

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta JUULI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade juuli 2011

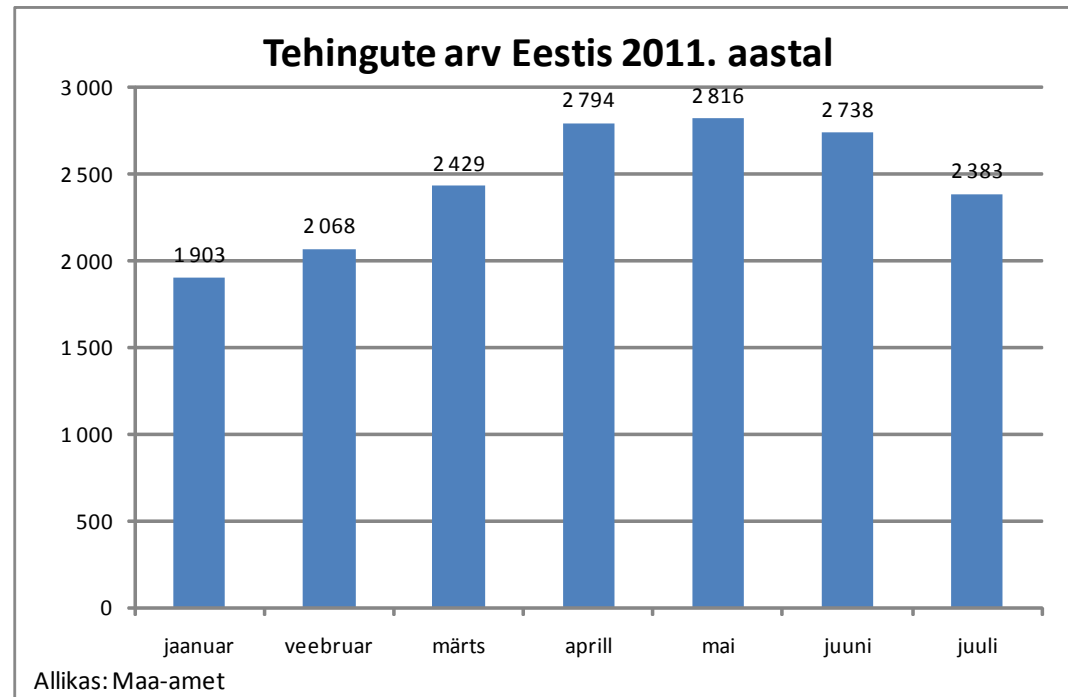
EESTI

- Juuli on puhkustekuu, mil tehingute arv langeb tavapärasest mõnevõrra allapoole. Puhkavad nii erinevad asutused, kus tehinguid vormistatakse, kui ka uue kodu otsijad, kes pigem reisil või suvilas olles end välja lülitavad.
- Juulis teostati üle Eesti 2383 kinnisvara ostu-müügitehingut. Võrreldes juuniga langes tehingute arv 13 protsenti, samas kui jaanuari ja veebruariga kõrvaltades oli juuli aktiivsem. Aasta esimese kuuga võrreldes tehti juulis 25,2% enam kinnisvaratehinguid.

“

Hoolimata puhkustest oli juulikuu kinnisvaraturg aasta algusest aktiivsem.

- Mullu juulis teostati Eestis 2594 kinnisvara ostu-müügitehingut, millega võrreldes oli tehinguaktiivsus möödunud kuul 8,1 protsenti madalam.
- Tehingute koguväärtuse arvestuses oli juuli käesoleva aasta keskmisel tasemel. Kokku müüdi möödunud kuul kinnisvara 110,6 miljoni euro eest. Võrreldes juuniga langes tehingute koguväärtus 7 protsenti, kuid jaanuariga võrreldes tõusis vastav näitaja 50,4 protsenti.



- Korterite hinnad tõusid juulikuu jooksul enamikes vaadeldavates linnades, välja arvatud Tallinnas, Tartus ja Viljandis.

TALLINN

- Tallinnas toimus juulis 682 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 66 võrra vähem kui juunis, kuid 196 võrra enam kui jaanuaris. Mullu juulis tehti Tallinnas 703 kinnisvara ostu-müügitehingut.

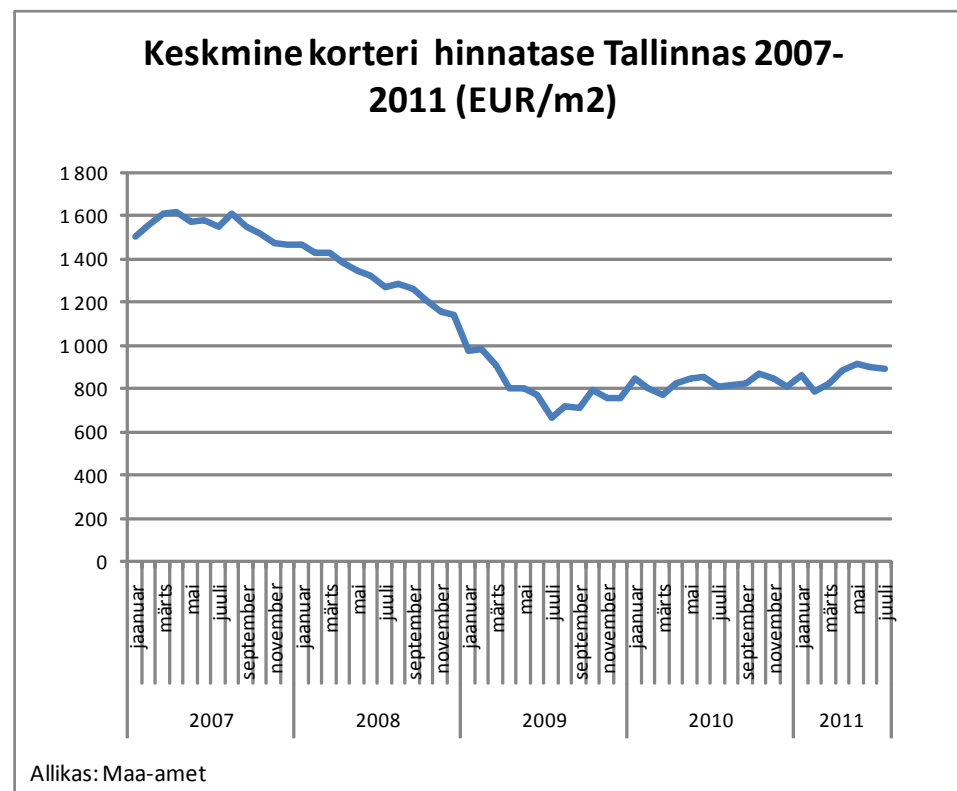
- Kinnisvara müüdi Tallinnas juulikuu jooksul 56,9 miljoni euro eest, mida on 0,8 protsenti vähem kui juunis. Võrreldes tehingute arvuga, on koguväärtuse langus väike, mis tähendab, et juulis vahetas omanikku mõnevõrra kallim kinnisvara.

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

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	859	-2,5%
Kesklinn	1357	+12%
Kristiine	889	-15,8%
Lasnamäe	758	-1,8%
Mustamäe	890	+14,4%
Nõmme	779	-11,4%
Pirita	1202	-9,2%
Põhja-Tallinn	902	+10,9%
Kadriorg	1709	-8%
Kalamaja	1102	+13,1%
Vanalinn	1912	-21,5%

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

- Kortereid müüdi juulis 418 ja keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 890 eurot. Võrreldes juuniga, langes tehingute hulk 11,2 ja ruutmeetri keskmine mediaanhind 1,07 protsenti. Mullune juuli oli aktiivsem, kortereid müüdi 463, samas on aga keskmine ruutmeetrihind tõusnud aastaga 10 protsenti.



- Kuigi korterite ostu-müügitehingute arv oli aasta keskmisest tasemest mõnevõrra madalam, ei olnud juuli kinnisvaraturg kokkuvõttes sugugi vaikne.
- Seoses ebakindlusega rahaturgudel on hakatud vaba raha enam investeerima kinnisvarasse. Kesklinnas tuntakse huvi eelkõige just uute või unikaalsete korterite vastu, mida ostetakse kas sajabrotsendilisel omavahendite eest või siis võetakse ka pangalaen, kuid omafinantseering on keskmisest suurem.



Tallinna üüriturul annavad tooni välistudengid.

- Tallinna üüriturg on jätkuvalt aktiivne, mille põhjuseks nii sisemigratsioon kui ka noored pered, kes pole oma isiklikku kodu ostnud. Kesklinnas on tooni hakanud andma ka tudengid, kusjuures suur hulk neist on peamiselt Soomest saavad üliõpilased, kes üürivad 1-2-toalisi kortereid keskmiselt 300 euro eest kuus.
- Jätkuvalt alustatakse üha uute korterelamute arendusprojektidega. Kui kesklinnas rajatakse hoonesse pigem väiksem hulk suuremaid kortereid, siis äärelinnade uued projektid koosnevad reeglina vähemalt mitmekümnest 1-3-toalisest korterist.

- Müüjate hinnaootused on reaalsest turuolukorrast sageli kõrgemad ning esmane pakkumishind määratakse tihti kuulduste põhjal. Ostjad aga on enamasti tegelikest hindadest teadlikud ning seetõttu minnakse tehingusse alles siis, kui müüja on otsustanud hinnas alla tulla.
- Pakkumiste hulk on kerges tõusus ning seda eelkõige uusarenduste tõttu. Palju figureerib pakutava kinnisvara hulgas pikalt müügis olnud kehvema kvaliteediga või liialt kõrge hinnaga kortereid. Renoveeritud ja õige hinnaga korterid müüakse aga suhteliselt kiiresti.
- Maade ja majade turg oli juulis suhteliselt stabiilne ning langus võrreldes juuniga minimaalne. Tallinnas ja Harjumaal müüdi juulis 116 eramut ja 43 hoonestamata elamukrunti, kusjuures müüdud eramute hulk tõusis ainult Tallinnas juuniga võrreldes 33-lt 40-le.
- Kui korterelamute turul on uusarendusprojekte pidevalt juurde tulemas, siis eramuturul on uusi projekte vaid mõni üksik ning suurem osa tehtud tehinguist toimub järelturu elamutega. Põhjusel laenu ei anna, kuid kellel on olemas piisav sissetulek.
- Juulis olid populaarsemad heas asukohas ja kvaliteetsed eramud, millel oli turuolukorrale vastav hind. Samuti tuntakse huvi suvilate vastu.

TARTU

- Tartus tehti juulikuus 122 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 15,3% vähem kui juunis. Kortereid müüdi juunikuust ühe võrra rohkem (102) ja keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 798,9 eurot, mis teeb juuniga võrreldes languseks 5,3%. Võrreldes mulluse juuliga, on keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusnud 3%. Eramuid müüdi 5 (juunis 21) ja elamukrunte 1.

- Korteriturg oli suhteliselt aktiivne. Seda nii tehingute arvult kui ka ostuhoovi ja -soovide poolest. Aktiivsuse põhjus peitub jätkuvas uusarenduste müügis, kuna kevadel sai valmis arvestatav kogus 2010. aastal alustatud kortermajadest, mille puhul viiakse lõpuni nende ostu-müügitehinguid.

- Kuigi turg on aktiivne, pole keskmise ruutmeetrihinna tõusu oodata.

- Eramute turg on võrreldes juunikuuga aktiivsem just ostusoovide põhjal, kuid tehingute arvus see ei kajastu, kuna pakkumiste hulk on jätkuvalt tagasihoidlik ning valikuvõimalus kasin. Seega ollakse heas asukohas ja kvaliteetsema kinnisvara eest valmis oluliselt kõrgemat hinda maksma ning selliste objektide müügiperiood on suhteliselt lühike. Kruntide turg on jätkuvalt tagasihoidlik.

- Turu jätkuv aktiivsus on müüjate hinnaootusi mõnevõrra tõstnud. Maaklerid peavad üha enam oma seisukohti põhjendama reaalselt toimunud tehingute hindade välja toomisega. Vaatamata sellele soovitakse alustada pakkumist kõrgema hinnaga, et siis mõne aja pärast teha korrektuurid. See viib omakorda olukorrani, kus müügiperioodid hakkavad pikinema. Pakkumiste arvult on Tartu kinnisvaraturg olnud terve selle aasta jooksul suhteliselt stabiilne.



Korterituru muudavad aktiivseks kevadel valminud uued majad.

- Ostjad on teadlikud, et hindade langust oodata ei ole. Pigem nähakse, et pakkumishinnad on mõnevõrra tõusnud ning sobiva kinnisvara leidmisel olulist hinnaalandust ei oodata.

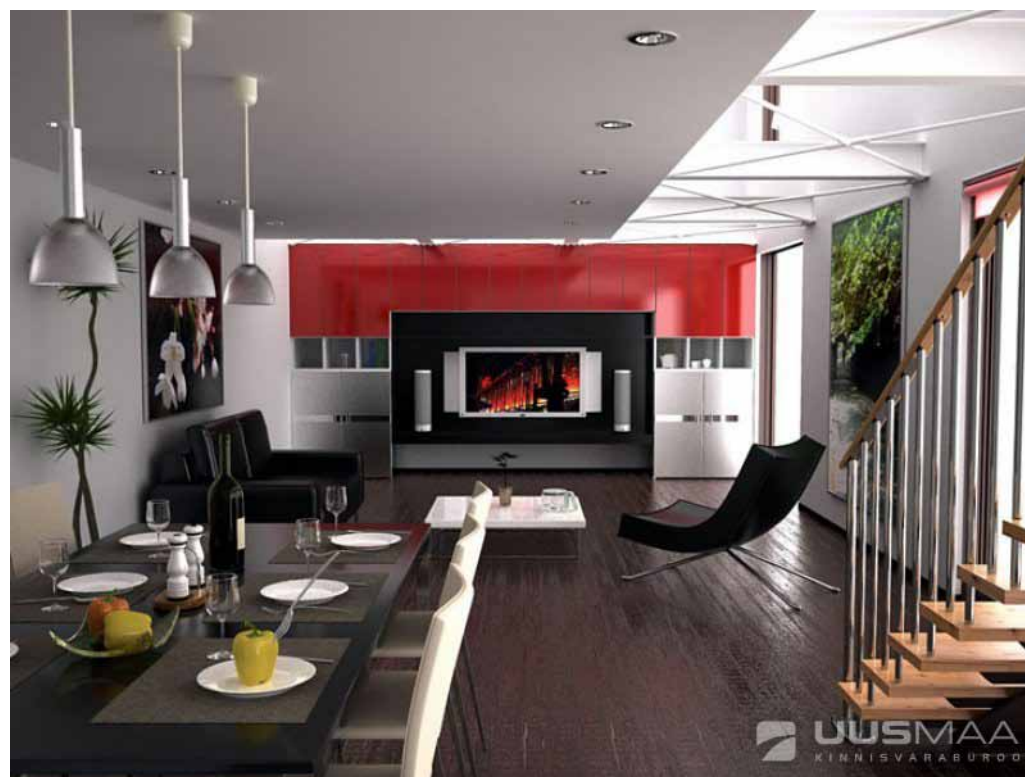
- Üüriturul ületab jätkuvalt nõudlus pakkumise. Võrreldes eelmise kuuga, on üürisoovijad muutunud meeleheitlikuks ning otsused tehakse kiirelt – isegi korterit nägemata ja telefoni teel. Üürihinnad on tavapärasest hinnast ca 31-32 eurot kõrgemad.

NARVA

- Narvas tehti juulis 56 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 14 võrra vähem kui juunis. Ka korteritehingute hulk vähenes, kukkudes juuni 54-lt 39-le. Samas tõusis keskmine ruutmeetrihind 5,5 protsenti, 288 euro peale. Mulluse juuliga võrreldes on keskmine ruutmeetrihind tõusnud 6,7%. Eramuid müüdi Narvas juulikuu jooksul 12, elamukrunte aga 2.
- Narva kinnisvaraturgu mõjutavad suuresti Venemaa kodanikud ja paljud korterid müüakse otse Narva elanikult mõnele naaberriigi inimesele.
- Müügiks läheb ka kallimaid kortereid, nt valminud uusarendustest Narva linnas ja Narva-Jõesuus, kus korteri müügihind võib küündida kuni 125 000 euroni ja enamgi.
- Mujal Ida-Virumaal on väga nõutud maamajad erinevates piirkondades. Ostjaskond on üle-Eestiline.
- Üüriturul annavad jätkuvalt tooni ettevõtted, mis üürivad kortereid mujalt Eestist ehitustöödele saabuvatele töötajatele.



Uute korterite hinnad võivad Narva piirkonnas küündida kuni 125 000 euroni.



Narva-Jõesuus asuv korter

PÄRNU

- Pärnus teostati juulikuu jooksul 58 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 16 võrra vähem kui juunis, kuid aasta lõikes keskmine tase.
- Kortereid müüdi 38, mida on juuniga võrreldes 17 võrra vähem, kuid see-eest läksid kaubaks kallimad elamispinnad ning keskmine ruutmeetrihind tõusis 10,4%, 726 euro tasemele. Mullu juuliga võrreldes on keskmine ruutmeetri mediaanhind kerkinud 6,1%. Juulikuu jooksul vahetas Pärnu linnas omanikku ka 5 eramut.

“

Enim ostetakse puitmajades paiknevaid kahe- ja kolmetoalisi kortereid.

- Korterturg on Pärnus stabiilne. Kaubaks läksid puumajades paiknevad 2-3- toalised korterid.
- Maade ja majade turg on aktiivsemaks muutunud. Huvi tuntakse rohkem elamukruntide ja odavamate maamajade vastu. Samas pole pakkumishinnad tõusnud.
- Müüjate soovid on endiselt kõrged, kuid on ka neid, kes saavad aru turuseisust ja on nõus müüma õiglase hinnaga. Ostjad teevad hinnapakkumisi endiselt väga madalal tasemel, millega müüjad enamasti nõus pole.



Maja Pärnu äärelinnas

- Üüriturg oli juulis rahulik, sest suveperioodil pole palju vabu kortereid, mida pakkuda.

VILJANDI

- Viljandis toimus juulikuus 15 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 1 võrra juunist vähem. Kortereid müüdi 10 (juunis 12) ning keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 413 eurot, mis on juuniga võrreldes 3,2% vähem. Möödunud aastaga võrreldes on keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusnud aga 15,7 protsenti. Juulis müüdi Viljandis 3 eramut, mis on kuude lõikes keskmine tase.
- Kinnisvaraturg on stabiilne. Nii korterite kui ka maade ja majade turul aktiivsuse kasvu märgata pole.
- Viljandi korteriturul on märgata tendentsi, kus mõningatel juhtudel on hinnatud piirkonnas asuvate keskküttega ja heas seisukorras ühe- ja neljatoaliste korterite hinnad juba võrdsed, jäädes 19 000 euro tasemele, kahe- ja kolmetoalised korterid on aga natuke kallimad.
- Äsja oma vara müüki pannud inimeste hinnaootused mahuvad samasse suurusjärku potentsiaalsete ostjate ootustega. Need müüjad, kelle kinnisvara on pakkumisel olnud juba aasta või enam, ei ole ka praegu hinnas vajalikke kärpeid teinud.
- Kui nii mõneski suuremas linnas ületab üüriturul nõudlus pakkumise, on Viljandi üüriturg pigem stabiilne.



Viljandis on heas seisukorras ühe- ja neljatoalised korterid kohati samas hinnaklassis.



Eramu Viljandimaal Abja-Paluoja

KURESSAARE

- Kuressaare kinnisvaraturg oli juulis võrreldes ülejäänud kuudega stabiilne. Aset leidis 21 ostu-müügitehingut, mis on ühe võrra juunist enam. Kortereid müüdi 16, mis on juuni tulemusest 6 võrra enam. Keskmine ruutmeetrihind tõusis kuuga 7,6 protsenti, 637 euroni. Möödunud aasta juulis toimus Kuressaares aga vaid 4 korterite müügitehingut. Uue omaniku leidis ka üks eramu.
- Korterturg on aktiivne, otsitakse peamiselt kahe- või kolmetoalisi heas korras ja osaliselt sisustatud kortereid hinnaga kuni 40 000 eurot.

“

Hoolimata suvepuhkustest on Kuressaare korterturg aktiivne.

- Majade ja elamumaade ostuhuvi on tagasihoidlik, otsitakse linnalähedasi soodsa hinnaga talukohti.
- Müüjad ootavad kergemat hinnatõusu, ostjad aga sobiva kinnisvara turule tulekut. Pakkumiste hulk aga suurenenud pole.

- Kuressaare üüriturul valitseb suvisele turismihooajale iseloomulikult defitsiit, mistõttu oli üürikorteri leidmine juulis väga keeruline.



Korter Kuressaares

HAAPSALU

- Juulikuine kinnisvaraturg oli Haapsalus stabiilne. Toimus 12 ostu-müügitehingut, mis on juunist kahe võrra enam. Uue omaniku leidis 7 korterit, mis on kahe võrra juunist enam. Keskmise ruutmeetri mediaanhind tõusis 13,9 protsenti, 399 euroni. Möödunud aasta juuliga võrreldes on hind kerkinud 26,7 protsenti. Kui juunis ei müüdnud ühtegi eramut, siis juulis leidis Haapsalus omaniku kaks maja.
- Elavnenud korteriturul tunti enim huvi kuni 15 000 eurot maksvate korterite vastu ja eelistatud olid madalamad korrused. Võrreldes juuniga on korterite vaatamisi rohkem.
- Ka eramute vastu on huvi olemas, kuid huvilised on äraootaval seisukohal. Krunte soovitakse enamasti linna piiridest väljapoole.

“**Haapsalus tuntakse enam huvi kuni 15 000 eurot maksvate korterite vastu.**”

- Müüjate hinnaootused on kõrged, lootes endiselt saada tagasi raha, millega pakutav objekt osteti. Ostjad aga soovivad odavamalt hinda ja seetõttu tehakse kompromisse vähem ning sobilikku pakkumist otsitakse pigem kauem.
- Pakkumiste hulk on stabiilne. Üsna tihedalt tuleb juurde uusi pakkumisi, kuid realiseeritud või müügist eemaldatud objektide tõttu püsib pakkumiste arv samal tasemel.
- Üüriturg on aktiivne, soovitakse soodsaid ahiküttega kortereid, mis oleks heas seisukorras. Samuti tuntakse huvi korterite vastu, mida saaks üürida lühemaks perioodiks (kuni 3 kuud).

RAKVERE

- Juulikuu oli Rakveres küllaltki stabiilne. Kokku tehti 12 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ühe võrra vähem kui juunis. Kortereid müüdi 8, mis on juuniga võrreldes sama tase. Samas tõusis keskmine ruutmeetri mediaanhind 1,5 protsenti jagu, 502 euroni. Mulluse juuliga võrreldes kukkus keskmine ruutmeetrihind aga 1,4%. Juulis müüdi Rakvere linnas 3 eramut, mis on samal tasemel eelmiste kuudega.
- Kõige kallimalt müüdi kortereid uusehitistes – 681 ja 963 €/m². Tüüpkorterite hinnad olid vastavalt remonti vajavatel elamispindadel 291 – 342 eurot ja remonditud pindadel 433-574 eurot ruutmeetri eest. Ahiküttega remonti vajavad korterid vanemates puitmajades osteti hinnavahemikus 80-151 eurot ruutmeetri eest. Eramute müügihinnad jäid vahemikku 40 000 – 72 000 €.

- Üürikorterite nõudlus on suur, pakkumised kesised. Turul ei ole märgata aktiivseid investoreid, kes veel viis aastat tagasi olid sagedaseks korterite ostjaks, et need siis üürile anda. 1- ja 2-toaliste korterite üürihinnad on 100-130 € kuus, väga heas korras möbleeritud 2-toalise korteri leiab üürihinnaga ca 225 eurot kuus.

“**Rakvere üüriturg on aktiivne ning nõudlus näitab kasvutrendi.**”

- Üksikuid maatehinguid on hakanud toimuma elamumaaga, kuid juuli statistikas need veel ei kajastu.
- Suve lõpus võib Rakvere korteriturg aktiivsemaks muutuda, seda nii üüripindade kui ka müügitehingute lõikes.



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. Juuli 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