

Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta OKTOOBRI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade oktoober 2011

EESTI

- Oktoobrikuine kinnisvaraturg saavutas stabiilsuse, mõnedes sektorites ka kerge tagasimineku. Suvekuid ning ka septembrit iseloomustanud üüripalavik andis järele, samas kui üüriturust on üha enam saamas olulisem valdkond kogu kinnisvarasektoris. Stabiilsuse kõrval annab tooni aga kartlikkus, mis on seotud probleemidega rahaturgudel.

- Maa-ameti andmetel teostati oktoobrikuus üle Eesti 3082 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 0,5% septembrist vähem. Mulluse oktoobriga võrreldes on tehingute hulk tõusnud 10,2 protsenti.

“

Üüriturg saab aina olulisemaks valdkonnaks kinnisvarasektoris.

- Kinnisvara müüdi oktoobris kokku 119,8 miljoni euro eest, mis aasta lõikes on üsna keskmine tulemus. Võrreldes septembriga langes tehingute koguväärtus 20 protsenti.

- Korteriturg langes oktoobris enamikes vaadeldavates linnades. Keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusis vaid Tartus ja Rakveres.

SEB: keskmine laenusumma on 37 000 eurot

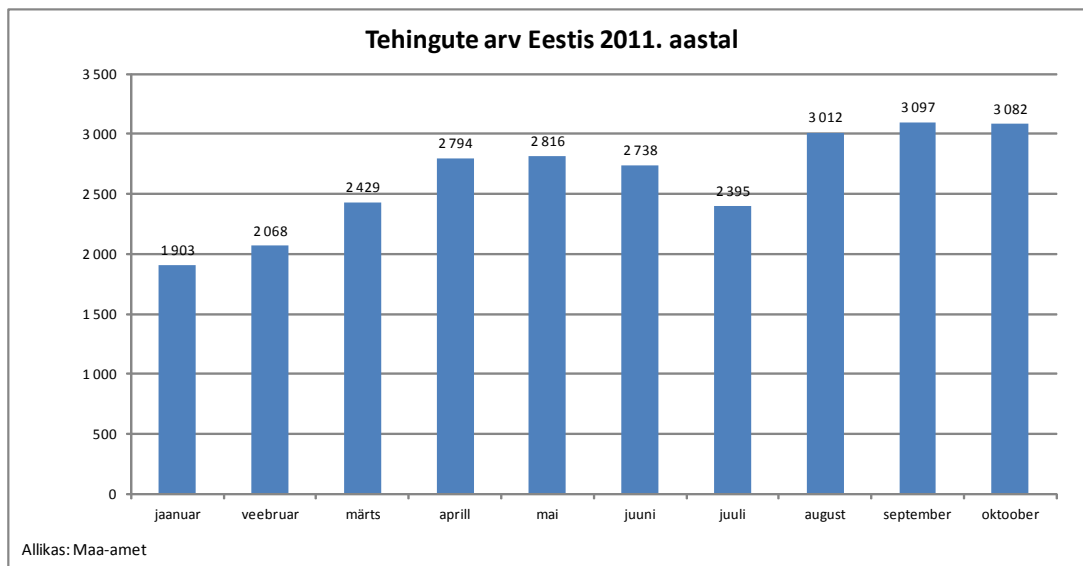
Triin Messimas, SEB äriarendusjuht eralaenude valdkonnas

2011. aasta teises pooles on eluasemelaenude müük võrreldes 2010. aastaga kasvanud – III kvartalis anti Eestis kodulaene 27% rohkem, septembris isegi 34% enam kui aasta tagasi.

Oktoobris oli SEB poolt välja antud uue eluasemelaenu keskmine summa üle-Eestiliselt 37 000 eurot, seal hulgas Tallinnas 43 000 eurot. Keskmine laenusumma on püsinud enam-vähem muutumatuna – kogu Eestis 37 500 ja Tallinnas 42 000 eurot.

Laenuotlusi lükatakse otsustamise etapis tagasi vaid üksikuid. Tavapäraselt pöörduvad kliendid nõu saamiseks kliendihalduri poole. Väga nõrgad projektid ja taotlejad, kelle maksevõime on selgelt ebapiisav, ei jõua sageli laenuotluse esitamiseni, seetõttu ei ole võimalik laenuotluste rahuldamise osakaalu täpselt kindlaks määrata.

Siiski, võrreldes paari aasta taguse ajaga realiseerub lepinguteks üldiselt vähem taotlusi (alla 50%), kuna kliendid valivad mitme laenupakkuja vahel ja võtavad kodu soetamise lõpliku otsuse tegemiseks ka rohkem aega.



Allikas: Maa-amet



4-toaline korter Tallinna vanalinnas Pikal tänaval

TALLINN

- Maa-ameti andmeil toimus Tallinnas oktoobris 808 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on protsendi võrra septembrist vähem. Samas on see tulemus parem mullusest oktoobrist, millega võrreldes on tõus 21%.

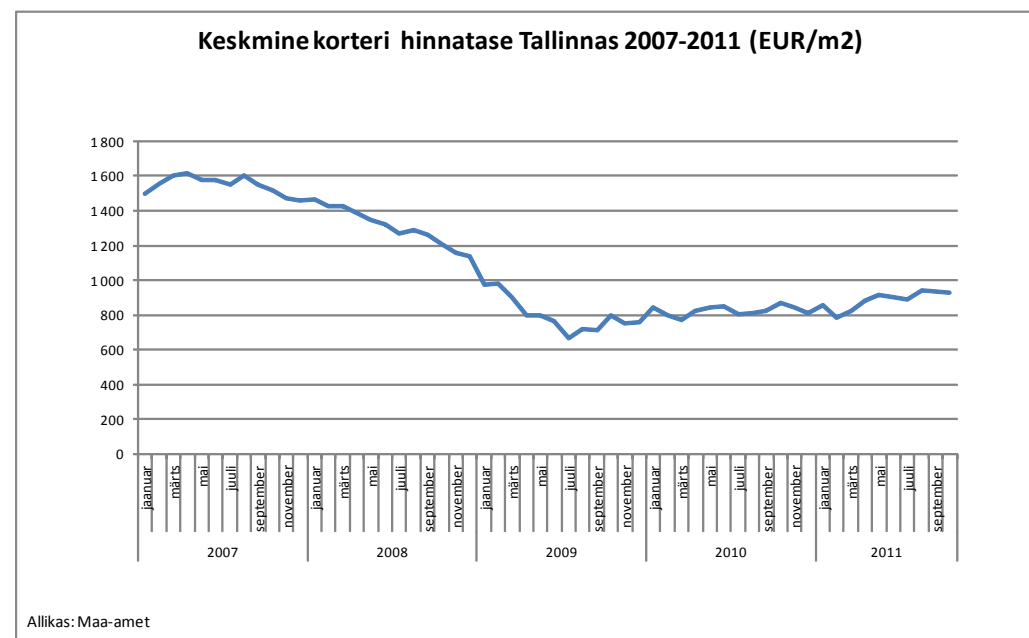
- Sarnaselt kogu Eestile langes ka Tallinnas kinnisvaratehingute koguväärtus. Oktoobris müüdi kinnisvara kokku 59 miljoni euro eest, mis on septembrist 23,8 protsenti vähem.

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

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	849	-3,3%
Kesklinn	1579	+0,7%
Kristiine	948	-4,6%
Lasnamäe	759	-3,2%
Mustamäe	832	+0,3%
Nõmme	789	-25,5%
Pirita	1264	-13,8%
Põhja-Tallinn	841	+4%
Kadriorg	1691	-8,7%
Kalamaja	1337	+18,9%
Vanalinn	2042	-31,4%

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

- Tallinnas müüdud korterite hulk tõusis võrreldes septembriga 3,2 protsenti ehk 541-ni. Samas aga langes keskmine ruutmeetrihind 1 protsendi jagu ehk 930 euroni. 2010. aasta oktoobriga võrreldes tõusis korterite keskmine ruutmeetri mediaanhind 7,1%.



- Kui eramute turg oktoobris langes, siis müüdud elamukruntide hulk kasvas. Oktoobris müüdi Tallinnas ja Harjumaal kokku 94 eramut ja suvilat, septembris oli vastav number 117. Elamukrunte müüdi oktoobris 49, septembris aga 43. Mulluse oktoobriga võrreldes on nii eramute kui ka kruntide müük olnud mõnevõrra aktiivsem.

- Keslinna kinnisvaraturgu iseloomustab sügishooajale iseloomulik stabiilsus, kuid lisaks ka kartlikkus. Ostuhuvilisi on liikvel küll, kuid paljud neist on korterit ostes üha kaalutlevamad – ollakse ettevaatlikud nii laenuvõtmisel kui ka korteri valikul. Samas ostetakse korterid kiirelt põneva arhitektuuriga vanemates majades või kvaliteetsetes uuselamutes.

- Üüriturg on keskkinnas rahunenud, sest seda üles viinud kohalikud ja välismaalased on elamispinnad leidnud. Kergest buumist tekkinud inertsi tõttu on aga mõnede korterite pakkumishinnad veel endiselt liialt kõrged ning heade korterite osas on veel märgata kergelt defitsiiti.

- Äärelinnas on juba pikemat aega märgata tüüpkorterite kergest hinnalangust, mis aga ei avaldu alati veel statistikas, sest uued ja kallimad korterid tõstavad keskmist hinda. Enam on langemas remontivajavate ühe- ja kahetoaliste magalakorterite hinnad.

- Kuigi ebakindlus rahaturgudel on pannud inimesi enam otsima säästude paigutamise võimalusi kinnisvaraturul, ei anna see alust hinnatõstmiseks, sest sel juhul valib potentsiaalne rahapaigutaja kohe uue pakkumise.

“

Tallinna kinnisvaraturgu iseloomustavad stabiilsus ja ettevaatlikkus.

- Kui ostjad on muutunud aina turuteadlikumaks ning välja valitakse kohe üldisele hinnatasemele vastavad pakkumised, siis müüjate osas on enam märgata pakutava vara tugevat ülehindamist. Hinnakujundusel võetakse tihti aluseks naabrite jutud ja portaalides nähtavad kõrged pakkumishinnad ning tegelikku hinnataset ei soovita aktsepteerida.

- Kuigi üüriturg on juba teist kuud rahunemas, on ka äärelinnas pakutavate objektide hinnatase suhteliselt kõrge. Hea hinna ja kvaliteedi suhtega korterid leiavad uued elanikud päevaga, kuid kehvemad või ülehinnatud korterid mitte. Inimesed on endiselt väga hinnatundlikud ning keskmise, heas korras magalakorteri eest ollakse nõus maksma üüri sõltuvalt korterist kuni 270 eurot, paremate pindade puhul ka kuni 300 eurot kuus.

TARTU

- Tartu tehinguaktiivsus kukkus oktoobris 19,8 protsenti ja toimus 125 kinnisvara ostu-müügitehingut. Möödunud aasta oktoobriga võrreldes langes tehingute hulk 13,8 protsenti.
- Kortereid müüdi maa-ameti andmeil 97, mis on 15 võrra vähem kui septembris. Ruutmeetri keskmine hind kerkis aga 2,2% 776 eurole. Mulluse oktoobriga võrreldes on ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkinud 6 protsenti.
- Tehingustatistiliselt oli oktoobrikuine eramuturg aasta keskmisel tasemel. Müüdi 13 eramut ja suvilat, mida on 1 võrra septembrist vähem. Elamukruntide turg jõudis tagasi augusti tasemeni, mil müüdi vaid 1 maatükk. Septembris oli vastav arv 4.



Tartu kinnisvaraturule lisandub mitmeid uusi arendusprojekte.

- Tartu korteriturul langesid oktoobris nii turuaktiivsus kui ka tehingute arv. Languses on ka tehingute keskmine hind, mille üheks põhjuseks on see, et uusarendused on läbi müüdnud ja päris uued kortermajad alles valmimas.

- Viimasel ajal on aktiivsemaks muutunud kliendid, kes ostavad kortereid investeeeringu eesmärgil, et need siis välja üürida. Eelistatud on 1- ja 2-toalised korterid enamasti uuemas majas ja kesklinna lähedal.
- Nii müüjad kui ka ostjad on muutumas järjest pessimistlikumaks, tuntav on ettevaalikkus kinnisvaraturu ja laiemalt kogu majanduse suhtes.
- Suuri muudatusi pakkumiste arvus ei ole ning uute müügiobjektide lisandumine on viimaste kuude lõikes olnud suhteliselt stabiilne.
- Üüriturg muutus oktoobris taas rahulikuks ning nõudlus ja pakkumine saavutasid tasakaalu.
- Uusarenduste turule on lisandunud mitmeid uusi projekte, näiteks Filosoofi 17 ja Kulli 6, mis valmivad 2012. aasta teises pooles, ning Kartuli 12a, mis valmib veel käesoleval aastal.
- Eramuturg on võrreldes septembriga hakanud jahtuma, sest traditsiooniliselt tehakse suurem osa tehinguid septembris ja oktoobri esimeses pooles ära. Ka pakkumiste hulk pole enam oluliselt muutunud.

NARVA

- Kinnisvara ostu-müügitehingute hulk on Narvas languses. Kui septembris tehti 70 ostu-müügitehingut, siis oktoobris 57. Võrreldes 2010. aasta oktoobriga on langus lausa 31,3%.
- Kortereid müüdi 38, mis on septembri tulemusest 12 võrra vähem. Keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 275 eurot, mis võrreldes septembriga on 8,1 protsenti madalam tase. Mulluse oktoobriga võrreldes langes ruutmeetri keskmine hind aga 4,2%.
- Oktoobris müüdi Narvas aga 12 eramut ja suvilat, viie võrra enam kui septembris.
- Võrreldes septembriga pole korteriturul olulisi muudatusi toimunud. Tehingute arv on küll langenud, kuid ostuhuviliste hulk varasemaga samal tasemel.
- Venemaalased tunnevad jätkuvalt huvi Toila ja Narva-Jõesuu, vähem ka Kohtla-Järve ja Jõhvi korterite vastu. Võrreldes suvega on huvi siiski vähenemas.
- Seoses mitmete suurte ehitusobjektidega on Narva üüriturg suhteliselt aktiivne. Minevaimad on just odavama hinnaklassi elamiskõlbulikud üürikorterid.
- Maade ja majade turg on talve lähenedes muutunud vaikssemaks. Endiselt otsitakse odavamaid suvilakrunte, et sinna rajada aastaringset elamist võimaldav eramu.

- Samas müüdi oktoobris maha ka üks kallim eramu Jõhvis, mille lõpphinnaks kujunes 160 000 eurot. Sellise hinnaklassi tehinguid tuleb Jõhvis väga harva ette.

“

Narva kinnisvaraturg on üldiselt loid, vaid üüriturg on elavam.



Suvila Ida-Virumaal Toila alevikus

PÄRNU

- Pärnu kinnisvaraturg muutus oktoobris loiumaks. Kokku toimus 60 ostu-müügitehingut, mis on 10 võrra vähem kui septembris ning 8 võrra vähem kui mullu oktoobris.
- Kortereid müüdi 38 ehk 6 võrra septembrist vähem. Langes ka ruutmeetri keskmine mediaanhind, saavutades 622 euro taseme (langus septembriga võrreldes 4,8%). Samas, möödunud aasta oktoobriga võrreldes on ruutmeetrihind tõusnud 7,6%.
- Maade ja majade turg oktoobris veidi tõusis. Müüdi 11 eramut ja 3 elamumaa krunti.



Pärnu eramute pakkumishinnad on veidi tõusnud.

- Pärnu korteriturg oli oktoobris stabiilne ning võrreldes septembriga suuri muutusi aset ei leidnud. Müüjad loodavad hinnatõusule, samas kui ostjad teevad pakkumisi üsna madalale hinnatasemele. Kortereite müügipakkumiste hulk on vähenenud.
- Üüriturul suuri muutusi eelmise kuuga võrreldes toimunud ei ole, endiselt on nõutavaimad elamispinna kuni 150 € maksvad 2-3-toalised korterid.



2-tooline korter Pärnus Mai tänaval.

- Maade ja majade turul on enim kasvanud huvi Pärnu linnas asuvate majade vastu hinnavahele 50 000-60 000 eurot. Täheldatav on pakkumishindade tõus.
- Müüjad pole alati eramute hindu langetama, sest pakkumiste hulk on vähenenud. Samas soovivad ostjad oma pakkumiste juurde jääda.

VILJANDI

- Viljandis toimus oktoobris 27 kinnisvara ostu-müügitehingut, 9 võrra septembrist vähem, kuid 9 võrra enam kui mullu samal ajal.
- Kortereid müüdi 17, kahe võrra vähem kui septembris. Maa-ameti andmeil maksis oktoobrikuus ruutmeeter keskmiselt 428 eurot, mis on septembriga võrreldes 3,4% madalam, kuid möödunud aasta oktoobriga võrreldes 34,2 protsenti kõrgem hind.
- Eramuid müüdi 7 ja elamumaakrunte 1. Aasta lõikes oli oktoober eramute müügi osas parim kuu.
- Viljandi korteriturul on aktiivsus mõneti suurenenud. Odavad ja turuhinnaga korterid lähevad kiiremalt kaubaks. Tihti püütakse aga saada võimalikult kõrget hinda, mis pikendab müügiperioodi. Müügipakkumiste hulk märkimisväärselt muutunud ei ole.
- Maade ja majade sektor on talve lähenedes muutunud loiumaks. Pakkumiste hulgas muutusi pole ning väike ostuhuviliste hulk on siiski ringi liikumas.



Eramu Viljandi aedlinna piirkonnas Rehe tänaval.

“

**Oktoober oli Viljandi eramuturul
käesoleva aasta parim kuu.**

RAKVERE

- Rakvere kinnisvaraturg oli oktoobris aasta lõikes keskmisel tasemel. Müüdi 18 kinnisvaraobjekti, mis on aasta rekordkuust, septembrist, 9 võrra vähem. Mulluse oktoobriga võrreldes langes turuaktiivsus aga 11 tehingu võrra.

- Korteriturg kukkus septembriga võrreldes poole võrra ehk 7 tehinguni. Sellest tulenevalt kerkis aga ruutmeetri keskmine hind 9,9 protsenti ehk 409 euroni. Mulluse oktoobriga võrreldes kukkus keskmine ruutmeetri mediaanhind 16,3%.

- Eramuid müüdi 5, mis on käesoleva aasta parim tulemus. Rakvere korteriturul oli oktoobris tunda aktiivsete ostuklientide hinnasurvet müüjatele. Tehingud toimusid korteritega, mille hinda omanik (veel kord) alandas.

- Sarnaselt septembriga olid ka oktoobris müüdnud korterid valdavalt 1- ja 2-toalised. 1-toaliste hinnavahe vahemik jäi 13 100 - 15 000 euro vahele, 2-toaliste hinnaks kujunes keskmiselt 25 000 eurot.

- Korterite müüjad on arvestanud pikaajalise müügiga, sageli ei soovita ostja hinnapakumist vastu võtta. Samas, kel mujal elamiskoht ja töö olemas, haarab ostuhuvilise pakkumisest kergemini kinni. Ostjate hinnapakumised baseeruvad sageli üldisel negatiivsel majandusinfol.

- Üüriturg on aktiivne, kuid pakkumisi vähe. Keskmises seisukorras osaliselt möbleeritud 2-toaline kõigi mugavustega korter maksab keskmiselt 130-160 eurot kuus.

“

Oktoobris toimusid Rakveres tehingud peamiselt korteritega, mille hinda oli juba mitu korda langetatud.

- Eramute turg on ostuhuviliste kontekstis keskmisest vaiksem. Oktoobrikuus müüdi Rakveres maja kesklinna elamurajoonis hinnaga 65 000 €.

- Ostuhuviliste hulk on väike ning otsitakse pigem odavamaid maju. Kui septembris tunti huvi 60 000-70 000 eurot maksvate majade vastu, siis oktoobrikuus langes ostjate hinnaootus 40 000 eurole. Pakkumisel on pea 70 objekti.

KURESSAARE

- Kuressaare oli oktoobris tehinguaktiivsusest käesoleva aasta keskmisel tasemel ning võrreldes septembrikuuga isegi aktiivsem. Oktoobris toimus 21 kinnisvara ostu-müügitehingut, septembris 16. 2010. aasta oktoober oli aga aktiivsem, siis toimus 28 müügitehingut.
- Korteriturg jätkas stabiilselt ja toimus 11 müügitehingut. Keskmise ruutmeetri mediaanhind langes aga 13,5% 568 euroni. Möödunud aasta oktoobriga võrreldes on keskmine ruutmeetri mediaanhind maa-ameti andmeil kerkinud 0,9 protsenti.
- Oktoobris müüdi ka 3 eramut ja 4 elamumaakrunti. Viimane näitaja on käesoleva aasta arvestuses parim tulemus.
- Kuressaare korteriturul võrreldes septembriga olulisi muutusi pole. Endiselt tehakse tehinguid peamiselt kohalike elanike vahel ning välismaalasi liigub vähem.
- Üüriturg on sügistalvisele hooajale kohaselt vaikne. Samas on aktiivsest üüriperioodist jäänud pakkumisele veel kõrge üürihinnaga kortereid, mis aga elanikke kiirelt ei leia.



Krunt Saaremaal Salve vallas, ca 13 000m².

“

**Oktoober oli maade- ja majade turul
käesoleva aasta parim kuu.**

VÕRU

- Võru jätkas oktoobris küllalt stabiilsel kursil. Kokku tehti 11 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ühe võrra vähem kui septembris ning lausa 8 võrra madalam tulemus mullusest oktoobrist.
- Kortereid müüdi 6, 1 võrra septembrist vähem. Kui septembris müüdi enam keskmisest kallimaid kortereid, siis oktoobris läksid kaubaks jälle tavapärasema hinnaklassiga elamispinnad. Seega langes keskmine ruutmeetrihind 36,6% ehk 334 eurole. 2010. aasta oktoobriga võrreldes kerkis ruutmeetrihind aga 4,4%.

“

Võru kinnisvaraturg muutus talviselt vaikseks.

- Maade ja majade turg püsib aasta keskmisel tasemel. Oktoobris müüdi 3 eramut ja 1 elamumaa krunt.
- Võru korteriturg on sügis-talviselt vaikne, mil tehingute hulk jääb ühes kuus alla 10. Samas on turul liikvel ostuhuvilisi, kes aga otsivad soodsaid pakkumisi ning eeldavad müüjatepoolseid hinnalangetusi.

- Üüriturg Võrus on muutunud sarnaselt muude piirkondadega vaiksemaks. Samas on head pakkumised endiselt nõutud ning nende osas võib nõudlus pakkumise ületada.



Renoveeritud korterelamu Võrus Vilja tänaval.

HAAPSALU

- Nagu paljudes linnades, nii oli oktoober stabiilne kuu ka Haapsalus. Kokku teostati 15 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ühe võrra enam kui septembris. Möödunud aasta oktoobris toimus aga 16 tehingut.
- Sarnaselt septembriga müüdi ka oktoobris 7 korterit. Küll aga vahetas oktoobris omanikku enamik odavama hinnaklassi kortereid, mistõttu langes ruutmeetri keskmine mediaanhind 35,8 protsenti ehk 321 euron. Mulluse oktoobriga võrreldes langes ruutmeetrihind 26,4%.
- Eramuid müüdi 4, mis on senini käesoleva aasta parim tulemus. Elamumaa krunte müüdi 2.
- Haapsalu korteriturg on endiselt aktiivne ja kortereid otsitakse sarnase hooga nagu suve lõpus. Kaubaks lähevad väga soodsad korterid.
- Müüjate ootused lähenevad reaalsele hinnale ja ostjad proovivad kinnisvara saada nii soodsalt kui võimalik. Ka pakkumiste hulk on vähehaaval langemas.
- Üürkortereid otsiti endiselt. Üürile antakse kortereid, mis on kaua müügis olnud ja mida pole veel realiseeritud.
- Kruntide vastu on huvi endiselt väga väike. Eramuid otsitakse ja ka ostetakse veidi enam. Populaarseimad on soodsad ja Haapsalus või linna lähistel asuvad majad.

- Ostjad soovivad valmis eramut saada sama raha eest, millega müüjad pakuvad kapitaalremonti vajavaid maju. Samas, kuna hinnatase on muutunud soodsamaks, siis on müüjate ja ostjate ootused hakanud enam kattuma.



Kaua müügis olnud kortereid on hakatud enam välja üürima.



Maja Haapsalu lähedal Rohuküla-Haapsalu maanteel.



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. Oktoober 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