

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta DETSEMBRI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade detsember 2011

EESTI

- Detsembrikuine kinnisvaraturg oli Eestis traditsiooniliselt kiire, sest paljud soovisid enne jõule oma kinnisvaratehingutega ühele poole saada. Omajagu aktiivsust lisas ka ebastabiilsus rahaturgudel, mis ajendas inimesi oma sääste kinnisvarasse paigutama.
- Maa-ameti andmetel tehti detsembris üle Eesti kokku 3075 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on pea samal tasemel novembriga, mil tehti täpsustatud andmeil 3081 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2010. aasta detsembriga langes tehingute hulk aga 4,8%, mille peamiseks põhjuseks on ülemöödunud aasta lõpus, enne euro saabumist aset leidnud kinnisvaraturu elavnemine.



Detsember oli jõuludele ja aastalõpule iseloomulikult aktiivne.

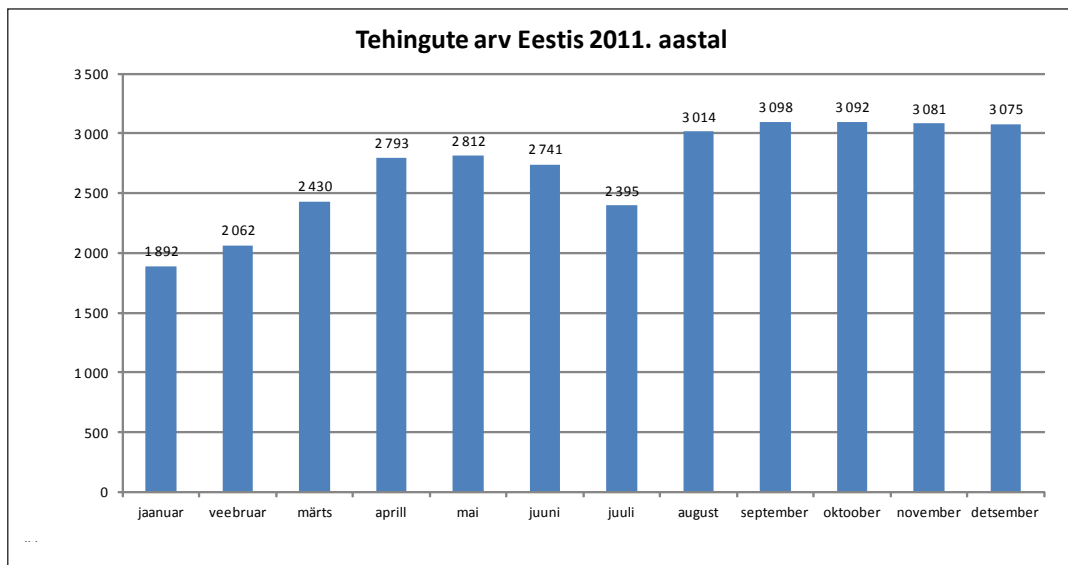
- Kinnisvara müüdi detsembris kokku 126,1 miljoni euro eest. Pea sarnase tehingute hulgaga novembris oli tehingute rahaline maht aga 169,3 miljonit eurot, mis tähendab seda, et detsembris osteti oluliselt odavamalt kinnisvara.
- Korterite keskmine ruutmeetri mediaanhind kerkis vaadeldud linnadest Tartus, Narvas, Rakveres ja Viljandis.

Swedbank: Laenuturg jätkab mõõdukat kasvamist.

Swedbanki eraisikute finantseerimise divisjoni direktor Andres Tukk ütles, et sarnaselt 2011. aastaga jätkab laenuturg ka alanud aastal kasvamist, kuid aasta alguses on oodata kerget tagasiminekut.

Võrreldes 2011. aasta 4. kvartaliga ootame alanud aasta 1. kvartalis eluasemelaenu müügi vähenemist, kuid tegemist on hooajalisusega laenuurul. Sarnaselt kinnisvaraturuga on laenuvõtjate aktiivsus aasta alguses alati väiksem.

“Alanud 2012. aastal prognoosime eluasemelaenudes mõõduka kasvu jätkumist,” kommenteeris Tukk.



Allikas: Maa-amet



Uhiuus kortermaja Tartus Tammelinnas Kulli tänaval

TALLINN

- **Detsembris toimus maa-ameti andmetel Tallinnas 912 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on veidi enam kui novembris (908) ja 5,2% enam kui 2010. aasta detsembris. Tehingute arvult oli detsember 2011. aasta aktiivseim kuu.**
- Nagu kogu Eestis, nii müüdi ka Tallinnas detsembrikuus keskmiselt odavamalt kinnisvara. Kui novembris müüdi vara kokku 76,5 miljoni euro eest, siis detsembris oli vastav summa 56,5 miljonit eurot. Aasta lõikes oli tegu keskmise tulemusega.
- Ka korteriturg oli detsembris aasta aktiivseim, mil müüdi kokku 611 korterit. Võrreldes novembriga on kasv 9,7%. Siiski andis sellele tõusule oma osa suur müügitehing Mustamäel paiknevas uues arendusprojektis, mis kergitas linnaosa tehingute hulka 77%. Tegemist on erandiga, mis ei loo pikemaid trende.
- Võrreldes novembriga langes korteri keskmine ruutmeetri mediaanhind Tallinnas 2,1% ehk tasemele 976 eurot. 2010. aasta detsembriga võrreldes on tõus aga 19,9 protsenti.
- Maade ja majade turul pole talvehooaja saabumisega olulisi muutusi toimunud ja objektide müügiarvud on sarnased eelnenud kuudega. Detsembris müüdi Tallinnas 28 eramut ja suvilat ning 12 elamumaakrunti.

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

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	875	+7,2%
Kesklinn	1456	+3,3%
Kristiine	938	-7,3%
Lasnamäe	746	-4,4%
Mustamäe	990	+24,9%
Nõmme	1047	+13,1%
Pirita	1321	+1,6%
Põhja-Tallinn	962	+7%
Kadriorg	1494	-0,7%
Kalamaja	1493	+22,2%

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

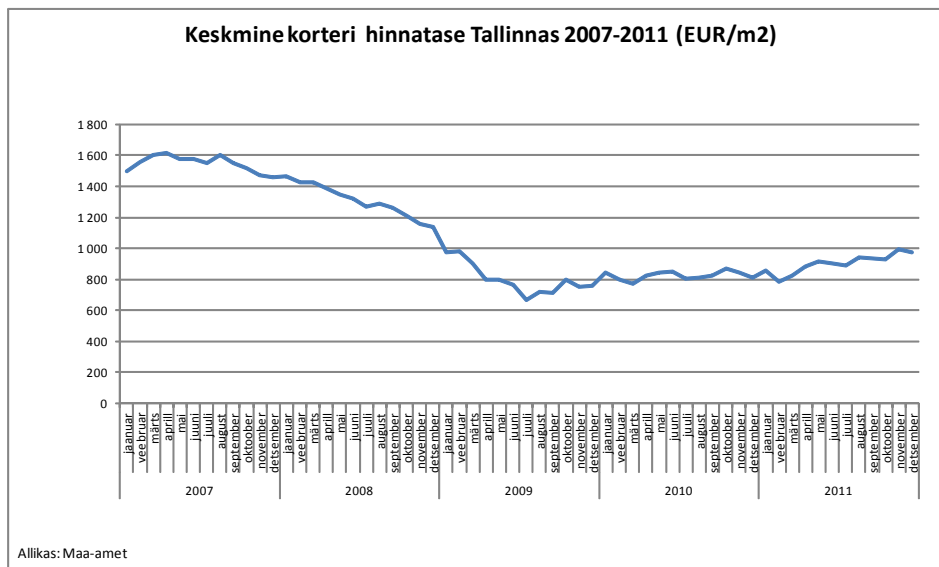
“

Üha suurenev sisseränne mujalt Eesti piirkondadest muudab magalarajoonid aina populaarsemaks.

- Kui viimasel poolaastal on Tallinna kinnisvaraturul tooni andnud kartus tuleviku ees ning sellest tulenevalt kas investeeriti sääste korteritesse või teisalt, loobuti mõneks ajaks oma kinnisvara müügist, siis detsembris sai peamiseks jälle traditsiooniline soov kõik tehingud enne jõule ära teha. Siiski säilis ka ebastabiilsus.
- Uusarenduste müük aeglustus, kuigi turule tuli mitmeid uusi kortermaju, millest kõigis olid tehtud juba mõned broneeringud. Samas oli täheldatav, et sarnaselt hilissügisega aeglustus oluliselt hea asukohaga kvaliteetse kinnisvara müük ning mitmetes objektides on vabade korterite hulk püsinud juba mitu kuud ühel tasemel.
- Tallinna elanikkond on endiselt kasvamas, mis tähendab enamasti just magalapiirkondade korterite populaarsust pealinna elama

asujate seas. Kui varem oli näiteks Ida-Virumaalt saabujate seas kõige populaarsem piirkond Lasnamäe, siis nüüd on enam hakatud kortereid ostma ka Mustamäele. Enamasti otsitakse kuni 50 000 eurot maksvaid heas seisukorras kolmetoalisi kortereid.

- Üüriturg on rahunenud, kuid korteriomanike hinnaootused on tihti äärmiselt kõrged ning kui omanik hinnalangetusega nõus pole, jäävad ülehinnatud korterid enamasti tühjalt seisma.
- Maade ja majade turg on sarnane kogu möödunud aastale ning jääb selliseks ka lähemas tulevikus. Kuigi ka siin on rahaturgude ebastabiilsuse tõttu tunda ärevust, ei avaldu see ostuotsustes eriti tihti. Taeva jäänud tali hoidis eramuturu aktiivsena ka detsembris.



3-toaline korter Tornimäe korterelamu 21.korrusel

TARTU

- **Detsembris teostati Tartus 144 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 8,3% novembrist vähem. Võrreldes 2010. aasta detsembriga on tehingute hulk kerkinud siiski 25,2%.**

- Kortereid müüdi kokku 90, mida on 15 võrra novembrist vähem. Samas kerkis ruutmeetri keskmine kaalutud hind 10,7% ehk 826 euroni. Tunamulluse detsembriga võrreldes on keskmine ruutmeetrihind tõusnud aga 19%.

- Eramuid müüdi detsembris 19 ning elamumaakrunte üks. Selle tulemusega on maade- ja majadeturg aasta keskmisel tasemel.

- Detsembrikuine Tartu korteriturg üllatas ostuhuviliste aktiivsusega – maakleritel oli palju objektide esitlusi. Kui tingimused vähegi sobisid, tehti ostuotsused ruttu.

- Turuosaliste hinnaootustes on hakanud tekkima tasakaal. Müüjad on realistlikumad ning ei oota helgemat tulevikku ja hinnatõusu. Ostjad mõistavad, et kui võimalusi on, siis tasub kinnisvarasse investeerida ning enam aktsepteeritakse õigel tasemel pakkumishindu.

- Pakkumiste arv on jätkuvalt languses, mis on tingitud ka ostu-müügitehingute suurest hulgast.

- Uusi projekte lisandunud ei ole. Aasta teises pooles alustatud arenduste ehitus on suhteliselt algusjärgus ja ka broneerimine on olnud tagasihoidlik. Vaatamata sellele on huvi uute ehitiste vastu täiesti olemas, kuid lõplik otsustamine lükatakse edasi ning lepingud ollakse valmis sõlmima projekti lõpufaasis.

- Ostjad on muutunud ettevaatlikumaks ning tundub, et 2010. aasta teises pooles alanud “paberi” põhjal broneeringute aeg hakkab läbi saama.

- Maade- ja majadeturul oli aasta viimane kuu tehingute arvult sarnane novembriga. Kindlasti otsustasid paljud ostjad ebakindlas majandussituatsioonis ostud enne uut aastat teha ning osade tehingute puhul oli tegu ka lihtsalt rahapaigutusega.

- Klientide ootused on suunatud majandusolukorra ja rahaturgude selginemisele. Müügisolevate objektide arv on vähenenud ca 10%.

“

Tingituna ostu-müügitehingute suurest hulgast, on kinnisvara müügipakkumiste hulk Tartus vähenenud.

NARVA ja IDA-VIRUMAA

- **Kui november oli Narvas aktiivne, siis detsembris langes kinnisvaraturg ostu-müügitehingutelt jälle aasta keskmisele tasemele. Detsembris teostati maa-ameti andmeil 60 ostu-müügitehingut, novembris aga 72. 2010. aasta detsembris oli ostu-müügitehinguid aga 63.**

- Kortereid müüdi detsembris novembri 52 asemel 40. Samas kerkis keskmine ruutmeetri mediaanhind 14% ehk 341 euroni. 2010. detsembriga võrreldes maksis korteri ruutmeeter keskmiselt 39,2% enam.

- Maade- ja majadeturk oli novembriga sarnane – müüdi 6 eramut-suvilat ja üks elamukrunt.

- Detsembris iseloomustas korteriturgu sularahatehingute suur hulk, sest hinnad on ostjaile taskukohased ja inflatsioon kõrge ning raha pangas hoiustamise asemel eelistatakse osta odav korter, mida hiljem välja üürida.

- Kuigi üürihinnad ei ole kõrged, on oma töötajaile kortereid üürivad ettevõtted nõus väga hea siseviimistluse ja tehnikaga sisustatud korterite eest maksma ka kõrgemat hinda.

- 1-toalise Narva, Jõhvi ja Kohtla-Järve üürikorteri eest makstakse kuni 150 eurot, 2-toalise eest kuni 170 eurot kuus ja 3-toalisi kortereid võetakse üürile pikemaks perioodiks kuni 200-eurose, vahel ka veidi suurema kuuüüri eest.

- Maade ja majade turul on suurimaks probleemiks laenu saamine pankadest, sest tegemist on kallima kinnisvaraga. Populaarsetes piirkondades, nagu Toila ja Narva-Jõesuu, algavad elamisväärsete majade hinnad 60 000 eurost. Maamajade ostuks kasutatakse aga tihti sularaha, sest selliste hoonete hinnaklass algab 10 000 eurost.

- Elamukrunte on linnades pakkumisel vähe. Suvitusrajoonides on pakkumisi palju, kuid nende hinnad on kõrged, sest krundiarendused sattusid buumiperioodile. Üksikud müügid toimuvad hinnaga 5-6€/m².

“

Narva korteriturgu iseloomustab sularahatehingute suur hulk.

PÄRNU

• **Detsember oli Pärnus üks aasta aktiivseimatest kuudest – kokku tehti 71 kinnisvara ostu-müügitehingut, jagades selle tulemusega teist ja kolmandat kohta. Novembris toimus 51 ja 2010. aasta detsembris 64 kinnisvara ostu-müügitehingut.**

• Kortereid müüdi novembrist 9 võrra enam – 47. Keskmine ruutmeetri mediaanhind langes aga 5,8%, kukkudes 592 euro tasemele. 2010. aasta detsembriga võrreldes on ruutmeetri keskmine hind siiski 1,5% kõrgem.

• Eramuid müüdi 8 ja elamumaakrunte 3, mis aasta lõikes on Pärnus üle keskmise tulemus.

• Korterturu aktiivsus tõusis detsembris märgatavalt, kuid see oli pigem aasta lõpule iseloomulik tehingute hulga kasv. Endiselt tuleb läbi kohtutäiturite müüki järjest enam kortereid, samas on aga pakkumiste koguhulk languses.

• Inimeste ootused korterite hindade osas on endiselt väga erinevad – müüjad soovivad võimalikult kõrget hinda, samas kui potentsiaalsed ostjad pole kaotanud lootust leida sobilik korter võimalikult madala hinnaga.

“

Pärnus tuleb üha enam müüki kohtutäiturite poolt realiseeritavaid kortereid.

• Ostuhuvilised peavad korterite pakkumishindu tihti liialt kõrgeks ning seetõttu kaubeldakse hinda alla kuni 30%. Samas pole müüjad nõus suuremate hinnalangetustega.

• Üüriturul on enim nõutud 100-150 € maksvad 2-3-toalised korterid.

• Eramute ja kruntide turg on talviselt vaikne ning praegused prognoosid näitavad niisuguse seisu jätkumist



Kaunilt renoveeritud kortermaja Pärnus Mai tänaval.

VILJANDI

- **Viljandis langes kinnisvaratehingute hulk neljandat kuud järjest, kukkudes novembri 23-lt 19-le detsembris. Tunamullu toimus detsembris aga 38 kinnisvara ostu-müügitehingut.**

- Detsembrikuus korterituru aktiivsus langes ning ka tehinguid oli võrreldes varasemate kuudega tunduvalt vähem. Toimus 8 korterimüüki, mis novembri 19-ga võrreldes on Viljandi jaoks suur kukkumine. Väikese tehingute arvu tõttu kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind 8,9% ehk 450 euro peale. 2010. aasta detsembriga võrreldes kerkis ruutmeetri kaalutud keskmine hind 9,5%.

- Suurema hoo sai sisse aga eramuturg, detsembris müüdi 4 maja, mis on aasta keskmisest veidi parem tulemus.

- Korterite hinnatasemes ei ole erilist langust märgata. Pigem otsitakse paremas korras kortereid ja ollakse valmis seetõttu veidi kõrgemat hinda maksma.

- Pakkumiste hulgas märkimisväärseid muutusi ei ole. Samas ei ole pakkumisel ka sobiva hinnatasemega paremas seisukorras kortereid. On juhtumeid, kus vähegi paremas seisukorras kortereid kiputakse kohe üle hindama ning nii jääb järjekordne kuulutus rippuma ja ilma huvilisteta.

- Seoses küttekulude suurenemisega on üürikorterite seas järjest enam populaarsust kogunud väiksemate ülalpidamiskuludega korterid, mis enamasti on ahiküttega. Pakkumisi eriti ei lisandu.

- Eramuturg on sügisega võrreldes veelgi passiivsem, tehakse väga üksikuid oste. Inimesi, kes suuremate ostude jaoks laenu saaksid, on liikvel vähe.



Küttekulude kallinemise tõttu on Viljandis nõutud ahiküttega üürikorterid.



Ahiküttega majaosa Viljandis Uuel tänaval

RAKVERE

• Rakvere kinnisvaraturg jõudis detsembris tagasi oma tavapärasele tasemele, mis oli 18 kinnisvara ostu-müügi-tehinguga küll madalam kui novembri 34, kuid toonast tulemust mõjutas korteriturul aset leidnud plokktehing seotud osapoolte vahel. Tunamullu detsembriga võrreldes on turg siiski langenud – siis tehti 32 kinnisvara ostu-müügitehingut.

• Ka korterite müügitehingute arv ja keskmine hind jõudsid tagasi turu keskmisele tasemele. Detsembris müüdi 12 korterit (novembris 27). Keskmine ruutmeetrihind tõusis 76,2% ehk 421 euroni. 2010. aasta detsembriga võrreldes on kasv 15,7%.

“

Üüriturg on endiselt aktiivne ja nõudlus ületab pakkumise.

- Maade- ja majadeturul valitseb talvine vaikus; müüdi vaid üks eramu.
- Detsembris huvitusid korteristjad eelkõige 2- ja 3-toalistest remonditud korteritest. Kõigi mugavustega 1-toaliste korterite ruutmeetrihinnad olid 429 ja 456 €, 2-toaliste omad 450, 470 ja 562 € ja 3-toaliste müüdnud korterite ruutmeetrihinnad olid 354 ja 432 €.
- Portaali kv.ee andmetel oli detsembrikuu lõpu seisuga 138 korteri müügipakkumist. Pakkumiste hulk on novembriga võrreldes vähenenud 8,6%.

• Üüriturg on Rakveres aktiivne – nõudlus on suurem kui pakkumine. Samas hinnad muutunud ei ole – keskmises seisukorras osaliselt möbleeritud kahetoaline kõigi mugavustega korter maksab 130-160 eurot kuus.

• Kruntide müük ei ole aktiivne, ka madalate hindadega pakkumised pole äratanud huvi.

• Maade ja majade müügipakkumiste hulk oli detsembri lõpus portaali kv.ee andmetel ca 60 objekti, mis on viimaste kuude kõige väiksem arv.



Suurepärase planeeringuga avar korter Rakveres Pikal tänaval

KURESSAARE

- Kuressaare kinnisvaraturg oli detsembris aktiivne, aasta lõikes sündis teine tulemus. Kokku teostati maa-ameti andmeil 25 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on novembrist 9 võrra enam. Võrreldes 2010. aastaga on toimunud siiski kerge langus, sest toona toimus detsembris 31 kinnisvara ostu-müügitehingut.
- Kortereid müüdi detsembris 15 (novembris 9). Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes maa-ameti andmeil 11% ehk 586 euroni. 2010. aasta detsembriga võrreldes on langus 3%.
- Detsembris müüdi 2 eramut. Selle tulemusega oli maade- ja majadeturg aasta keskmisest madalamal tasemel.
- Korterturg muutus aktiivsemaks. Enam tuntakse huvi soodsate hindadega heas korras korterite vastu, mille ostjateks on pigem kohalikud elanikud.
- Müüjad on hakanud leppima olukorraga, et niipea oodatud hinnatõusu ei tule ja ollakse lihtsamini nõus müüma pigem soodsate hindadega.
- Hoolimata talveperioodist on üüriturg aktiivne. Hea hinnaga normaalses korras korterit on väga raske leida.
- Eramuturul otsitakse soodsate hindadega maju ning ka müüjad on valmis hinnaläbirääkimisteks.



Müüjad on hakanud kergemalt hinnaalandusi tegema, sest oodatud hinnatõusu pole näha.



Heas korras korter Kuressaares Pärna tänaval

VÖRU

- Võrus oli detsember 2011. aasta aktiivseim kuu – kokku toimus 18 kinnisvara ostu-müügitehingut. Novembris oli vastav näitaja 9 ning 2010. aasta detsembris 10.
- Ka korteriturg oli detsembris aasta keskmisest aktiivsem. Müüdi 11 korterit, mis on 5 võrra enam kui novembris. Ruutmeetri kaalutud keskmine hind aga langes 21% ehk 292 euroni. Tunamulluse detsembriga võrreldes kerkis keskmine ruutmeetrihind aga 10,6%.
- Maade- ja majadeturg on muutunud talviselt passiivseks, müüdi üks elamukrunt.
- Korteriturg oli detsembris tehingute arvu poolest üks 2011. aasta aktiivsemaid kuid. Samas aga oli keskmine ruutmeetri mediaanhind üks möödunud aasta madalamaid. Sellest võib järeldada, et ostjate ja müüjate nägemus hinnast hakkab rohkem ühtima ja tehinguid tehakse rohkem.

“

Võrus oli detsember 2011. aasta rekordkuu.



1-toaline korter Võrus Koreli tänaval.

HAAPSALU

- Haapsalu kinnisvaraturg oli detsembris aasta keskmisest aktiivsem. Kokku teostati maa-ameti andmetel 14 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 5 võrra enam kui novembris, kuid 3 võrra vähem kui 2010. aasta detsembris.

- Kortereid müüdi sarnaselt novembrile ka detsembris 6. Ruutmeetri keskmine mediaanhind kukkus aga 34% ehk 321 euroni, sest kaubaks läksid odavamad korterid. 2010. aasta detsembrikuuga võrreldes on keskmine ruutmeetrihind kukkunud lausa 40%, kuid toona müüdi maha ka mitmeid enam kui 100-ruutmeetrise üldpinnaga luksuskortereid uusarendustes.

- Maade- ja majadeturg on vaikne. Müüdi üks eramu ja üks elamumaakrunt.

- Korterturg on väheaktiivne. Inimesed, kes mõtlevad korterit osta, on ootel ja müüjad, kes pole veel korterit välja üürinud, langetavad natukene hinda või eemaldavad korteri mõneks ajaks müügist.

- Ostjate ja müüjate hinnaootused on aga endiselt erinevad. Paljud müüjad soovivad saada raha nii palju, et saaks laenuvabalt osta järgmise maja või korteri. Ostjad aga soovivad paremas asukohas paiknevat kortereid kehvema piirkonna hindadega.

- Pakkumiste hulga langus jätkub, kuid järsk kukkumine on peatunud.

- Üürikortereid otsitakse pidevalt, sama aktiivselt üüritakse neid ka välja. Hinnad on mõistlikud ja pigem soodsad, kuid tihti ületavad kommunaalkulud üürnike taluvuspiiri.



Korteri üürihinnad on Haapsalus mõistlikul tasemel, probleemiks on aga kõrged kommunaalkulud.

- Eramuturul otsitakse enim linnas ja naabervaldades paiknevat maju. Haapsalus leiab uue omaniku keskmiselt 1-2 maja kuus.

- Ostuhuvilised soovivad enamasti suurt maja suure krundiga ja väheste kuludega. Samas ei taheta remonti vajavat hoonet, sest sellega võib kaasneda ebameeldivaid üllatusi. Müüjad langetavad vähehaaval hindu, kuid vaid juhul, kui müügiga on kiire.



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. Detsember 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