

KV.EE kinnisvaraturu ülevaade

IV kvartal 2008



Sisukord

Kommentaar.....	2
Üldine statistika.....	5
Tallinn.....	7
Haabersti linnaosa.....	8
Kesklinna linnaosa.....	9
Kristiine linnaosa.....	10
Lasnamäe linnaosa.....	11
Mustamäe linnaosa.....	12
Nõmme linnaosa.....	13
Pirita linnaosa.....	14
Põhja-Tallinna linnaosa.....	15
Tartu.....	16
Pärnu.....	17
Narva.....	18
Jõhvi vald.....	19
Haapsalu.....	20

Kommentaar

Eluasemelaenude jääk on pöördumas langusesse

Vähe on kinnisvaraturgu iseloomustavaid näitajaid, mis aasta viimases kvartalis on paremuse suunas liikunud. Kinnisvaraturul on ees pingeline, kuid see-eest huvitav aasta, mil toimub palju muudatusi. Olulisemad kinnisvaraturu näitajad on käitunud järgmiselt..

- **Töötuse määr on hakanud tõusma.** Viimaste kvartalite jooksul on töötus püsinud madal ja tööhõive kõrge. Eelmise aasta kolmandas kvartalis 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 taandub kiiresti.** Kiire palgakasv on hakanud taanduma. 2008. a. III kvartalis oli Eesti keskmiseks palgaks 12 512 krooni, mis on siiski 14,8% eelmisest aastast kõrgem. Tulenevalt koondamiste alternatiiviks olevale palga alandamisele võib enam kui kindlalt prognoosida, et palgakasv on edaspidi aeglustumas kui mitte languseks pöördumas.
- **Ehitustööd teist kvartalit järjest miinuses.** 2008. a. III kvartalis tehtis Eestis ehitustöid 15 081 miljoni krooni eest ehk 9,4% eelmisest aastast vähem. Kinnisvaravaldkonna ning ehituse finantseerimise kraanid on kokku keeratud. Nii võib ennustada edasistki ehitusmahtude vähenemist.



2008. a. III kvartalis tehtis Eestis ehitustöid 15 081 miljoni krooni eest ehk 9,4% eelmisest aastast vähem. Kinnisvaravaldkonna ning ehituse finantseerimise kraanid on kokku keeratud. Nii võib ennustada edasistki ehitusmahtude vähenemist.

- **Põhivarainvesteeringute maht 2005. a. tasemel.** Investeeringud hoonete ja rajatiste ehitamise ja rekonstrueerimisse on 2008. a. III kvartaliks langenud 3,5 miljardi krooni tasemele. Hoonete ja rajatiste soetamisele

kulutasid ettevõtted samal ajal pea 900 miljonit krooni, mis on pea kaks korda vähem kui aasta esimeses kvartalis.

- **Euribor kukub, laenumarginaalid tõusevad.** 2008. a. detsembri lõpuks oli enamuse laenude intressimäära aluseks olev euribor langenud alla 3 protsendi. Detsembris 2008. a. Eesti kroonis väljastatud eluasemelaenude intressimäär tõusis 6,8 protsendilt 8,2 protsendile. Euro-põhiste laenude intressimäär siiski langes eelmise kvartali 6,2 protsendilt 5,2 protsendile.

Kommentaar

- **Laenude jääk pöördumas langusesse?** Erasisikulaenude ja eluasemelaenude jääk on veel kvartali baasil kasvamas ning laenude jäägid on jõudnud vastavalt 121 ja 97 miljardi krooni tasemele. Samas tuleb tõdeda, et laenujääkide kasv on kängumas ning kuude lõikes vaadatuna on eluasemelaenude jääk juba langema hakanud. Teisisõnu tähendab see, et pangad võtavad eluasemeturult ära rohkem raha, kui nad sinna uusi laene annavad.
- **Laenukäive 2004. aastal.** 2008. a. IV kvartalis väljastati eluasemelaene 3,3 miljardi krooni väärtuses ehk sama palju kui 2004. a. III kvartalis. 2004. a. olid elamispindade hinnad ligikaudu kaks korda madalamad, kui 2008. a. Seega võib järeldada, et eluasemelaene väljastati 2008. a. arvuliselt ligikaudu kaks korda vähem kui neli aastat tagasi. Nii oleme laenude väljastamise arvulise aktiivsusega ligikaudu 2001.-2002. aasta tasemel.
- **Äriühingute laenujääk juba kukub.** 2008. a. IV kvartalis väljastati äriühingutele laene 11 miljardi krooni väärtuses ning laenujääk kahanes 117 miljardi kroonini. Kui erasisikulaenude ning eluasemelaenude jääk on üsna tõenäoliselt kukkuma hakkamas, siis äriühingutele väljastatud laenude jääk oli juba 2008. a. IV kvartali lõpus väiksem kui sama aasta II kvartalis. Siingi võtavad pangad turult rohkem raha ära, kui nad turule uusi laene välja annavad.
- **Erasisikute laenukoormus veel kasvab.** Erasisikulaenude jääk on kasvav ja SKT on vähenemas. Nii on erasisikulaenude osakaal SKTst kasvanud 2008. a. II kvartali 47 protsendilt 48 protsendile. Eeldatava majanduskasvu negatiivse numbri taustal võib kindlalt öelda, et 2008. a. IV kvartali näitaja suureneb siin veelgi.
- **Valminud eluruumide hulk on tagasihoidlik.** 2008. a. IV kvartalis valmis Eestis 1018 uut eluruumi, mis on üle kahe korra vähem, kui aasta varem. Eelmise aasta jooksul sai kasutusloa kokku 5300 eluruumi kogupinnaga 458 400 ruutmeetrit. Uusi projekte seevastu eelmise aasta kestel alustati napilt – nii on siingi paraku vaid edasist langust võimalik prognoosida.
- **Äripindade ehitus on stabiilne.** Äripindade puhul tuleb täheldada, et 2008. a. IV kvartalis väljastati rohkem äripindade kasutuslubasid, kui aasta eelmiste kvartalite jooksul. Kokku väljastati 2008. a. IV kvartalis 286 kasutusluba 246 000 ruutmeetrile äripindadele.
- **Kinnisvaratehingute arv kukub.** 2008. a. IV kvartalis tehti Eestis 11 230 kinnisvaratehingut ehk peaaegu sama palju kui 2004. a. I kvartalis. Nende tehingute väärtus oli 7,7 miljardit krooni ehk lausa kolm korda vähem kui näiteks tehingute tippajal 2006. a. IV kvartalis

Kommentaar

Jätkuvalt on kinnisvaraturg majandusraskuste tormi räsida. 2009. aasta ei tööta tulla kerge, vaevalt lõplikud lahendused turul veel selgi aastal selgeks räägitakse. See siiski ei tähenda, et kinnisvaraturg otsa saab või ära lõppeb. Kinnisvaratehinguid tehakse vähe, kuid siiski tehakse. Hinnad langevad, kuid loodetavasti on hinnalangus aeglane ja ei toimu äkilisi kiireid languseid.

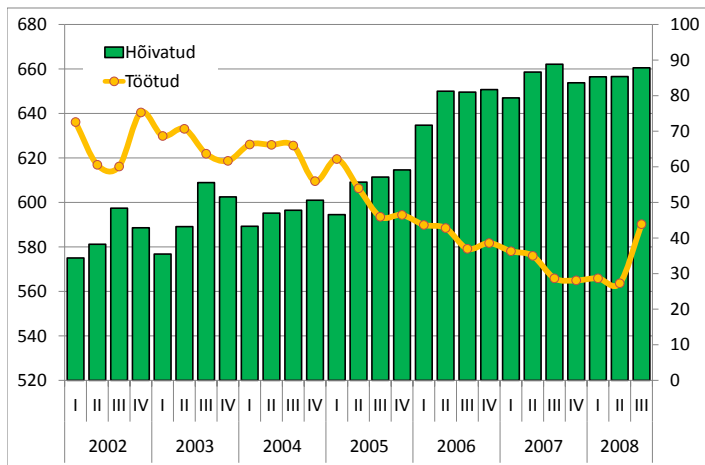
Endiselt on „turu võti“ pankade käes. Selleks, et majanduses ja kinnisvaraturul midagi liikuma saaks hakata on hädasti vaja, et pangad hakkaksid taas ettevõtlust ning kinnisvara soetamiset vabamalt finantseerima.

Loodetavasti saabub majanduse ja kinnisvaraturu põhi võimalikult peatselt, et jõuaksime aega, mil turgu iseloomustavad näitajad taas vaikselt kosuma saavad hakata.

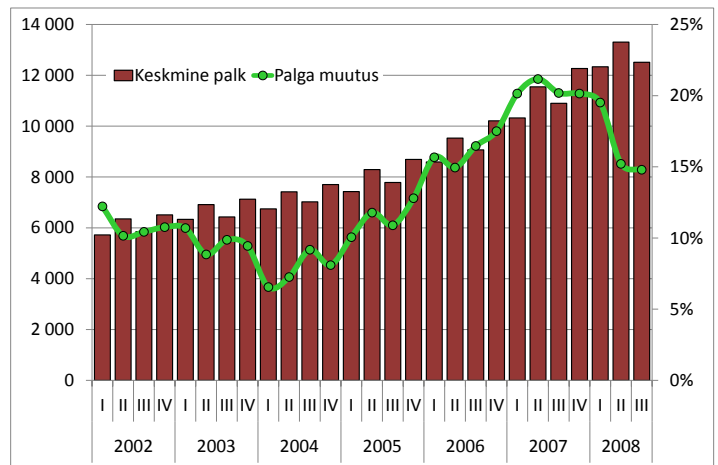
Tõnu Toompark
Adaur Grupp OÜ
www.adaur.ee



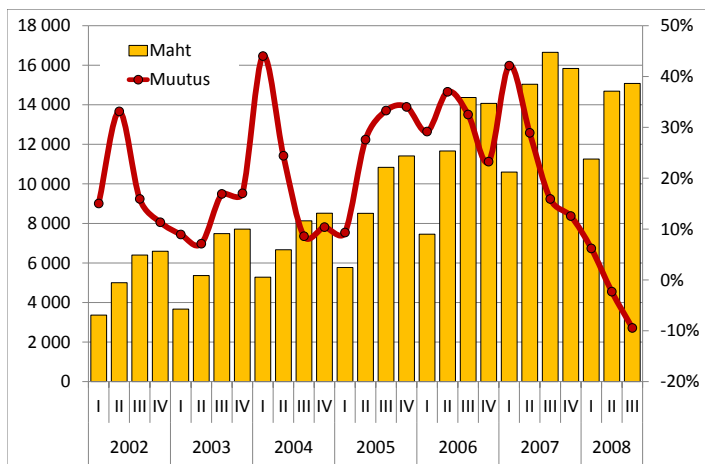
Üldine statistika



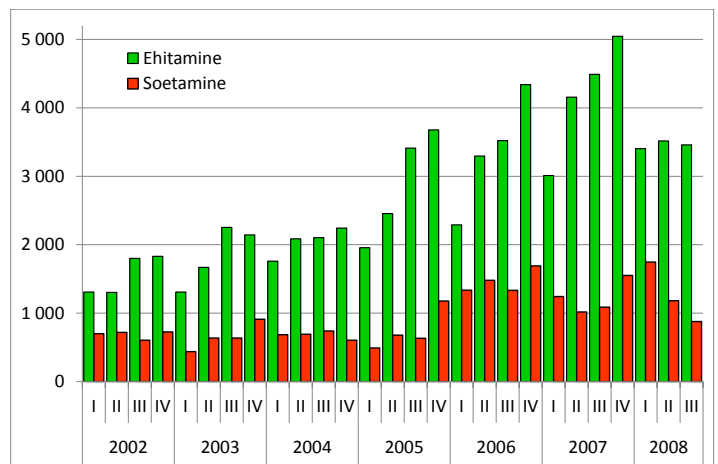
Tööga hõivatute (vasak telg, I 000) ja töötute (parem telg) arv (I 000 inimest)



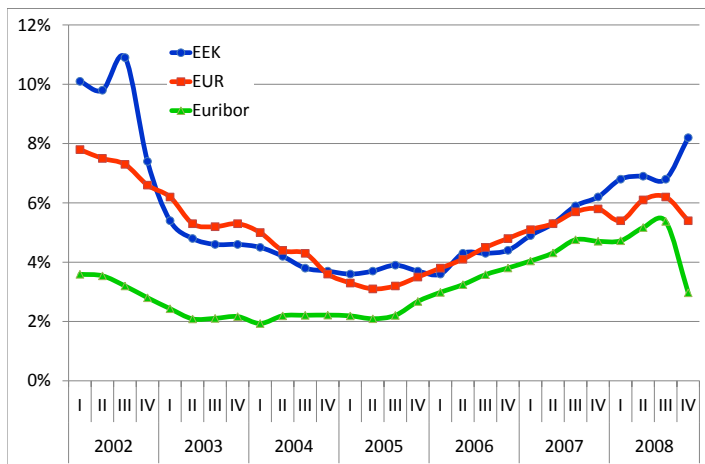
Keskmine palk (vasak telg, kr) ja palga muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



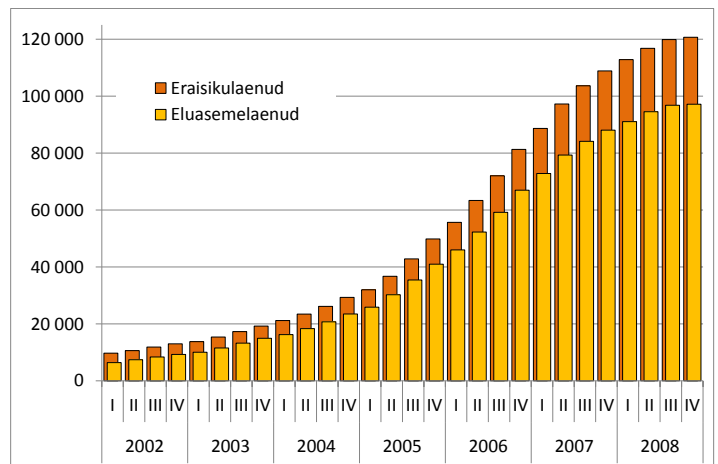
Ehitustööde maht (vasak telg, mln kr) ja muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



Ettevõtete investeeringud hoonete ja rajatiste ehitamise ja rekonstrueerimise ning hoonete ja rajatiste ehitamisse, mln kr

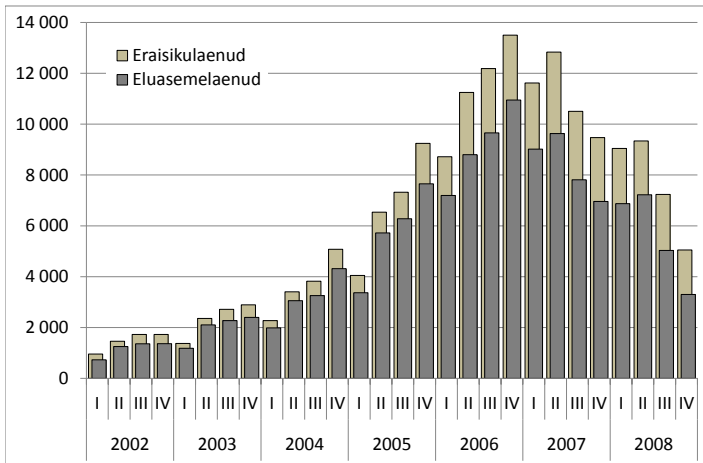


Eluasemelaenu intressimäärad ja Euribor, %

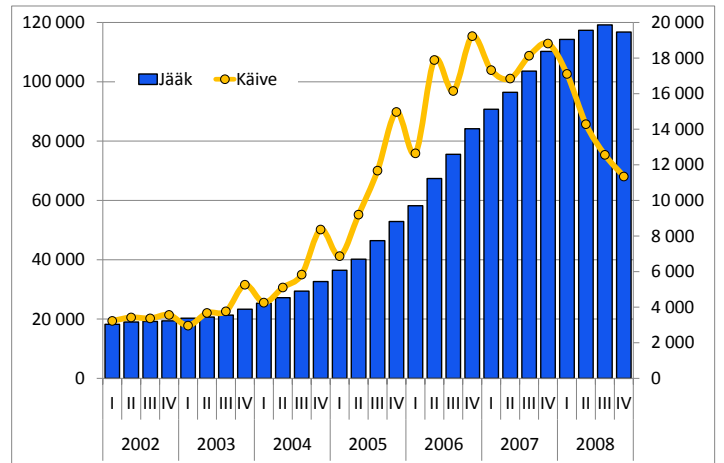


Eluasemelaenu ja eraisikulaenu jääk, mln kr

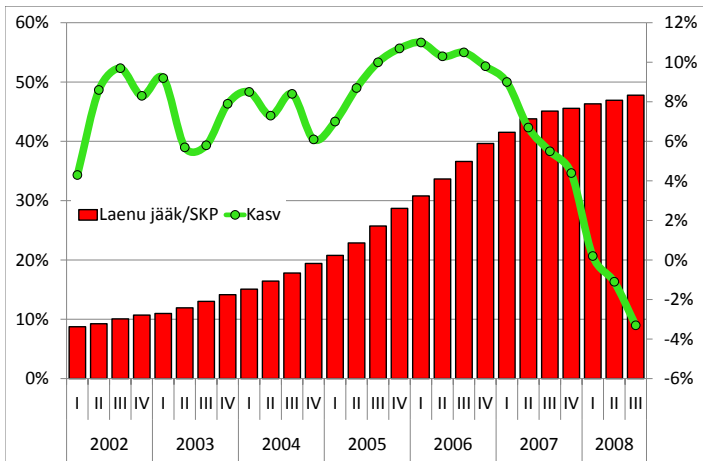
Üldine statistika



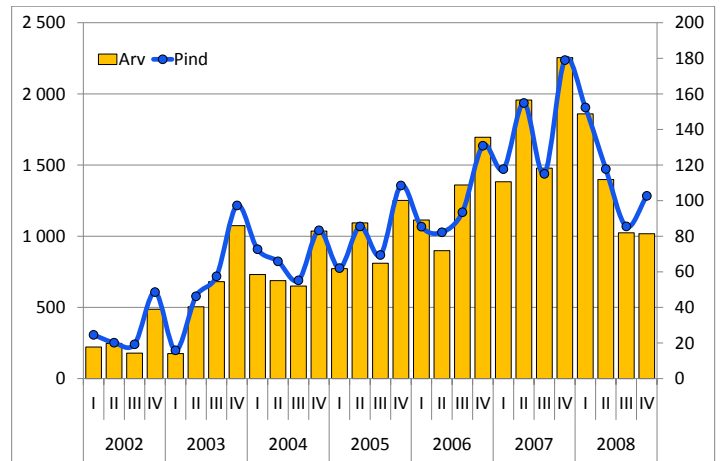
Eluasemelaenude ja eraisikulaenude käive, mln kr



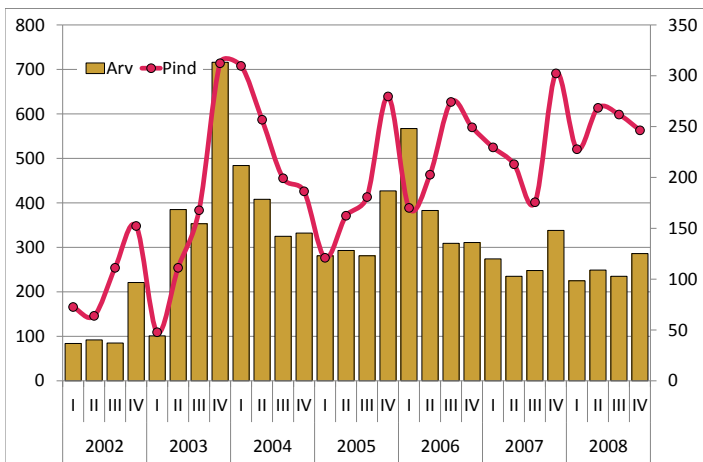
Äriühingutele antud laenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln kr



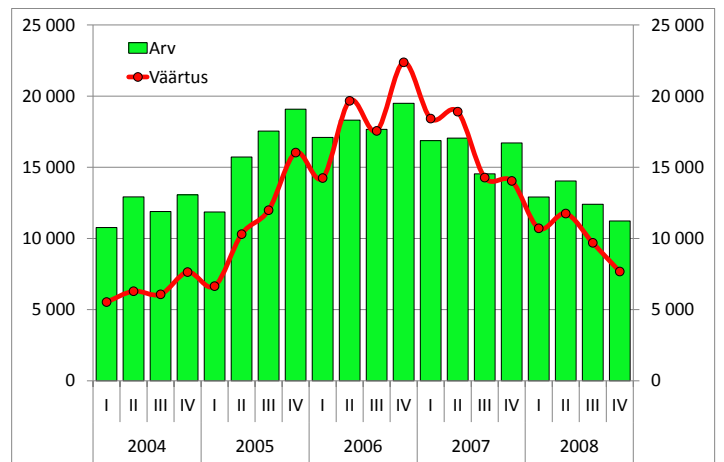
Eraisikulaenude osakaal sisemajanduse koguproduktist (vasak telg) ja majanduskasv (parem telg), %



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

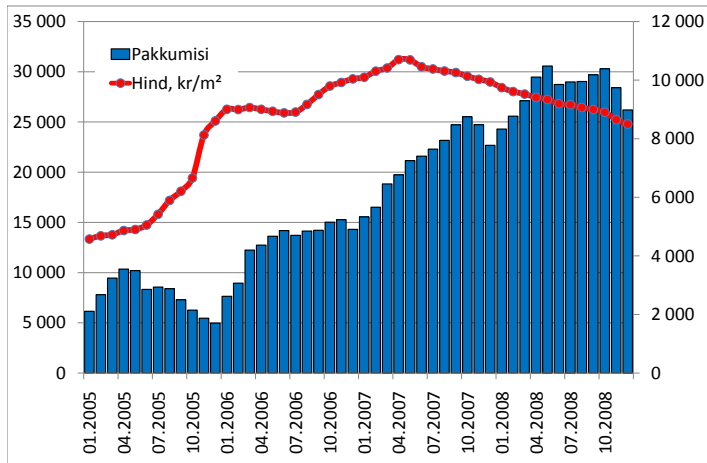


Kasutusloa saanud mitteeluhoonete arv (vasak telg) ja pind (parem telg, 1000 m²)

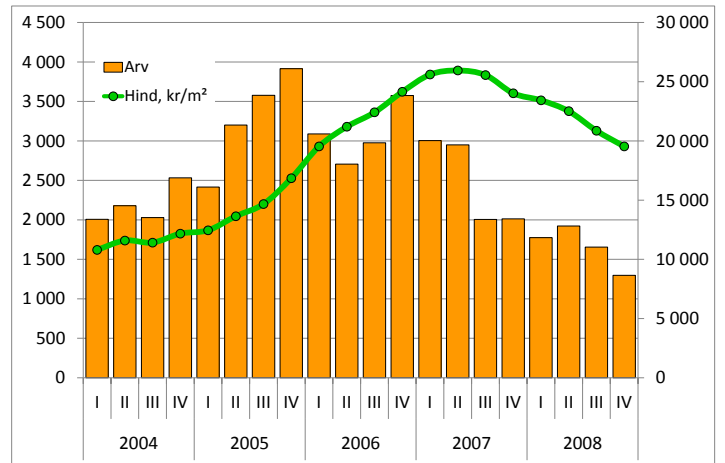


Kinnisvaratehingute arv (vasak telg) ja väärtus (parem telg, mln kr)

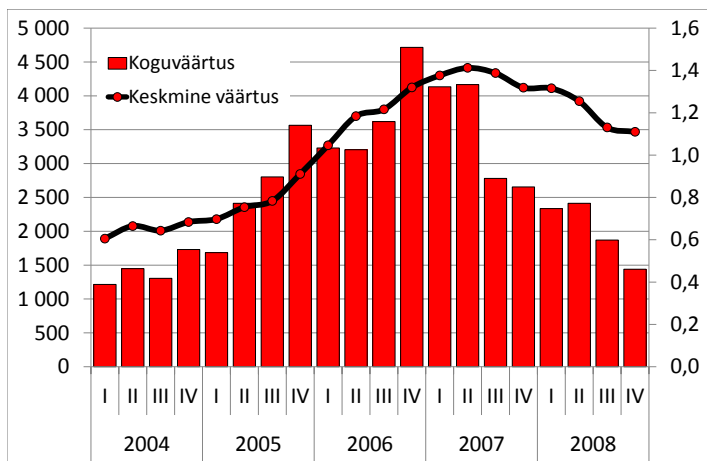
Tallinn



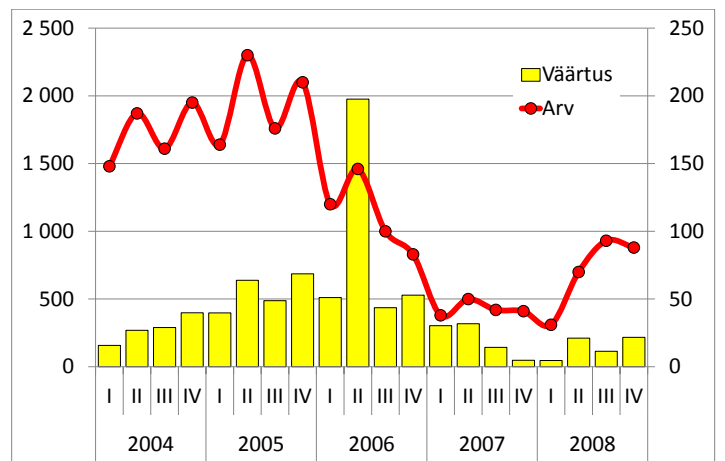
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



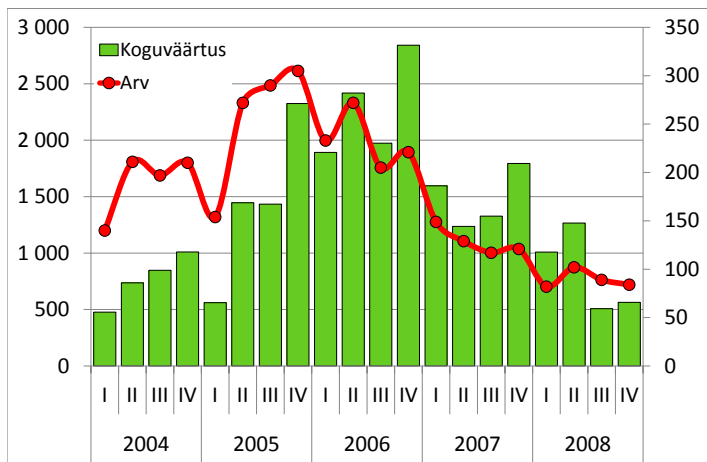
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



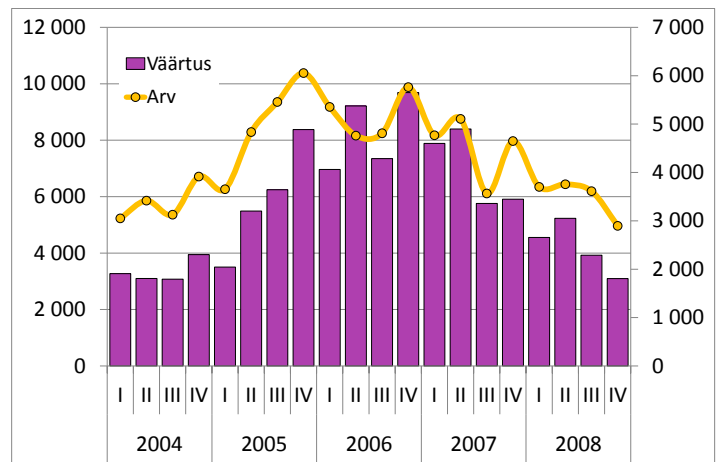
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

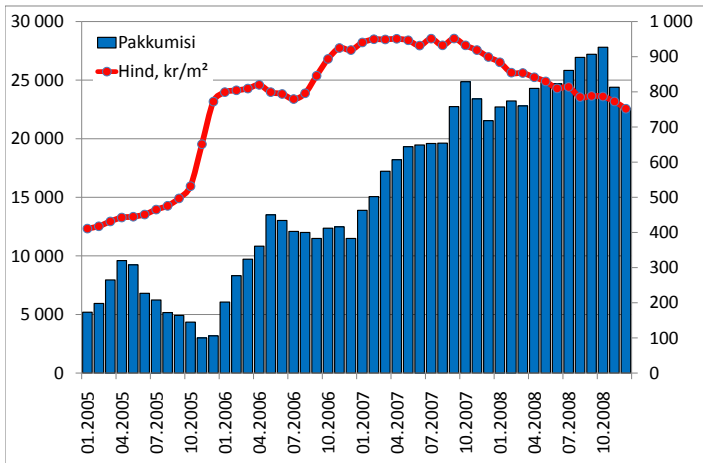


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

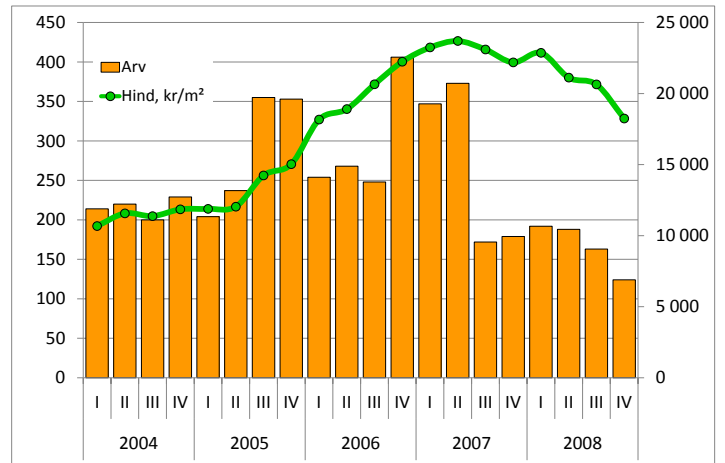


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

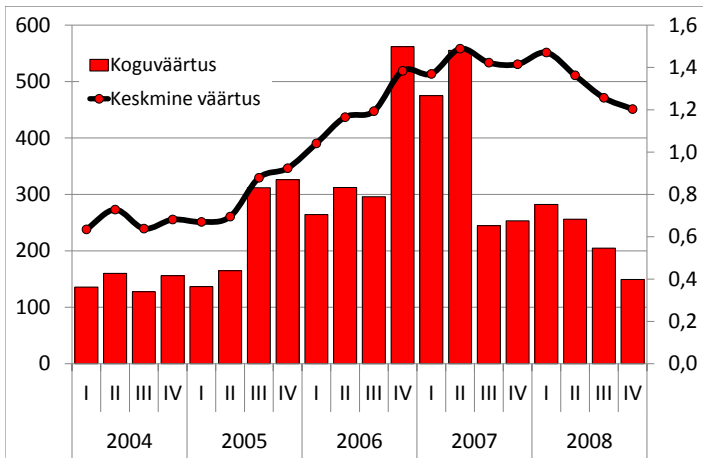
Haabersti linnaosa



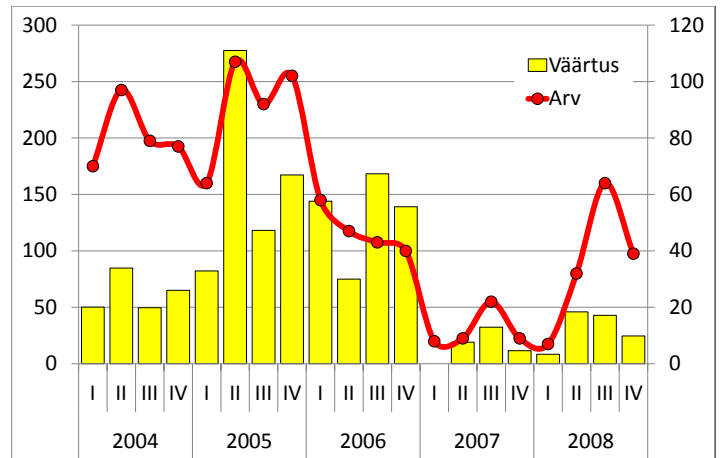
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



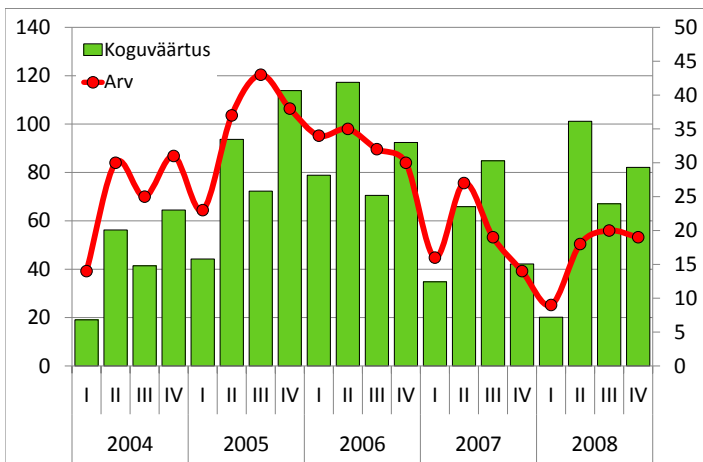
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



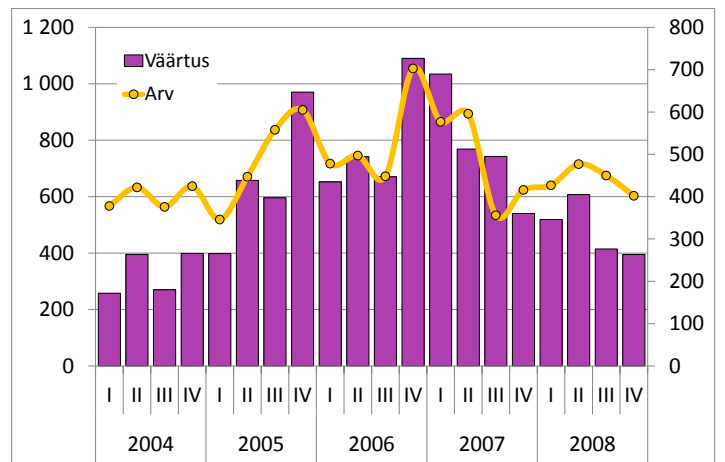
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

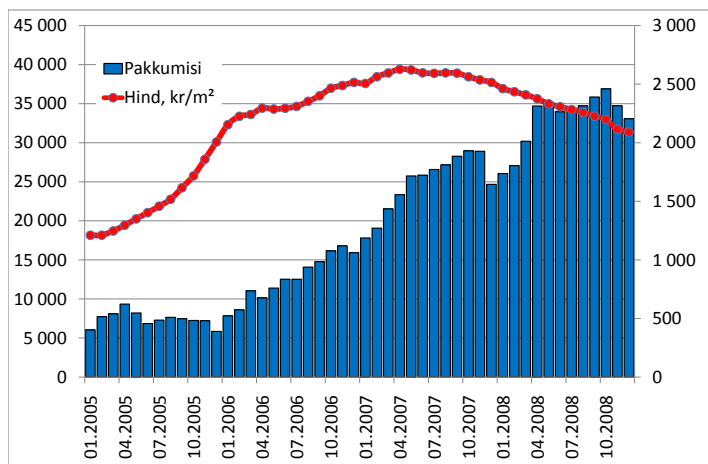


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

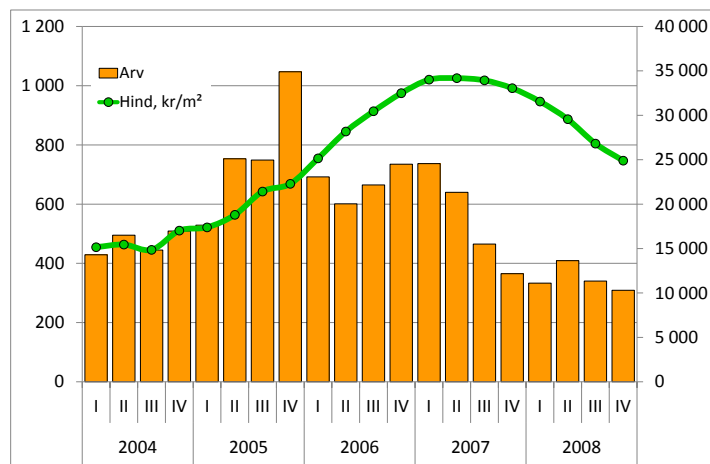


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

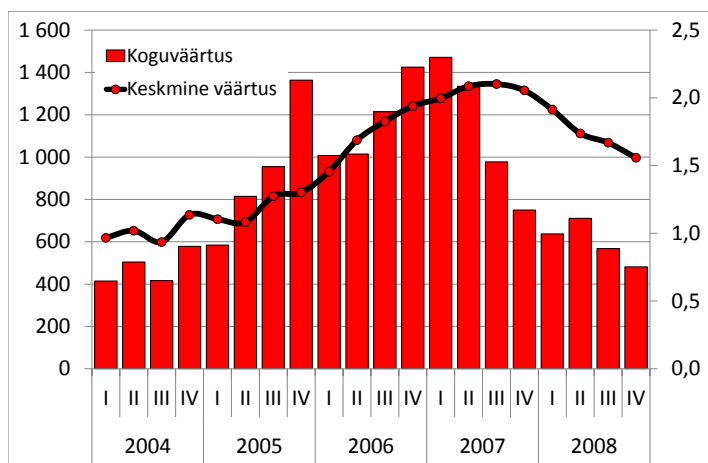
Kesklinna linnaosa



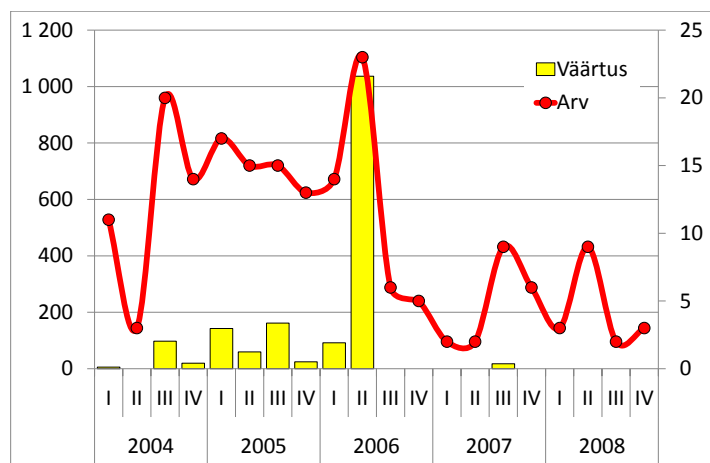
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



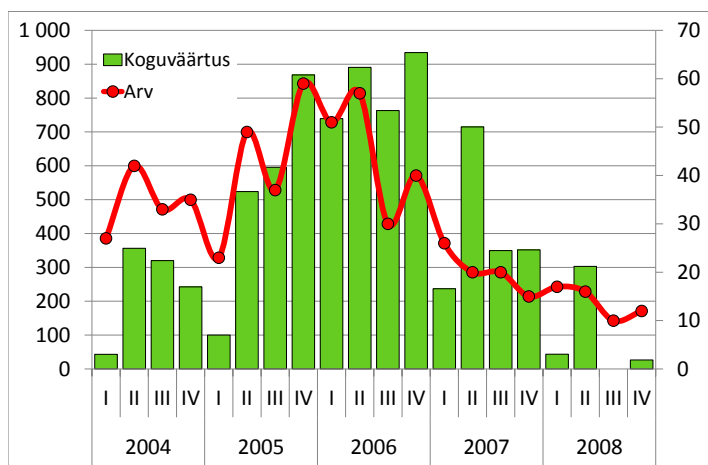
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



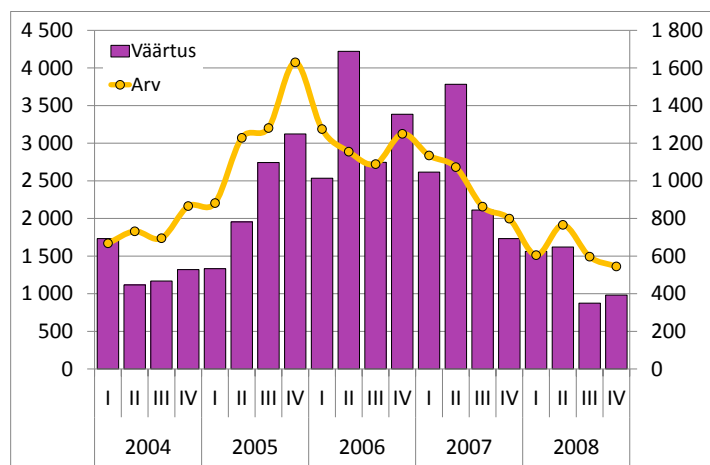
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

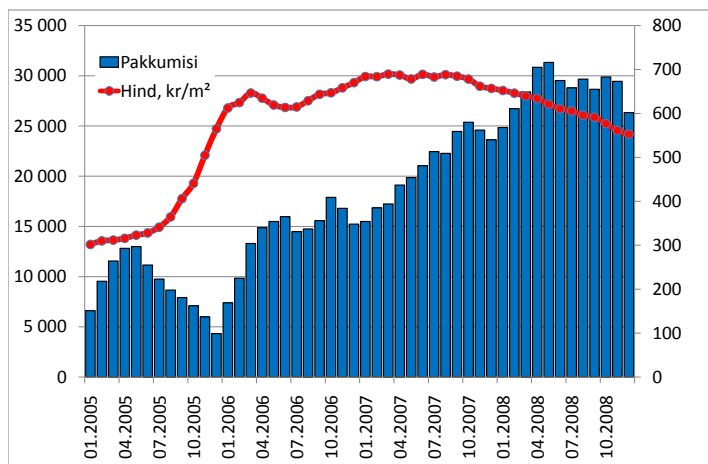


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

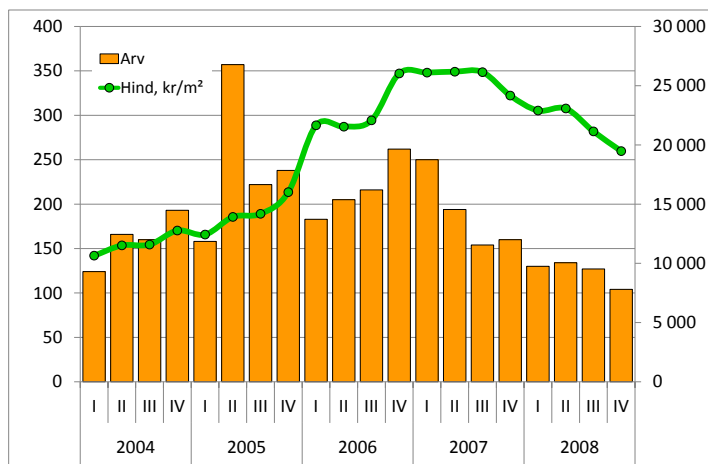


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

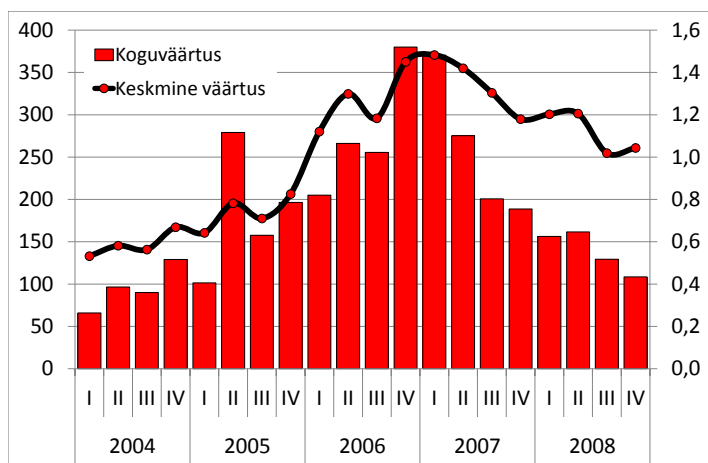
Kristiine linnaosa



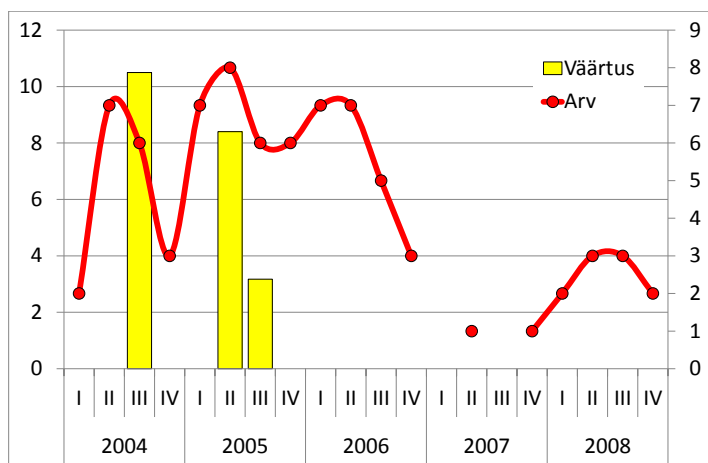
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



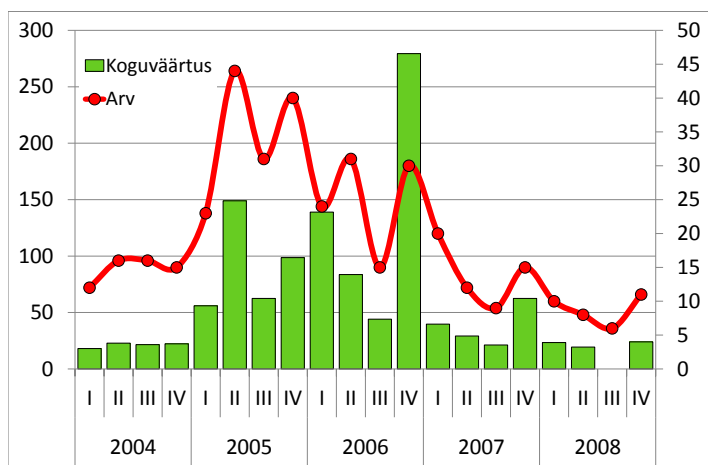
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



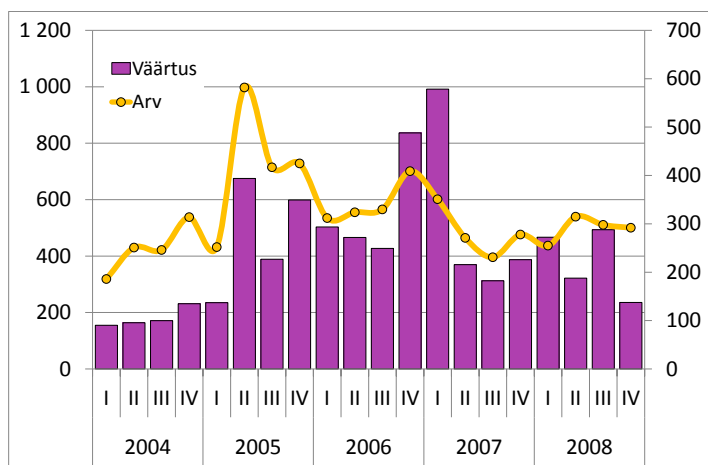
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

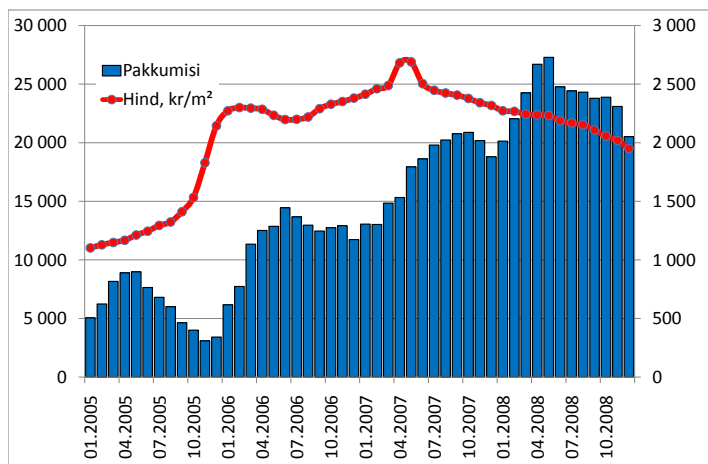


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

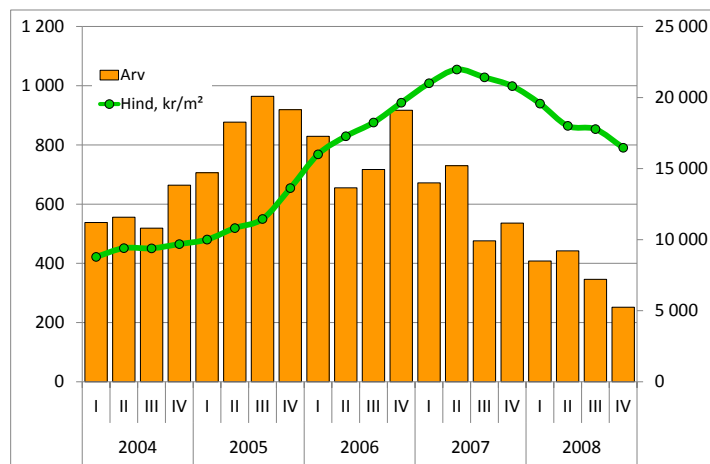


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

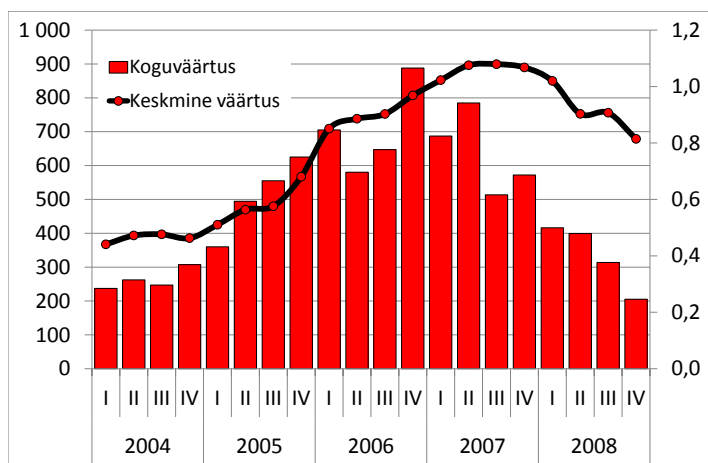
Lasnamäe linnaosa



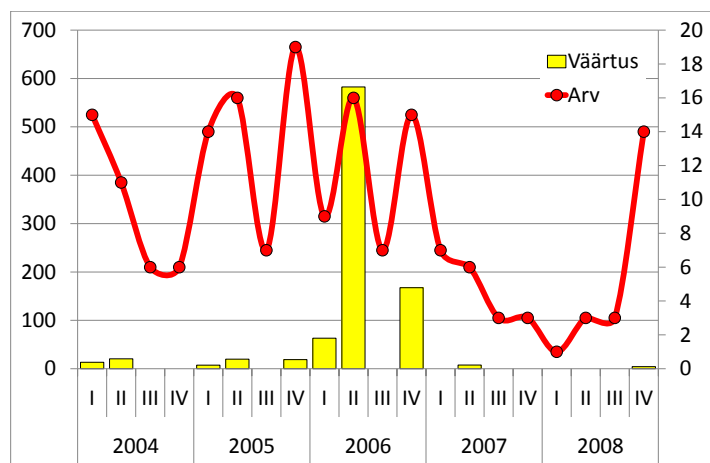
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



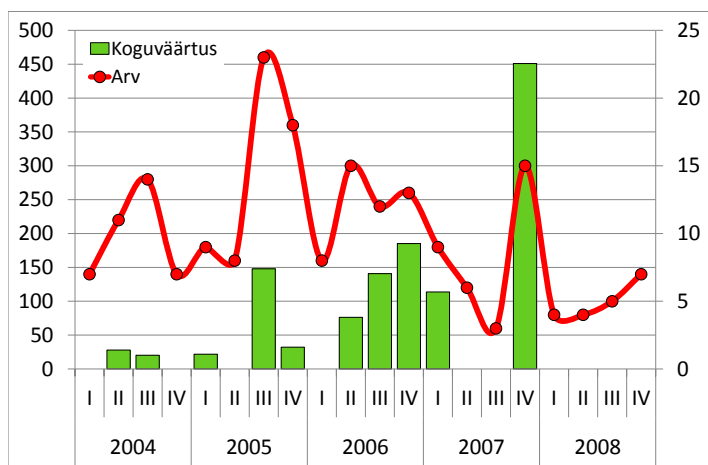
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



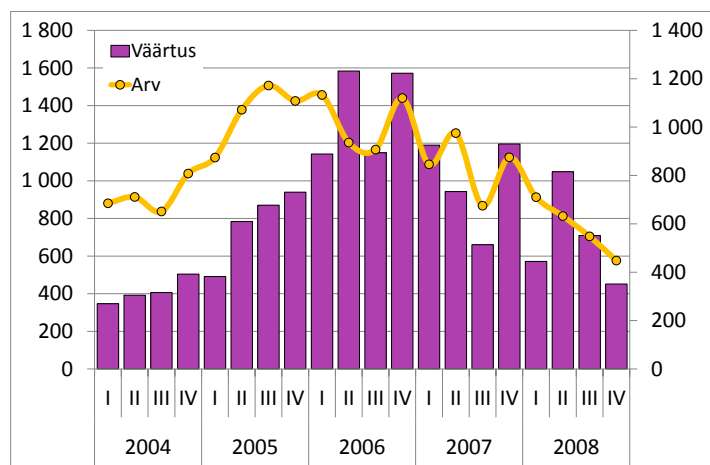
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

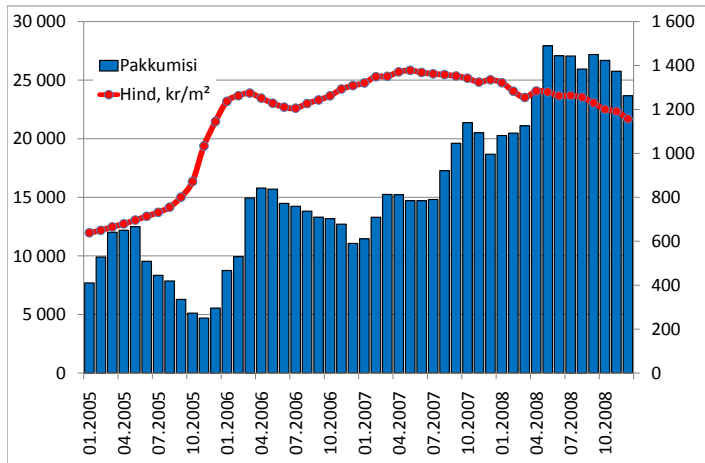


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

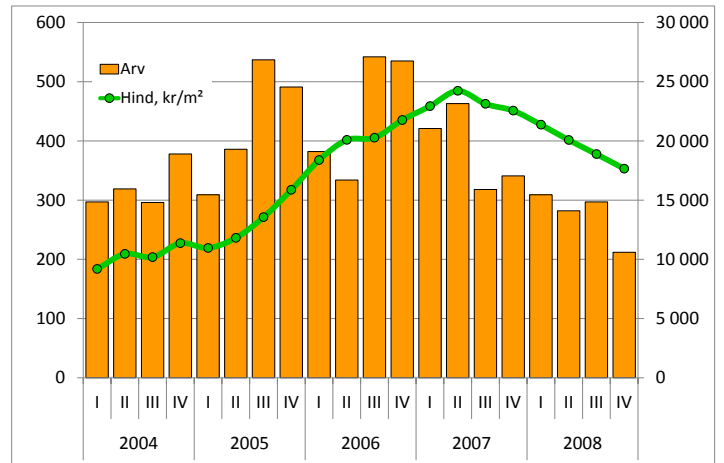


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

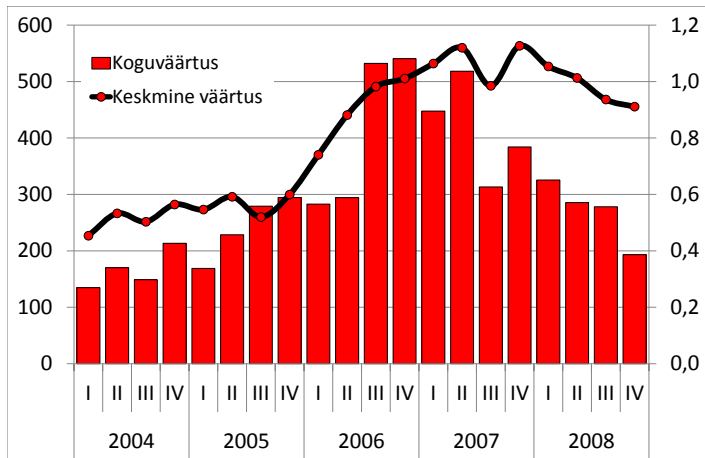
Mustamäe linnaosa



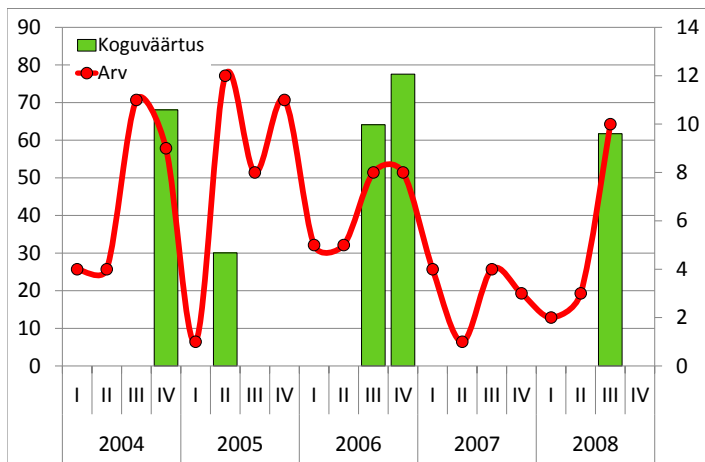
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



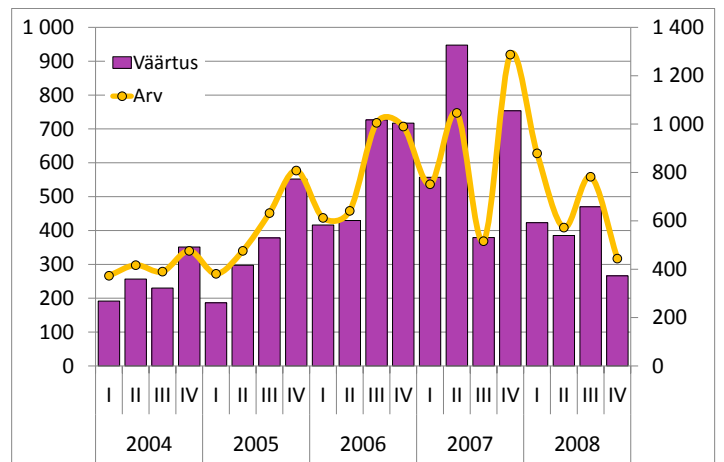
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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

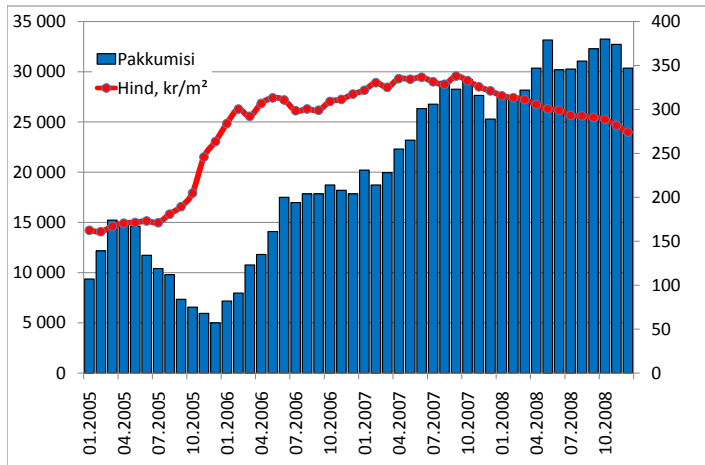


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

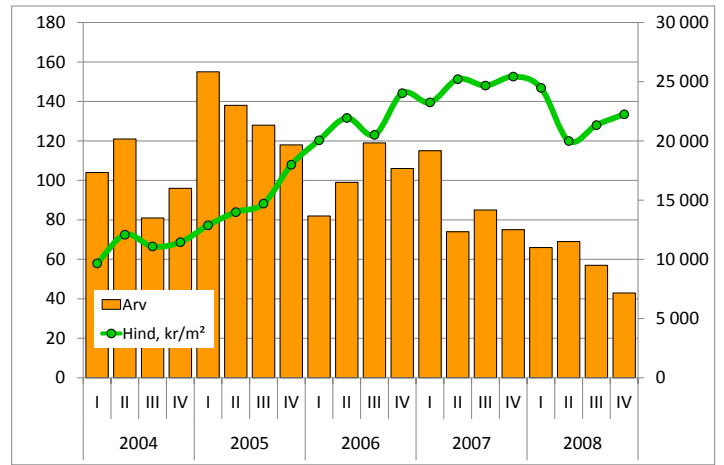


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

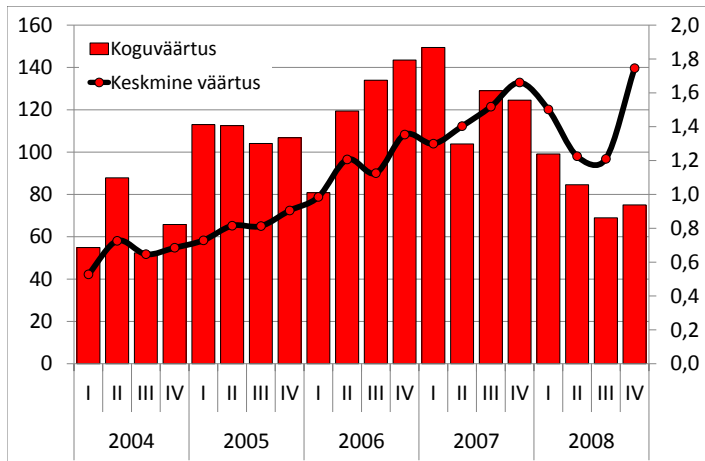
Nõmme linnaosa



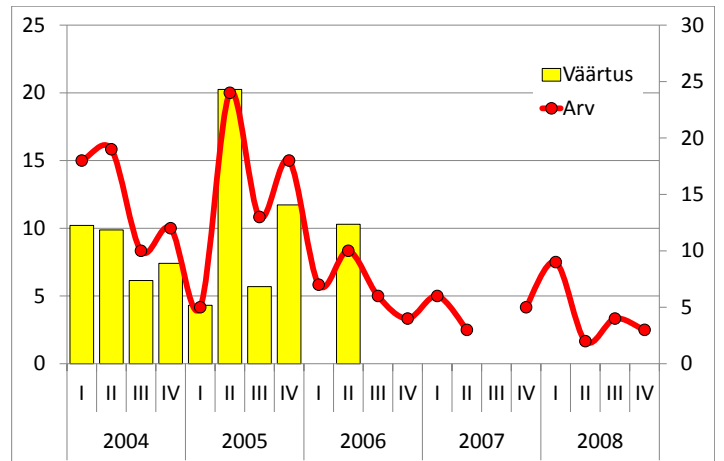
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



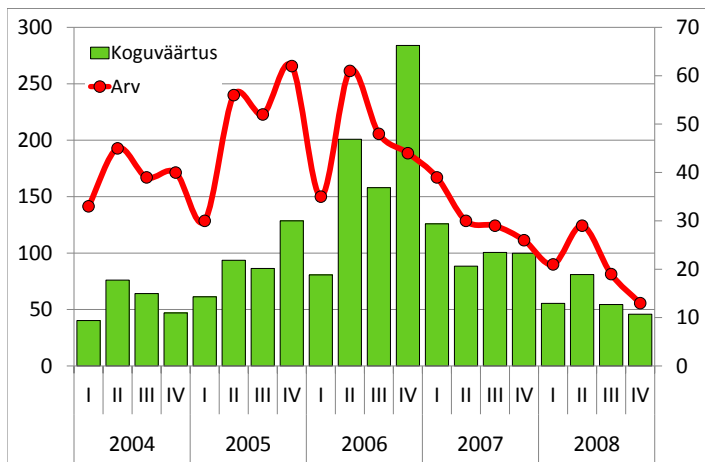
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



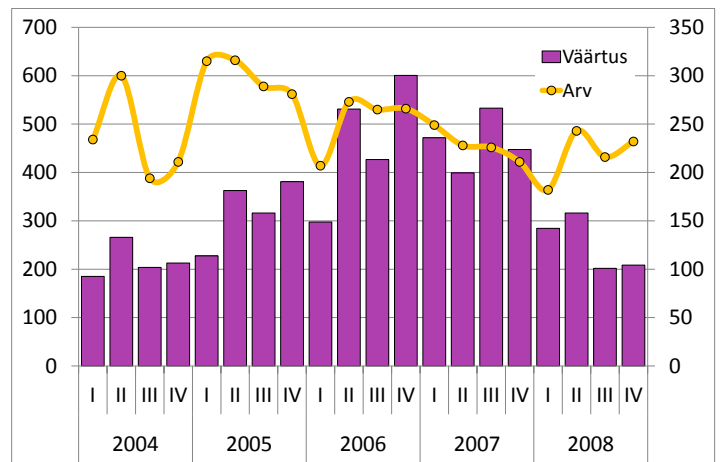
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

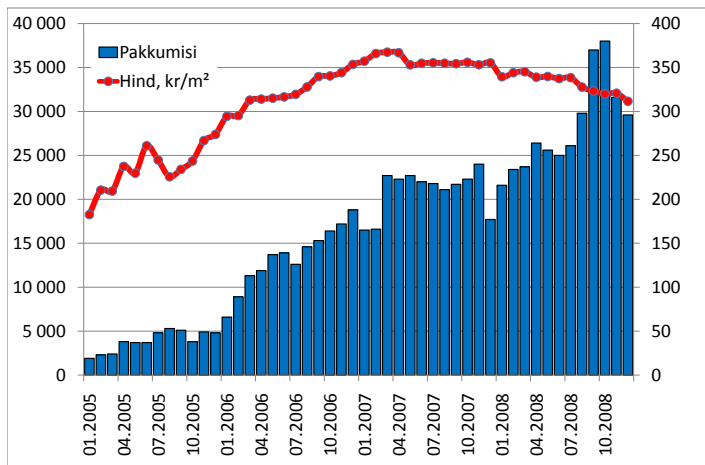


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

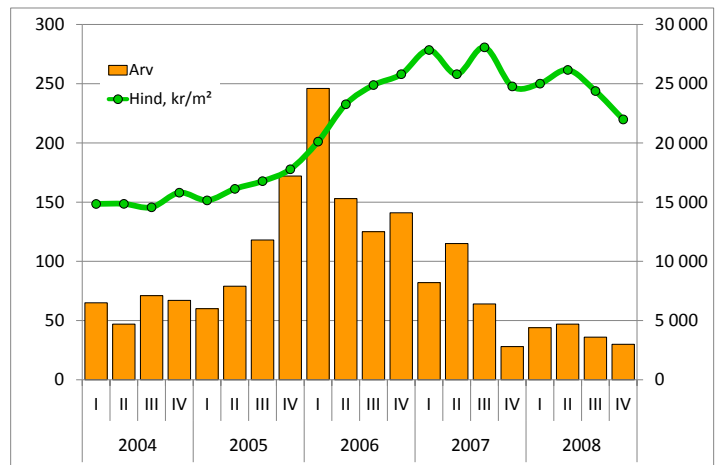


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

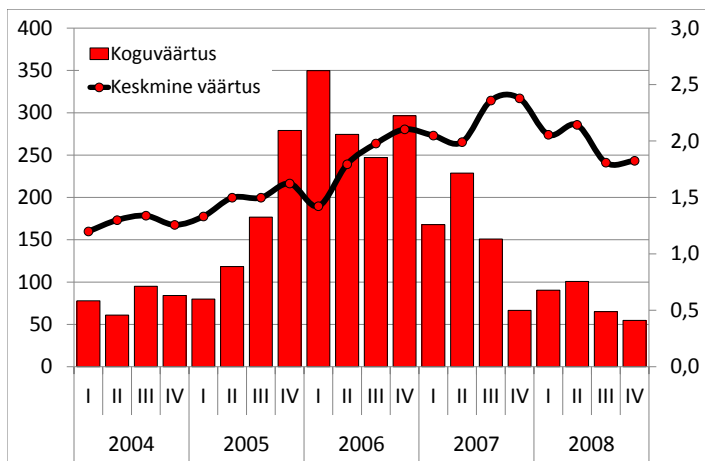
Pirita linnaosa



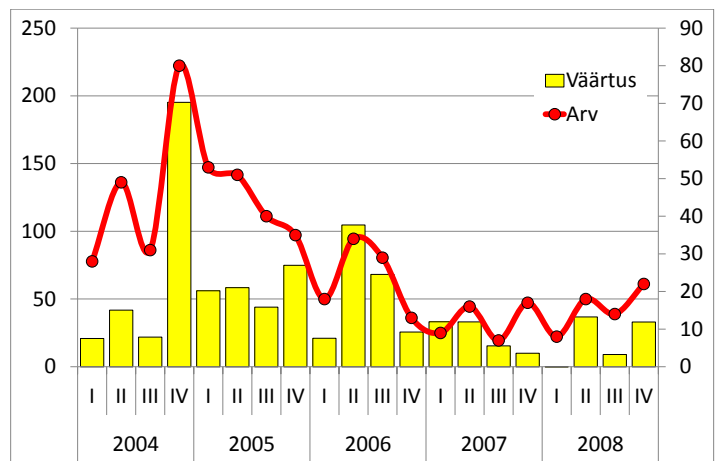
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



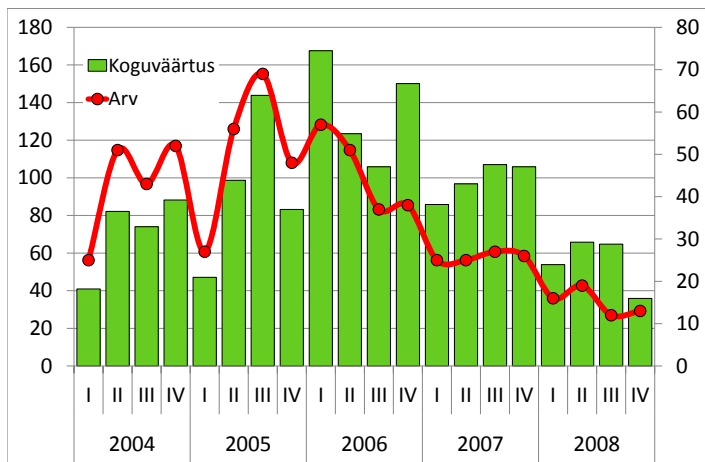
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



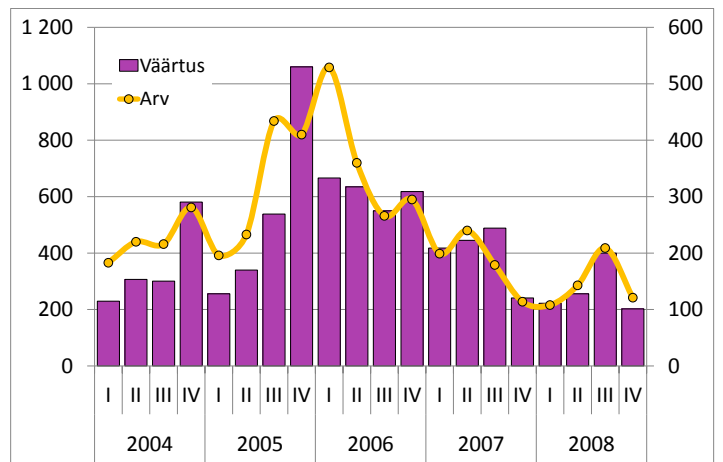
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

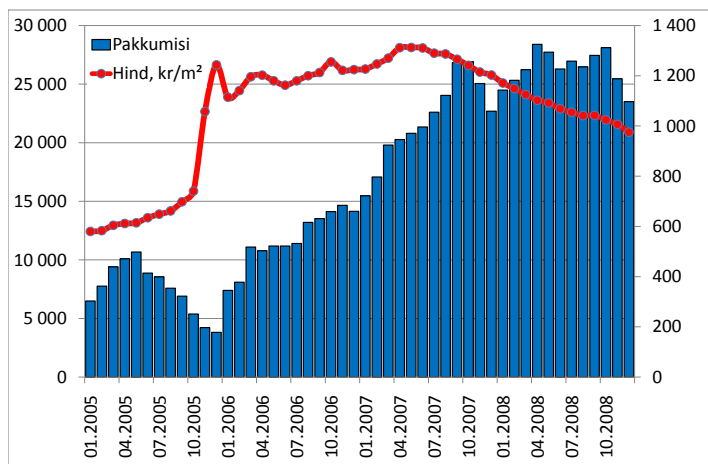


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

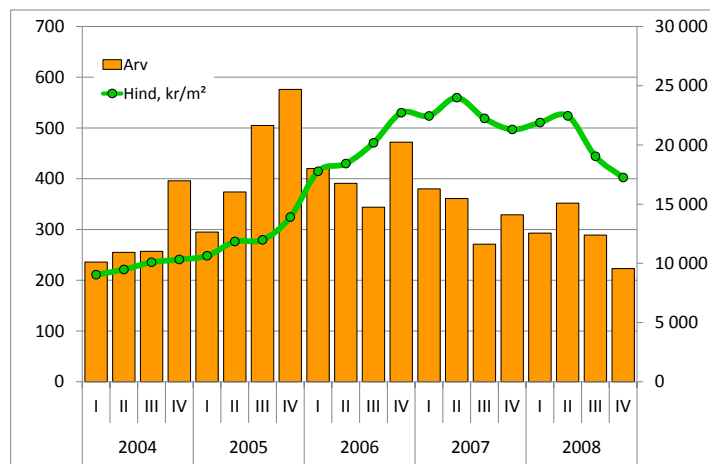


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

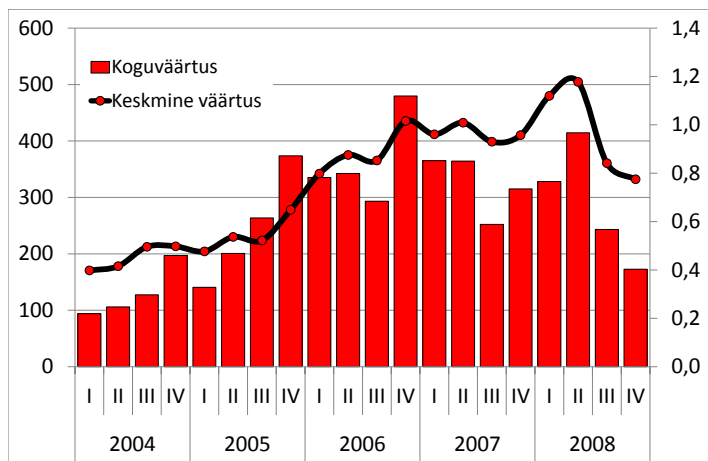
Põhja-Tallinn linnaosa



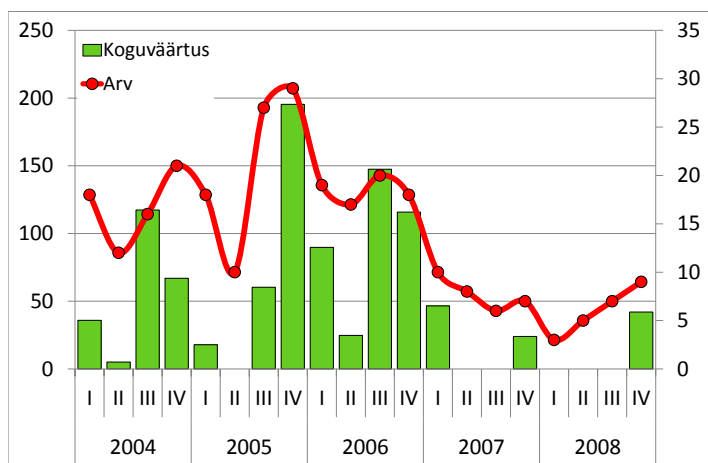
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



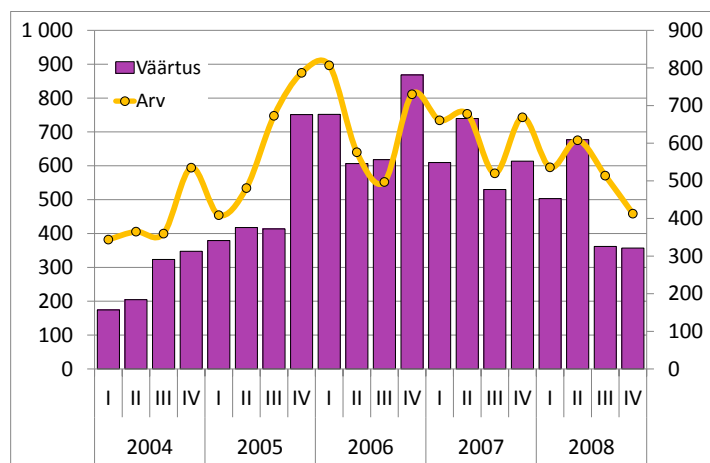
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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

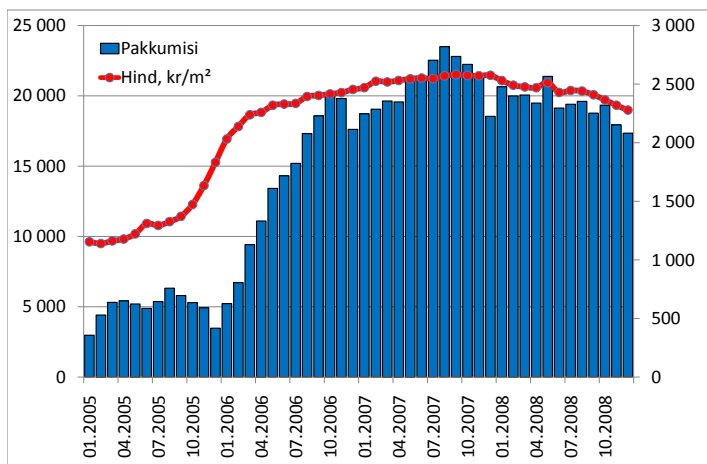


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

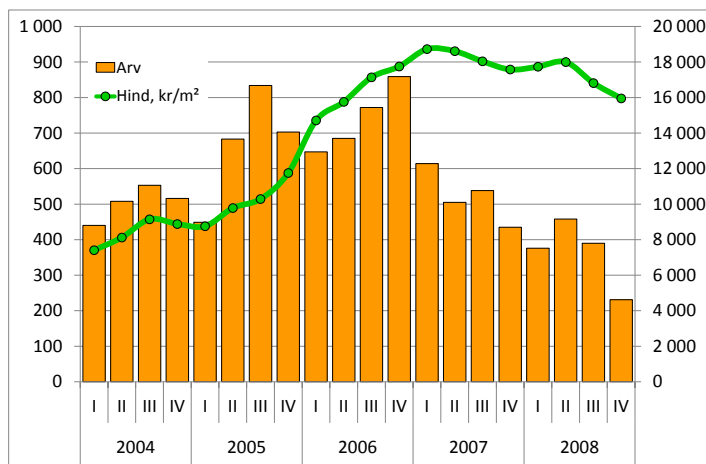


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

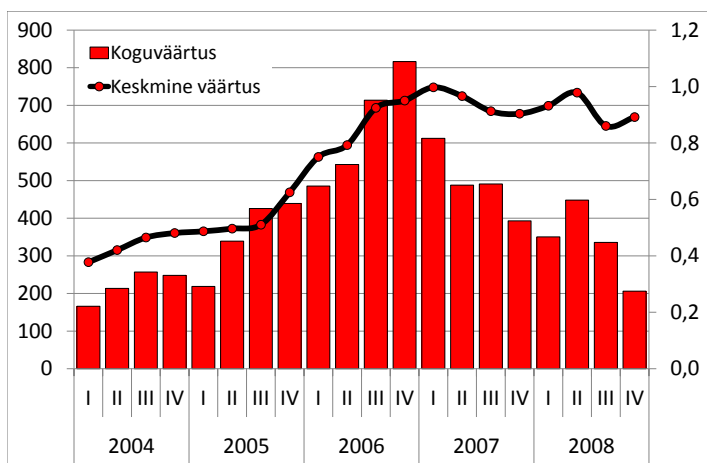
Tartu



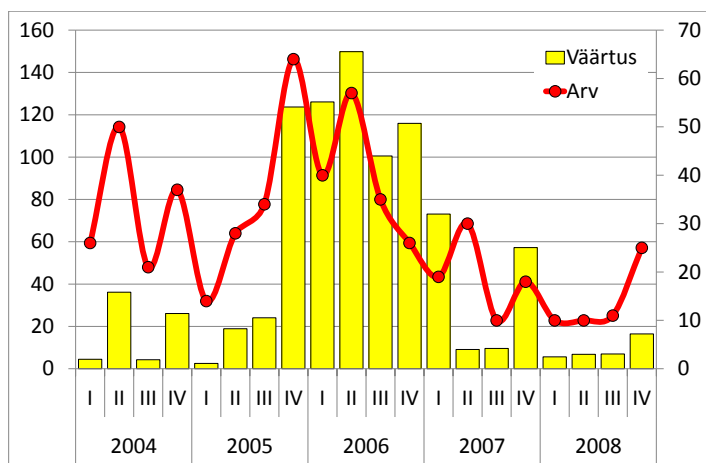
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



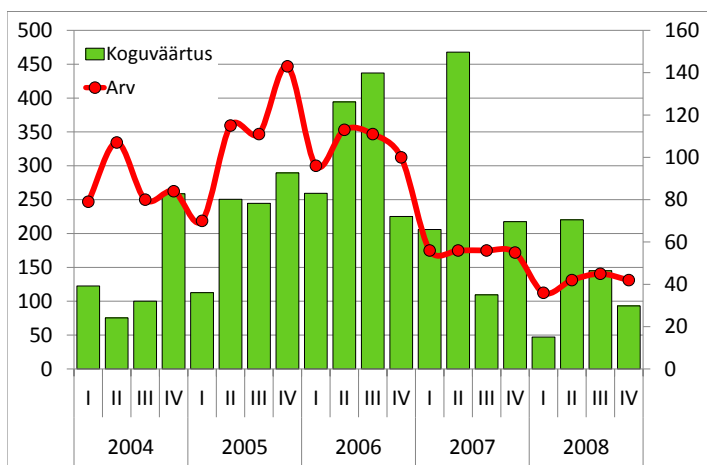
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



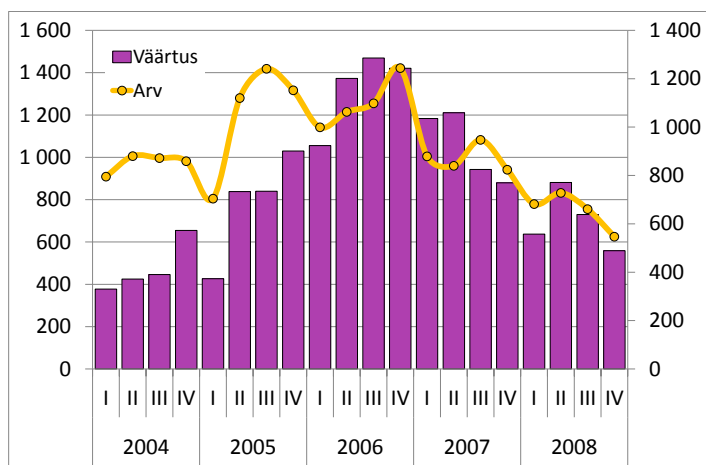
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

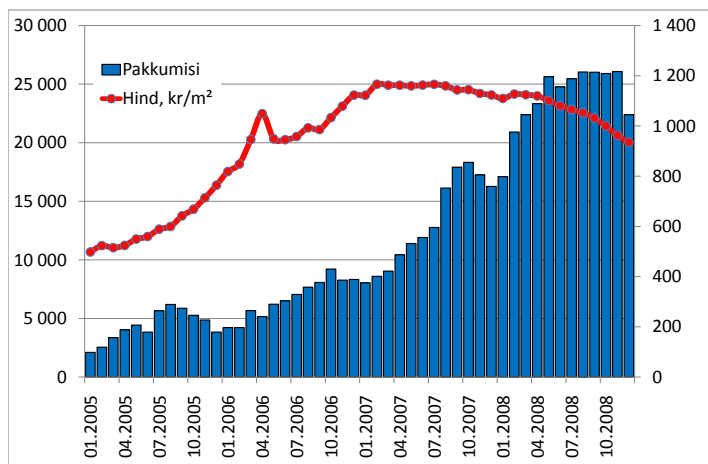


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

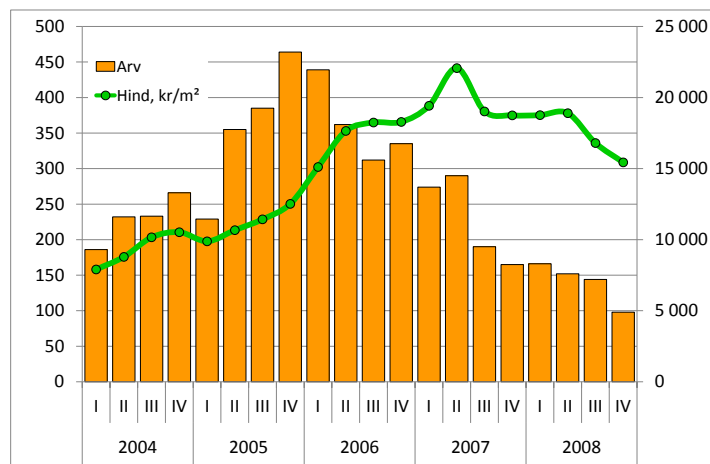


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

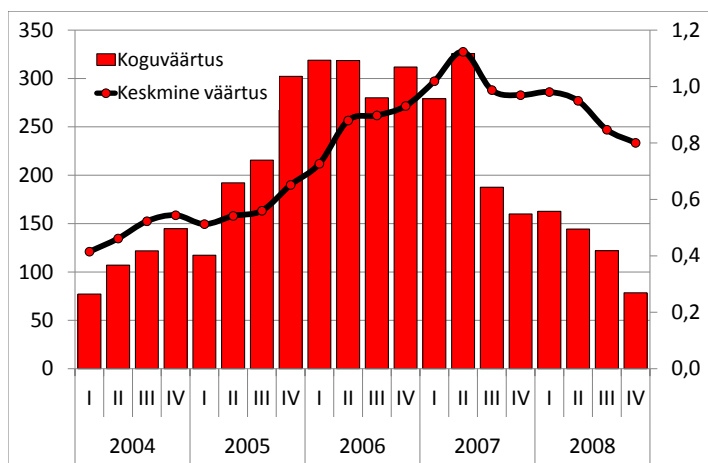
Pärnu



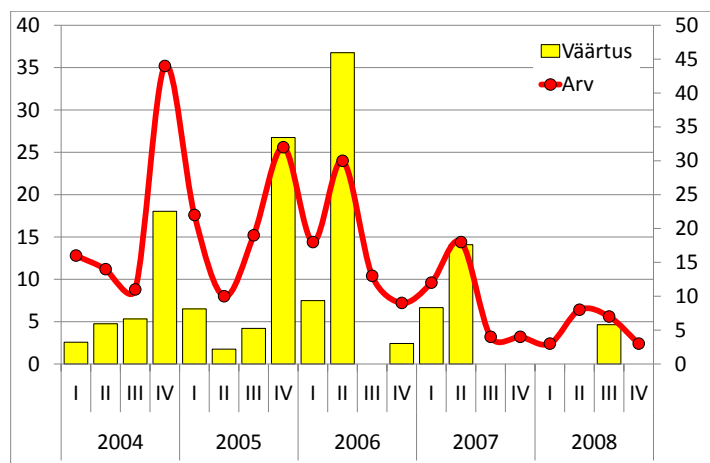
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



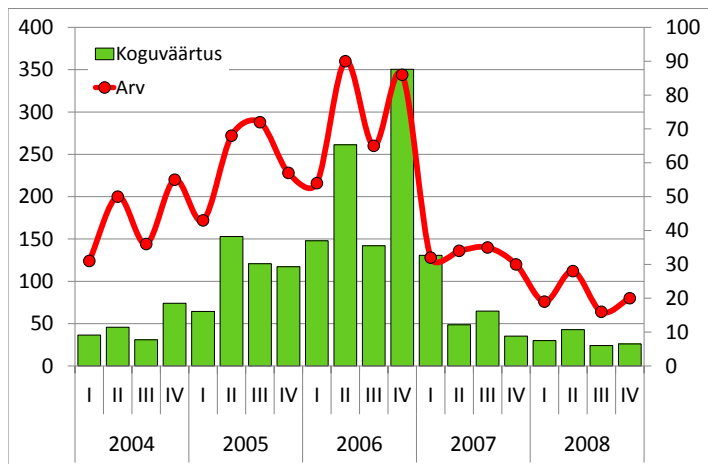
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



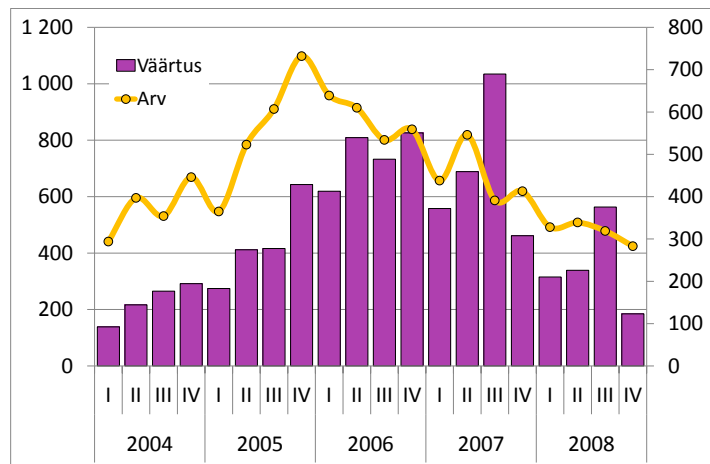
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

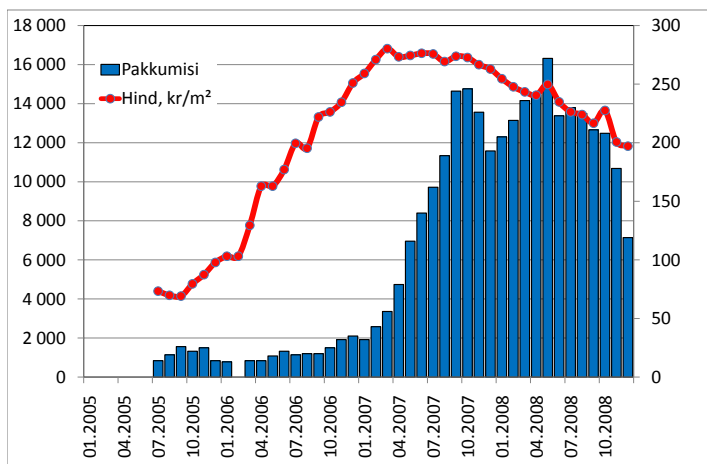


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

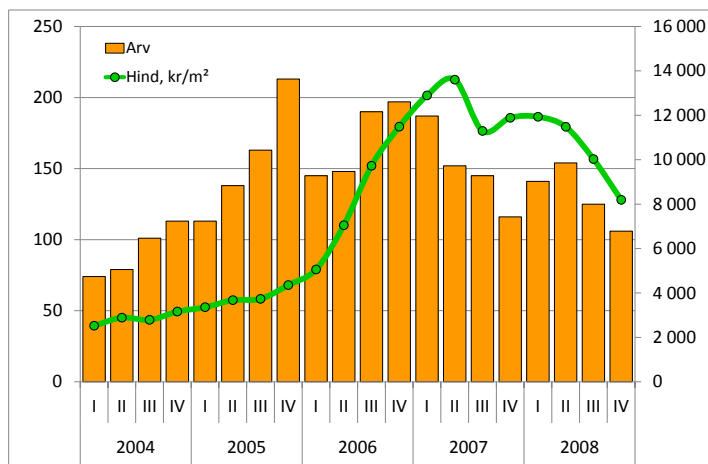


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

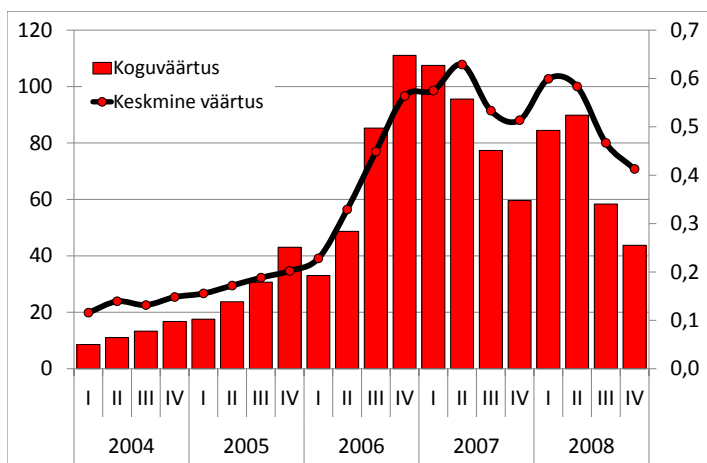
Narva



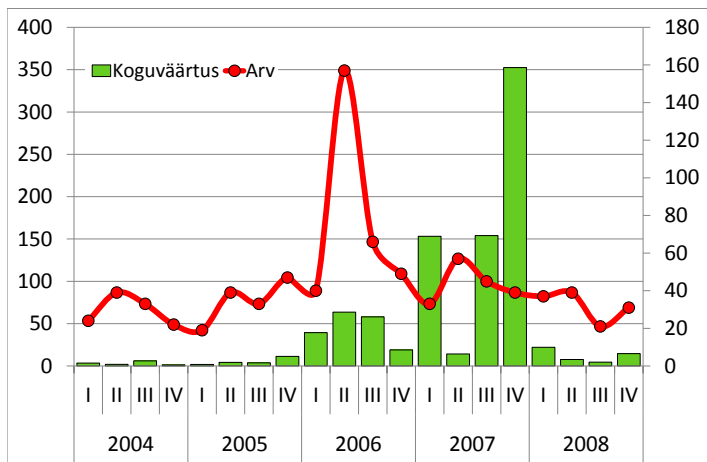
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



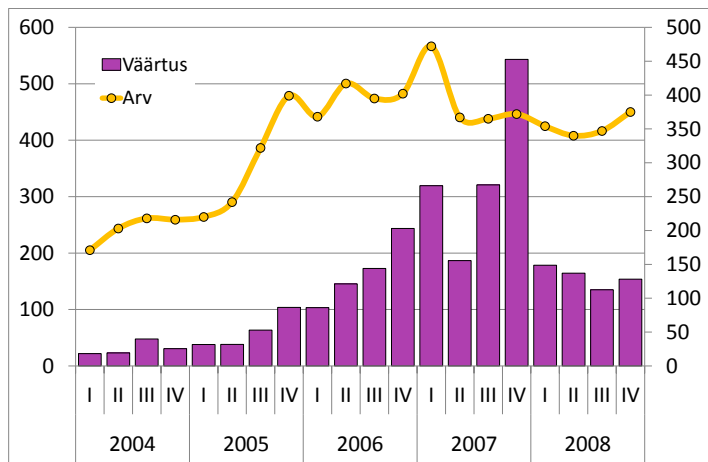
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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)



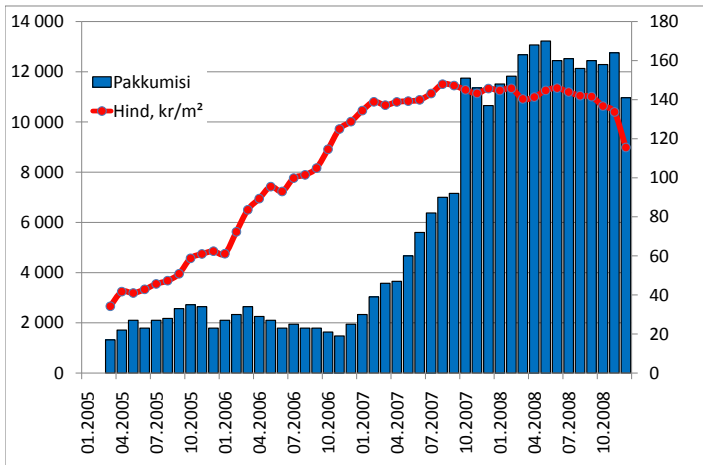
adaur grupp

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

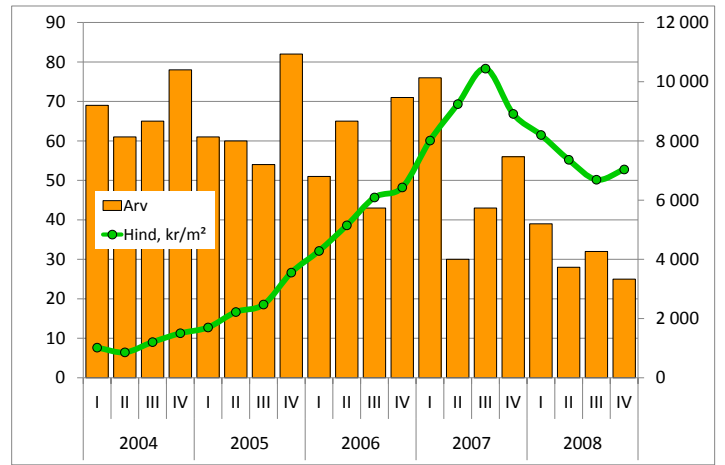
Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige

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

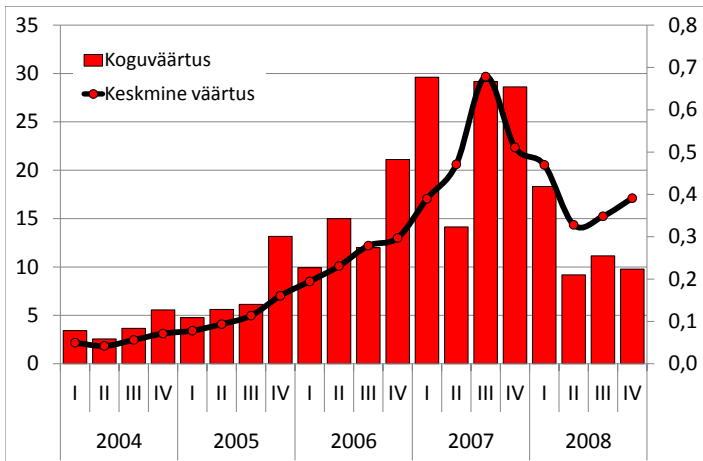
Jõhvi vald



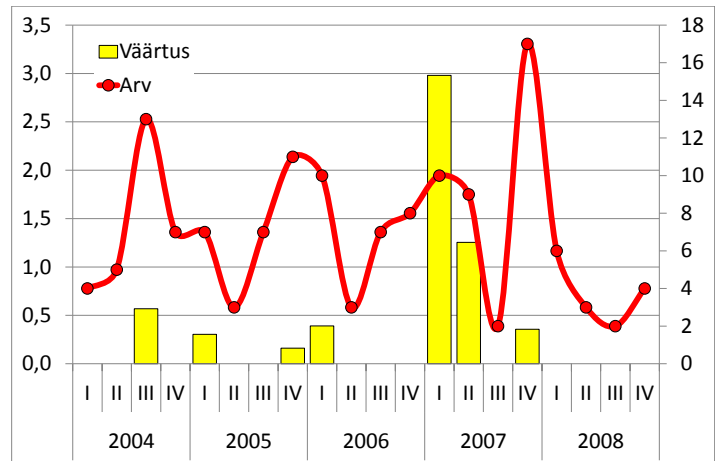
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



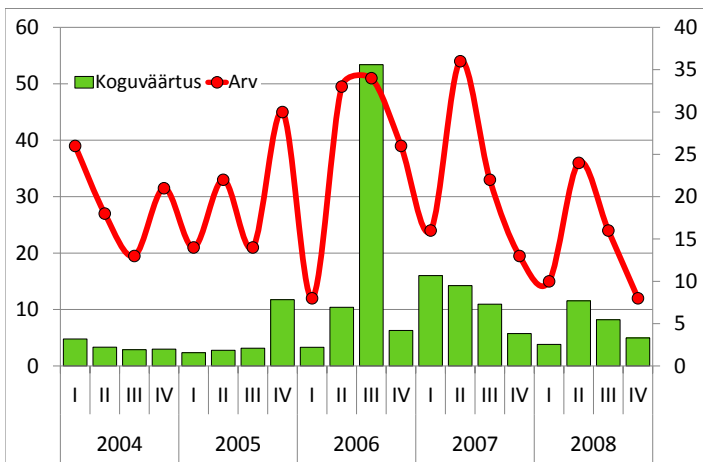
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



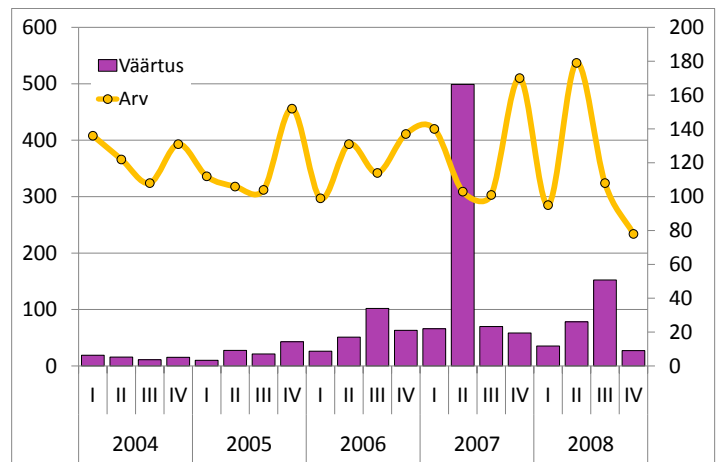
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

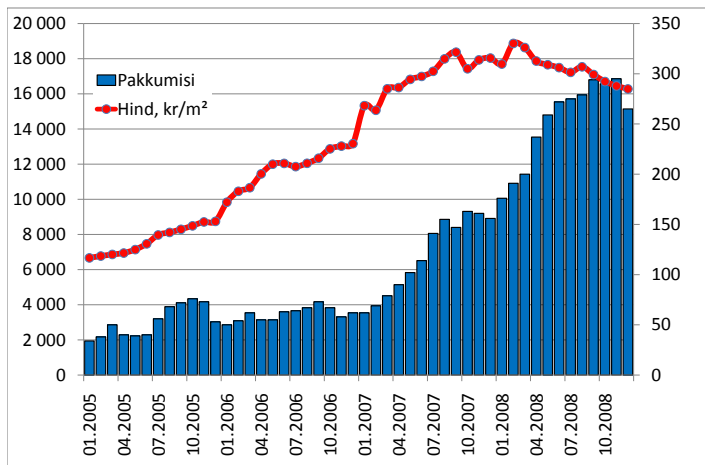


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

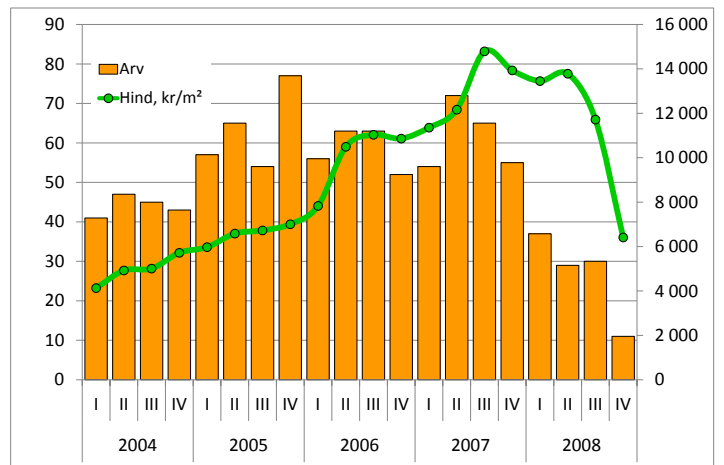


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

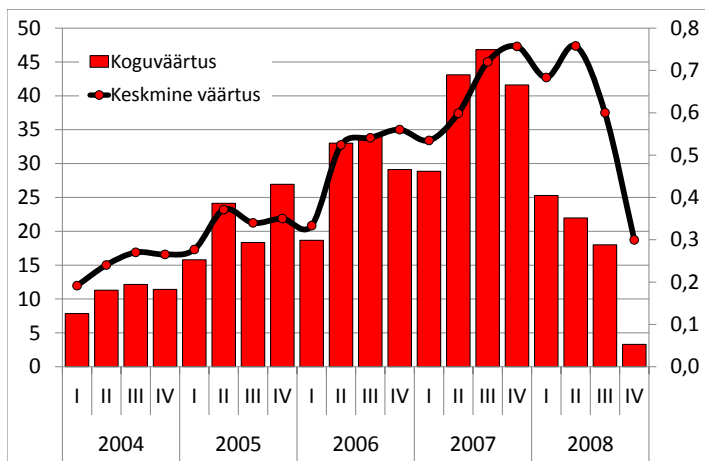
Haapsalu



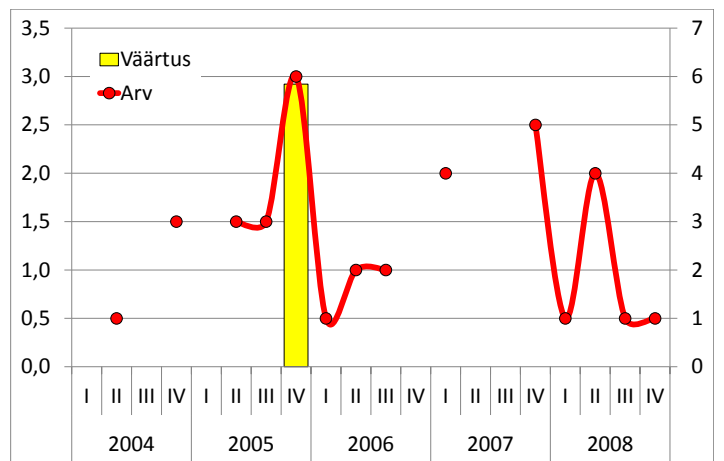
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



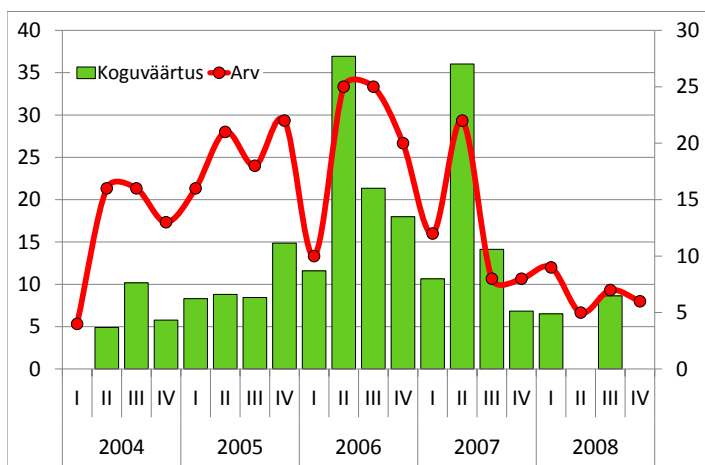
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



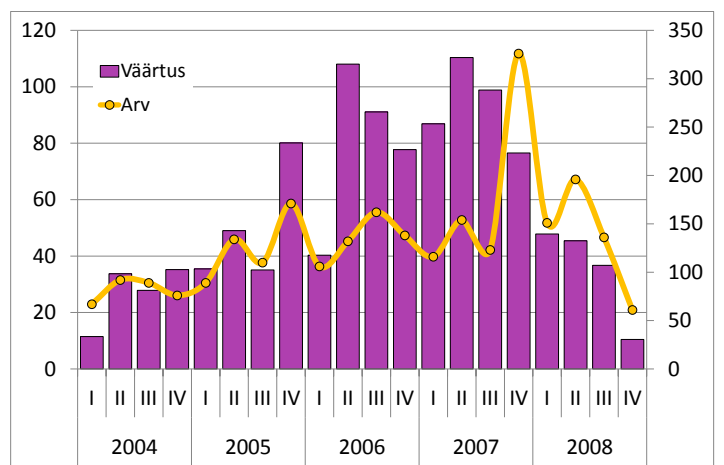
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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)

Kinnisvaraportaali KV.EE on tegutsenud alates 1999 aastast. Täna on portaaliga liitunud üle 300 kinnisvarafirma ja ca 1500 maaklerit. Portaal 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