

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta NOVEMBRI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade november 2011

EESTI

- Eesti kinnisvaraturg oli novembris aasta viimasele kvartalile kohaselt aktiivsem kui aasta esimesed kaks kvartalit. Samas on täheldada ootusärevust ja seda eelkõige euro saatuse ning majandusarengute kontekstis.
- Novembris teostati maa-ameti andmetel üle Eesti 3067 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on paarikümne tehingu võrra oktoobrist vähem. Samas on see 2,7% enam kui mullu samal ajal. Võrreldes möödunud aastaga, on käesoleva aasta kinnisvaraturg aktiivsem – kui mullu kerkis ostu-müügitehingute hulk üle 3000 vaid aprillis ja detsembris, siis tänavu on see tase ületatud juba augustist alates.

“

November oli kinnisvaraturul aktiivne, kuid samas oli tunda kerget ootusärevust tuleviku suhtes.

- Kinnisvara müüdi kokku 169 miljoni euro eest, mis on oktoobrist pea 50 miljoni euro võrra enam. Käesoleva aasta lõikes on see teine tulemus märtsikuu järel, mil kinnisvara vahetas omanikku 209,6 miljoni euro väärtuses.
- Korterite keskmised ruutmeetrihinnad kerkisid kuu jooksul vaadeldavatest linnadest enamikes, kuid langesid Tartus, Rakveres ja Viljandis.

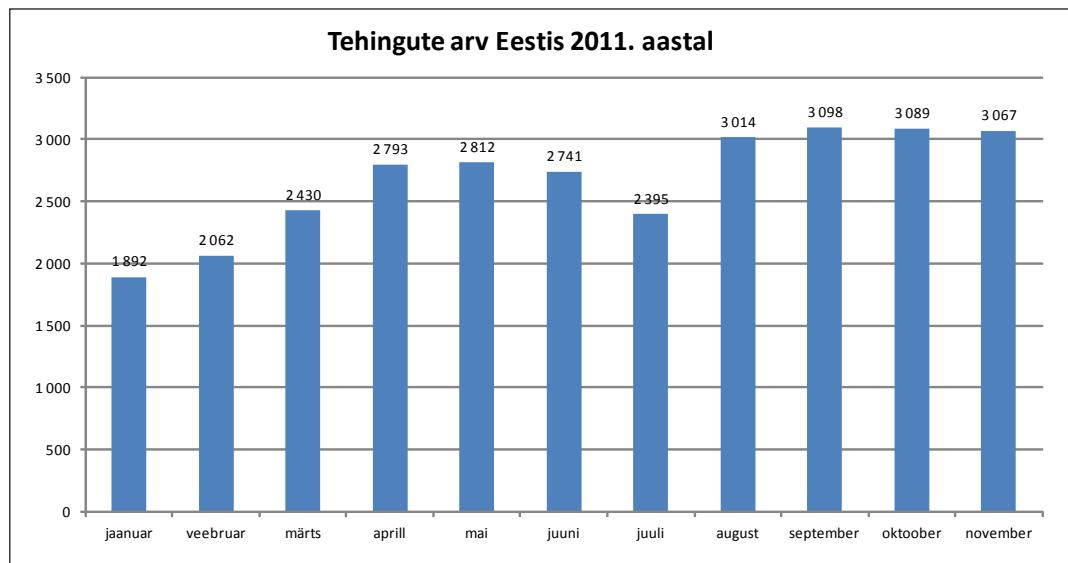
Nordea: Kinnisvaraturul läheb hästi, kuid järgmine aasta teeb ettevaatlikuks.

Võrreldes rekordiliste kuudega (juunist septembrini), on eluaseme-laenu taotluste osas märgata tagasihoidlikku rahunemist. Kuigi Eesti majandusel läheb praegu rahvusvahelises võrdluses hästi, teeb majanduskeskkond ettevõtjad ja laenuvõtjad järgmise aasta osas ettevaatlikumaks.

Eesti majanduse 8,5%-ne kasv kolmandas kvartalis viitab väga tugevale aasta keskmisele kasvule. Aasta kokkuvõttes ootame ligikaudu 8,2%-st SKT kasvu. Majanduse elavnemine on peegeldunud ka kinnisvaraturul, kus uute eluasemelaenude maht ületab kolmandiku võrra aastatagust taset. Tehinguaktiivsus on koondunud enam kallimate elamispiindade ümber, millest annab märku kasvanud keskmine laenusumma.

Samas on järgmise aasta väljavaade märgatavalt nõrgem, kuivõrd ekspordipõhist kasvu hakkab piirama Euroopa majanduse aeglustumine. Välisnõudluse jahtumine kandub edasi ka sisenõudlusse. Majanduskeskkonna riskid peegelduvad täna eeskätt tööstuse ja tarbijate vähenenud kindlustundes. Alanenud on tarbijate valmidus teha suuri oste.

Käesoleva aasta kolmanda kvartali lõpuks ulatus Nordea Eesti laenuportfelli maht ligi 2,9 miljardi euroni, ettevõtete laenuturul hoitakse 23-protsendilise osakaaluga teist positsiooni ning eraisikute turul pea 13-protsendilise osaga kolmandat positsiooni.



Allikas: Maa-amet



3-toaline korter Tallinnas Roosikrantsi tänaval

TALLINN

- November oli Tallinna kinnisvaraturul käesoleva aasta aktiivseim kuu. Kokku toimus 908 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on oktoobrist saja võrra enam. Ka mullu oli november keskmisest aktiivsem – siis toimus 899 tehingut, mis oli möödunud aasta teine tulemus.
- Kinnisvara müüdi kokku 76,5 miljoni euro eest, mida on oktoobrist 17 miljoni euro võrra enam. Käesoleva aasta lõikes on tegu siiani neljanda tulemusega.
- Tallinna korterite ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis novembris käesoleva aasta kõrgeimale tasemele ehk 997 eurole. Oktoobriga võrreldes oli tõus 7,2% ja mulluse novembriga võrreldes 17,7%. Kortereid müüdi 557, mis on samuti käesoleva aasta parim tulemus.
- Tallinnas ja Harjumaal müüdi 101 eramut ja suvilat, mis on 6 võrra oktoobrist enam. Elamumaa krunte müüdi 64, mis on käesoleva aasta kolmas tulemus ning oktoobrist 15 võrra enam.

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

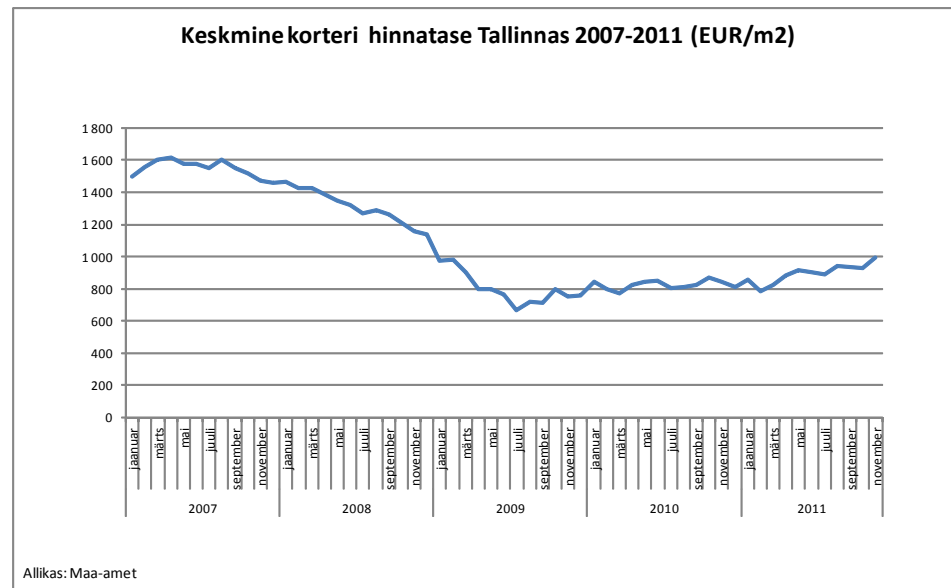
Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	816	-3,9%
Kesklinn	1409	-10,7%
Kristiine	1012	+6,8%
Lasnamäe	780	+2,8%
Mustamäe	793	-4,7%
Nõmme	926	+17,4%
Pirita	1300	+2,8%
Põhja-Tallinn	899	+6,9%
Kadriorg	1505	-11%
Kalamaja	1222	-8,6%

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

“

**November oli Tallinnas käesoleva aasta aktiivseim kuu.
Rekordi tegid nii tehingute hulk kui ka korterite ruutmeetri hind.**

- Tallinna korteriturul annavad tooni uusarendused ja investorid. Ostetakse keskmisest kallimaid ja paremaid kortereid, mis on oma mõju avaldanud nii pealinna keskmisele ruutmeetrihinnale kui ka kvaliteetsete korterite müügipakkumiste vähenemisele. Ebakindlus majanduses hoiab endiselt üleval huvi oma vaba raha kinnisvarasse investeerida ning inimestel, kel on käsutada suuremad rahalised vahendid, on kohati tekkinud probleeme soovidele vastava hea korteri leidmisel.
- Äärelinna järelturu korterite osas on aga enam märgata ka ebakindlust tehingu sõlmimisel. Kuigi ka siin soovitakse vaba raha investeerida, ollakse tehingu sõlmimisel ettevaatlikud ning aeg-ajalt lükatakse ost edasi.



- Samuti võetakse kortereid müügist ära, sest usutakse, et kevadel saab neid parema hinnaga müüa. Teisalt on hakatud ka kahtlema vaba raha pangas hoidmise mõttekuses ning müügis olev korter jäetakse esialgu veel endale.
- Kesklinnas on märgata enam välismaalaste saabumist, kes ostavad kortereid eesmärgiga jääda Tallinnasse pikemaks ajaks elama ja osa oma ettevõtmistest ka siia üle kolida. Eelkõige põhjendatakse valikut odavamate elamiskulude ning lihtsama maksusüsteemi ja ettevõtluskeskkonnaga.
- Kui pärast suvelõpu üüribuumi kirjutasime turuülevaadetes järk-järgulisest üürituru rahunemisest, siis novembri teises pooles maabus turg lõpuks tavapärasesse elutemposse ning hinnarallist ja korterite rabamisest pole aasta lõpuni ilmselt põhjust rääkida.
- Küll aga on märgata, et enam antakse üürile kortereid, mille müük ei edene ning mille omanikud soovivad talviste suurte kommunaalarvete maksmisest pääseda. Sellised korterid antakse üürile tavapärasest soodsama hinnaga, sest üüriline on teadlik, et korter on ka müügis.
- Maade ja majade turg on stabiilne ning olulisi muutusi võrreldes möödunud kuudega pole toimunud. Küll aga võib märkida, et käesoleva aasta soe sügis on pikendanud maamüügi hooaega, sest seda pidurdav lumevaip pole veel maas.

TARTU

- Tartu kinnisvaraturg oli novembris aktiivne. Kokku tehti maa-ameti andmetele tuginedes 156 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on tervelt 24,8 protsenti oktoobrist enam. Käesoleva aasta lõikes on tegu teise tulemusega. Mullu samal ajal toimus Tartus aga 127 tehingut, mis oli tollel aastal keskmisest madalam tulemus.
- Kortereid müüdi novembris 105, oktoobris 97. Keskmise ruutmeetri mediaanhind tegi oktoobriga võrreldes läbi 3,8% languse, platseerudes 746 euro tasemele. Mulluse novembriga võrreldes kerkis keskmine ruutmeetrihind ühe euro võrra.
- Eramuid müüdi oktoobris 15 ja elamumaakrunte 4. Võrreldes oktoobriga olulisi muudatusi pole.
- Korterturg oli novembris oktoobrist aktiivsem. Kuigi maakleritel objektide esitluste hulk ei suurenenud, lõppes enamik esitlusi tehinguga. Seega on ostjaid kinnisvaraturul küll vähem, kuid otsused tehakse edasi lükkamata.
- Kui tavapäraselt toimub tehinguid rohkem 2-3-toaliste korteritega (eelkõige 2-toalistega), siis novembris kaldus see osakaal pigem 4-toalistele.
- Jätkuvalt on aktiivsed kliendid, kes ostavad kortereid investearu eesmärgil, et neid edaspidi välja üürida. Nende seas on eelistatud 1- või 2-toalised korterid peamiselt uuemas majas ning kesklinna lähedal.

• Nii ostjad kui ka müüjad on jätkuvalt pessimistlikud. Üldine maailmamajanduse seis ja teadmatus sunnib kiiresti tegutsema.

• Pakutavate korterite hulk on vähenenud ja uusi müügisoove tuleb ka järjest vähem juurde. Paljud müüjad on oma korteri ka mõneks ajaks müügist eemaldanud.



Tartus müüdi novembris tavapärasest enam suuri kortereid.

• Tartu korterite üüriturg on muutunud rahulikuks ning võrreldes veel oktoobrikuise kerge saginaga loksus nõudlus ja pakkumine tavapärasesse tasakaalu.

• Novembris alustati mõnede uusarenduste pakkumist, kuid nende mahud on suhteliselt väikesed. Näitena võib tuua Kooli 44 (5 korterit), Filosoofi 17 (9 korterit), Veeriku 6 (8 korterit) ja ridaelamu Vabbe tänaval (6 boksi). Mõned kuud tagasi alustatud arenduste müük on olnud tagasihoidlik.

• Maade ja majade turg on üsnagi aktiivne ja tehingute hulk ei ole novembris vähenenud. Selles valguses on tegu tavapärasest erineva hilissügisega. Ilmselt omab siin mõju ka maailmamajanduse ja euroraha ebakindlus, mis paneb ostjaid konkreetseid otsuseid langetama.

• Pakkumiste arv ei ole oluliselt muutunud. Paljud ostjad võtavad pikema otsustusaja, isegi kui nende hinnapakumine on müüjale vastuvõetav.

NARVA ja IDA-VIRUMAA

- Narva kinnisvaraturg oli novembris aasta keskmisest aktiivsem. Kui oktoobris teostati piirilinnas 59 kinnisvara ostu-müügitehingut, siis novembris oli neid 71. Samas, mullu samal ajal toimus 86 tehingut ning möödunud aasta oli ka kuude lõikes käesolevast aktiivsem.
- Müüdud korterite hulk tõusis 52-ni (oktoobris 38) ja sellega koos ka keskmine ruutmeetrihind, mis novembris saavutas 299 euro taseme (tõus oktoobriga võrreldes 8,9%). 2010. aasta novembriga võrreldes kerkis korterite keskmine ruutmeetri mediaanhind 13,7%.
- Narva maade ja majade turg oli novembris aga tavapärasest vaiksem. Kaubaks läks 6 eramut ja suvilat (oktoobris 12), elamukrunte ei müüdnud.
- **Ida-Virumaal** oli november oktoobriga sarnasel tasemel. Heas korras ja heas asukohas korterite vastu tuntakse huvi ning tihti pole takistuseks ka keskmisest kõrgem hind. Näiteks müüdi Kohtla-Järvel 2-toaline keskmises seisukorras korter 13 900 euro eest (278 €/m²), mis on Kohtla-Järve Ahtme linnaosa kohta hea hind.

“

Otsitakse häid kortereid ning takistuseks pole ka keskmisest kõrgem hind.

- Tänu riiklike suurobjektide ehitusele on üürikorterite vastu endiselt huvi. Samuti on mõni majajärgi soov. Enamasti soovitakse siiski odavamaid kortereid, kuid ettevõtetest üürilevõtjad on hea korteri eest nõus ka rohkem maksma. Viimati on remonditud 1-toalised korterid välja üüritud 90 € ja 2-toalised korterid 115 € eest kuus.



2-toaline korter Kohtla-Järvel Aru tänaval

PÄRNU

- Pärnu kinnisvaraturg oli novembris keskmisest vaiksem. Maa-ameti andmeil tehti kokku 51 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 9 võrra oktoobrist vähem. Mullu samal ajal toimus 62 tehingut.
- Kortereid müüdi oktoobriga sarnaselt 38, kuid keskmine ruutmeetrihind kerkis 1,1% 629 euron. Eelmise aasta novembriga võrreldes on keskmised ruutmeetrihinnad kerkinud 14,6%.
- Novembris müüdi 6 eramut, mis on oktoobriga võrreldes pea poole võrra vähem.
- Pärnu korteriturg on sügistalviselt vaikne. Praegu otsitakse enim odavaid kortereid investeringuteks.
- 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.
- Üüriturg on stabiilne, suurem on nõudlus uutemate, kuni 200 eurot kuus maksvate 2-3-toaliste korterite vastu.
- Ka maade ja majade turg on stabiilne. Suurem on nõudlus Pärnu linnas asuvate majade vastu hinnaga kuni 50 000 eurot. Pakkumiste hulgas muutusi pole. Müüjad hindu ei alanda ja ostjad ootavad.



Novembris otsiti enim odavaid kortereid investeringuks.



2-korruseline eramu Pärnus Tallinna maanteel.

VILJANDI

- Viljandi kinnisvaraturg oli novembris oktoobriga võrreldes mõneti vaiksem. Toimus 23 ostu-müügitehingut, mis on oktoobrist 4 võrra vähem. 2010. aasta novembris toimus Viljandis 28 müügitehingut.
- Kortereid müüdi novembris oktoobrist kahe võrra enam – 19. Keskmine ruutmeetrihind kukkus aga teist kuud järjest – oktoobriga võrreldes 3,4% tasemele 413 eurot. Möödunud aasta novembriga võrreldes kerkis keskmine ruutmeetri mediaanhind 6,2%.
- Võrreldes oktoobriga on Viljandi korterituru aktiivsus ostuhuviliste poolest veidi langenud. Peamiselt on tegu vajadusest lähtuvate ostude, mitte investeringutega.
- Viljandi majade ja elamukruntide turg on vaikne, üksikuid suuremaid tehinguid on tehtud maakonnas. Ka siin püsib müügipakkumiste hulk varasemaga samal tasemel.

“

Kinnisvaraturg vaikne, tehakse vaid vajaduspõhiseid oste.



Korterelamu Viljandi südalinnas Lossi tänaval

RAKVERE

- Rakvere kinnisvaraturg oli novembris väga erandlik – toimus 34 ostu-müügitehingut, mis on iseenesest käesoleva aasta rekord, kuid paraku on see mõjutatud suuremast plokktehingust. Oktoobris toimus 18 ja möödunud aasta novembris 21 kinnisvara ostu-müügitehingut.
- Kortereid müüdi 27, mis on 20 võrra enam kui oktoobris. Siin hulgas on aga seotud osapoolte vaheline plokktehing, kus 14 korterit läksid ühe firma käest teise omandusse. Seetõttu kukkus ka Rakvere keskmine ruutmeetri mediaanhind oktoobriga võrreldes 41,6% ehk 239 euronit. Mulluse novembriga võrreldes on langus 36,8%.
- Maade ja majade turg on stabiilne – müüdi 1 eramu ja 2 elamumaakrunti.
- Novembrikuu ostukliendid olid aktiivsed hinnapakkujad – tänu kinnisvaraportalides olevale lingile tehakse hinnapakumisi sageli enne korteri külastust. Nii kombatakse müüjate hinnapaindlikkust ja antakse märku ostuhuvist. Mõnikord pakkujad haihtuvad vastupakkumist saades, mõnikord areneb sellisest kontaktist aga koostöö.
- Nii nagu sel sügisel traditsiooniks, müüdi novembris Rakveres valdavalt 1- ja 2-toalisi kortereid. Toimus ka plokktehing, kus ühes majas müüdi 14 korteromandit.

- Portaali kv.ee andmetel oli novembrikuu lõpus Rakveres 151 korteri müügipakkumist, pakkumiste arv on eelmise kuuga võrreldes vähenenud 10%. On olukordi, kus pere, kes soovib kahetoalist mugavustega korterit, ei leia endale sobivat ja ost lükatakse edasi.



Rakveres on üha levinumaks muutunud kinnisvara vahetustehingud.

- Üüriturg on aktiivne. Kõik, mis pakkumisele tuleb, üüritakse välja keskmiselt 5-10 päeva jooksul. Selline ajavahemik tuleneb sellest, et omanikud soovivad leida kindla sissetuleku ja meeldiva käitumiskultuuriga inimesi. Sageli tehakse analüüs üürisoovijatest ja seejärel otsustatakse. Üürihuvilised uurivad ka müügisolevate korterite kohta, kas neid ehk üüritakse ka vahepeal välja.
- Üürikorterite hinnaklass muutunud ei ole – keskmises seisukorras, osaliselt möbleeritud 2-toaline kõigi mugavustega korter maksab keskmiselt 130-160 eurot kuus.

- Novembris anti üürile ka üks eramu, hinnaga 320 eurot kuus, lisaks kulud. Maja on uus ja väga hea siseviimistlusega ning täielikult sisustatud.
- Eramute ja kruntide turu aktiivsus on keskmisest madalam. Novembri turutehinguna saab arvestada vaid ühe eramu müüki, mille hind oli pärast mitmekordset alandamist 65 000 eurot. Ostuhuviliste arv on vähene.
- Kruntide turg seisab. Isegi madalate hindadega elamukruntide pakkumised ei ole ostuhuvi äratanud.
- Rakveres on muutunud aktuaalseks ka kinnisvara vahetus. Eelkõige vahetatakse kortereid. Näiteks püüavad mõned müügisolevate elamispindade omanikud oma ülehinnatud vara vahetada madalama hinnaklassiga maamaja vastu.



3-toaline korter Rakveres Pikal tänaval

KURESSAARE

- Kuressaare kinnisvaraturg on novembrile iseloomulikult vaikne, olles oma aktiivsusest sarnane mulluse novembriga. Toimus 16 ostu-müügitehingut, 5 võrra vähem kui oktoobris.
- Kortereid müüdi novembris 9, oktoobris 11. Kuna aga tegu oli kallimate objektidega, kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind kuuga 15,9% ehk 658 euroni. Mulluse novembriga võrreldes on ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkinud maa-ameti andmeil aga 7%.
- Maade ja majade turg on aasta keskmisel tasemel. Müüdi 2 eramut ja 2 elamumaa krunti.

“

Kuressaares müüdi novembris keskmisest kallimaid kortereid.



2-toaline korter Kuressaares Garnisoni tänaval

VÕRU

- Võru kinnisvaraturg on väheaktiivne. Novembris toimus 9 ostu-müügitehingut. Oktoobris 11 ja mullu novembris suisa 20.
- Kortereid müüdi sarnaselt oktoobriga 6, kuid novembris läksid kaubaks kallimad pinnad ja seetõttu kerkis keskmine ruutmeetri mediaanhind 10,2%. 2010. aasta novembriga võrreldes kerkis ruutmeetri hind aga 14,2%.
- Võru kinnisvaraturg on rahulik. On neid, kes otsivad uut elamispiinda, kuid sarnaselt mõnede teistegi väikelinnadega kortereid investeringuks praegu ei soetata.
- Kinnisvara ostetakse vaid juhul, kui hinna ja kvaliteedi suhe on paigas. Samuti hinnatakse head planeeringut ja asukohta.
- Üüriturul on suurim nõudlus kuni 90 eurose kuuüüriga korterite osas.

“

Võrus on populaarseimad kuni 90 eurot maksvad üürikorterid.



Korterelamu Võrus Kooli tänaval.

HAAPSALU

- Haapsalu kinnisvaraturg on teostatud tehingute osas hilissügiselt vaikne. Toimus 9 ostu-müügitehingut, mis on 2 võrra vähem kui oktoobris. Aasta lõikes on tegu keskmisest madalama tulemusega, kuid sarnasega möödunud aastaga, mil novmebris toimus 10 tehingut.
- Kortereid müüdi 6 (oktoobris 7), kuid kuna väikeste hulkade juures mõjutavad kallimad pinnad keskmiseid hindu enam, kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind ühe kuuga 51,4% ehk 486 euron. Eelmise aasta novembriga võrreldes kerkis keskmine mediaanhind 47,7% ruutmeetri eest.
- Haapsalu korteriturg on ostuhuviliste osas aktiivne. Enim otsitakse soodsaid kortereid, mida käiakse palju vaatamas ning aeg-ajalt jõutakse ka tehinguni.

“

Haapsalu korterite pakkumishinnad näitavad langustrendi, sest püsikulude kasv sunnib hinnas järele andma.

- Paljude korterite pakkumishinnad on endiselt languses, sest püsikulude pidev kasv sunnib hinnas järele andma, et talveks müügitehing sooritatud saaks. Kui müük ei õnnestu, lahendatakse olukord ka korteri väljaüürimisega.
- Müüjad soovivad korterid enamasti kiiresti realiseerida, kuna paljusid neist on juba kaua pakutud. Samas ei rahuldu ostjad vaid

soodsa hinnaga – tihti oodatakse ka alla 10 000 euro maksvate korterite juures täiuslikkust, mida sellises hinnaklassis Haapsalu korterite puhul tegelikult ei saa.

- Müügipakkumiste hulk on hakanud vähenema, mille peamiseks põhjuseks on müügiks pakutud korterite väljaüürimine.
- Üüriturg on aktiivne. Igas kohalikus lehes on kuulutusi, kus otsitakse üürilisi või üürikortereid. Tuleb aga tõdeda, et nii üürihuviliste kui ka üürileandjate ootused teineteise suhtes sageli ei kattu, mis tähendab seda, et mõlemad pooled ei jõua nii kiirelt tulemuseni, hoides sellega üürituru nõudluse ja pakkumise osas elavana.
- Kui varem olid välismaalased Haapsalus vaid ostjaiks, siis nüüd on näha ka teiste riikide kodanikest müüjaid. Samas on need juhud veel üksikud. Ostuhuvilisi käib endiselt palju Venemaalt ning nende huviorbiidis on kallimad objektid.
- Eramuid otsitakse endiselt nii Haapsalus kui ka selle ümbruses. Järjest enam eelistatakse valmis maju, kus ei pea suurt remonti tegema, rääkimata vana hoone lammutamisest ja uue rajamisest.
- Majade pakkumiste hulk on samas suurusjärgus. Müüjad ei taha enam hinnas alla tulla, kuna ollakse nõus ootama kevadet ja ostjatel hakkab talve saabudes ostuhuvi kaduma. Nii jääb enamik objekte pakkumisele, sest talveks neid müügist ka ei eemaldata.



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. November 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