

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2. kvartal 2011. a.

Turg ei talu liigset hinnatõusu

Elamispindade turu tervisliku edasiarenemise seisukohast oleks oluline, et nende hinnatõus ei ületaks oluliselt inflatsiooni. Liigne hinnatõus pärsib tarbijate ostujõudu ja seeläbi tehingute arvu. Madal hinnatõus, kuid siiski hinnatõus annab tarbijatele jälle kindluse, et nende ostetava vara väärtus ei lange.

Tänasel turul on korterite hinnatõus paljus samastatud väärtuse tõusuga ja väidame, et see on liigselt üleafišeeritud. Kõrvutades analoogsete varadega reaalselt läbiviidud tehinguid võime siiski väita, et korterite väärtus tõusnud ei ole.

Tallinna korterite keskmine tehinguhind on tõusnud pigem seetõttu, et turu hinnapõhjas tehti minimaalselt tehinguid kallimate kinnisvaraobjektidega ja see oli omaette oluline tegur, miks tehingute keskmine hinnatase langes. Põhjust ülesaades ilmusid tehingute struktuuri kallimad objektid tagasi ning see tõstis keskmist hinda ilma seejuures väärtust tõstmata.

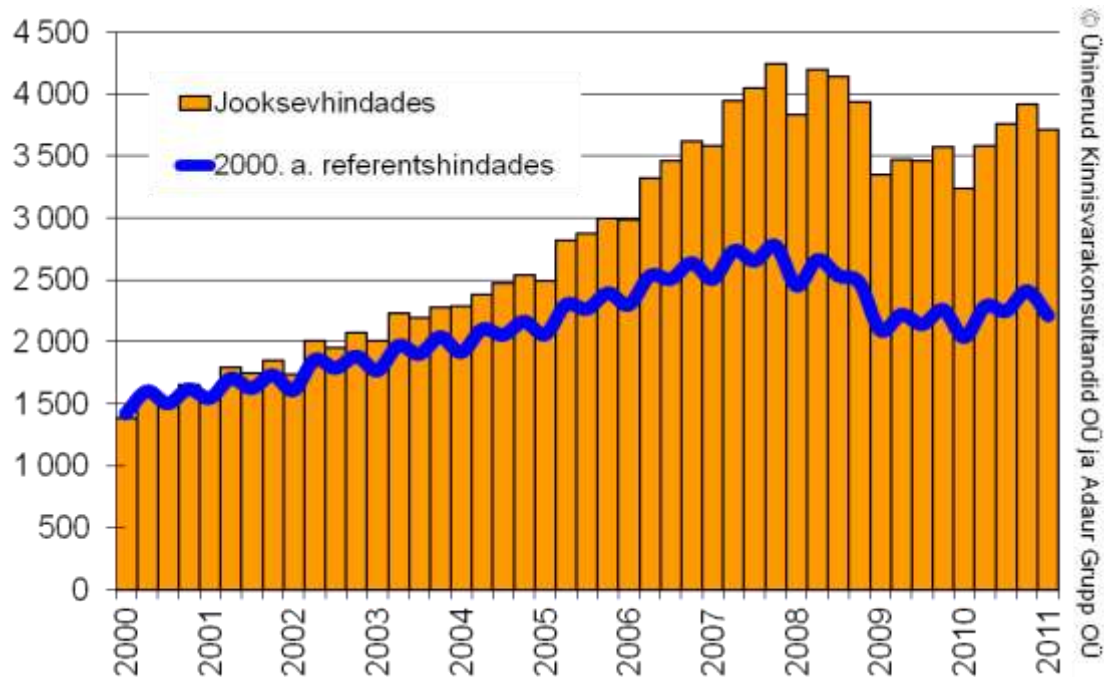
Elamispindade turu arengud on positiivsed, kuid liigset optimismi näha ei tohiks. Tehingute arv on eelmisest aastast madalam ning see peaks olema ohumärk, millele tähelepanu pöörata.

Elamispindade turu tehingute arvu kõrval tasub olulist tähelepanu pöörata eluasemelaenude väljastamisele ehk käibe. Vaatamata pankade üliposiitsetele sõnumitele laenude väljastamise suurenemisest näitavad Eesti Panga statistikalhel avaldatud numbrid, et käesoleva aasta esimese kuu eluasemelaenude käive on samal tasemel, kus see oli 2010. a. kuukeskmisena.

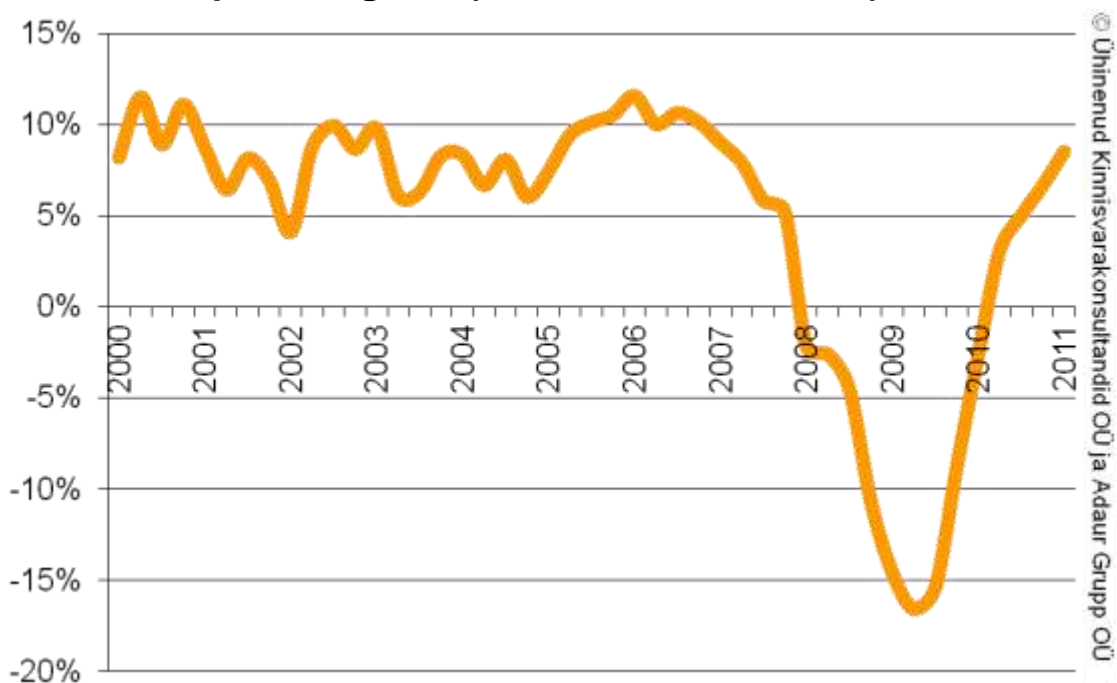
Eluasemelaenude väljastamise kasvul on potentsiaal, mille peamiseks pudelikaelaks on madal nõudlus laenude järele.

Adaur Grupp OÜ
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

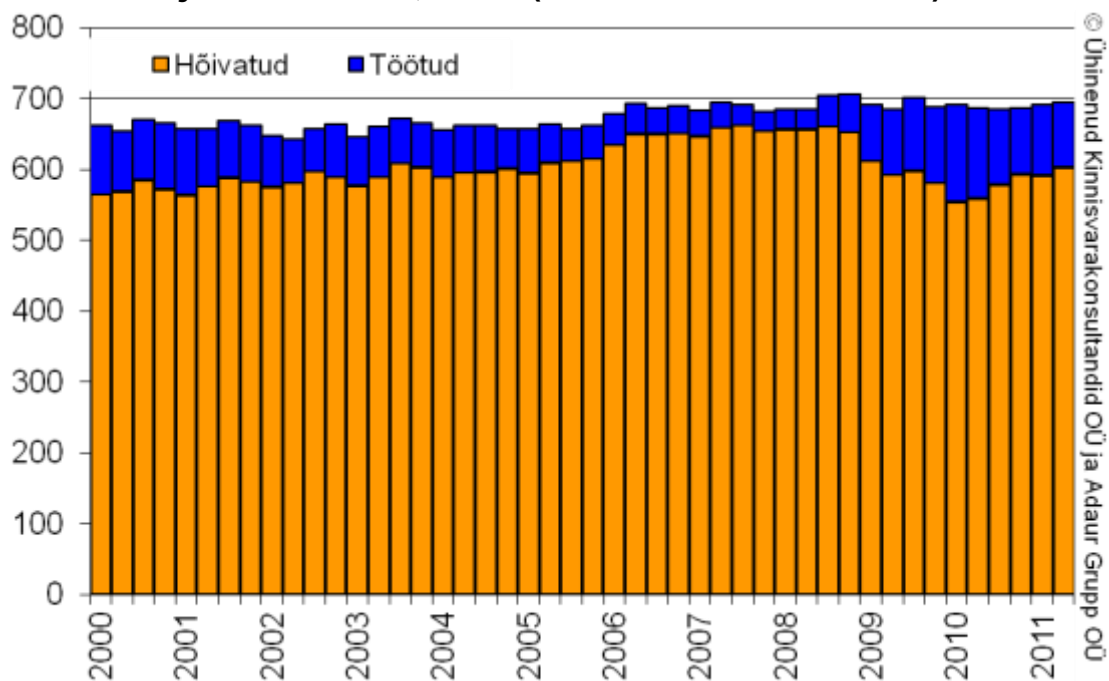
SKT jooksev- ja 2000.a. püsihindades, mln € (allikas: Statistikaamet)



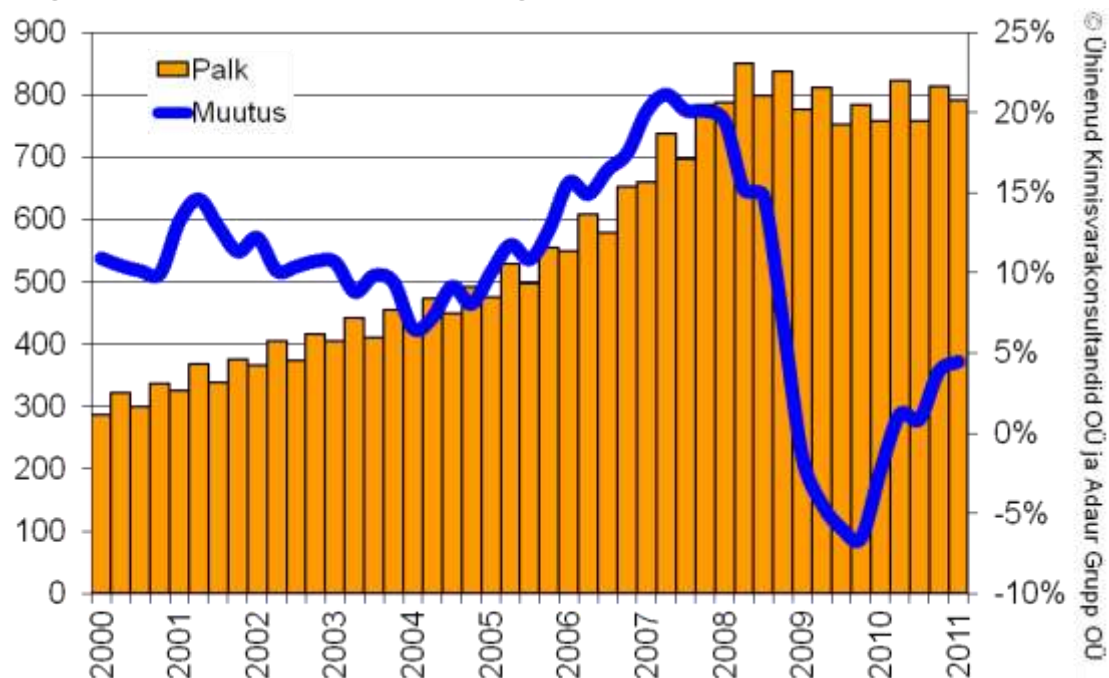
SKT muutus (majanduskasv) püsivhindades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, % (allikas: Statistikaamet)



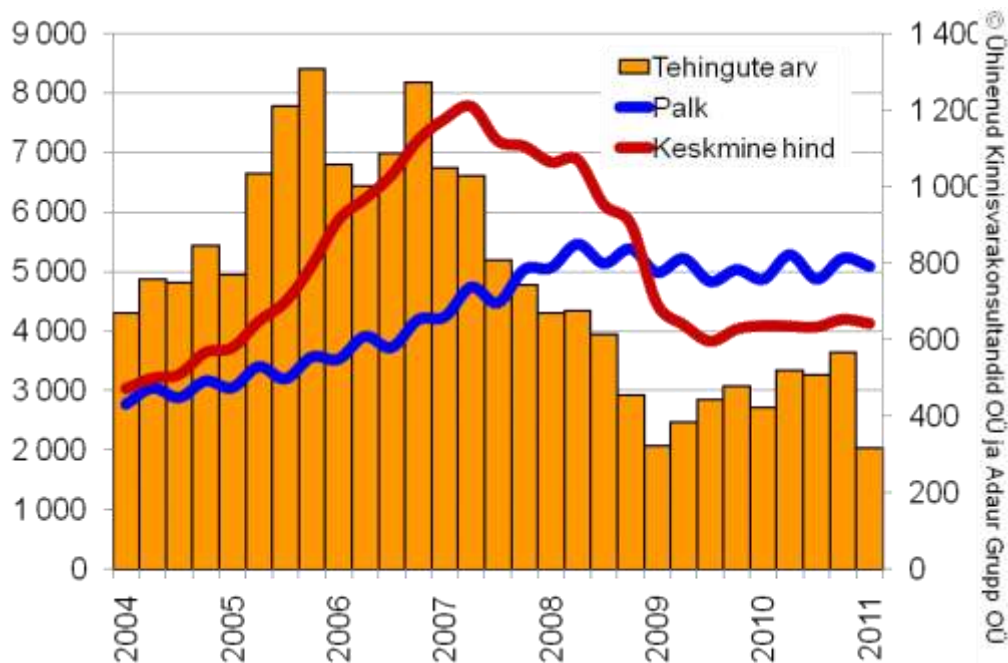
Hõivatute ja töötute arv, 1000 (allikas: Statistikaamet)



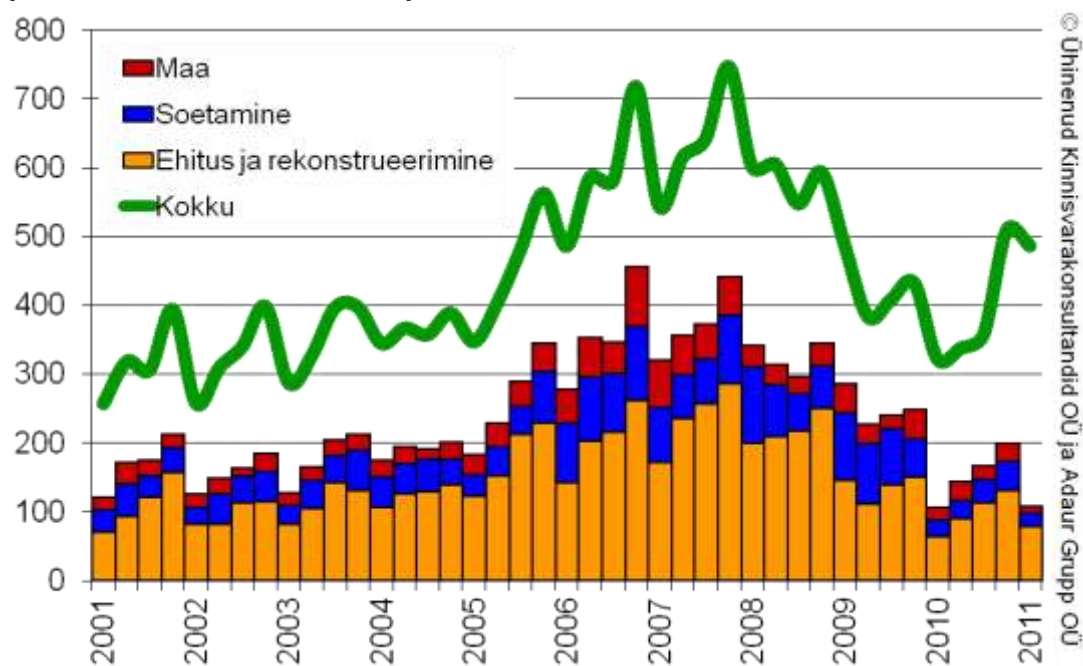
Keskmine brutopalk (€/kuu, vasak telg) ja muutus (% , parem telg) võrreldes eelmise aastaga, (allikas: Statistikaamet)



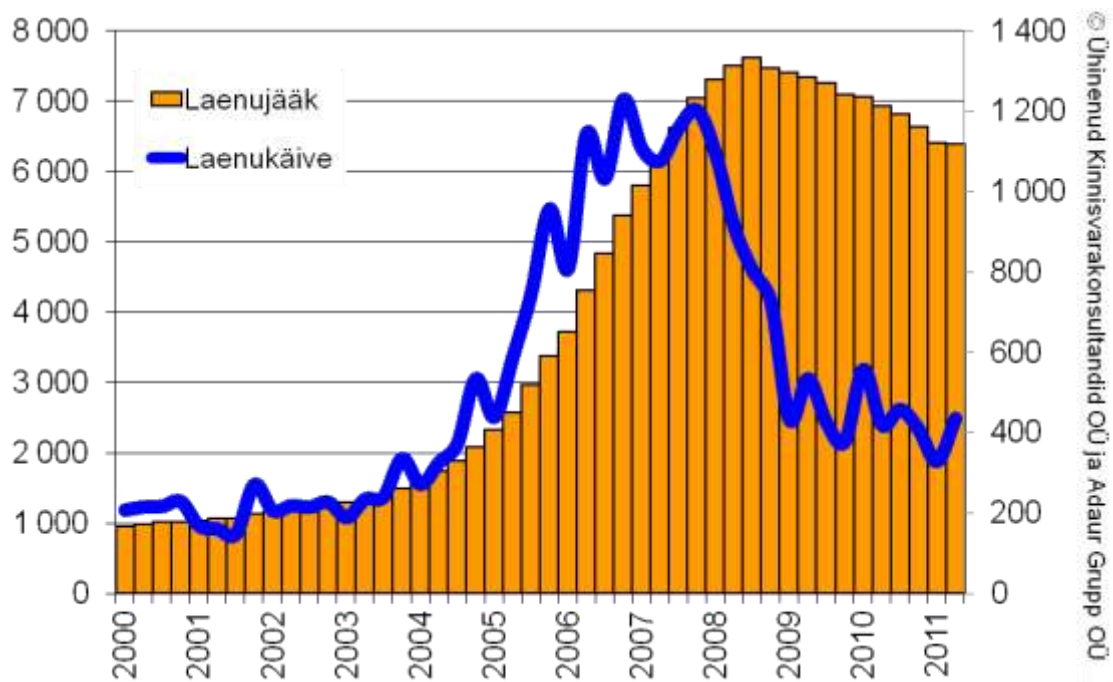
Korteriomanditehingute arv (tk, vasak telg) ja keskmine palk ning korteriomanditehingute hind (€, parem telg), (allikas: Statistikaamet ja Maa-amet)



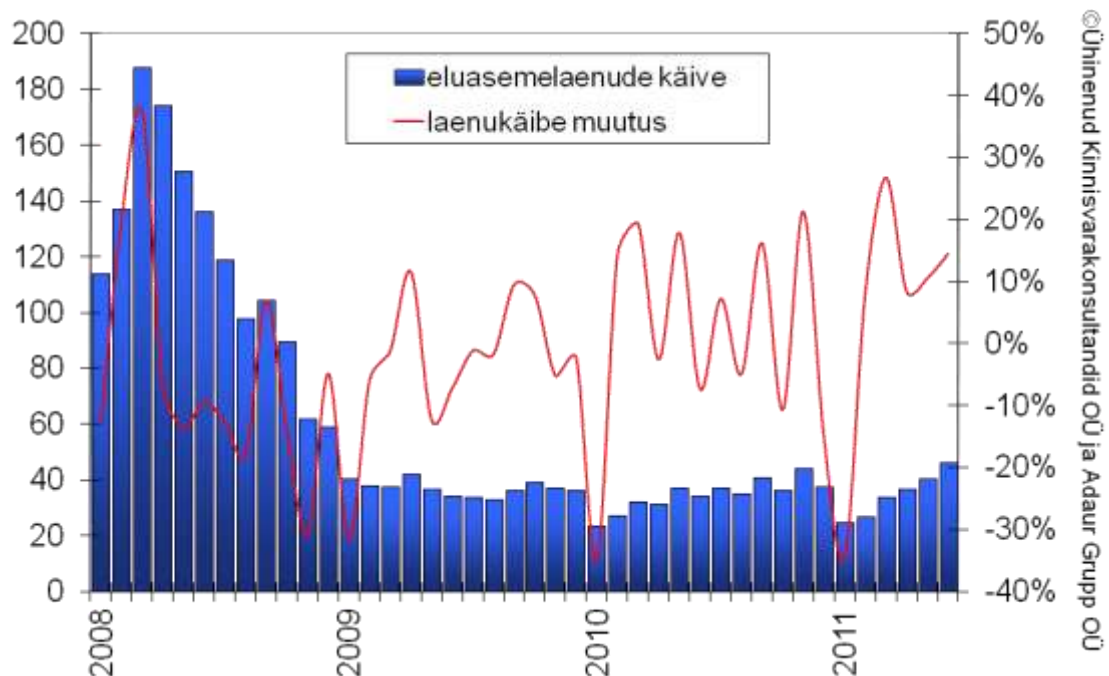
Investeeringud põhivarasse (hoonete ja rajatiste ehitamine ja rekonstrueerimine; hoonete ja rajatiste soetamine; maa), mln € (allikas: Statistikaamet)



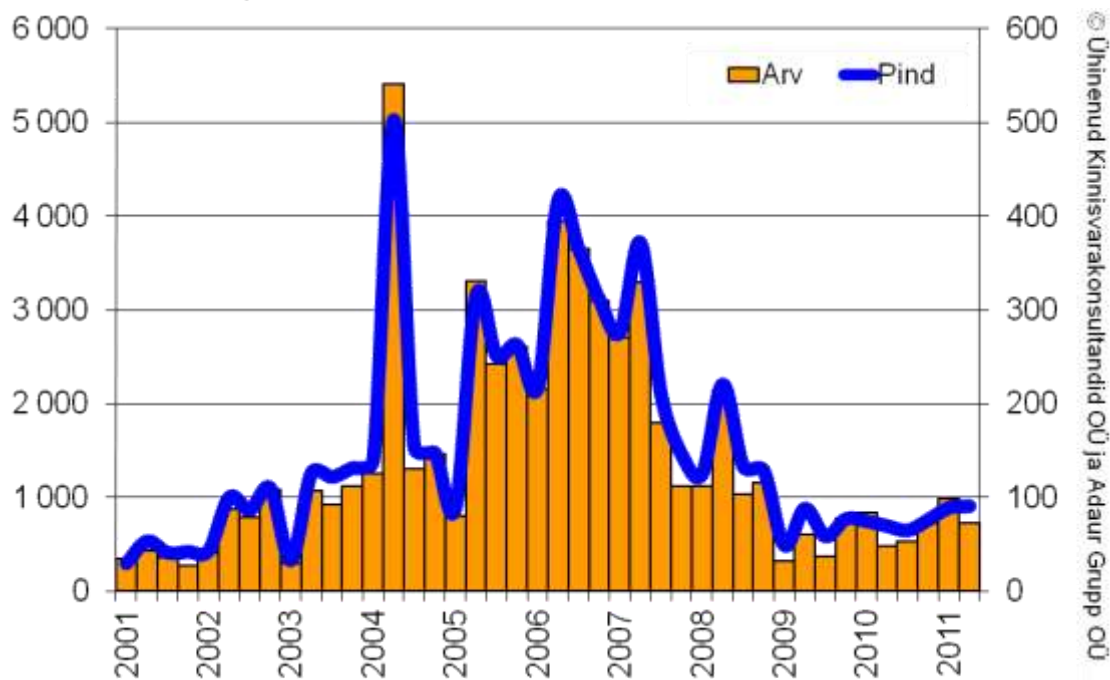
Äriühingute laenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln € (allikas: Eesti Pank)



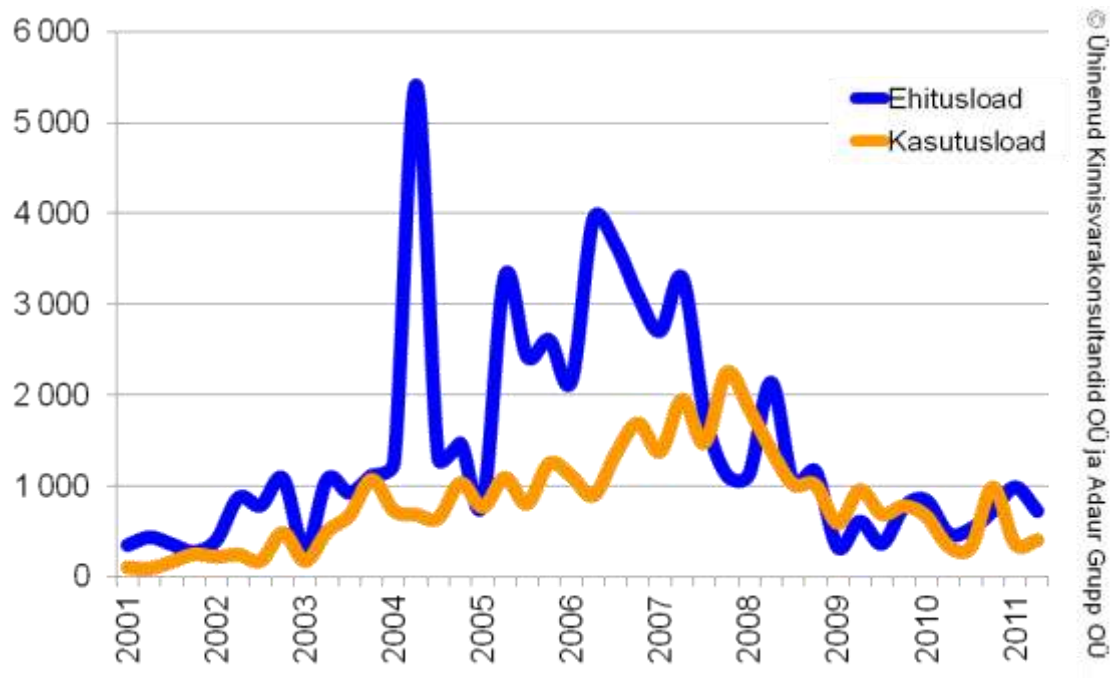
Eluasemelaenude käive mln € (vasak telg) ja käibe muutus võrreldes eelmise kuuga (allikas: Eesti Pank)



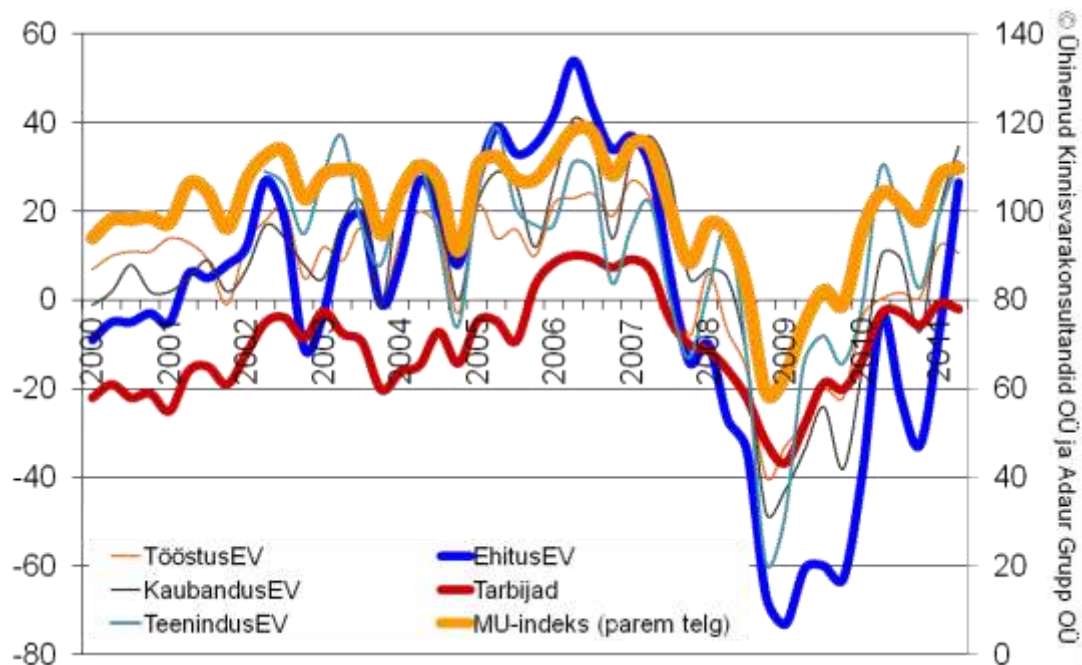
Ehitusloa saanud eluruumide arv (tk, vasak telg) ja pind (1000 m², parem telg), (allikas: Statistikaamet)



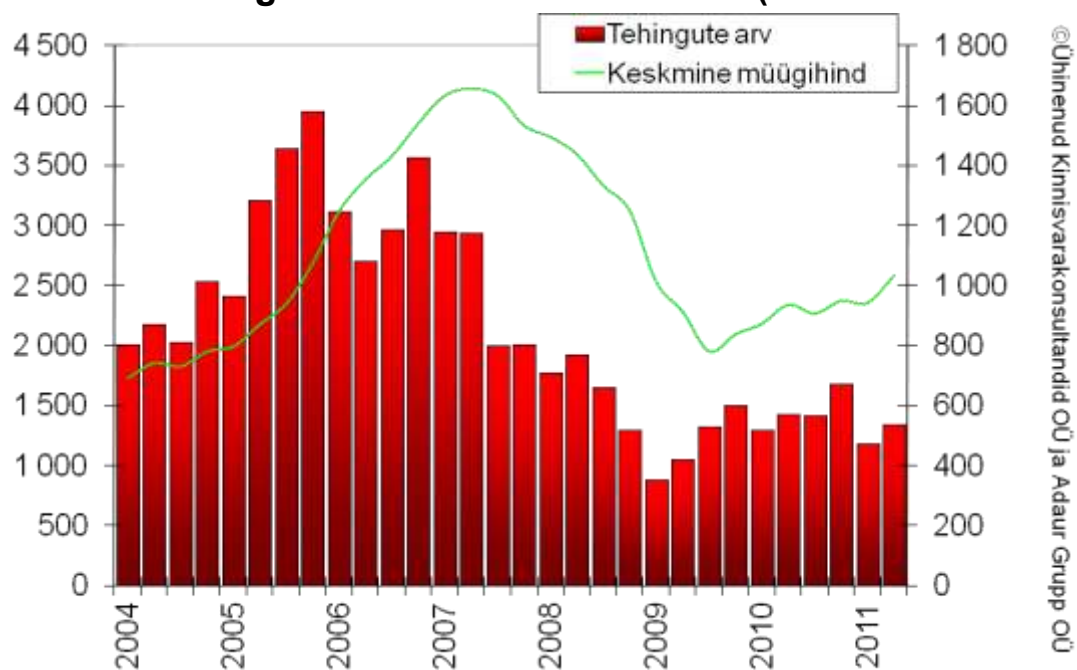
Ehitusloa ja kasutusloa saanud eluruumide arv (allikas: Statistikaamet)



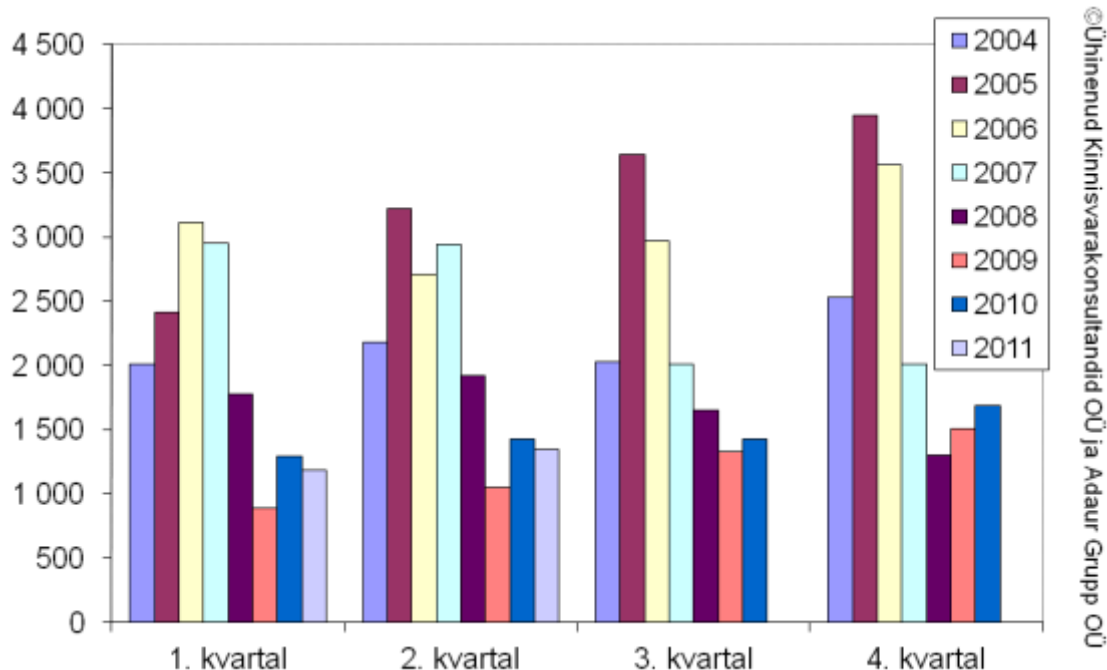
Ettevõtete ja tarbijate kindlustunde indikaatorid (vasak telg) ja majandususaldusindeks (parem telg), (allikas: Eesti Konjunkturiinstituut)



Tallinna korteriomandite müügitehingute arv (vasak telg) ja keskmine müügihind €/m² kvartalite lõikes (allikas: Maa-amet)

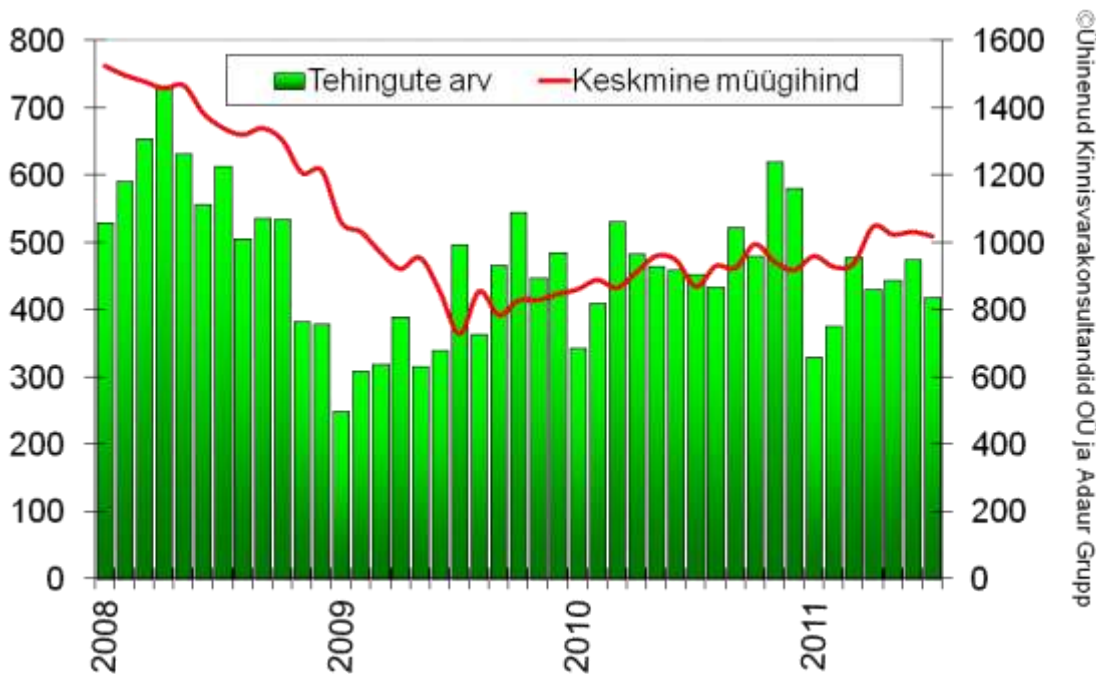


Tallinna korteriomandite tehingute arv kvartalite lõikes (allikas: Maa-amet)



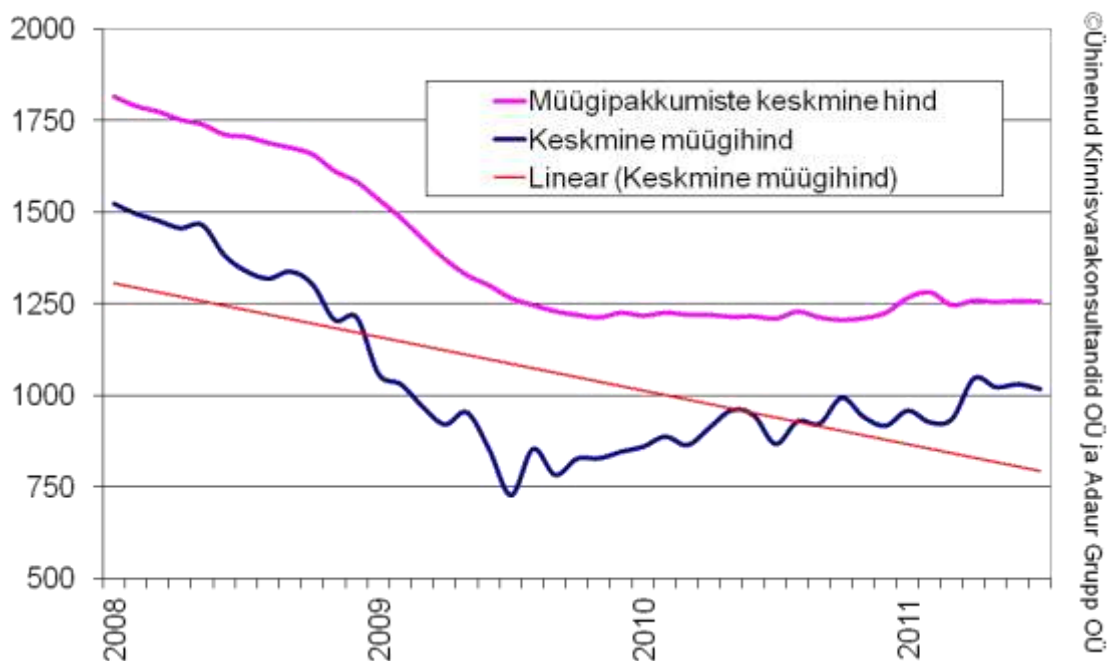
© Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

Tallinna korteriomandite tehingute arv (vasak telg) ja keskmine müügihind €/m² (parem telg), (allikas: Maa-amet)

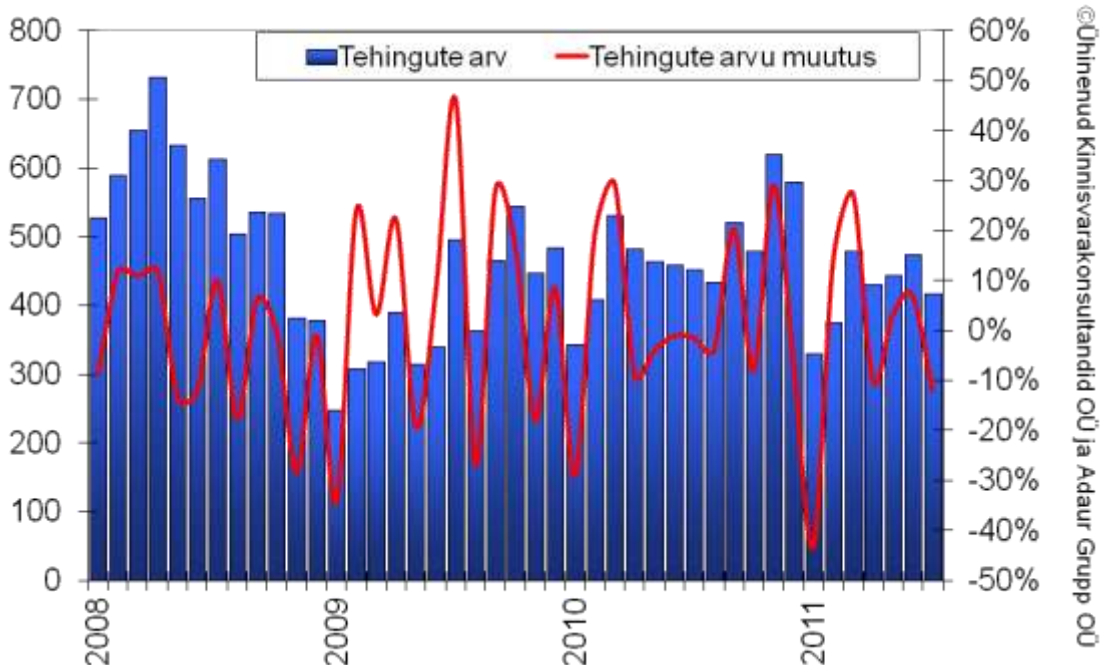


© Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp

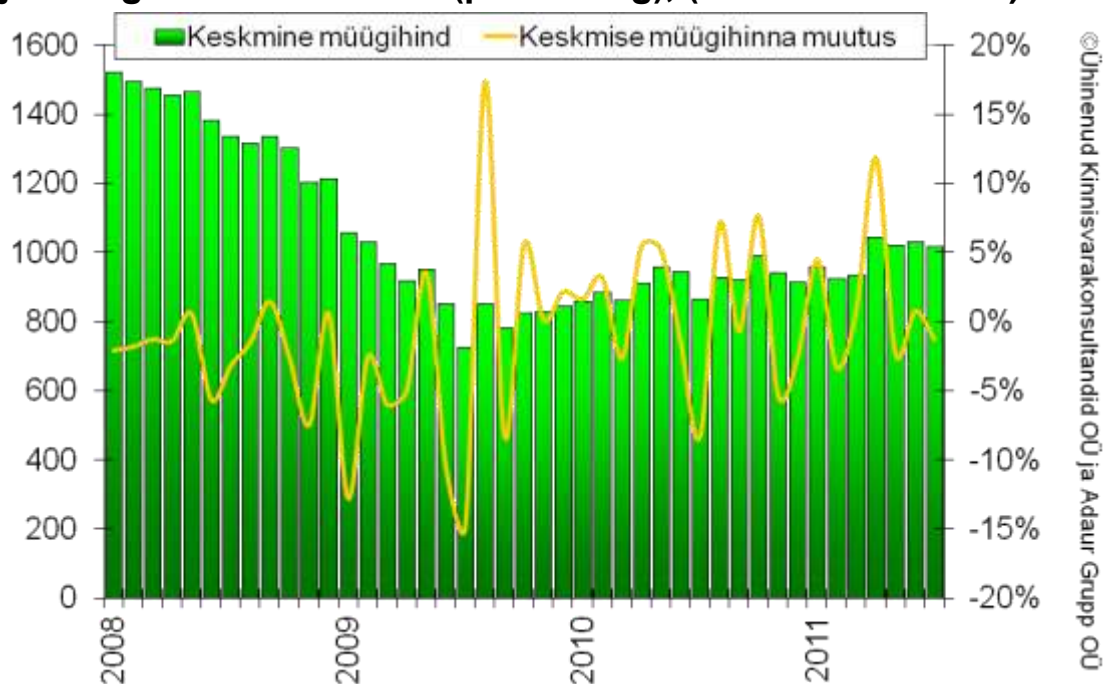
Tallinna korteriomandite müügipakkumiste keskmine hind ja keskmine müügihind €/m², (allikad: KV.EE ja Maa-amet)



Tallinna korteriomandite müügitehingute arv (vasak telg) ja tehingute arvu muutus % (parem telg), (allikas: Maa-amet)

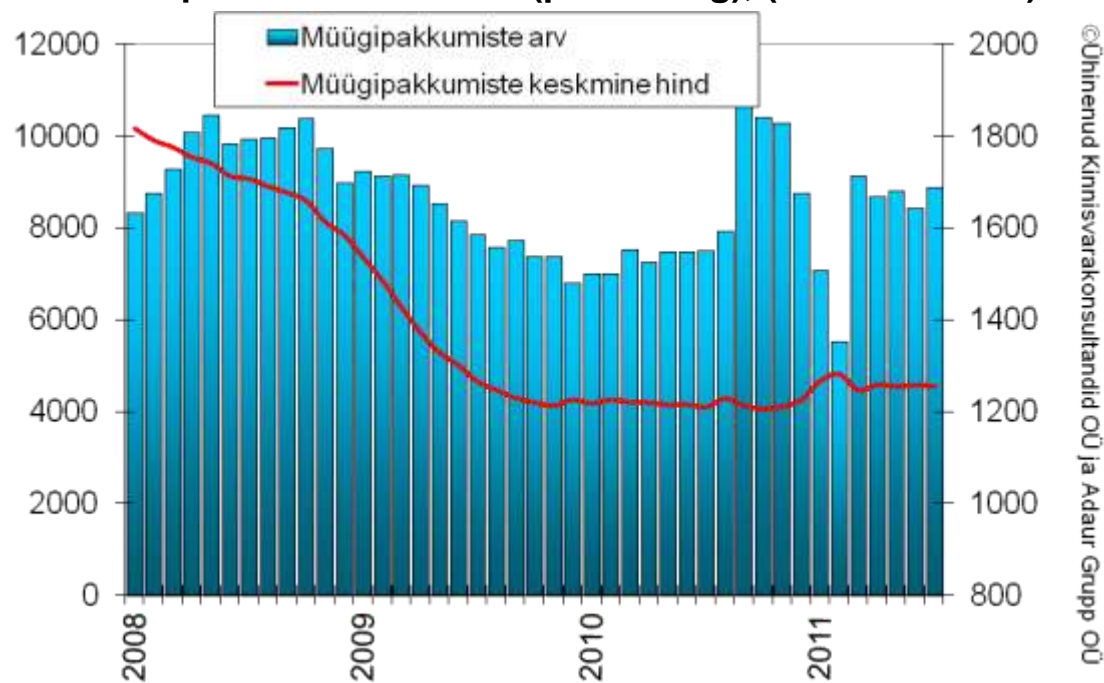


Tallinna korteriomandite keskmine müügihind €/m² (vasak telg) ja müügihinna muutus % (parem telg), (allikas: Maa-amet)



©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

Tallinna korteriomandite müügipakkumiste arv (vasak telg) ja keskmine pakkumishind €/m² (parem telg), (allikas: KV.EE)

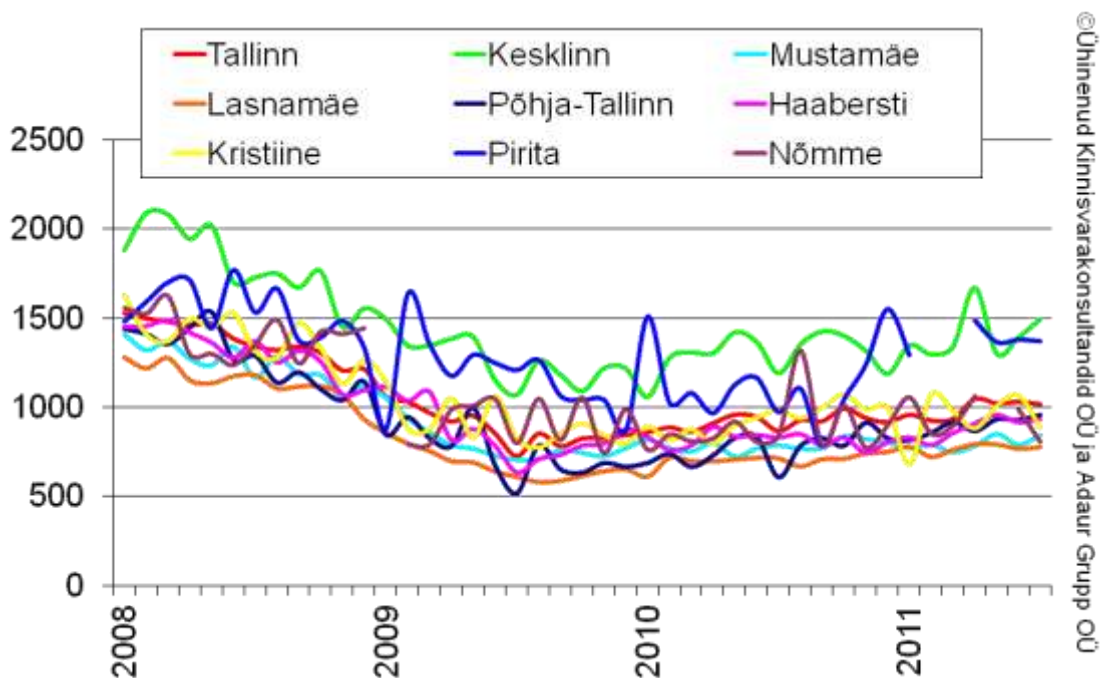


©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

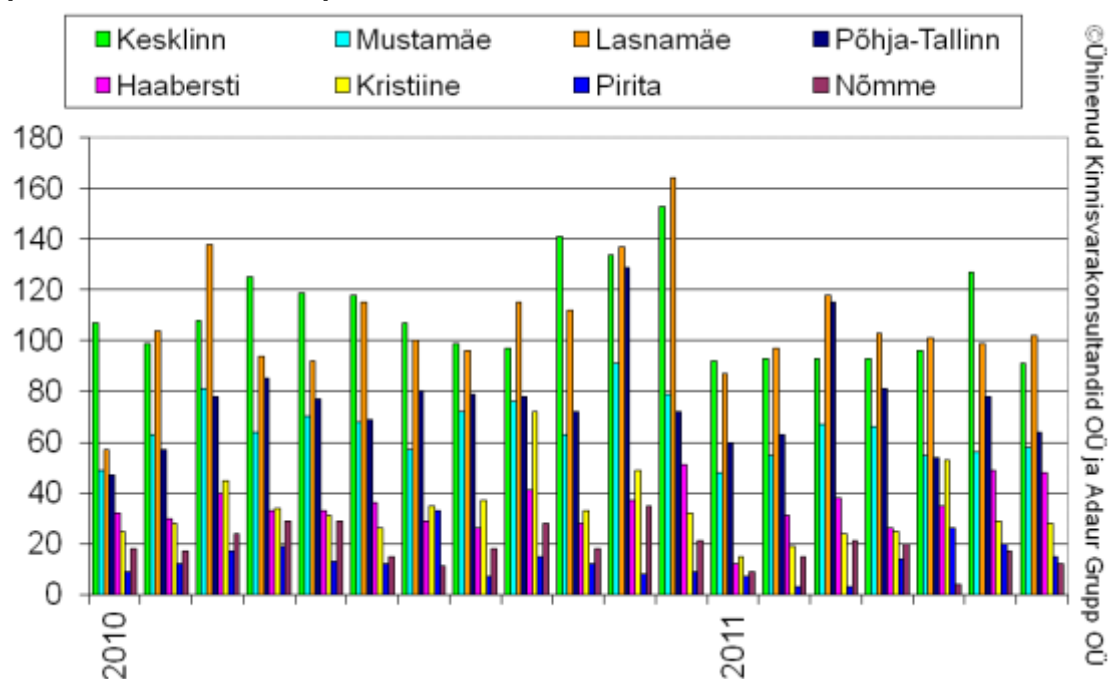


Ühinenud Kinnisvarakonsultandid
United Property Consultants

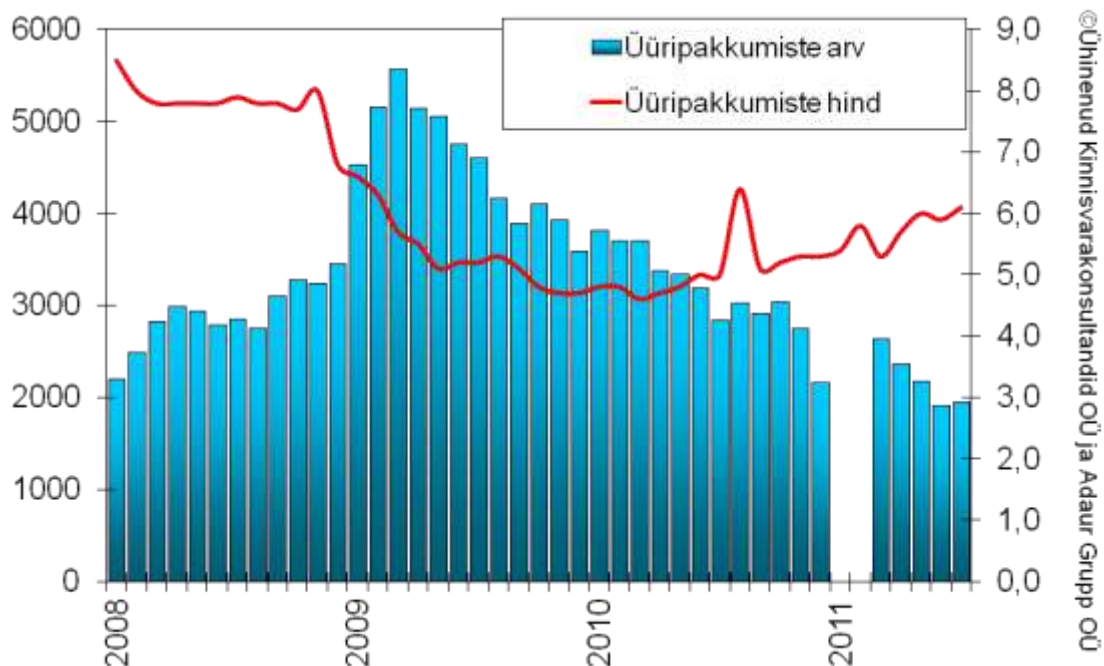
Tallinna korteriomandite keskmine müügihind €/m² linnaosade lõikes (allikas: Maa-amet)



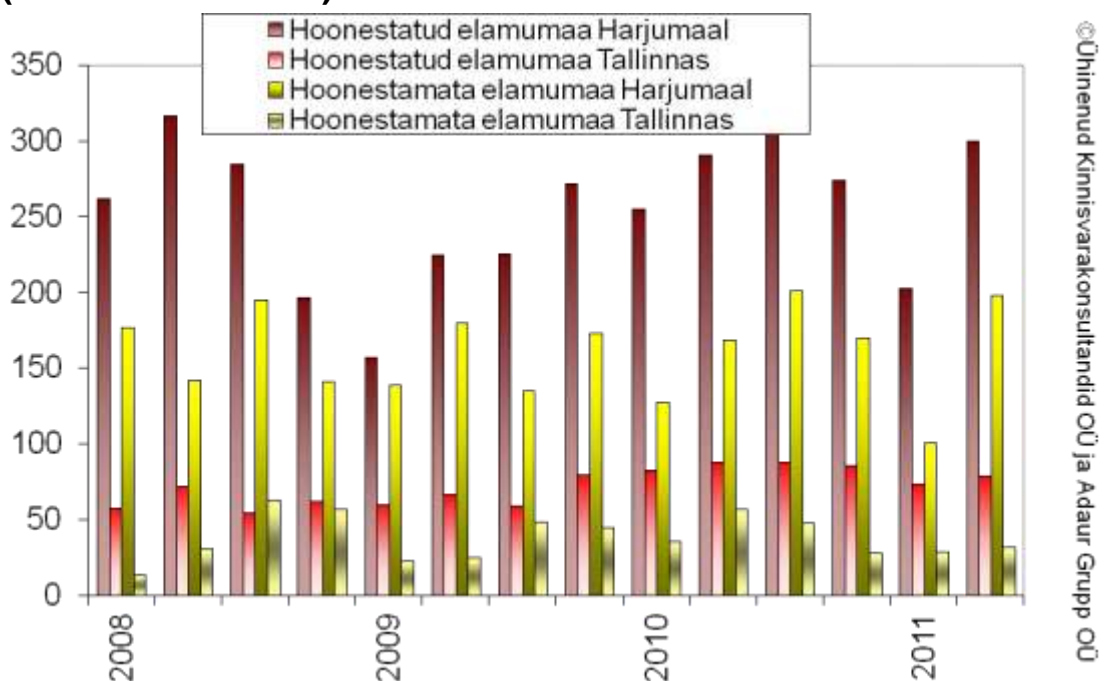
Tallinna korteriomandite müügitehingute arv linnaosade lõikes (allikas: Maa-amet)



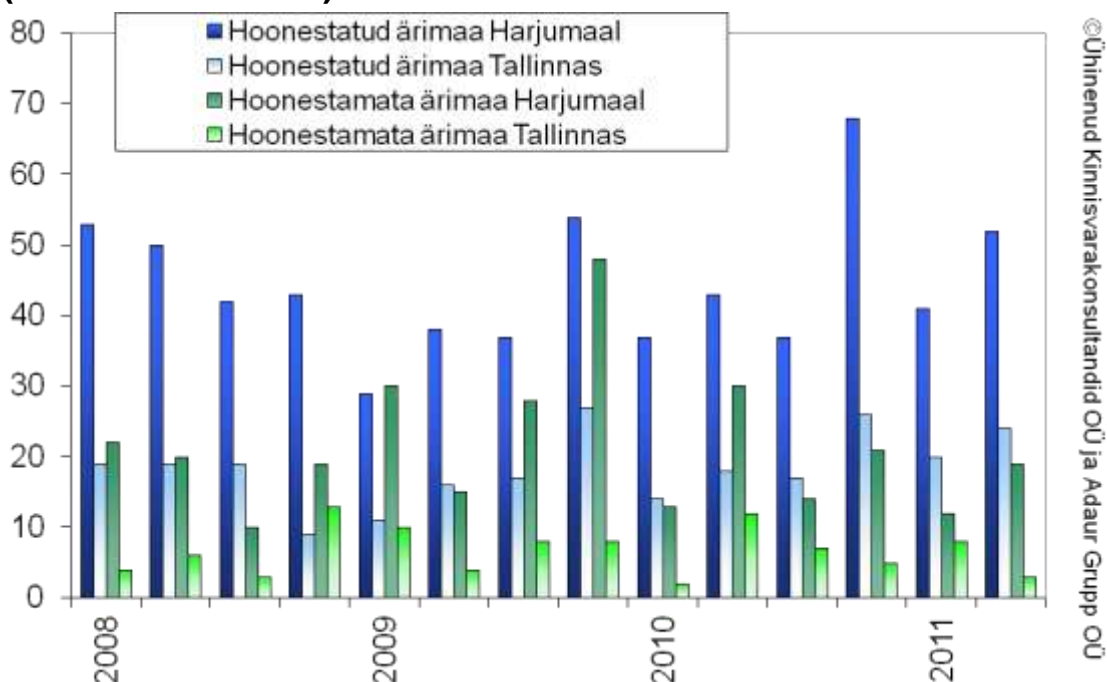
Tallinna korterite üüripakkumiste arv (vasak telg) ja keskmine pakkumishind €/m² (parem telg), (allikas: KV.EE)



Hoonestatud ja hoonestamata elumumaa müügitehingute arv (allikas: Maa-amet)



Hoonestatud ja hoonestamata ärimaa müügitehingute arv (allikas: Maa-amet)



Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ on kogemustega kinnisvaraspetsialistide poolt 2008 aastal asutatud kinnisvarakonsultatsioonide ja -vahendusega tegelev partnerlusel põhinev ettevõtte.

Adaur Grupp OÜ kaubamärgi all tegutseb kinnisvaraanalüütik Tõnu Toompark. 2002.a. asutatud Adaur Grupp OÜ missioon on muuta Eesti kinnisvaraturg läbipaistvamaks ja vähendada seeläbi kinnisvara-alaste otsuste riskantsust.

Kui teil on huvi saada toodud graafikutest täpsemat või rohkem infot, siis võtke ühendust toodud kontaktidel. Samuti saame teile pakkuda Tallinna ja Harjumaal arendusprojektide ülevaadet ning monitooringut.

Koostajad

Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ

www.upc.ee

E-post: info@upc.ee

Telefon: +372 513 1410

Adaur Grupp OÜ

www.adaur.ee

E-post: tonu@adaur.ee

Telefon: +372 525 9703

Kasutatud andmete allikateks on: Eesti Pank, Eesti Konjunktuuriinstituut, Statistikaamet, Maa-amet, portaal KV.ee.

Dokument on koostanud Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ poolt tuginedes allikatele, millised on meie arvates usaldusväärsed. Koostajad ei vastuta toodud informatsiooni õigsuse eest ja käesoleva dokumendi kasutamisest tulenevate otsuste või kaudsete kahjude eest.



Ühinenud Kinnisvarakonsultandid
United Property Consultants

Ülevaate koostajad



Tõnu Toompark
Adaur Grupp OÜ
 Analüütik, juhatuse liige
 Telefon: +372 525 9703
 E-post: tonu@adaur.ee



Urmas Tehver
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ
 Partner, juhatuse liige
 Kutseline kinnisvaramaakler
 Telefon: +372 513 1410
 E-post: Urm.Tehver@upc.ee



Rünno Sulg
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ
 Partner, juhatuse liige
 Telefon: +372 507 9552
 E-post: Rynno.Sulg@upc.ee



Erki Arakas
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ
 Partner, juhatuse liige
 Kutseline kinnisvaramaakler
 Telefon: +372 522 9390
 E-post: Erki.Arakas@upc.ee



Herkki Suurman
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ
 Konsultant
 Kutseline kinnisvarahindaja
 Kutseline maakler
 Telefon: +372 527 2815
 E-post: Herkki.Suurman@upc.ee



Ain Freimuth
Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ
 Konsultant
 Telefon: +372 501 5194
 E-post: Ain.Freimuth@upc.ee

