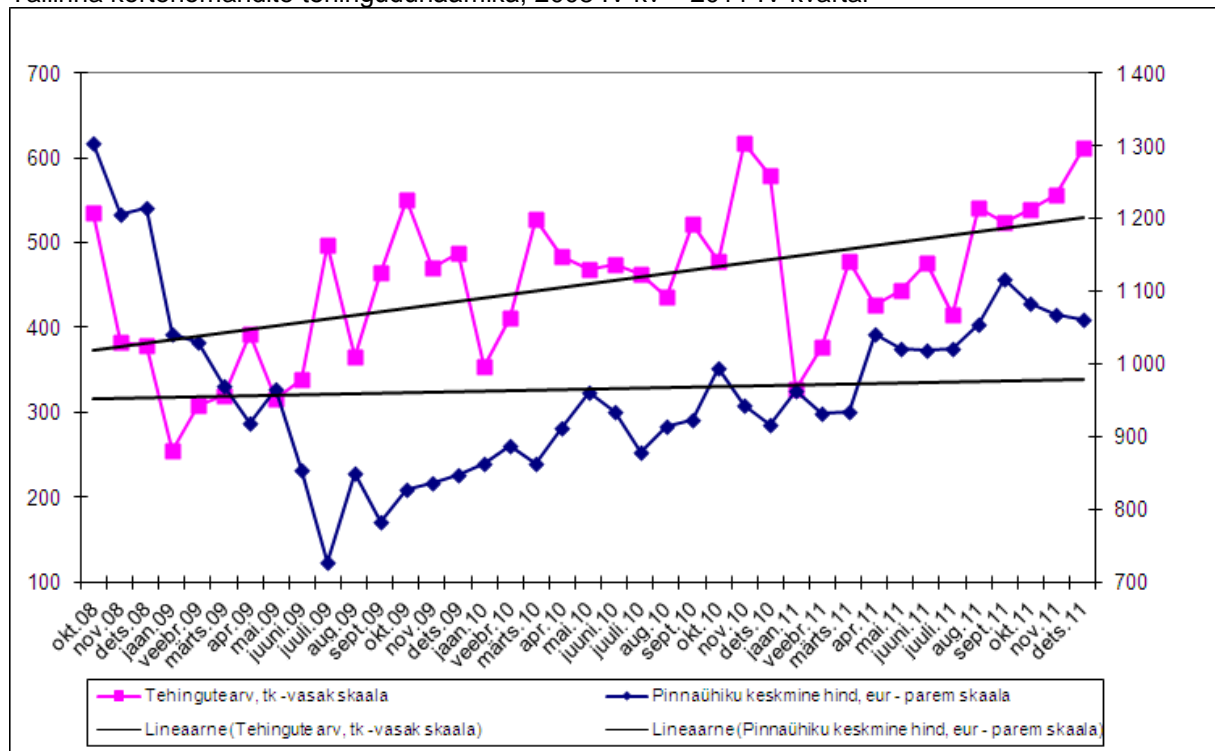


Tallinna korterituru ülevaade (2011. aasta IV kvartali seisuga)

Tallinna linna korterituru 2011. aasta IV kvartali statistika põhjal võib väita, et pealinna korteriturg käitub ootuspäraselt. Vaadates Tallinna linna korterituru 2011. aasta IV kvartali tehingudünaamikat kuude lõikes, võib märkida, et teostatud tehingute arv näitas tõusutrendi kõikides IV kvartali kuudes, jäädes kolmes kuus keskmisele tasemele ca 569 tehingut kuus (oktoober- 539, november- 557 ja detsember 611). 2011. aasta jaanuari kuu tehingute arvu oluline langus oli tingitud eelkõige kahest asjaolust- paljud ostjad vormistasid tehingud krooni ajal ära ja teiseks põhjuseks on kinnisvaraturu sesoonsus ehk igal aastal jaanuaris langeb tehingute arv. Tallinna linna korterite keskmine pinnaühiku hind näitab suhteliselt stabiilset positiivset trendi 2009. aasta suvest (juulikuust) saadik. Viimase aastaga (detsember 2010 kuni detsember 2011) on Tallinna korterite keskmine pinnaühiku hind kasvanud ca 16% (2010.a detsembri keskmine hind 916 eur/m² ja 2011. a detsembris 1062 eur/m²).

Tallinna korteriomandite tehingudünaamika, 2008 IV kv – 2011 IV kvartal

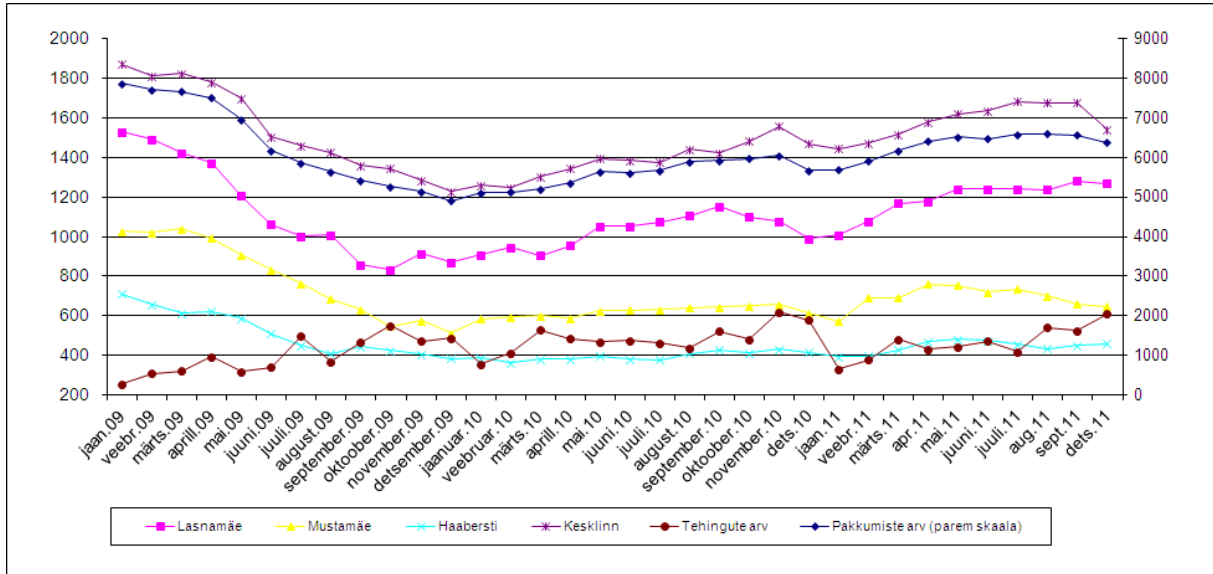


Allikas: Maa-Amet

Tallinna linnaosadest on kõige enam kortereid pakkumises Kesklinna linnaosas (City24 kinnisvaraportaalis 2011. aasta detsembrikuu lõpu seisuga oli ca 1 550 pakkumist), teisel kohal Lasnamäe linnaosa (2011. aasta detsembrikuu lõpu seisuga ca 1 270 pakkumist), seejärel Mustamäe linnaosa ning Põhja-Tallinn (2011. aasta detsembrikuu lõpu seisuga ca 650 – 980 pakkumist), Haabersti ja Kristiine linnaosas on 2011. aasta detsembrikuu 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 detsembrikuu seisuga oli pakkumises ca 6390 korterit.

Tallinna linnas müügipakkumises olevate korterite ja teostatud tehingute arv (2009 – 2011 detsember)

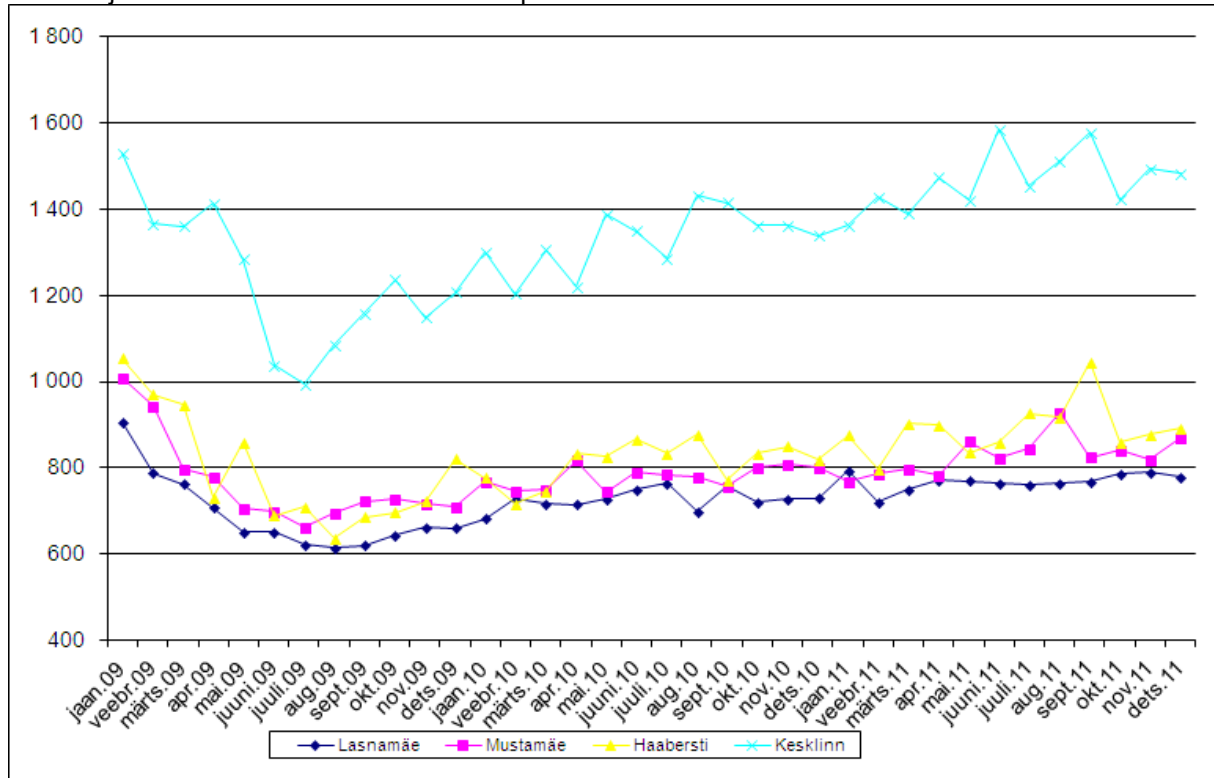


Allikas: City24, Maa-Amet

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.

2011. aasta IV 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 2 000 eur/m².

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



Allikas: Maa-Amet, Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Võrreldes 2010. aastaga on 2011.a 1. poolaastal uute korterite pakkumiste arv tõusnud. 2010. aasta 2. poolaastal ja 2011. aasta esimeses pooles 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 13, 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 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

Prognos

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 I kvartaliks prognoosime tehingute arvu vähenemist võrreldes 2011. a IV kvartaliga. Tehingute arvu vähenemine on tingitud eelkõige kahest asjaolust- kinnisvaraturu sesoonsusest ja ebakindlusest kinnisvaraturul, mille on eelkõige põhjustanud Euroopa võlakriis. 2012. a. I kvartaliks me hindade osas olulisi muutusi ette ei näe ja tõenäoliselt keskmine ruutmeetri hind on sarnane 2011. a. IV kvartaliga.