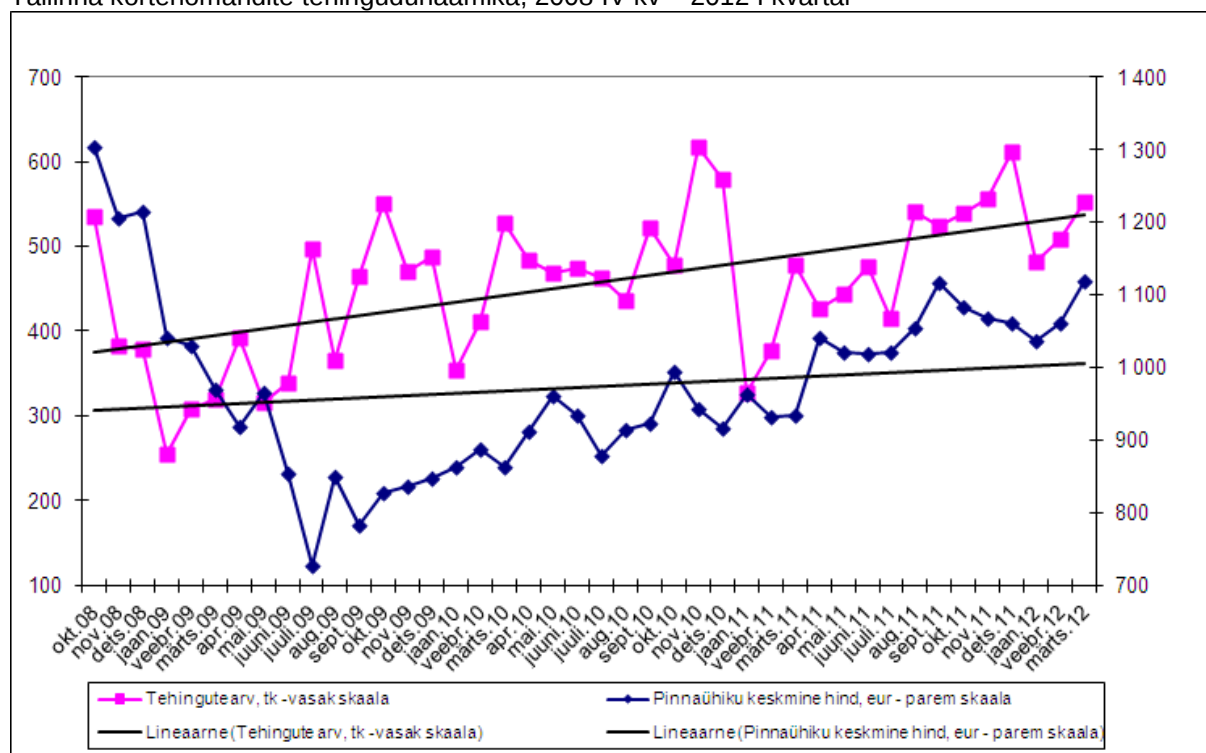


Tallinna korterituru ülevaade (2012. aasta I kvartali seisuga)

Tallinna linna korterituru 2012. aasta I kvartali statistika põhjal võib väita, et pealinna korteriturg käitub ootuspäraselt. Vaadates Tallinna linna korterituru 2012. aasta I kvartali tehingudünaamikat kuude lõikes, võib märkida, et teostatud tehingute arv jaanuaris langes võrreldes detsembri kuuga, kuid näitas tõusutrendi veebruaris ja märtsis, jäädes kolmes kuus keskmisele tasemele ca 515 tehingut kuus (jaanuar- 482, veebruar- 509 ja märts 553). 2012. aasta jaanuari kuu tehingute arvu oluline langus oli tingitud eelkõige sesoonsusest (igal aastal jaanuaris langeb tehingute arv). Tallinna linna korterite keskmine pinnahüüde hind näitab suhteliselt stabiilset positiivset trendi 2009. aasta suvest (juulikuust) saadik. Viimase aastaga (märts 2011 kuni märts 2012) on Tallinna korterite keskmine pinnahüüde hind kasvanud ca 20% (2011.a märtsi keskmine hind 934 eur/m² ja 2012. a märtsis 1120 eur/m²).

Tallinna korteriomandite tehingudünaamika, 2008 IV kv – 2012 I kvartal

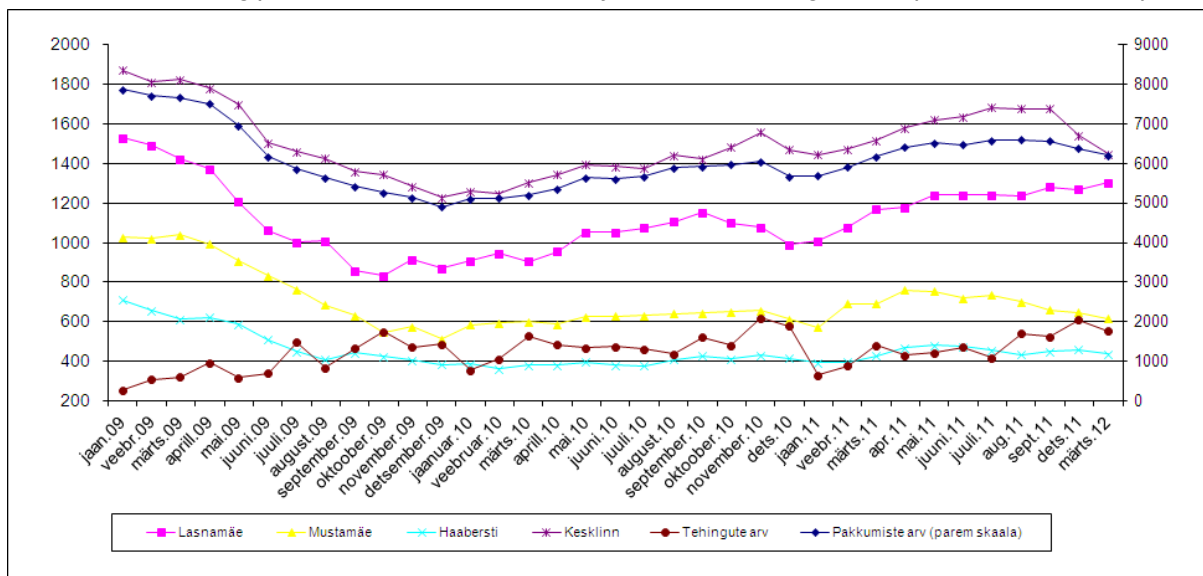


Allikas: Maa-Amet

Tallinna linnaosadest on kõige enam kortereid pakkumises Kesklinna linnaosas (City24 kinnisvaraportaalis 2012. aasta märtsi lõpu seisuga oli ca 1450 pakkumist), teisel kohal Lasnamäe linnaosa (2012. aasta märtsi lõpu seisuga ca 1 300 pakkumist), seejärel Mustamäe linnaosa ning Põhja-Tallinn (2012. aasta märtsi lõpu seisuga ca 620 – 960 pakkumist), Haabersti ja Kristiine linnaosas on 2012. aasta märtsi lõpu seisuga olnud pakkumisel ca 450 korterit ning ülejäänud linnaosades ei ületanud pakkumiste arv 350 piiri.

City24 kinnisvaraportaalis vähenes Tallinna korterite pakkumiste arv järjepidevalt kogu 2009. aasta jooksul, langedes aasta lõpuks alla 5 000 pakkumise piiri (langus võrreldes aasta algusega ca 38%). 2010. aasta algusest hakkas Tallinna korterite pakkumiste arv City24 kinnisvaraportaalis uuesti kasvama jõudes detsembri lõpus tasemeni ca 5700 pakkumist (kasv võrreldes aasta algusega ca 15%). 2011 I, II III ja IV kvartal on pakkumiste arv tõusnud ja stabiliseerunud ning detsembri seisuga oli pakkumises ca 6390 korterit. 2012. aasta I kvartalis on pakkumiste arv mõnevõrra langenud jäädes 6200 piirimaile.

Tallinna linnas müügipakkumises olevate korterite ja teostatud tehingute arv (2009 – 2012 märts)

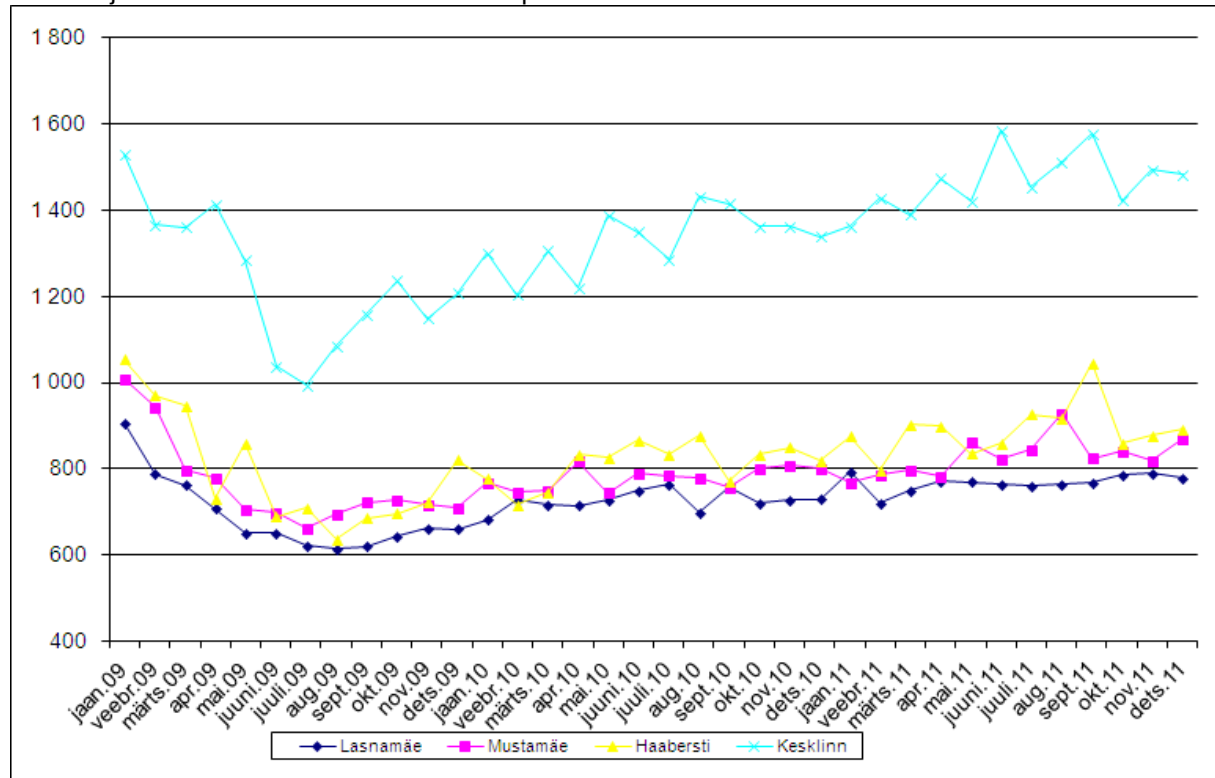


Allikas: City24, Maa-Amet

Tallinnas paiknevate järelturu korterite müügihindad on olnud 2009. aasta keskpaigani langustrendis. Alates 2009. aasta suvest (e kolmanda kvartali algusest) hakkasid järelturu korterite hinnad stabiliseeruma, samuti on märgata ka mõningast hindade kasvu. Tallinna magalarajoonide järelturu korterite hinnad stabiliseerusid tasemel 735 eur/m² (+/- 95 eur/m²), Kesklinna linnaosa järelturu korterite hinnad stabiliseerusid tasemel 1 300 eur/m² (+/- 95 eur/m²). Tallinna teistes linnaosades (Nõmme, Pirita, Kristiine) korteritega teostatud tehingute mahud on võrdlemisi väikesed, mistõttu keskmiste hindade kõikumised on nendes linnaosades olnud üsna suured. Vaatamata statistilistele „üllatustele“, võib täheldada korterite hindade mõningast stabiliseerumist ka nendes Tallinna linnaosades.

2012. aasta I kvartali seisuga jäävad Tallinna Kesklinna linnaosa vanemates elamutes asuvate korterite keskmised hinnad vahemikku 1 000 kuni 1 400 eur/m², magalarajoonide vanemate korterite hinnad jäävad vahemikku 640 kuni 900 eur/m². Uute korterite hinnavahemikud on vastavalt nende asukohale 1 500 kuni 2 200 eur/m².

Tallinna järelturu korterite hinnadünaamika perioodil 2009 – 2011 IV kv eur/m²



Allikas: Maa-Amet, Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Võrreldes 2010. aastaga on käesoleval hetkel uute korterite pakkumiste arv tõusnud. 2010. aasta 2. poolaastal ja 2011. aastal on mitmed suuremad ehitusettevõtted/arendajad alustanud uute (või varem külmutatud) korterelamute projektide arendamisega (nt Kodukolde, Soo ja Vabriku tn projektid Põhja-Tallinnas, Mäepealse ja Sipelga tn projektid Mustamäel, Pärnaõue projekt Haaberstis, Pirita tn 26c projekt Pirital, Uus-Tatari tn 21, Kreutzwaldi tn 7, 12 ja 13, Raua tn 10, Villardi tn 29, Ravi tn 13, Tatari tn 23/25, Kaupmehe tn 12 ja Tartu mnt 50a projektid kesklinnas, samuti erinevad väiksemad arendused Tallinna eri paikades).

2009. aastal ületas Harjumaal (sh Tallinn) korteritele väljastatud kasutuslubade arv väljastatud ehituslubade arvu üle 2 korra, kokku väljastati 1425 kasutusluba (eelkõige on põhjus selles, et vormistati varasematel aastatel alustatud ehitistele kasutuslube ja uusi korterelamuid aktiivselt juurde ei planeeritud ehitada). 2010. aastaga on väljastatud kasutusluba 649 korterile, mis on üle kahe korra vähem kui 2009.a aastal, mille põhjustas asjaolu, et 2009.a alustati üksikute uute korterelamute ehitusega. 2011. aasta III kv seisuga on väljastatud 1258 ehitusluba ja 533 kasutusluba. Ehituslubade arvu kasv on eelkõige põhjustatud asjaolust, et 2011. a. on alustatud aktiivselt uute korterelamute püstitamisega.

Arco Vara prognoosib 2012. a. kasutuslubade arvu tõusu, sest 2011. a. alustati uuesti uute korterelamute ehitusega, mis valmivad aastal 2012. Ehituslubade väljastamise arv võib uuesti väheneda, mis on tingitud eelkõige ehitushindade tõusust, mis pärsib uute projektide arendamist.

Harju maakonna (sh Tallinn) uute korterite maht (2003 – 2011), tk



Allikas: Ehitisregister

Proгноос

Tallinna korterituru aktiivsuse stabiliseerumine alates 2009. aasta kolmandast kvartalist viitab tõenäoliselt asjaolule, et 2009. aasta suvel saavutatud hinnatase vastab turuosaliste ootustele. Stabiliseerunud korterituru aktiivsuse taustal hakkasid Tallinna linna korterite keskmised hinnad veidi tõusma ja viimase aasta jooksul on Tallinna korteriomandite keskmine hinnatõus olnud ca 16%. 2012. aasta II kvartaliks prognoosime tehingute arvu tõusu võrreldes 2012. a I kvartaliga. 2012. a. II kvartaliks me hindade osas olulisi muutusi ette ei näe ja tõenäoliselt keskmine ruutmeetri hind on sarnane 2012. a. II kvartaliga.