
Общая статистика



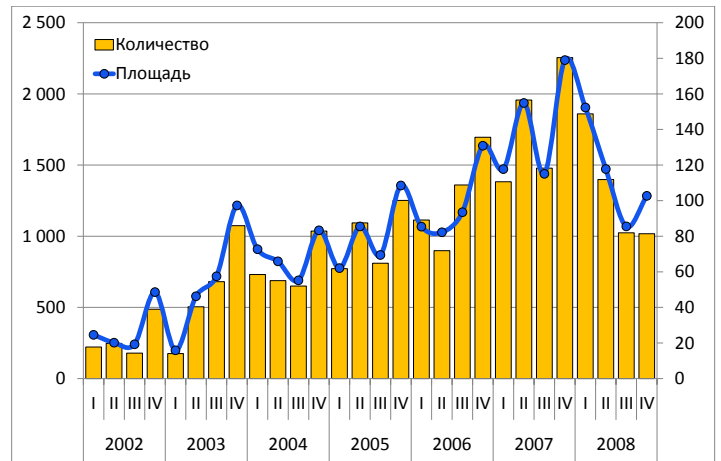
Оборот по жилищным кредитам и по займам частных лиц, млн. крон



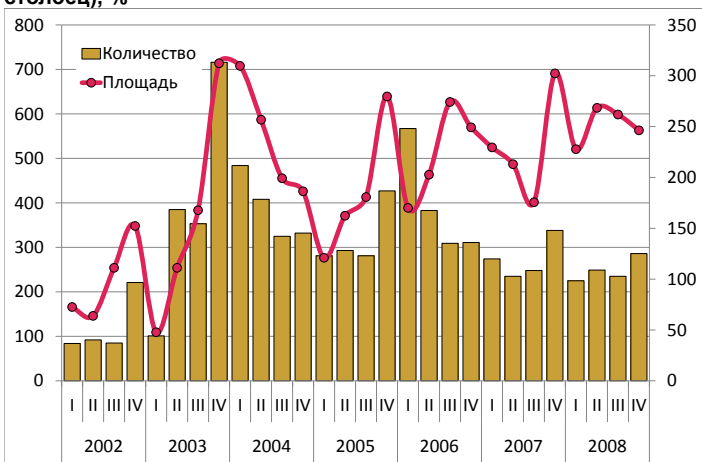
Остаток по займам, выданным коммерческим объединениям (левый столбец) и оборот (правый столбец), млн. крон



Удельный вес займов частных лиц от валового внутреннего продукта (левый столбец) и экономический рост (правый столбец), %



Количество помещений, получивших разрешение на использование (левый столбец) и площадь (правый столбец, 1000 м²)

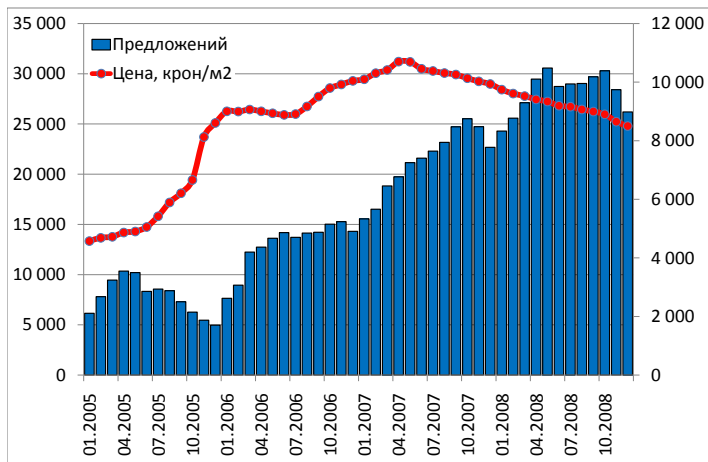


Количество не предназначенных для жилья зданий, получивших разрешение на использование (левый столбец) и площадь (правый столбец, 1000 м²)

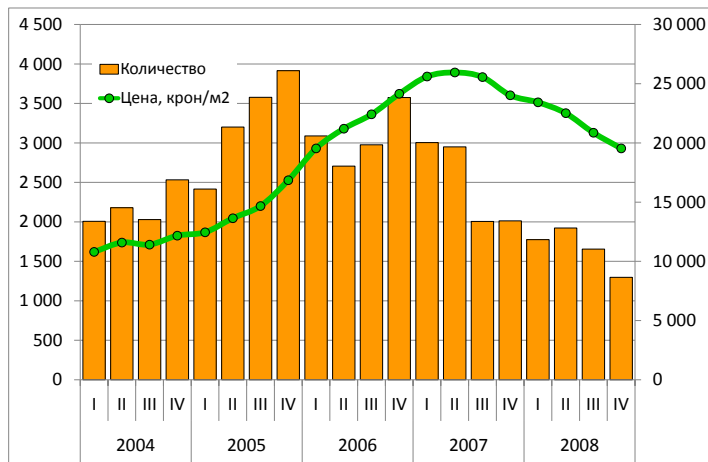


Количество сделок с недвижимостью (левый столбец) и стоимость (правый столбец, млн. крон)

Таллинн



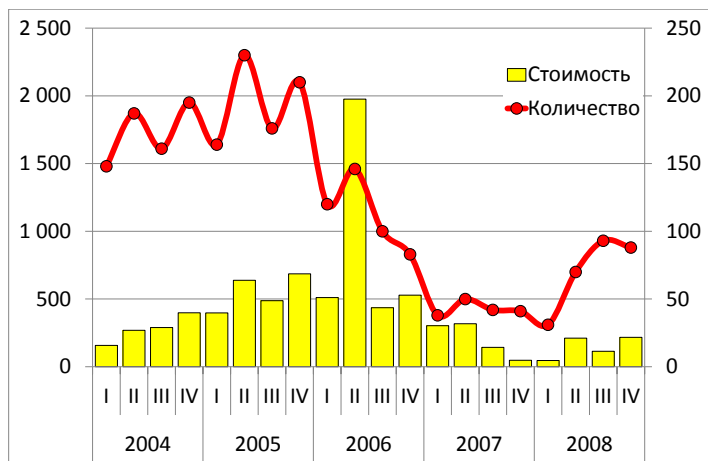
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



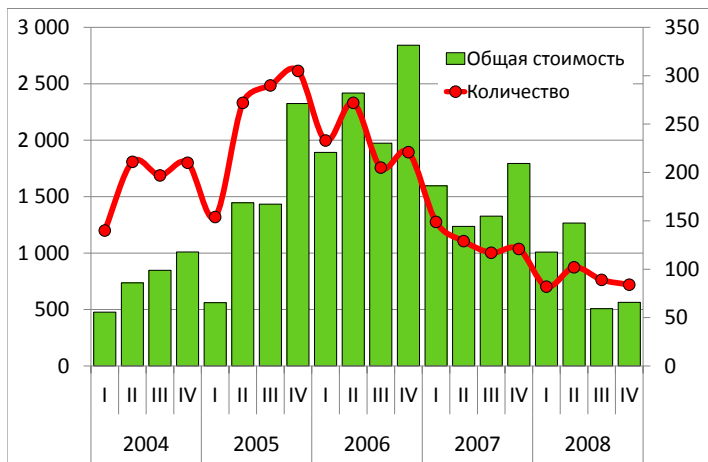
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



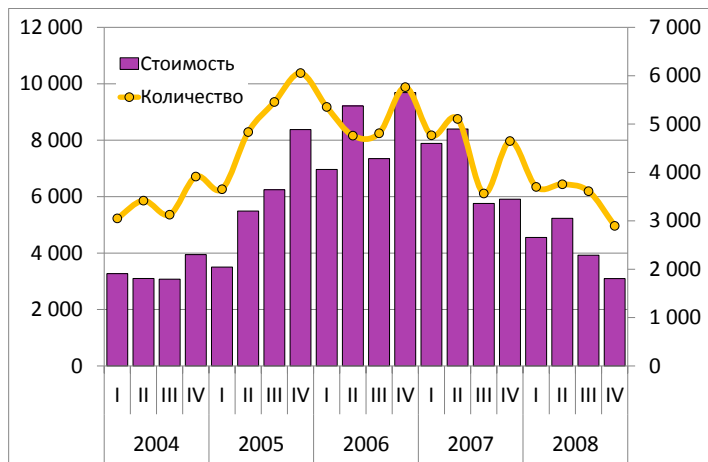
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

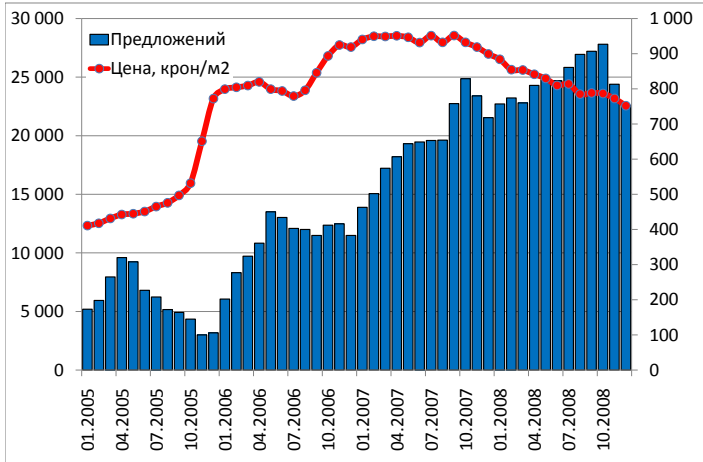


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

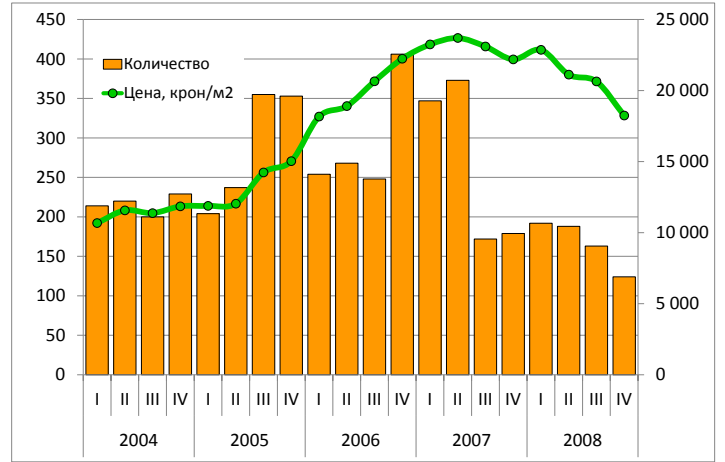


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Хааберсти



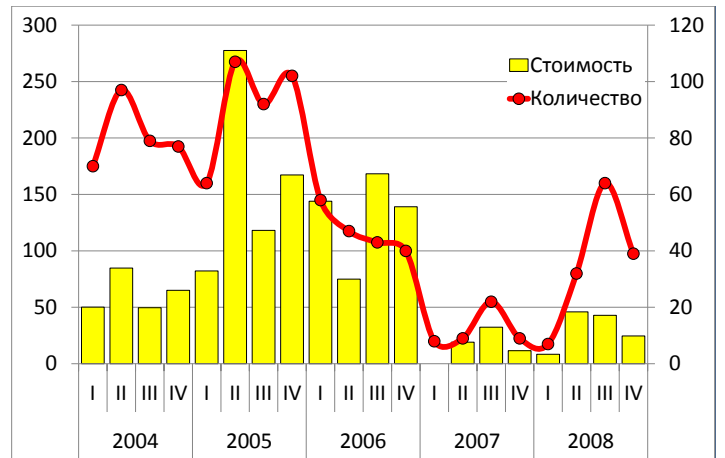
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



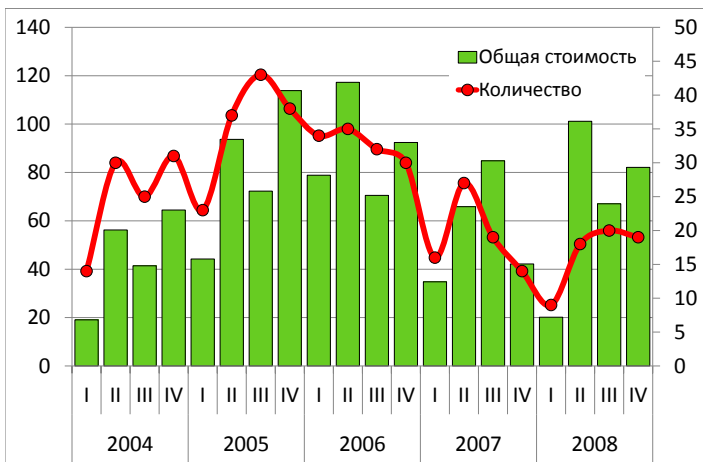
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



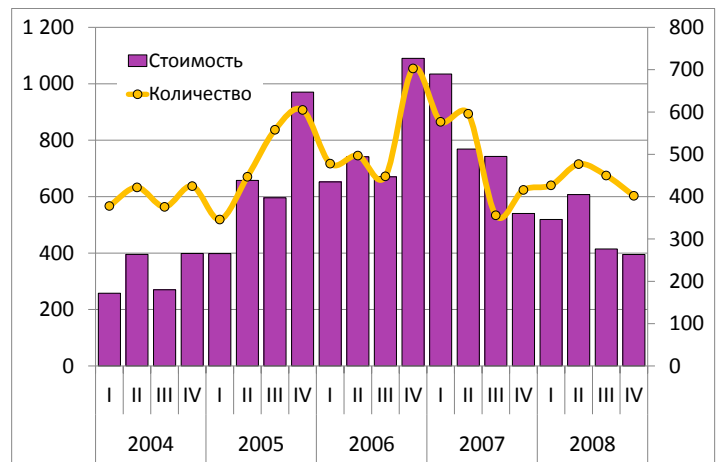
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

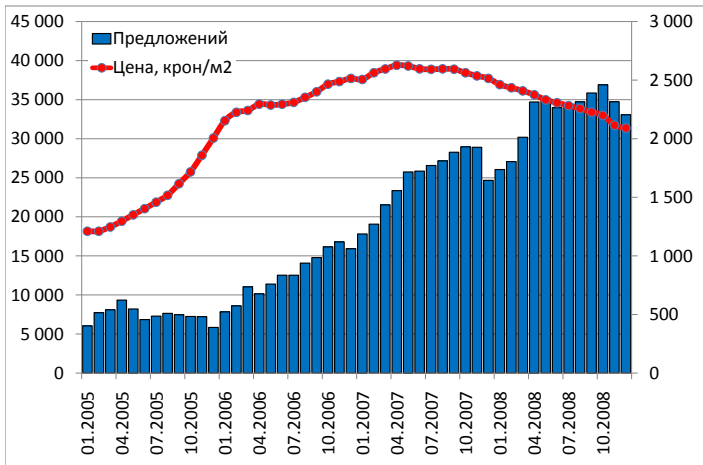


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

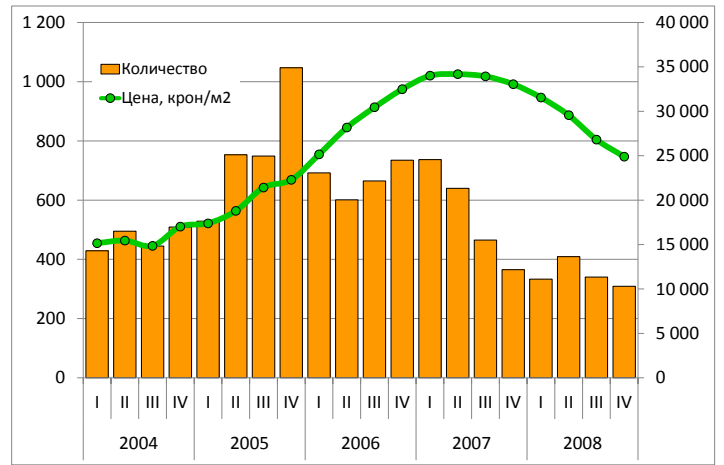


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

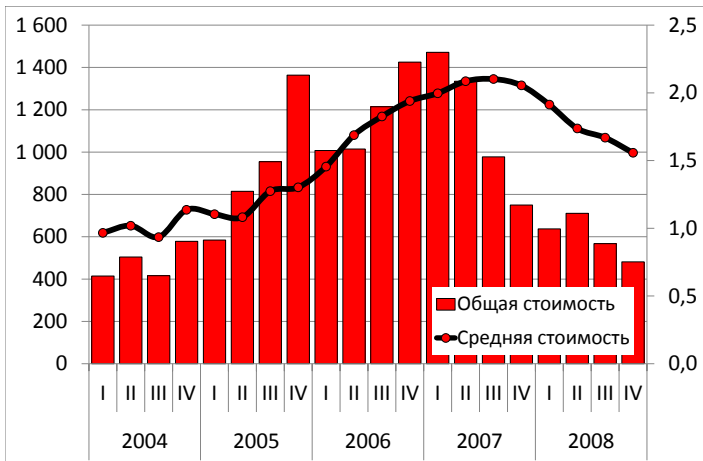
Часть города Кесклинна



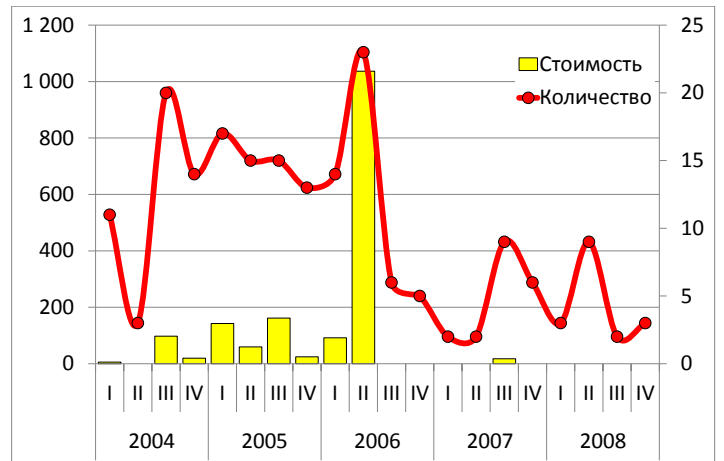
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



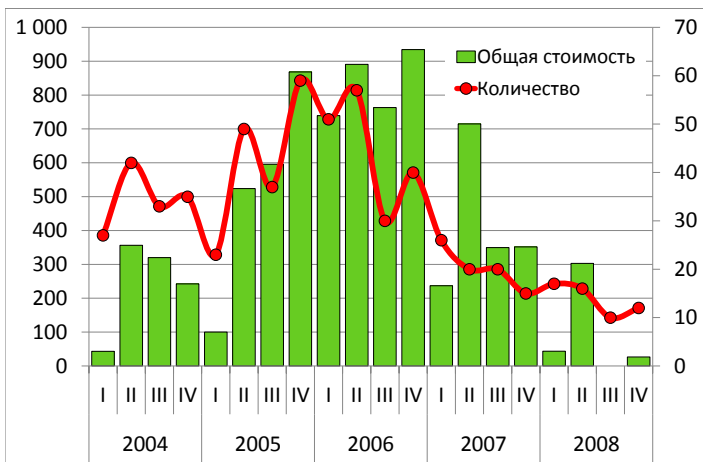
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



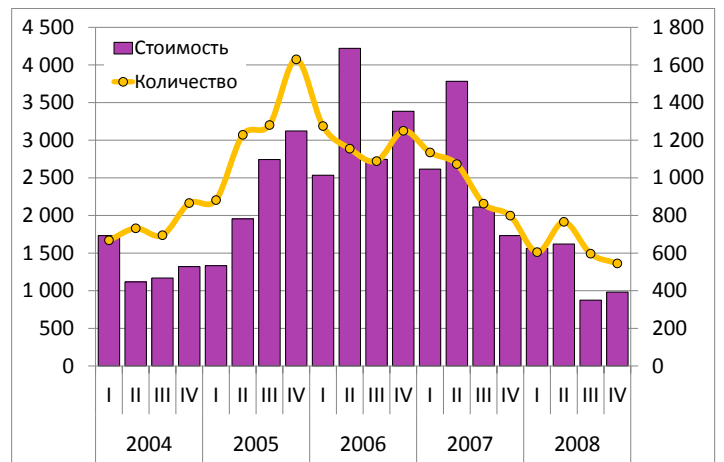
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

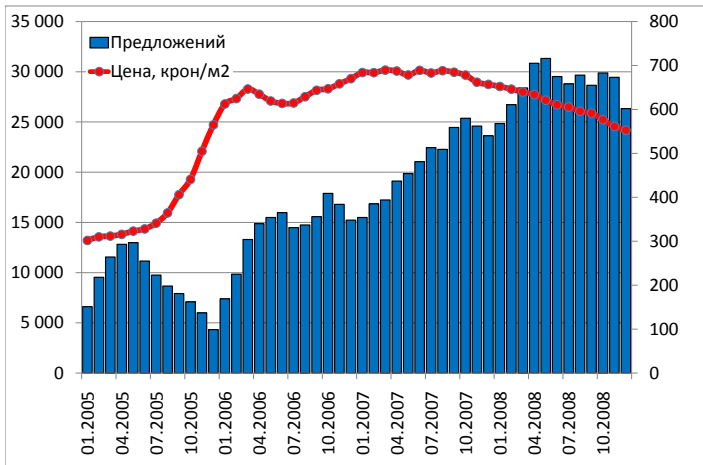


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

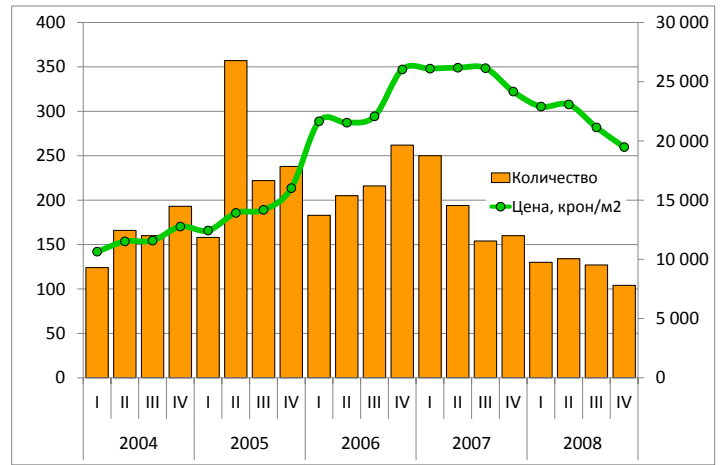


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

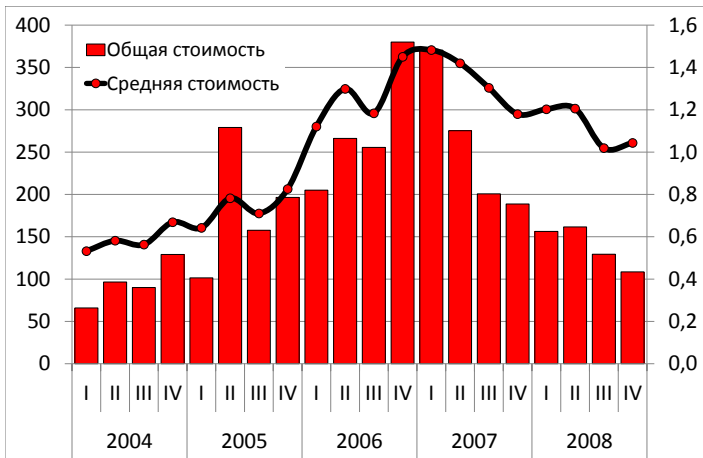
Часть города Кристийне



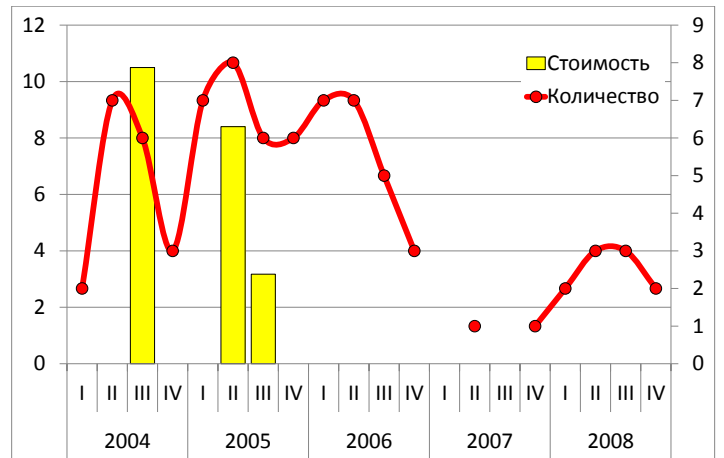
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



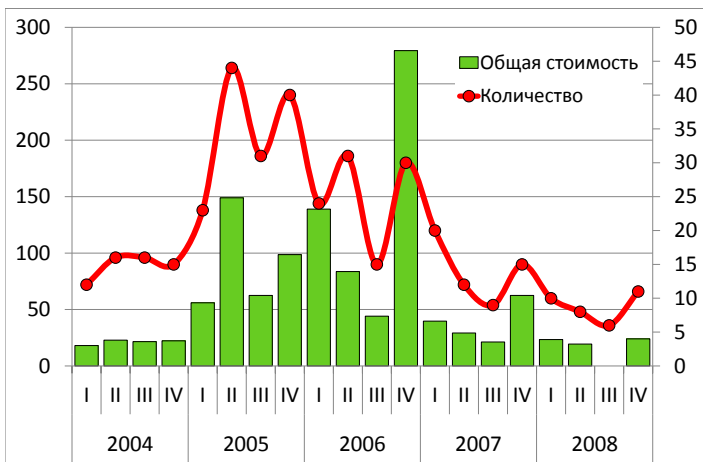
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



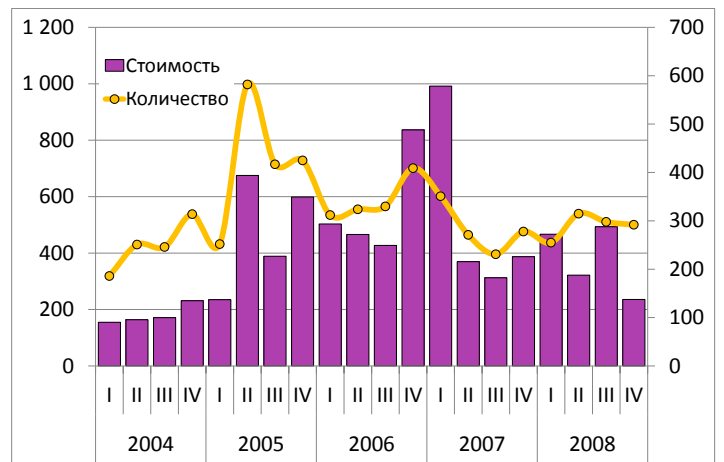
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

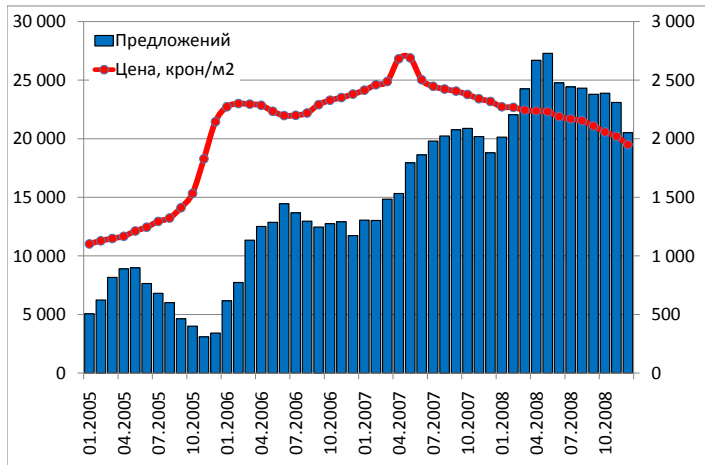


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

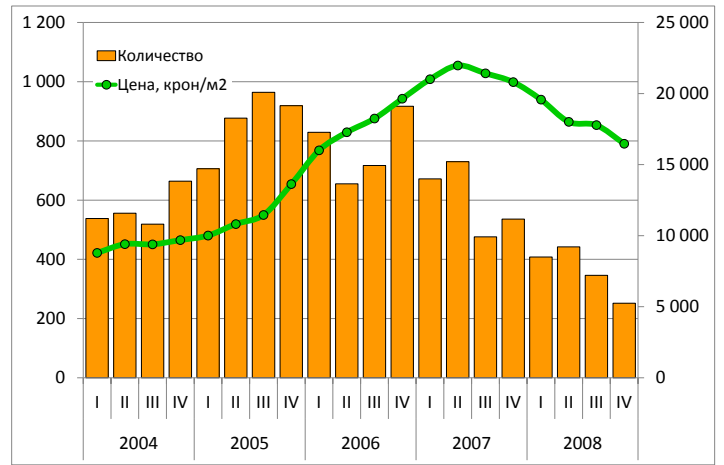


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Ласнамяе



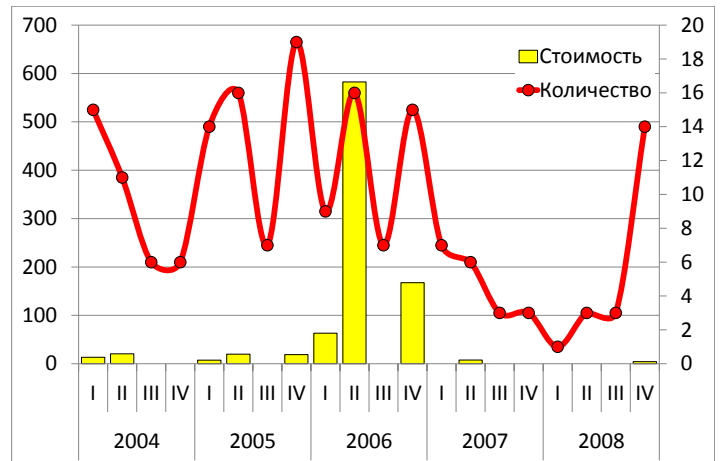
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



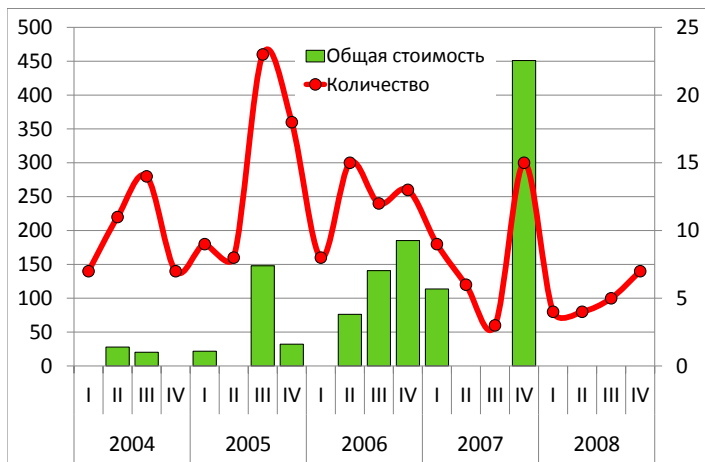
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



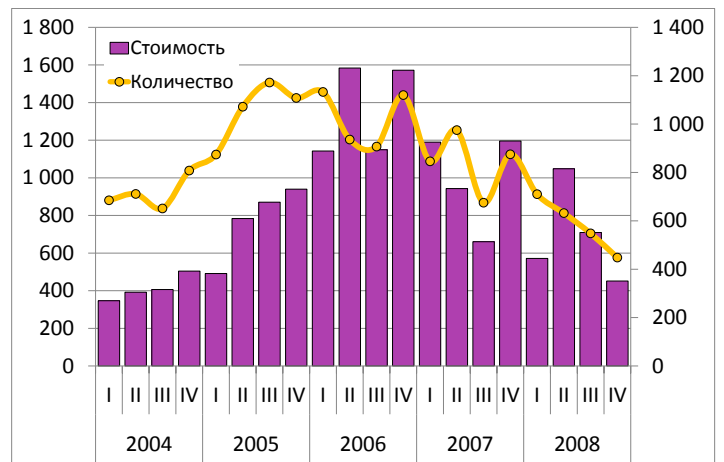
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

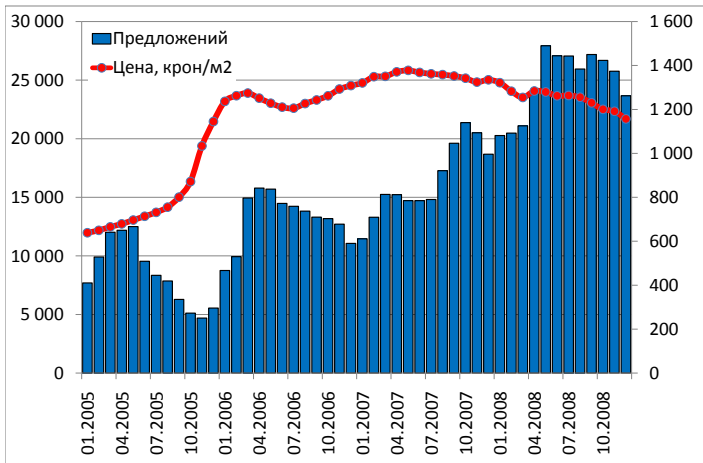


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

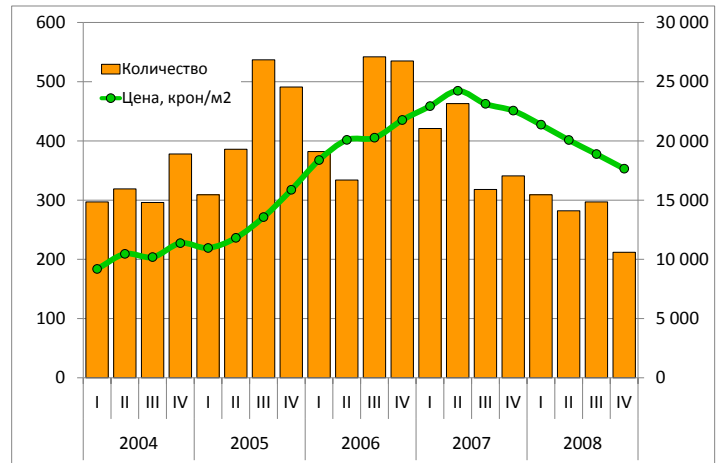


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Мустамяе



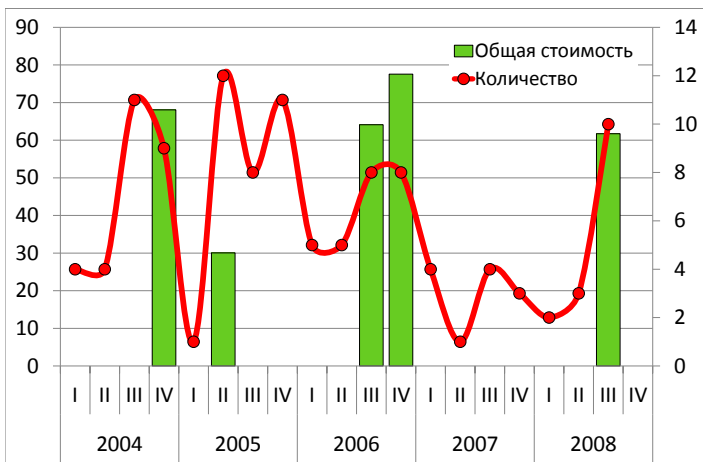
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей с застройщиками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)



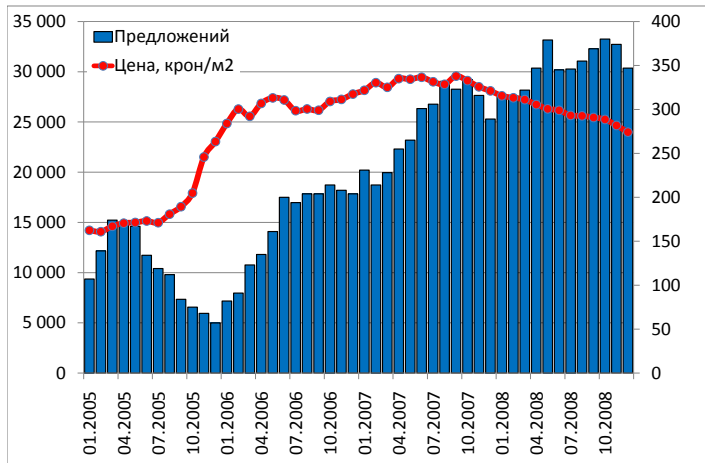
adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:
kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

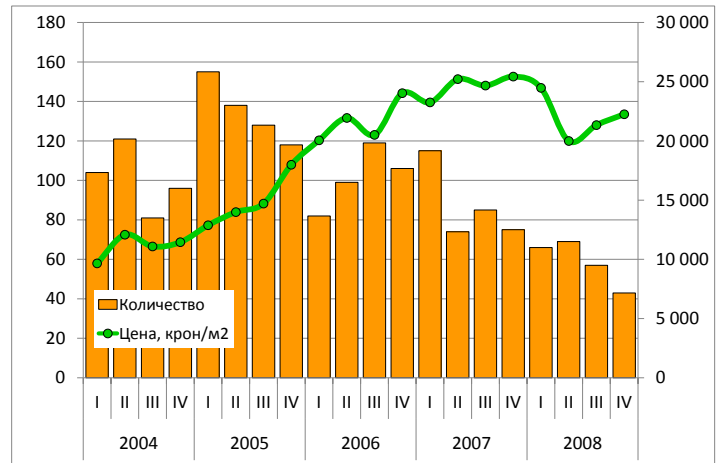
Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige

+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

Часть города Нымме



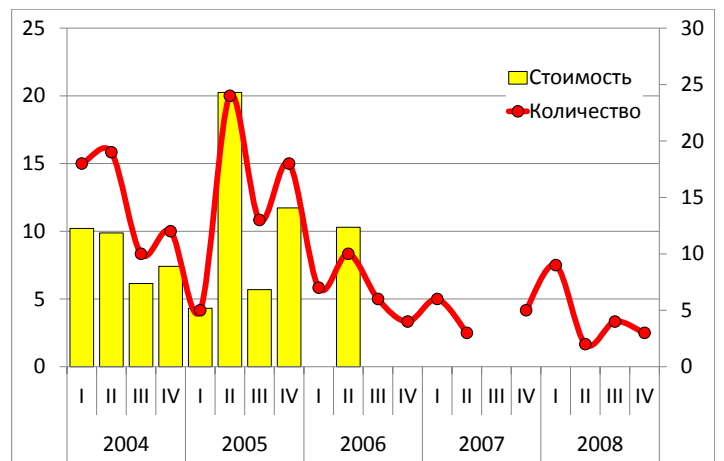
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



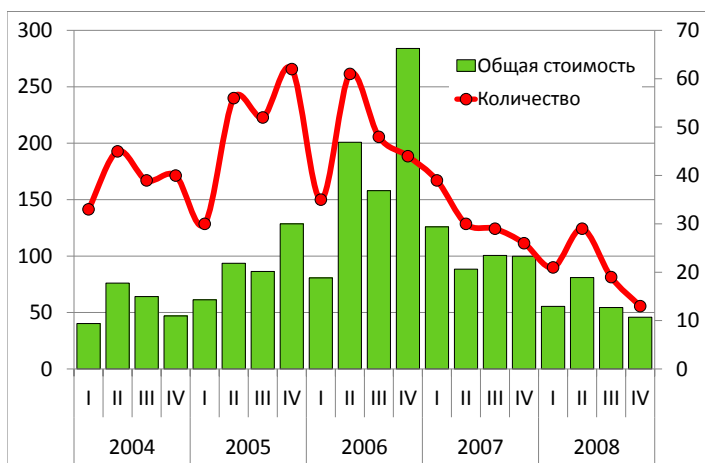
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



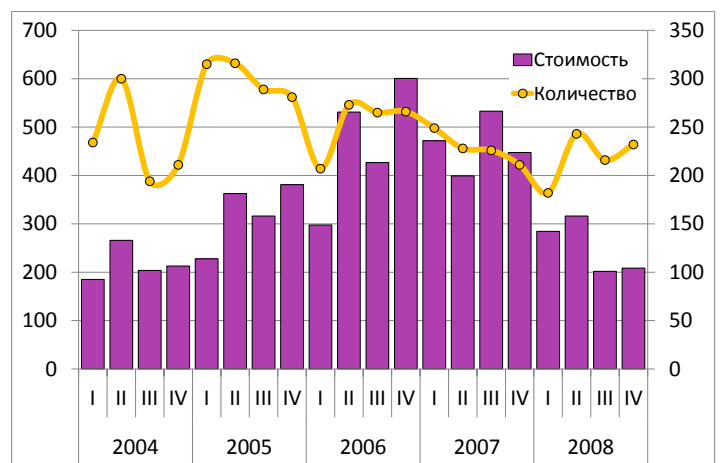
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

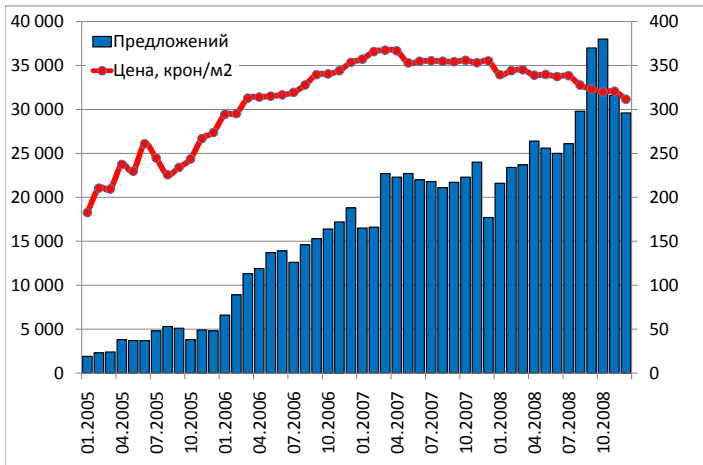


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

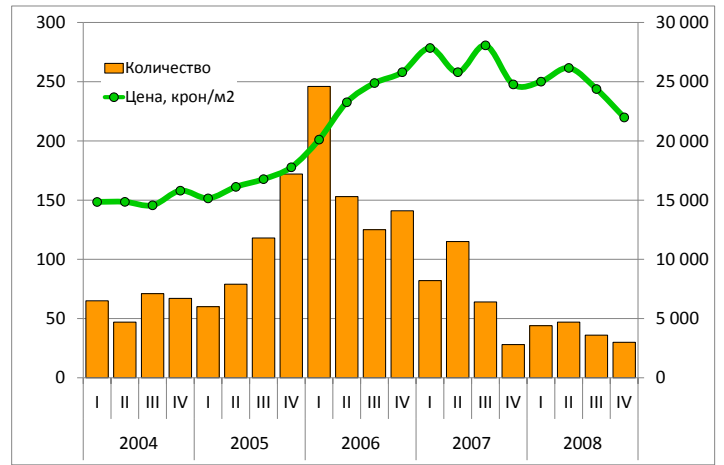


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Пирита



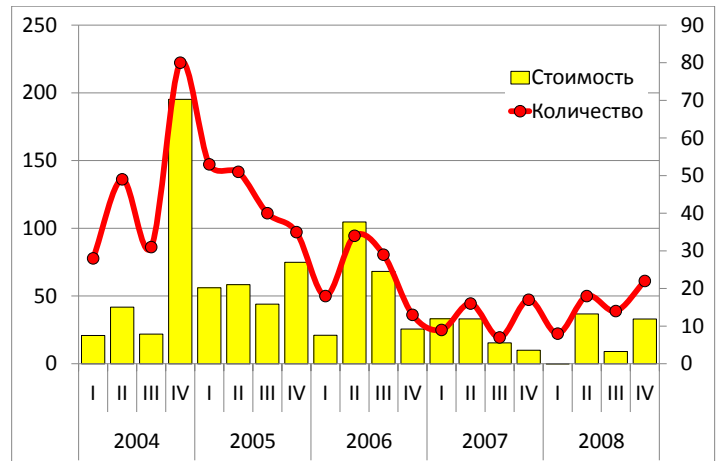
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



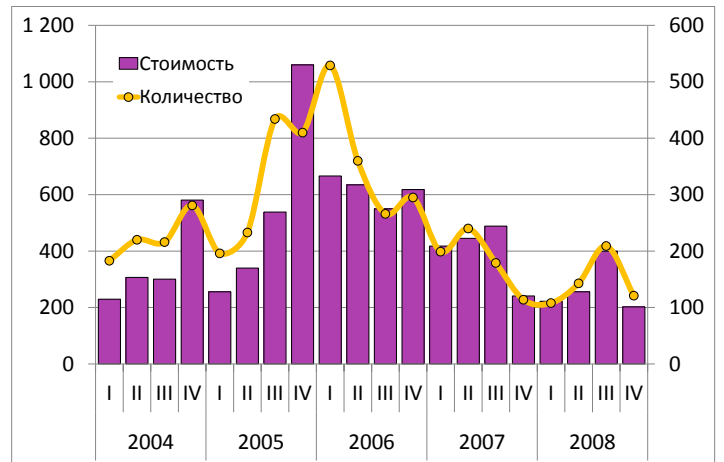
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

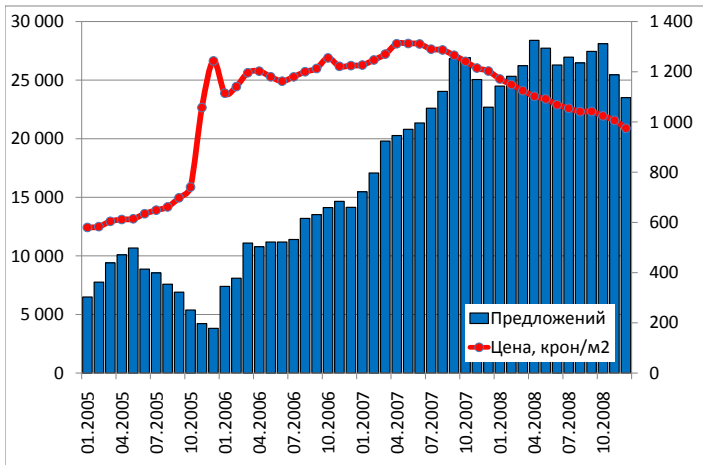


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

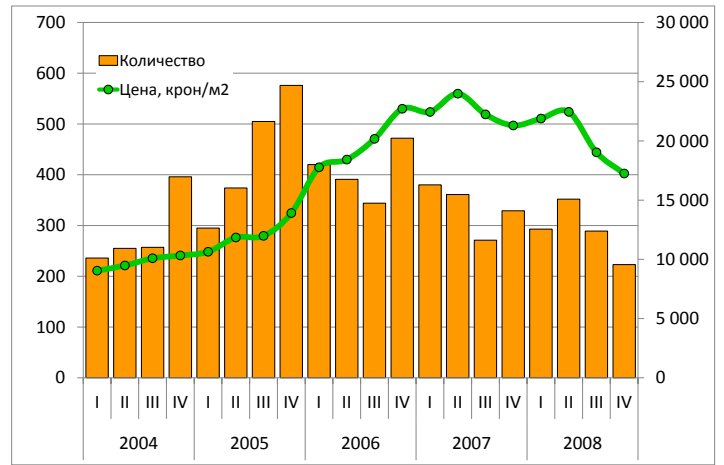


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Пыхья-Таллинн



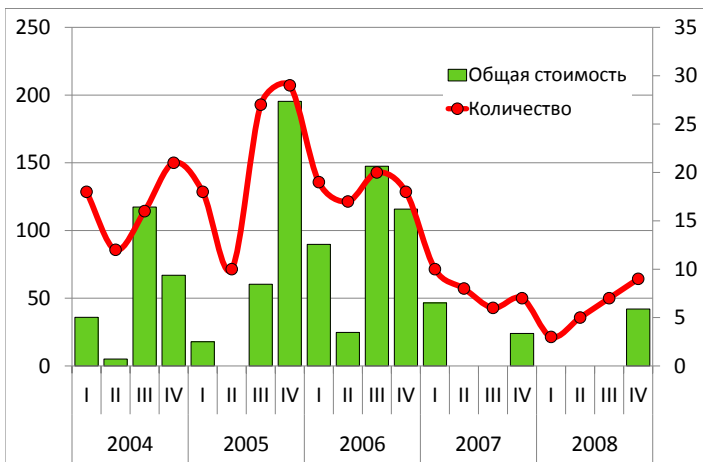
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)

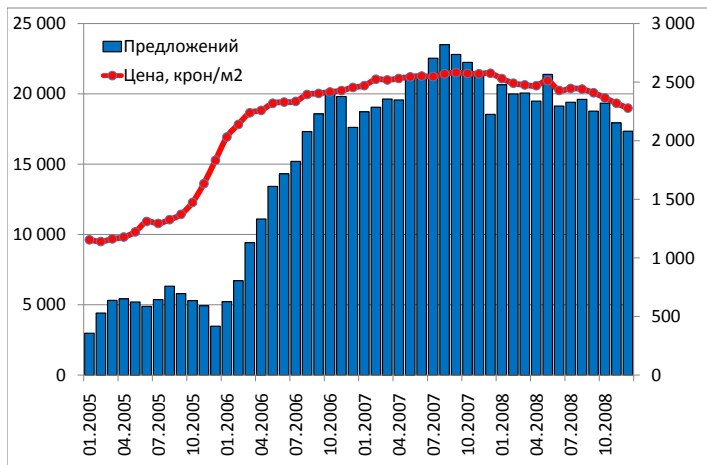


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

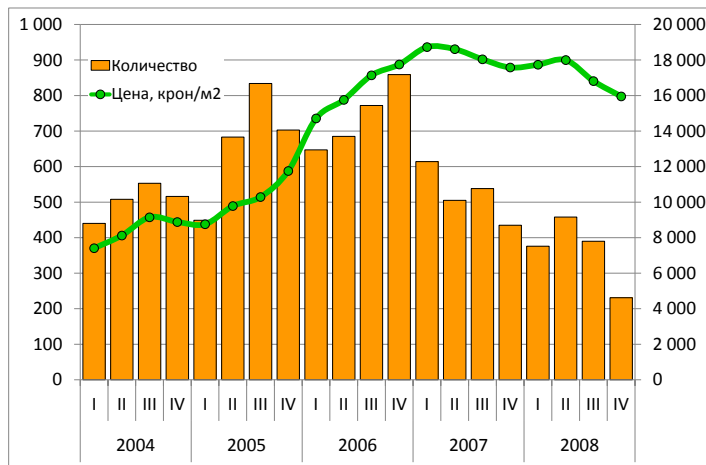


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Тарту



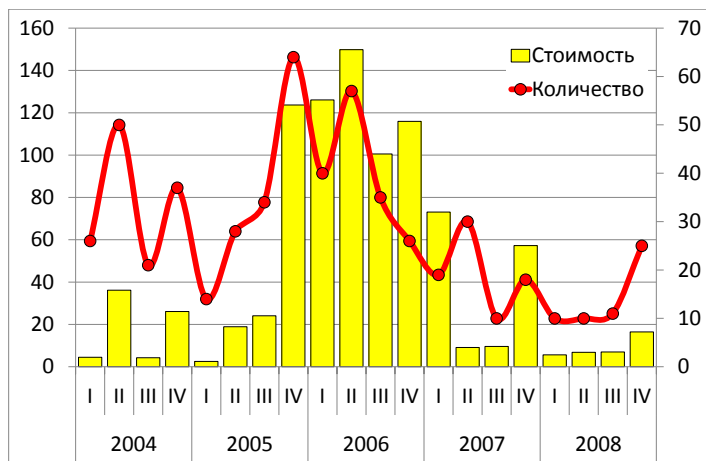
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



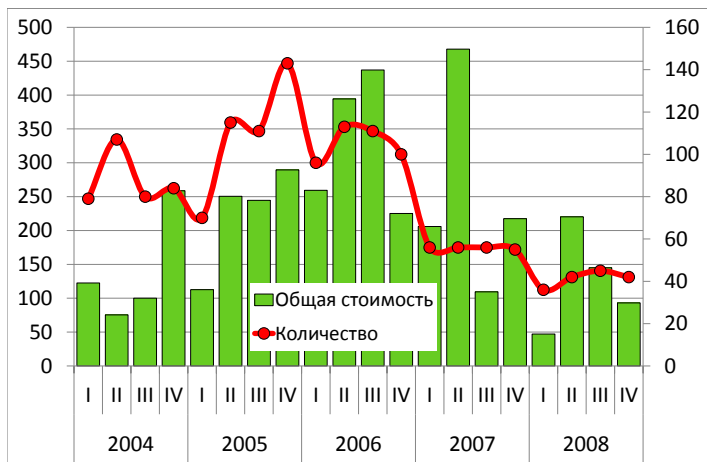
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



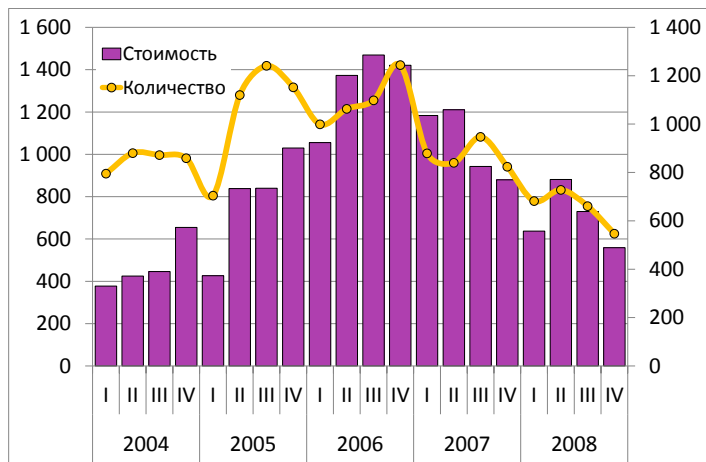
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

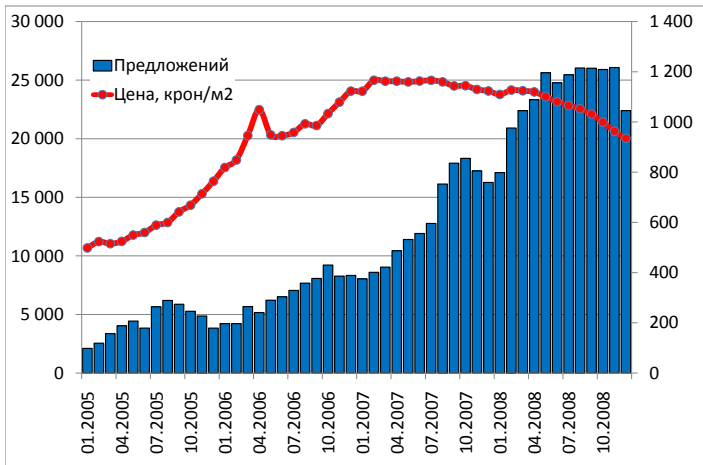


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

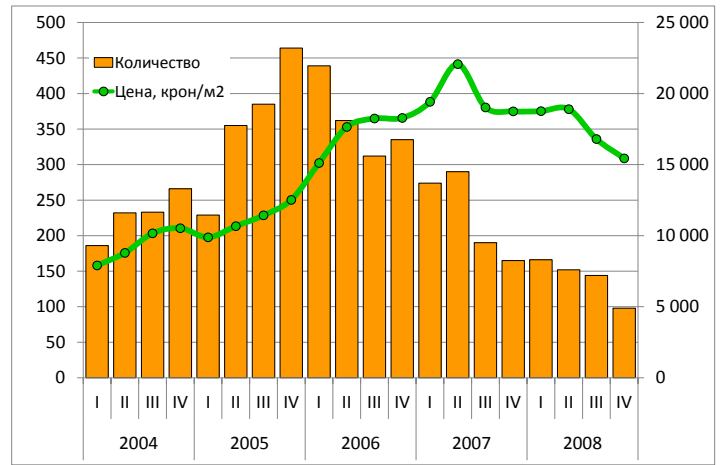


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Пярну



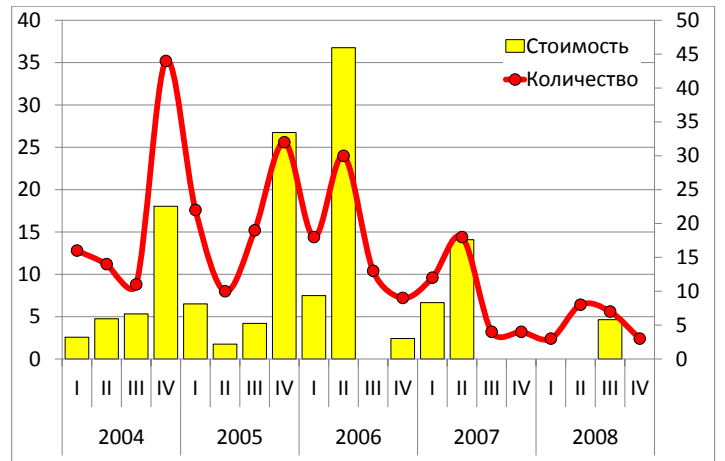
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



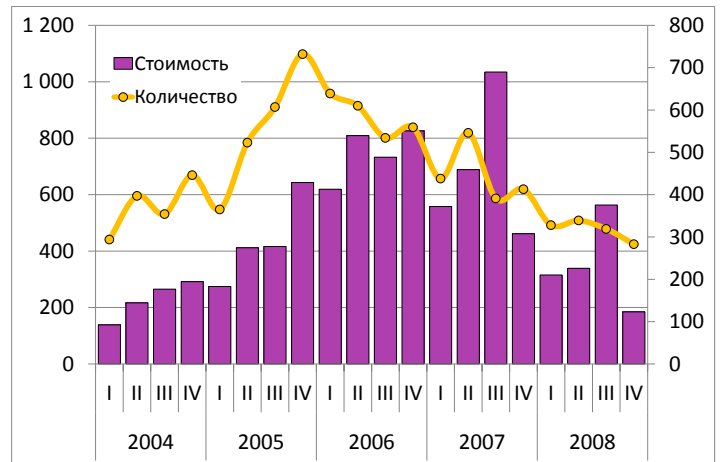
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

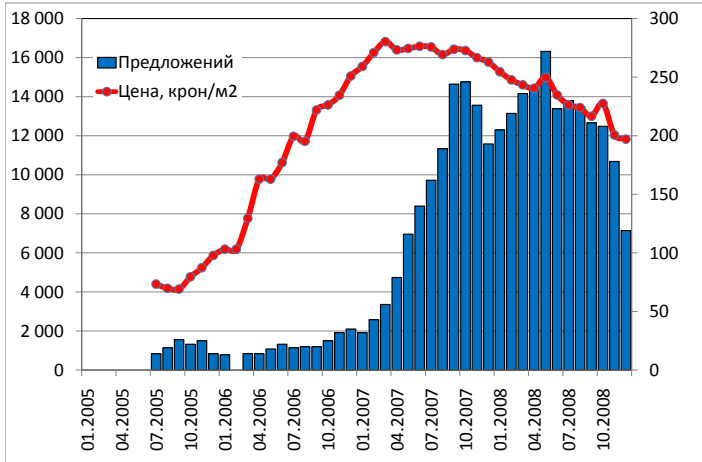


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

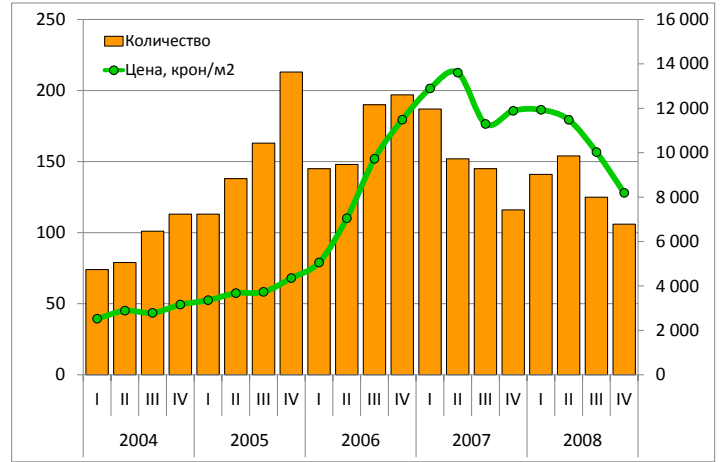


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Нарва



Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



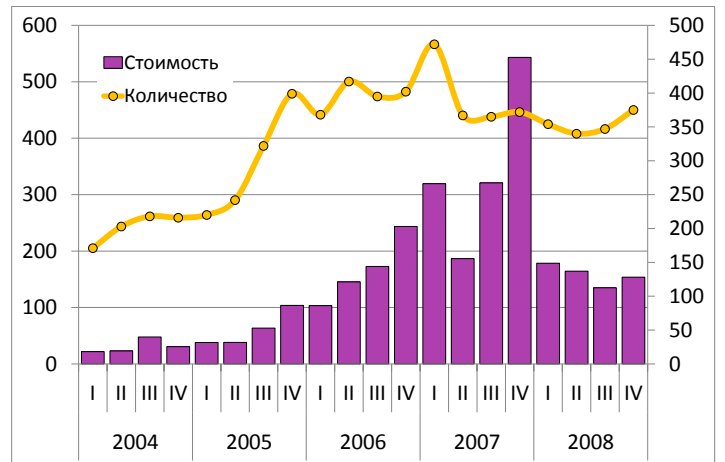
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)



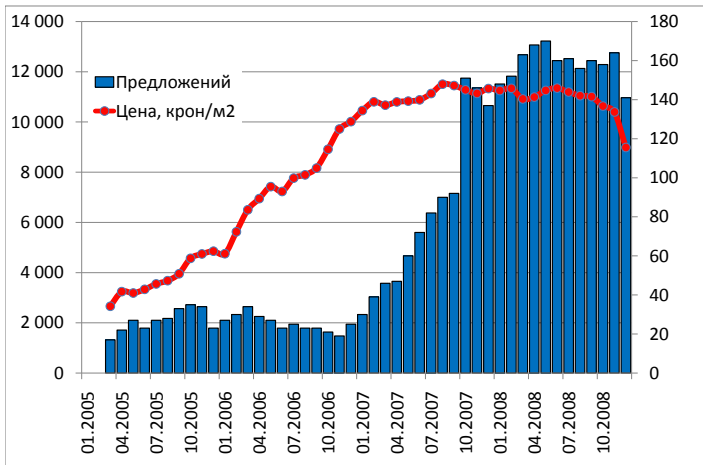
adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:
kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

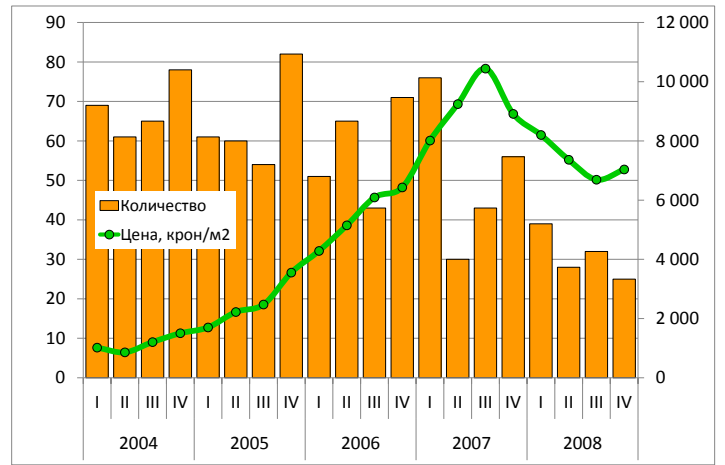
Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige

+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

Йыхвиская волость



Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



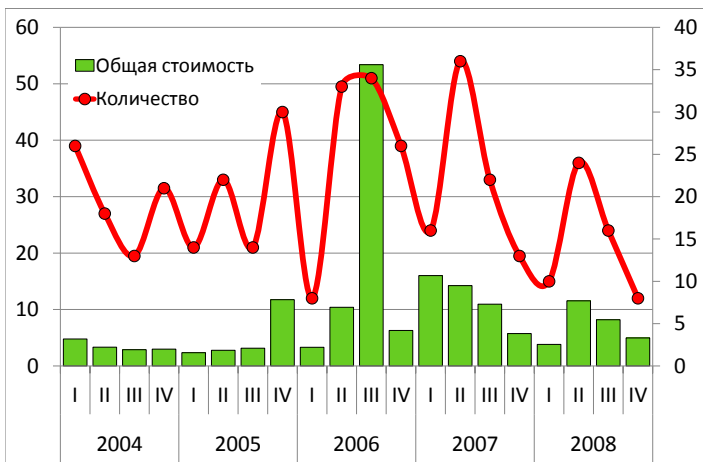
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



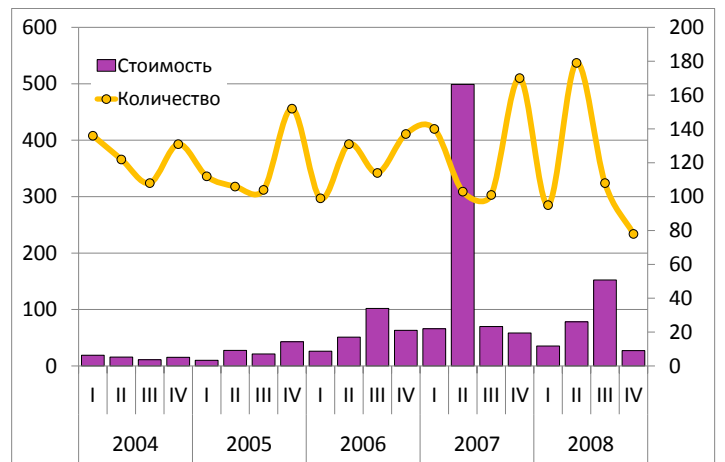
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

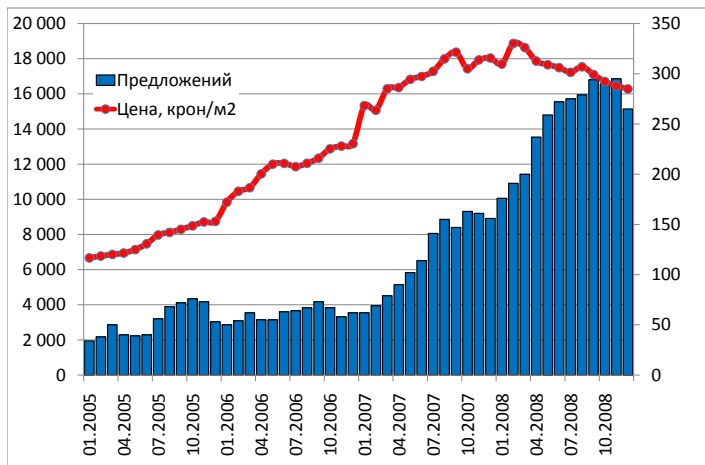


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

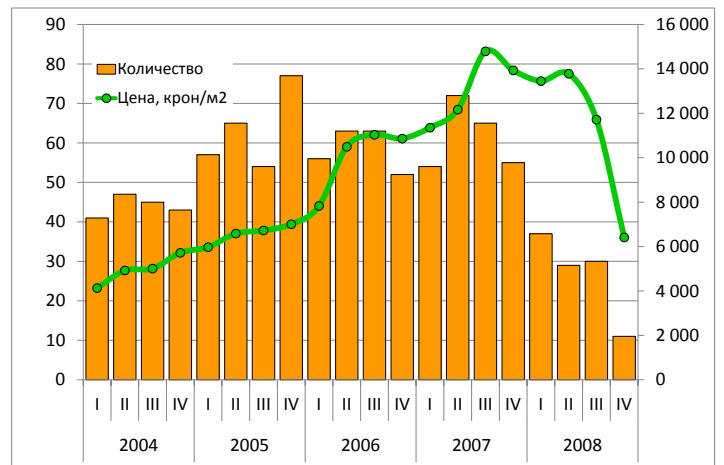


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Хаапсалу



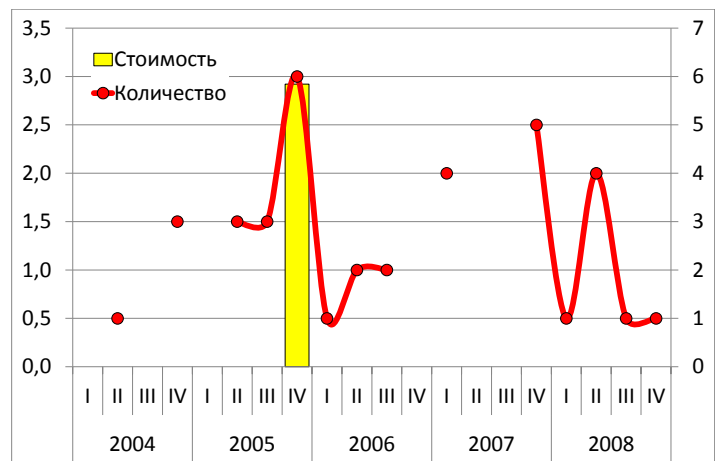
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



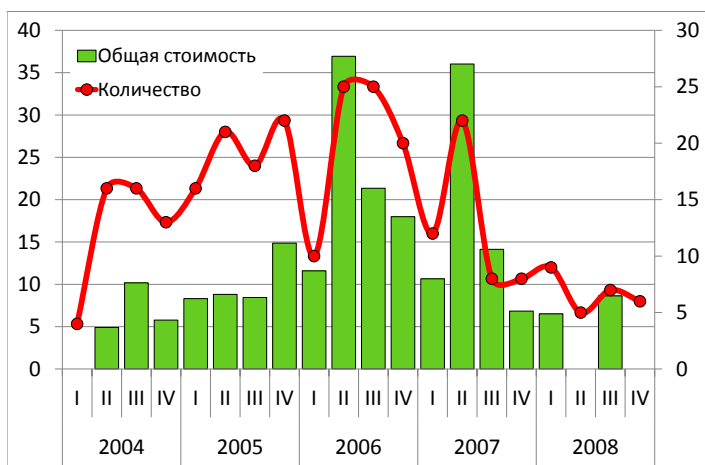
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



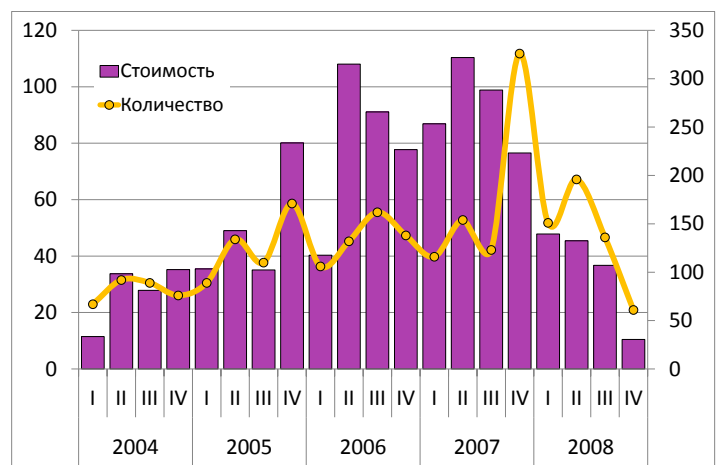
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Портал недвижимости KV.EE действует, с 1999 года. Сегодня к portalу присоединилось более 300 фирм недвижимости. На данный момент на портале представлено свыше 45 000 объявлений от маклеров и собственников. Администрированием портала занимается фирма ООО «Diginet», которая вместе с аукционным порталом Osta.ee и тремя литовскими порталами принадлежит группе «Moonfish Media».

ООО «Adaur Grupp» учреждено в 2002 г. Предприятие занимается проведением мониторингов, составлением прогнозов, обзоров, анализов, проводит обучение и консультирует по вопросам недвижимости.

Источником данных, приведенных в настоящем обзоре рынка, является Банк Эстонии, Эстонский Департамент статистики, Земельный департамент, KV.EE.

Настоящий обзор составлен при сотрудничестве KV.EE и ООО «Adaur Grupp». Составители обзора сделали все от них зависящее, чтобы представленная в обзоре информация была качественной. При составлении обзора были использованы информационные источники, которые, по нашему мнению, вызывают доверие, но это не исключает возможности ошибки. По этой причине составители обзора не берут на себя ответственность за прямой или косвенный ущерб, вытекающий из использования приведенной в обзоре информации.

KV.EE
+372 671 8103
klienditugi@kv.ee
<http://www.kv.ee>

Adaur Grupp OÜ
+372 525 9703
adaur@adaur.ee
<http://www.adaur.ee>
callto://toompark