

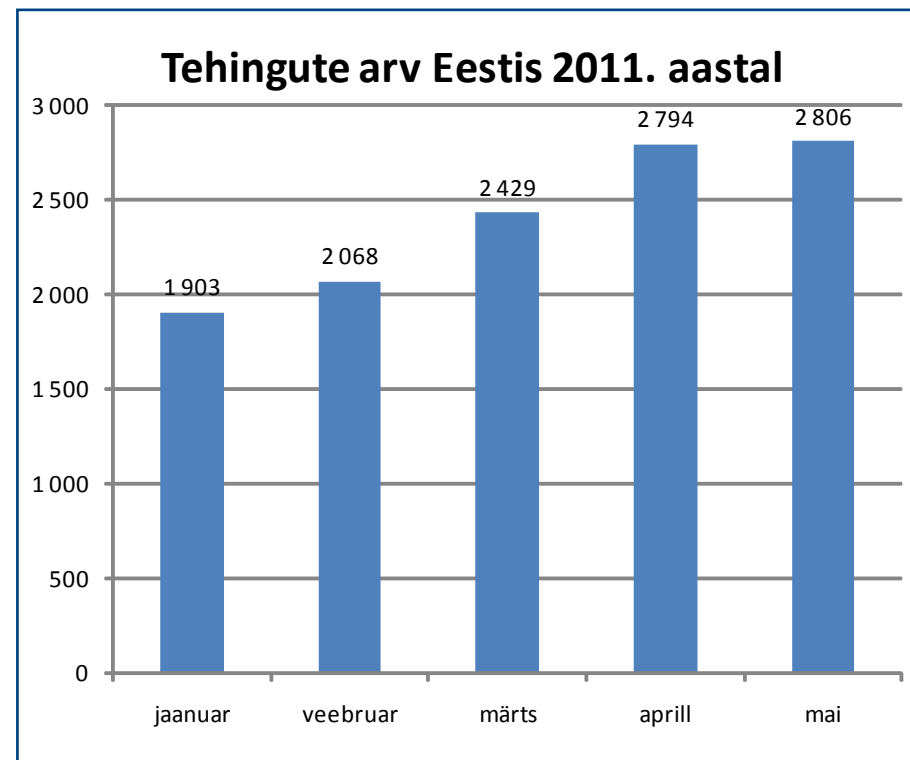
# Uus Maa 2011. aasta MAIKUU kinnisvaraturu ülevaade



# Kuuülevaade mai 2011

- Maikuu jagas Eesti suuremate linnade kinnisvaraturu tõusvateks, langevateks ja tasakaalukateks piirkondadeks. Kui Põhja-Eestis ja Tartus ostu-müügitehingute arv kasvas, siis muu Eesti paistis silma languse või stabiilsusega.
- Käesoleval aastal on Eesti kinnisvaraturg näidanud kerget tõusu. Kui jaanuaris tehti üle Eesti 1903 ostu-müügitehingut, siis aprillis tehti neid 2794 ja mais 2806. Võib öelda, et pärast euro tulekut on kinnisvaraturg saavutanud eelmise aasta taseme, mil ühes kuus tehti tehinguid keskmiselt 2400-2800.
- Seega võime öelda, et euro saabumisest tulenev esialgne ettevaatus on möödumas ning kinnisvaraturg on saavutanud oma tavapärase tloorütmi.

“**euro saabumisest tulenev esialgne ettevaatus on möödumas ning kinnisvaraturg on saavutanud oma tavapärase tloorütmi**”



Allikas: Maa-amet

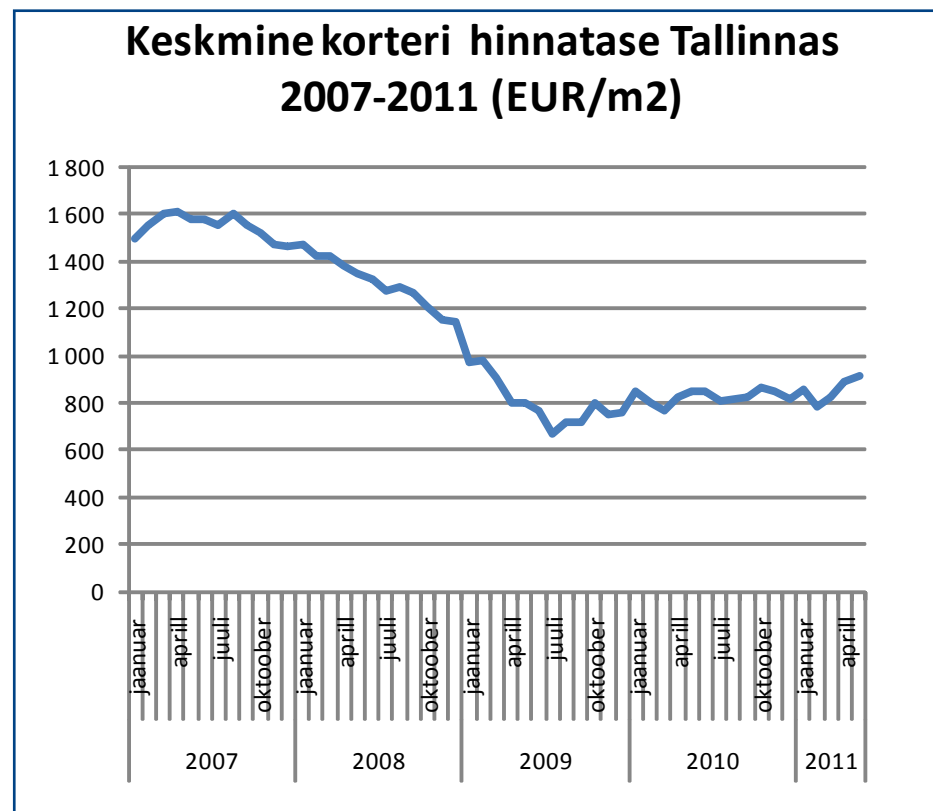
## TALLINN

• Tallinnas tehti mais 723 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on täpselt 100 võrra enam kui aprillis. Maikuu tehingute arv on kuude lõikes ka selle aasta suurim. Kinnisvara müüdi mais kokku 49,2 miljoni euro eest. Tehinguaktiivsusest on Tallinna kinnisvaraturg eelmise aastaga võrreldes kerges lainetuses, ehk otseselt ei saa rääkida ei tõusust ega ka langusest. Kortereid müüdi Tallinnas maikuu 444, mis on kolme protsendi jagu aprillist enam. Keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 914 eurot, mis võrreldes aprilliga näitas 3,1 protsendilist tõusu. Mulluse maiga võrreldes on keskmine ruutmeetrihind tõusnud 8 protsenti.

Võrreldes aprilliga olid hinnakõikumised järgmised:

Linnaosa	EUR/m <sup>2</sup>	Muutus
Haabersti	916,03	7,94%
Kadriorg	1842,11	13,11%
Kalamaja	1167,24	7,30%
Kesklinn	1193,08	-20,44%
Kristiine	1038,21	18,69%
Lasnamäe	748,87	-0,49%
Mustamäe	847,68	9,32%
Nõmme	1254,52	21,33%
Pirita	1291,4	-9,43%
Põhja-Tallinn	840,11	2,99%
Vanalinn	2407,62	3,28%

• Suuri hinnakõikumisi põhjustavad keskmisest turuhinnast oluliselt kallimate objektide müügid.



Allikas: Maa-amet

- Tallinna korteriturul annavad tooni uusarendused, mida tuleb juurde ning heas asukohas ja soodsama hinnaklassi projektides toimub ka aktiivne müük. Keskmiselt 14-20 protsenti korterite müükidest moodustavad uusarendusprojektide pinnad.
- Magalapiirkondades paiknevad uued majad peavad konkureerima oluliselt soodsamate vanemate majade remonditud korteritega, mis on populaarsed noorte perede ja Tallinnasse saabunud uute elanike seas.
- Kesklinnas ostavad kortereid välismaalased ning jõukamad eestimaalased, tihti just investeerimise eesmärgil.
- Üüriturg on aktiivne – lisaks kohalikele mõjutavad pealinna üüriturgu välismaalased ning 30-40% üürikortereist on hõivatud just välisriikide kodanike poolt.
- Mais müüdi Tallinnas ja Harjumaal 101 hoonestatud elamukrunti (aprillis 80), mille hulgas on suuri talusid, uuemaid ja vanemaid eramuid ning hulk väikseid suvilaid. Enim soovitakse eramuid Tallinnast 50 km raadiuses.
- Tallinnas müüdi mais 24 eramut ning ostjateks on enamasti tallinlased, kes kolivad ühest linnaosast teise, müües maha oma ridaelamuboksi või kallima kesklinna korteri.
- Elamukrunte müüdi Tallinnas ja Harjumaal maikuus 79. Enim ostetakse heas asukohas, looduskaunis piirkonnas asuvaid krunte, kus on olemas kõik kommunikatsioonid. Põlluarenduste puhul loeb aga peamiselt vaid ahvatlev hind.



***Tallinna korteriturul annavad tooni uusarendused.***

## TARTU

• Mais tehti Tartus 165 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 58 võrra enam kui aprillis. Nende hulgas müüdi 105 korterit, mille keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 823,4 eurot. Tehingute arv võrreldes aprilliga tõusis 18 võrra, samas keskmine ruutmeetrihind langes 3 protsenti. Möödunud aasta sama ajaga võrreldes on keskmine korteri ruutmeetrihind tõusnud 6,4 protsenti. Maju müüdi mais 17 (aprillis 4) ning elamukrunte 5 (aprillis 1).



***Paranev kindlustunne on tartlased taas uue kodu soetamisele mõtlema pannud.***

• Tehingute arvu kasvus mängib oma osa nii kevad, mis ongi aktiivsem ostuaeg, kui ka tõsiasi, et tehingusse jõudsid 2010. aastal alustatud arendused. Ilmselt hoiab see tehingute arvu kõrgel veel 2-3 kuud. 2010. aastal oli nõudlus päris uute arenduste järele suur.

• Ka sel aastal on alustatud mitme uue arendusprojektiga, kuid kerkinud ehitushindade tõttu on raske öelda, kas need suudetakse müüa sama edukalt kui hetkel müügis olevad projektid.

• Mingil määral on tõusnud ka pakkumiste arv, kuid mitte hüppeliselt. See on seotud nii kevadise aktiivsema ajaga kui ka sellega, et inimestel hakkab tekkima majanduslik kindlus ning julgetakse taas uut kodu soetada.

## NARVA

• Maikuu jooksul tehti Narvas 76 kinnisvara müügitehingut, mida on 18 jagu aprillist enam. Kortereid müüdi 42 (aprillis 43) ja keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 265,5 eurot, mis tähendab aprilliga võrreldes 13,1 protsendilist langust. Möödunud aasta mais oli korteriturg samal tasemel – 44 tehingut ja ruutmeeter maksis 257,2 eurot. Hoonestatud elamukrunte müüdi 12 (aprillis 11).

• Narvas ja laiemalt kogu Ida-Virumaal oli maikuu tavaline, vaid ostuotsused tulid veidi kergemalt. Vaba raha soovitakse paigutada kinnisvarasse – mõni kardab õige hetke maha magada, teised aga ootavad veelgi.

• Korteriturul on ostjateks ida-virumaalased ning venemaalased. Suvilate ja maamajade ostjateks on peamiselt mujalt Eestist pärit inimesed.

• Pakkumiste arv on tõusuteel ning mõistlike hindade korral toimuvad müügid 1-4 kuuga. Üüriturul ületab nõudlus pakkumist. Heas korras kortereid soovitakse üürida lühemaks perioodiks, millega omanikud ei taha tihti nõus olla.



***Üüriturul ületab nõudlus pakkumist.***

## PÄRNU

- Mais tehti Pärnus 56 müügitehingut, mida on kolme võrra vähem kui aprillis. Kortereid müüdi 34 ja keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 632,1 eurot. Võrreldes aprilliga langes müüdud korterite arv 7 võrra. Keskmine ruutmeetri mediaanhind kukkus 14,2%. Võrreldes mulluse maiga on tehingute arv ja keskmine ruutmeetrihind langenud. Maju müüdi mais 6 ja elamukrunte 2.
- Maikuu oli Pärnus stabiilne. Turg ostu-müügi osas natuke langes, aga üüri osas tõusis. Tehinguväärtuste osas on olukord aga suhteliselt püsiv. Stabiilne on olukord olnud juba peaaegu pool aastat ja ilmselt nii ka jätkub. Olulist hinnatõusu oodata pole.
- Enim soovitakse osta elamispindu rannapiirkonda. Populaarsed on ka kesklinna uued korterid. Pärnumaal soovitakse enim osta maamaju. Müügipakkumiste arv on stabiilne, väheneb üüripakkumiste hulk.



***Olulist hinnatõusu oodata pole.***

## VILJANDI

- Mulgimaa pealinnas on kinnisvaraturg üsna stabiilne, mais toimus 14 ostu-müügitehingut. Kortereid müüdi 6 (aprillis 7), ruutmeetri hinnaks kujunes keskmiselt 412 eurot, mis teeb languseks võrreldes aprilliga 14%. Möödunud aasta sama ajaga on korteri ruutmeetri keskmine hind langenud 13%. Maju müüdi 4, mis on ühe võrra enam kui aprillis.



***Müüjad nõustuvad kergemini reaalse hindadega.***

- Mai kinnisvaraturg näitas küll aktiivset huvi, kuid tehinguteni paraku väga tihti ei jõutud. Takistuseks oli laenu tagatiste ja lisatagatiste madal väärtus. Omanikud tajuvad selgemini väga kõrgete ootuste mõttetust ning nõustuvad kergemini reaalse hindadega.
- Pakkumiste arv hakkab tasapisi suurenema, sest müüjate poolt oodatud suurt hinnatõusu ei saanud, lepatakse reaalse olukorraga. Enamik tehinguid toimub korteritega, nii heas korras paneelmajade korteritega kui ka kesklinna puitmajade odavamate korteritega.
- Üüriturg on aktiivne üürilevõtjate poolelt, pakkujaid on aga vähe.

## RAKVERE

- Rakvere kinnisvaraturg on lainetav - märtsikuus 15, aprillis 10 ja mais 19 ostu-müügitehingut. Kortereid müüdi mais 14, aprillis aga 5. Keskmine ruutmeetri mediaanhind langes aprilliga võrreldes 12,3 protsenti, saavutades taseme 335,7 eurot. Mulluse maiga võrreldes on keskmine ruutmeetihind langenud 2,6%. Mais müüdi Rakveres 3 eramut ja 1 krunt.
- Hetkel on Rakveres kv.ee andmetel pakkumisel ca 145 korterit ja 66 eramut. Pakkumistes on näha keskmiselt 30% suuremat hinnootust kui ostu-müügitehingutes kajastub.

“

***Rakveres on populaarne korterit üürida.***

- Tüüpkorterit ruutmeetri müügihind oli maikuus 300-395 eurot, kaks korterit müüdi üle 520-eurose ruutmeetri hinnaga.
- Eramute müügihinnavahemikud mais olid 32 000 – 55 000 eurot. Ostjaskond on valdavalt kohalik, mujalt Eestist Rakverre elama asujaid on harvem. Vahel on ostjateks ka välismaalased.
- Populaarne on korterit üürida. Juuniku alguseks on üürikorterite valik vähenenud, sest Rakveres ja selle ümbruses on mitmeid ehitusobjekte, kus kaugemalt Eestist tulnud töötajad vajab ööbimispaika.

## KURESSAARE

- Mai oli Kuressaares tavaline, tehingute arv võrreldes aprilliga kasvas mõnevõrra – 14-lt 20-le. Võrreldes aprilli 7 korteriga, müüdi mais lausa 15 korterit. Keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 583,7 eurot, võrreldes aprilliga leidis aset protsendine langus, kuid mulluse maiga võrreldes on keskmine hind veidi tõusnud. Sarnaselt aprilliga müüdi ka mais kaks maja.
- Kuressaare ja Saaremaa kinnisvaraturg on aktiivne, otsitakse nii kortereid kui ka suvilaid ja maamaju. Tehinguturg on suhteliselt stabiilne.
- Kinnisvara müüvad ja ostavad nii kohalikud kui ka varasemalt Saaremaaga seotud soomlased.

“

***Kinnisvara ostavad ja müüvad nii eestlased kui soomlased.***

## HAAPSALU

- Ostu-müügitehingute arv kukkus Haapsalus maikuu aprilli 15- 18-le. Kortereid müüdi 5 ning ruutmeetri keskmine hind püsis aprilliga samal tasemel – 431,8 eurot. Möödunud aasta sama ajaga võrreldes on keskmine ruutmeetrihind langenud 7%. Uue omaniku leidis maikuu kaks maja.
- Haapsalus möödus mai tavapärasel rütmis, kuigi pärast aprilli elavnemist tundub kinnisvaraturg vaikne olevat.
- Enim tuntakse huvi suvekorterite vastu. Eestlased ostuga ei kiirusta, kui just ei ole tegemist väga hea pakkumisega. Välismaised ostuhuvilised on juba aasta algusest maad kuulnud.
- Suvine üüriturk on Haapsalus käima läinud, paljud külalised otsivad juba kaks kuud aktiivselt keskmisest erilisemat üürikorterit, et seda juunist augustini elamiseks kasutada. Ka kohalikud inimesed on kortereid otsimas, kuid nemad eelistavad erilisusele rohkem soodsamat hinda.
- Märgata on nii tallinlaste kui ka soomlaste huvi tõusu suvekodude ja maade vastu. Endiselt ostetakse üksikuid kortereid inimeste poolt, kes pealinna elule eelistavad vaikset kuurortlinna.

“

**Pealinlased kolivad Haapsallu, eelistades vaikset kuurortlinna elu.**

## SEB: Eluasemeturg kosub, kuid tagasihoidlikult

Kommenteerib SEB eraisikulaenu arendusjuht **Triin Messimas**:

- Eluasemelaenu turg näitab mõningaid kosumise märke, samas on kasv jäänud oodatust tagasihoidlikumaks. Uute laenu maht on küll suurem kui kevadel aasta tagasi, kuid jääb alla 2010. aasta septembri-novembri tasemele. Võrreldes “buumiajaga” tehakse rohkem tehinguid ilma laenu kasutamata.
- Pered ei tunne end majanduslikult veel piisavalt kindlalt, et pikaajalist riski võtta, kinnisvarahindade olulist tõusu ilmselt hetkel ei kardeta. Laenamise aktiivsust mõjutab negatiivselt ka igapäevaste elamiskulude (toidu, autokütuse jne) kallinemine.
- Trend on siiski positiivne, eluasemelaenu käive eeloleval sügisel ületab tõenäoliselt 2010. 4. kvartali mahte.



---

Käesoleva turuülevaate on koostanud UUS MAA KINNISVARABÜROO. Turuülevaate eesmärk on jagada informatsiooni ning see ei pretendeeri turu ning sündmuste veatule kirjeldamisele. Info, millel ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis on meie arvates usaldusväärsed, kuid me ei saa garanteerida nende eksimatust. UUS MAA Kinnisvarabüroo ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otseste või kaudsete kahjude korral. Trükise “Eesti kinnisvaraturu ülevaade. I kvartal 2011” autoriõigused on kaitstud. Selle väljaande või mõne selle osa paljundamine (elektrooniliselt, mehaaniliselt või muul moel kopeerides), salvestamine ja levitamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarabüroo kirjalikul loal.

**Värskeim kinnisvarainfo:**

**[www.uusmaa.ee](http://www.uusmaa.ee)**

