

# Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012. aasta JAANUARI kinnisvaraturu ülevaade



# Kuuülevaade jaanuar 2012

## EESTI

- Käesoleva aasta jaanuar oli vaiksem kui mullune detsember, kuid oluliselt aktiivsem kui aastatagune jaanuar. Aktiivsuse kasvule aitasid kaasa nii investorid kui ka detsembris ettevalmistatud tehingud, mis jaanuaris teoks tehti. Möödunud aastat iseloomustanud ebakindlus rahaturgudel on mõnevõrra vähenenud, inimesed on ebastabiilsusega kohanema hakanud.
- Üle Eesti müüdi kokku 2291 kinnisvaraobjekti, mis on 25,3% vähem kui detsembris, kuid 21% enam kui 2011. aasta jaanuaris.
- Kinnisvara müügituru rahaline maht oli jaanuaris 117,3 miljonit eurot – 7,3% vähem kui detsembris, kuid 59% enam kui jaanuaris aasta tagasi.
- Korterite hinnad tõusid vaadeldavatest linnadest Pärnus, Kuressaares, Haapsalus ja Võrus.

“

***Inimesed on hakanud rahaturgude ebastabiilsusega harjuma – 2012. aasta jaanuaris toimus 21% rohkem tehinguid kui mullu samal ajal.***

## Elamuarenduse märksõnaks saab kvaliteetne elukeskkond.

**Ardi Roosimaa, Uus Maa Property Advisors juhatuse esimees**

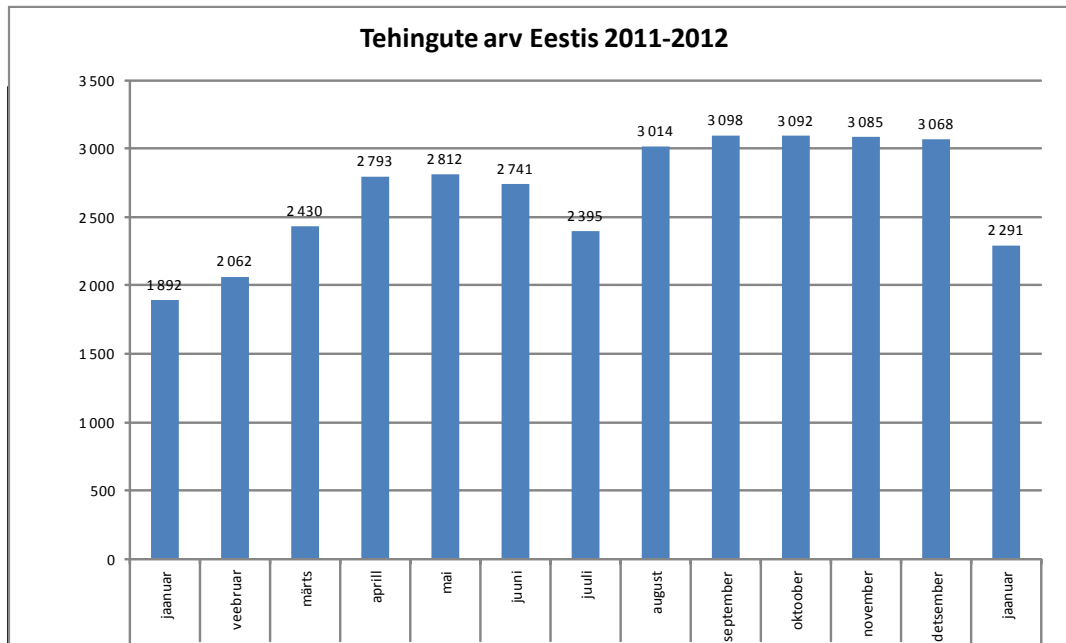
Investorite ootused aastaks 2012 on möödunud aastaga võrreldes märkimisväärselt tagasihoidlikumad. Endiselt domineerib trend jääda koduturgudele ja välisinvesteeringute osas otsitakse pigem kõrget või erakordset tootlust ja varjatud võimalusi.

Kinnisvaraarenduses jäid 2011. aastal kõrged kasumid võtmata, kuna ehitushinna kasv sõi suurema osa oodatud kasumist. Sellest tulenevalt on nõudlus tugevam rahavooga objektide osas, kuid pakkumine on endiselt väga nõrk ja toimunud tehingute arv väga madal.

Käesoleva aasta esimene kuu on järginud sama trendi. Ka need investorid, kes eelmisel aastal näitasid valmisolekut arendussektorisse sisenemiseks, on plaanid ümber vaadanud ja otsivad stabiilset rahavoogu.

Meie eelduste kohaselt jääb kõige aktiivsemaks endiselt elamispindade sektor. Arendusprojekte tuuakse turule järjest rohkem ja paljud neist on teinud läbi märkimisväärse lahjenduskuuri, vastates nüüd juba peaaegu turu ootustele.

Märksõnaks saab elukeskkonna kvaliteet - rohkem reaalsele kliendile suunatud toodet ja vähem spekulatiivseid ebafoontsionaalseid turukasvule suunatud investeeringuid.



Allikas: Maa-amet



2-toaline korter Pärnu kesklinnas Rüütli tänaval

## TALLINN

• Tallinnas vahetas jaanuarikuus maa-ameti andmetel omanikku 685 kinnisvaraobjekti. Võrreldes rekordilise detsembriga, on langus 25%, kuid 2011. aasta jaanuariga võrreldes oli käesoleva aasta algus 41% aktiivsem.

• Kinnisvara müüdi jaanuaris 49 miljoni euro eest, võrreldes detsembriga on langus 13,3%, samas kui aastaga on rahaline maht kerkinud 33,5%.



**Tehingute hulk tõusis Tallinnas aastaga 41%, mille põhjuseks on oluliselt kasvanud investorite hulk.**

## Korterid

• Kokku müüdi 483 korterit. Tehinguaktiivsusest on see võrreldes detsembriga 21% madalam tulemus. Ruutmeetri keskmine hind oli jaanuaris 917 eurot, võrreldes detsembriga on langus 6%. 2011. aasta jaanuariga võrreldes kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind aga 6,6%.

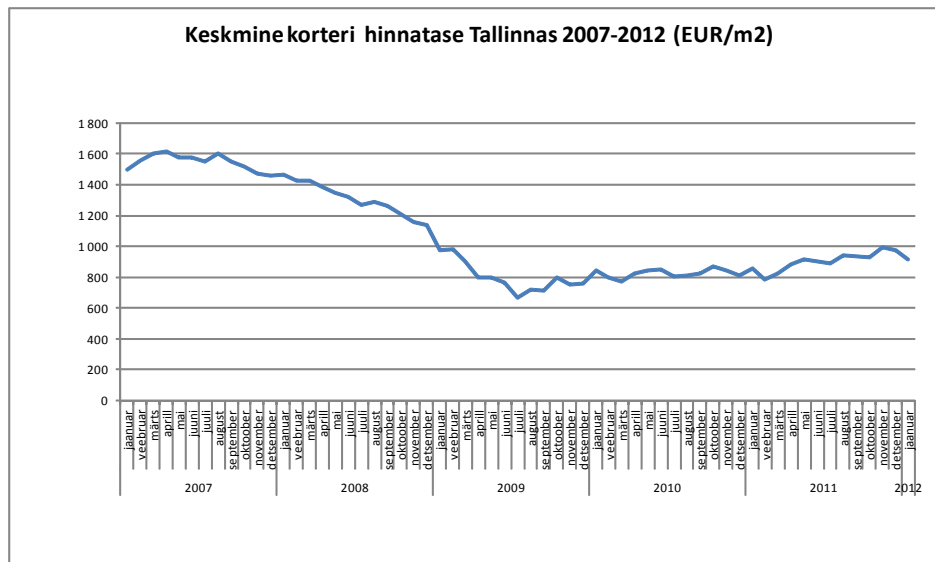
Tabel 1. Detsembriga võrreldes olid ruutmeetri keskmise mediaanhinna kõikumised linnaosade kaupa järgmised:

Linnaosa	EUR/m <sup>2</sup>	Muutus*
Haabersti	795	-9,1%
Kesklinn	1357	-6,8%
Kristiine	1021	+8,8%
Lasnamäe	786	+5,4%
Mustamäe	952	-3,8%
Nõmme	819	-21,7%
Pirita	1379	+4,5%
Põhja-Tallinn	881	-8,4%
Kadriorg	1574	+5,3%
Kalamaja	1521	+1,8%
Vanalinn	1979	-18,7%

\* Suuri hinnakõikumisi põhjustab tehingute struktuur – nii tehingute arv kui ka kallima või odavama hinnaklassi korterite hulk tehingute koguarvust.

• Tallinna korteriturg oli aasta algusele omaselt aasta keskmisest vaiksem, kuid samas toimus tehinguid rohkem kui möödunud aasta jaanuaris. Selleks on kaks suuremat põhjust. Esiteks, möödunud aasta detsember oli väga aktiivne ning hulk tollal kokku lepitud tehingutest said allkirjad just jaanuaris. Teiseks põhjuseks on jätkuv investorite huvi paigutada oma vaba raha vähegi likviidsesse kinnisvarasse, sest väikeste intresside tõttu on säästude hoidmine pangaarvel ebamõistlik.

- Kõige nõutumad korterid kesklinnas on uutes majades asuvad 2-toalised korterid, sest neid on lihtne välja üürida. Mujal piirkondades ja äärelinnas otsitakse enim kahe- ja kolmetoalisi heas seisukorras kortereid. Kui investeeringuna oli vahepeal populaarne väike ühiselamutuba, siis nüüd on selles osa hoog raugenud, sest pakkumishinnad on oluliselt kasvanud.
- Kui möödunud aasta teine pool oli kinnisvaraturul omajagu närviline, sest valitses teadmatus euro tuleviku osas, siis nüüd on olukord hakanud veidi rahunema, sest inimesed on harjumas ebastabiilsusega.
- Üüriturg on rahulikum, sest hetkel pole hooaega. Samas on peale tavapärase üüriklientide turul ringi liikumas ka inimesed, enamasti tudengid, kes sügisel, üürituru tippajal üürisid viimasel hetkel kõrge hinnaga korteri, kuid soovivad nüüd soodsamale pinnale kolida.



## Maad ja majad

- Eramuid müüdi jaanuarikuus 21, mis on 7 võrra vähem kui detsembris ja sama palju kui 2011. aasta jaanuaris. Hoolimata talvehooajast pole eramuturul aktiivsus oluliselt langenud ning tulemus on võrreldav möödunud aasta keskmisega.
- Huvi eramut osta on suur ning objektide külastusi on palju. Olulisi hinnamuudatusi samas toimunud pole.
- Elamumaade turg on aga talviselt vaikne. Müüdi 4 krunti, mis on 8 võrra vähem kui detsembris, kuid täpselt samal tasemel aastataguse ajaga. Samas on huvi kruntide vastu olemas, kuid oodatakse kevadet, mil ilmad soojemad ja lumi sulanud.



6-toaline korter Tallinna kesklinnas Vana-Lõuna tänaval

## TARTU

- Tartus algas aasta vaiksemalt. Kokku teostati maa-ameti andmetel 118 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis detsembriga võrreldes on 18,1% madalam tulemus. Aastaga kerkis tehinguaktiivsus 59,4%.

### Korterid

- Korteriturg oli jaanuaris detsembriga võrreldes mõnevõrra loium. Müüdi 78 korterit (detsembris 90). Keskmise ruutmeetri mediaanhind oli 814 eurot, mis võrreldes detsembriga tähendab 1,45-protsendilist langust, samas kui aastataguse ajaga võrreldes on hind kerkinud 5,2%.



2-toaline korter Tartus Karlova linnaosas Sõbra tänaval

- Ostuhuvilisi oli jaanuaris tavapärasest enam, kuid peab mainima, et kuigi objektide esitlusi oli palju, soovis enamik huvilistest võtta pikemalt mõtlemisaega ja kaaluda erinevaid pakkumisi.
- Müüjate hinnaootused ei ole võrreldes eelnevate kuudega muutunud. Samas suurenes jaanuaris nende inimeste hulk, kes soovisid oma korteri müüki panna.



***Tartu üüriturul otsitakse enim kahe- ja kolmetoalisi kortereid uuemates majades, mille hinnad on vahemikus 350-450 eurot.***

- Ostjate meelsus jaguneb peamiselt kaheks. On neid, kes lähtuvad sellest, et kui võimalusi on, siis praegu on hea aeg investeerida kinnisvarasse. Teise grupi moodustavad need, kes on veendunud, et hinnad langevad käesoleval aastal veelgi.
- Üüriturul pole võrreldes eelmise kuuga muutusi toimunud, nõudlus ja pakkumine on tasakaalus. Enim soovitakse 2-3-toalisi kortereid uuemates majades, mille hinnad jäävad vahemikku 350-450 eurot.

### Maad ja majad

- Majade ja kruntide osas oli jaanuar hooajale iseloomulikult vaiksem. Majamüüke toimus 10, vähem kui tavaliselt, ning müügipakkumiste arv vähenes 10%.
- Elamukrunte müüdi 4, mis on 3 võrra enam kui detsembris.

## NARVA

- **Narva kinnisvaraturg on juba pikemat aega püsinud küllalt sarnasel tasemel ning aasta algus oli tehinguaktiivsusest hoopis parem kui detsember.**
- Kokku toimus 70 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 10 võrra enam kui detsembris ja 63% rohkem kui aasta tagasi.
- Nagu kogu Ida-Virumaal, nii annavad ka Narva korteriturul tooni ostjad Venemaalt. Jaanuaris müüdi 59 korterit, mis on viimaste aastate parim tulemus. Kuna populaarsed on odavamad pinnad, langes ruutmeetri keskmine hind detsembriga võrreldes 12,5% tasemele 299 eurot. Aastataguse ajaga võrreldes kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind 4,2%.

“

**Narvas on tekkinud kvaliteetsete üürikorterite defitsiit.**

- Üüriturg on hoogu maha võtnud. Samas on täheldatav, et sügisene hoogne korterite üürimine on põhjustanud selle, et Narvas ja ka mujal Ida-Virumaa linnades on tekkinud paremate üürikorterite defitsiit.

- Suvilaid-eramuid müüdi Narvas 9. Maakonnas on **maade ja majade turg** vaikne, oodatakse lume sulamist, mis annab mõnevõrra hoogu suvilate müügile.



Jõhvi soodsas linnaosas asuv 2-toaline korter

## PÄRNU

- Pärnu kinnisvaraturg jaanuaris jahtus. Kui veel detsembris teostati 71 ostu-müügitehingut, siis jaanuaris 45. Mulluse jaanuariga võrreldes on tehinguaktiivsus kerkinud siiski 22%.

### Korterid

- Korteriturg oli jaanuaris vaikne, kuigi suurema aktiivsuse andis siiski detsembris ettevalmistatud tehingute lõpuleviimine.
- Kokku müüdi 32 korterit – 15 võrra detsembrist vähem. Keskmine ruutmeetri mediaanhind oli maa-ameti andmetel 629 eurot, mis detsembriga võrreldes kerkis 6,2%. Aastaga on ruutmeetrihind langenud 9,4%.
- Müüjate ootus on oma korter realiseerida maksimaalselt kolme kuuga, samas on sellise tulemuse eelduseks turutasemele vastav hind. Ostuhuvilised soovivad pakkumishinnast alla kaubelda keskmiselt 10 protsenti.
- Üüriturg säilitas aktiivsuse. Kõige enam on nõutud 1-3-toalised korterid hinnaklassis kuni 200 eurot. Juba on hakatud broneerima ka suvituskortereid.

### Maad ja majad

- Jaanuaris müüdi 6 eramut, mis on Pärnu linna keskmine müügitase.
- Jätkuvalt on eramuturul suurim huvi Pärnu linnas asuvate kuni 50 000 eurot maksvate majade vastu. Uusarendustes on populaarsemaks muutunud kuni 30 000 eurot maksvad pooleliolevad uuselamud.
- On tõenäoline, et majad, mis on soodsate hindadega müügis, leiavad ostjad lähikuudel, sest ostuhuviliste hulka on ilmunud palju neid, kes soovivad korteri vahetada maja vastu.
- Paljud eramumüüjad pole veel pakkumishindu nõus langetama, samas kui ostjad sooviksid kaubelda keskmiselt 5% ja seda isegi juhul, kui hind on juba niigi turu keskmisest soodsam.

“

***Pärnu üüriturul on alustatud suvekorterite broneerimist.***



## VILJANDI

- Viljandi kinnisvaraturg säilitas oma keskmise taseme. Kokku teostati maa-ameti andmetel 18 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 1 võrra detsembrist vähem ja samal tasemel aastataguse ajaga.

### Korterid

- Jaanuaris müüdi Viljandis 11 korterit, kolme võrra detsembrist enam. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes kuuga 1,4% tasemele ehk 444 eurot. 2011. aasta jaanuariga võrreldes kerkis ruutmeetrihind 15,9%.
- Kui teostatud tehingud välja jätta, oli Viljandi korteriturg jaanuaris huviliste poolest väga vaikne. Kuigi pakutavaid kortereid käiakse ka vaatamas, jäädakse tihti äraootavale seisukohale.

“

**Soodsa hinnaga kvaliteetseid kortereid jääb müügipakkumiste hulgas aina vähemaks, mis on suurendanud huvi üürikorterite vastu.**

- Paljudel müüjatel pole korteri realiseerimisega kiiret, mis tähendab, et nad pigem hoiavad seda enda käes ning hinnas allapoole ei tule. Ostjad otsivad kvaliteetsemaid kortereid, mille pakkumishinnad võivad olla ka kõrgemad turuhinnast. Sellisel puhul võib juhtuda, et kuna müüja hinnas alla ei tule, kuid panga hindamisakt näitab korteri väärtust turuhinnast tulenevalt madalamana, jääb ost pooleli, sest pank ei ole sellisel juhul nõus laenu andma.
- Pakkumiste hulgas muutusi pole, kuid pikaajalisem trend on, et kvaliteetset eluaset soodsa hinnaga enam pakkumistest ei leia.
- Üüriturg kogub populaarsust. Kuna madalama hinnaga pole kortereid enam palju pakkumisel, siis ei ole hinnatundlikul ostuhuvilisel ka palju valida. Seetõttu otsustatakse üha enam üüripinna kasuks.

### Maad ja majad

- Eramuturg on aasta algusele kohaselt vaikne, müüdi üks maja.
- Sarnaselt korterituruga on ka majade müüjad pigem passiivsed ja hinnas korrekture ei tee.

## RAKVERE

- Rakvere kinnisvaraturg oli jaanuaris loid, teostati 9 kinnisvara ostu-müügitehingut, 50% vähem kui detsembris, kuid 3 võrra enam kui 2011. aasta jaanuaris.

### Korterid

- Korteriturg oli tehingute osas väga vaikne, kuid võrreldes 2011. aasta algusega on selle aasta alguses ostuhuvilised olnud aktiivsemad. Müüdi 4 korterit, 20% vähem kui aasta tagasi.



***Korteriturg oli jaanuaris vaikne, samas suurenes müügipakkumiste hulk.***

- Pakkumiste hulk suurenes kuuga 5,4%, mis tähendab, et jaanuaris oli Rakvere linna piires veidi üle 150 korteripakkumise.

- Üüriturg on jätkuvalt aktiivne. Näiteks üüriti ahiküttega 1-toaline ilma mööblita korter äärelinnas välja 90-eurose kuuüüriga. Samuti mööblita, kuid kõigi mugavustega 1-toaline korter südalinnas maksis aga 100 eurot kuus. Mõlemal juhul lisandusid kommunaalkulud.

*Pereelamu Rakveres Kuusiku tänaval*

### Maad ja majad

- Eramute turg oli keskmisest vaiksem, müüdi üks elamu. Huvilised käivad tutvumas väiksemate ja keskmiste, kuni 120 m<sup>2</sup> üldpinnaga majadega. Mõne maja puhul kaubeldakse hinda 500-1000 euro võrra madalamaks, kuid tehinguni jõutakse harva.

- Välja üüriti aga äärelinnas asuv renoveeritud eramu, hinnaga 260 eurot kuus, lisaks kommunaalkulud.

- Kruntide müük on väheaktiivne, müüdi üks elamumaatükk. Ka madalate hindadega pakkumised ei ole äratanud potentsiaalsete ostjate hulgas huvi.



## KURESSAARE

- Kuressaares teostati jaanuaris 10 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 60% detsembrist ja 23% 2011. aasta jaanuarist vähem.
- Jaanuaris müüdi Kuressaares 7 korterit, 8 võrra vähem kui detsembris. Ruutmeetri kaalutud keskmine hind kerkis 12,3% ehk 658 eurole. Mulluse jaanuariga võrreldes kerkis ruutmeetrihind 7 protsenti.
- Korterturg hakkas jaanuari teisest poolest aktiveeruma, otsitakse soodsa hinnaga heas korras kortereid. Müügipakkumiste hulk ei ole muutunud.
- Üüriturg on talveajast hoolimata aktiivne, hea hinnaga korralikku korterit on väga raske leida.
- **Maade- ja majadeturu** aktiivsus on madal, otsitakse soodsa hinnaga maja aedlinnas.



*Üüriturul ületab nõudlus pakkumise.*



*Eraldi sissepääsuga korter Kuressaares Mereranna teel*

## VÖRU

- Võru kinnisvaraturg oli tehinguaktiivsusest keskmisel tasemel, toimus 10 ostu-müügitehingut. Võrreldes detsembriga, mis oli rekordiline kuu, langes tehinguaktiivsus 44%, kuid aastataguse ajaga on turg kerkinud 150%. Siiski tuleb märkida, et kuna Võru kinnisvaratehingute maht on väike, mõjutab iga tehing protsentuaalset kogutulemust palju.
- Kortereid müüdi 8, 27% detsembris vähem. Kuna müüdnud korterite hulka sattus keskmisest kallimaid objekte, kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind kuuga 18,7% ehk 346 eurole. Müüdi ka üks eramu.
- Võru elamispindade turul otsitakse nii uusi kui ka renoveeritud kortereid ja maju. Ostetakse juhul, kui hinna ja kvaliteedi suhe on paigas. Hinnatakse head planeeringut, seisukorda ja asukohta.
- Üüriturul on nõudlus renoveeritud korterite järele.



4-tooline eramu Võrus Kirumpää külas

“

***Võrus on populaarsed uued või renoveeritud elamispinnad.***

## HAAPSALU

- Haapsalus toimus jaanuaris 8 kinnisvara ostu-müügitehingut, kuue võrra vähem kui detsembris ja kahe võrra vähem kui samal ajal aasta tagasi.

### Korterid

- Jaanuaris müüdi 5 korterit, ühe võrra vähem kui detsembris ning samal tasemel 2011. aasta jaanuariga. Kuna müüdnud korterite hulka sattus ka keskmisest oluliselt kallim pind, kerkis ruutmeetri kaalutud keskmine hind 57,4% ehk 505 eurole. 2011. aasta jaanuariga võrreldes kerkis ruutmeetrihind 29,8%.
- Korteriturg oli jaanuaris aasta algusele kohaselt vaikne, samas kui kuu lõpus hakati müügipakkumiste vastu enam huvi tundma. Eriti suur on huvi 1- ning 3- ja 4-toaliste korterite vastu.

“

***Haapsalus on välismaalastest aktiivseimad soomlased, kes ostavad mere-äärseid kortereid, et neid siis välja üürida.***

- Müüjate hinnaootused lähtuvad sellest, et hoolimata oma korteri tegelikust turuväärtusest saada raha nii palju, et osta uus kinnisvara. Ostjad kõrgete pakkumishindadega kaasa ei lähe ja valivad korteri hinna ja kvaliteedi suhte põhjal.

- Pakkumiste arv on suurenenud, kuid 90% müügiobjektidest on juba pikemat aega samad olnud.

- Üüriturg on väga aktiivne, kusjuures tegu pole veel suvekorterite broneerimisega, vaid üha enam inimesi on hakanud eelistama üürikortereid, sest pangast on raske laenu saada. Paljud on ka töö tõttu lühemaks või pikemaks ajaks Haapsalusse kolinud.

- Teistest riikidest pärit korteristajatest on aktiivseimad soomlased, kes investeerivad peamiselt üürikorteritesse. Enamasti on nende sihiks kõrgekvaliteedilised mereäärsed korterid, mille pakkumishindade osas ollakse siiski väga kalkuleerivad.

### Maad ja majad

- Jaanuaris müüdi Haapsalus kaks eramut, mis on kuu keskmine tulemus.

- Eramuturg on väga vaikne, ostuhuvilised käivad objektidega küll tutvumas, kuid tehingute sõlmimised lükatakse kevadesse.



---

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 otsete või kaudsete kahjude korral. Trükise “Eesti kinnisvaraturu ülevaade. Jaanuar 2012” 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)**