

TALLINNA KORTERITURG – JUUNI 2016

Üldnäitajad

Tallinnas tehti 2016. aasta juunis 714 korteritehingut, mida on 10% vähem kui maikuu (797). Kortritehingute kogumaht langes kuuga 71 miljonilt eurolt 65,9 miljonini. Keskmine ruutmeetrihind samas tõusis pisut, küündides juunikuus 1583 euroni.

Kui võrrelda juunikuu korterituru üldnäitajaid möödunud aasta sama perioodiga, olid kõik näitajad kasvanud – tehingute koguarv 675lt 714ni (+6%), tehingute koguväärtus 59,4 mln eurolt 65,9ni (+11%) ning keskmine ruutmeetrihind oli aasta tagasi 3% väiksem – 1539.

Tabel 1.

Tallinna korterituru ülevaade - juuni 2016					
	Juuni '16	Mai '16	Muutus	Juuni '15	Muutus
Tehingute arv (tk)	714	797	-10	675	6
Tehingute maht (mln EUR)	65,9	71	-7	59,4	11
Keskmine hind (EUR/m ²)	1583	1574	1	1539	3

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades

Kuu jooksul tegi protsentuaalselt suurima languse Pirita, kuid sealne tehingute koguarv on väga väike – juunis tehti 15 tehingut, mais 25. Samas on tähelepanuväärne, et pea kõigis linnaosades toimus siiski tehingute arvu langus ning näiteks Haaberstis ja Mustamäel kukkus tehingute arv 22-25%. Erandiks on Lasnamäe ja Põhja-Tallinn, kus tehingute arv jäi sisuliselt samaks.

Kui võrrelda linnaosade tehingute arvu aastatagusega, on kolmes linnaosas toimunud arvestatav tehingute arvu kasv – Kristiines ja Lasnamäel ca kolmandik, Mustamäel 15%. Põhja-Tallinn, Haabersti ja Kesklinn on väikeses languses ning Nõmmel ja Pirital on tehingute arv liiga väike statistiliste üldistuste tegemiseks.

Tabel 2.

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades					
	Juuni '16	Mai '16	Muutus	Juuni '15	Muutus
Haabersti	75	100	-25	83	-10
Kesklinn	122	133	-8	143	-15
Kristiine	73	77	-5	56	30
Lasnamäe	170	169	1	124	37
Mustamäe	112	143	-22	97	15
Nõmme	27	30	-10	26	4
Pirita	15	25	-40	19	-21
Põhja-Tallinn	120	120	0	127	-6



Keskmise ruutmeetrihinna muutus Tallinna linnaosades

Tallinna keskmine ruutmeetrihind ei ole kuuga märgatavalt muutunud ning niisamuti on muutused linnaosade kaupa üsna väikesed. Kristiines ja Lasnamäel maksti korteri ruutmeetri ees juunis 3% enam kui kuu varem – keskmiselt 1783 ja 1373 eurot. Suuremat kasvu on näidanud Pirita ja Nõmme korterite ruutmeetrihinnad, mõlemas on kasv 7%. Teistes linnaosades on kuuga toimunud väike hinnalangus.

Võrreldes aastataguse ajaga on sarnaselt tehingute arvule suurima hinnakasvu läbi teinud Kristiine ja Lasnamäe linnaosa, lisaks ka Nõmme. Hind on aastaga kasvanud ka Põhja-Tallinnas ja Mustamäel. Ülejäänud kolmes linnaosas on aastaga toimunud mõõdukas hinnalangus.

Kõige enam tuleb ühe ruutmeetri eest jätkuvalt maksta Tallinna Kesklinna linnaosas, kuid alla 2000 euro pole sealne keskmine ruutmeetrihind varem sel aastal veel langenud.

Tabel 3.

Keskmise hinna muutus Tallinnas - juuni 2016					
	Juuni '16	Mai '16	Muutus	Juuni '15	Muutus
Haabersti	1390	1434	-3	1487	-7
Kesklinn	1967	2043	-4	2033	-3
Kristiine	1783	1726	3	1556	15
Lasnamäe	1373	1329	3	1241	11
Mustamäe	1414	1445	-2	1326	7
Nõmme	1444	1346	7	1298	11
Pirita	1800	1681	7	1839	-2
Põhja-Tallinn	1597	1609	-1	1466	9

Kuine ruutmeetrihinna muutus linnaosades viimase 6 kuu jooksul

Tabelis on toodud igakuine ruutmeetrihinna muutus võrreldes varasema kuuga.

Võrreldes ruutmeetrihindu pikemal ajahorisondil näeme, et kuides muutused võivad olla üsna erisuunalised ning ühe kuu muutuste pealt ei saa alati pikemaid trende ennustada. Viimase kuue kuu võrdlusest saab siiski välja tuua, et:

- Esimese poolaasta kõige „kehvem“ kuu oli aprill, kus keskmine hind langes kõigis linnaosades peale Põhja-Tallinna.
- Kesklinna ruutmeetrihind on viimased neli kuud langenud. Kui kõigis teistes linnaosades on ruutmeetrihind kuude võrdluses liikunud nii üles kui alla, siis kesklinnas on alates märtsist selge langustrend.



CENTER KINNISVARA KUUÜLEVAADE

Tabel 4.

Kuine m2 hinna muutus (%) linnaosades						
	Jaanuar '16	Veebruar '16	Märts '16	Aprill '16	Mai '16	Juuni '16
Haabersti	-1	-7	4	-1	3	-3
Kesklinn	9	5	-3	-1	-3	-4
Kristiine	-6	-4	6	-9	17	3
Lasnamäe	-4	1	6	-1	-2	3
Mustamäe	-3	6	-1	-5	5	-2
Nõmme	4	-1	1	-1	-5	7
Pirita	-8	-9	11	0	4	7
Põhja-Tallinn	2	-5	-2	9	-2	-1

Center Kinnisvara kuuülevaate koostamisel on kasutatud Maa-ameti tehingute andmebaasi andmeid. Center Kinnisvara kuuülevaate kasutamine, taasesitamine ja avaldamine on lubatud, kuid tingimusel, et viidatakse, et tegemist on Center Kinnisvara kuuülevaatega.