

## Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

### 3. kvartal 2011. a.

#### Müügitehingutel väike kasv, üüriturg aktiivne

Tallinna korteriomandite müügitehingute arv ületas kolmandas kvartalis esimest korda sellel aastal eelmise aasta vastavat näitajat. Alates augustist on Tallinnas toimunud igakuiselt üle 500 korteriomandi müügitehingu, mis on meie hinnangul hea näitaja. Tuleb unustada kunagised anomaaliad ning lähtuda uutest tasemetest. Arvame, et kuu keskmine müügitehingute arv 500 ongi praeguses olukorras number, millest parem tulemus on juba väga hea.

Müügitehingute keskmine hinnatase on jätkanud vaikset kasvu jõudes septembris juba üle 1100 €/m<sup>2</sup>.

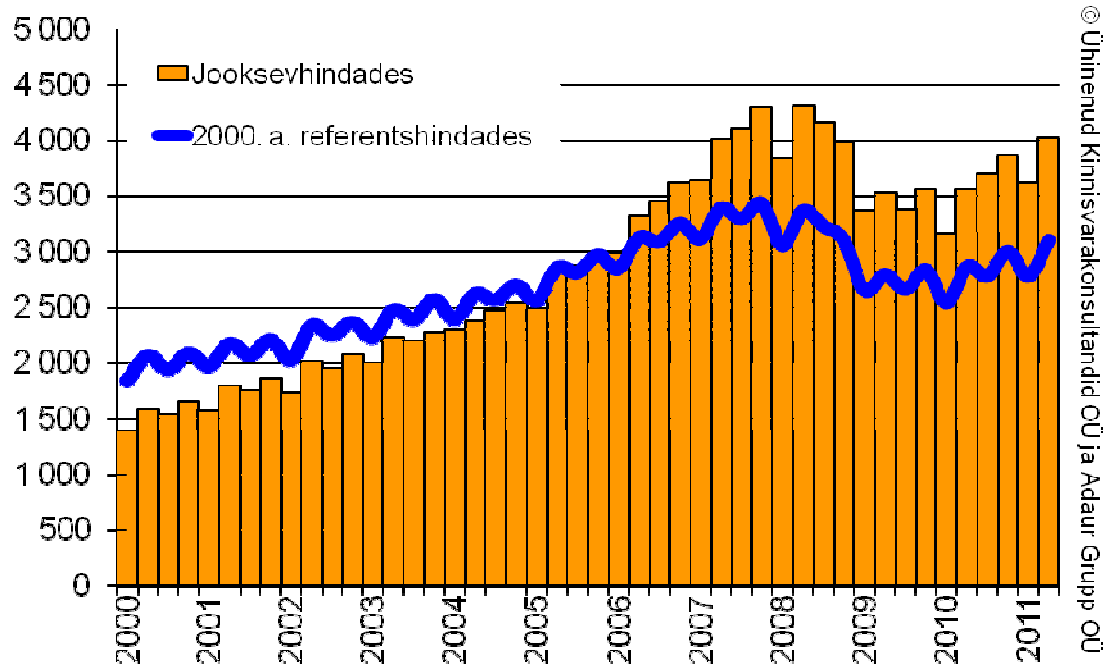
Keerulisem on olukord uute korterite müügil, kus müükide arv on pigem stabiilne, ca 40...60 tehingut kuus, kuid pakkumine võrreldes aastatagusega on oluliselt suurem. Seoses sellega on pikenenud projektide müügiperioodid ja aastalõpu sooduspakkumised on juba alanud.

Üürituru aktiivsuse taga ei ole mitte ainult tavapärane (üli)koolide algusaeg ja sellest tulenev suurem nõudlus, vaid ka nn laulva revolutsiooni põlvkonna täiskasvanuikka jõudmine. Seoses sellega on tavapärasest suurem hulk noori liikunud nii ülikoolidesse, kui tööle ja alustanud iseseisvat elu ning vastupidiselt Lõuna-Euroopale soovivad enamus siinseid noori elada omaette.

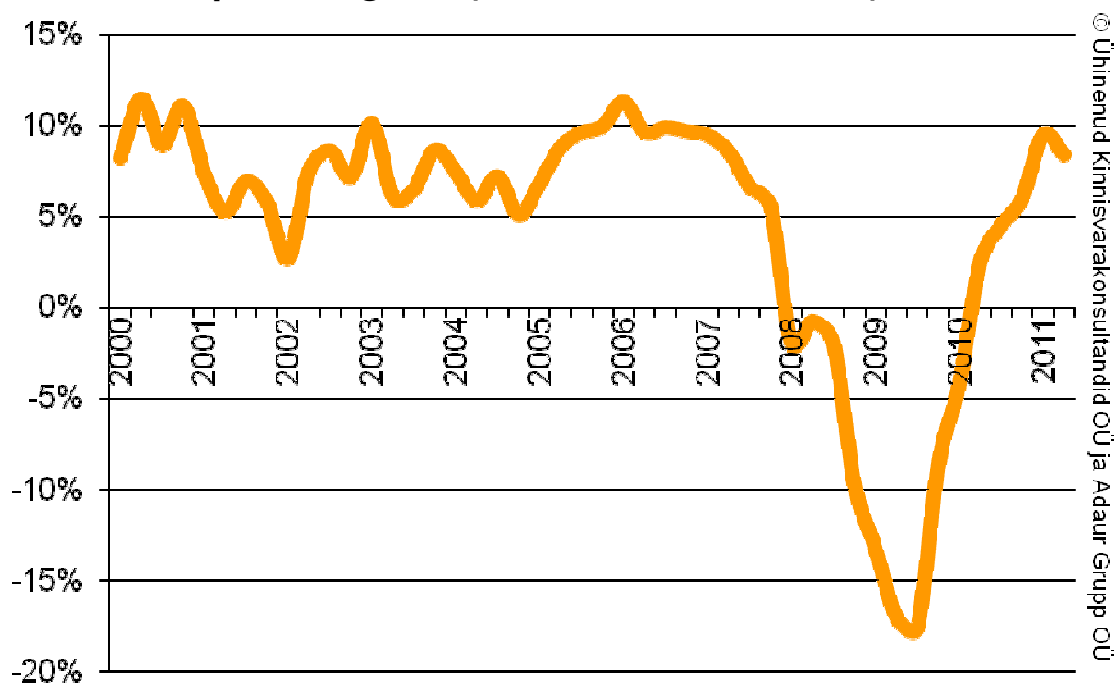
Noortel puuduvad vahendid elamispinna ostmiseks ja suurem hulk neist ei kvalifitseeru pangas laenukõbulikeks. Seetõttu on alternatiiviks elamispinna üürimine. Samuti puudub enamusel nooremast põlvkonnast omamiskirg, pigem tahavad nad olla pikaajalisest seotusest vabad.

Arvame, et üüripinnal elamine muutub üha tavapärasemaks ja üüriturg omab ka edaspidi suuremat osakaalu kui varasematel aastatel.

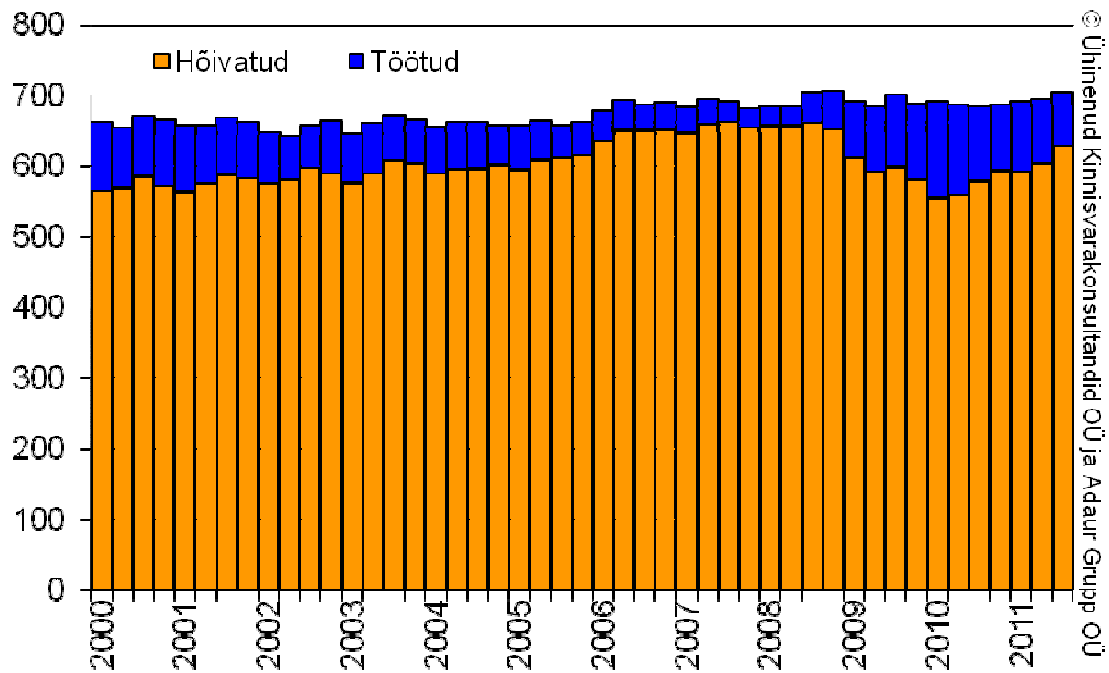
### SKT jooksev- ja 2000.a. püsihindades, mln € (allikas: Statistikaamet)



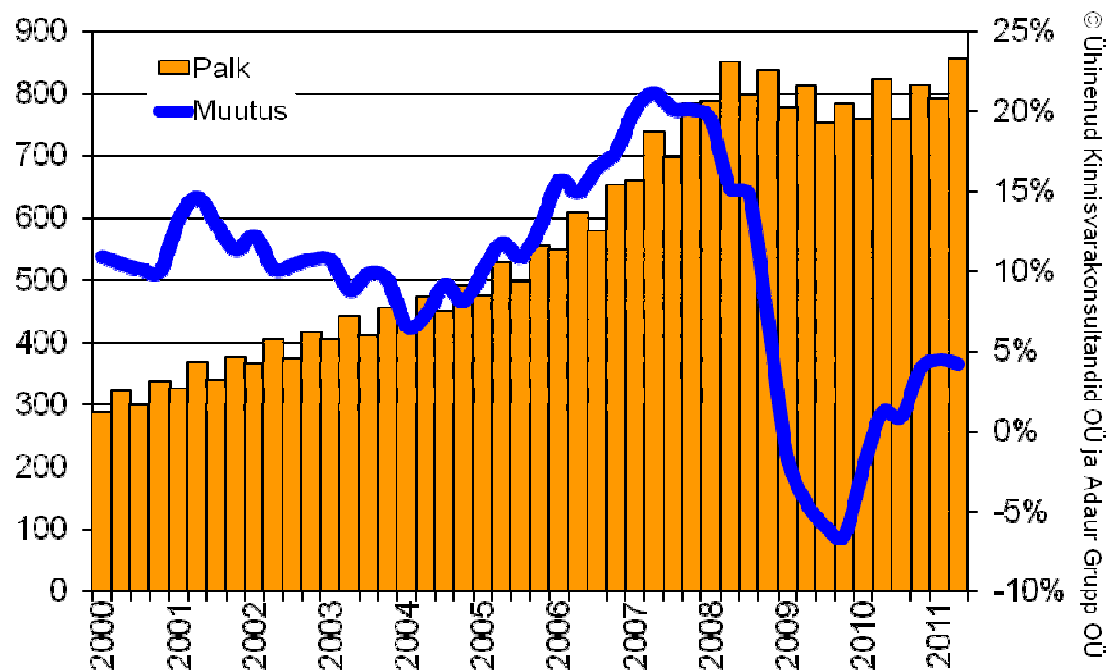
### SKT muutus (majanduskasv) püsihindades võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, % (allikas: Statistikaamet)



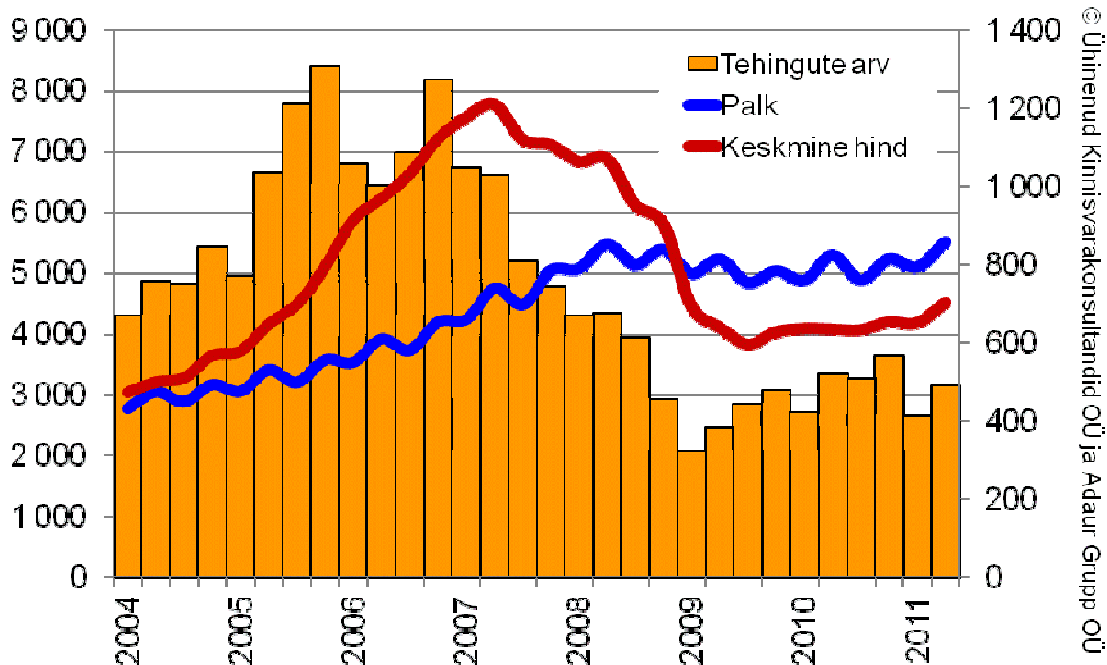
### Hõivatute ja töötute arv, 1000 (allikas: Statistikaamet)



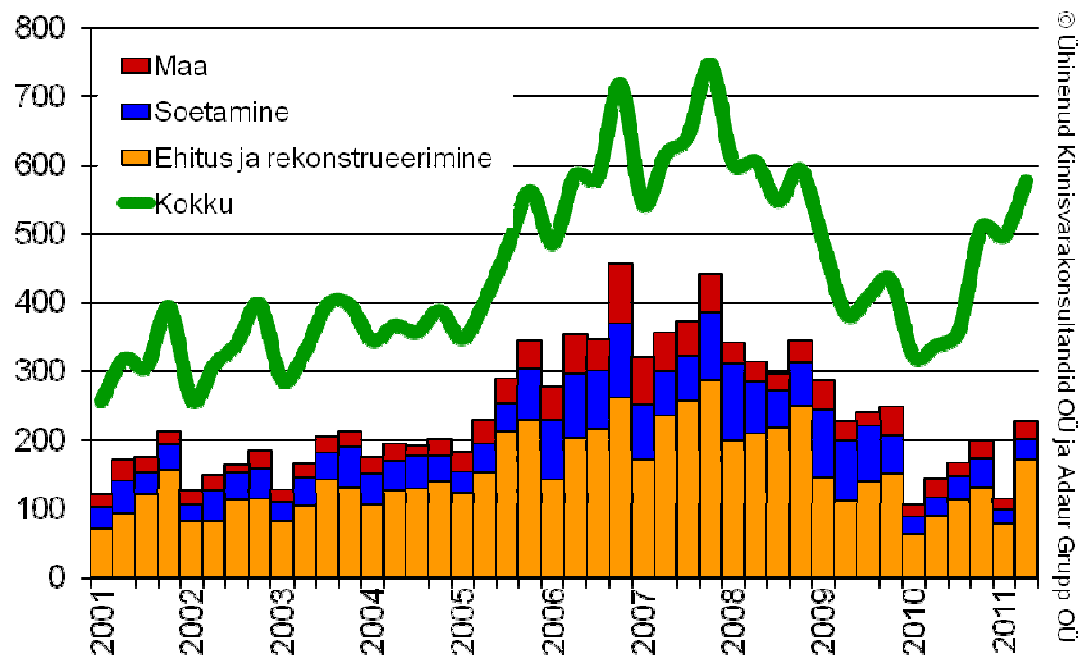
### Keskmine brutopalk (€/kuu, vasak telg) ja muutus (% , parem telg) võrreldes eelmise aastaga, (allikas: Statistikaamet)



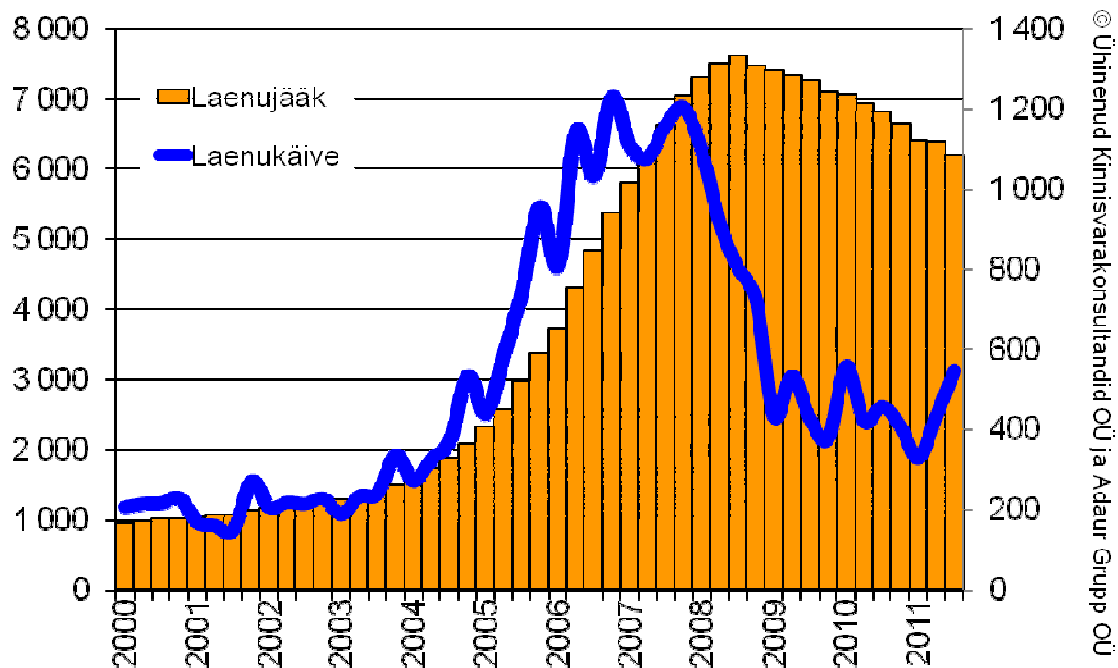
**Korteriomanditehingute arv (tk, vasak telg) ja keskmine palk ning korteriomanditehingute hind (€, parem telg), (allikas: Statistikaamet ja Maa-amet)**



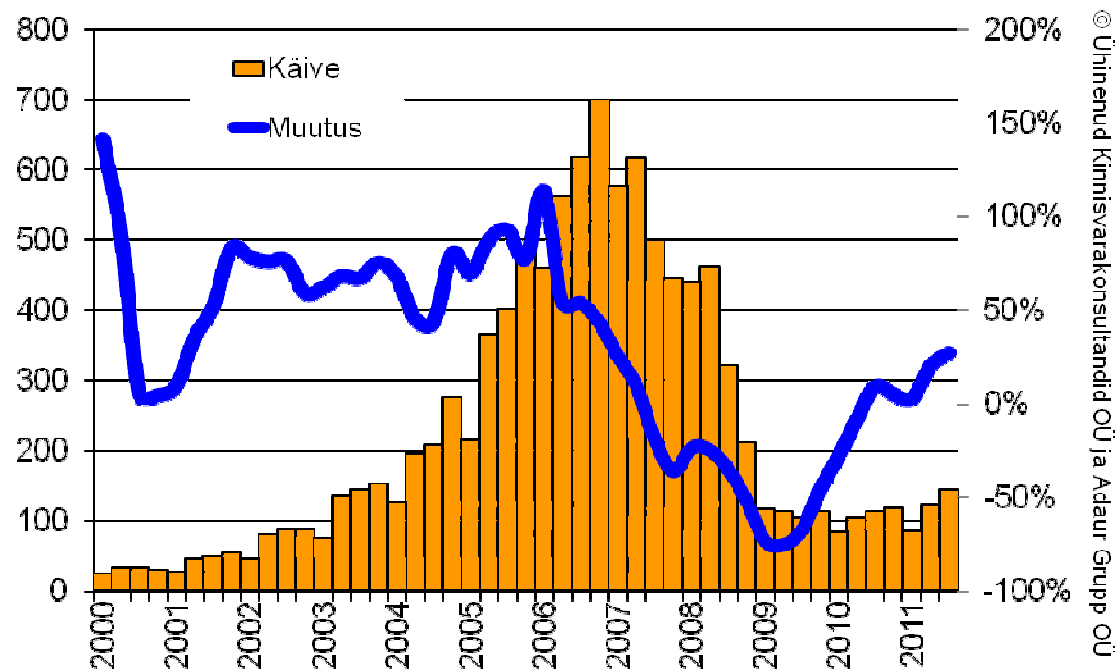
**Investeeringud põhivarasse (hoonete ja rajatiste ehitamine ja rekonstrueerimine; hoonete ja rajatiste soetamine; maa), mln € (allikas: Statistikaamet)**



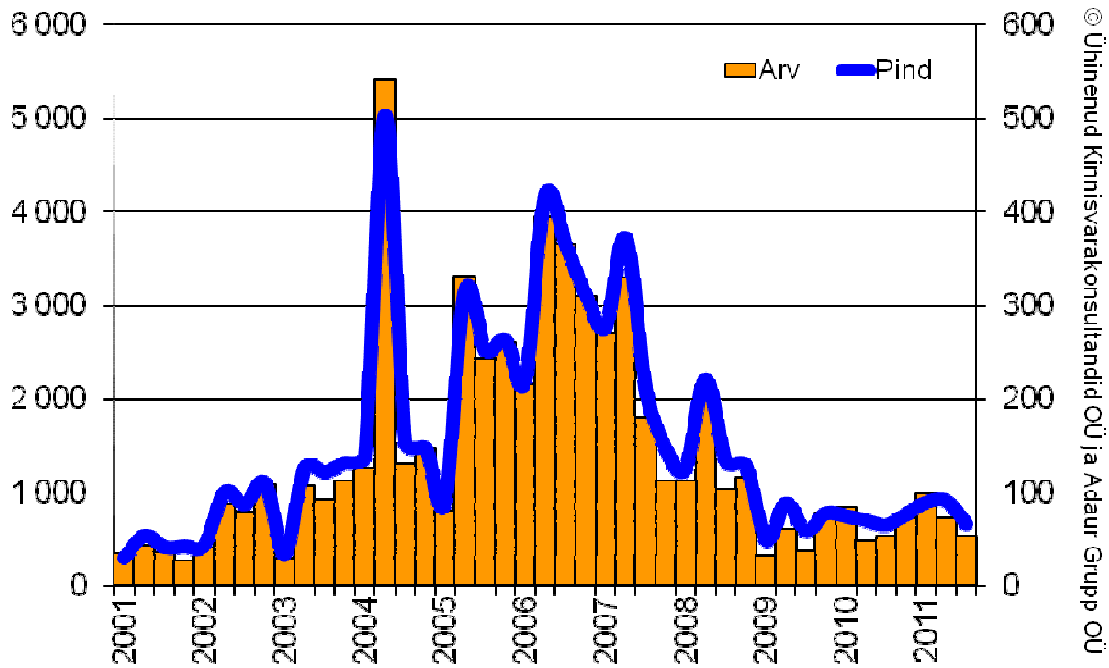
### Äriühingute laenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln € (allikas: Eesti Pank)



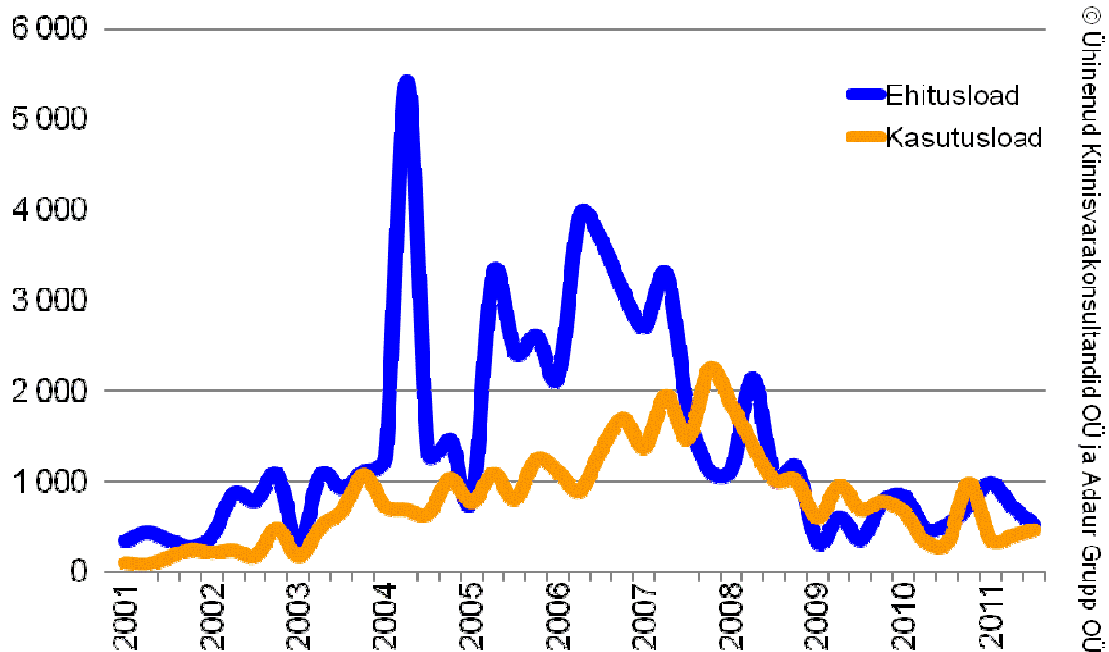
### Eluasemelaenude käive mln € (vasak telg) ja käibe muutus võrreldes eelmise aastaga (allikas: Eesti Pank)



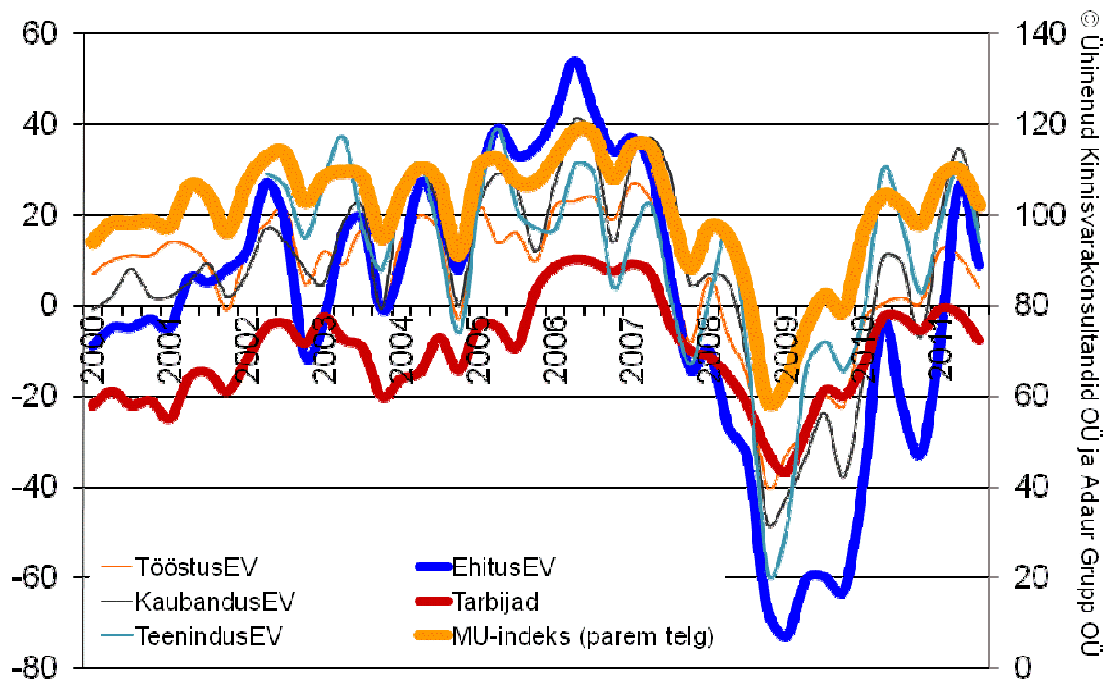
### Ehitusloa saanud eluruumide arv (tk, vasak telg) ja pind (1000 m<sup>2</sup>, parem telg), (allikas: Statistikaamet)



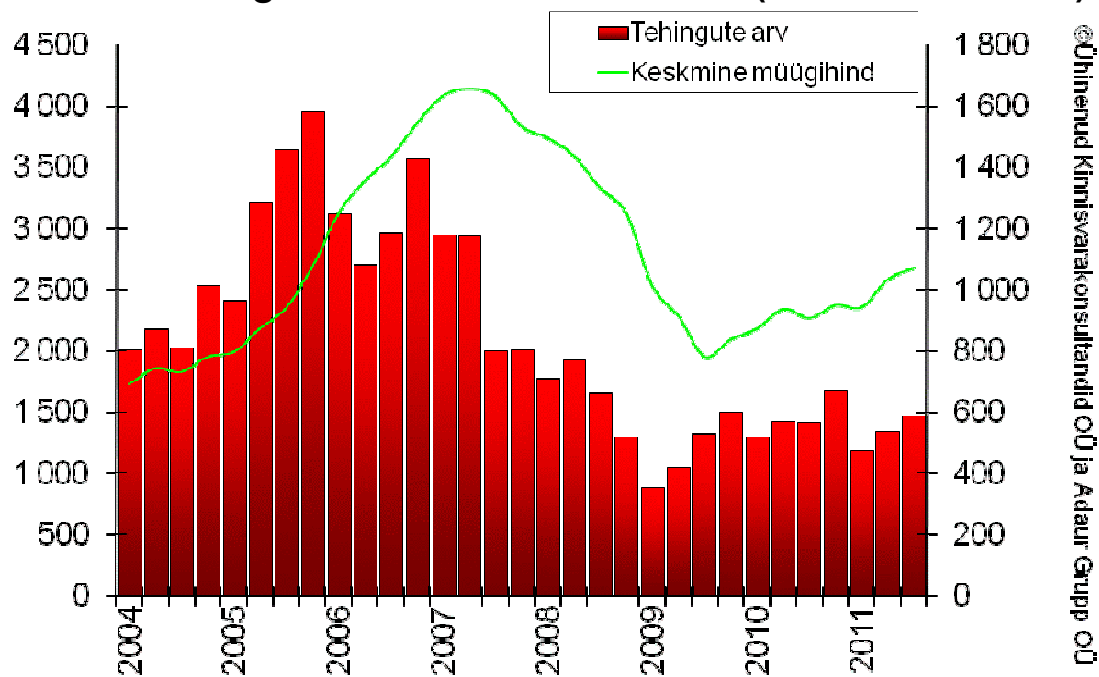
### Ehitusloa ja kasutusloa saanud eluruumide arv (allikas: Statistikaamet)



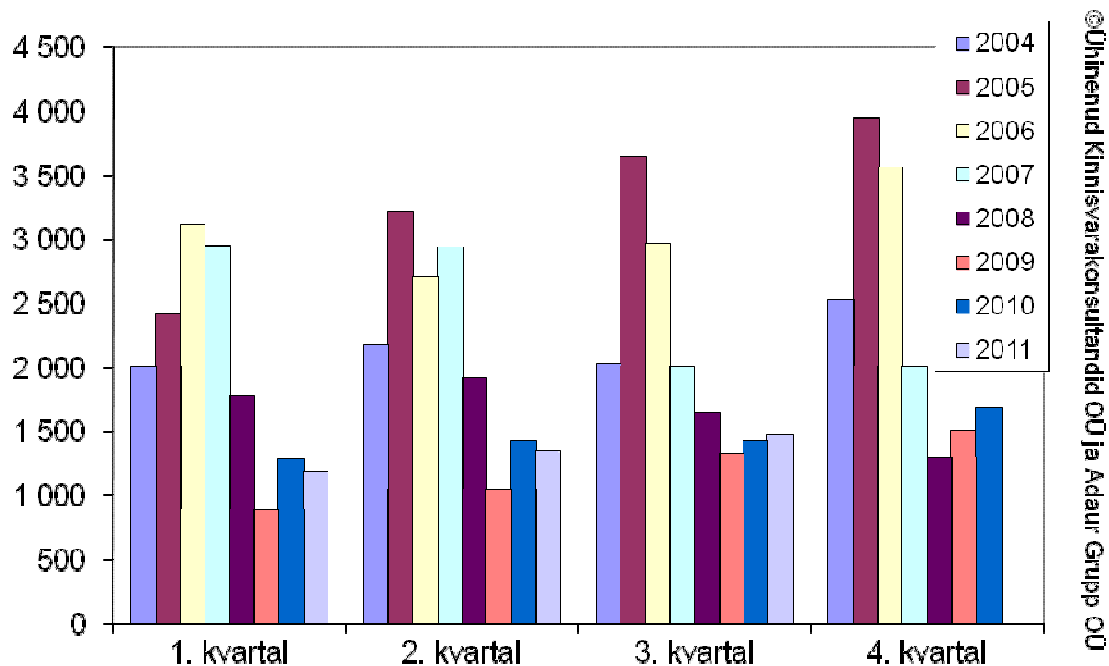
### Ettevõtete ja tarbijate kindlustunde indikaatorid (vasak telg) ja majandususaldusindeks (parem telg), (allikas: Eesti Konjunkturiinstituut)



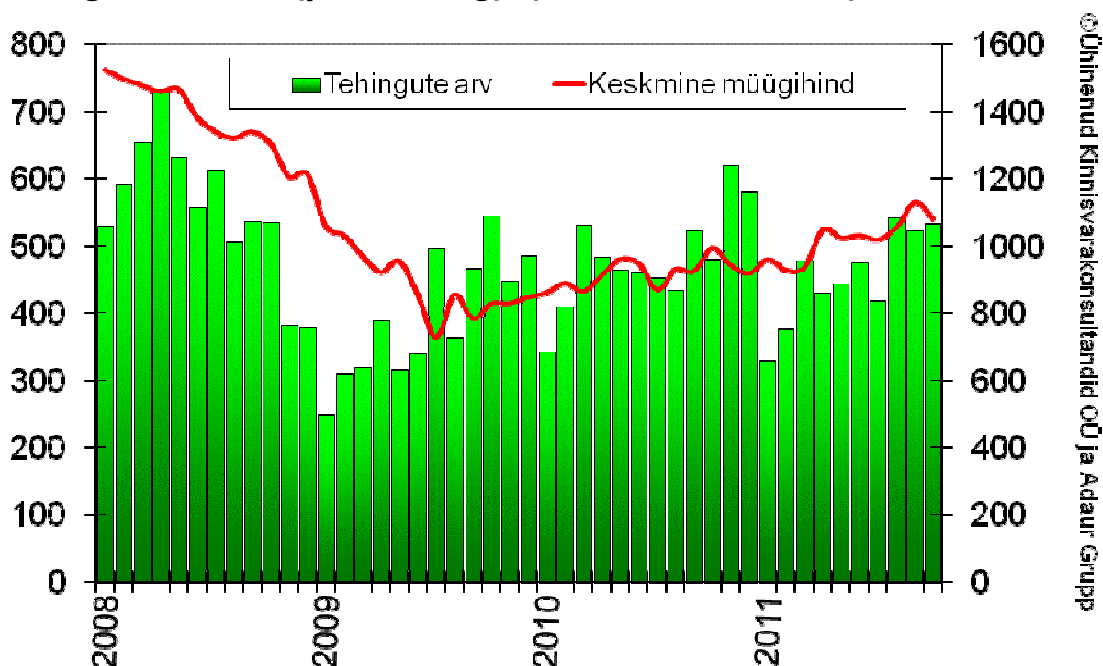
### Tallinna korteriomandite müügitehingute arv (vasak telg) ja keskmine müügihind €/m<sup>2</sup> kvartalite lõikes (allikas: Maa-amet)



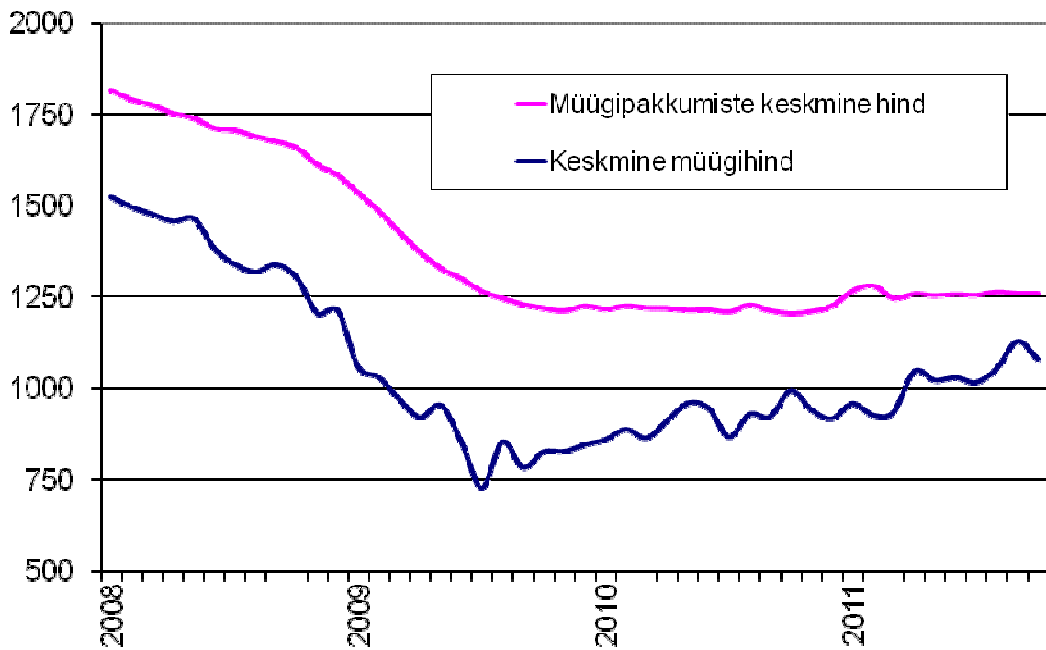
### Tallinna korteriomandite tehingute arv kvartalite lõikes (allikas: Maa-amet)



### Tallinna korteriomandite tehingute arv (vasak telg) ja keskmine müügihind €/m<sup>2</sup> (parem telg), (allikas: Maa-amet)

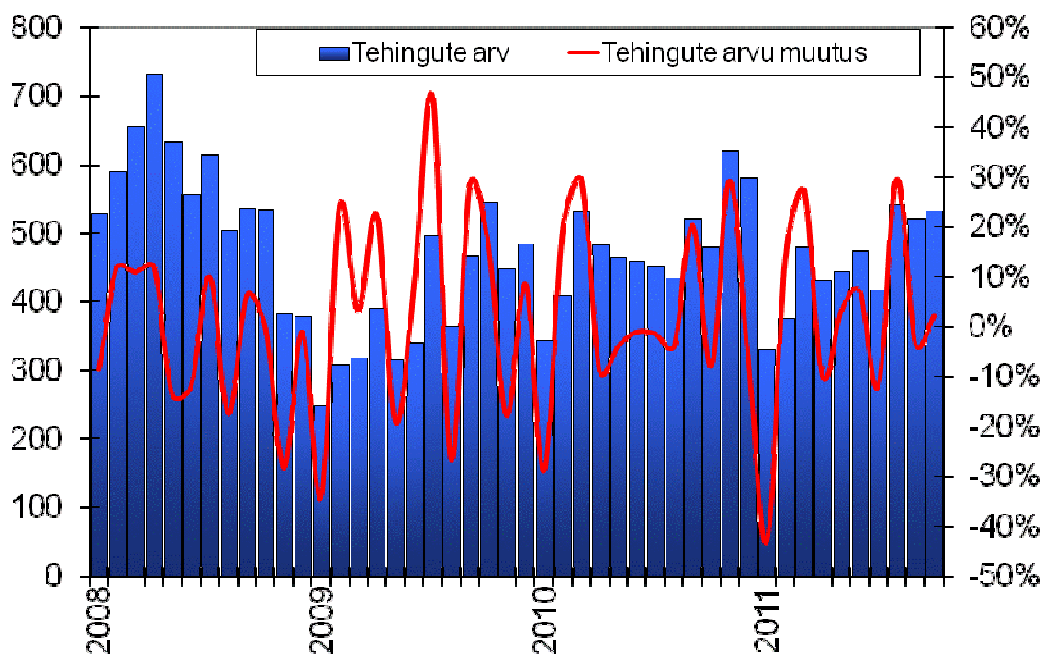


### Tallinna korteriomandite müügipakkumiste keskmine hind ja keskmine müügihind €/m<sup>2</sup>, (allikad: KV.EE ja Maa-amet)



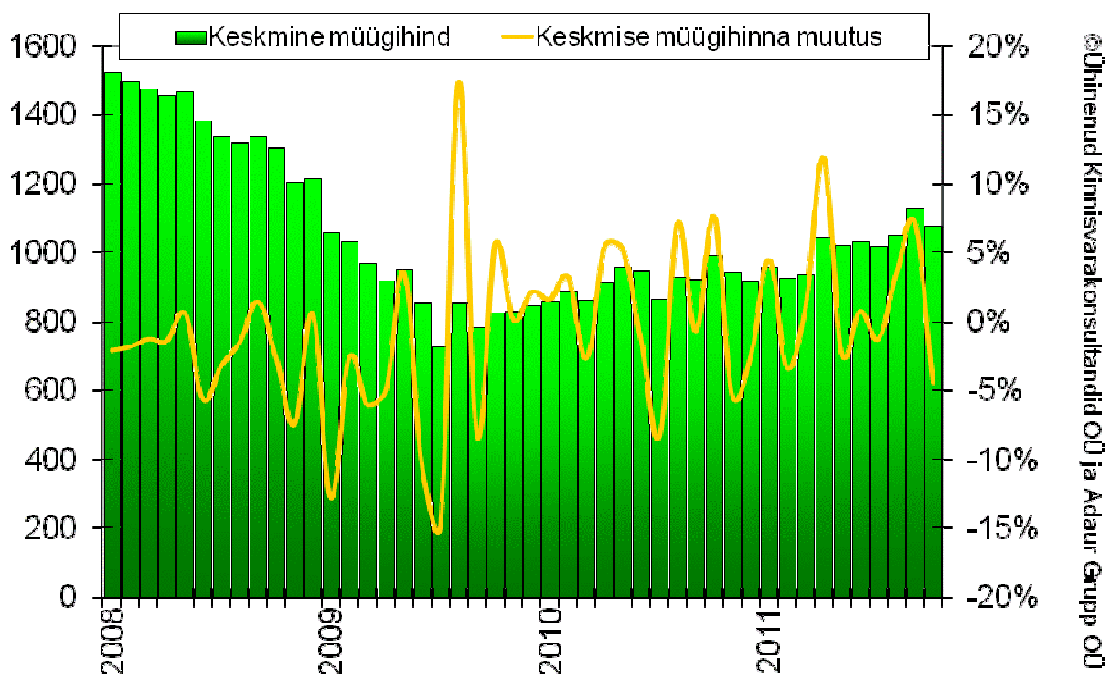
©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

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

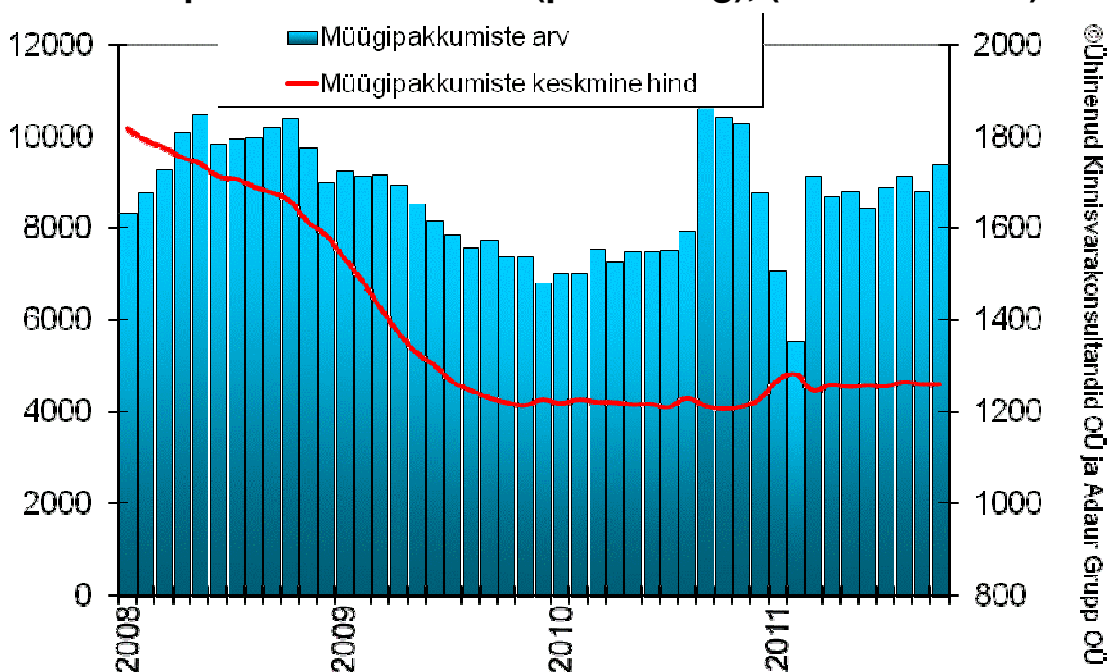


©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

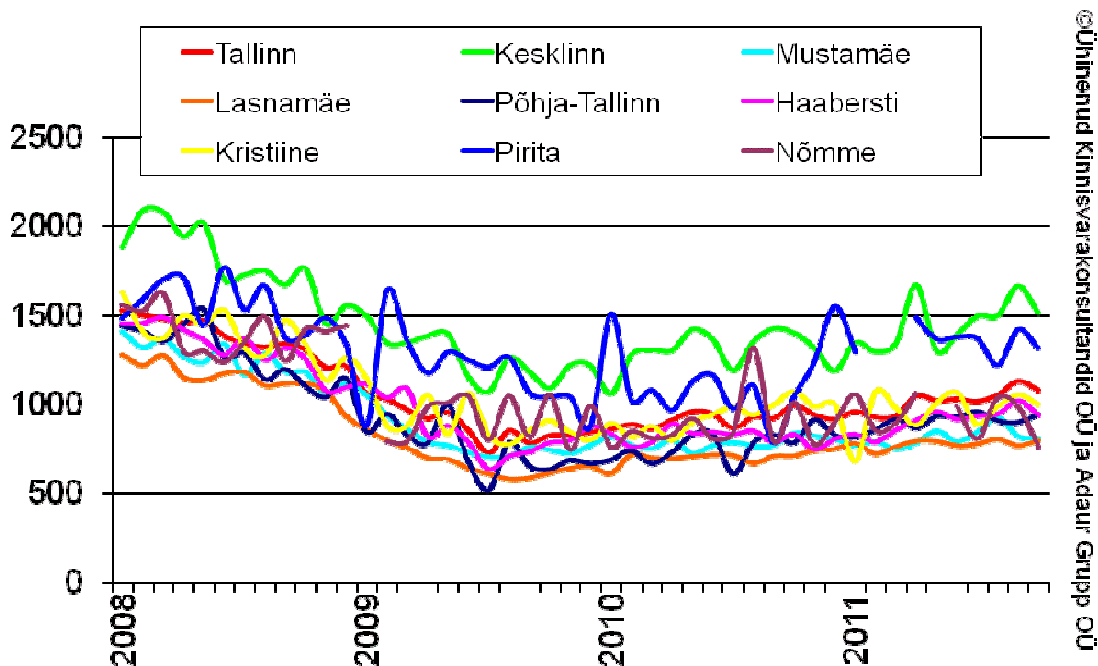
**Tallinna korteriomandite keskmine müügihind €/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja müügihinna muutus % (parem telg), (allikas: Maa-amet)**



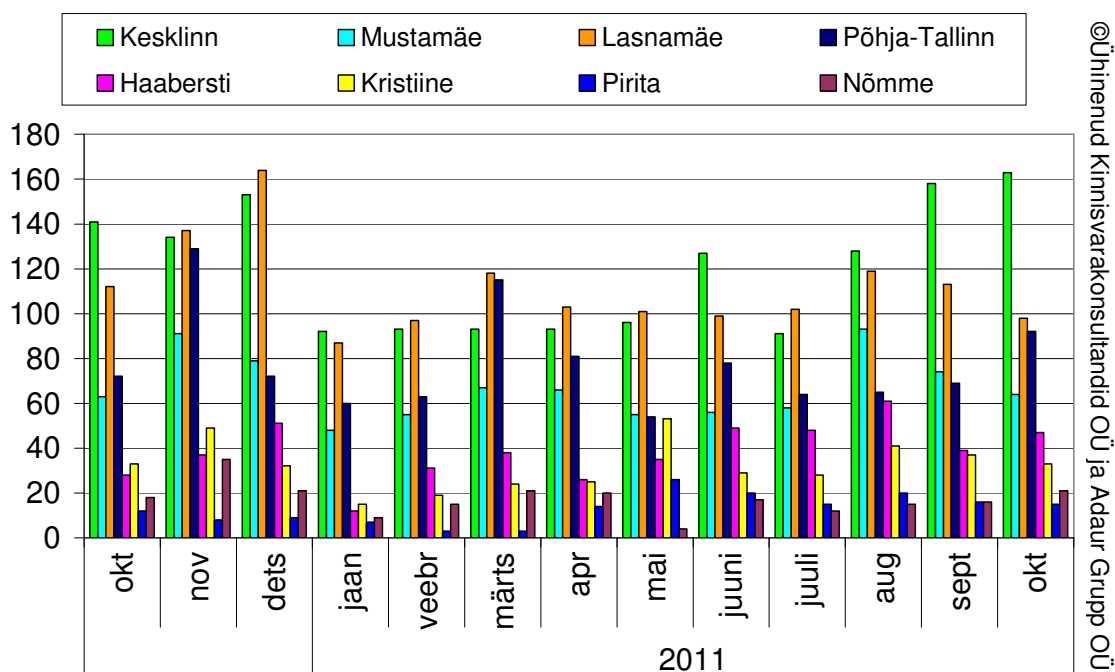
**Tallinna korteriomandite müügipakkumiste arv (vasak telg) ja keskmine pakkumishind €/m<sup>2</sup> (parem telg), (allikas: KV.EE)**



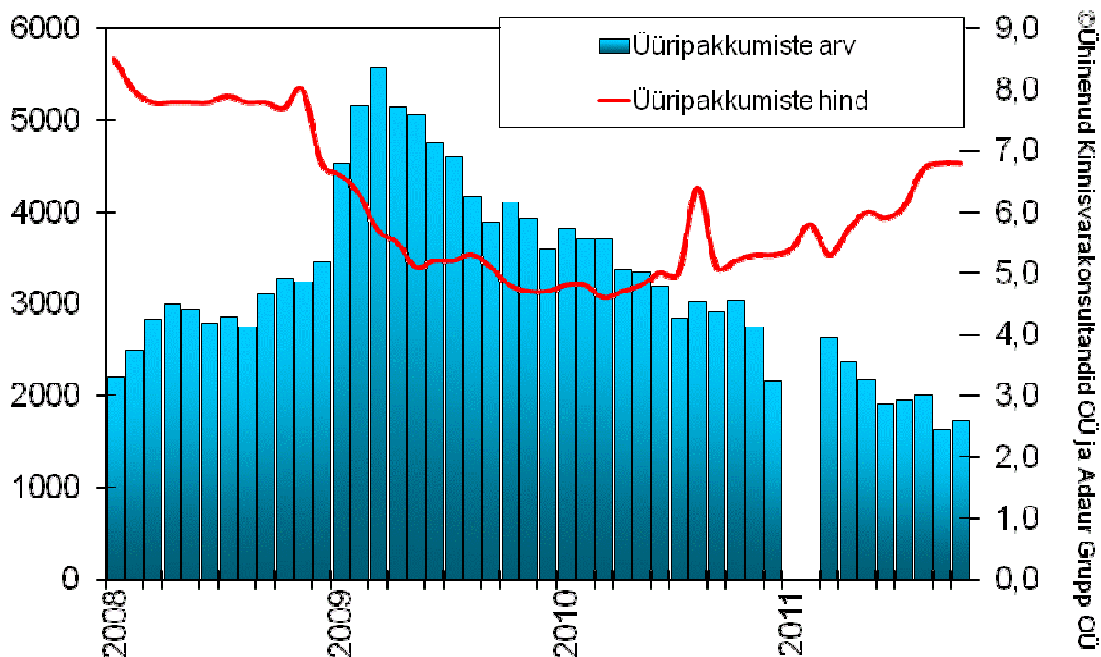
### Tallinna korteriomandite keskmine müügihind €/m<sup>2</sup> linnaosade lõikes (allikas: Maa-amet)



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

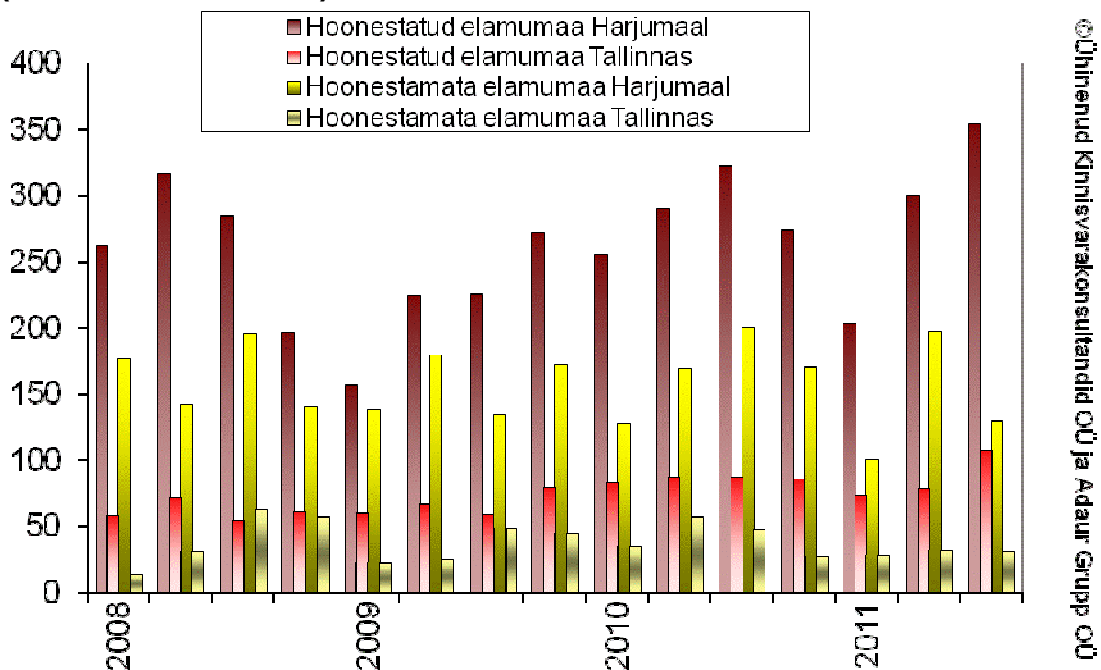


**Tallinna korterite üüripakkumiste arv (vasak telg) ja keskmine pakkumishind €/m<sup>2</sup> (parem telg), (allikas: KV.EE)**



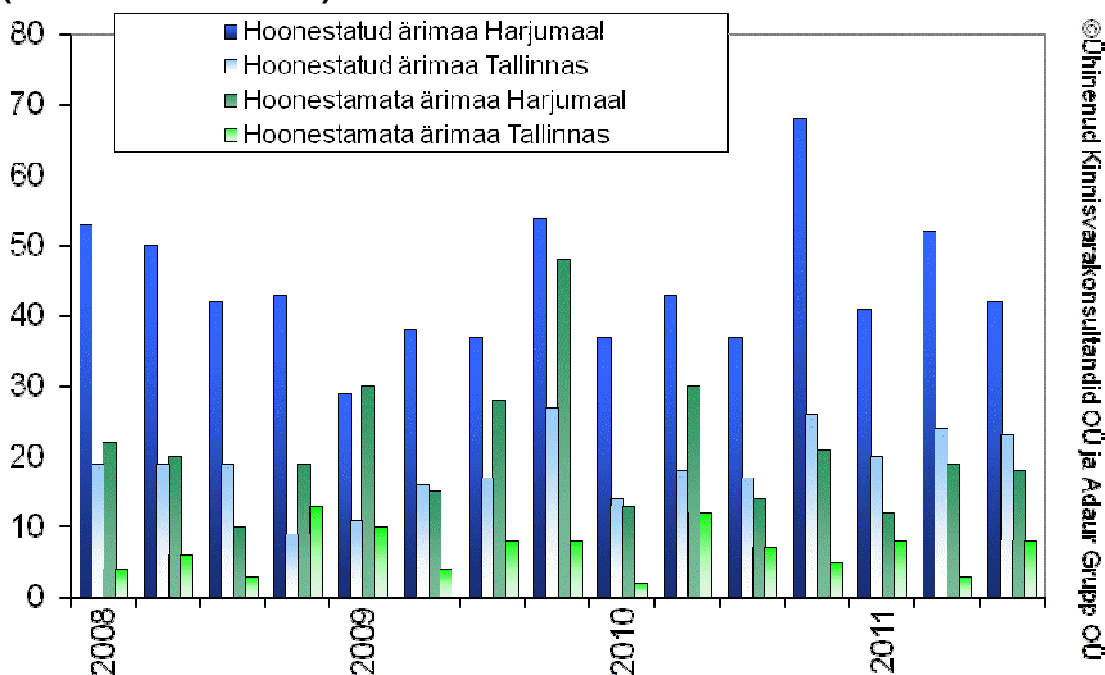
©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

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



©Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ ja Adaur Grupp OÜ

## 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](http://www.upc.ee)

E-post: [info@upc.ee](mailto:info@upc.ee)

Telefon: +372 513 1410

**Adaur Grupp OÜ**

[www.adaur.ee](http://www.adaur.ee)

E-post: [tonu@adaur.ee](mailto: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](mailto:tonu@adaur.ee)



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



**Rünno Sulg**  
**Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ**  
 Partner, juhatuse liige  
 Telefon: +372 507 9552  
 E-post: [Rynno.Sulg@upc.ee](mailto:Rynno.Sulg@upc.ee)



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



**Herkki Suurman**  
**Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ**  
 Konsultant  
 Kutseline kinnisvarahindaja  
 Kutseline maakler  
 Telefon: +372 527 2815  
 E-post: [Herkki.Suurman@upc.ee](mailto:Herkki.Suurman@upc.ee)



**Ain Freimuth**  
**Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ**  
 Konsultant  
 Telefon: +372 501 5194  
 E-post: [Ain.Freimuth@upc.ee](mailto:Ain.Freimuth@upc.ee)