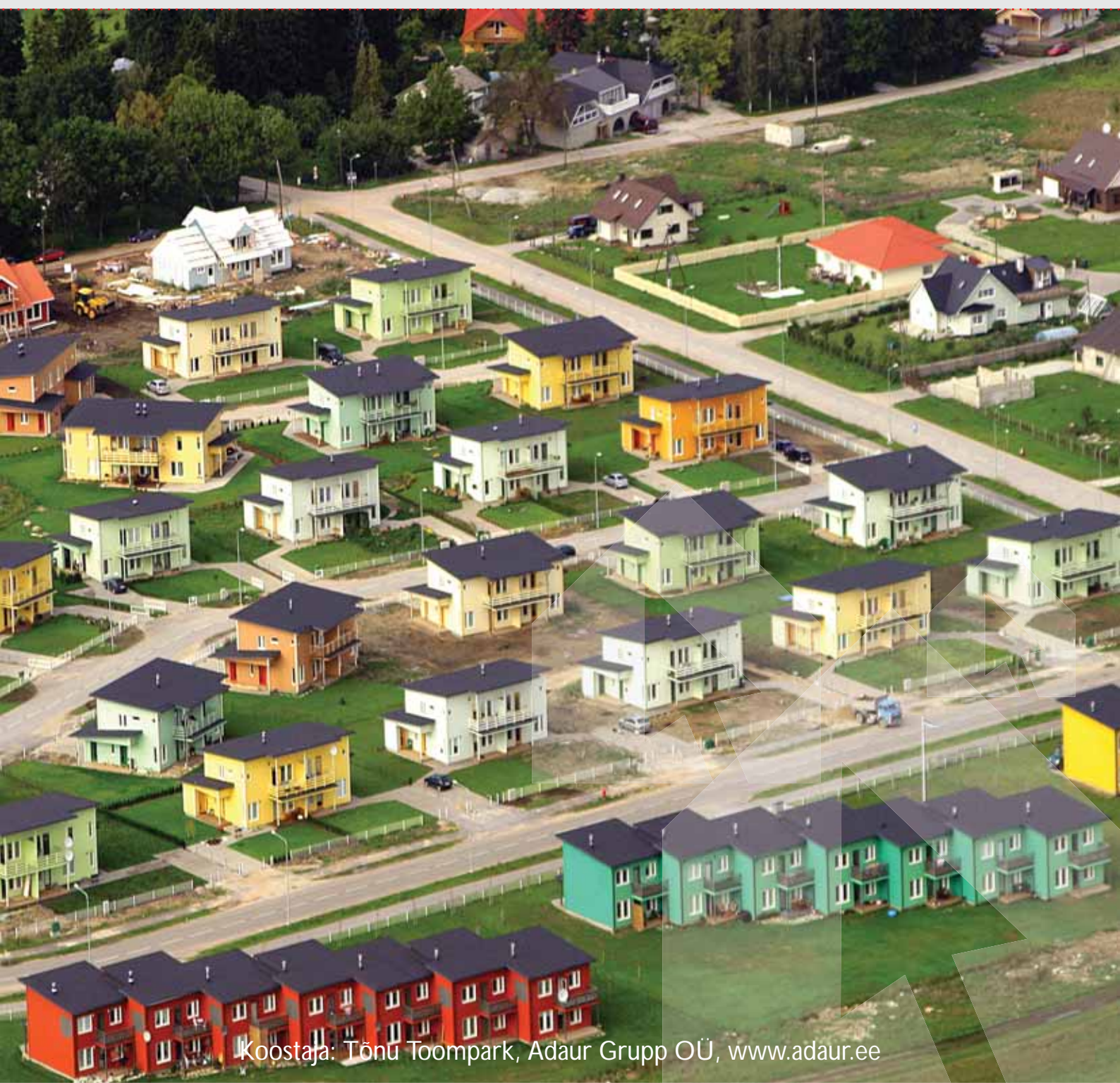


KV.EE kinnisvaraturu ülevaade

IV kvartal 2009



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

Elamispindade turu taastumise märgid on kindlad

Kolm kvartalit järjest tõusnud korteriomanditehingute arv näitab selgelt elamispindade turu taastumise algust. Eks lähitulevik näitab, kas mulluse III kvartali senine hinnapõhi jääb selle tsükli madalaimaks punkktiks või on käesoleval aastal veel langust tulemas.

Siiski võib kindel olla, et käesoleva 2010. aasta lõpuks oleme näinud vähemalt pooleaastast perioodi, mille vältel elamispindade hinnad ei ole langenud.

- **Töötuid üle 100 000.** 2009. a. III kvartalis ületas töötute arv 100 000 inimese piiri. Tähelepanuväärne on, et sama kvartaliga suurenes tööga hõivatute hulk 592 000 inimeselt 598 000 inimeseni.
- **Palk on jätkuvalt languses.** 2009. a. III kvartalis oli Eesti keskmine palk 11 770 krooni ehk eelmise aasta palgatasemest 5,9% vähem. Palganumbri juures peab arvestama,

et täna on palgategenijaid märksa vähem, kui veel aasta tagasi.

- **Ehitustöid kolmandik vähem.** Mulluse III kvartali jooksul tehti ehitustöid 10 miljardi krooni ulatuses, mis on aastatagusest 35% vähem. Üsna tõenäoliselt jätkub langus ehitustööde mahus ka käesoleva aasta kestel.

- **Põhivarainvesteeringud vähenavad.** 2009. a. III kvartali jooksul ehitati ja rekonstrueeriti ehitisi 2,2 miljardi krooni väärtuses. Ehitisi soetati 1,3 miljardi krooni väärtuses.

Ehitustööde maht vähenes aastatagusega võrreldes 36%, ehitiste soetamine suurenes 52% võrra.

- **Euribor röömustab laenuvõtjaid.** Euribor röömustab laenuvõtjaid püsides juba teist kvartalit järjest napi 1% lähistel. Euros väljastatud laenude intressi on madal euribor aidanud viia mõistliku 3,4 protsendini. Eesti kroonis väljastatud laenude intressimäär püsib kõrgemal 5,9% tasemel.
- **Laenuportfellid jätkavad vähenemist.** Vaatamata pankade positiivsetele signaalidele on eraisikulaenude ja eluasemelaenude jäägid endiselt kahanemas, kuid langus on siiski kokku kuivanud. Eluasemelaenude jääk oli 2009. a. lõpu seisuga 95,6 miljardit krooni.



Kommentaar

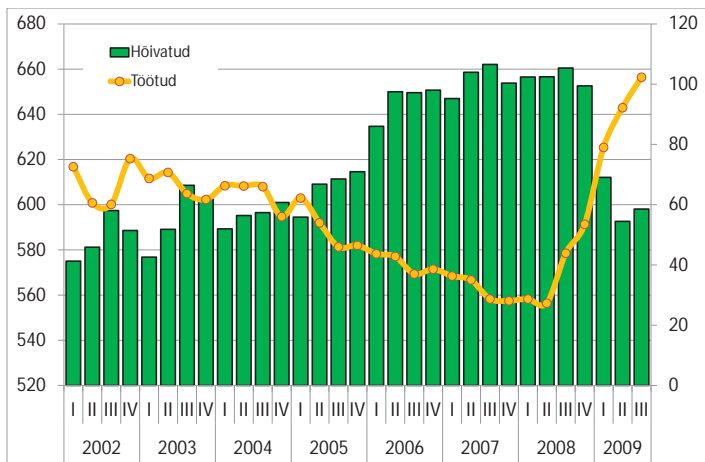
- **Uute laenude turg põhja läbinud?** 2009. aasta viimase kvartali eraisikulaenude käive ületas kolmandat kvartalit. Eluasemelaene väljastati 2009. a. viimases kvartalis 1,8 ja eraisikulaene kokku 2,9 miljardi krooni väärtuses. Seejuures väärrib mainimist, et oluliselt on vähenenud väljastatud eluasemelaenude proportsioon kogu väljastatud eluasemelaenude mahust.
- **Äriühingute laenujäägid kukuvad.** Erinevalt eluasemelaenude turust kukkus äri-laenude jääk aasta viimases kvartalis oluliselt jõudes 111 miljardi kroonini. Aastaga vähenes laenujääk 5,8 miljardi krooni võrra ehk aastatagusega võrreldes pea kaks korda.
- **Eraisikute laenukoormus tõuseb.** Langev sisemajanduse kogutoodang (SKT) aeglasemalt pidurduvalt langeva laenujäägi juures tähendab, et eraisikute laenukoormus suhtena SKTsse kasvab. 2009. a. III kvartaliks oli Eesti eraisikute laenukoormuseks 53,3%. Veel aasta varem oli see 46,9%.
- **Valminud eluruume 40%.** 2009. aasta jooksul valmis 3010 eluruumi, mis on üle 40% 2008. aastast vähem. Pea samas proportsioonis vähenes valminud eluruumide pind. Seega oleme eluruumide valmimisega 2004. aastaga samal tasemel.
- **Mitteeluruumide tuleb turule üha rohkem.** 2009. a. IV kvartalis sai kasutusloa 297 mitteeluruumi. See jätkas juba kolmandat kvartalit järjest asetleidnud kasutuslubade väljastamise tõusu. Seejuures väljastati 2009. aastal vaid 21 mitteeluruumi kasutusluba vähem kui 2008. aastal.
- **Kinnisvaratehingute arvu langus peatus.** 2009. a. viimases kvartalis tehti 11 279 kinnisvaratehingut, mis on sama palju, kui aasta tagasi. Kinnisvaratehingute käive siiski langes aastaga 16% võrra ja jõudis 6,5 miljardi kroonini.

Paljude negatiivsete uudiste seas on üha enam ja enam positiivseid märke, mis annavad teada elamispindade turu käivitumisest. Elamispindade turg on tänu enamale likviidsusele ja laiemale klientide hulgale esimene turu segment, mis kriisist väljub.

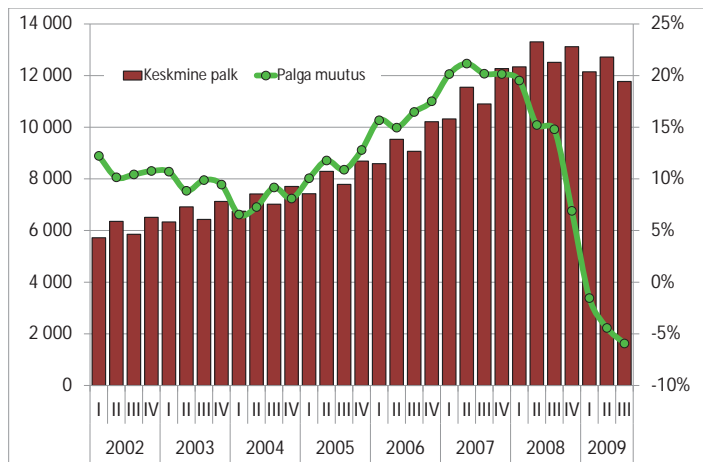
See annab põhjust positiivseks arvamuseks, et ühel momendil on kriisist taastumas ka teised turu sektorid.

Tõnu Toompark
Adaur Grupp OÜ
www.adaur.ee

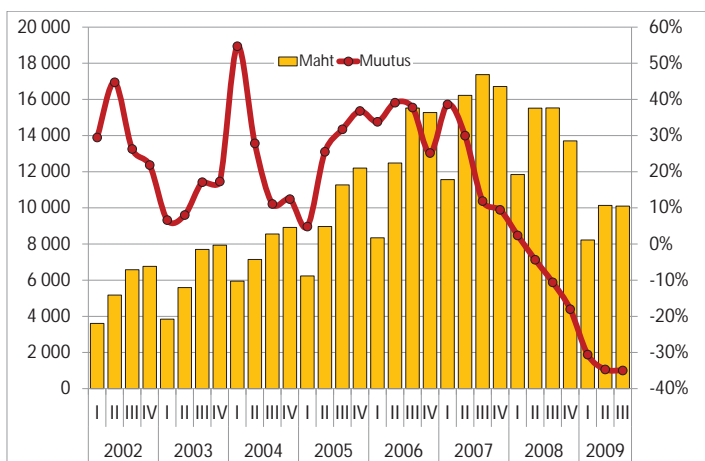
Üldine statistika



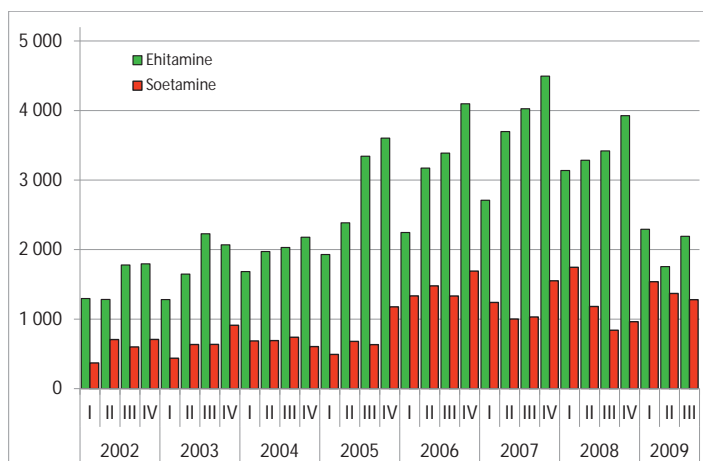
Tööga hõivatute (vasak telg, 1 000) ja töötute (parem telg) arv (1 000 inimest)



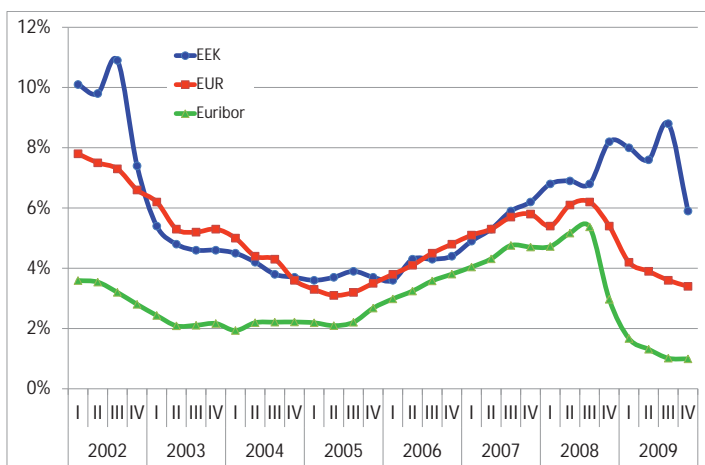
Keskmine palk (vasak telg, kr) ja palga muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



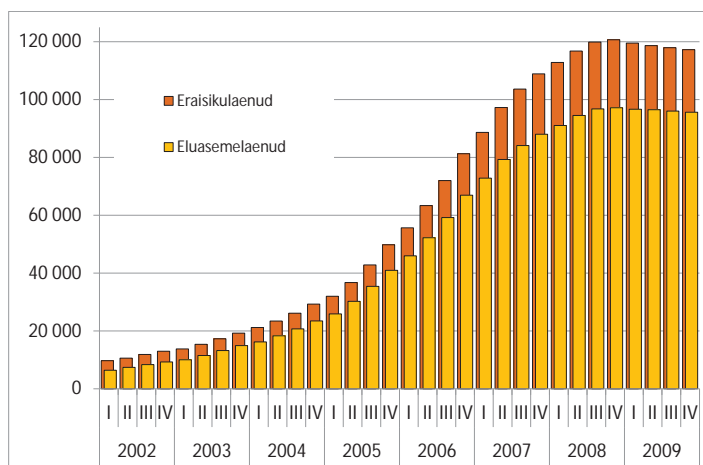
Ehitustööde maht (vasak telg, mln kr) ja muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (parem telg, %)



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

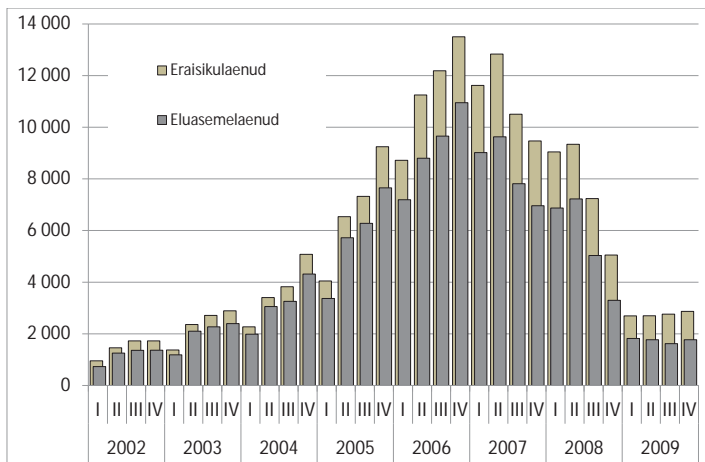


Eluasemelaenu intressimäärad ja Euribor, %

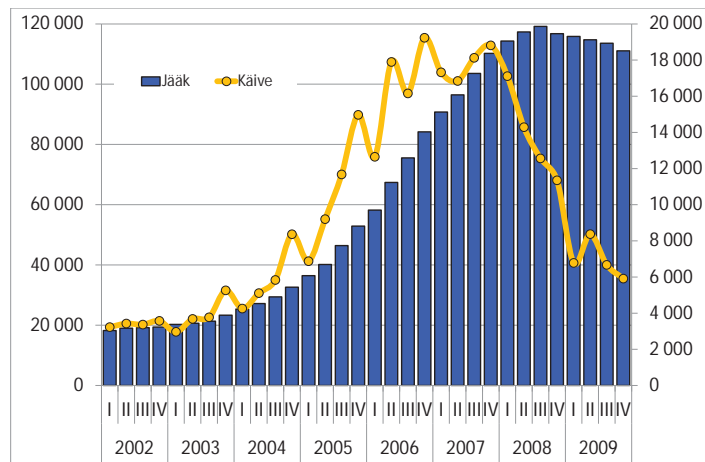


Eluasemelaenu ja eraisikulaenu jääk, mln kr

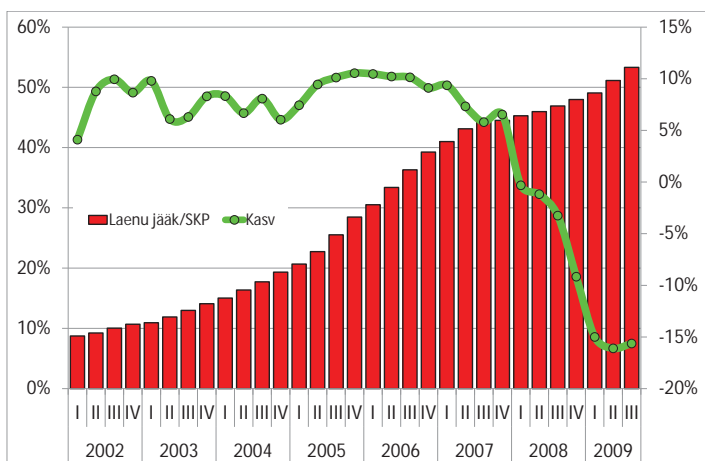
Üldine statistika



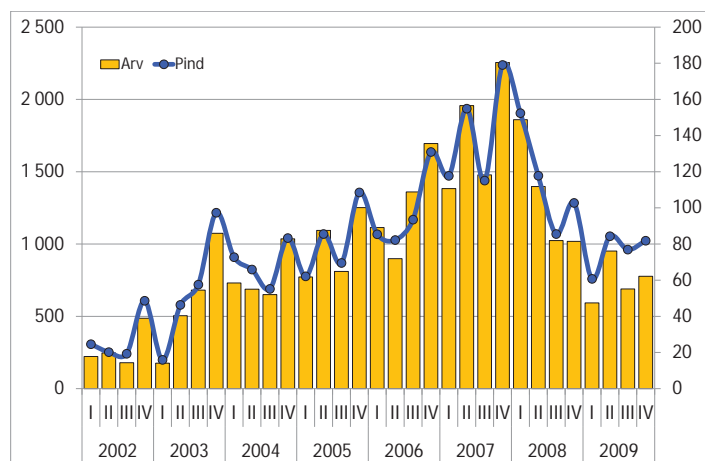
Eluasemelaenude ja erasisikulaenude käive, mln kr



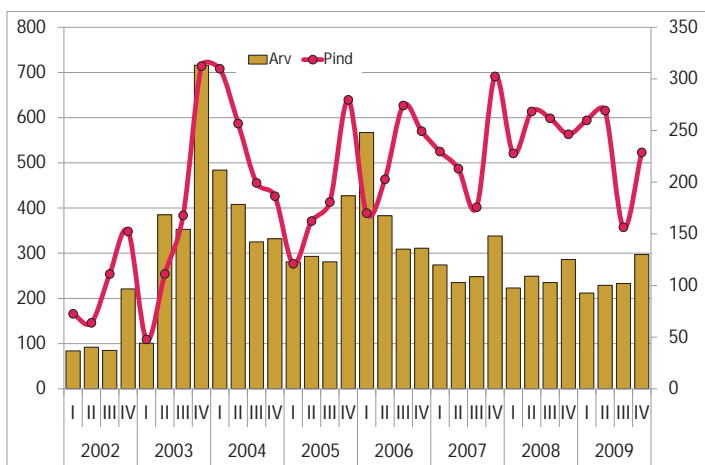
Äriühingutele antud laenude jääk (vasak telg) ja käive (parem telg), mln kr



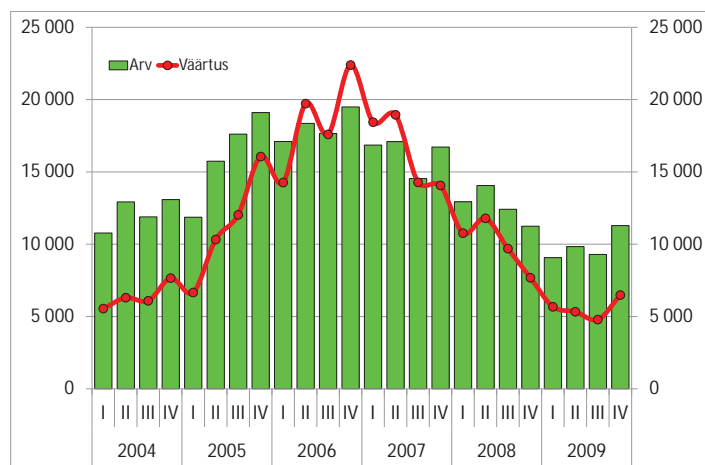
Erasisikulaenude osakaal sisemajanduse koguproduktist (vasak telg) ja majanduskasv (parem telg), %



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

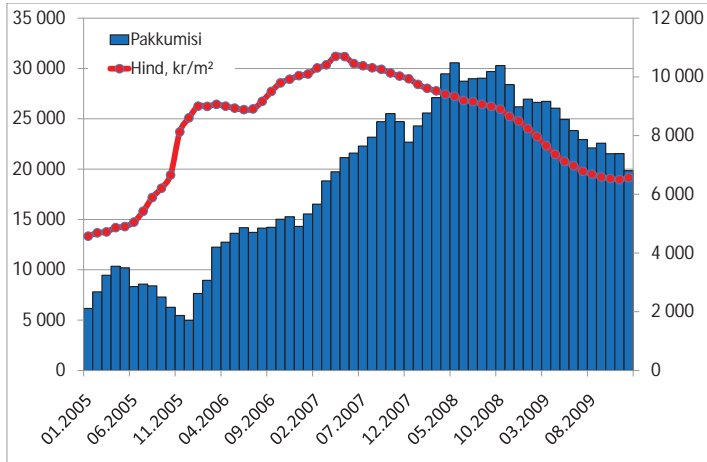


Kasutusloa saanud mitteeluhoonete arv (vasak telg) ja pind (parem telg, 1000 m²)

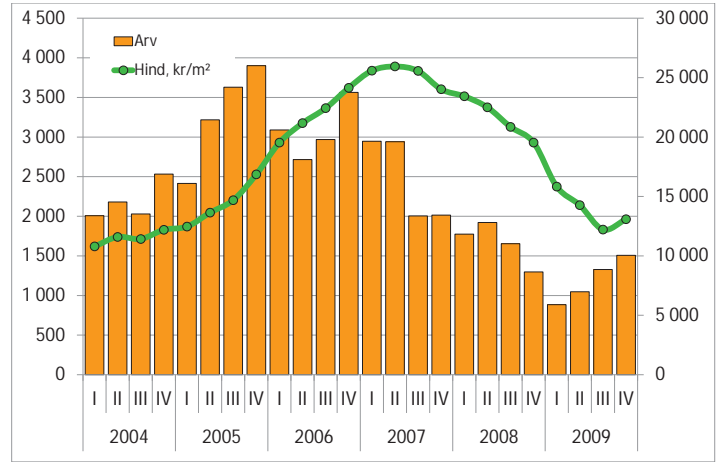


Kinnisvaratehingute arv (vasak telg) ja väärtus (parem telg, mln kr)

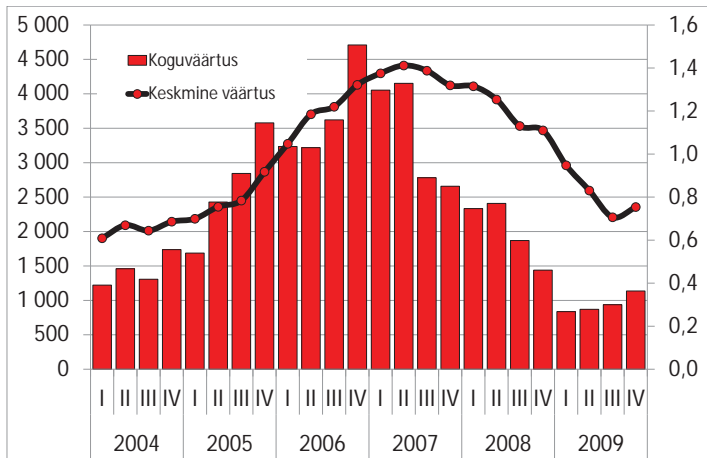
Tallinn



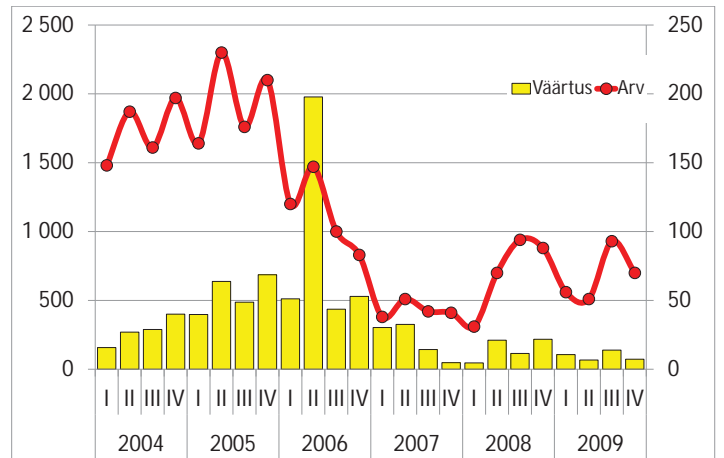
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



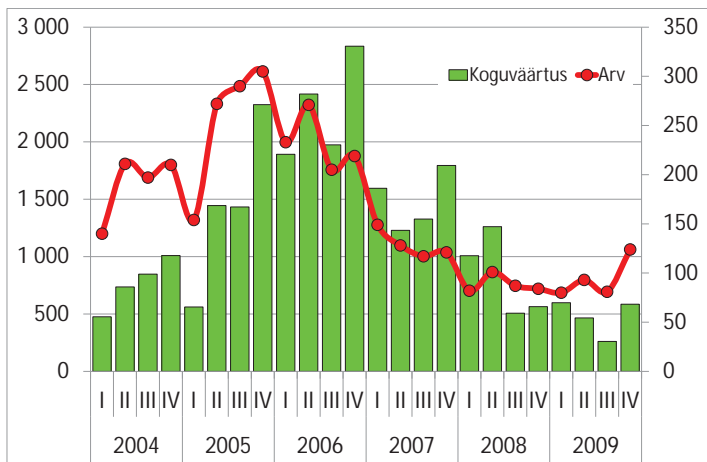
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



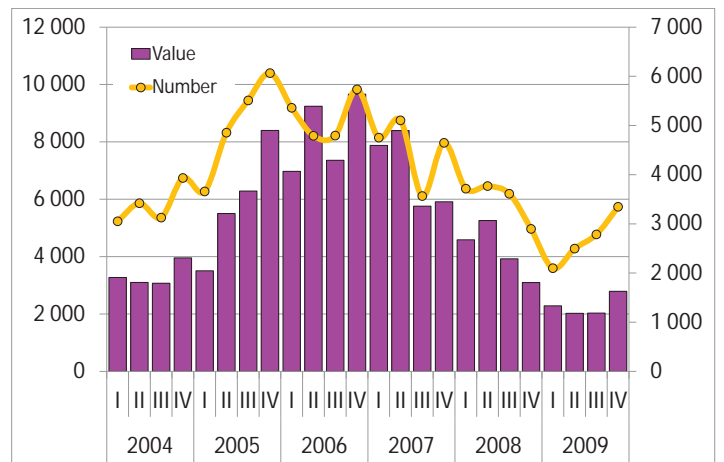
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

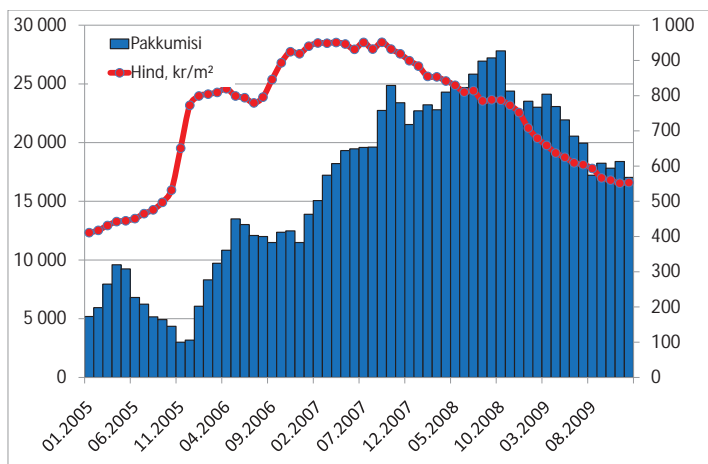


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

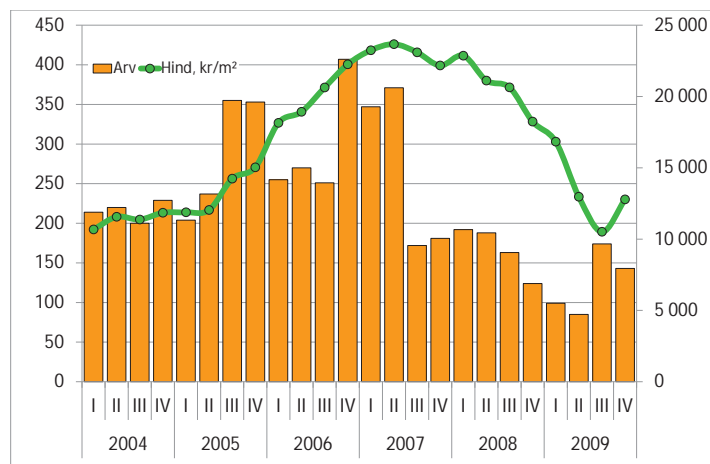


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

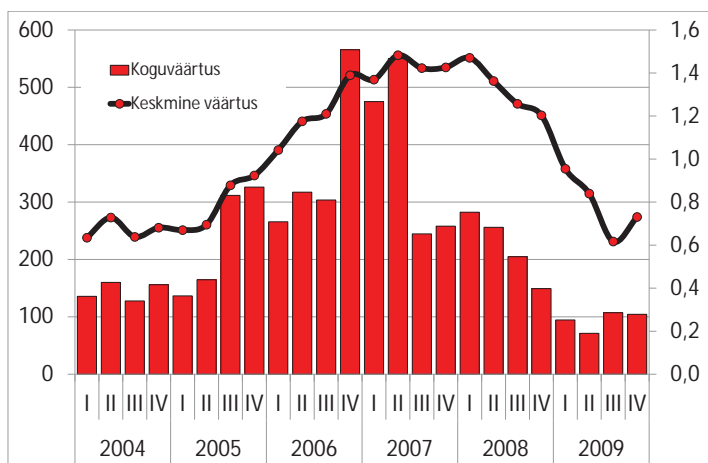
Haabersti linnaosa



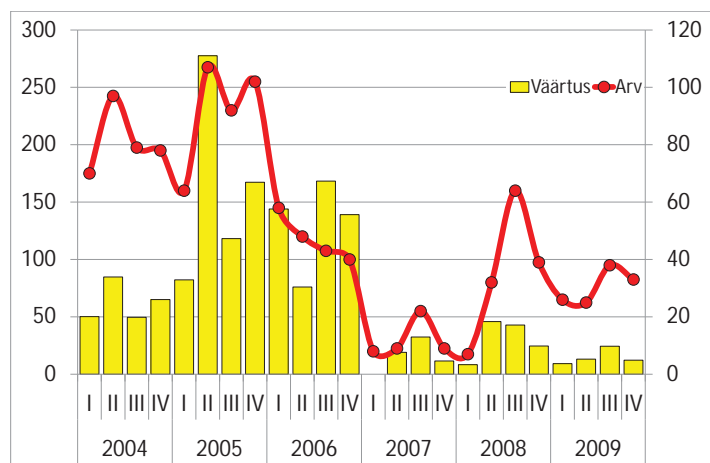
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



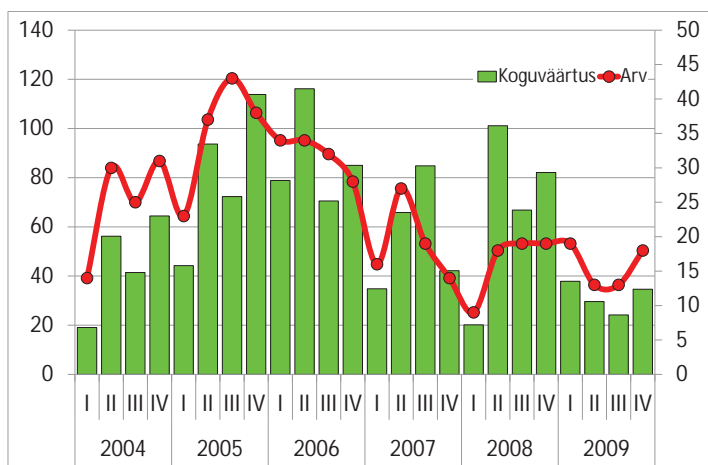
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



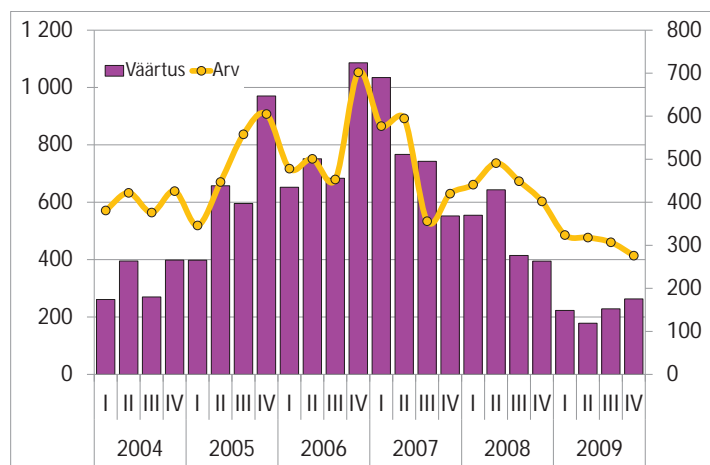
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

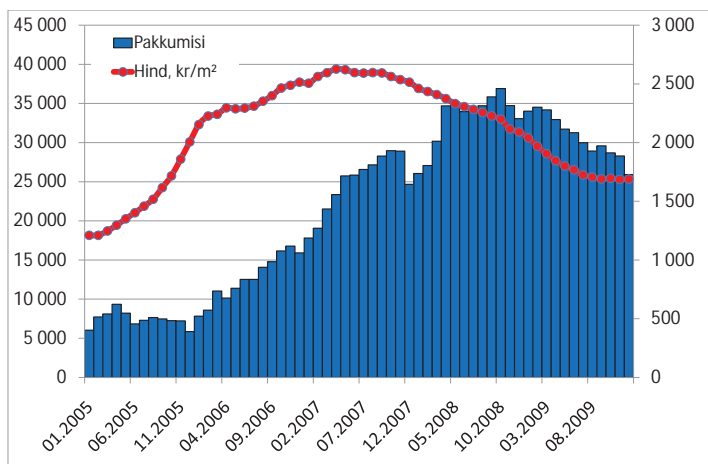


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

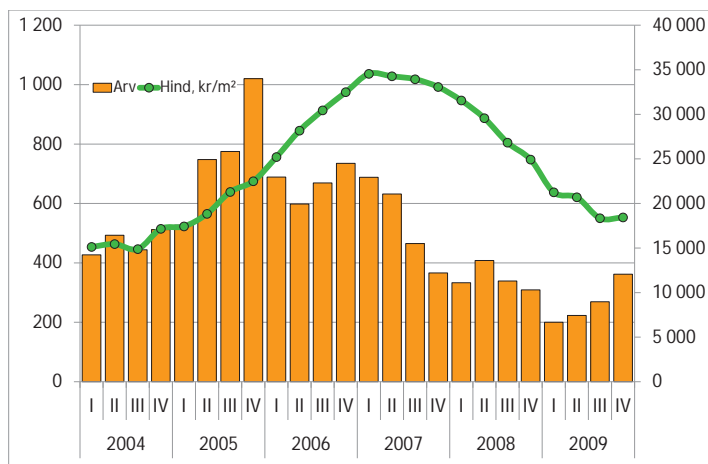


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

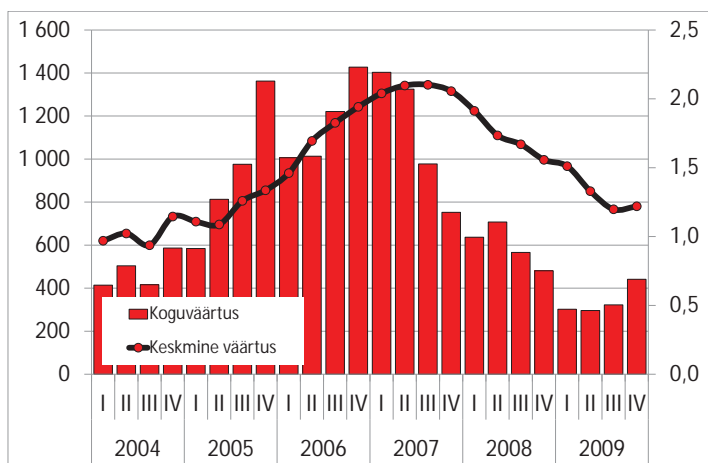
Kesklinna linnaosa



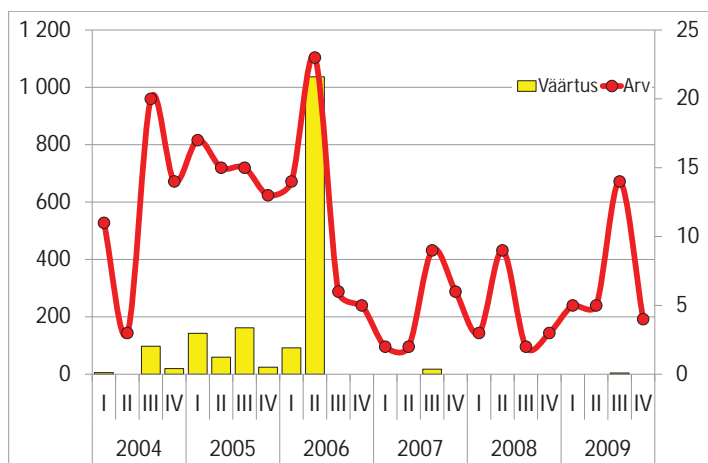
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



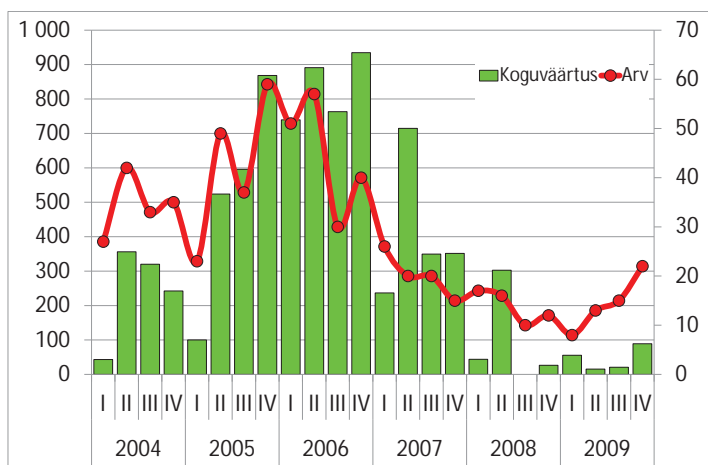
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



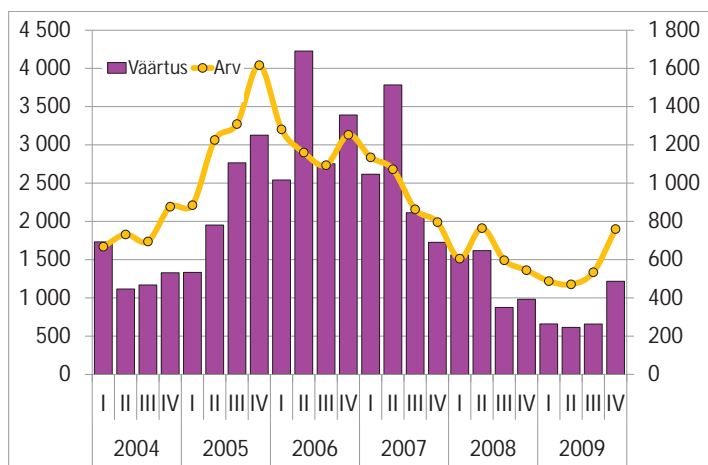
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

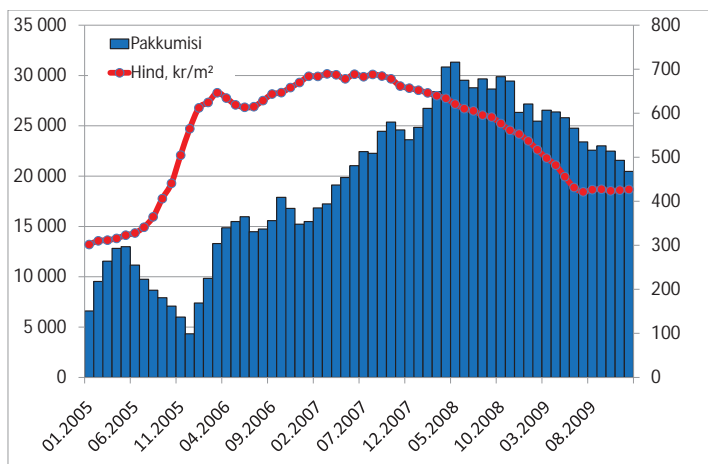


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

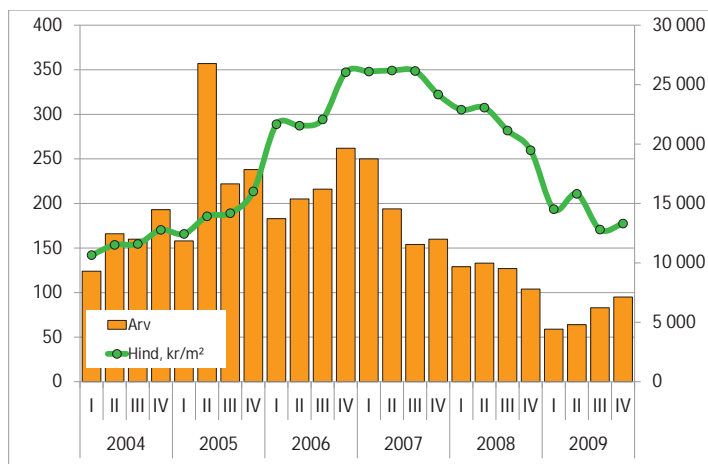


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

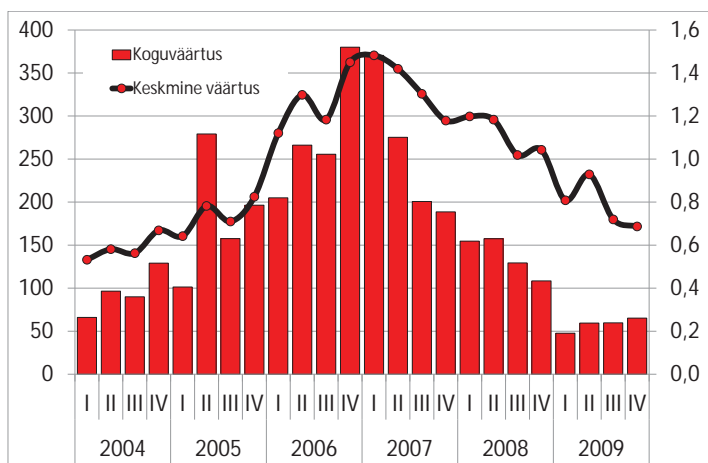
Kristiine linnaosa



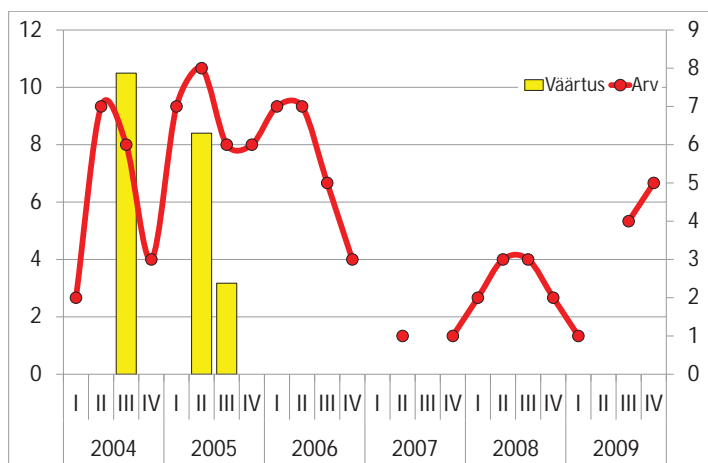
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



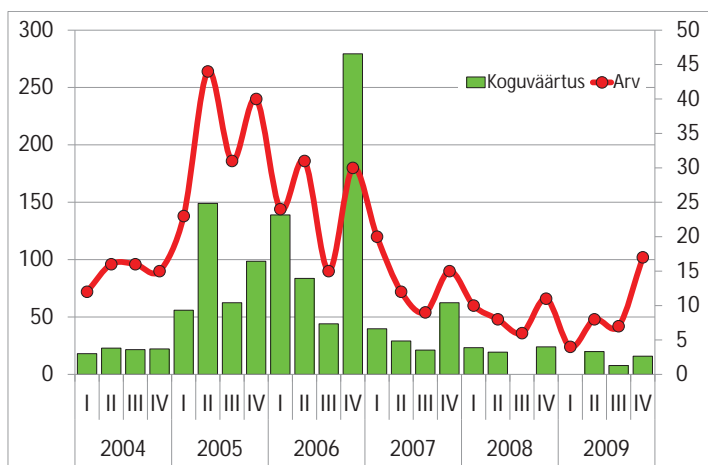
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



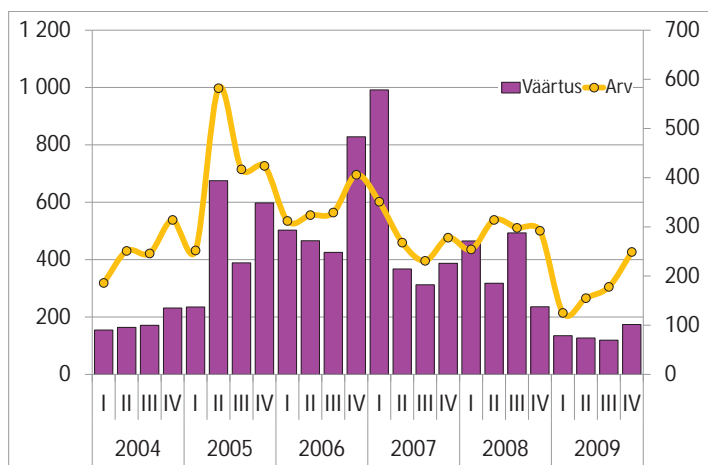
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

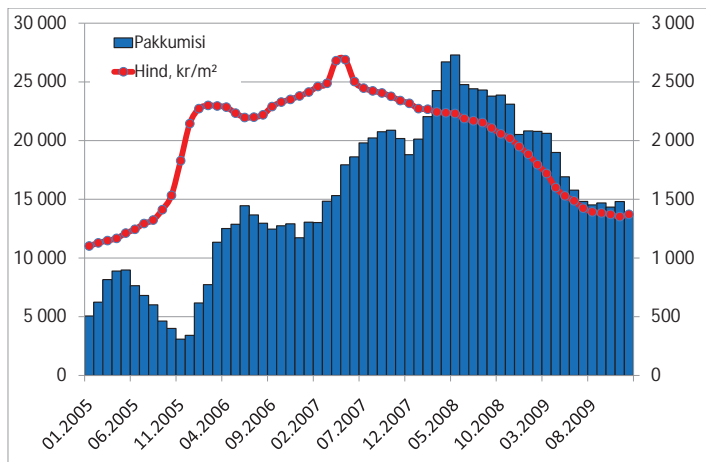


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

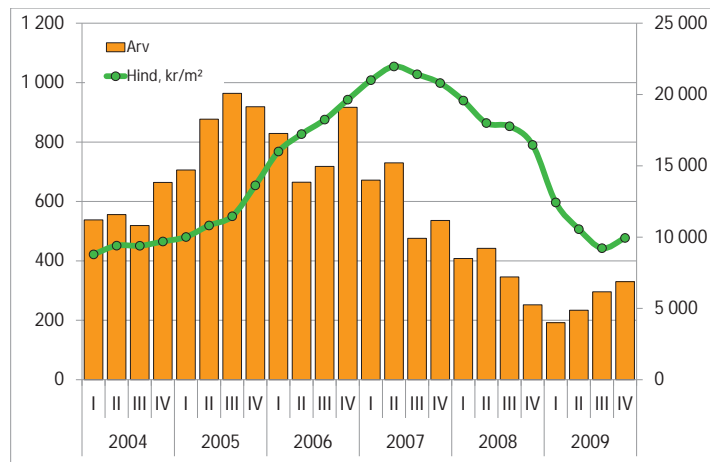


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

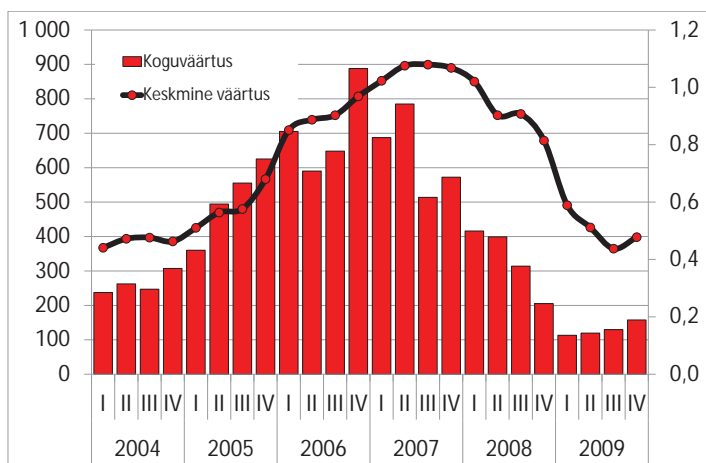
Lasnamäe linnaosa



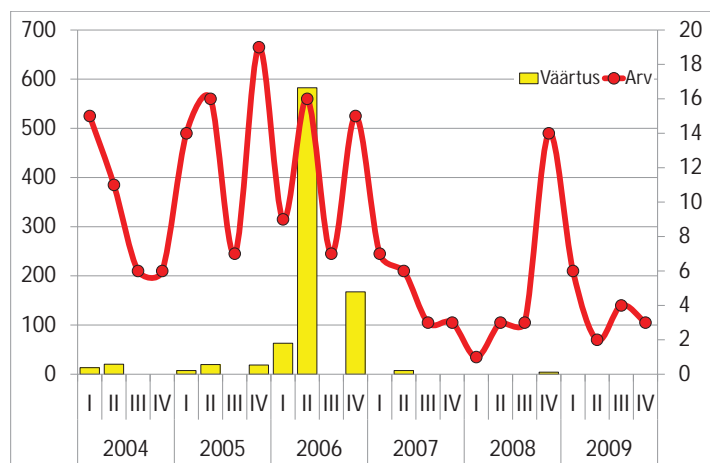
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



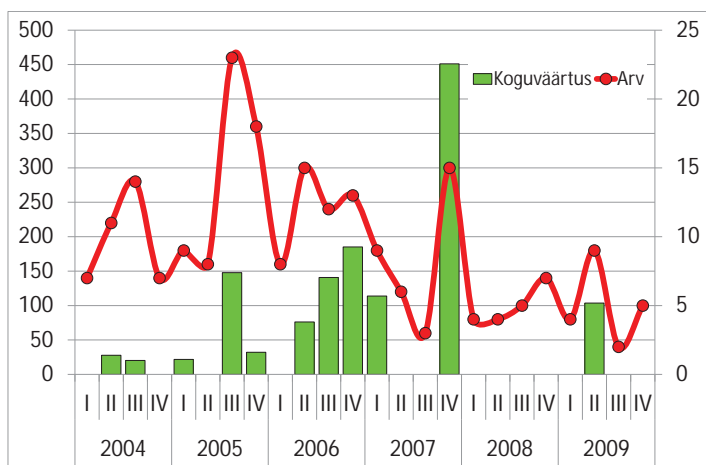
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



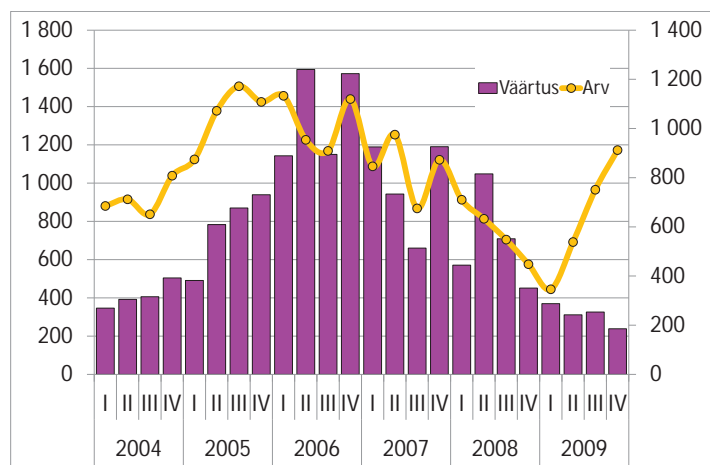
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

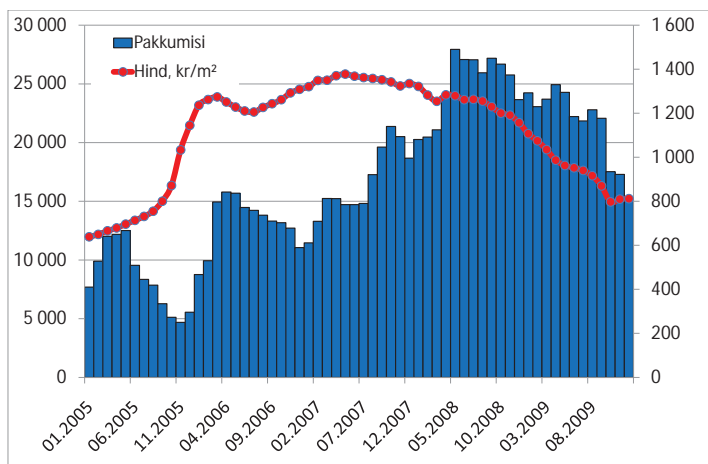


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

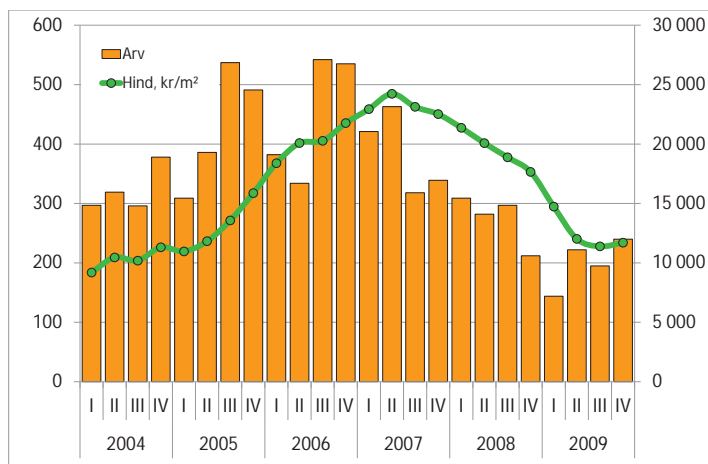


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

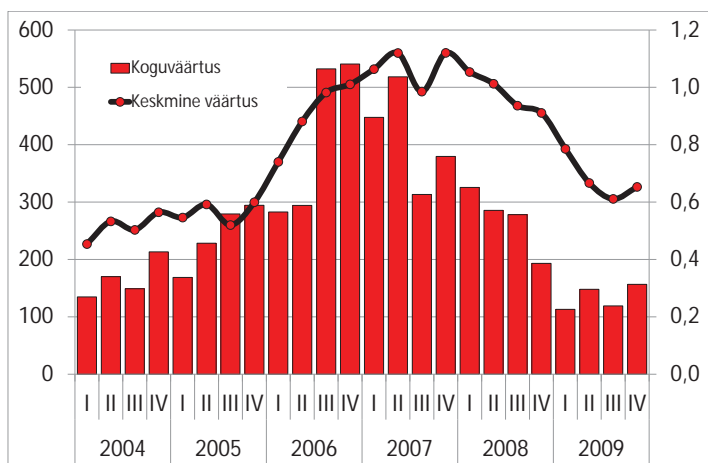
Mustamäe linnaosa



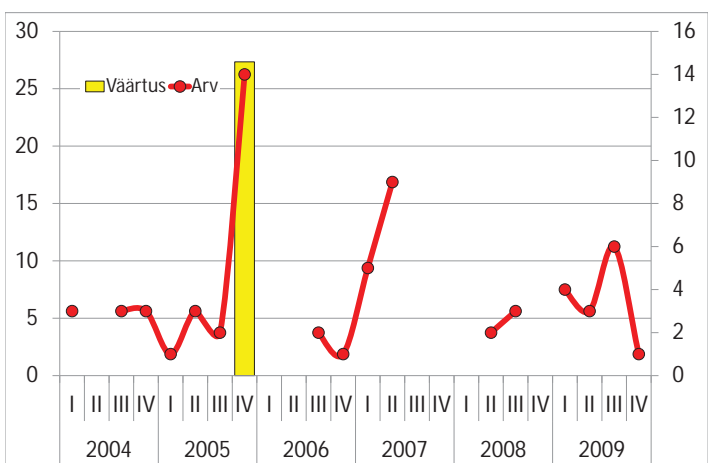
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



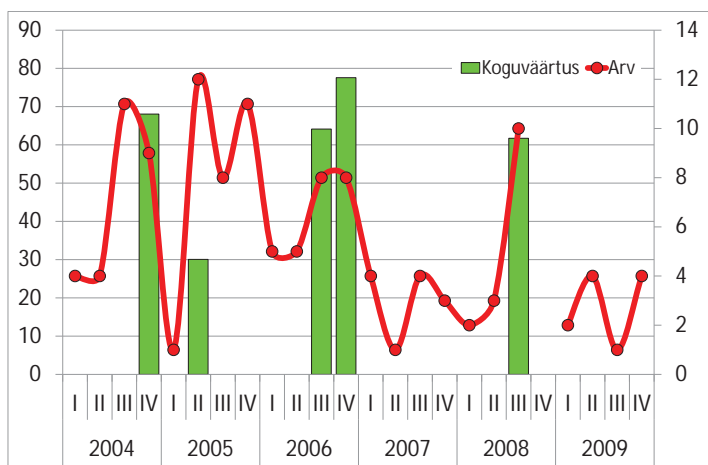
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



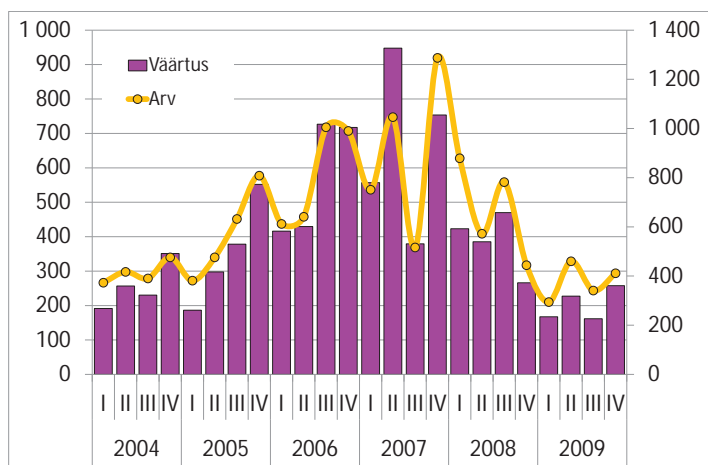
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

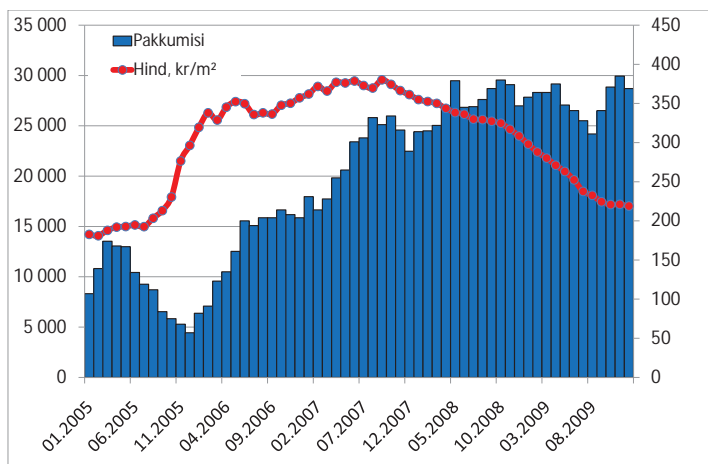


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

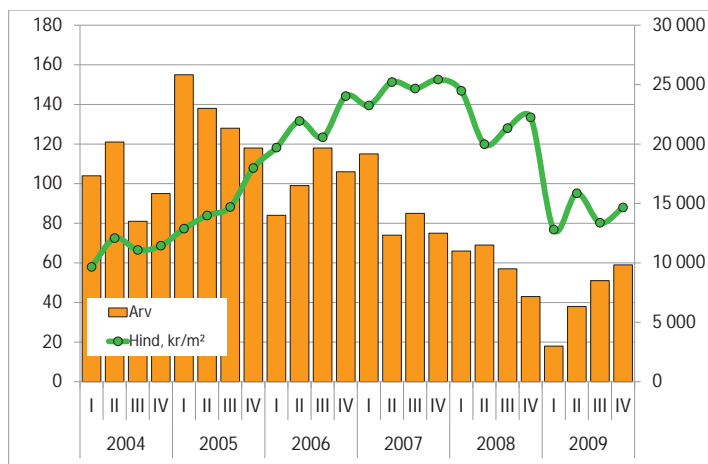


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

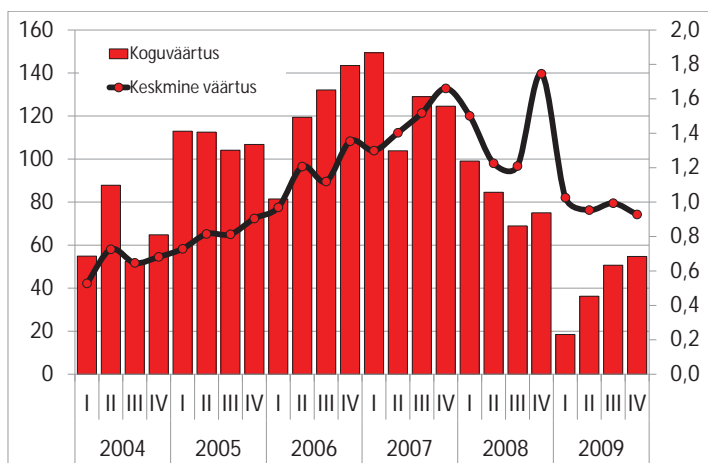
Nõmme linnaosa



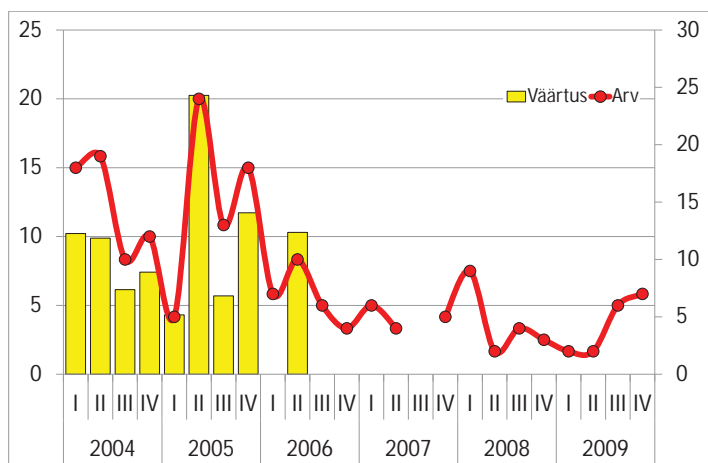
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



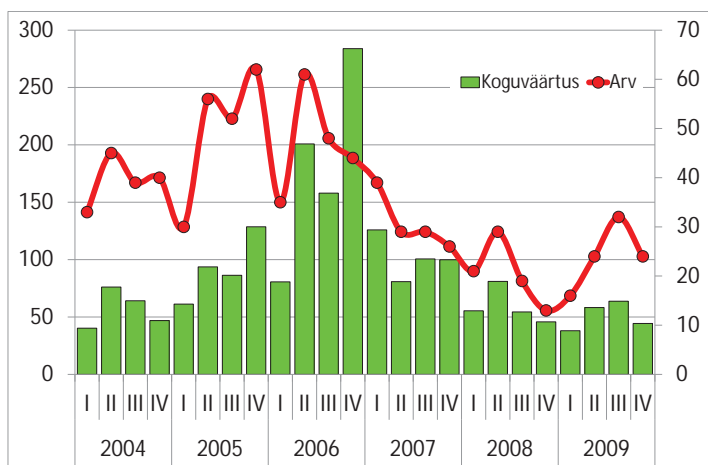
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



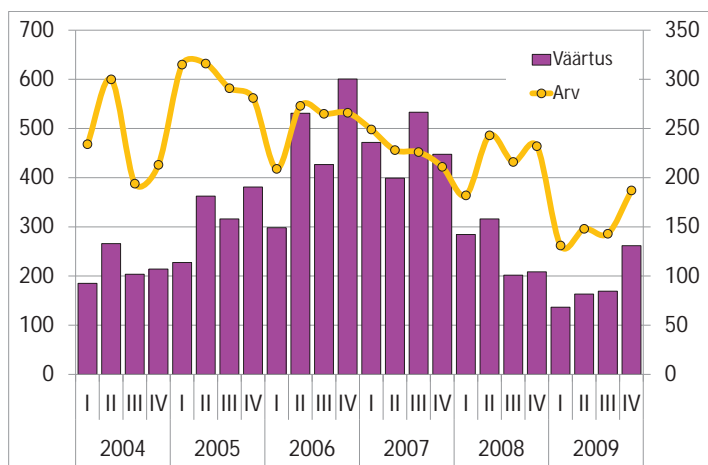
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

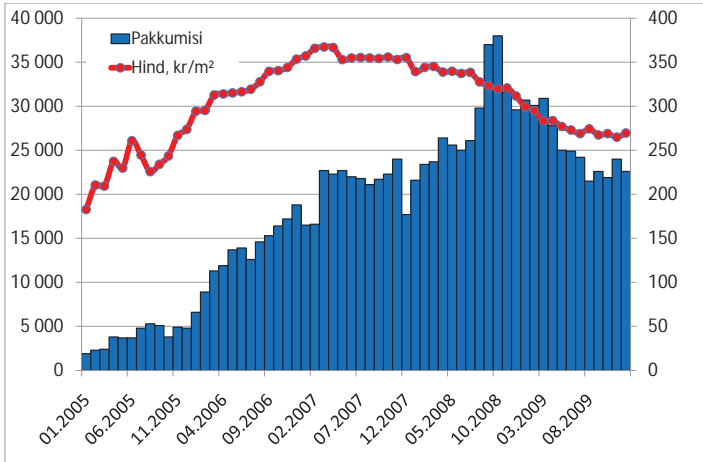


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

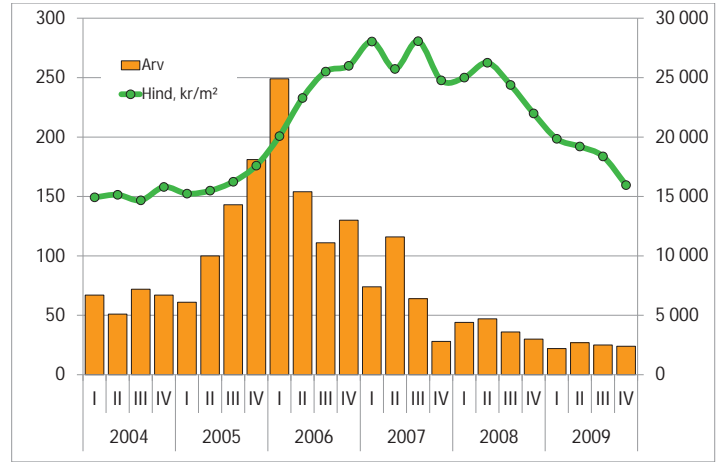


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

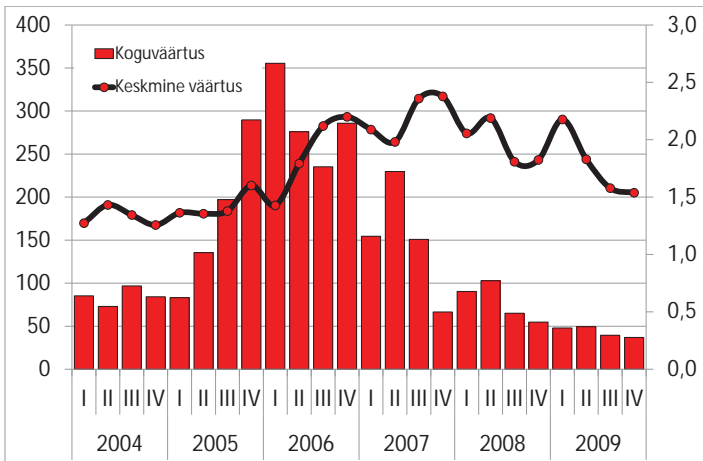
Pirita linnaosa



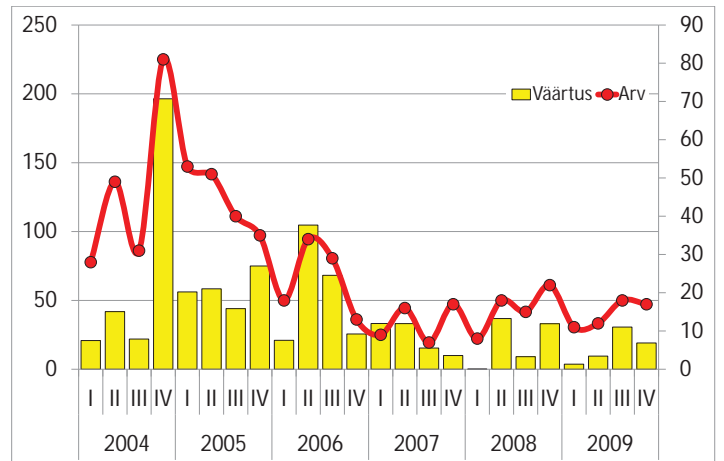
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



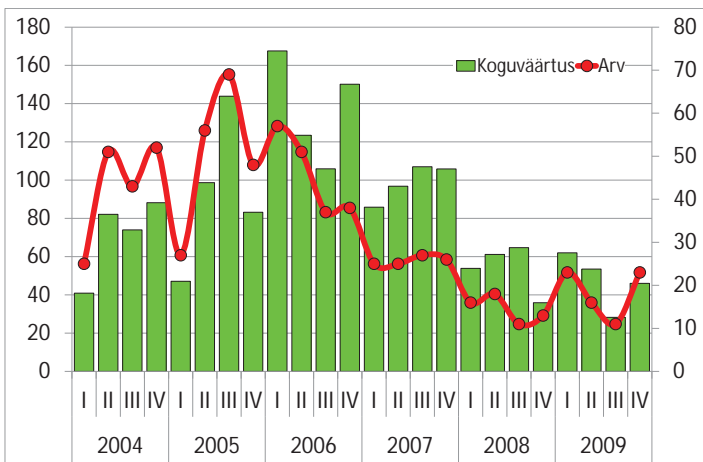
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



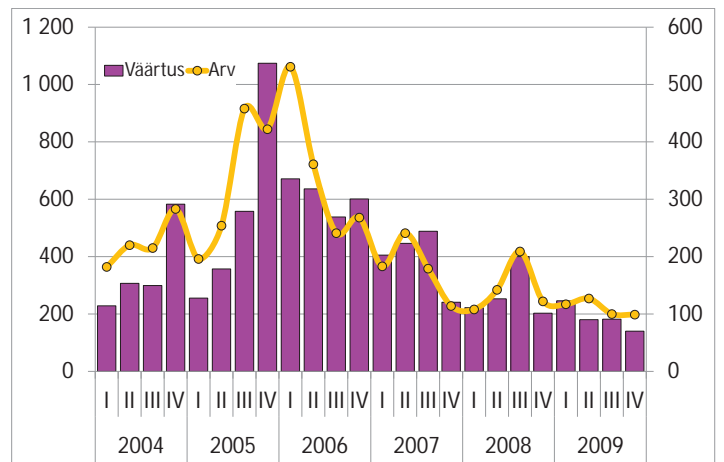
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

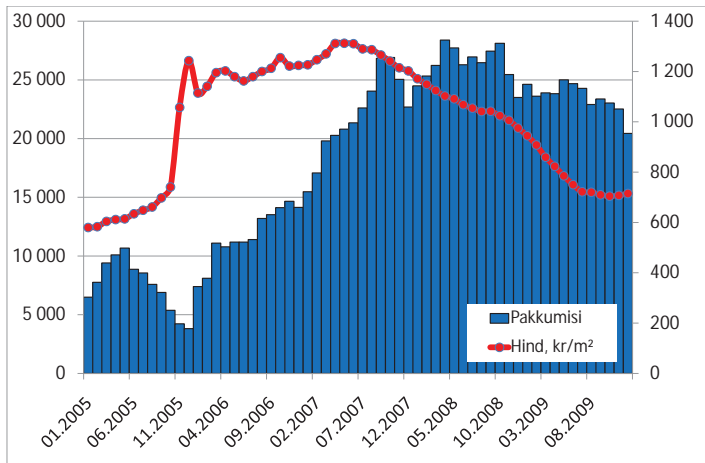


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

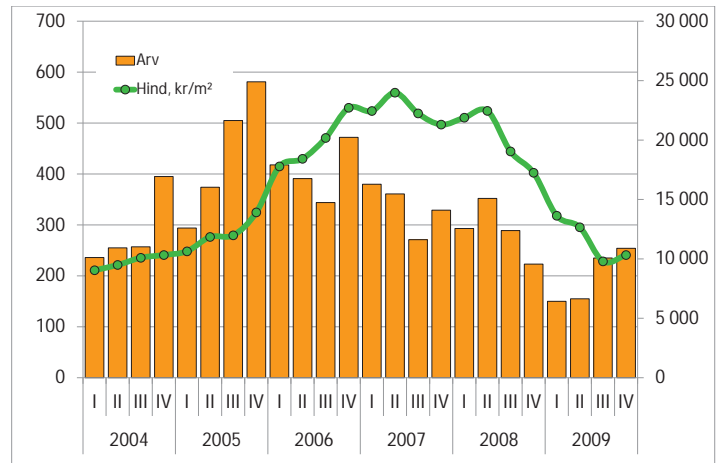


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

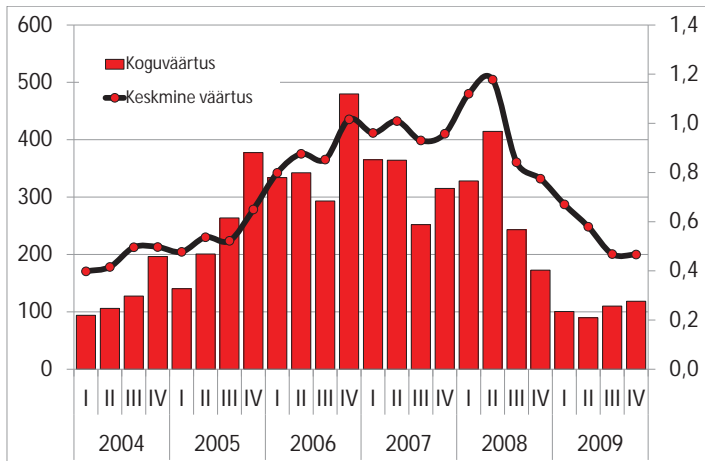
Põhja-Tallinn linnaosa



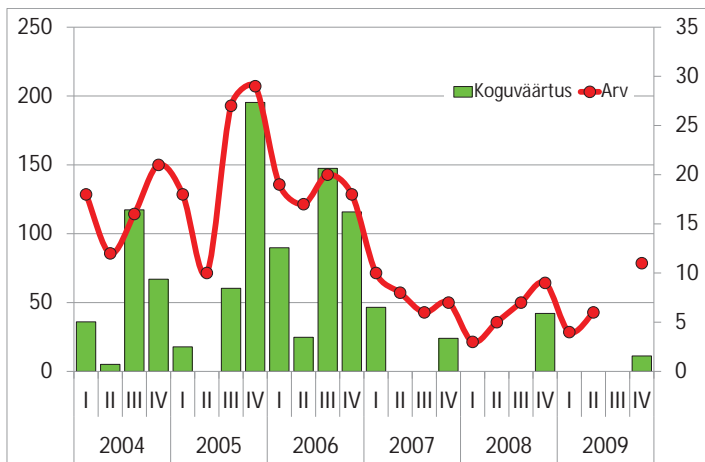
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



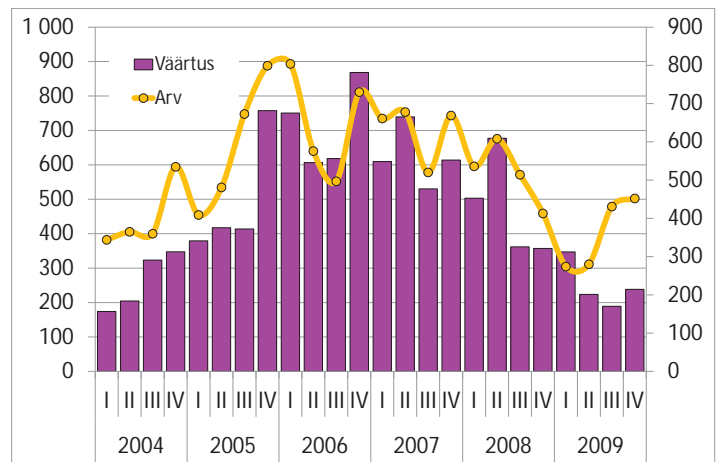
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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

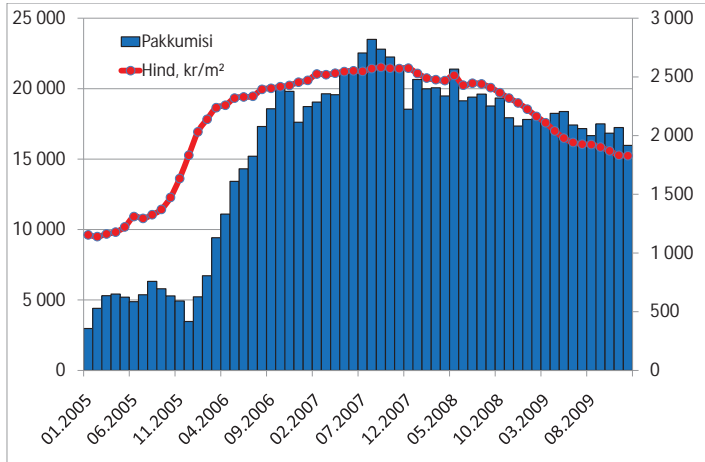


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

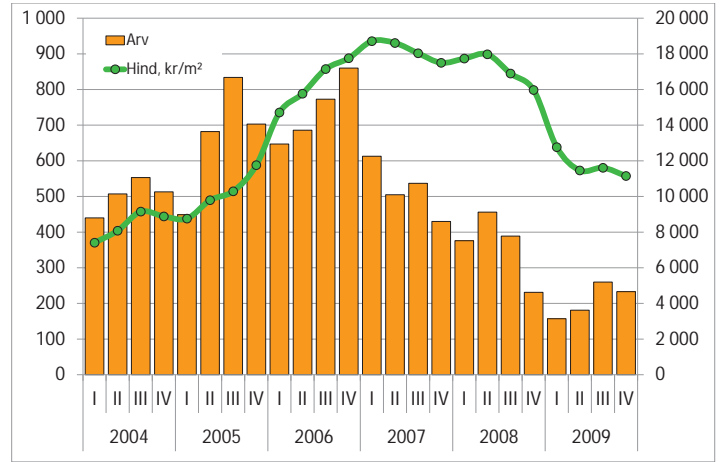


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

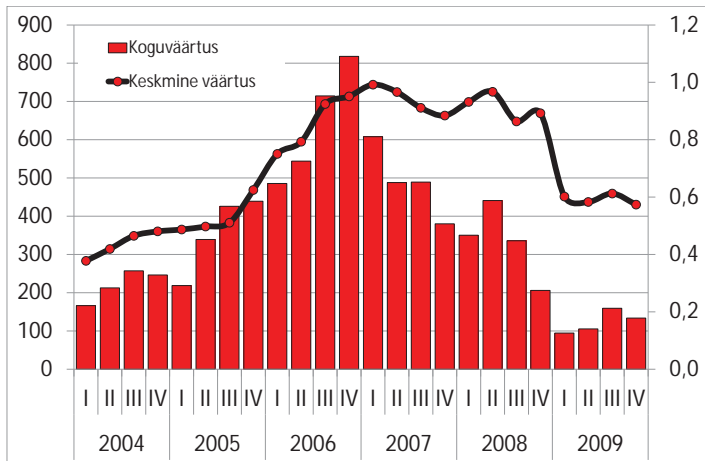
Tartu



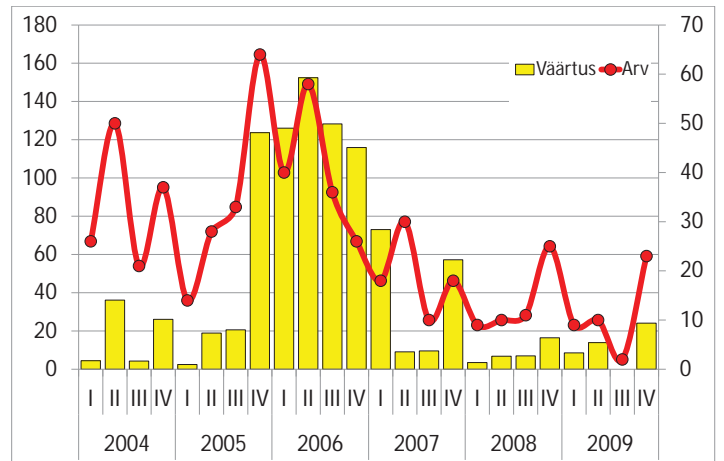
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



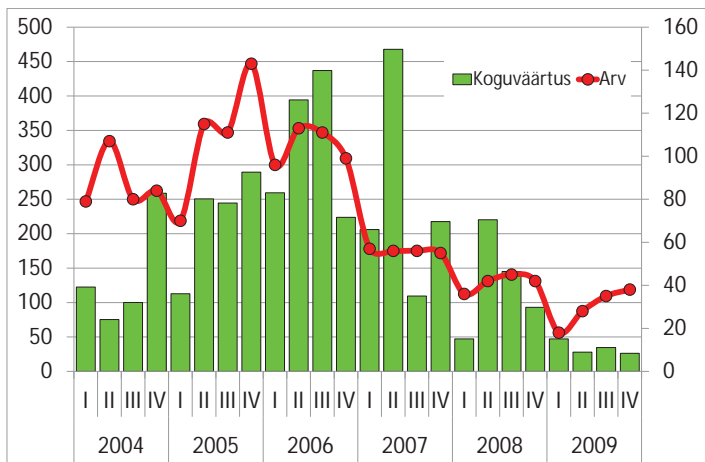
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



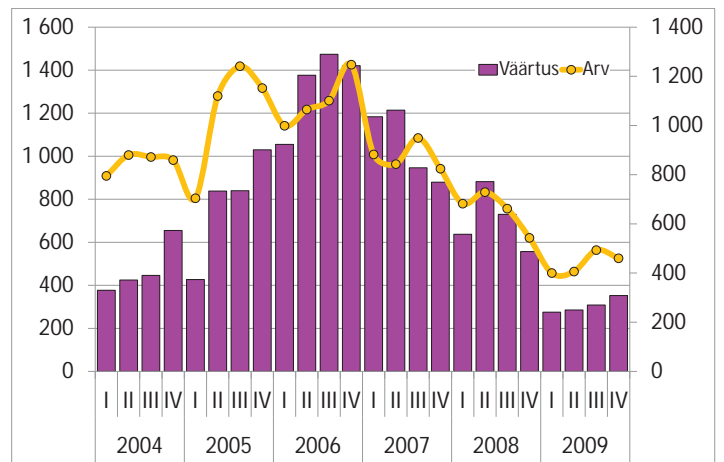
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

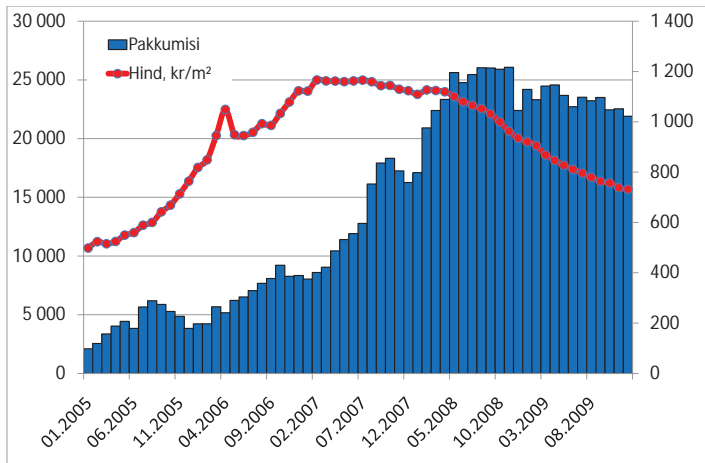


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

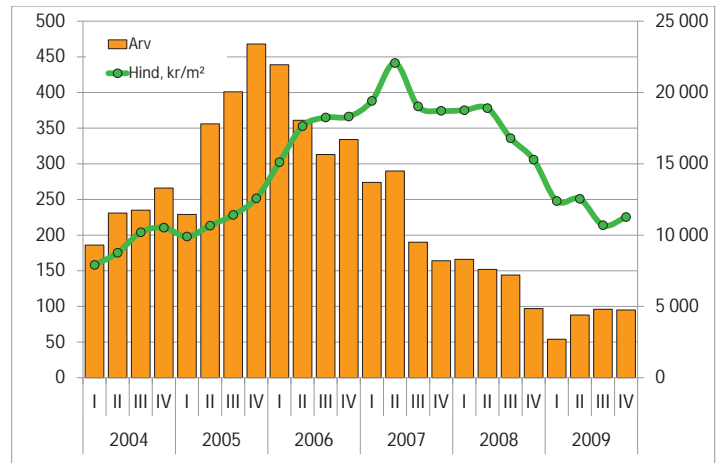


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

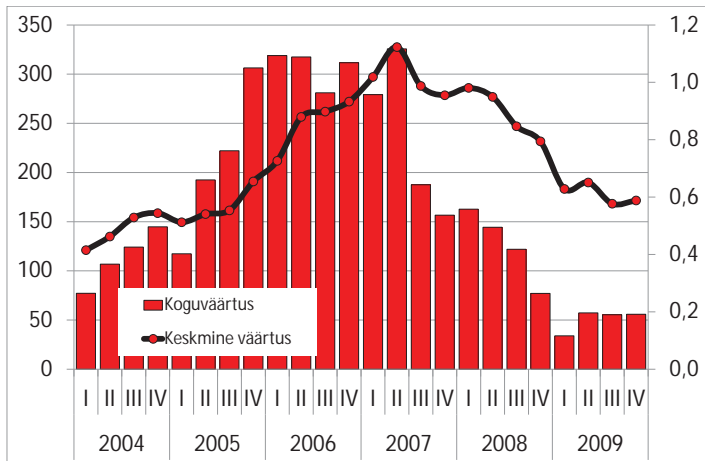
Pärnu



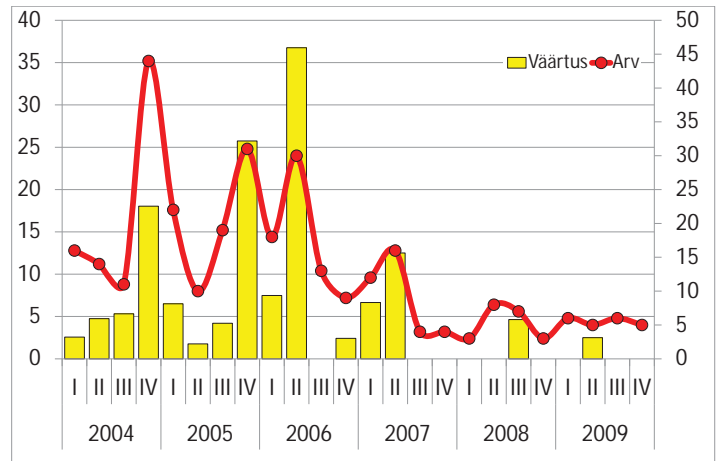
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



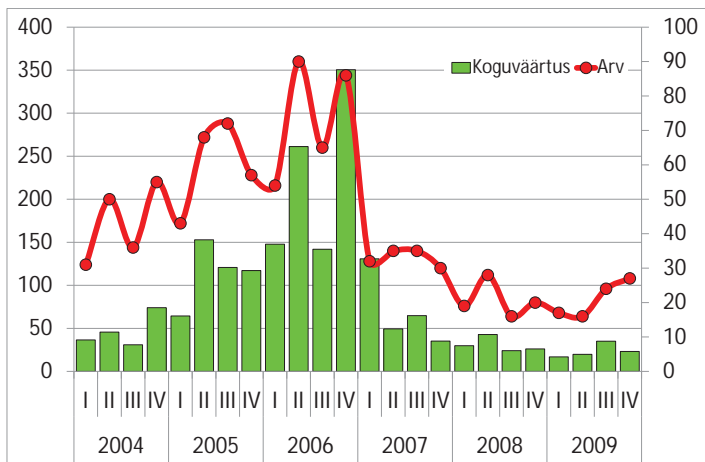
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



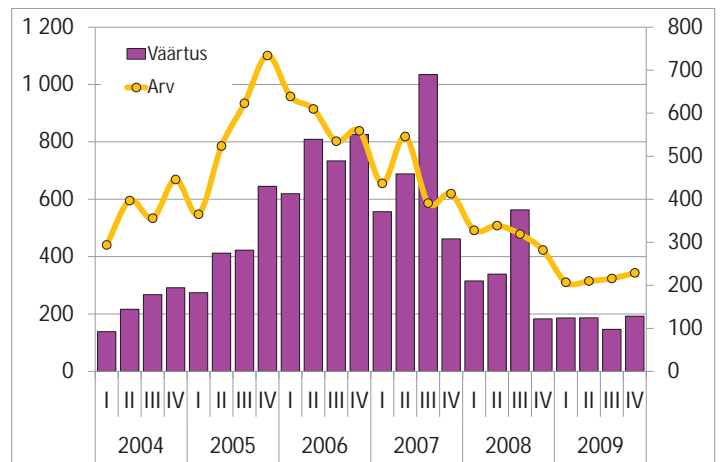
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

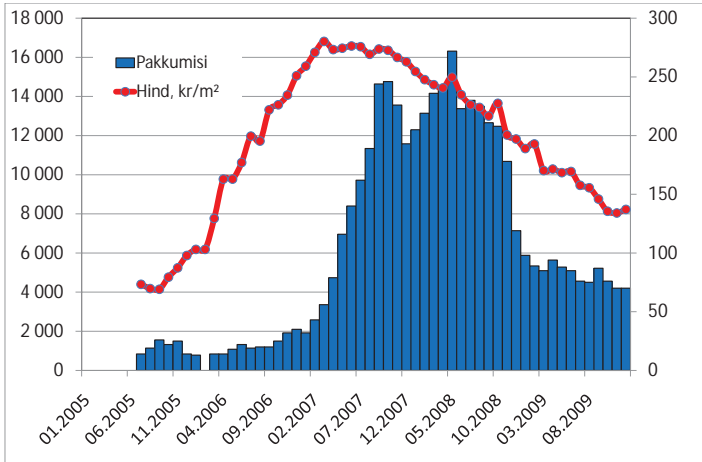


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

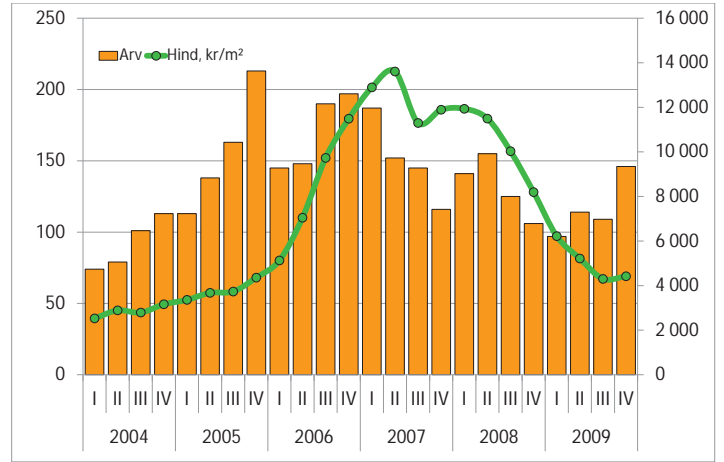


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

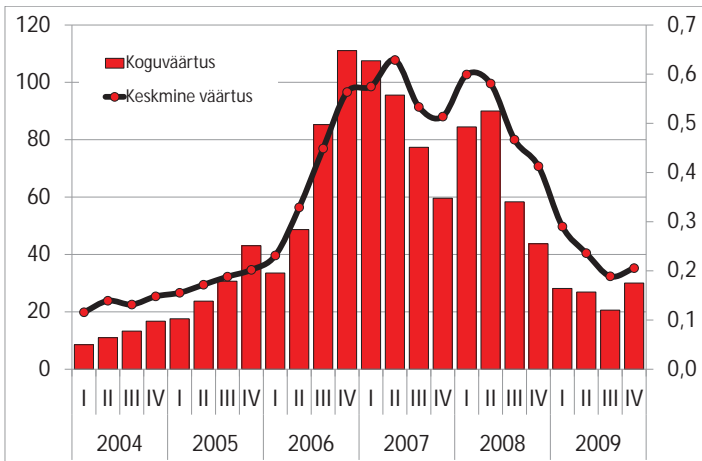
Narva



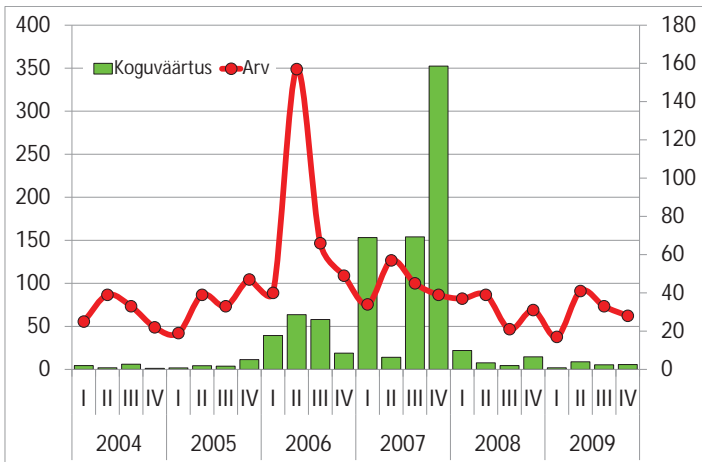
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



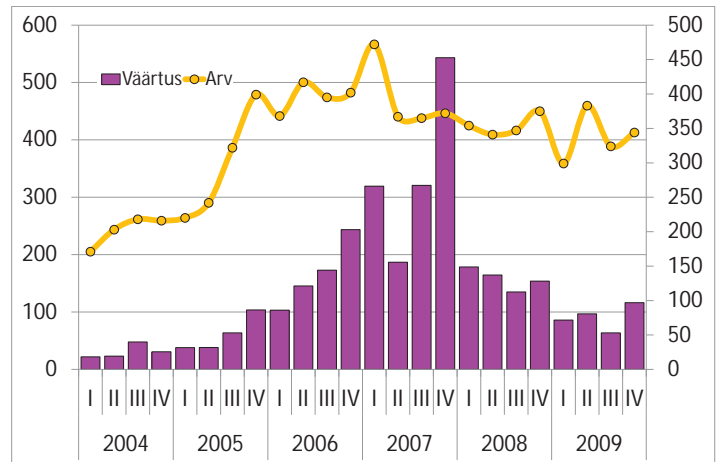
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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)

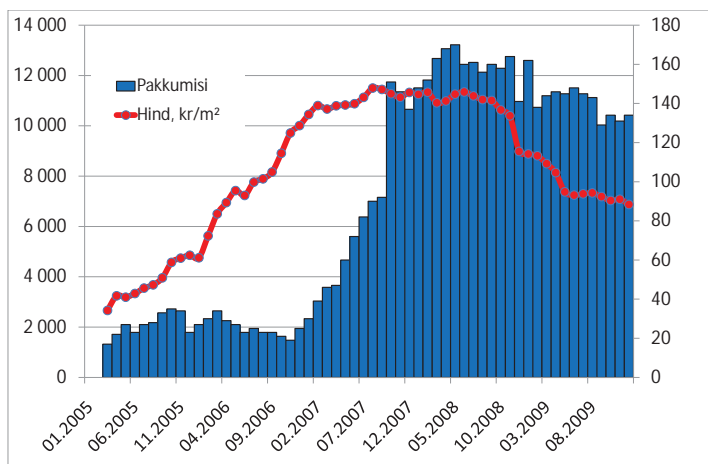


adaur grupp

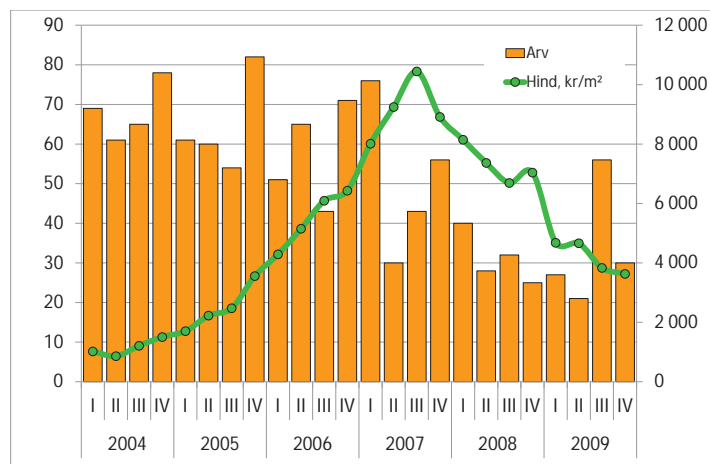
KINNISVARAKONSULTATSIOONID:
kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ  tonu@adaur.ee
Juhatuse liige www.adaur.ee

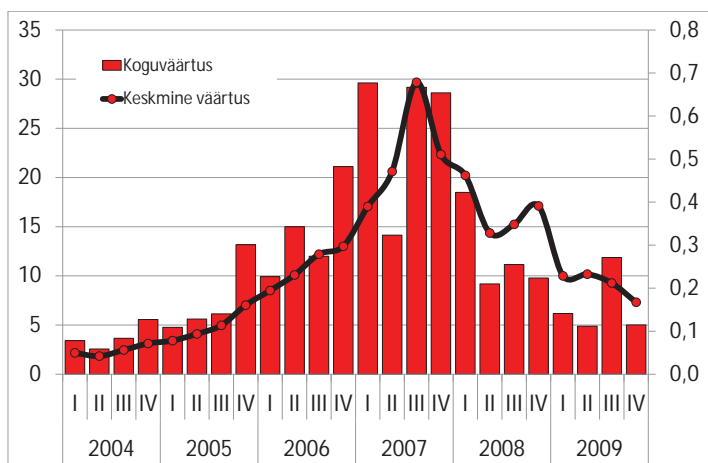
Jõhvi vald



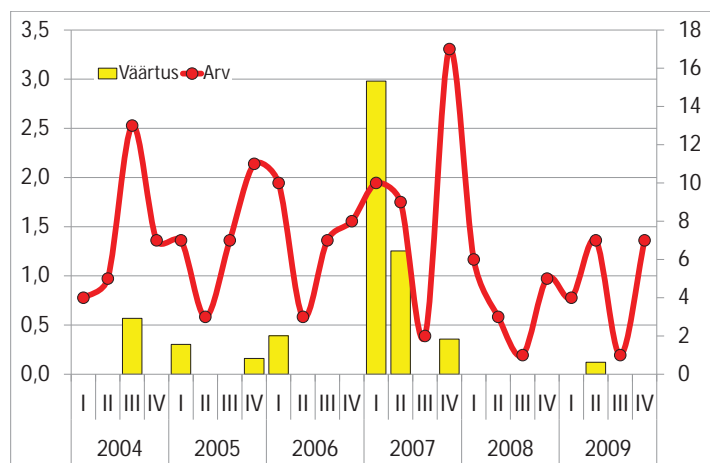
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



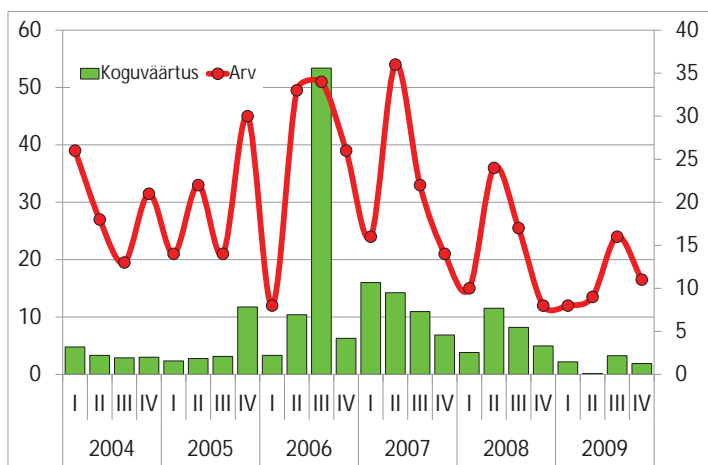
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



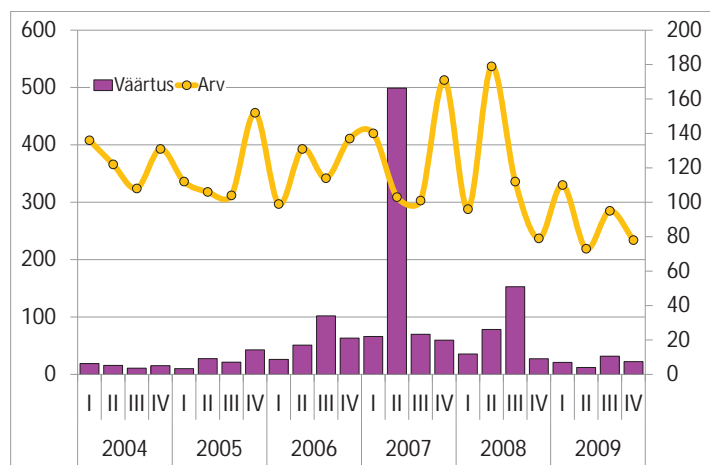
Korteriomanditehingute koguväärtus (vasak telg) ja keskmine väärtus (parem telg), mln kr



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

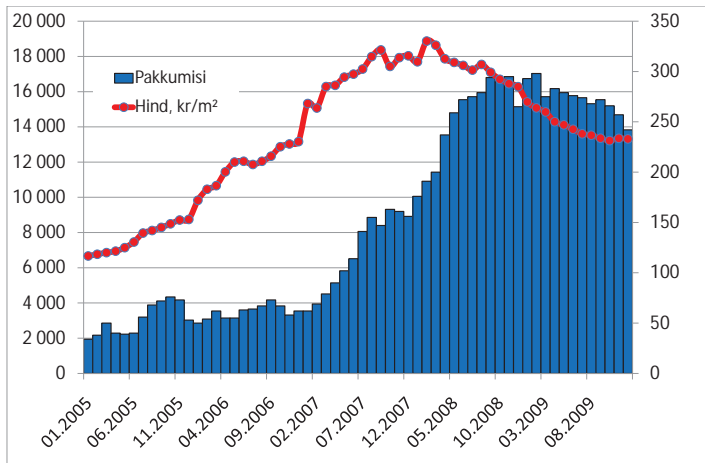


Hoonestatud maa tehingute koguväärtus, mln kr (vasak telg) ja tehingute arv (parem telg)

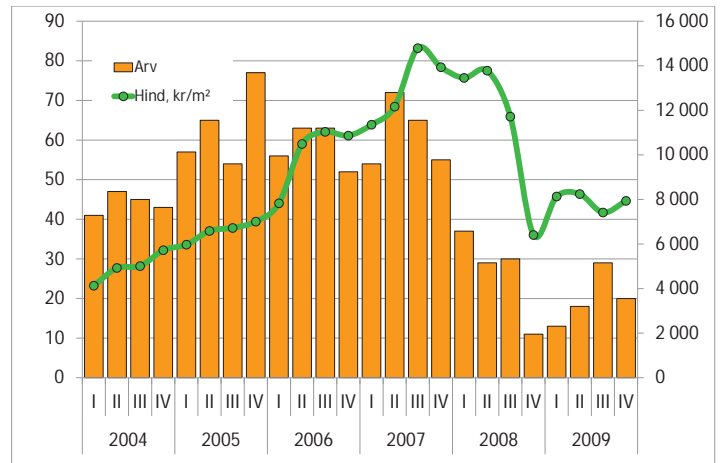


Kinnisvaratehingute väärtus, mln kr (vasak telg) ja arv (parem telg)

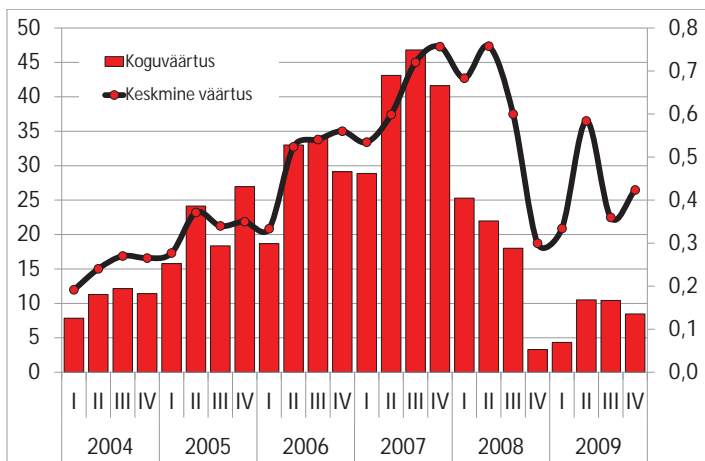
Haapsalu



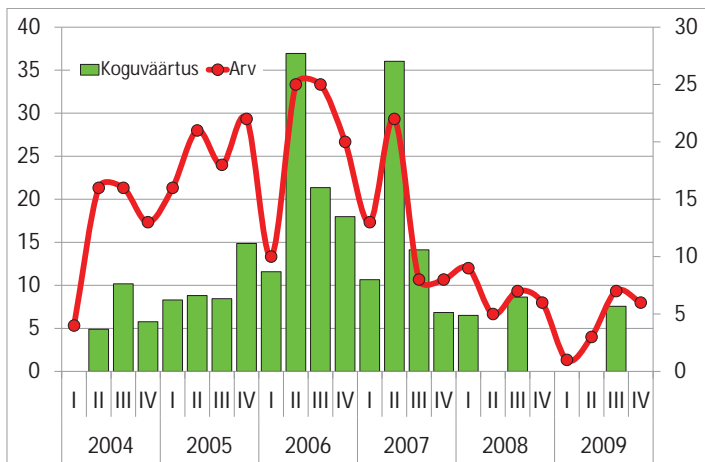
Portaali KV.EE keskmine pakkumishind, kr/m² (vasak telg) ja pakkumiste arv (parem telg)



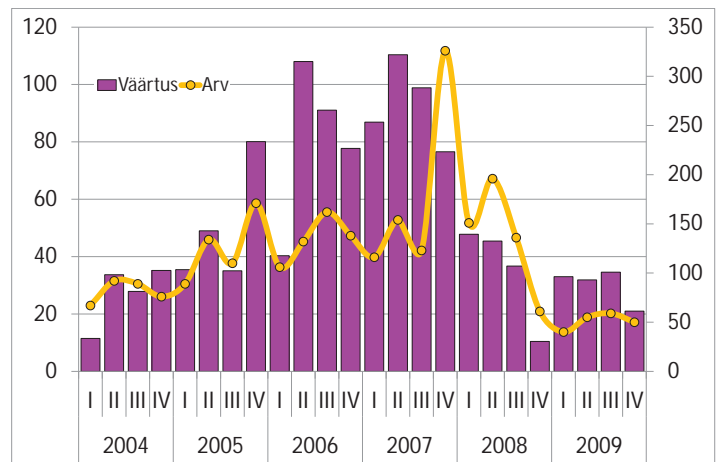
Korteriomanditehingute arv (vasak telg) ja keskmine hind, kr/m² (parem telg)



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



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  tonu@adaur.ee
Juhatuse liige www.adaur.ee

+372 525 9703

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