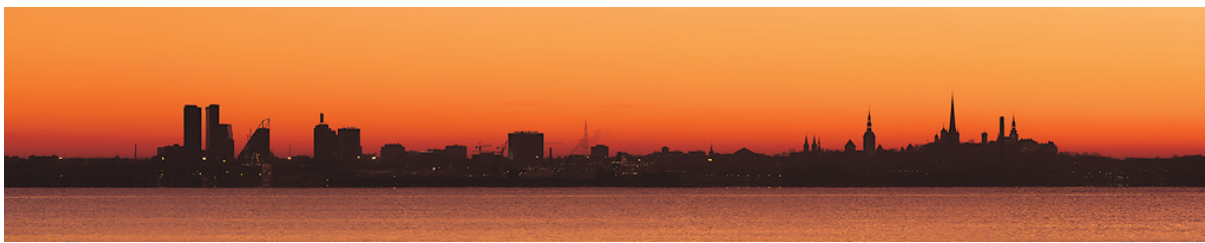


UUSARENDUSTE TURG

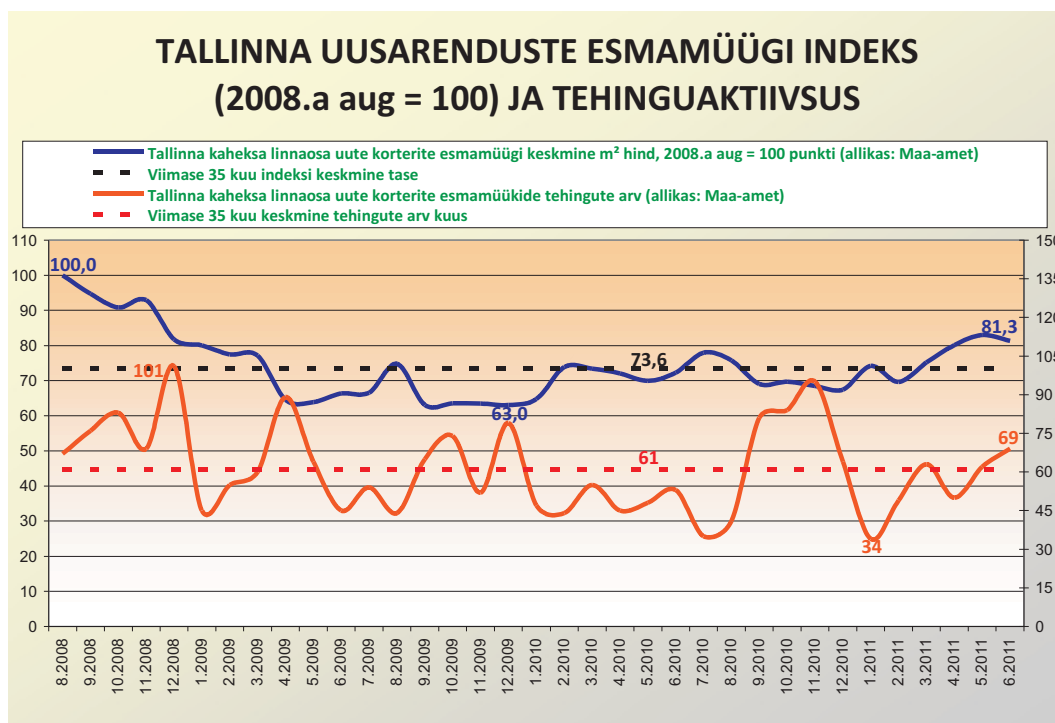
Pindi Kinnisvara/ERI Kinnisvara uusarenduste monitooringu kohaselt oli 2011. aasta esimese poolaasta lõpuks Tallinnas ja lähivaldades kokku 159 eluruumidega arendusprojekti, mille jääk on ca 2320 elamispinda, neist üle 1700 asuvad Tallinna linnas, ülejäänud lähivaldades. Neist omakorda aktiivses pakkumises oli 139 arendusprojekti. Vastavalt aktiivse korterite jäägiga Tallinnas ca 1500 ühiku ja lähivaldades 500 ühikut.



Kui võrrelda samasid näitajaid eelmiste aastatega, siis on kogujääk järk-järgult vähenenud- 2009. aasta lõpus oli see 2700 korterit ja 2010. aasta lõpus 2200 korterit. Aktiivselt pakutavate korteri arv on aga suurenenud, vastavalt näiteks oli Tallinnas 2010. aasta lõpus pakkumisel 1200 uut korterit, 2011 I poolaasta lõpus aga 1500 korterit.

Käesoleva esimese poolaasta keskmine müügihind oli 1374 €/m². Keskmine hind on võrreldes 2010. aasta keskmisega tõusnud ca 10%, mil vastav näitaja oli 1250 €/m² (2009. aastal ca 1200 €/m²).

Uusarenduste keskmine hind on tõusnud analoogselt koguturuga. Tallinna linna koguturu tehinguhindades oli keskmine ruutmeetrihind (kasutatud löikeprotsenti 10%) 2009. aastal 820 €/m², 2010. aastal 870 €/m² ja 2011. aasta esimesel poolaastal ca 933 €/m².



Esimese poolaasta müügitempo Tallinnas oli keskmiselt 55 esmamüüki ühes kuus, mis on kõrgem eelmise aasta näitajast (52 müüki), kuid jääb alla viimase kolme aasta keskmisele (61 müüki). Keskmist müügitempot on alla tõmmanud ka eurole ülemineku tõttu tehinguaktiivsusest nigel jaanuarikuu, kus teostati vaid 34 müüki.

Uusarenduste võõrandatud eluruumide suletud netopinna (lisapinnad maha arvestatud) keskmine suurus (68 m²) on käesoleval aastal natuke tõusnud, vastav näitaja oli nii 2009. aastal kui ka 2010. aastal ca 65 m². Koguturu keskmine võõrandatud eluruumide suletud netopind oli 2009. aastal 55 m² ja 2010. aastal 53 m².

Enim tehinguid tehti Tallinna linnas 2- toaliste korteritega ning lähivaldades 3- ja 4- toaliste korteritega, mis näitab endiselt, et linnast välja kolivad perega inimesed.



Käesoleva aasta esimese poolaastaga tuli Tallinnas ja lähivaldades pakkumisele 21 uut projekti ca 650 uue korteriga. Üle poolte uutest projektidest paiknevad Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosades.

Tallinna linnaosade lõikes oli poolaasta kõrgeima müügitempoga Põhja-Tallinna linnaosa 45 müügiga kvartalis, järgnesid Lasnamäe linnaosa (38 müüki kvartalis) ja Kesklinn 31 müüki kvartalis.

Tallinna linnaosade 2011 poolaasta keskmine müügitempo ja ruutmeetri hind kvartalis oli olemasoleva pakkumise põhjal alljärgnev:

Linnaosa	Keskmine müügitempo kvartalis	Keskmine hind €/m ²
Lasnamäe	ca 38	ca 1100
Mustamäe	ca 12,5	ca 1000
Kristiine	ca 4,5	ca 1500
Pirita	ca 10	ca 1500
Haabersti	ca 10,5	ca 1100
Põhja-Tallinn	ca 45	ca 1500
Kesklinn	ca 31	ca 1800
Nõmme	ca 12	ca 1500

Tallinna linna lähiumbruses on uute korterite müük kõige aktiivsem olnud Viimsi, Saue ja Rae vallas, mujal on nii pakkumine kui ka müügitempo olnud tagasihoidlikum.

Vald	Keskmine müügitempo kvartalis	Keskmine hind €/m ²
Viimsi	8	ca 1000
Saue	9	ca 1200
Kristiine	26	ca 1050

Esimesel poolaastal lisandus nimetatud kolme valda 5 uut projekti, kokku ca 85 elamispinnaga.

Müükide jaotus Tallinna uusarenduste esmamüükides toalisuse järgi esimesel poolaastal:

Toalisus	Arv
1- toalised	33
2- toalised	133
3- toalised	126
4- toalised	37

Müükide jaotus Tallinna uusarenduste esmamüükides toalisuse järgi esimesel poolaastal:

Toalisus	€/m ²
1- toalised	1312
2- toalised	1352
3- toalised	1392
4- toalised	1420

2011. a uusarenduste märksõnad:

- Müügiedu saadab äärelinna projekte, mille ruutmeetri hind eluruumi (panipaik, rõdu jm lisapinnad maha arvestatud) suletud netopinna kohta on kuni 1200 €.
- Kesklinnas ja selle äärealal on müügiedu tõenäosus projektidel, mille ruutmeetri hind jääb vahemikku 1300-1600 €, südalinnas kuni 2000 €.
- Endiselt oluline on projekti terviklikus (elamu atraktiivsus, rõdud, lastemänguväljak, kas rajatakse uut haljastust, sõidu- ja kergliiklusteede olemasolu, panipaigad, parkimiskorrus jne).

Andres Teder
andres.teder@eri.ee



Siim Simson
siim.simson@eri.ee



analüüsiosakond