

# KV.EE kinnisvaraturu ülevaade

## III kvartal 2008



# Sisukord

---

Kommentaar.....	2
Üldine statistika.....	4
Tallinn.....	6
Haabersti linnaosa.....	7
Kesklinna linnaosa.....	8
Kristiine linnaosa.....	9
Lasnamäe linnaosa.....	10
Mustamäe linnaosa.....	11
Nõmme linnaosa.....	12
Pirita linnaosa.....	13
Põhja-Tallinna linnaosa.....	14
Tartu.....	15
Pärnu.....	16
Narva.....	17
Jõhvi vald.....	18
Haapsalu.....	19

# Kommentaar

## Kinnisvaraturg vaevleb tehingute nappuses

Eesti kinnisvaraturg on kogu maailma majanduse äkiliste ja ootamatute muutuste taustal elamas sama põnevat elu. Põnevus paraku ei tähenda, et turuosalistel oleks kerge. Olulisemad kinnisvaraturu näitajad on käitunud järgmiselt.

- **Töötuse määr on hakanud tõusma.** Viimaste kvartalite jooksul on töötus püsinud madal ja tööhõive kõrge. Aasta kolmandas kvartalis aga suurenes tööpuudus hüppeliselt 6,2 protsendile. Peame ka tunnistama, et kuulda on paljudest koondamistest. Oleks liialt optimistlik arvata, et töötuse tase lähima aasta perspektiivis ei kahekordistu.
- **Palgakasv aeglustub.** Keskmine palk on viimastel aastatel tõusnud kiiresti – palgatõus on küündinud isegi üle 20%. Tulenevalt majanduse jahtumisest ja tööpuuduse kasvust on palgatõus aeglustumas. Kõrge inflatsiooni tõttu on reaalpalk langemas. 2008. a. II kvartalis oli Eesti keskmine palk 13 306 krooni.
- **Ehitustööde maht väheneb.** Tulenevalt sisemaise nõudluse kahanemisest ning käimasolevate ehitusprojektide lõpetamisest on vähenemas ehitustööde maht. 2008. a. II kvartalis vähenes ehitustööde maht aastataguse ajaga võrreldes 2,3%.



• **Põhivarainvesteeringute maht on kahanemas.** Siiski püsivad hoonete ja rajatiste soetamise ja rekonstrueerimise kulutused veel stabiilsed. 2008. a. II kvartalis kulutasid Eesti ettevõtted hoonete ja rajatiste ehitamisele ja rekonstrueerimisele 3,6 ning soetamisele 1,2 miljardit krooni.

- **Tõusvad intressimäärad ei soodusta laenamist.** 2008. a. oktoobri seisuga on eluasemelaenude intressimäär jõudnud samale tasemele, mis see oli 2002. aastal. Eluasemelaenude intressimäära aluseks olev euribor on küll pisut langenud, kuid siiski on tegemist viimase 7 aasta kõrgeima näitajaga, mis septembri lõpus oli 5,4%.
- **Eraisikulaenude jääk endiselt kasvab.** Kuigi väljastatavate laenude mahud vähenavad, siis kogu laenujääk veel endiselt kasvab. Siiski on laenu jäägi kasv märkimisväärselt aeglustunud. 2008. a. III kvartali lõpuks oli väljastatud eraisikulaenude maht 120 ja eluasemelaenude jääk 97 miljardit krooni.

# Kommentaar

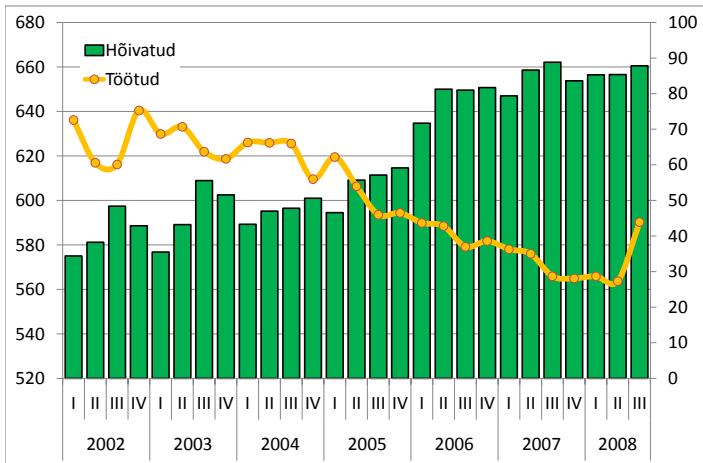
- **Laenukäive on buumi alguse tasemel.** Võrreldes aastataguse ajaga väheneb eraisikulaenude ja eluasemelaenude käive kümnetes protsentides. Samas on laenude käive buumi algusaja tasemel ehk samal tasemel, mis 2005. aastal. 2008. a. III kvartalis väljastati Eestis eraisikulaenusid 7,2, sealhulgas eluasemelaenusid 5,0 miljardi krooni väärtuses.
- **Äriühingutele väljastavate laenude käive kukub.** Äriühingutele väljastatavate laenude käive on võrreldes aastataguse tippajaga vähenenud kolmandiku võrra. 2008. a. III kvartalis väljastati äriühingutele laene 12,6 miljardi krooni väärtuses. Äriühingutele väljastatud laenude jääk oli samal ajal 119 miljardit krooni.
- **Eraisikulaenude osakaal SKPst suureneb.** Eraisikulaenude osakaal SKPst on kiirelt suurenenud jõudes 2008. a. II kvartali lõpuks 47% tasemele. Aasta kolmanda kvartali majanduslangus -3,3% suurendab seda näitajat veelgi.
- **Valminud eluruumide hulk väheneb.** Tulenevalt kahanevast turu nõudlusest on valminud elamispindade arv sirgjooneliselt langemas. 2008. a. III kvartalis sai kasutusloa 1024 uut elamispinda pindalaga 85 500m<sup>2</sup>.
- **Äripindade ehitus on stabiilne.** Äripindade ehituse tippajad olid 2003.-2004. aastad. 2008. a. III kvartalis sai kasutusloa 232 uut äripinda.
- **Kinnisvaratehingute väärtus kahaneb.** Kinnisvaratehingute arv ja koguväärtus on võrreldes tippaegadega langenud lausa kordades. 2008. a. III kvartalis tehti Eestis 12 390 kinnisvaratehingut koguväärtusega 9,7 miljardit krooni.

Kinnisvaraturu suurimad mõjutajad on üleilmne ähvardav finants- ja majanduskriis, mis on sedanud karmid tõkked raha ringlemisele majandussüsteemis. Raha laenata on raske ning see pärsib kogu majandussüsteemi, sh kinnisvaraturgu.

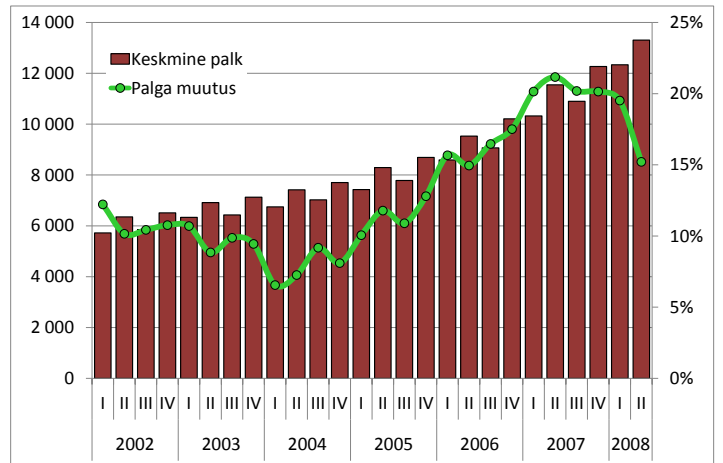
Eesti kinnisvaraturu suurim lokaalne mure on samuti laenutingimuste karmistumine. Keerulisemaks muutuv raha laenamine ning tõusvad intressimäärad on langusespiraali viinud kinnisvarahinnad ja tehingute arvu. See langus saab peatuda, mitte varem, kui laene hakatakse taas vabamalt väljastama.

Tõnu Toompark  
Adaur Grupp OÜ  
[www.adaur.ee](http://www.adaur.ee)

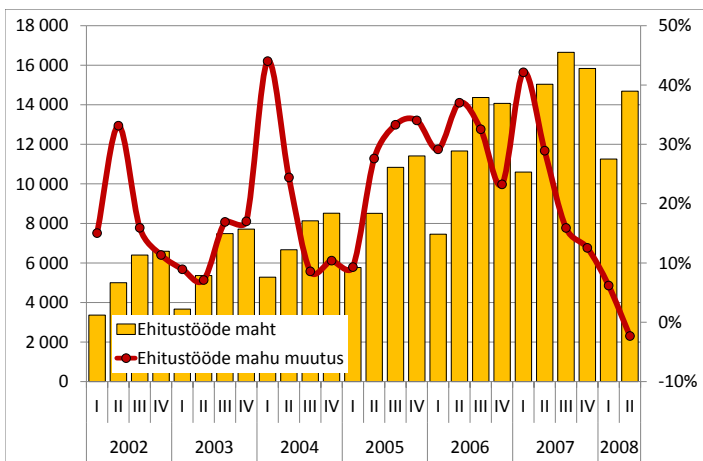
# Üldine statistika



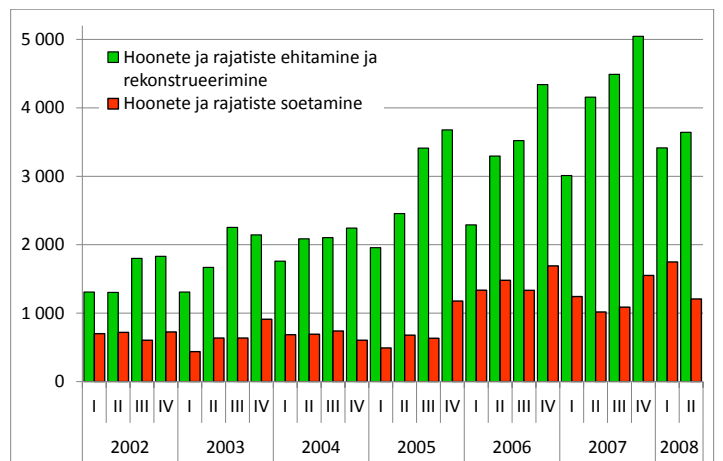
Tööga hõivatute (vasak telg, I 000) ja töötute (parem telg) arv (I 000 inimest)



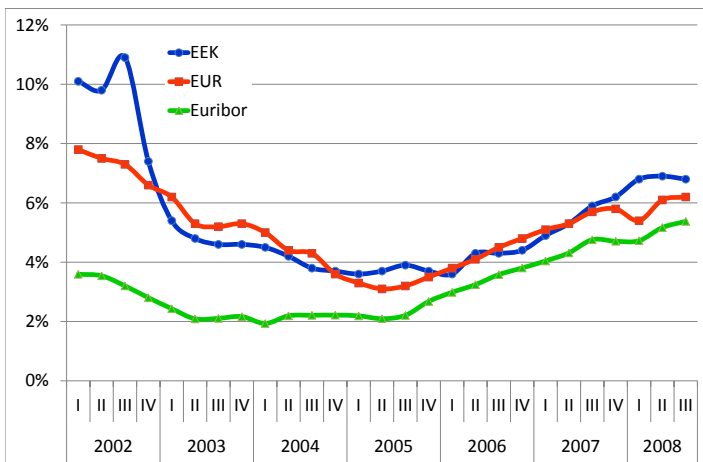
Keskmine palk (vasak telg, kr) ja palga muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



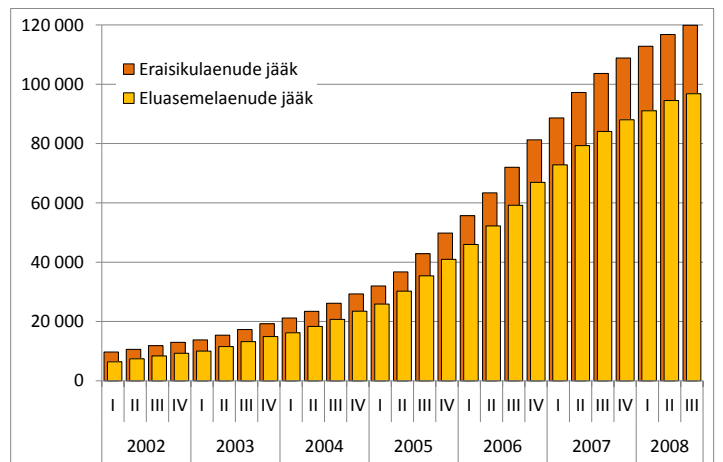
Ehitustööde maht (vasak telg, mln kr) ja muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



Ettevõtete investeeringud hoonete ja rajatiste ehitamisse ja rekonstrueerimisse ning hoonete ja rajatiste ehitamisse, mln kr

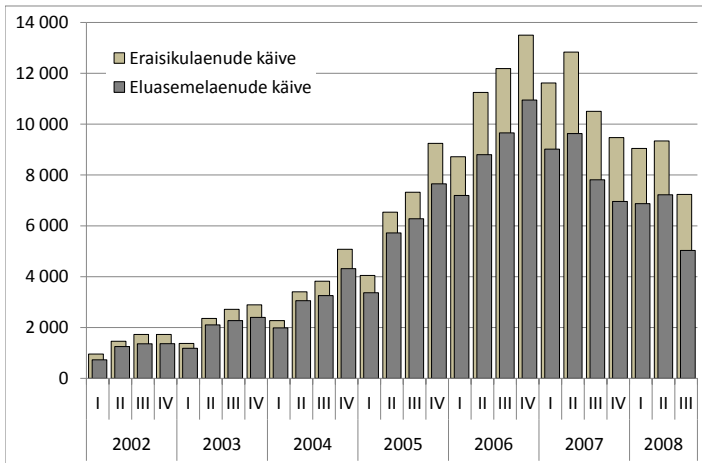


Eluasemelaenude intressimäärad ja Euribor, %

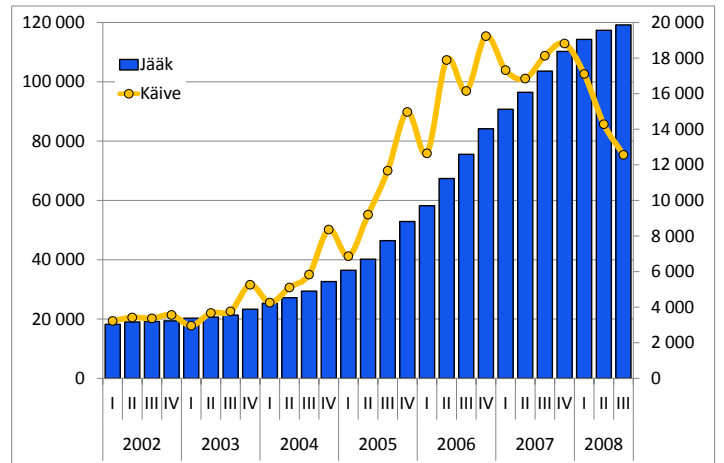


Eluasemelaenude ja erasikulaenude jääk, mln kr

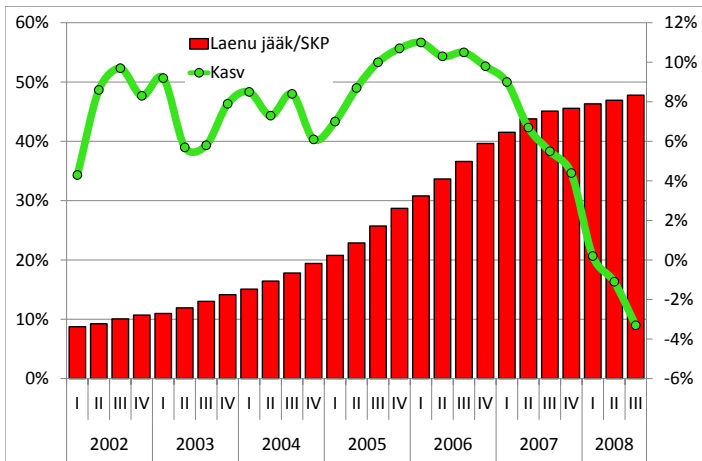
# Üldine statistika



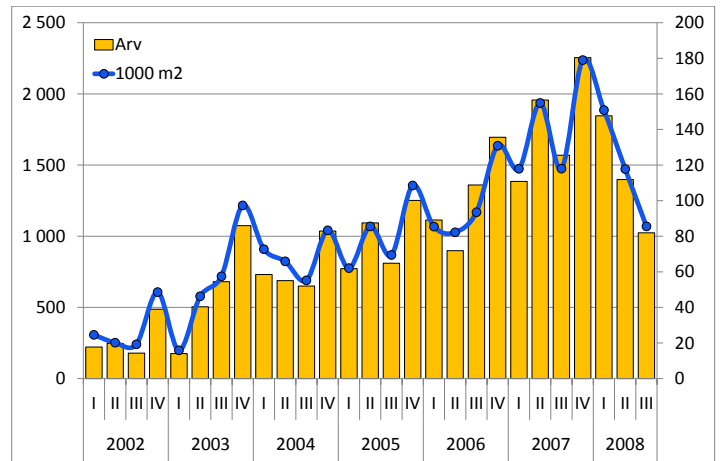
Eluasemelaenude ja erasisikulaenude käive, mln kr



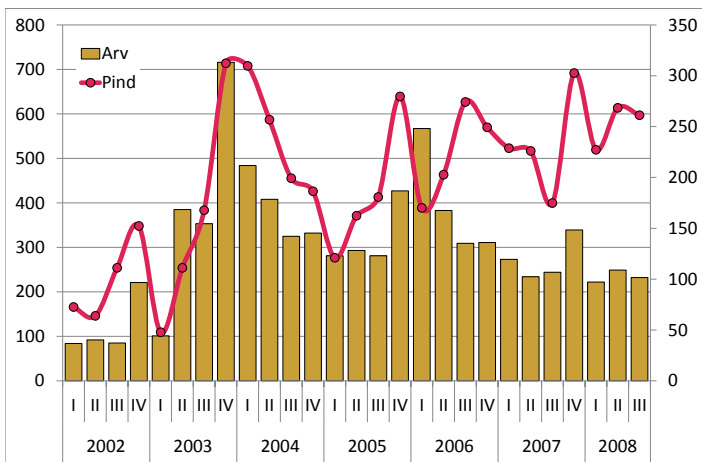
Äriühingutele antud laenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln kr



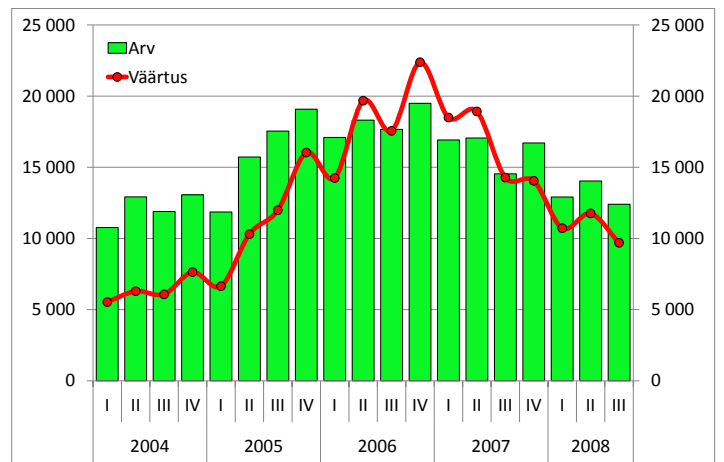
Erasisikulaenude osakaal sisemajanduse koguproduktist (vasak telg) ja majanduskasv (parem telg), %



Kasutusloa saanud eluruumide arv (vasak telg) ja pind (parem telg, 1000 m2)

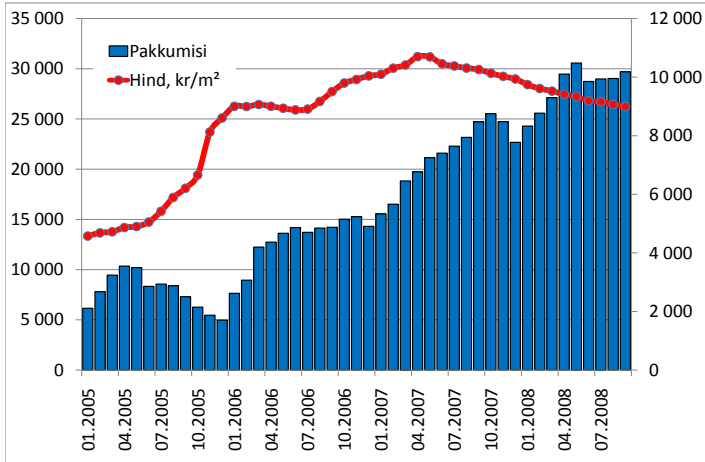


Kasutusloa saanud mitteeluhoonete arv (vasak telg) ja pind (parem telg, 1000 m2)

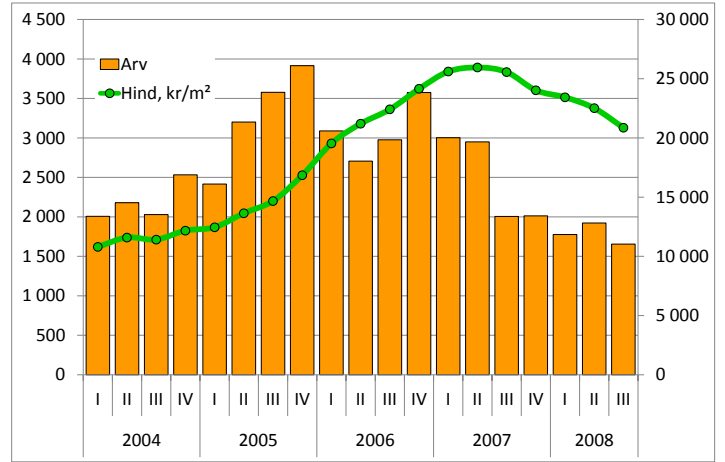


Kinnisvaratehingute arv (vasak telg) ja väärtus (parem telg, mln kr)

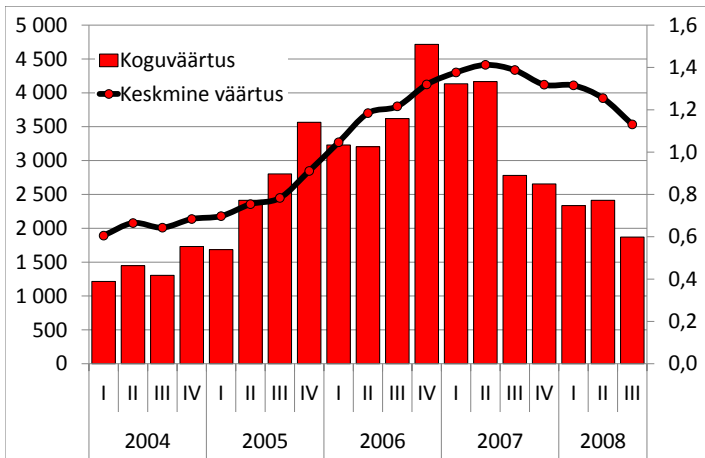
# Tallinn



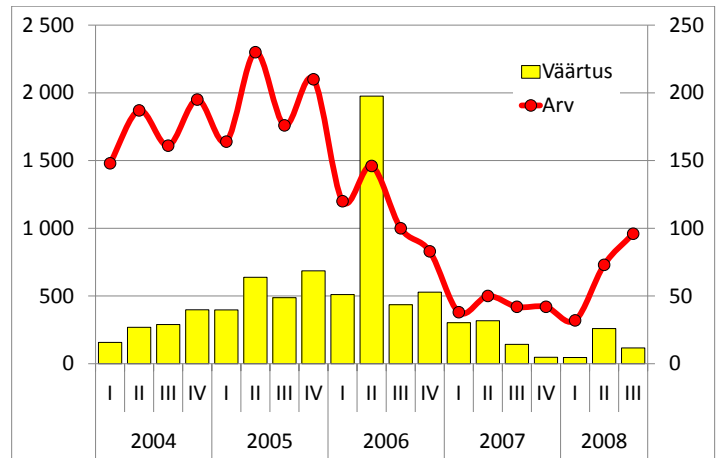
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



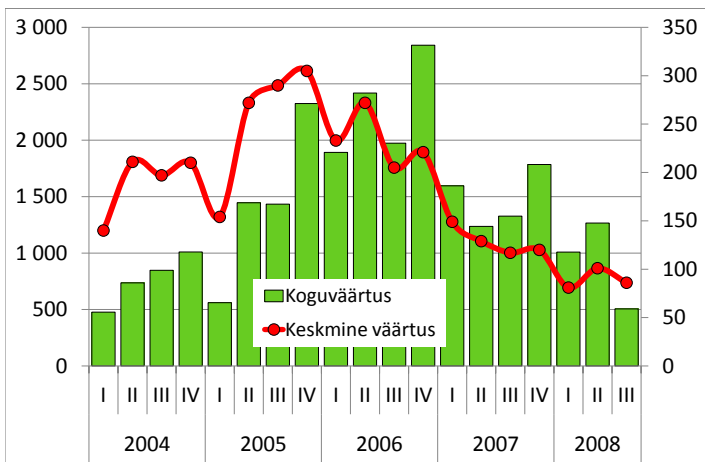
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



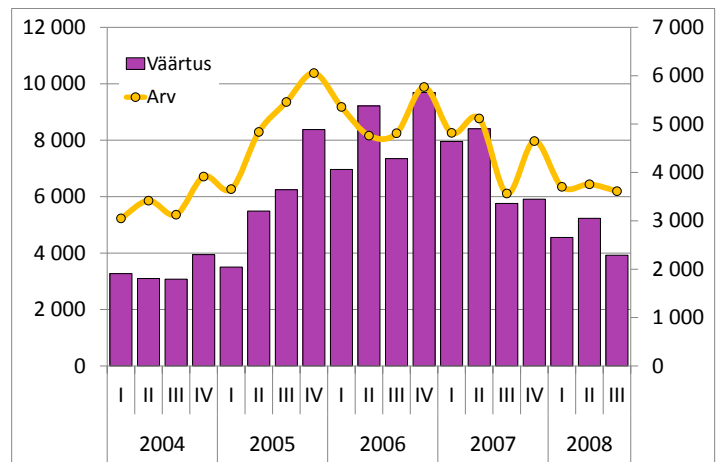
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

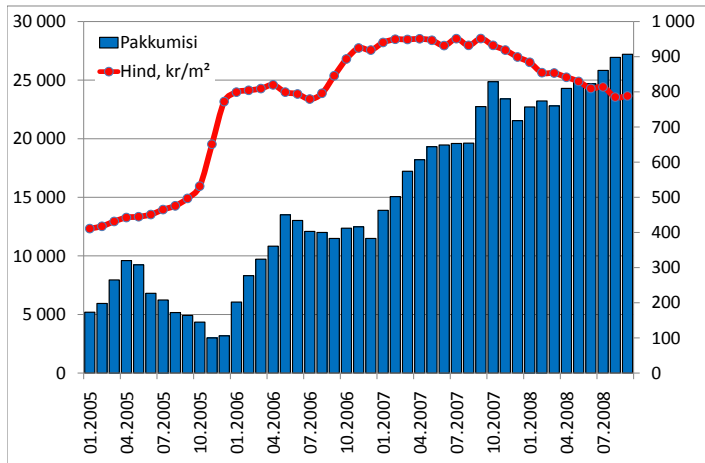


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

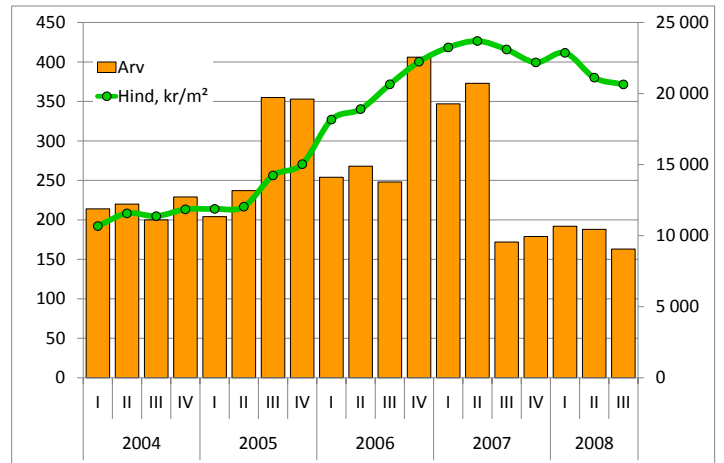


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

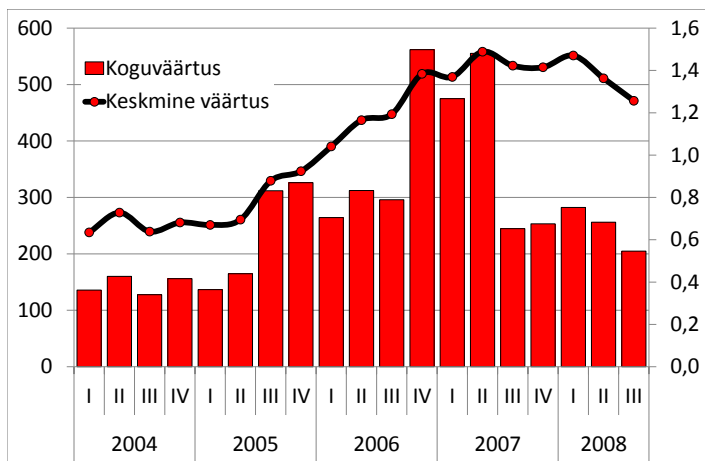
# Haabersti linnaosa



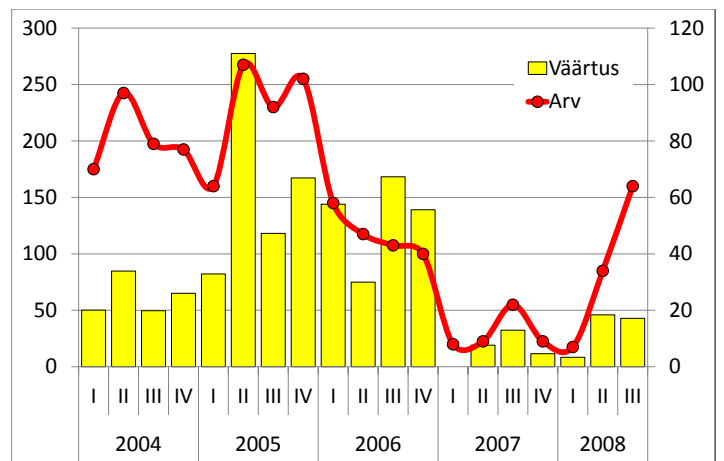
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



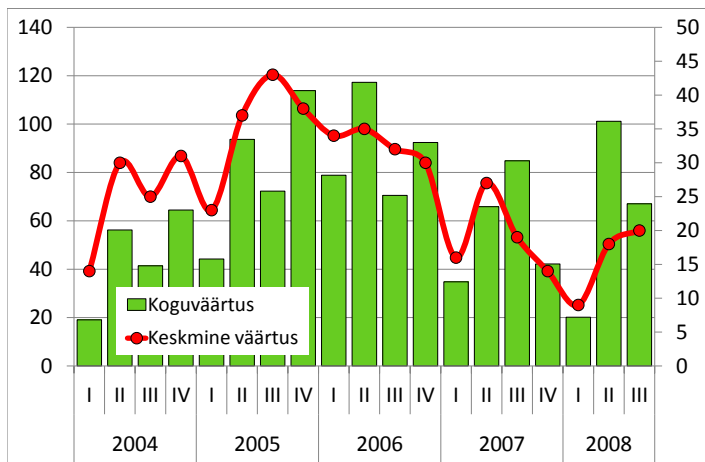
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



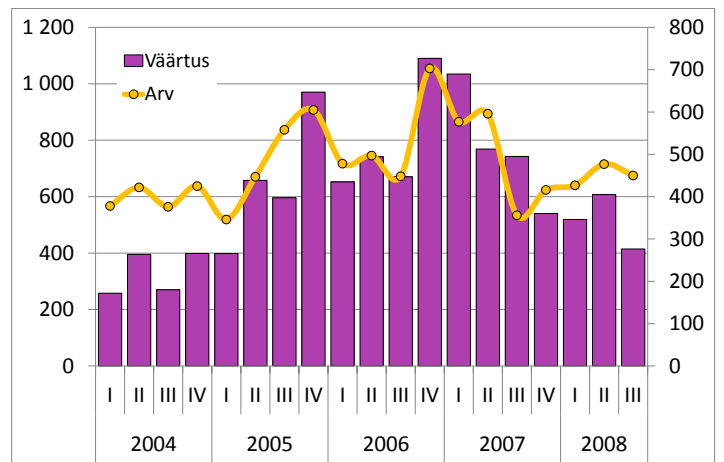
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

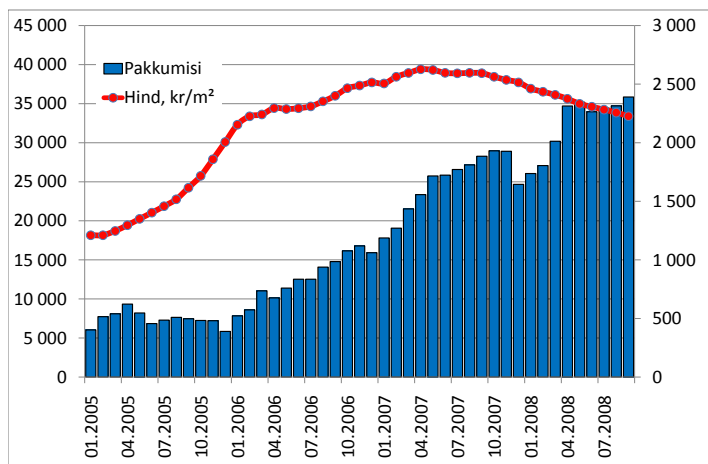


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

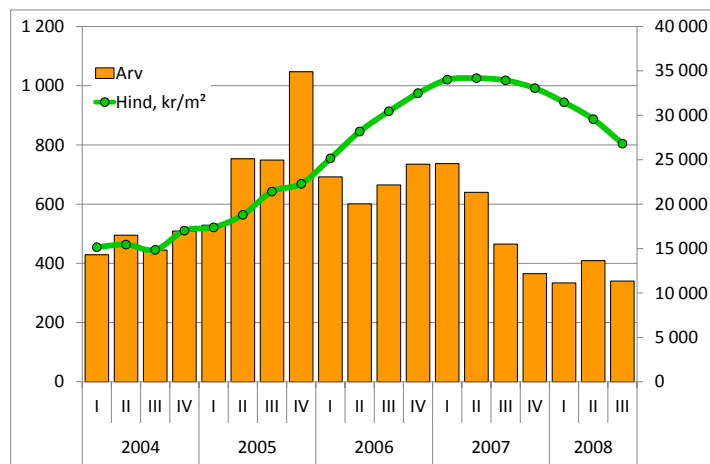


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

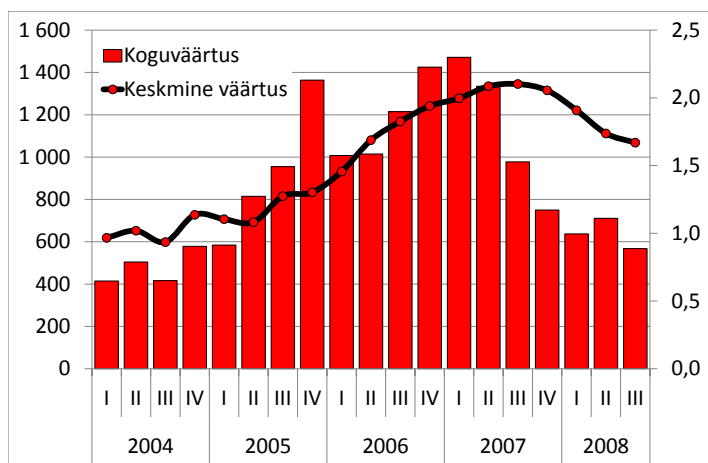
# Kesklinna linnaosa



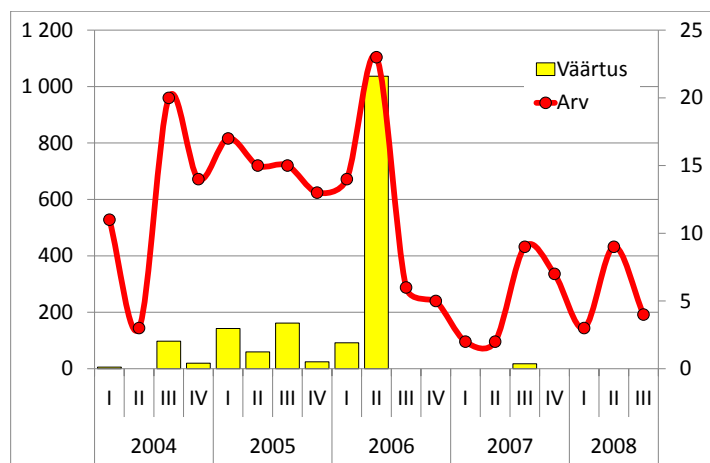
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



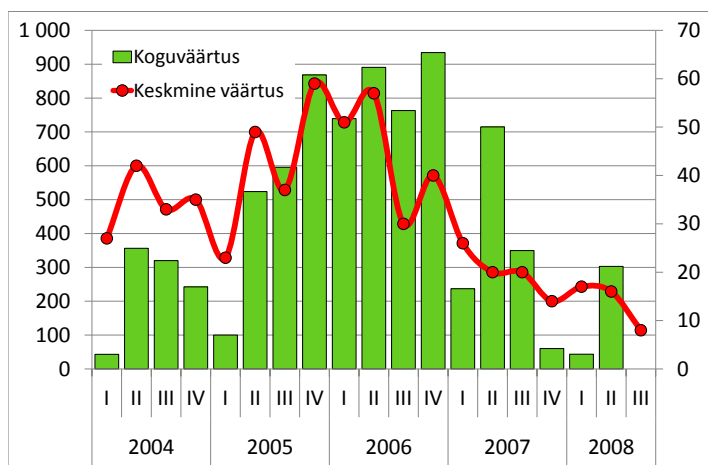
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



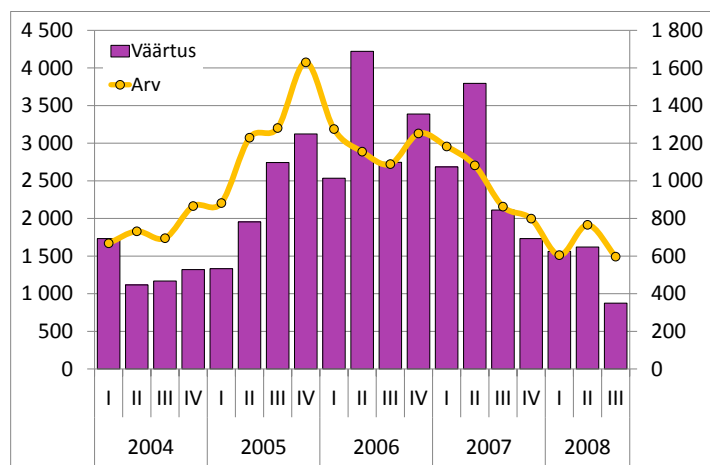
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

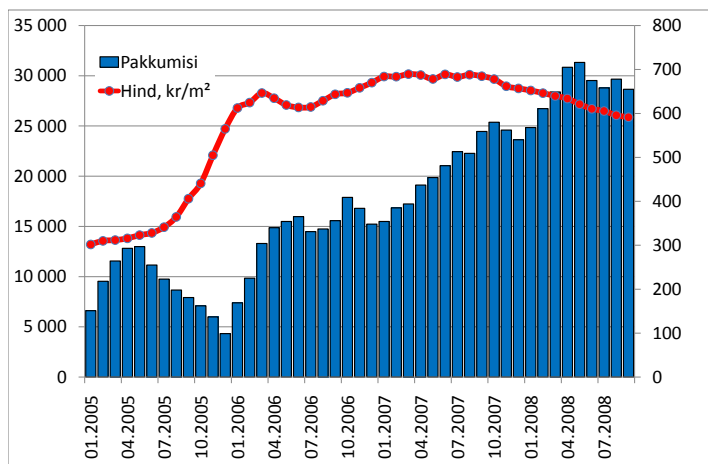


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

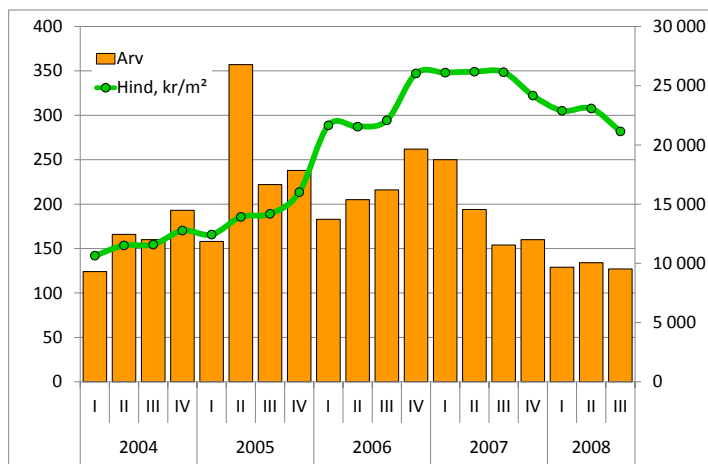


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

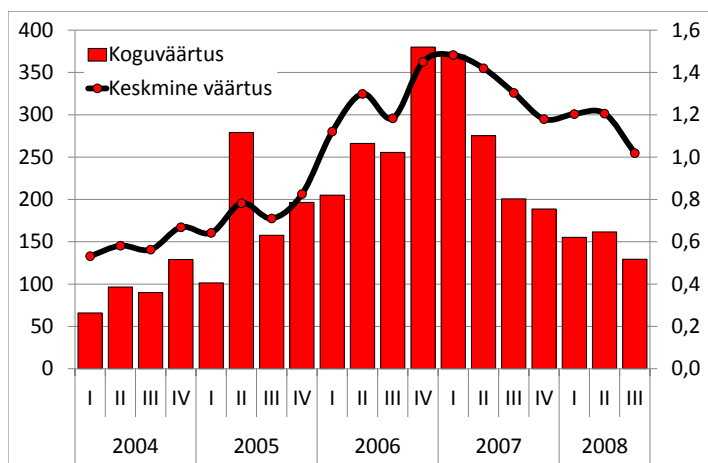
# Kristiine linnaosa



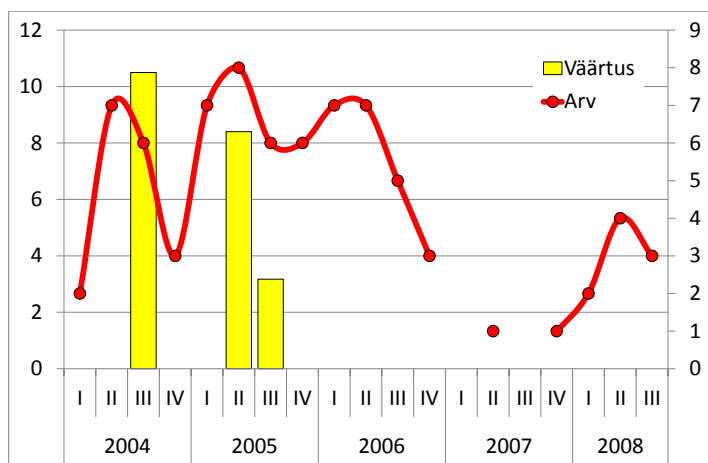
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



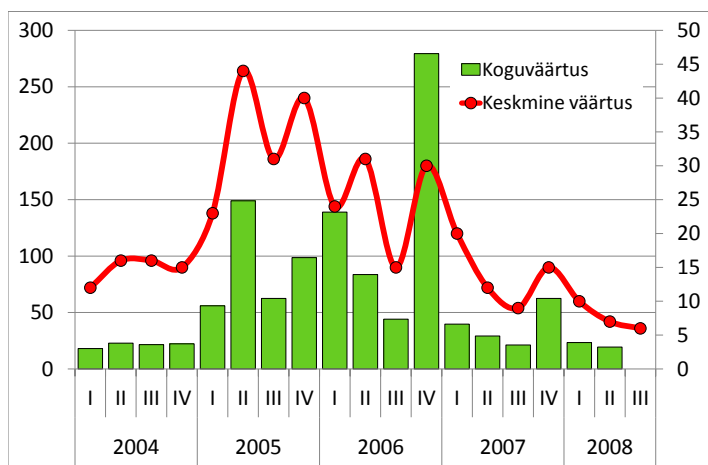
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



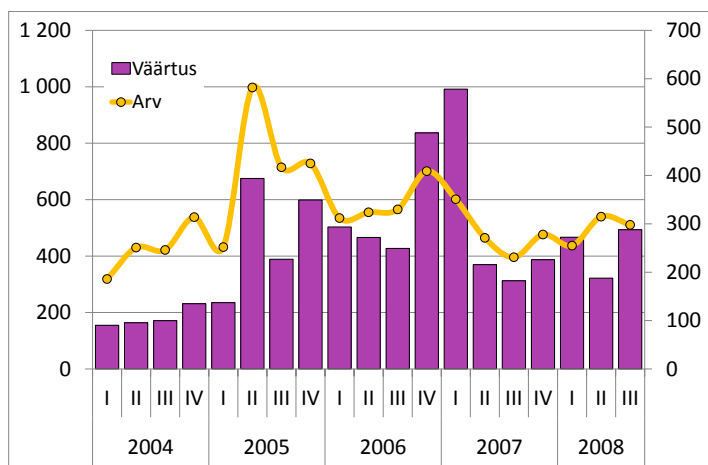
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

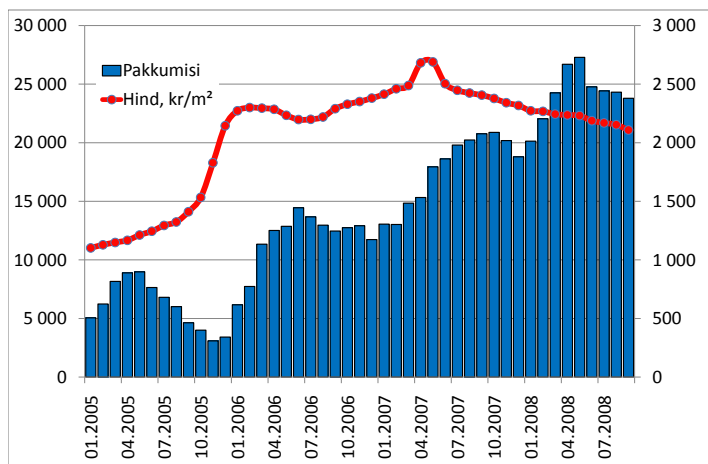


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

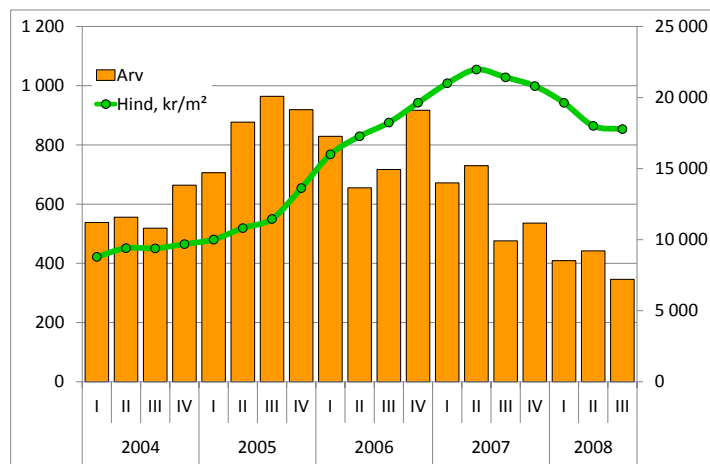


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

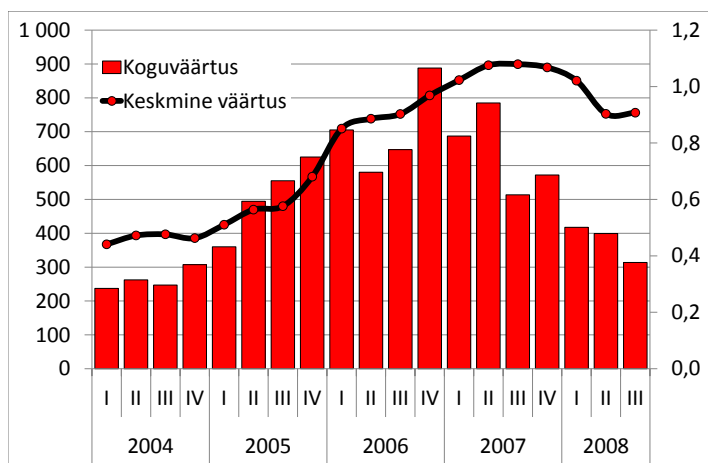
# Lasnamäe linnaosa



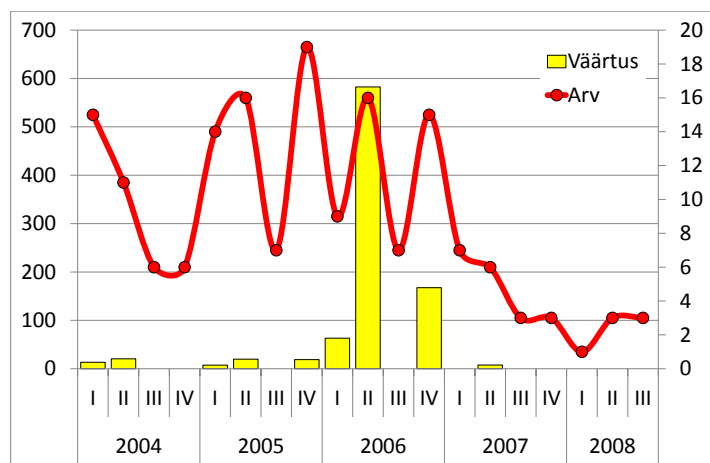
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



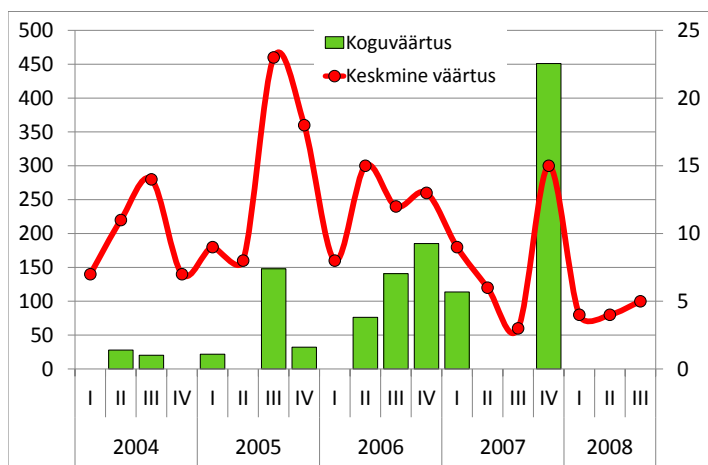
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



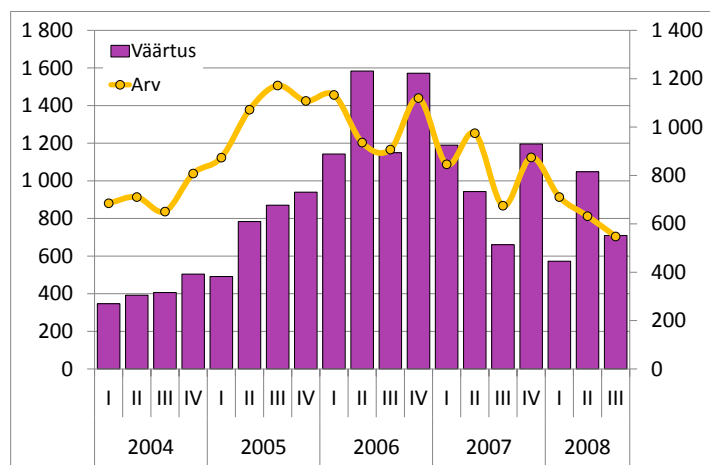
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

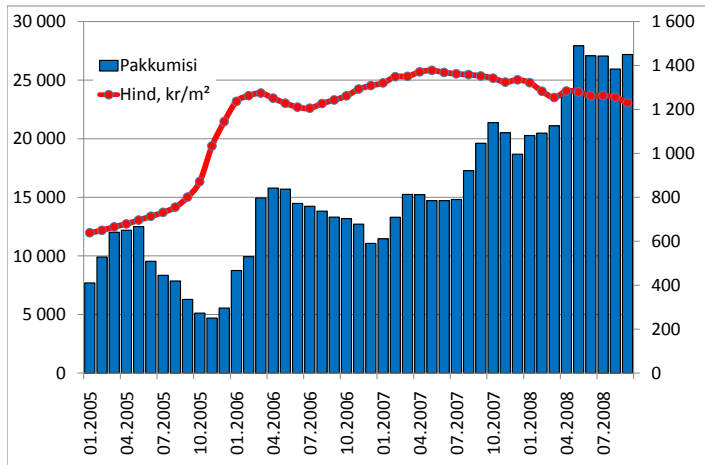


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

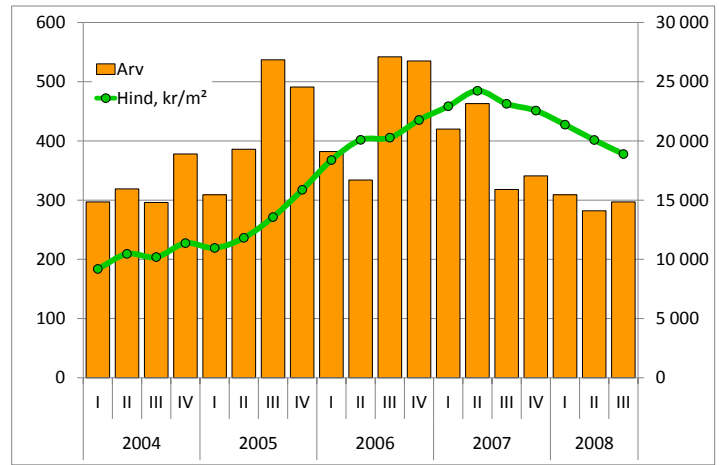


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

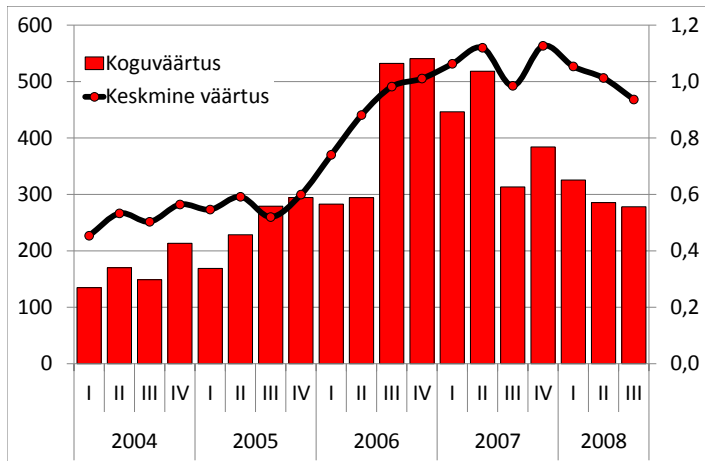
# Mustamäe linnaosa



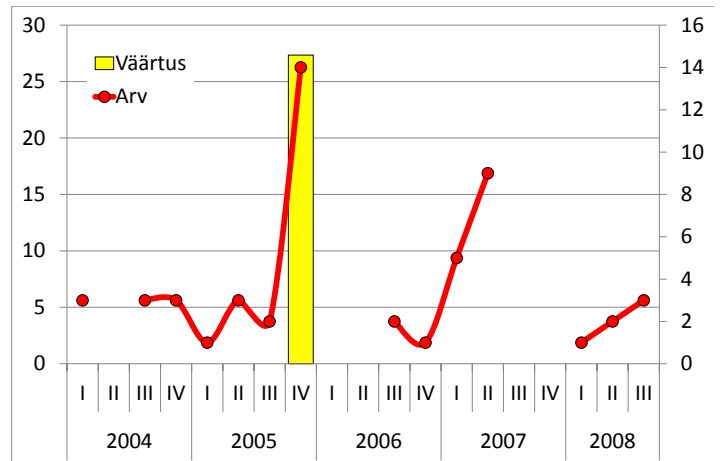
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



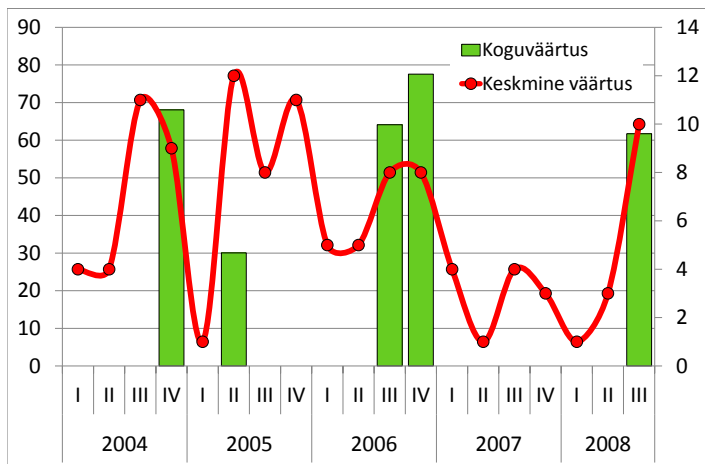
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



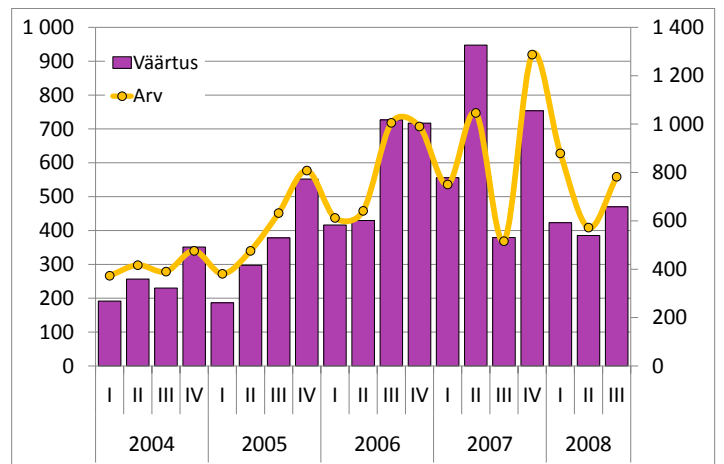
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

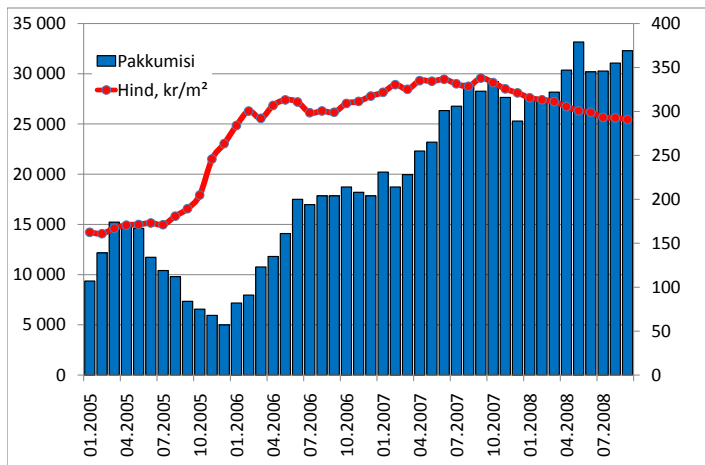


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

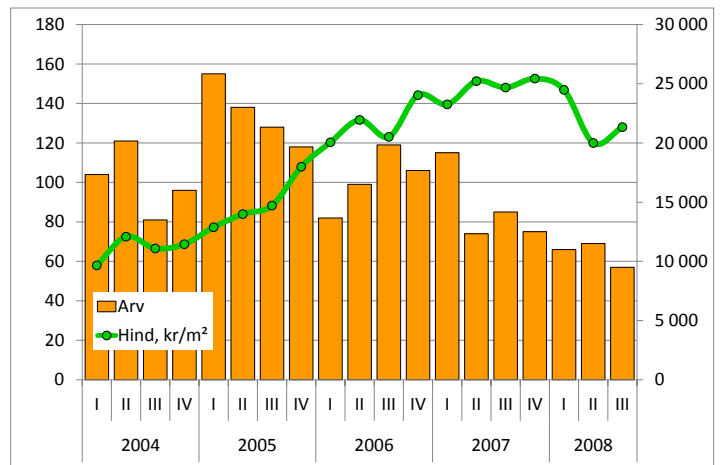


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

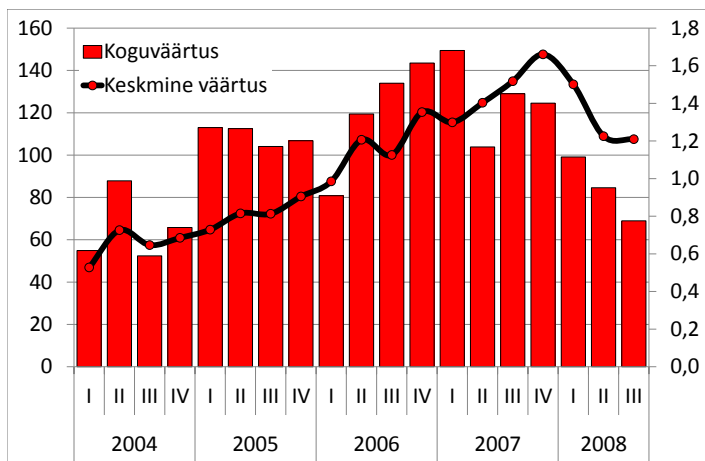
# Nõmme linnaosa



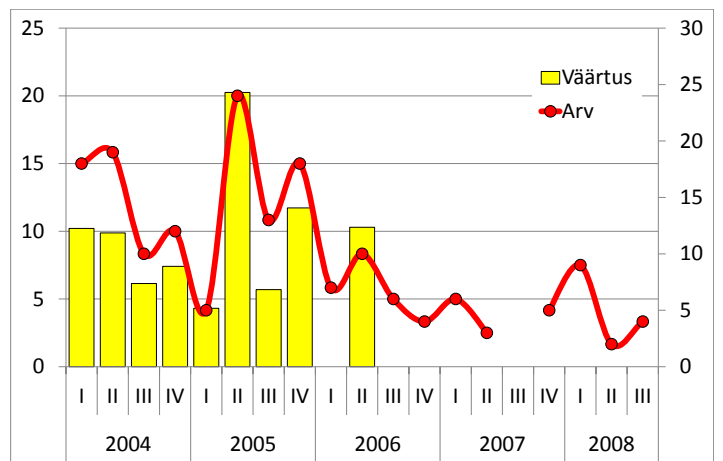
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



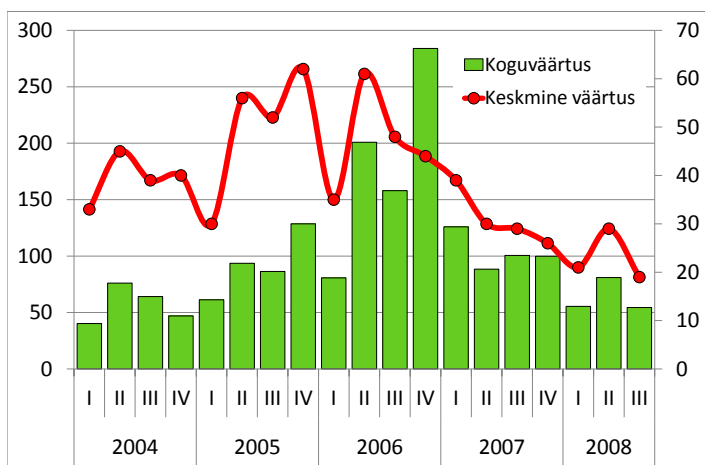
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



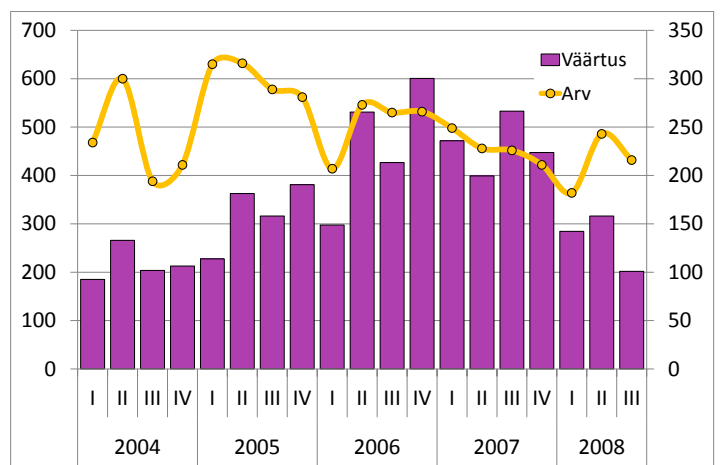
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

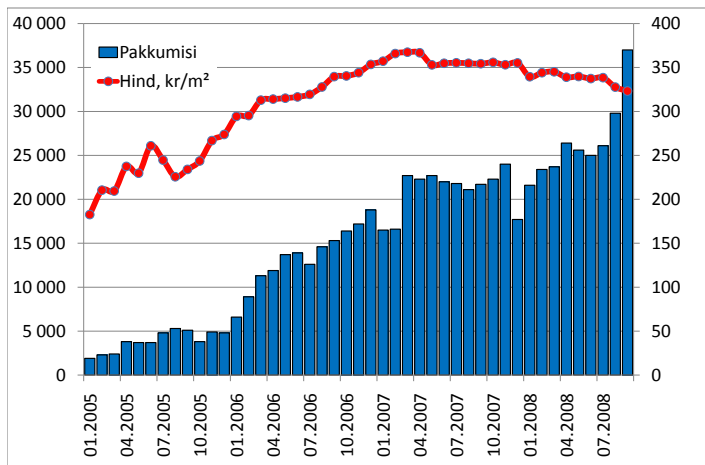


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

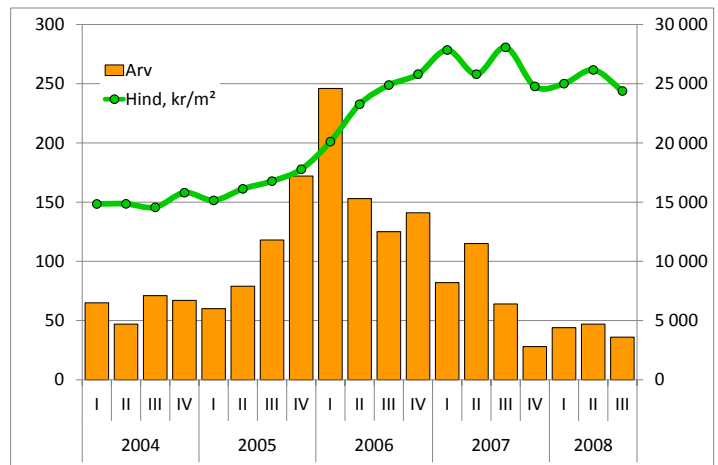


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

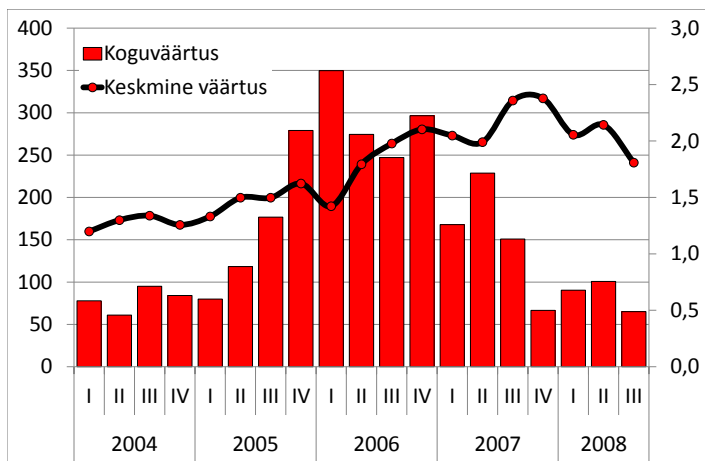
# Pirita linnaosa



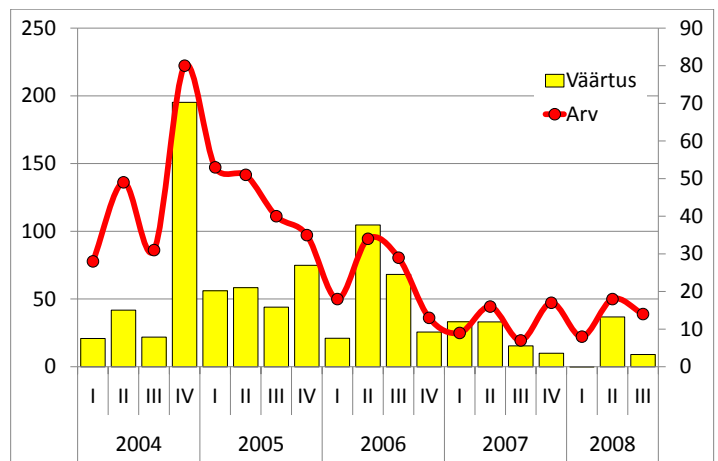
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



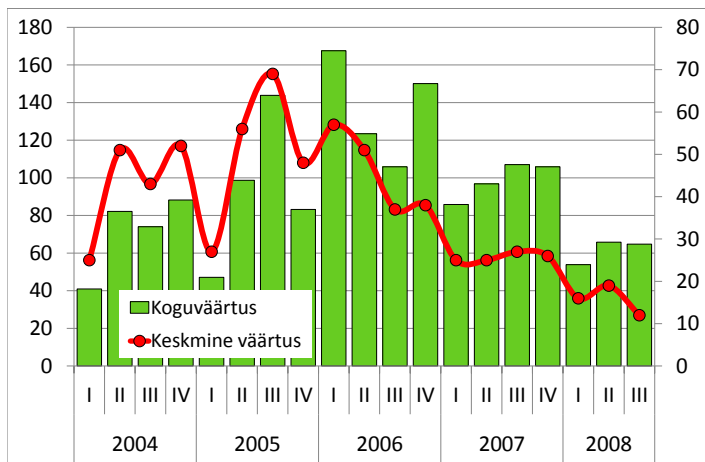
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



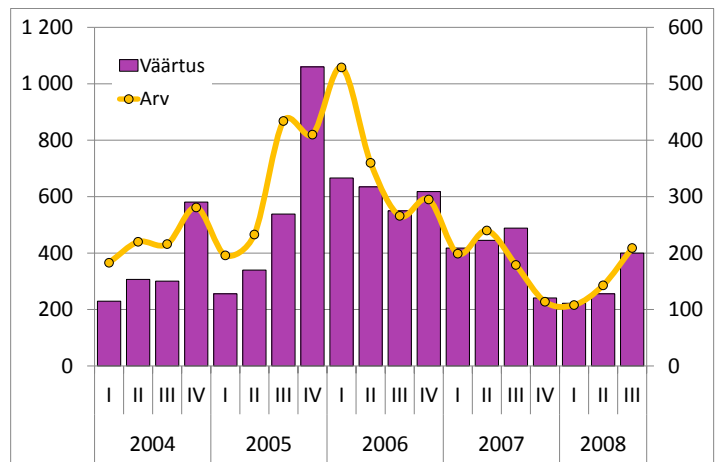
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

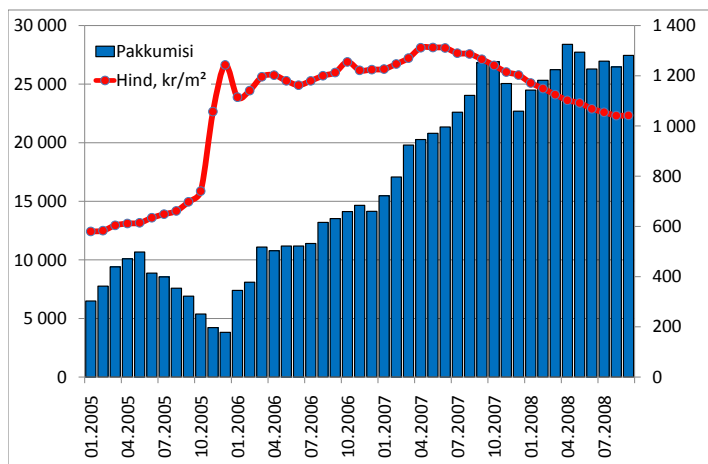


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

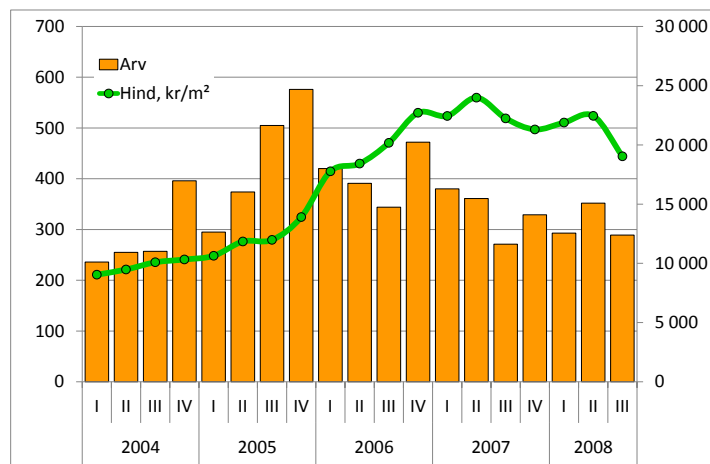


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

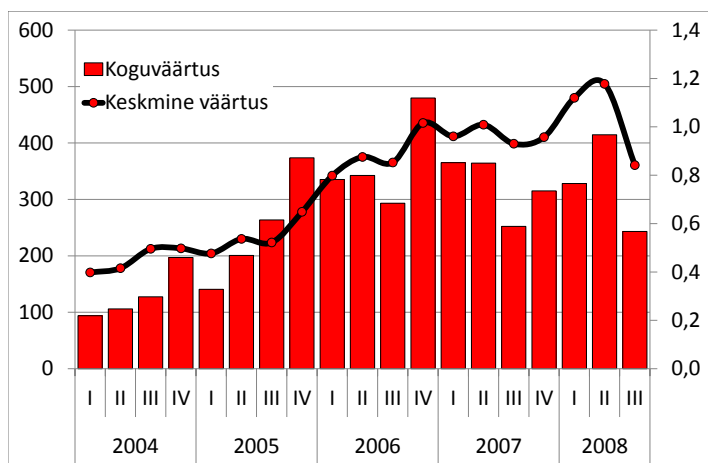
# Põhja-Tallinn linnaosa



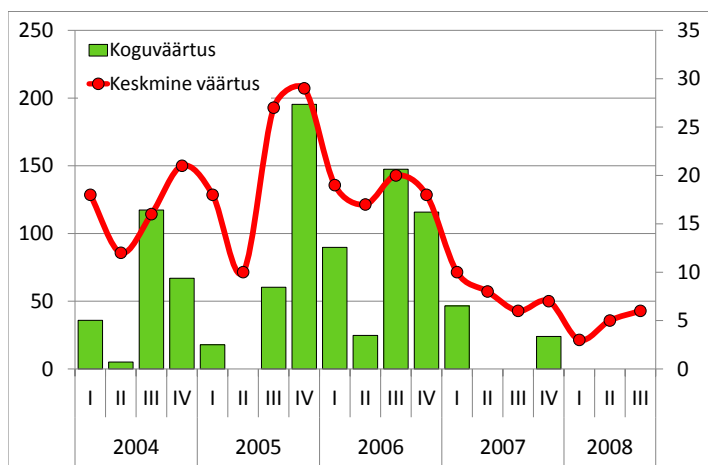
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



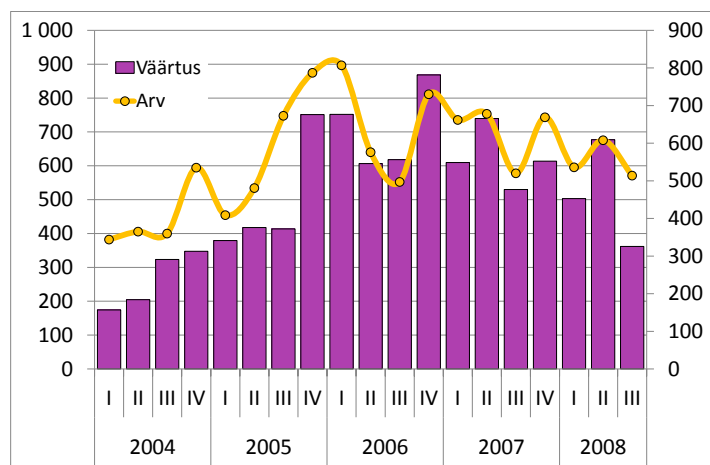
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr

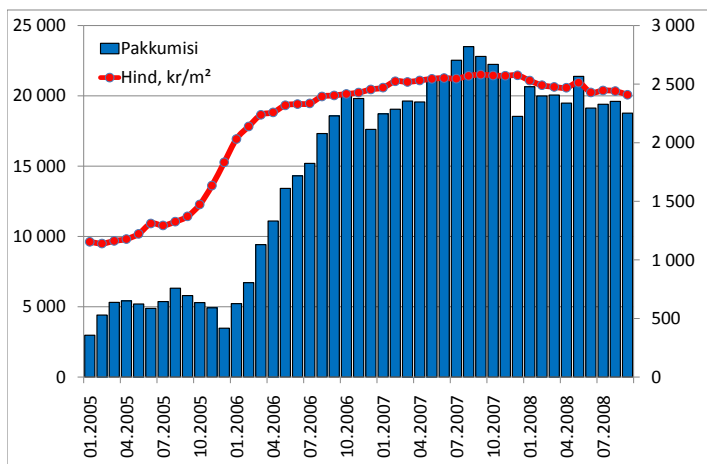


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

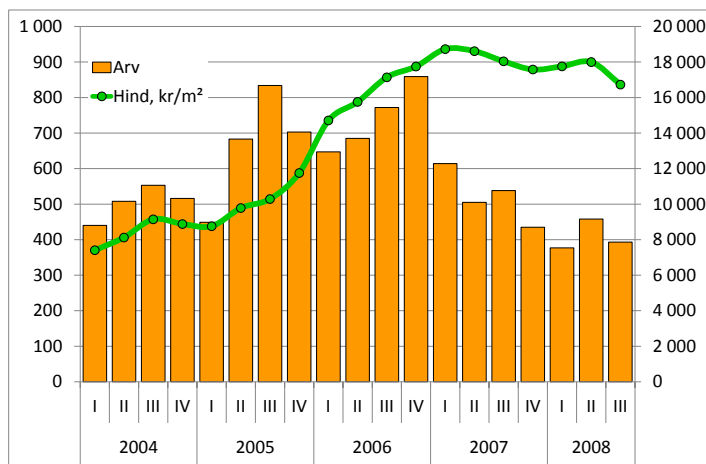


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

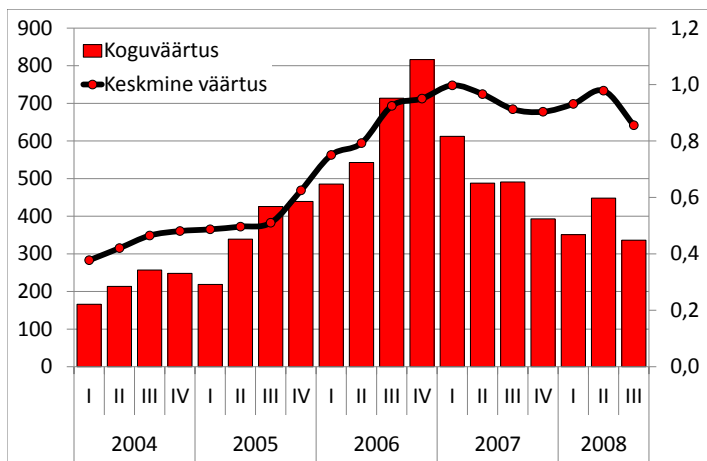
# Tartu



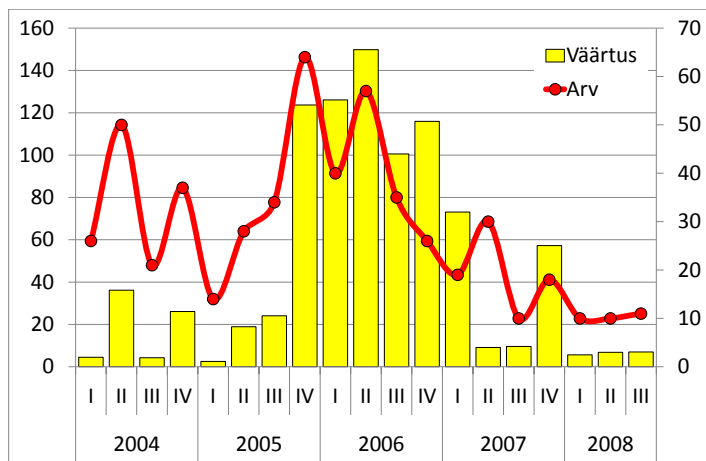
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



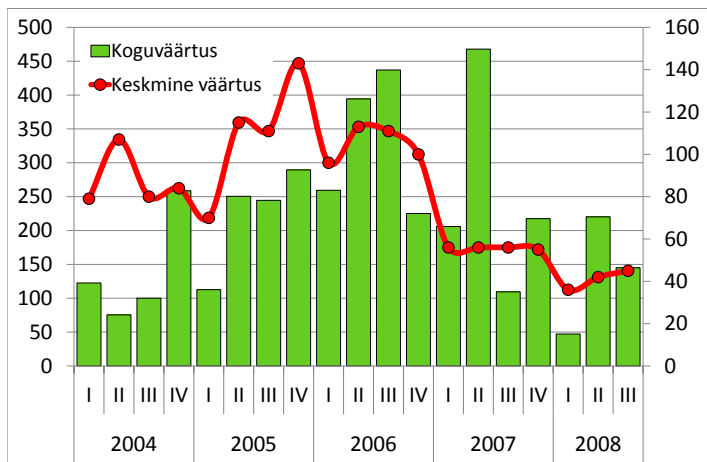
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



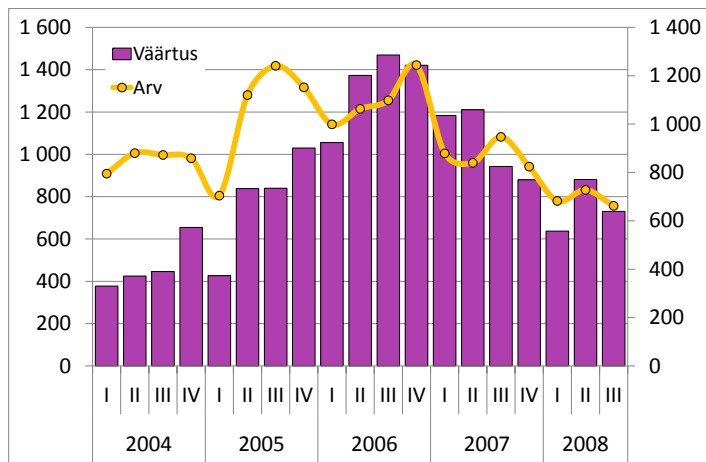
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

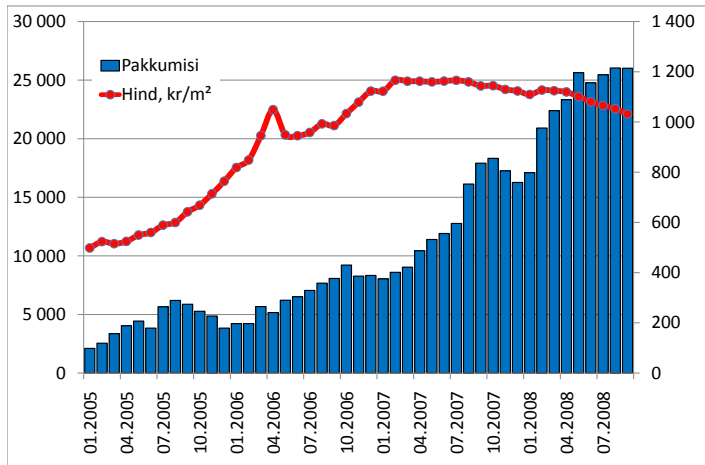


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

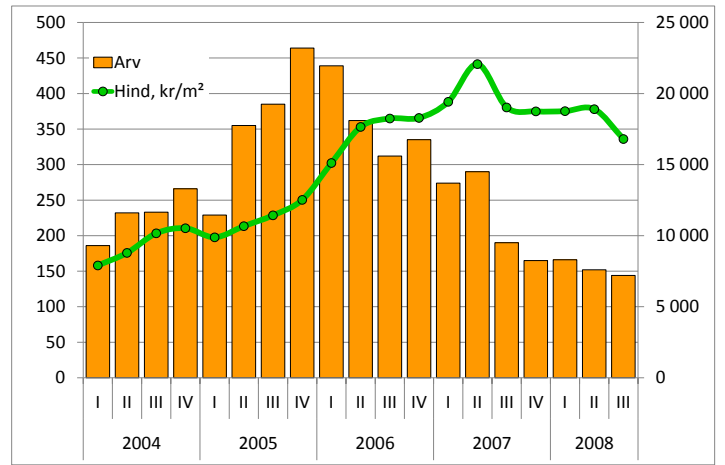


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

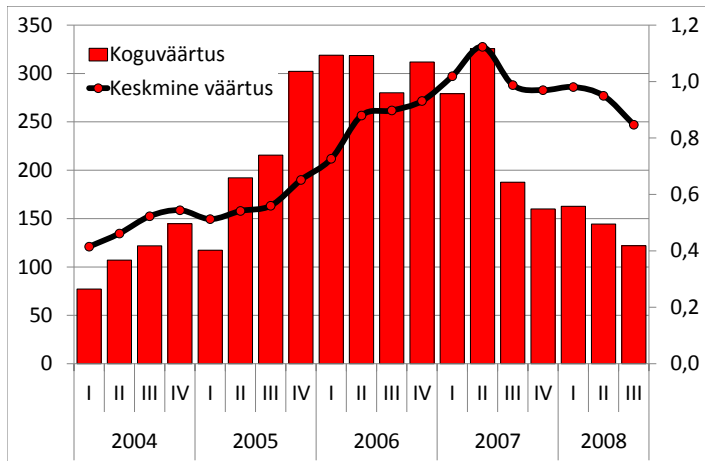
# Pärnu



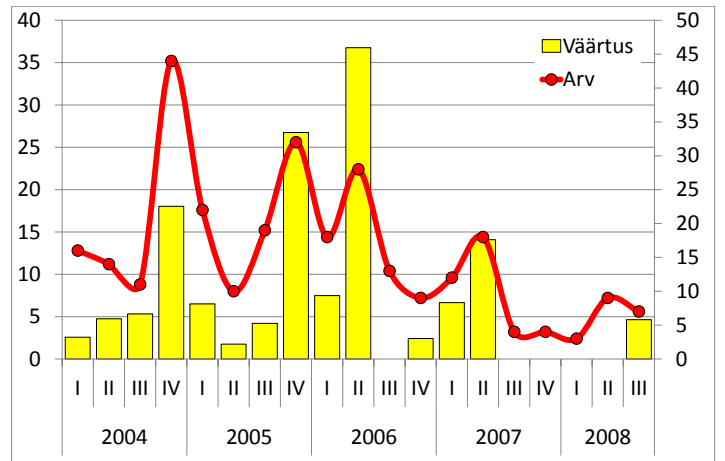
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



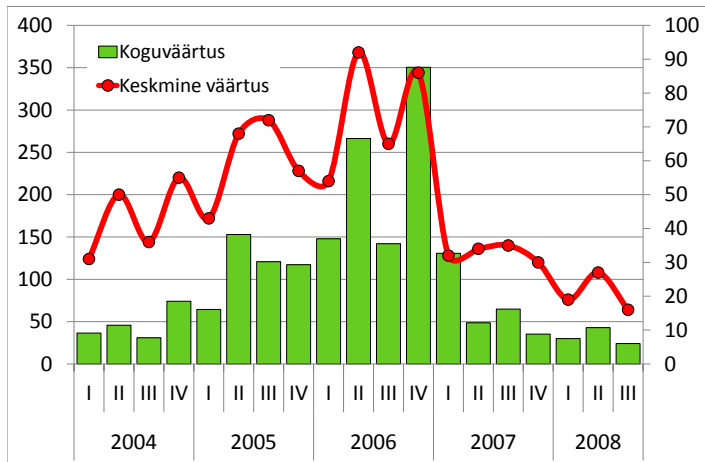
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



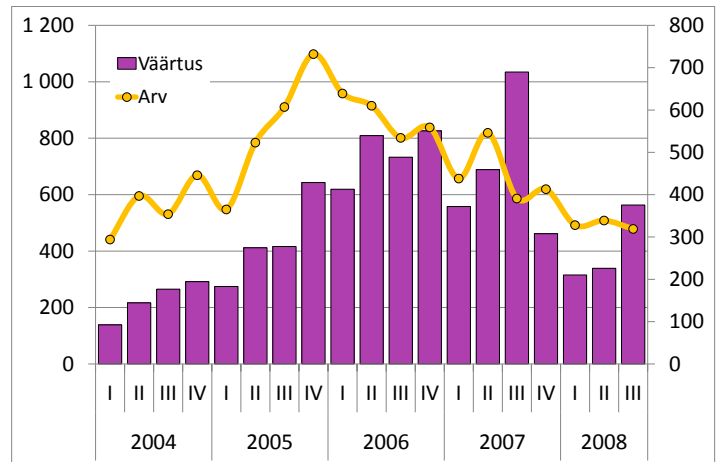
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

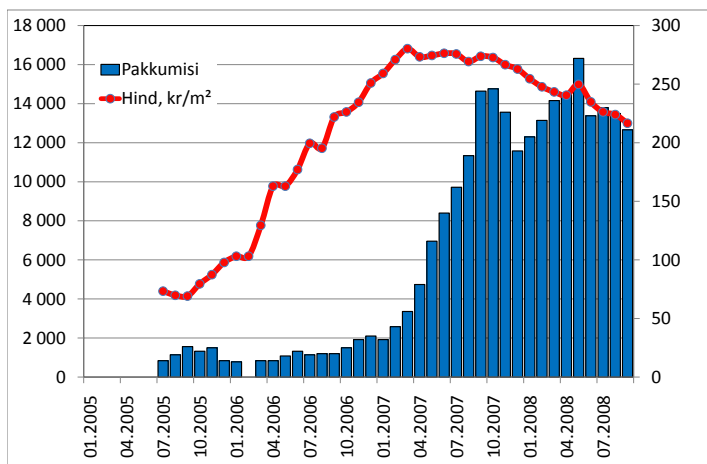


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

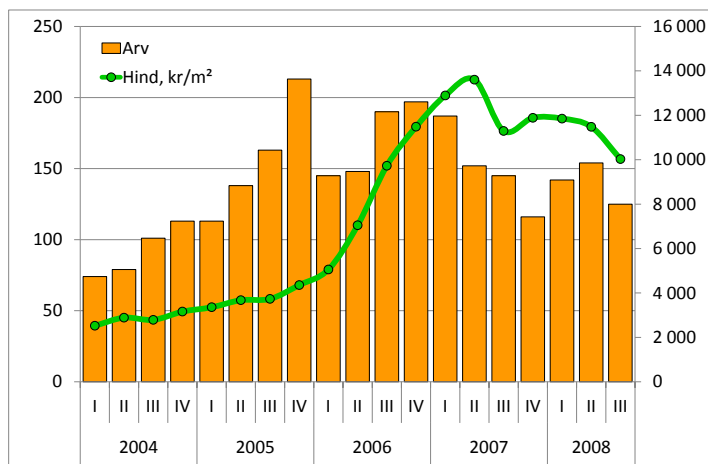


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

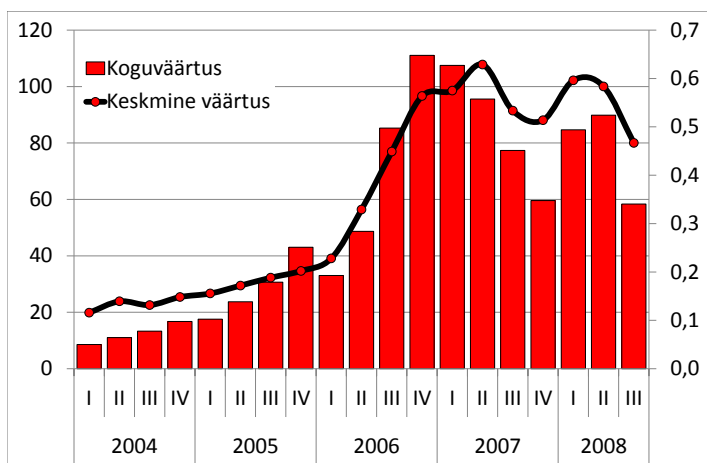
# Narva



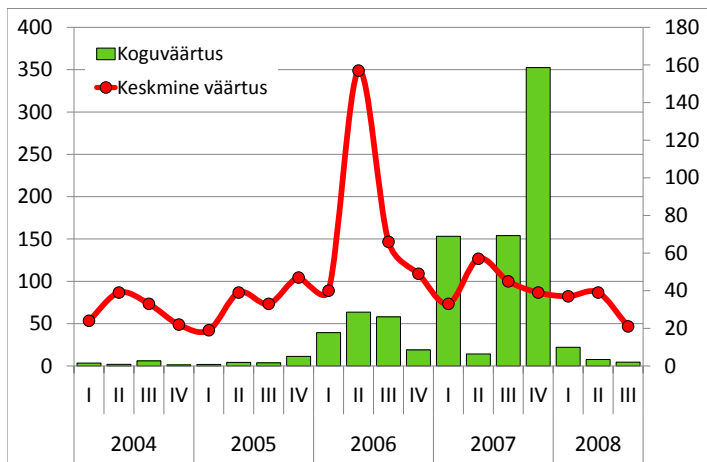
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



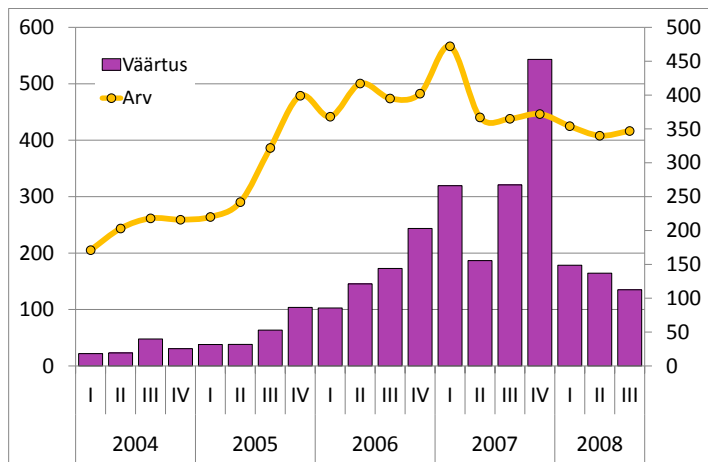
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)



Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)



adaur grupp

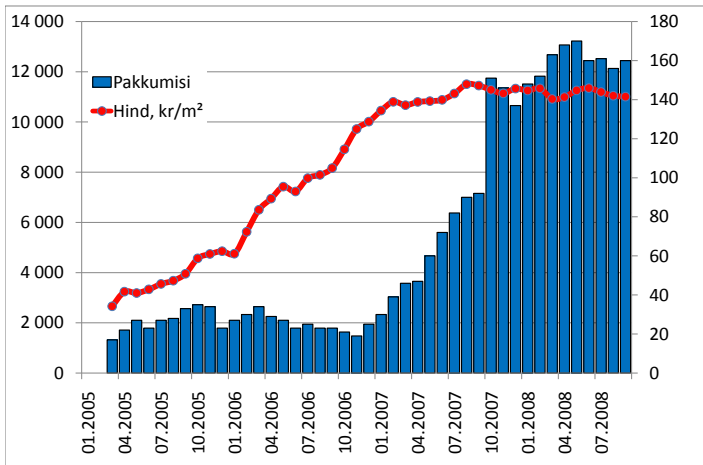
**KINNISVARAKONSULTATSIOONID:**  
kinnisvaraturu monitooring,  
äriplaanid, turundus, analüüsid,  
koolitus, ülevaated.

---

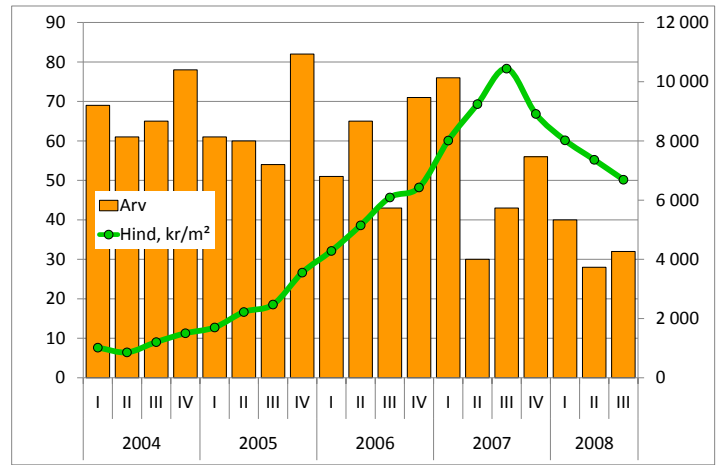
**Tõnu Toompark MA**  
Adaur Grupp OÜ  
Juhatuse liige

+372 525 9703  
tonu@adaur.ee  
www.adaur.ee

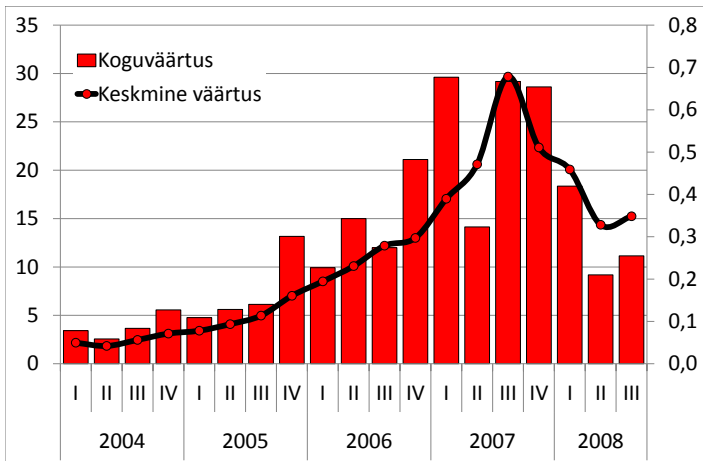
# Jõhvi vald



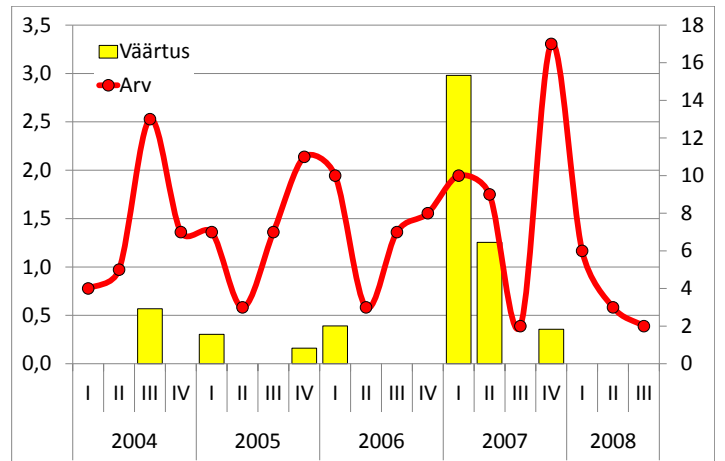
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



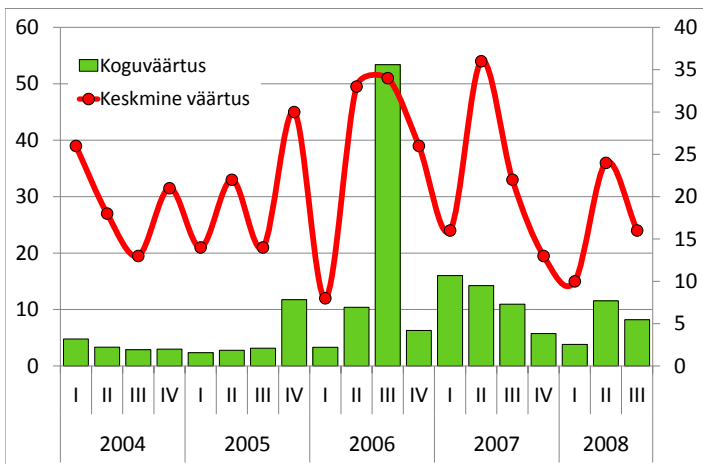
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



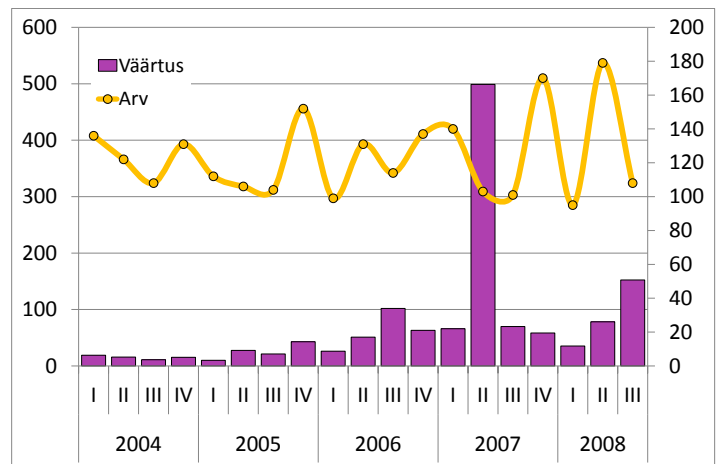
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

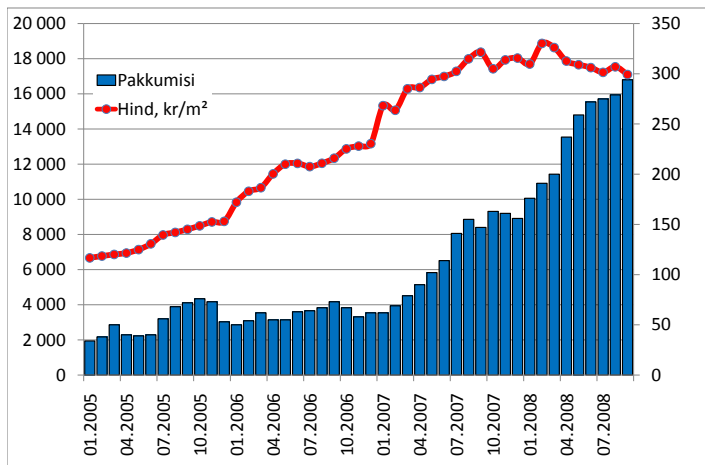


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

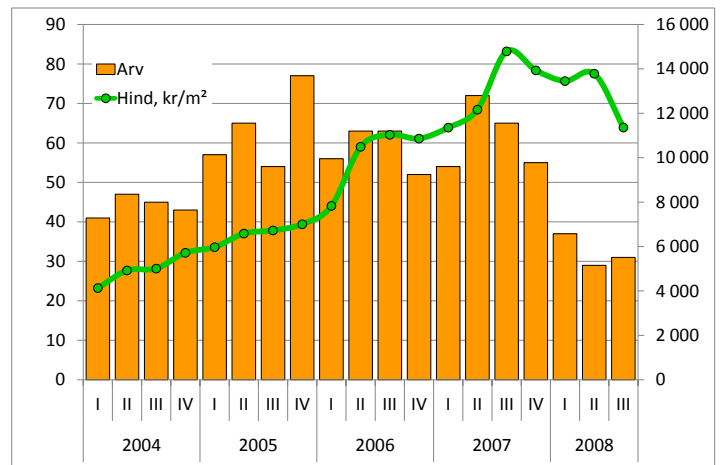


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

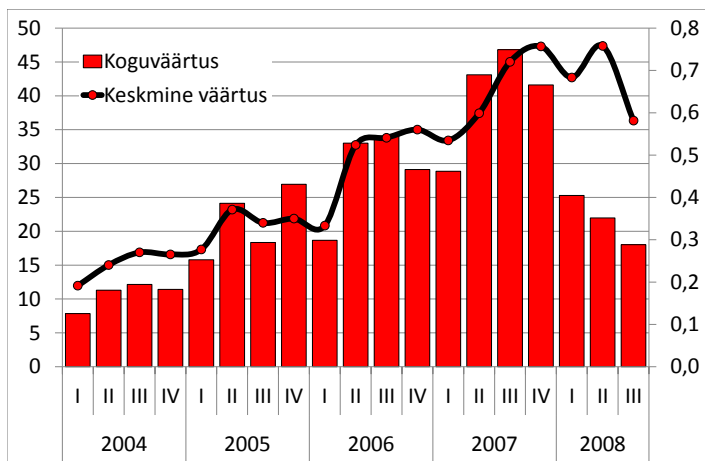
# Haapsalu



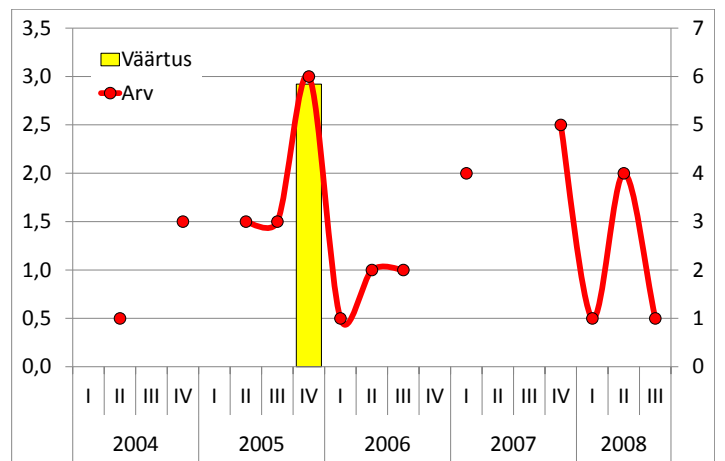
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m<sup>2</sup> (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



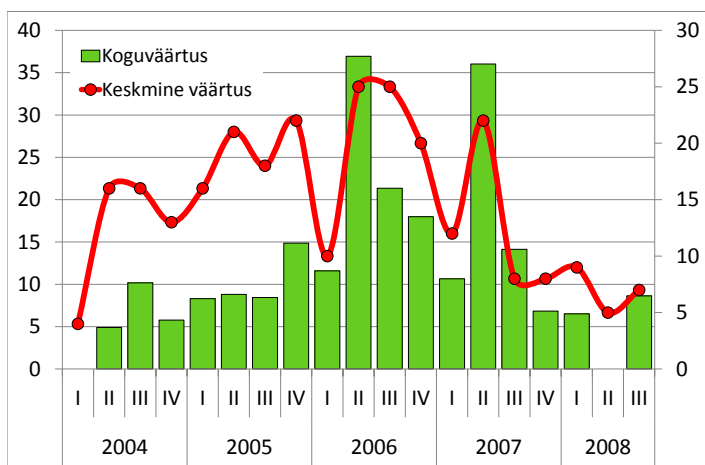
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m<sup>2</sup> (parem telg)



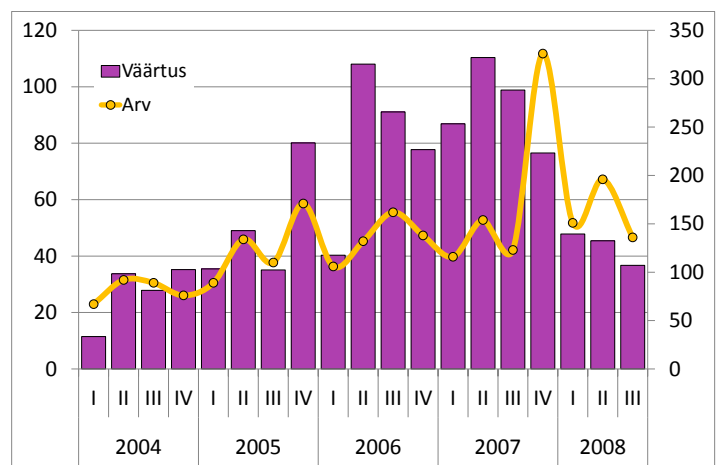
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



Hoonestamata maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)



Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)



Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

---

Kinnisvaraportaali KV.EE on tegutsenud alates 1999 aastast. Täna on portaaliga liitunud üle 300 kinnisvarafirma ja ca 1500 maaklerit. Portaalil on hetkel üle 45 000 kuulutuse maakleritelt ja omanikelt. Portaali haldab firma Diginet OÜ, mis kuulub Moonfish Media gruppi koos oksjoniportaali Osta.ee ja kolme Leedu portaaliga.

Adaur Grupp OÜ on asutatud 2002. a. Ettevõtte tegeleb kinnisvaraturu monitooringu, prognooside, ülevaadete, analüüside koostamisega, koolituse ja kinnisvara-alaste konsultatsioonidega.

Käesolevas turuülevaates toodud andmete allikaks on Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Maa-Amet, KV.EE.

Käesolev ülevaade on koostatud kinnisvaraportaali KV.EE ja Adaur Grupp OÜ koostöös. Ülevaate koostajad on andnud endast parima, et ülevaates kajastatud info oleks kvaliteetne. Ülevaate koostamisel on kasutatud infoallikaid, mis meie arvates on usaldusväärsed, kuid see ei välista eksimisvõimalust. Seetõttu ei võta ülevaate koostajad endale vastutust ülevaates toodud info kasutamisest tulenevate otsuste või kaudsete kahjude eest.

KV.EE  
+372 671 8103  
klienditugi@kv.ee  
<http://www.kv.ee>

Adaur Grupp OÜ  
+372 525 9703  
adaur@adaur.ee  
<http://www.adaur.ee>  
callto://toompark