

TALLINNA KORTERITURG – AUGUST 2016

Üldnäitajad

Tänavu augustis tehti Tallinnas kokku 816 korteritehingut. Seda on oluliselt rohkem, kui juulis (725) ning ka möödunud aasta augustis (728). Kortrite keskmine ruutmeetrihind oli pärast eelmise kuu hüpet küll väikeses languses (-1%), kuid tulenevalt suurest tehingute arvust kasvas ka korteritehingute kogumaht oluliselt 74,1 mln euroni.

Kui võrrelda augusti näitajaid aastataguse perioodiga, siis hüpe tehingute arvus oli samamoodi suur – 728 tehingult 816 peale (+12%). Aastatagusega võrreldes on täiesti arvestatava tõusu (+4%) teinud ka keskmine ruutmeetrihind. Tehingute koguväärtus on tulenevalt nii keskmise hinna kui tehingute arvu kasvust aasta taguse ajaga võrreldes kasvanud pea viiendiku (+17%).

Tabel 1.

Tallinna korterituru ülevaade - august 2016					
	AUG	JUULI	MUUTUS	AUG '15	MUUTUS
Tehingute arv (tk)	816	725	13	728	12
Tehingute maht (mln EUR)	74,1	67,6	10	63,2	17
Keskmine hind (EUR/m ²)	1638	1662	-1	1570	4

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades

Augusti korteriturgu linnaosade kaupa vaadates hakkab silma, et suur tehingute koguarvu tõus ei ole jagunenud ühtlaselt linnaosade vahel, vaid mõnes linnaosas on toimunud ka tehingute arvu langus. Eeskätt väärib märkimist Põhja-Tallinna ja Kristiine tehingute arvu langus. Samas on Kristiine ja Nõmme tehingute üldarvud suhteliselt väikesed, et statistiliste väga julgete üldistuste tegemine ei oleks kohane.

Kõige suurema tõusu on teinud Kesklinna tehingute arv, mis on kasvanud suisa 38%. Kesklinna tehingute arv pööras pärast mitmekuist langust kergele tõusule juba möödunud kuul. Peamiselt on selle taga valmivad uusarendused. Palju ei jää maha ka Mustamäe oma 27% kasvuga. Ka Lasnamäel on tehingute arv oluliselt (16%) kasvanud.

Kui vaadata pikemat perioodi, siis võrreldes aasta taguse ajaga on vähenenud Kristiine ja Haabersti tehingute arvud, kõige suurema tõusu on teinud Põhja-Tallinn ja Kesklinn.



CENTER KINNISVARA KUUÜLEVAADE

Tabel 2.

Tehingute arvu muutus Tallinna linnaosades					
	AUG	JUULI	Muutus	AUG '15	Muutus
HAABERSTI	77	63	22	84	-8
KESKLINN	189	137	38	149	27
KRISTIINE	50	53	-6	71	-30
LASNAMÄE	164	141	16	151	9
MUSTAMÄE	127	100	27	117	9
NÕMME	31	41	-24	24	29
PIRITA	21	17	24	18	17
PÕHJA-TALLINN	162	173	-6	114	42

Keskmise ruutmeetrihinna muutus Tallinna linnaosades

Tallinna korterite keskmine ruutmeetrihindades on kuuga valdavalt langenud. Nullis või väikeses plussis on Lasnamäe, Mustamäe ja Pirita, mujal on hinnad langenud. Aastataguse perioodiga võrdluses on ainuke langeja Haaberesti, kus hind on pea kümnendiku madalam. Olulisem tõus on toimunud Põhja-Tallinnas, kus keskmine hind on kerkinud aastatagusest 10% kõrgemale.

Tabel 3.

Keskmise hinna muutus Tallinnas - juuni 2016					
	AUG	JUULI	Muutus	AUG '15	Muutus
Haabersti	1380	1469	-6	1509	-9
Kesklinn	2083	2133	-2	2062	1
Kristiine	1714	1751	-2	1611	6
Lasnamäe	1340	1307	3	1267	6
Mustamäe	1388	1393	0	1388	0
Nõmme	1518	1782	-15	1347	13
Pirita	1663	1606	4	1619	3
Põhja-Tallinn	1727	1755	-2	1575	10

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:



CENTER KINNISVARA KUUÜLEVAADE

- Juulikuine hinnatõus Kesklinna piirkonnas on taas asendunud langusega ning kuue kuu kokkuvõttes on Kesklinna korterid kaotanud 4% oma väärtusest.
- Poolaasta võrdluses on Kesklinna kõrval langenud vaid Mustamäe keskmine ruutmeetrihind. Haaberstis on hind püsinud kokkuvõttes sisuliselt muutumatuna.
- Kristiine, Põhja-Tallinna ja Pirita korterihinnad on poolaastaga oluliselt kasvanud.

Tabel 4.

	Kuine m2 hinna muutus (%) linnaosades						6 kuu muutus
	Märts '16	Aprill '16	Mai '16	Juuni '16	Juuli '16	Aug '16	
Haabersti	4	-1	3	-3	6	-6	1
Kesklinn	-3	-1	-3	-4	8	-2	-4
Kristiine	6	-9	17	3	-2	-2	11
Lasnamäe	6	-1	-2	3	-5	3	4
Mustamäe	-1	-5	5	-2	-1	0	-5
Nõmme	1	-1	-5	7	23	-15	7
Pirita	11	0	4	7	-11	4	14
Põhja-Tallinn	-2	9	-2	-1	10	-2	11

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.

