

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta AUGUSTI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade august 2011

EESTI

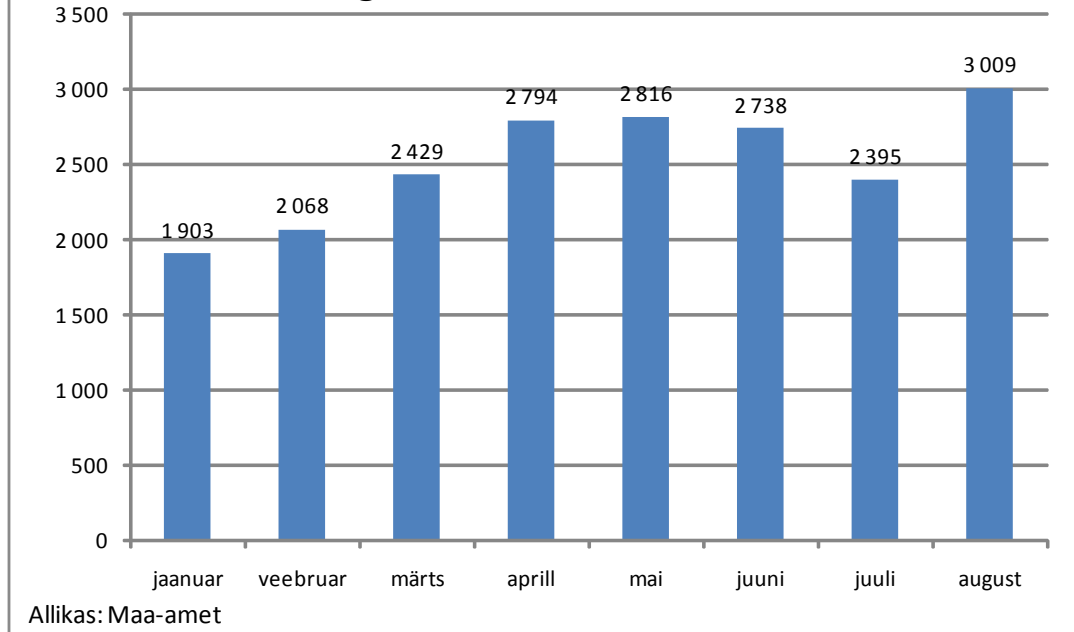
- August oli üle ootuste aktiivne, olles tehingute arvult käesoleva aasta rekordkuu. Tähelepanuväärne oli inimeste märkimisväärselt suurenenud huvi investeerida kinnisvarasse. Samuti saavutas haripunkti üüriturg.
- Maa-ameti andmetel teostati augustis üle Eesti 3009 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 25,6% enam kui juulis ning 58 protsenti rohkem kui jaanuaris.
- 2010. aasta augustis tehti Eestis 2605 ostu-müügitehingut, seega on aastane tõus olnud 15,5.

- Tehingute koguväärtuselt on august sel aastal seniste tulemuste põhjal teisel kohal. Kokku müüdi kinnisvara 147,2 miljoni euro eest, mis juuliga võrreldes on 32% ja jaanuariga võrreldes 100,2 protsenti rohkem. Tasub siiski märkida, et jaanuar oli mitmete sündmuste kokkulangemise kuu, mistõttu ei tähenda ülisuur koguväärtuse kasv hindade üldist hoogsat kasvu.
- Korteriturg oli augustis kogu Eestis aktiivne. Keskmise ruutmeetrihind kasvas enamikus vaadeldavates linnades, välja arvatud Narvas, Pärnus, Rakveres ja Võrus.

“

August oli tehingute arvuga selle aasta rekordkuu.

Tehingute arv Eestis 2011. aastal



Üürikorter Tallinna vanalinnas Rataskaevu tänaval

TALLINN

- Maa-ameti andmeil toimus Tallinnas augustis 821 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on senini käesoleva aasta rekord. Juulis toimus 686 ja jaanuaris 486 kinnisvara müügitehingut. Möödunud aasta augustis toimus pealinnas 640 müügitehingut, kusjuures toonase juuliga võrreldes toimus mullu augustis langus.
- Tehingute koguväärtus oli augustis 85,8 miljonit eurot, mis on käesoleva aasta teine tulemus. Juulikuuga võrreldes kasvas rahaline maht 49,5 protsenti.

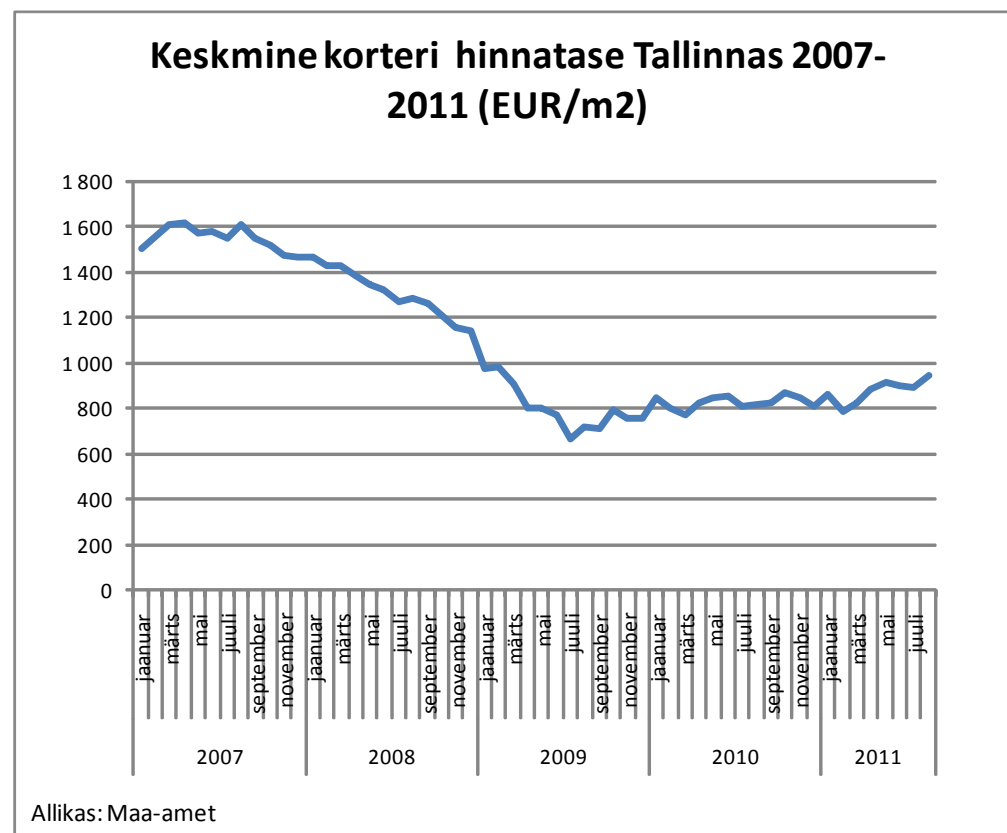
Tabel 1. Juuniga võrreldes olid ruutmeetri keskmise meediaanhinna kõikumised linnaosade kaupa järgmised:

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	857	-0,2%
Kesklinn	1376	+1,4%
Kristiine	983	+10,7%
Lasnamäe	773	+2%
Mustamäe	900	+1,2%
Nõmme	991	+27%
Pirita	1246	+3,7%
Põhja-Tallinn	836	-7,2%
Kadriorg	1576	-7,8%
Kalamaja	1051	-4,6%
Vanalinn	1283	-33%**

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

** Hinnalangust mõjutab plokktehing turu keskmisest tasemest oluliselt odavamate väikekorteritega.

- Kortereid müüdi augustis 541 ning keskmine ruutmeetrihind kerkis 945 euroni. Väärrib märkimist, et nii kõrge oli Tallinna korteri keskmine ruutmeetrihind 2009. aasta alguses, enne suurt langust.



- Käesoleva aasta juuliga võrreldes tõusis tehingute hulk augustis 29,4% ja keskmine ruutmeetri mediaanhind 6,2%. Mulluse augustiga võrreldes tõusis korteritehingute hulk 24% ja keskmine ruutmeetri maksumus 14,9 protsenti.

- Tallinna korteriturg on aktiivne, sest nõudlust elamispindade järele hoiab lisaks tavapärasele ostu-müügiturule kõrgena nii siseriiklik migratsioon kui ka vabade rahaliste vahendite üha hoogustuv suunamine kinnisvarasse.

- Erinevatel hinnangutel ulatub investeerimiseks ostetavate korterite arv müüdud korterite hulgast kesklinnas kuni 30 protsendini. Seoses üha suureneva ebakindlusega maailma majanduses on nii mitmedki ostjad otsustanud vaba raha pangavarvetelt välja võtta ja paigutada see kvaliteetsesse korterisse, sest üüritootlused on praegu head.

- Samuti annavad tooni arendusprojektid. Alustatakse päris uute elamute rajamist, aga renoveeritakse ka ajaloolisi kivi- ja puitmaju. Kui pakutava hinna- ja kvaliteedisuhe on paigas, ostetakse kortereid suisa paberilt. Samas on kesklinnas ka näiteid, kus arendaja on pakutava ülehinnanud ning käesoleval aastal pole neis majades ostetud pea ühtegi korterit.

- Välismaalaste osakaal kesklinna kinnisvaraturul pole nii suur kui vahest arvatakse. Mõneti on muutunud aga ostja profiil – kui varem soetasid välisriikide kodanikud kortereid enamasti

investeeringu eesmärgil, siis nüüd on üha enam hakatud kortereid ostma isiklikuks tarbeks. Samuti on hakatud hindama Stalini-aegseid remonti vajavaid kortereid ning väärtuslikke Kalamaja puitelamuid.

- Välismaalaste osakaal kesklinna kinnisvaraturul pole nii suur kui vahest arvatakse. Mõneti on muutunud aga ostja profiil – kui varem soetasid välisriikide kodanikud kortereid enamasti investeringu eesmärgil, siis nüüd on üha enam hakatud kortereid ostma isiklikuks tarbeks. Samuti on hakatud hindama Stalini-aegseid remonti vajavaid kortereid ning väärtuslikke Kalamaja puitelamuid.

“

Ebakindluse tõttu rahaturgudel paigutab üha rohkem inimesi oma sääste kinnisvarasse.

- Äärelinnas ei ole sügise lähenemine korterite ostuturule olulisi muutusi toonud, kuigi oma vaba raha paigutajaid on ka seal rohkem märgata. Paneelrajoonides on peamiseks ostjaks noor, äsja lapse saanud perekond või siis vanem inimene, kes hindab väikese korteri mugavusi. Mitmekesise arhitektuuriga piirkondades on ostjateks ka suuremad perekonnad, kellele meeldib näiteks puithoonete miljöö.

- Palju ostetakse magalapiirkondade kortereid vaid omavahenditest. Kuni 40 000 eurot maksvad normaalses seisus korterid ostetakse ca pooltel juhtudel pangalaenu abita.
- Ka äärelinna üüriturul olid aktiivsed just tudengid. Väga minevaks kaubaks on näiteks Akadeemia teel kuni 100 eurot maksvad renoveeritud ühiselamutes asuvad toakesed.
- Eramuid müüdi augustikuus Tallinnas ja Harjumaal kokku 122. Kui võrreldes juuliga näitas see arv kogu maakonnas kerget tõusu (6 tehingut enam), siis Tallinnas kukkus majade tehingute arv 40-lt juulis 32-le augustis. Elamukrunte müüdi kogu Harjumaal augustis kokku 43 ja juuliga võrreldes muutusi pole.
- Tallinna ja Harjumaa eramuturg oli augustis stabiilne, alles kuu lõpus hakati rohkem pakutavaid maju vaatamas käima. Samas oli täheldada suuremat huvi suvilate vastu Harku vallas ja Keila ümbruses. Teistest paremini läheb väljakujunenud, hea infrastruktuuriga piirkondades paiknevatel eramutel.
- Elamumaid ostetakse seal, kus on olemas liitumisvõimalused peamiste kommunikatsioonidega. Samuti on ostjale üha enam oluline, et arendusprojekti puhul oleks juba midagi käegakatsutavat näha – näiteks teed ja tänavavalgustus.



10 korteriga arendusprojekt Tallinnas Wismari tänaval

TARTU

- Augustis toimus Tartus 161 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 28,8% juulist enam.
- Kortereid müüdi augustis 115 ehk 13 võrra enam kui juulis. Keskmise ruutmeetrihind kerkis 6,7% ehk 853 euron. Mulluse augustiga võrreldes tõusis ruutmeetrihind 10 protsent.
- Võrreldes juuliga oli augustis eramuturg oluliselt aktiivsem. Kui juulis müüdi Tartus 5, siis augustis juba kokku 16 maja. Omanikku vahetas ka üks elamumaakrunt.
- Kui juulikuu üllatas eelkõige kinnisvaratehingute suurema hulgaga, siis august oli korterite turul ootuspäraselt aktiivne - igal aastal on augustis turg elavnenud ning realiseerusid juulis ettevalmistatud tehingud.



**Üha enam mõjutab ostuotsust
kommunaalarvete suurus.**

- Jätkuvalt tehakse kõige rohkem tehinguid 2- ja 3-toaliste korteritega. Nõutud on uusarendused, millest valmis olevad on enamjaolt ära müüdud. Sügisel peaks hakkama tehinguteni jõudma üksikud sel aastal alustatud arendused.
- Üha rohkem on ostuotsuseid hakanud mõjutama kommunaalmaksete suurus ja ühistu tegevus. Korteri eest, mille

kõrvakulud on väiksemad, ollakse valmis rohkem maksma kui samaväärse korteri eest majas, kus kulud on suuremad.

- Müüjad on jätkuvalt realistlikud – tunnetatav on väike hirm turu kukkumise osas. See on peamiselt seotud meedias kajastatava uue majanduskriisi saabumise võimalusega.
- Üüriturul on pakkumiste osas tõsine defitsiit. Põhimõtteliselt oldi augustis juba valmis üürima korterit sõltumata hinna ja kvaliteedi suhtest, peamine, et oleks enam-vähem elamiskõlbulik elamispind. Suure tõenäosusega need, kes praegu on sunnitud tegema nn hädapärased valikud, lõpetavad lepingu ära kevadel, et siis aegsasti sobivamat eluaset otsima hakata. See ei ole aga üürileandjatele meeltemööda, sest soovitakse pikemaajalisi üürnikke. Tartu üüriturul teevad ilma ka välismaalased, peamiselt soomlased.
- Maade ja majade turg on aktiivne eramute osas. Tehinguid tehakse endiselt rohkem alla 127 000 eurot maksvate eramutega. Kruuntide müük on vaevarikas ja näitab sügisest trendi – ostuhuvi raugemist.
- Müüjad üritavad pakkuda oma kinnisvara reaalsest turuhinnast kõrgema hinnaga, reeglina 10-20%. Ostjad aga loodavad ostu puhul saada märkimisväärset allahindlust.
- Majade üüriturg on tagasihoidlik. Huvilised on olnud peamiselt lastehoiuga tegelejad. Kuid kuna nende nõudmised on väga spetsiifilised, ei ole reaalse tehinguteni jõutud.

NARVA

- Narva kinnisvaraturg augustis veidi tõusis – kokku tehti 69 ostu-müügitehingut, mida on 13 võrra rohkem kui juulis.
- Kortereid müüdi 35, nelja võrra juulist vähem. Ruutmeetrihind kukkus juuliga võrreldes 12,2 protsenti, 253 euronit. Möödunud aasta augustiga võrreldes maksis ruutmeeter korterit Narvas 6,6 protsenti vähem. Augustis müüdi Narvas ka 15 eramut, kolme võrra juulist enam.
- Kogu Ida-Virumaal on korteriturg aktiivsem odavam hinnaklassi objektide osas. Populaarsemad on 2- ja 3-toalised korterid Jõhvis hinnaga 100-150 eurot ruutmeetri eest. Narvas on sarnased korterid 10-20% kallimad ja Kohtla-Järvel vastavalt odavamad. Madalad on müügihinnad ka Kiviõlis ja Püüsis – 40-50 eurot ruutmeetri eest. Sillamäe hinnatase on võrreldav Jõhviga.
- Korteriostja ootas sügist, sest küttehooaeg läheneb, müüjatel on aga raskem, sest küttehinnad on tõusmas ja talv läheneb.
- Pakkumiste hulk on küllaltki stabiilne. Kinnisvaraportaali põhjal oli Ida-Virumaal augustis ca 1060 müügipakkumist ja nii oli see ka suvel ning aasta alguses. Suuremate korterite pakkumiste arv on kasvanud, väiksemate ja odavamate korterite pakkumiste arv aga vähenenud.



Populaarseimad on kahe- ja kolmetoalised odavamad korterid.

- Üüriturg on aktiivne, sest Ida-Virumaal asub palju ehitusobjekte ning neid on ka lisandumas.
- Ida-Virumaal, eelkõige Narvas, kuid ka Jõhvi ja Toila valla korteriturul on venemaalastest klientide aktiivsus sügise tulekuga vähenenud, samas kui kevad-suvel oli hinnanguliselt iga 10. korteriostja idapiiri tagant.
- Maadeturul tuntakse huvi kommunikatsioonidega eramukruntide vastu linnas, mida aga napib. Suvilakruntide on pakkuda rohkem, kuid nende vastu on huvi leige. Nii maa- kui ka linnamajade müüke oli rohkem kui eelmisel aastal.

PÄRNU

- Suvepealinnas Pärnus teostati augustis 69 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 11 võrra juulist enam.
- Kortereid müüdi 48. Kui juuliga võrreldes tõusis tehingute arv 10 objekti võrra, siis keskmine ruutmeetrihind kukkus 13,8 protsendi jagu, 626 euroni. Eelmise aasta augustiga võrreldes langes keskmine ruutmeetrihind 12 protsenti. Omanikku vahetas 8 elamut, mida on kolme võrra juulist enam. Elamukrunte ei müüdnud.
- Pärnu kinnisvaraturg on sügise saabudes aktiivsem. Müüjate ootused on endiselt kõrged ja ostjad soovivad leida soodsat ja hea asukohaga korterit. Pakkumiste arv suurenenud ei ole.
- Augustikuine üüriturg ei ole võrreldes mullusega aktiivsem. Samas on hinnad 10% tõusnud. Nõudlus on suurim kuni 150 eurot maksvate 1-2-toaliste korterite vastu.
- Pärnu uusarenduste turg on vaikne. Pakkumisel on palju buumiajal valminud kortereid. Viimase aja projektidest on valmimas Villa Sofia rannarajoonis. Väärib märkimist, et uute korterite ostjatest ligi 70% on välismaalased, enamasti soomlased.

“

70% uute korterite ostjatest on välismaalased.



Paarismaja Pärnu Okka tänaval

- Eramuturul olulist liikumist pole. Müüjad loodavad endiselt saada tippaja hindu. Ostuhuvilised soovivad soetada aga alla 50 000 euro maksvaid maju nii Pärnu linnas kui ka linna lähistel. Veidi tuntakse huvi ka eramute üürimise vastu hinnaga kuni 250 eurot.

VILJANDI

- Viljandi kinnisvaraturg augustis tõusis, jõudes 15-lt ostumüügitehingult juuli 21-le tehingule augustis.
- Kortereid müüdi augustis 15, mida on 5 võrra enam kui juulis. Keskmine ruutmeetrihind tõusis juuliga võrreldes 6,6%, tasemele 440 eurot. Möödunud aasta augustiga võrreldes on keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusnud 3 protsenti. Omanikku vahetas kolm eramut, mis on juuliga samal tasemel.

“

Üüriturg muutus kooliaasta alguse tõttu aktiivsemaks.

- Viljandi korteriturg on stabiilne, näidates siiski kerget tõusu. Liikvel on ostuhuvilisi, kes otsivad heas korras kortereid. Pakkumisel on 190 korterit, millest enim on 3-toalisi – 68.
- Sarnaselt teiste linnadega elavnes augustikuine korterite üüriturg ka Viljandis.
- Maade ja majade turg on väheaktiivne, müüjate ootus on, et turuhind jõuaks tegelikule väärtusele järele. Augustis oli pakumisel ca 70 maja ja 17 krunti.



Heas korras korter Viljandis Riia mnt

RAKVERE

- Rakveres toimus augustikuus 11 kinnisvara ostu-müügitehingut. Juulis oli vastav arv 12.
- Augustis müüdi 8 korterit, mis on käesoleva aasta suvel olnud pea muutumatu tase. Keskmine ruutmeetrihind kukkus aga augustis märkimisväärsed 34% ehk 330 euroni. Mulluse augustiga võrreldes kukkus keskmine ruutmeetrihind 31,4 protsenti. Eramuid müüdi augustis vaid üks, mis on kahe võrra juulist vähem.
- Rakvere korteriturg oli augustis keskmisest vaiksem. Mugavustega korterite hinnad on reeglina vahemikus 333 – 500 eurot ruutmeetri eest. Pakkumisel on keskmiselt 160 objekti.
- Üüriturg on sügise saabudes aktiivne, pakkumisi aga vähe. Näiteks keskmises seisukorras osaliselt möbleeritud 2-toalise korteri eest küsitakse 130-160 €/kuus.
- Eramuturg oli augustis väheaktiivne. Tehingute hinnad Rakveres olid vahemikus 30 000 - 55 000 eurot. Pakkumisel oli ca 77 objekti.

“

Üüriturg aktiivne, pakkumisi aga vähe.

- Majade turgu iseloomustab müüjate väga kõrge hinnaootus. Kunagised ehitusinvesteeringud soovitakse tagasi saada, ostjad on aga otsust tehes tänases päevas ja arvestavad investeeringu suurust läbi hüpoteeklaenu, mis on otseses sõltuvuses igakuise sissetulekuga.



Renoveeritud eramu Rakveres Vahtra pst.

KURESSAARE

- Kuressaare kinnisvaraturg langes juuliga võrreldes poole võrra ehk 11 tehinguni.
- Kortereid müüdi 7, mis juuliga võrreldes on 9 objekti vähem. Seetõttu kerkis ruutmeetri keskmine hind 4 protsendi võrra, 663 euroni. Mulluse augustiga võrreldes kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind 2 protsenti. Augustis müüdi 12 eramu- ning elamumaakrunti.
- Kuressaare korteriturg oli päringute ja ülevaatuste poolest augustis suhteliselt aktiivne – otsiti sisustatud ja soodsa lõpphinnaga kortereid. Müüjad ootavad endiselt, et hinnad veidi tõuseksid, kuid ostjad soovivad soodsaid ja heas korras kortereid.
- Hoolimata sügise lähenemisest valitses augustis üüriturul defitsiit ning kortereid praktiliselt pakkumisel polnud.
- Eramute ja elamumaaturg on tagasihoidlik, oodatakse sobiva pakkumise saabumist. Müüjad hinda enam langetada ei soovi või ei saa ja ostjate jaoks on hind siiski liiga kõrge. Palju müüakse remontivajavaid maju.
- Ka eramute üüriturul valitseb defitsiit, huvilistele vastuvõetava hinnaga üürimaju pakkumisel pole.

“**Hoolimata sügise lähenemisest valitseb üürikorterite osas defitsiit.**”

VÕRU

- Võru kinnisvaraturg augustikuus tõusis, kusjuures nimetatud kuu oli ka käesoleva aasta aktiivseim. Kui juulis toimus 10 kinnisvara ostumüügitehingut, siis augustis oli neid 15.
- Kortereid müüdi 12, keskmiseks ruutmeetrihinnaks 327 eurot. Juulikuuga võrreldes kukkus keskmine ruutmeetri mediaanhind 14,8 protsenti, möödunud aasta augustiga võrreldes aga 14,4 protsenti. Augustis müüdi Võru linnas üks eramu.

“**August oli Võru linnas käesoleva aasta aktiivseim kuu.**”

- Võru linna korteriturgu iseloomustab stabiilsus. Müüjate ja ostjate ootused on sarnased muu Eestiga, kus müüjad kardavad, et nad küsivad oma vara eest liialt vähe, ning ostuhuviliste jaoks on kõik pakutav kallid.
- Üüriturul ületab nõudlus pakkumise. Samas päris iga hinnaga ja halvas seisus kortereid ei soovita.
- Eramute puhul on oluline hinna, asukoha ja kvaliteedi taskaal.

HAAPSALU

- Haapsalu kinnisvaraturg muutus augustis aktiivsemaks, saavutades käesoleva aasta rekordi – 17 ostu-müügitehingut, mis on juuliga võrreldes 5 võrra enam.
- Kortereid müüdi 13, mis on juulikuust 6 võrra enam. Keskmise ruutmeetrihind kerkis 25,6 protsenti, 502 euroni. Möödunud aasta augustiga võrreldes kukkus keskmine ruutmeetrihind aga 15,2 protsenti. Tehinguid maade ja majadega ei toimunud.



Korter või maja soovitakse ära müüa enne talviste kommunaalmaksete suurenemist.

- Korterturg on suve lõpus väga aktiivne, kusjuures mõned korterid osteti ilmajäämise kartuses juba kohe esimese vaatamise järel ära. Enim eelistatud on ühe- ja kahetoalised korterid 2.-3. korrusel.
- Korterte pakkumiste hulk on väga stabiilne, olles kaua juba 260 ja 280 vahel. Tõenäoliselt annab iga müügitehing kellelegi kohe idee ka oma korter müüki panna.
- Üüriturg kogub aktiivsust ja huvilised kasutavad kõiki kohalikke kanaleid, et kortereid leida. Samas leidub ka inimesi, kes järgmiseks suveks üürikortereid broneerida soovivad.
- Maju küsitakse järjest enam. Otsitakse võimalikult väikest investeeringut vajavat eramut. Samas on müüdud ka Haapsalu

mastaabis kalleid maju (üle 100 000 euro). Ka majade hindu augustis langetati, et talveks kinnisvara müüa.

- Järjest enam eelistatakse linna ääres paiknevaid eramuid. Selle põhjuseks on peale soodsama hinna ka privaatsus. Kruntide turg on aktiivsem maakonnas, otsitakse hea ligipääsu ja elektrivarustusega liitumise võimalusega maatükke.
- Müüjad soovivad oma eramu eest enamasti turusituatsioonile vastavat hinda. Kuid on ka neid, kes pigem soovivad proovida, oodates 30-50 protsenti kõrgemat hinda. Ostjad eelistavad maksta maja hindamisakti põhise hinda, mis on keskmiselt 20% pakkumishinnast odavam.
- Majade pakkumiste hulk on Haapsalus väga stabiilne, püsides keskmiselt 70 objekti piires.



Renoveeritud kortermaja Haapsalus Mulla tänaval



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. August 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