

TALLINNA KORTERITURG – JUULI 2016

Üldnäitajad

Tallinnas tehti 2016. aasta juulikuus 725 korteritehingut, mida oli õige pisut rohkem, kui juunis (714). Ka korteritehingute kogumaht kasvas 67,6 miljoni euroni tõustes kuuga 3%. Tähelepanuväärne on aga keskmise ruutmeetrihinna suhteliselt suur jõnks ülespoole – kuuga kallines keskmine ruutmeetri eest makstav summa koguni 5% ulatudes juulis 1662 euroni.

Kui võrrelda juuliku näitajaid aastataguse perioodiga, oli tehingute arv väikeses (-2%) languses. Küll aga on aastaga korraliku tõusu teinud nii ruutmeetri hind kui korteritehingute kogumaht. Kui aasta tagasi maksti ühe ruutmeetri eest keskmiselt 1505 eurot, siis tänavu juulis oli see summa juba 10% suurem. Tehingute maht kasvas aastaga koguni 14%.

Tabel 1.

Tallinna korterituru ülevaade - juuni 2016					
	JUULI	JUUNI	MUUTUS	JUULI '15	MUUTUS
Tehingute arv (tk)	725	714	2	743	-2
Tehingute maht (mln EUR)	67,6	65,9	3	59,2	14
Keskmine hind (EUR/m ²)	1662	1583	5	1505	10

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades

Juuliku korteriturgu linnaosade kaupa vaadates on kõige olulisem muutus Põhja-Tallinnas, kus müüdud korterit arv suurenes pea poole võrra (44%). Suhtarvuna suurenes oluliselt ka Nõmme ja Pirita tehingute arv, kuid seal on tehingute koguarv liiga väike statistiliste üldistuste tegemiseks. Kasvule pööras ka paar viimast kuud languses olnud Kesklinna tehingute arv. Samas oli neljas linnaosas päris arvestatav langus, sh kõigis kolmes suuremas nõ magalarajoonis.

Kui vaadata pikemat perioodi, siis aastaga on oluliselt vähenenud tehingute arv Haaberstis, Lasnamäel ja Kesklinnas.

Tabel 2.

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades					
	JUULI	JUUNI	Muutus	JUULI '15	Muutus
HAABERSTI	63	75	-16	84	-25
KESKLINN	137	122	12	185	-26
KRISTIINE	53	73	-27	52	2
LASNAMÄE	141	170	-17	138	2
MUSTAMÄE	100	112	-11	124	-19
NÕMME	41	27	52	26	58
PIRITA	17	15	13	17	0
PÕHJA-TALLINN	173	120	44	117	48



Keskmise ruutmeetrihinna muutus Tallinna linnaosades

Tallinna korterite keskmine ruutmeetrihind on kuuga mõnes linnaosas päris oluliselt muutunud. Kui Nõmme ja Pirita statistilised muutused ei ole väikese tehingute üldarvu tõttu olulised, siis Põhja-Tallinnas toimunud 10% hinnatõus, aga ka Kesklinna 8 ja Haabersti 6% on pisut ootamatud. Nii Kesklinnas kui Põhja-Tallinnas on ka tehingute üldarv piisavalt suur, et üksikute eksklusiivsemate majade või korterite hinnad ei muuda keskmist näitajat oluliselt. Kesklinna puhul on oluline ka see, et juba alates märtsikuust languses olnud trend on teinud jõulise nõksu üles.

Võrreldes aastataguse perioodiga on keskmine ruutmeetrihind kasvanud mõõdukalt või oluliselt kõigis linnaosades. Suurima tõusu on teinud Kesklinn, Kristiine, Põhja-Tallinn ja Nõmme.

Tabel 3.

Keskmise hinna muutus Tallinnas - juuni 2016					
	JUULI '16	JUUNI '16	Muutus	JUULI '16	Muutus
Haabersti	1469	1390	6	1416	4
Kesklinn	2133	1967	8	1914	11
Kristiine	1751	1783	-2	1481	18
Lasnamäe	1307	1373	-5	1234	6
Mustamäe	1393	1414	-1	1319	6
Nõmme	1782	1444	23	1479	20
Pirita	1606	1800	-11	1538	4
Põhja-Tallinn	1755	1597	10	1453	21

Kuine ruutmeetrihinna muutus linnaosades viimase 6 kuu jooksul

Tabelis on toodud igakuine ruutmeetrihinna muutus võrreldes varasema kuuga. Viimases lahtris on toodud viimase kuue kuu hinnamuutus.

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:

- Mitu kuud kestnud kesklinna korterite hinnalangus on juulikuus peatunud asendunud tuntava hinnatõusuga
- Poolaasta võrdluses pole üheski linnaosas keskmine ruutmeetrihind langenud. Haabersti, Kesklinna, Lasnamäe, Mustamäe ja Pirita puhul on hind püsinud siiski üsna stabiilne näidates kohati mõõdukat kasvu.
- Kristiine, Põhja-Tallinna ja Nõmme korterihinnad on poolaastaga oluliselt kasvanud.



CENTER KINNISVARA KUUÜLEVAADE

Tabel 4.

	Kuine m2 hinna muutus (%) linnaosades							6 kuu muutus
	Jaanuar '16	Veebruar '16	Märts '16	Aprill '16	Mai '16	Juuni '16	Juuli '16	
Haabersti	-1	-7	4	-1	3	-3	6	0
Kesklinn	9	5	-3	-1	-3	-4	8	3
Kristiine	-6	-4	6	-9	17	3	-2	9
Lasnamäe	-4	1	6	-1	-2	3	-5	3
Mustamäe	-3	6	-1	-5	5	-2	-1	1
Nõmme	4	-1	1	-1	-5	7	23	24
Pirita	-8	-9	11	0	4	7	-11	0
Põhja-Tallinn	2	-5	-2	9	-2	-1	10	8

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.