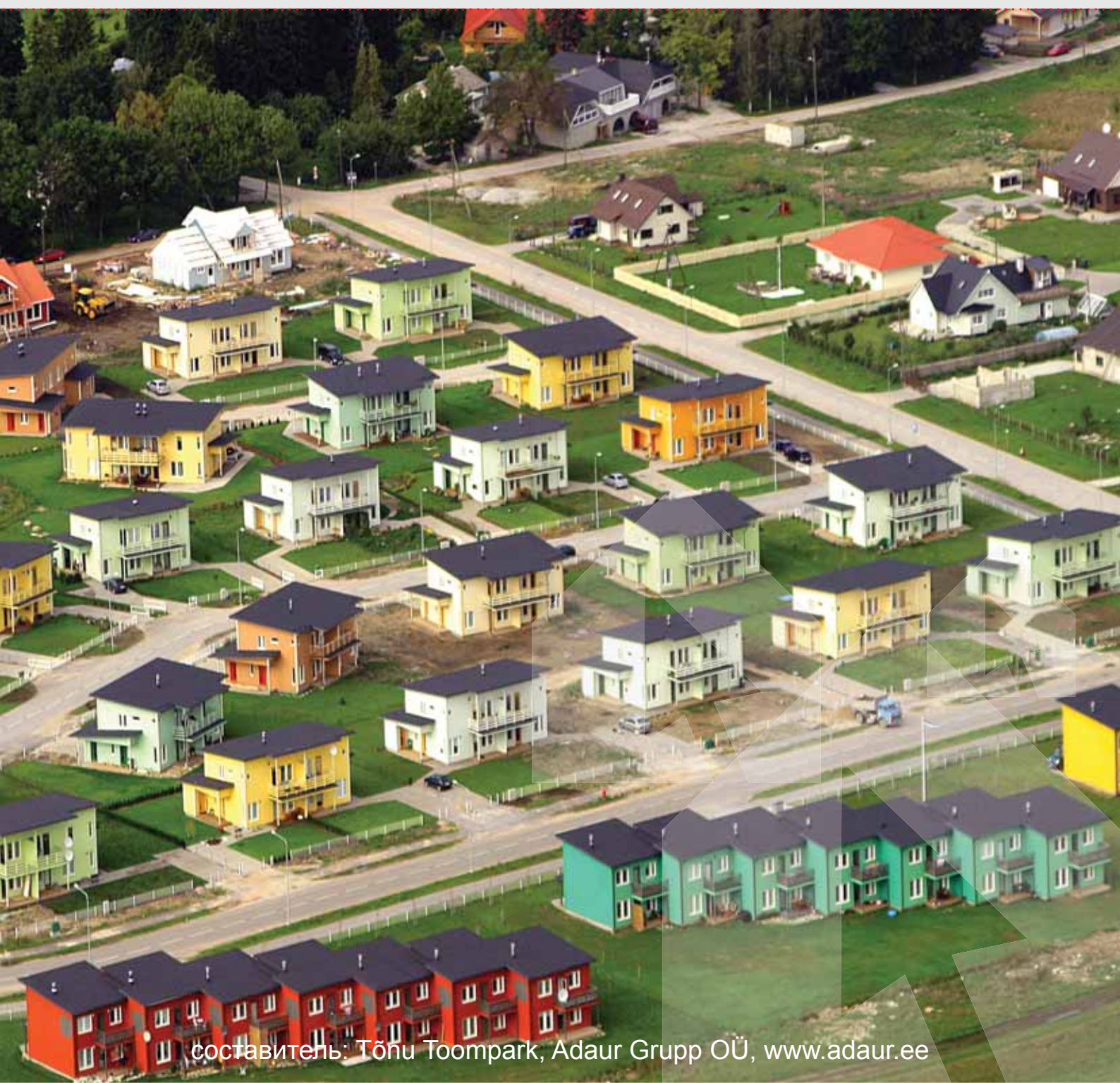


Обзор рынка недвижимости KV.EE IV квартал 2009



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

Уверенные признаки восстановления рынка жилья

Увеличивавшееся три квартала подряд количество сделок с квартирными собственностями ясно указывает на начало восстановления рынка жилья. Конечно, ближайшее будущее покажет, останется достигнутое в III квартале прошлого года дно самой низкой точкой этого цикла, или в нынешнем году мы еще столкнемся с падением цен.

И все же можно быть уверенными в том, что к концу 2010 года мы увидим как минимум шестимесячный период, в течение которого цены на жилье не будут падать.

- **Безработных более 100 000.** В III квартале 2009 года численность безработных превысила 100 000 человек. Заслуживает внимания тот факт, что за тот же квартал численность занятых выросла с 592 000 до 598 000 человек.

- **Зарботная плата продолжает снижаться.** В III квартале 2009 года средняя зарплата в Эстонии составляла 11 770 крон, т.е. на 5,9% меньше уровня зарплаты в предыдущем году. При этом необходимо учитывать, что сегодня получающих зарплату заметно меньше, чем еще год назад.



- **Строительных работ на треть меньше.** В течение III квартала прошлого года строительных работ было выполнено на 10 миллиардов крон, что на 35% меньше, чем в предыдущем году. С достаточной долей вероятности

снижение объемов строительных работ продолжится и в текущем году.

- **Уменьшаются инвестиции в основное имущество.** В течение III квартала 2009 г. было построено и реконструировано строений на 2,2 миллиарда крон. Приобретено строений было на 1,3 миллиарда крон. Объем строительных работ сократился по сравнению с предыдущим годом на 36%, а приобретение строений увеличилось на 52%.

- **Euribor радуется заемщиков.** Euribor радуется заемщиков, удерживаясь уже второй квартал подряд на уровне около 1%. Низкий уровень euribor позволил довести процентные ставки по взятым в евро займам до разумного уровня 3,4 процента. Процентная ставка по выданным в эстонских кронах займам удерживается на высоком уровне 5,9%.

Комментарий

- **Продолжается уменьшение заемных портфелей.** Несмотря на позитивные сигналы от банков остатки по займам частных лиц и жилищным займам продолжают сокращаться, но падение все же сильно замедлилось. Остаток по жилищным займам по состоянию на конец 2009 года составлял 95,6 миллиарда крон.
- **Рынок новых займов миновал дно?** Оборот займов частных лиц в последнем квартале 2009 года превысил показатель третьего квартала. В последнем квартале 2009 г. жилищных займов было предоставлено на 1,8 млрд и займов частным лицам – на 2,9 млрд крон. При этом следует отметить, что существенно сократилась пропорция предоставленных жилищных займов в объеме всех предоставленных займов частных лиц.
- **Уменьшаются остатки по займам коммерческих объединений.** В отличии от рынка жилищных займов, остаток по займам коммерческих объединений существенно сократился в последнем квартале года и составил 111 миллиардов крон. За год сокращение остатка по займам составило 5,8 миллиарда крон, т.е. почти в два раза больше, чем в предыдущем году.
- **Увеличивается заемное бремя частных лиц.** Снижение внутреннего валового продукта (ВВП) при постепенном замедлении снижения остатка по займу означает, что заемное бремя частных лиц по отношению к ВВП растет. К III кварталу 2009 г. Заемное бремя частных лиц в Эстонии составляло 53,3%. Еще годом раньше этот показатель был 46,9%.
- **Готового жилья на 40% меньше.** В течение 2009 года было построено 3010 единиц жилья, что более чем на 40% меньше, чем годом раньше. Почти в такой же пропорции сократилась и площадь построенного жилья. Таким образом, по строительству жилья мы находимся на уровне 2004 года.
- **Нежилых помещений появляется на рынке все больше.** В IV квартале 2009 года разрешение на эксплуатацию получили 297 новых нежилых помещения. Тем самым продолжился наблюдающийся уже третий квартал подряд рост количества выданных разрешений на эксплуатацию. При этом в 2009 году было выдано всего на 21 разрешение на эксплуатацию нежилого помещения меньше, чем в 2008 году.
- **Снижение количества сделок с недвижимостью остановилось.** В последнем квартале 2009 г. было заключено 11 279 сделок с недвижимостью, т.е. столько же, сколько и год назад. Оборот сделок с недвижимостью все же уменьшился за год на 16% и достиг 6,5 миллиарда крон.



Комментарий

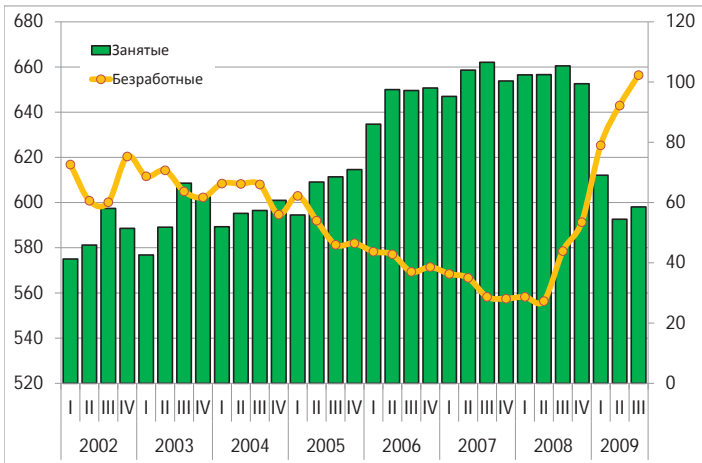
Среди многих негативных новостей все чаще попадаются позитивные знаки, которые говорят об оживлении рынка жилья. Рынок жилья, благодаря большей ликвидности и широкому кругу клиентов является первым сегментом рынка, который выйдет из кризиса.

Это дает основания для позитивного мнения о том, что однажды оправятся от кризиса и другие секторы рынка.

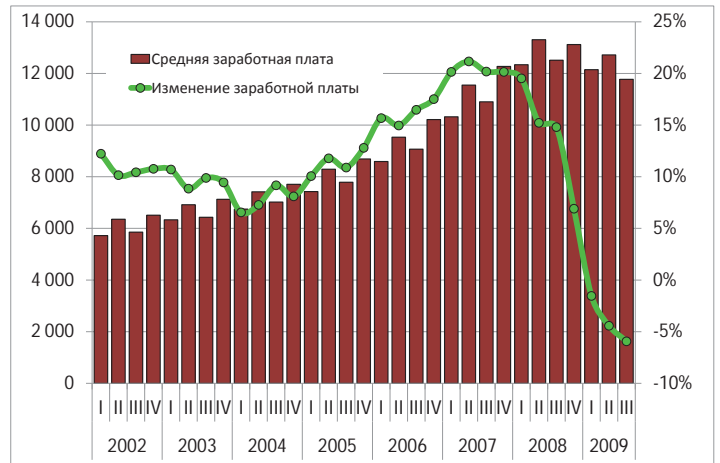
Тыну Тоомпарк
Aaur Grupp OÜ
www.adaur.ee



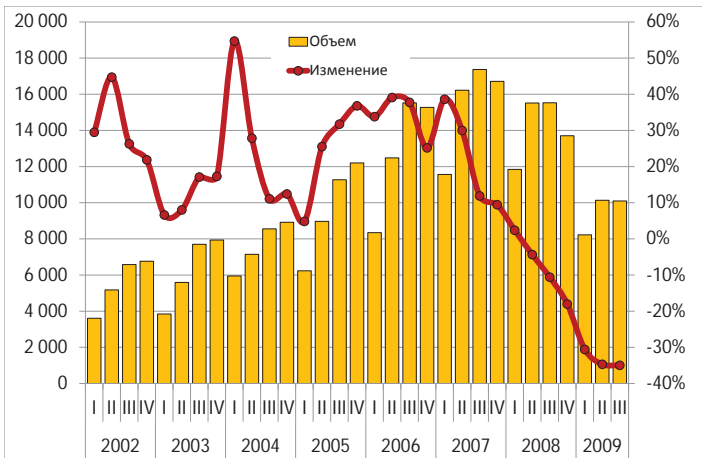
Общая статистика



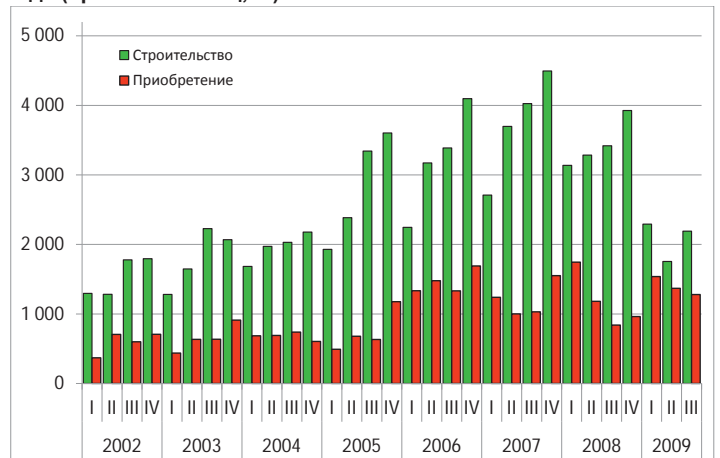
Количество занятых на работе (левый столбец, 1 000) и безработных (правый столбец) (1000 человек)



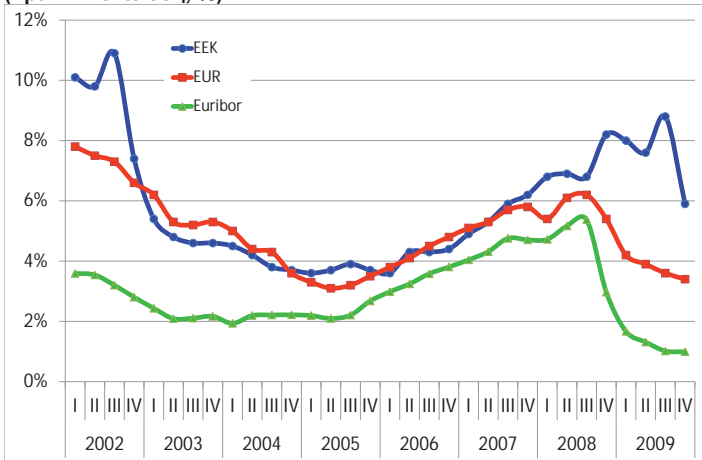
Средняя заработная плата (левый столбец, крон) и изменение заработной платы по сравнению с тем же периодом прошлого года (правый столбец, %)



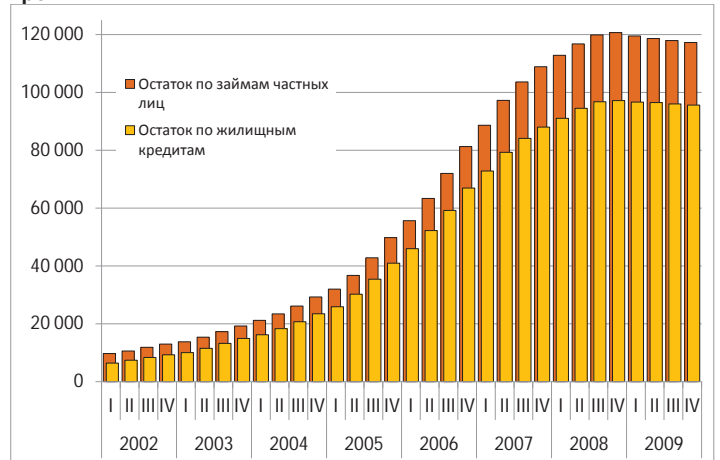
Объем строительных работ (левый столбец, млн. крон) и изменение по сравнению с тем же периодом прошлого года (правый столбец, %)



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

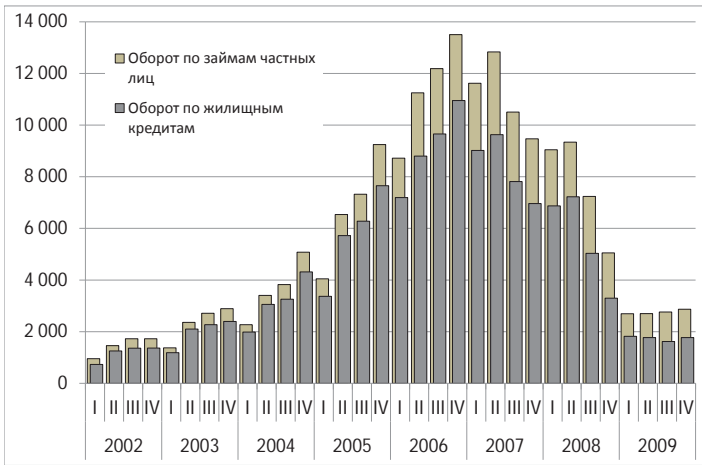


Процентные ставки жилищных кредитов и Euribor, %

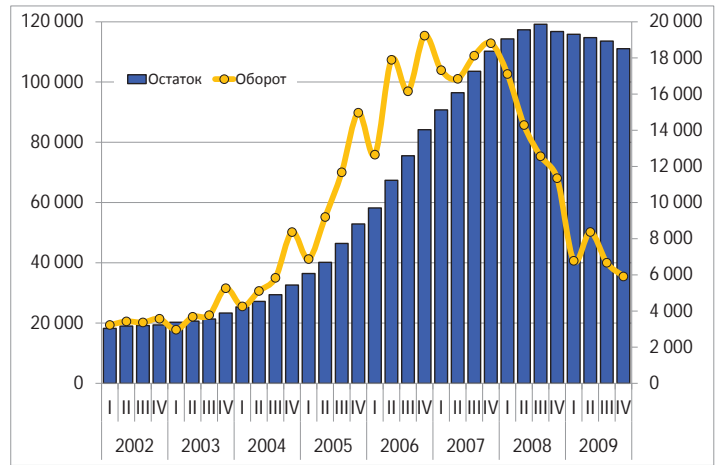


Остаток по жилищным кредитам и по займам частных лиц, млн. крон

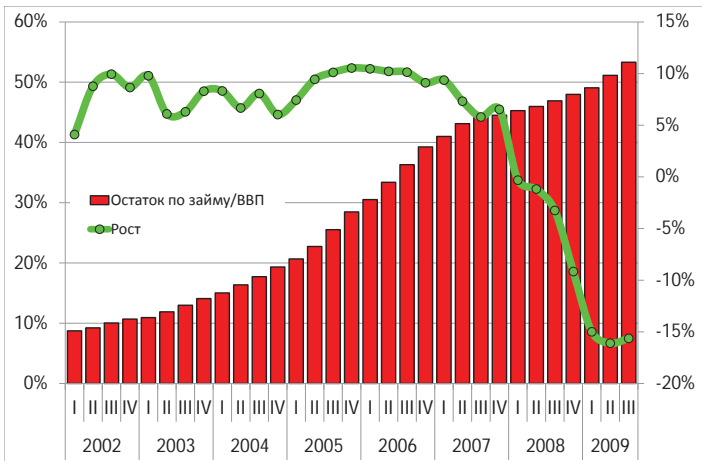
Общая статистика



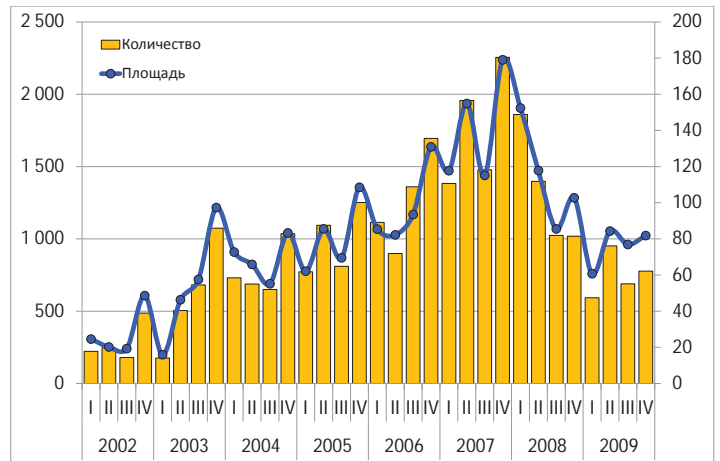
Оборот по жилищным кредитам и по займам частных лиц, млн. крон



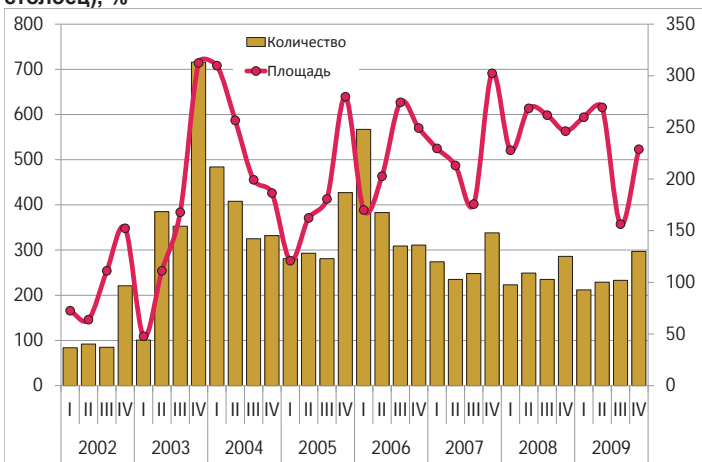
Остаток по займам, выданным коммерческим объединениям (левый столбец) и оборот (правый столбец), млн. крон



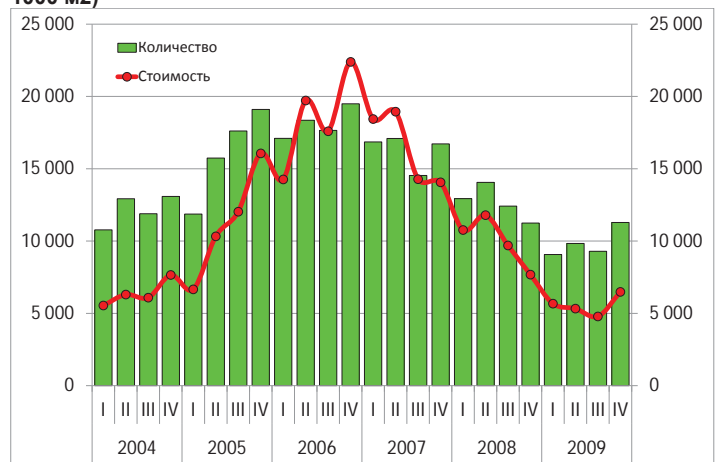
Удельный вес займов частных лиц от валового внутреннего продукта (левый столбец) и экономический рост (правый столбец), %



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

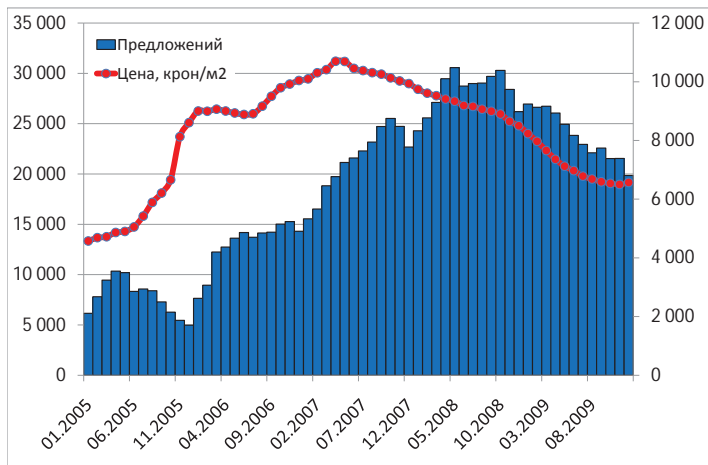


Количество не предназначенных для жилья зданий, получивших разрешение на использование (левый столбец) и площадь (правый столбец, 1000 м²)

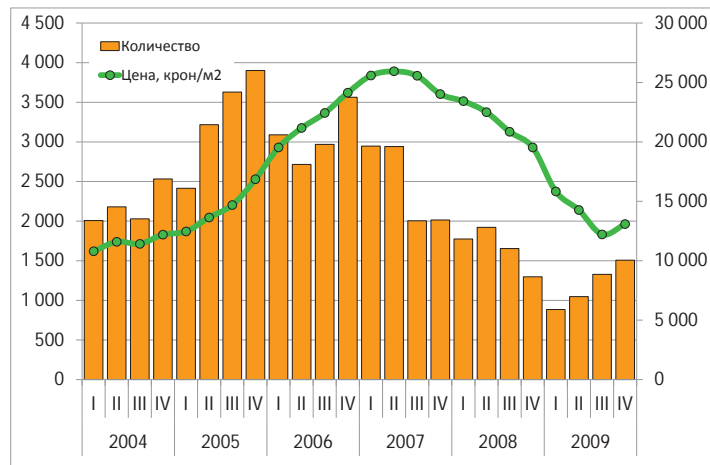


Количество сделок с недвижимостью (левый столбец) и стоимость (правый столбец, млн. крон)

Таллинн



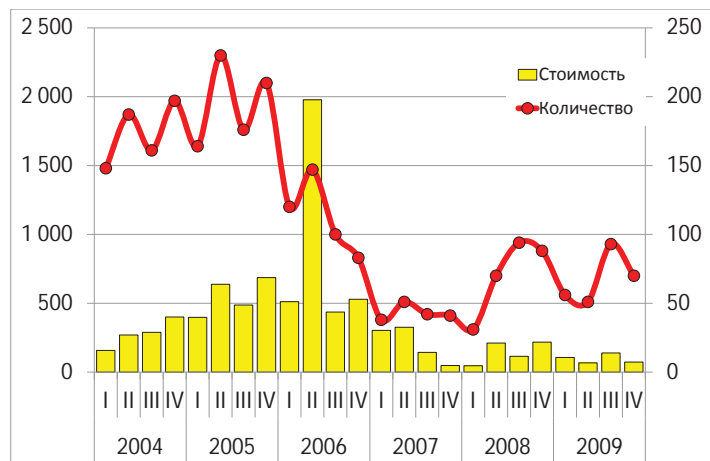
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



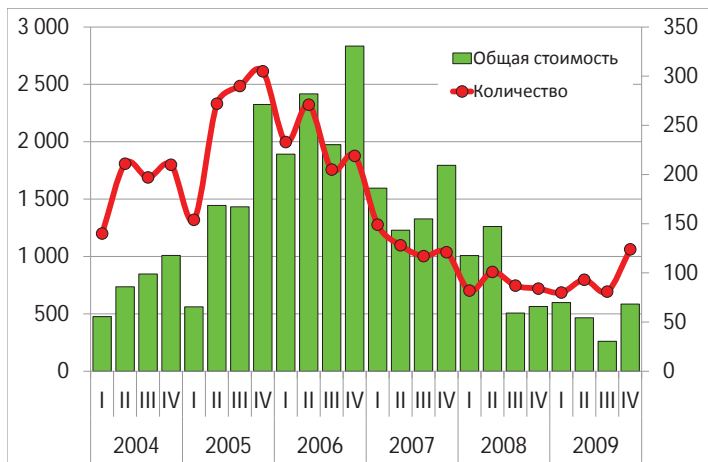
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



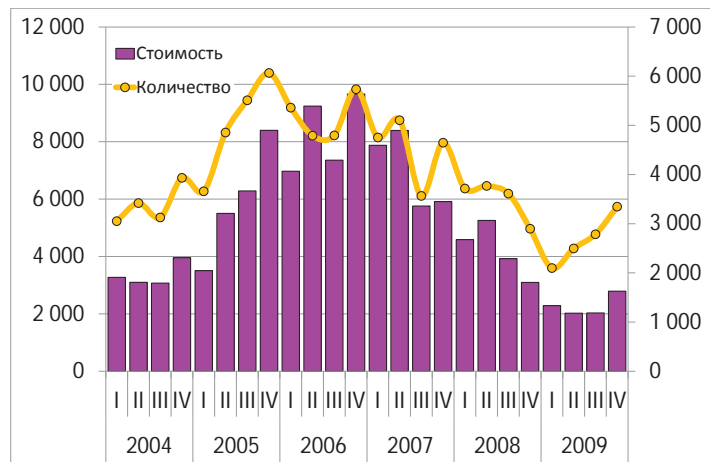
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

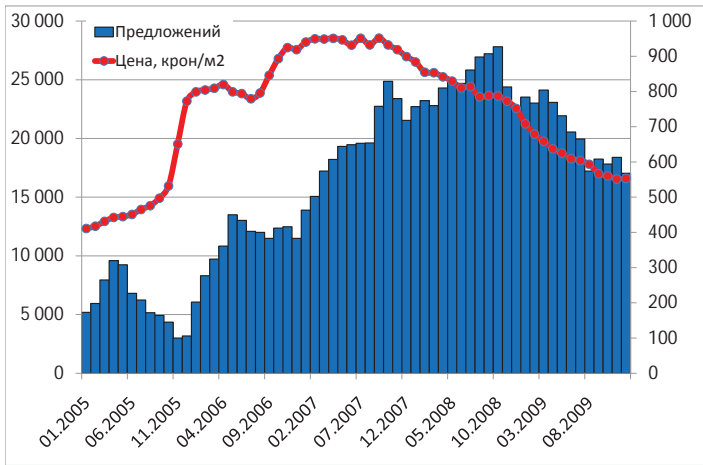


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

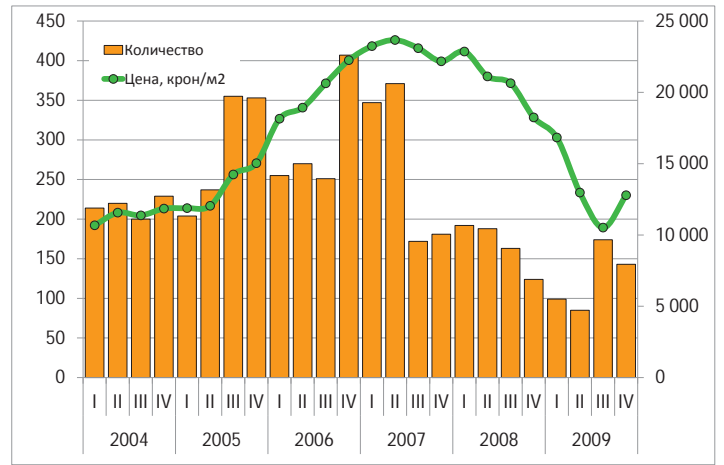


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Хааберсти



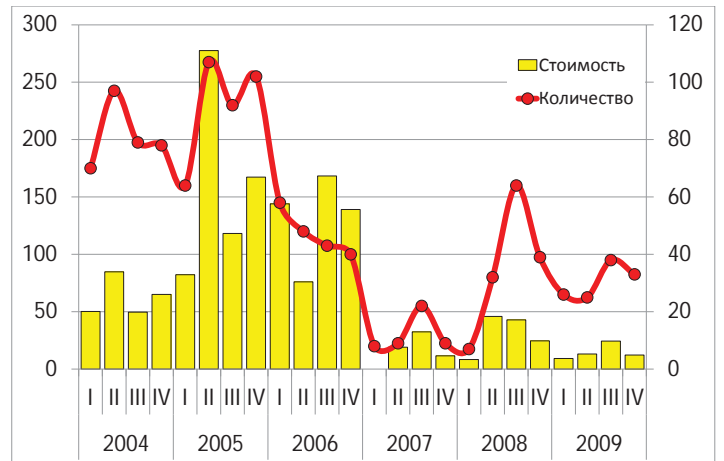
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



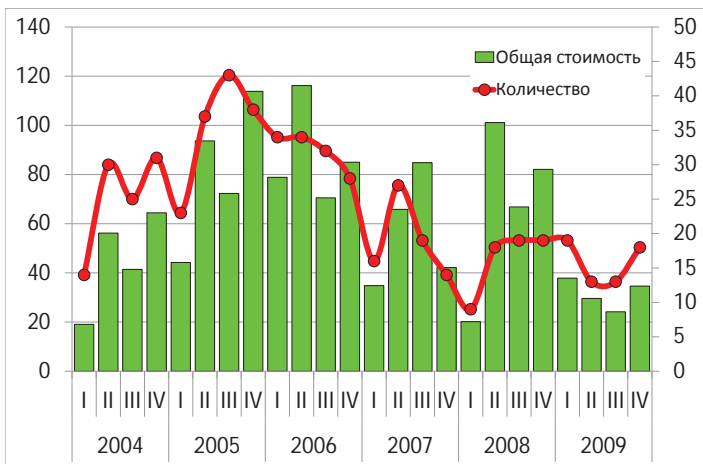
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



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)

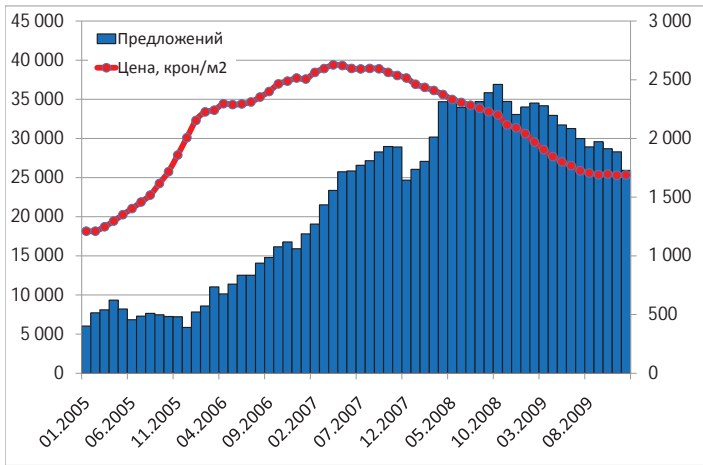


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

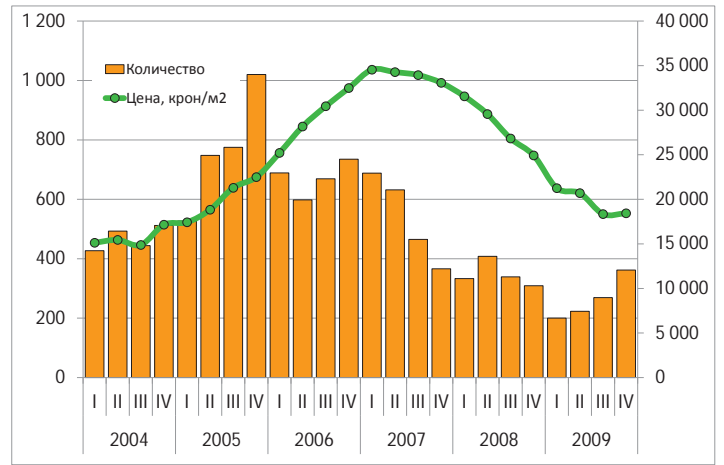


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

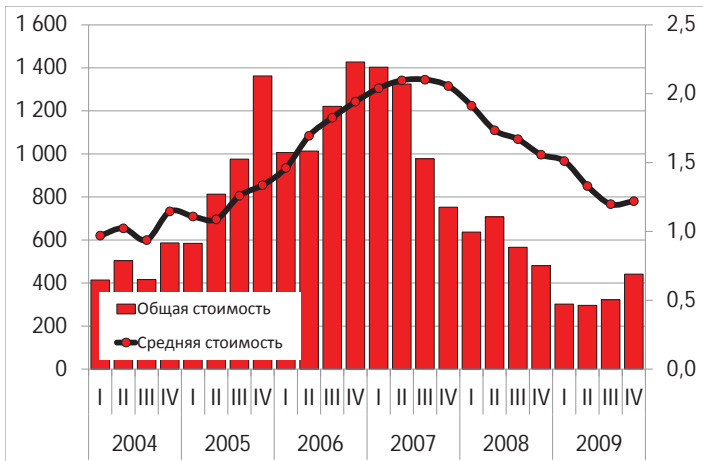
Часть города Кесклинна



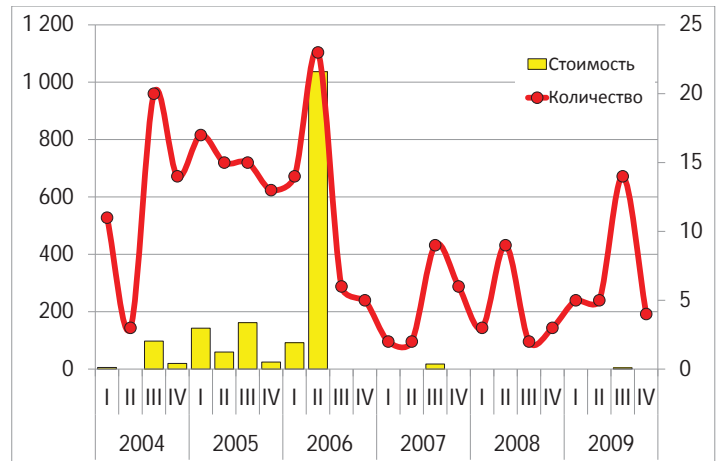
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



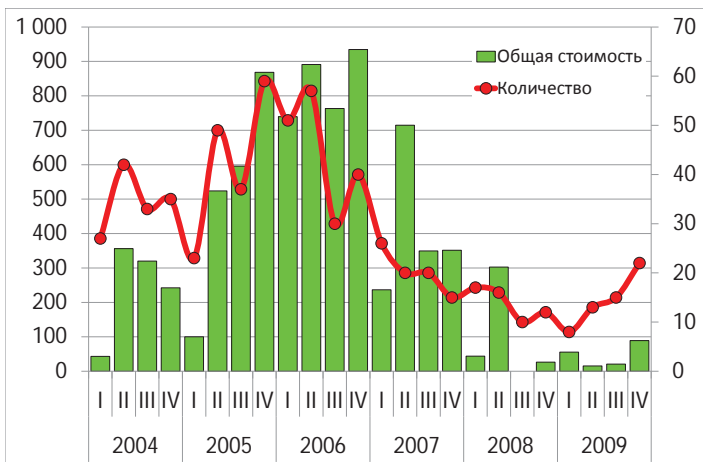
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



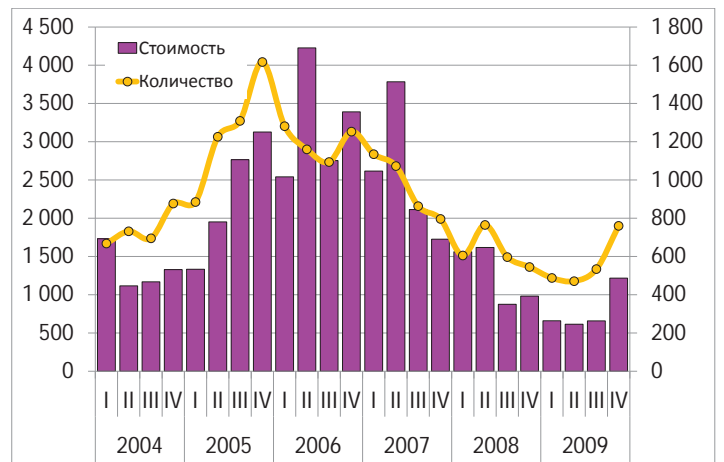
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

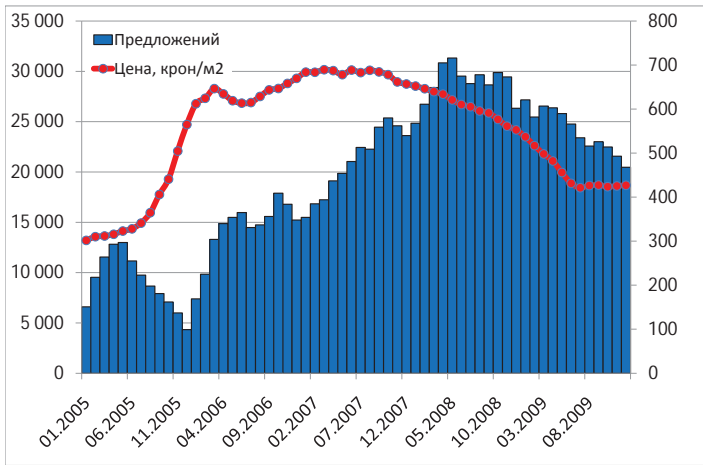


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

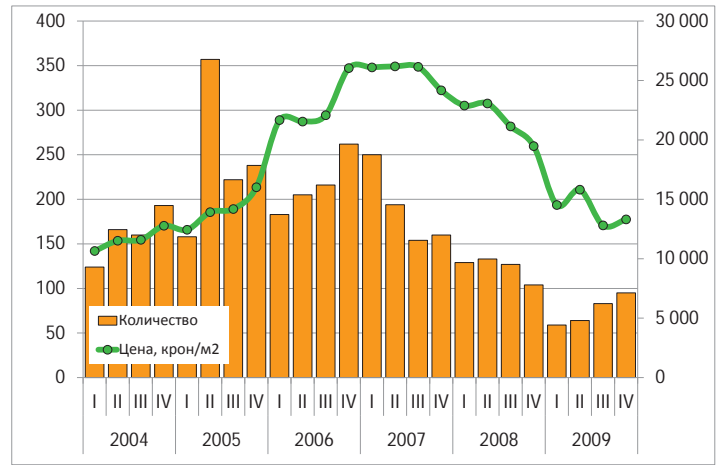


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Кристийне



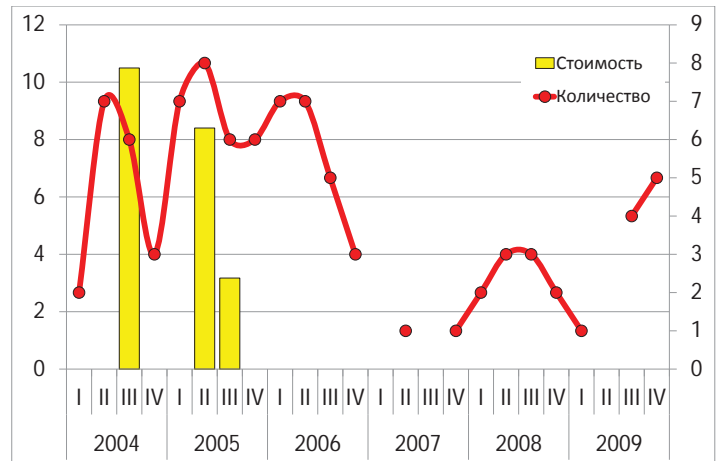
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



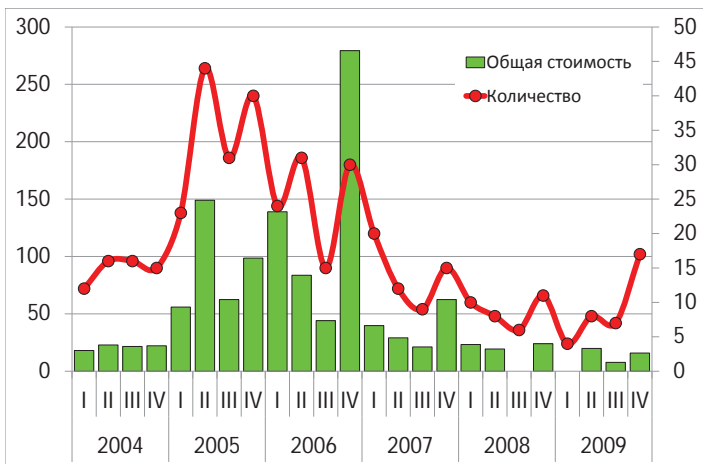
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



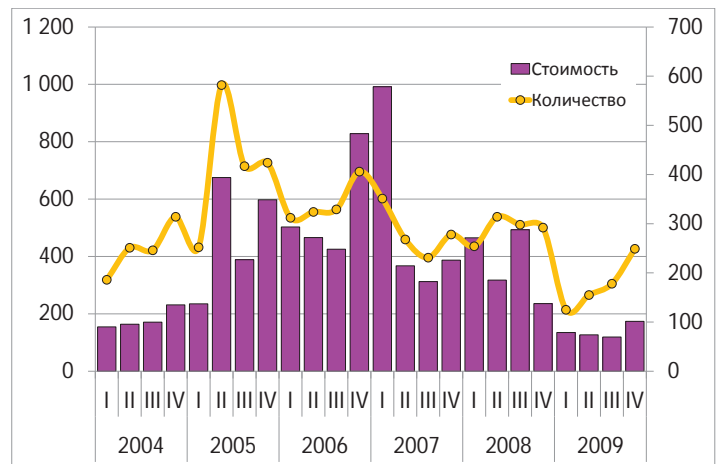
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

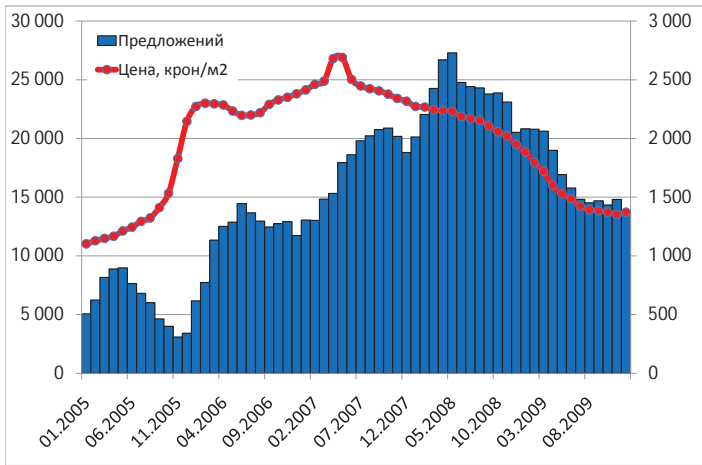


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

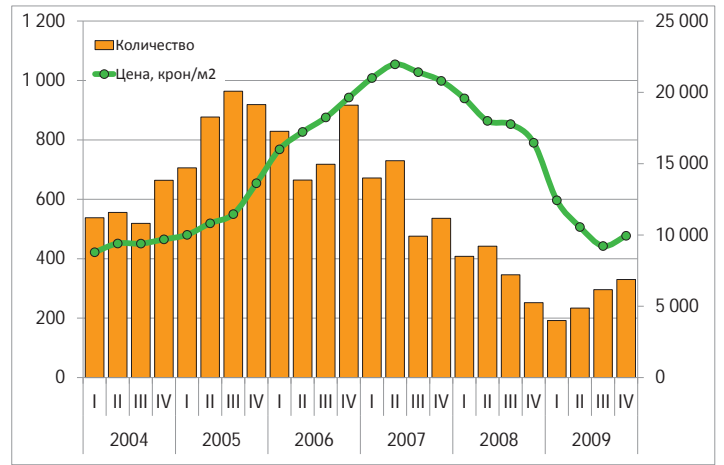


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Ласнамяе



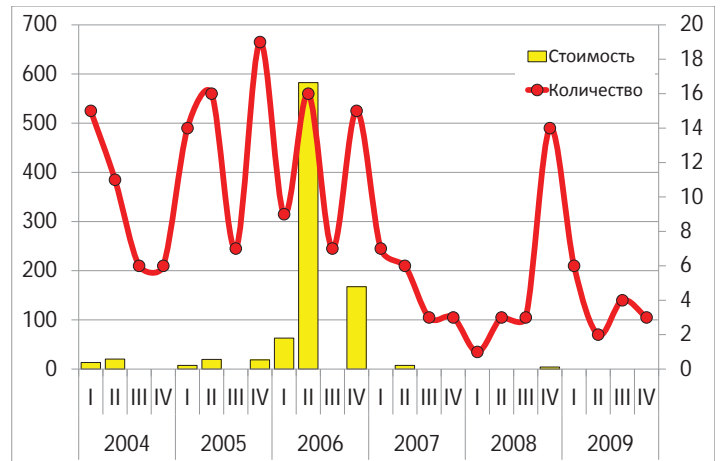
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



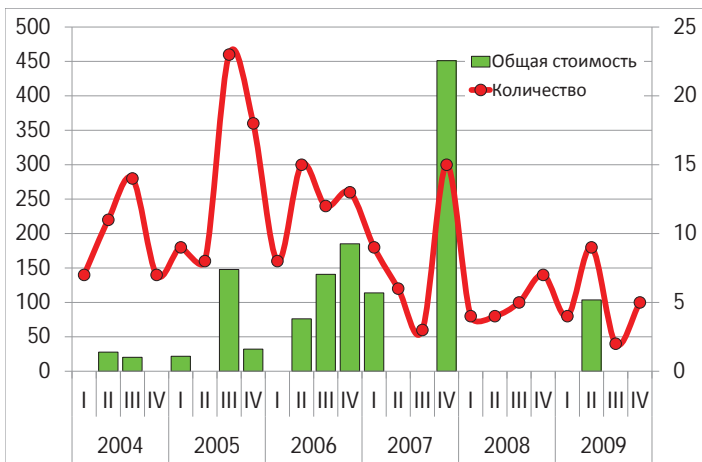
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



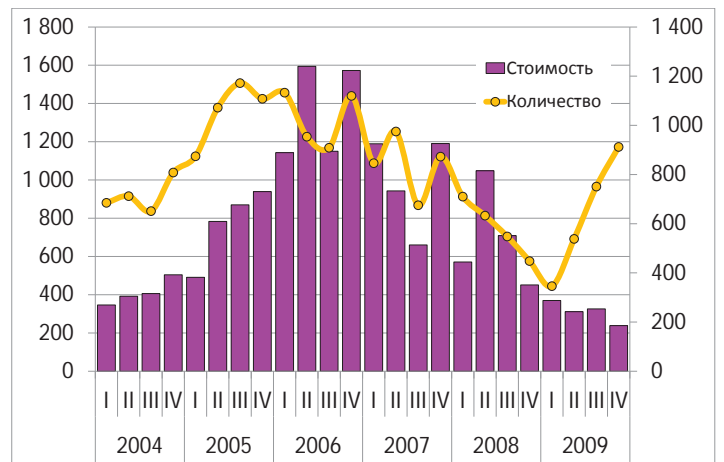
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

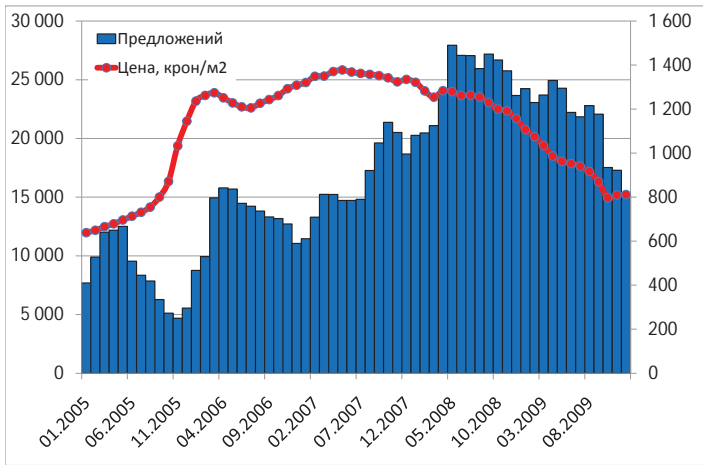


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

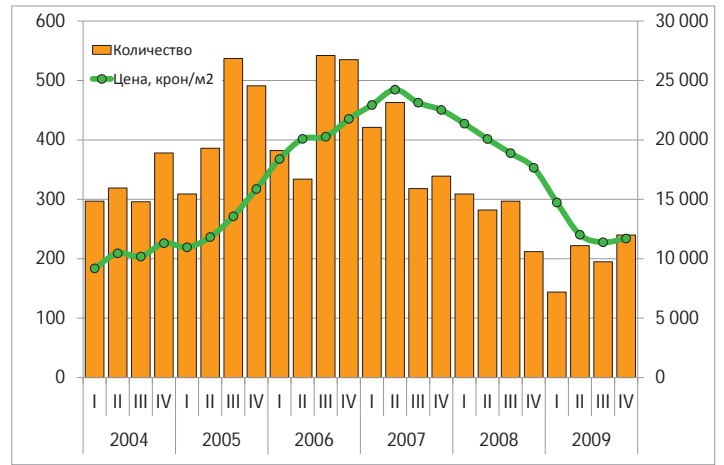


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Мустамяе



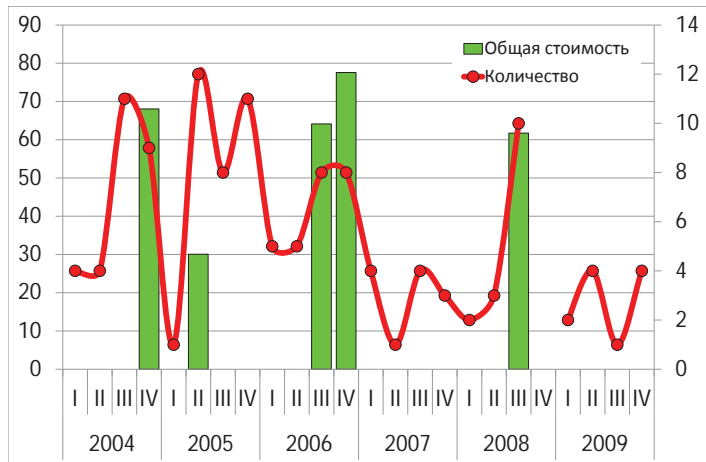
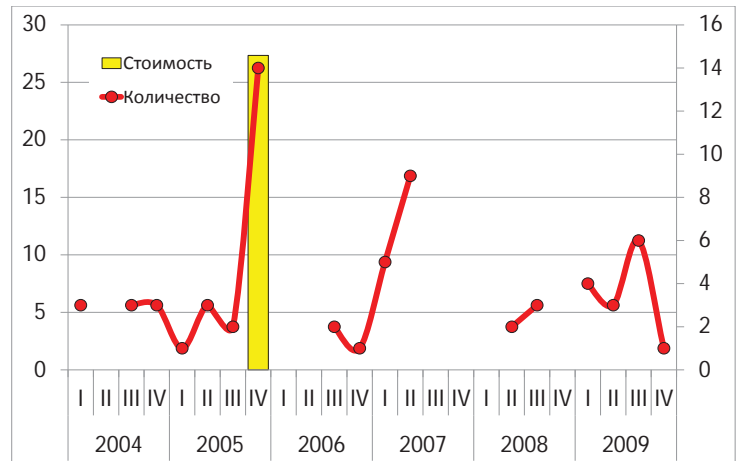
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



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)

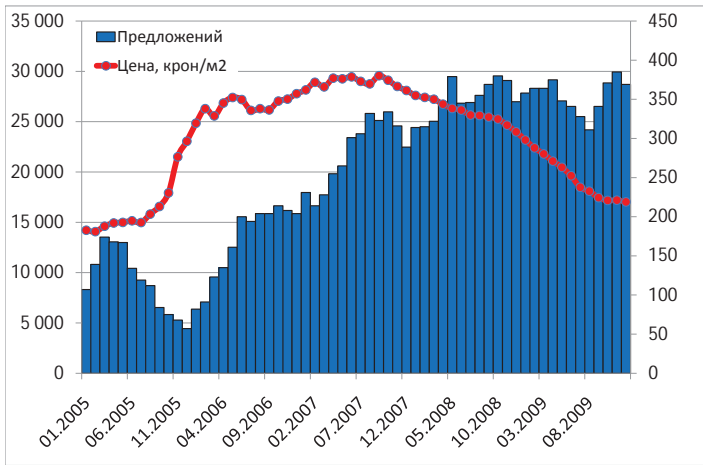


Общая стоимость сделок с землей с застройщиками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

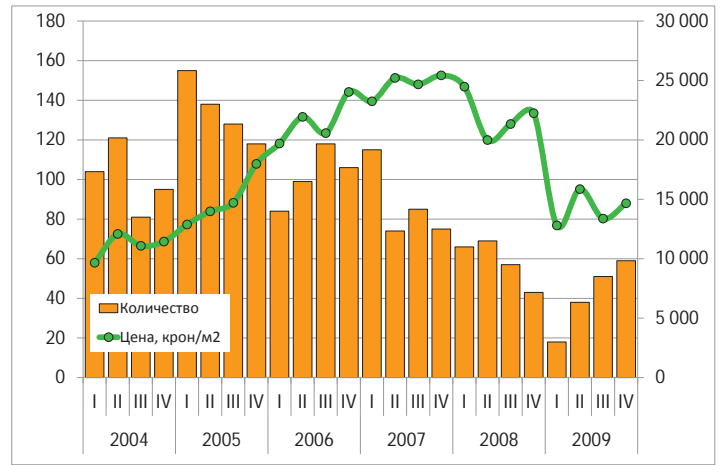


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Нымме



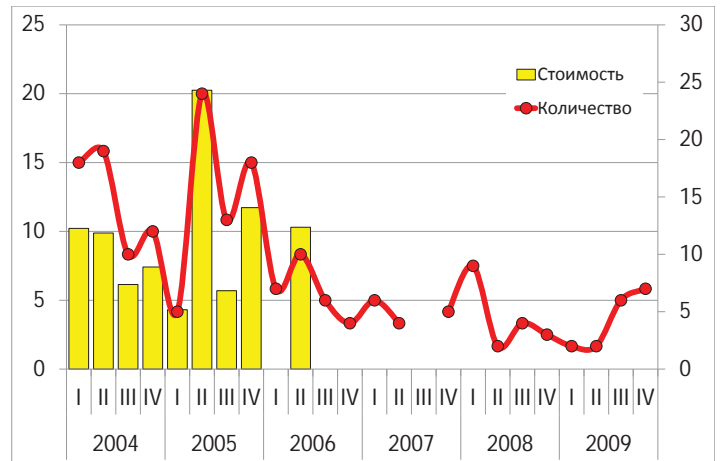
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



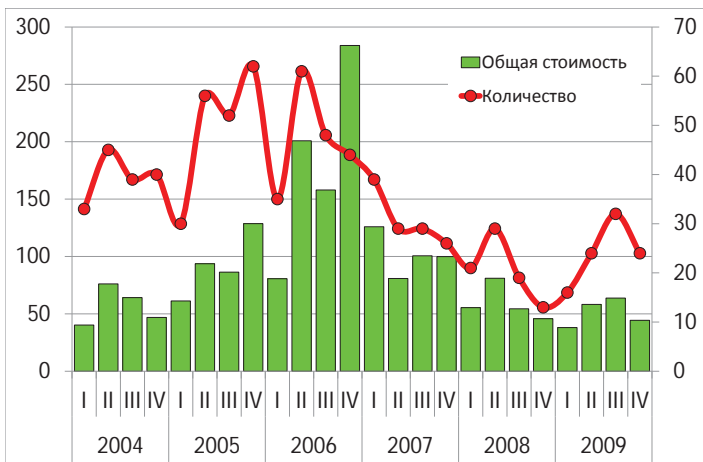
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



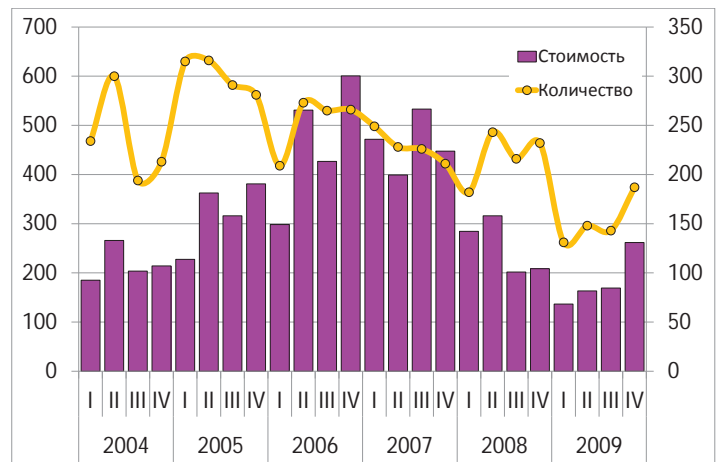
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

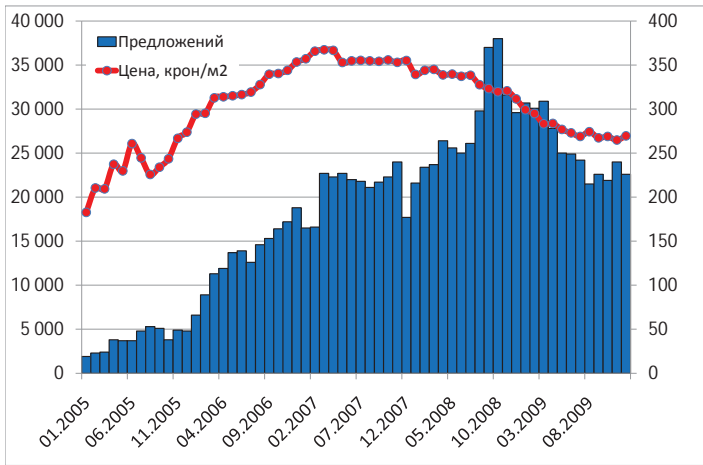


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

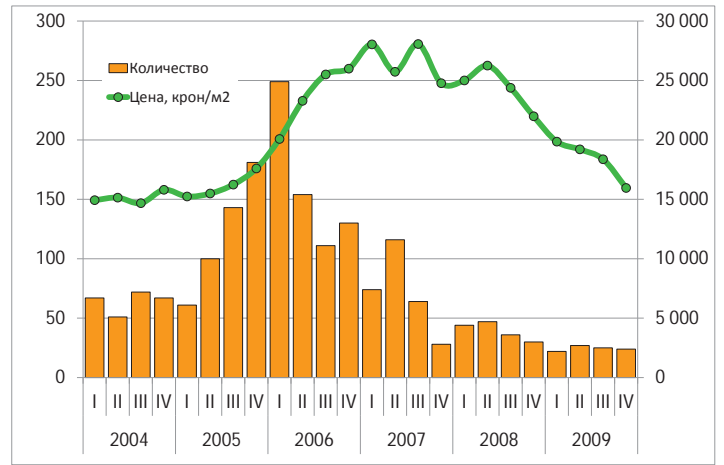


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

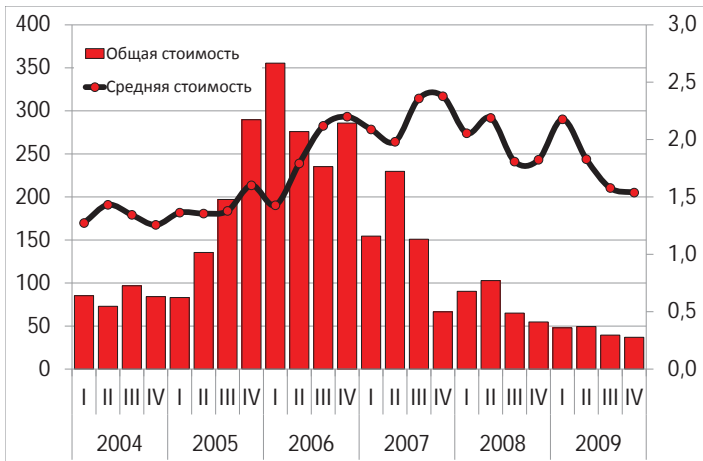
Часть города Пирита



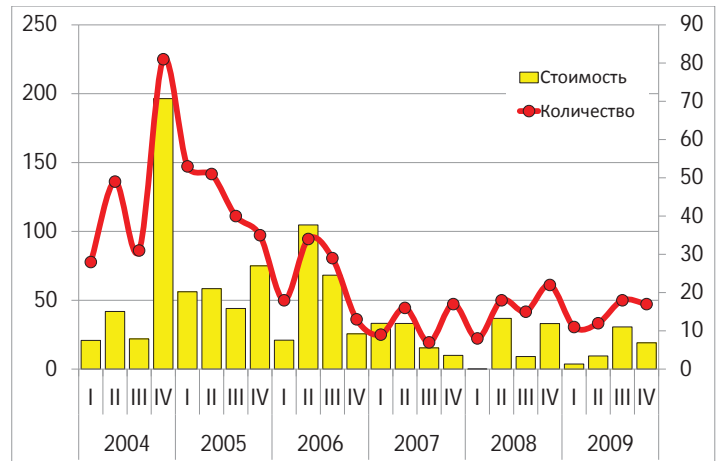
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



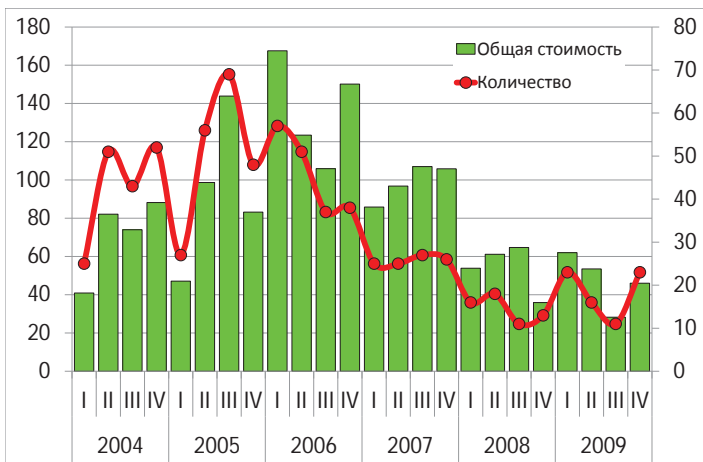
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



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)

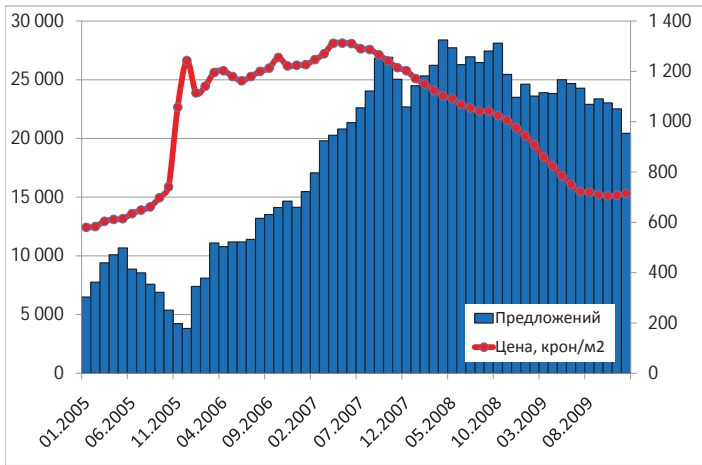


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

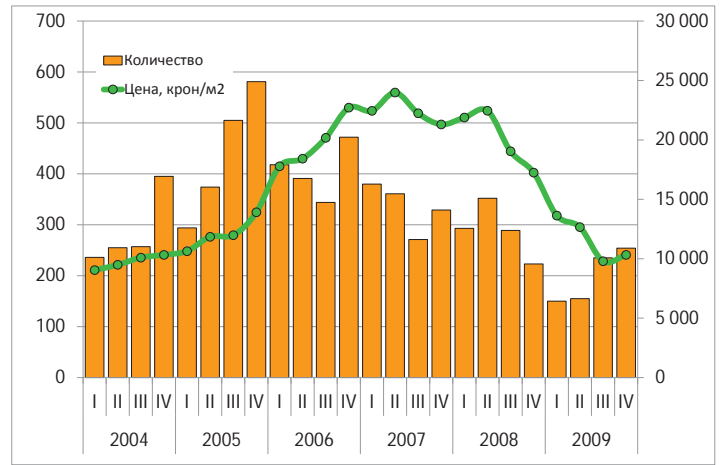


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Часть города Пыхья-Таллинн



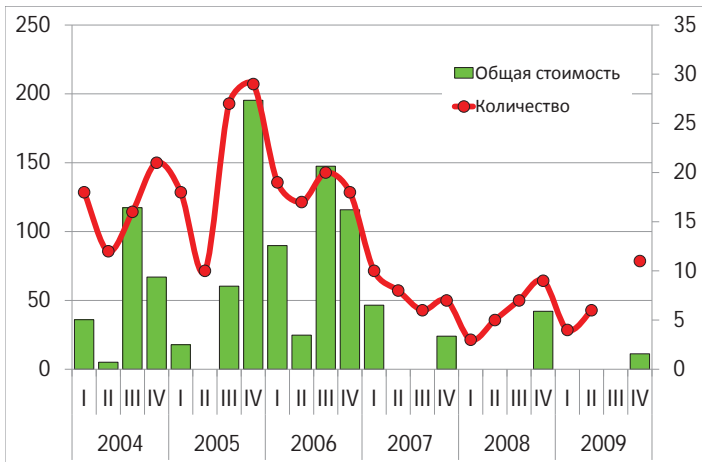
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



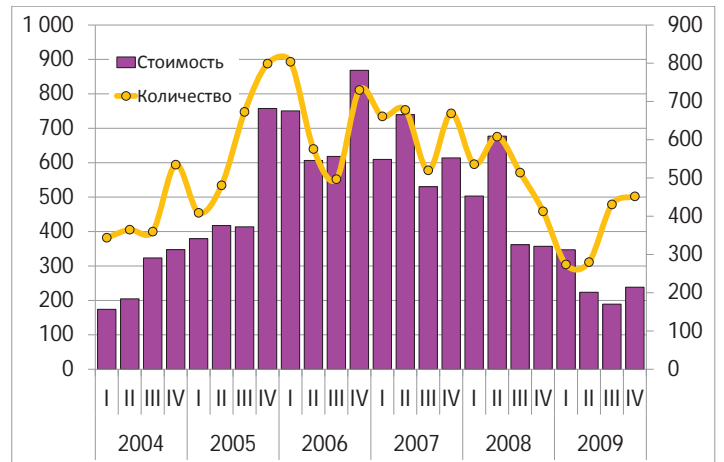
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



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

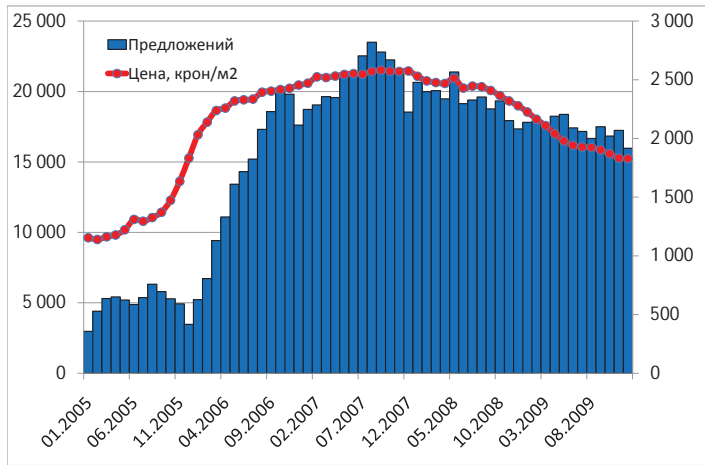


Общая стоимость сделок с землей с застройщиками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

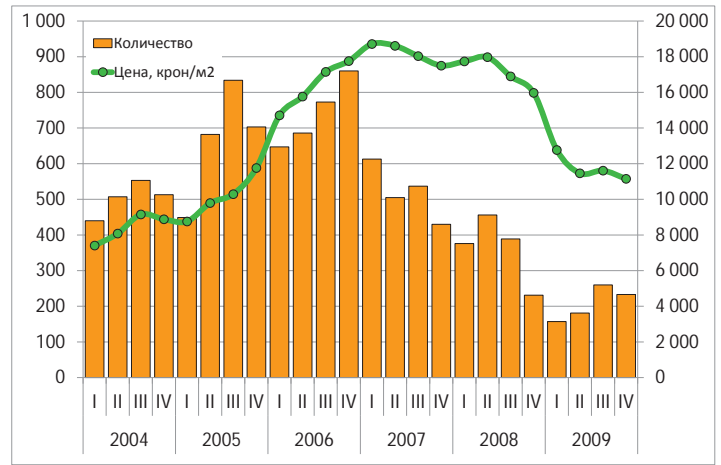


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Тарту



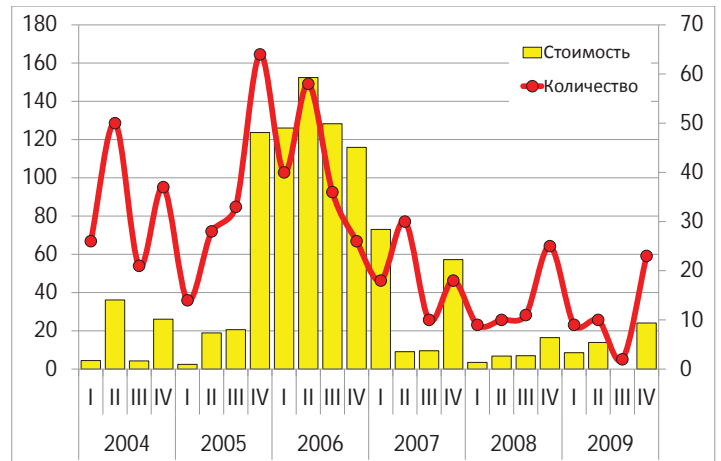
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



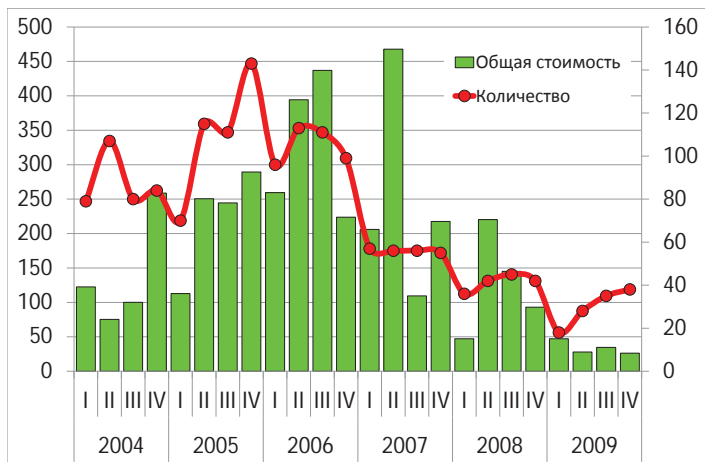
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



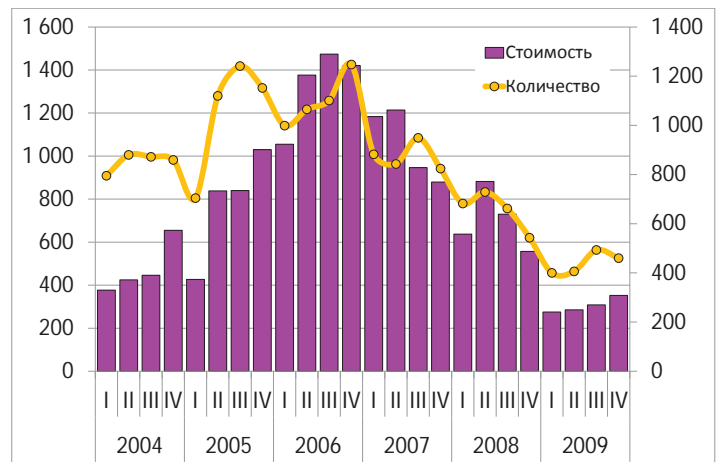
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



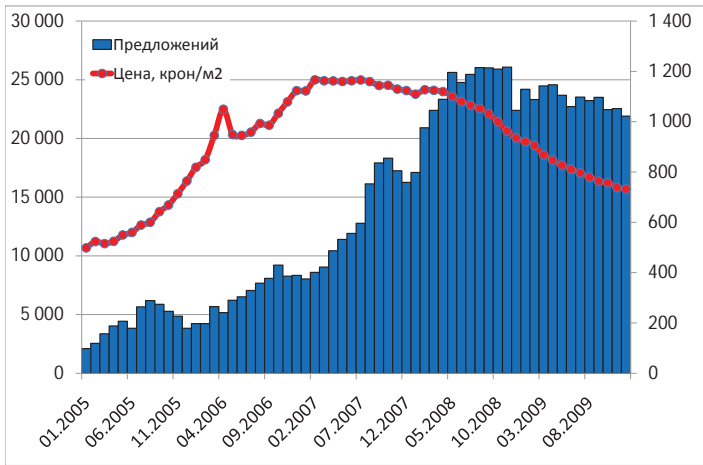
Общая стоимость сделок с землей без застроек, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



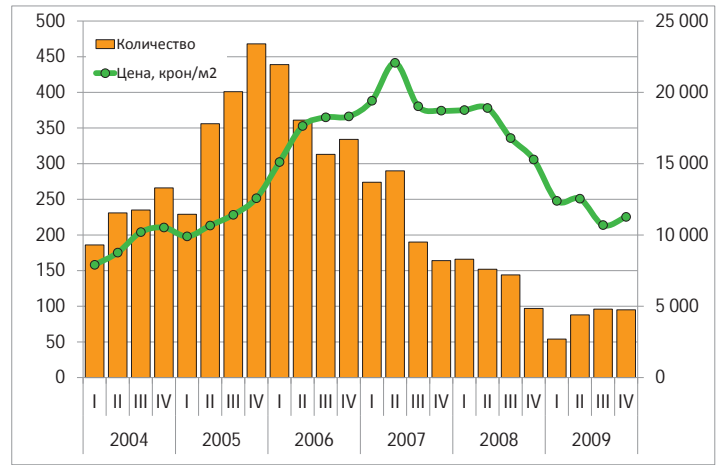
Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)



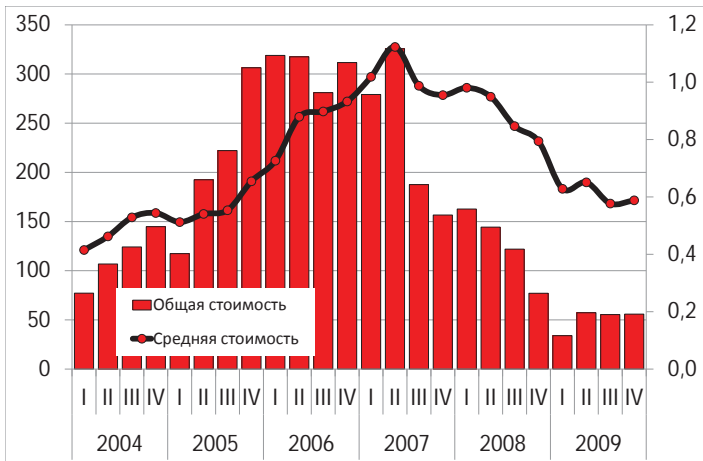
Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)



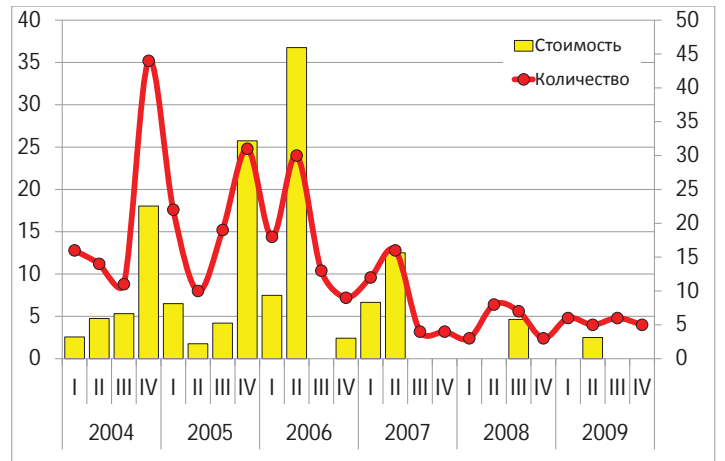
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



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



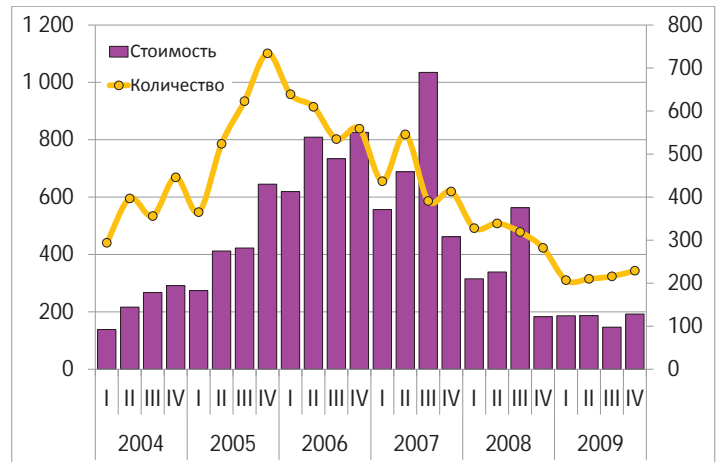
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

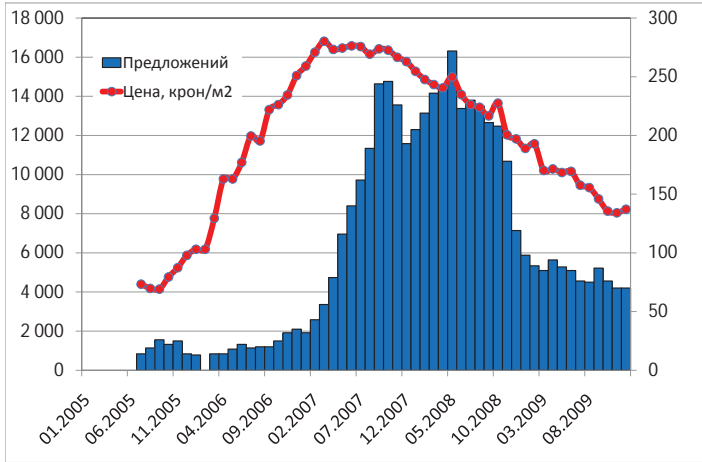


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

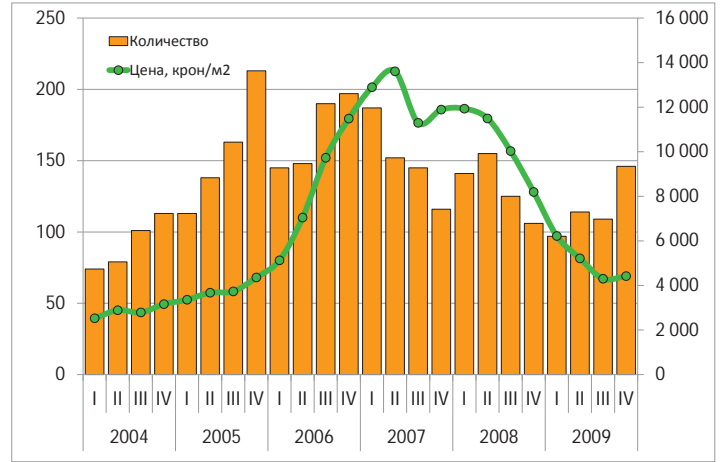


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Нарва



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



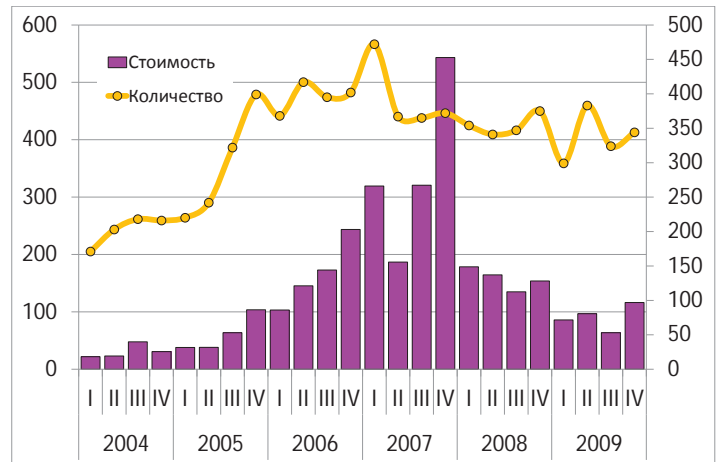
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



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)



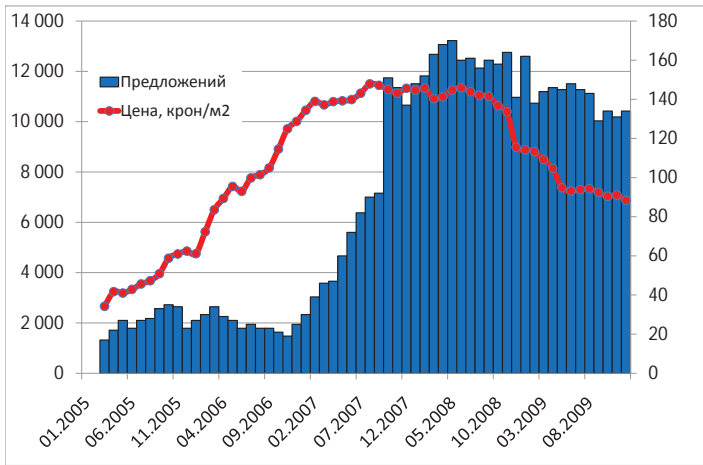
adaur grupp

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

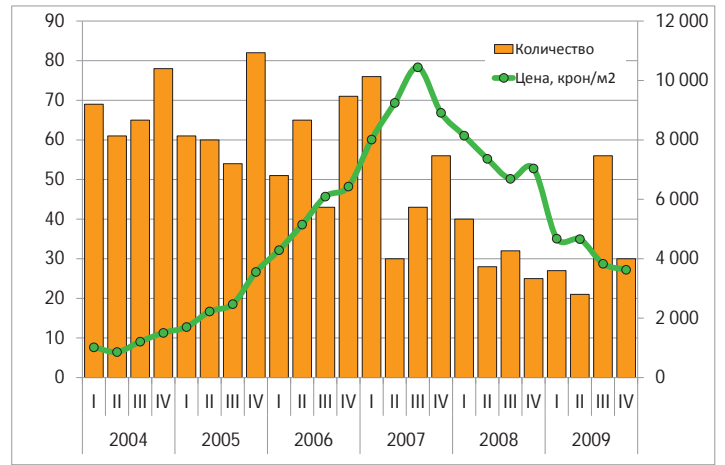
Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ  tonu@adaur.ee
Juhatuse liige www.adaur.ee

+372 525 9703

Йыхвиская волость



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



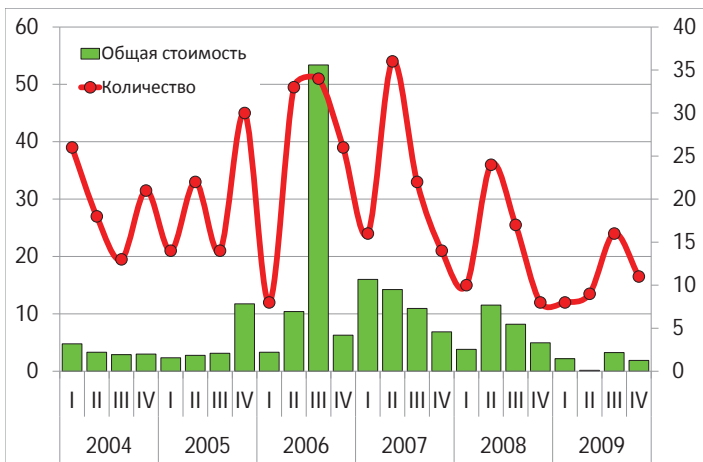
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



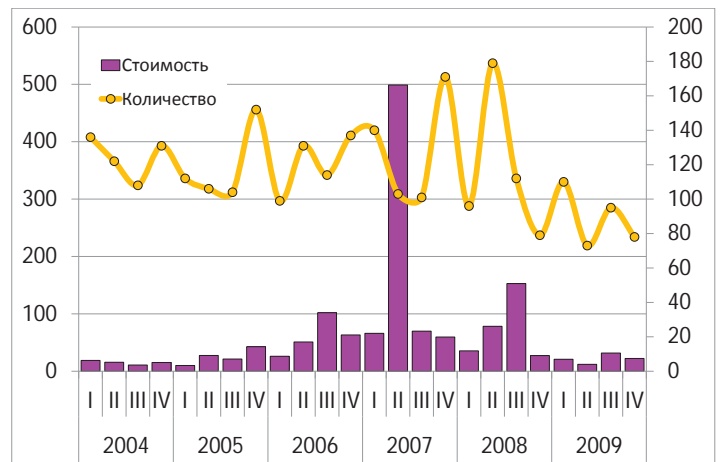
Общая стоимость сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя стоимость (правый столбец)



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

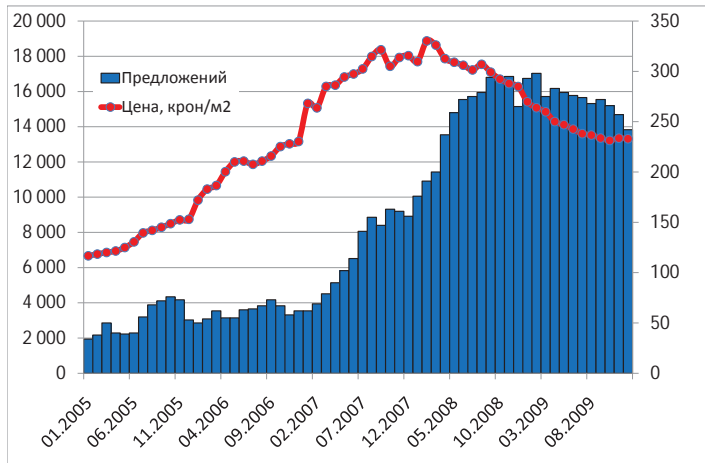


Общая стоимость сделок с землей с застройками, млн. крон (левый столбец) и количество сделок (правый столбец)

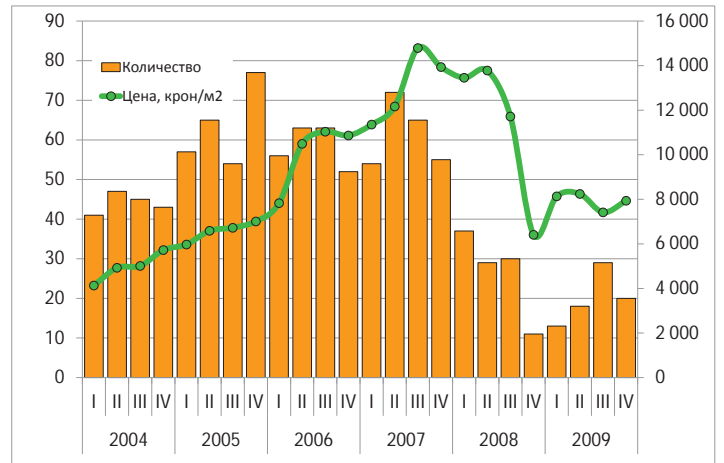


Стоимость сделок с недвижимостью, млн. крон (левый столбец) и их количество (правый столбец)

Хаапсалу



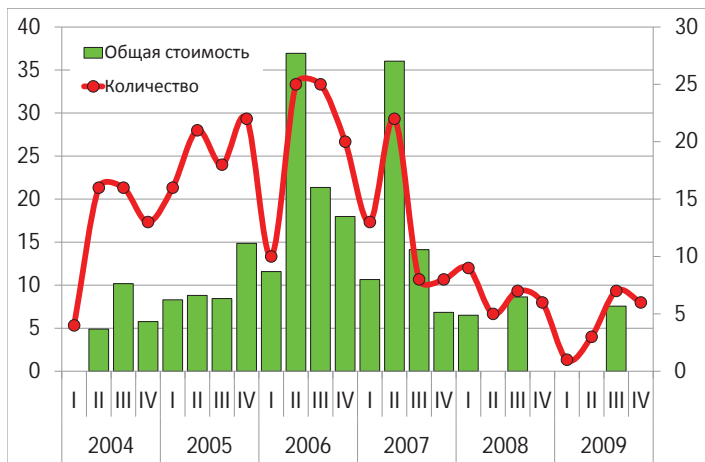
Средняя цена предложения на портале KV.EE, крон/м2 (левый столбец) и количество предложений (правый столбец)



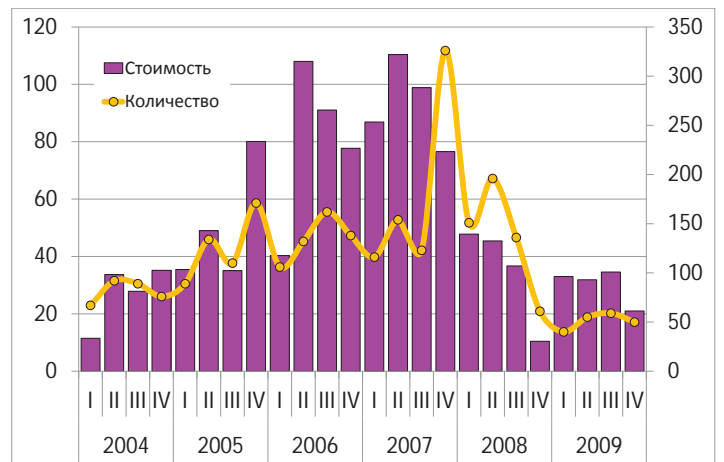
Количество сделок с квартирной собственностью (левый столбец) и средняя цена, крон/м2 (правый столбец)



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



Общая стоимость сделок с землей 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  tonu@adaur.ee
Juhatuse liige www.adaur.ee

+372 525 9703

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 «Aaur 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 «Aaur 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>

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