



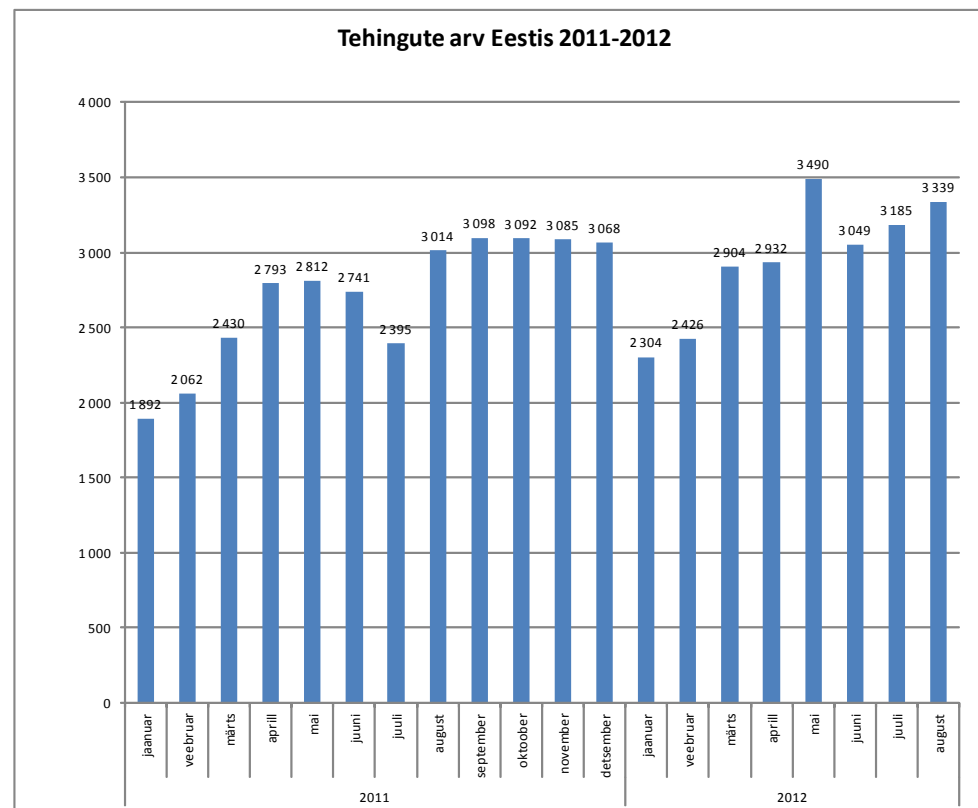
**Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012. aasta
AUGUSTI kinnisvaraturu ülevaade**

EESTI

August jätkas käesolevale aastale iseloomulikult aktiivsel kursil, olles suve keskpaigast mõnevõrra hoogsam. Hoolimata suurest müügitehingute hulgast, andis enim kõneainet aga üüriturg, mis saavutas sügishooaja saabumisega maksimumkiiruse ja tekitas kõige nõutumate korterite osas defitsiidi. Ostu-müügitehingute hulgalt on august sel aastal teisel kohal, tehingute rahaliselt kogumahult aga neljas.

Maa-ameti andmetel toimus augustis üle Eesti 3339 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on juulist 4,8% enam. Aastaga on tehingute hulk kerkinud 10,8%.

Tehingute rahaline kogumaht oli augustis suhteliselt tavapärane, kuigi keskmisest tasemest siiski kõrgem. Kokku teostati ostu-müügitehinguid 148,1 miljoni euro väärtuses, mis võrreldes juulikuuga on 15,4% vähem. Korterite keskmine hinnatase kerkis augustikuus vaadeldud linnadest Tallinnas, Kohtla-Järvel, Rakveres, Kuressaares ja Haapsalus.



Allikas: Maa-amet

TALLINN

Tallinna kinnisvaraturg oli augustis statistiliselt käesoleva aasta aktiivseim. Tehingute hulga kasvu tõid pealinnas juba pikemat aega rolli mänginud investorid ning siseriiklik ränne ehk inimeste juurdevool. Ka hoogne uusarendusturg on siin oma mõju avaldanud, kuigi suvel see mõnevõrra rauges.

Kokku teostati maa-ameti andmetel augustis 921 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on juulist 7,7% ja aastatagusest augustist 12% enam.

Ka korteriturg oli rekordiline. Augustis vahetas omanikku 658 korterit, mis on juulist 12,1% enam. Ruutmeetri mediaanhind tegi kuuga läbi 3,2% tõusu, 985 eurole. Aastaga on keskmine hind kerkinud aga 4,2%.

Üüriturg muutus augusti edenedes üha pingelisemaks. Kuigi kuu jooksul tõstis osa omanikest kohati päris jõuliselt ka pakkumishinda, üleüldist suurt hinnatõusu siiski ei toimunud. Samas süvenes aga defitsiit rahuldavas ja heas seisukorras vastuvõetava hinnatasemega korterite hulgas ning vastu võeti ka omanike viimase hetke hinnakergitus. Sisuliselt jõuti olukorda, kus hulk üürikortereid leidis uue elaniku mõne tunni või ühe päevaga, piisas vaid kuulutuse sotsiaalvõrgustikku postitamisest.

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

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	929	+5,6%
Kesklinn	1498	+10,6%
Kristiine	972	-7,7%
Lasnamäe	822	-0,1%
Mustamäe	892	-6%
Nõmme	1045	+12,4%
Pirita	1362	+1,4%
Põhja-Tallinn	999	+8,4%
Kadriorg	1700	+132,7%**
Kalamaja	1222	-0,5%
Vanalinn	2276	-37,9%

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

** Kadriorus toimus juulis kogu kortermaja hõlmav müügitehing, mille käigus vahetasid omanikku remonti vajavad korterid. Seetõttu oli juulikuu keskmine ruutmeetri mediaanhind tavapärasest oluliselt madalam.

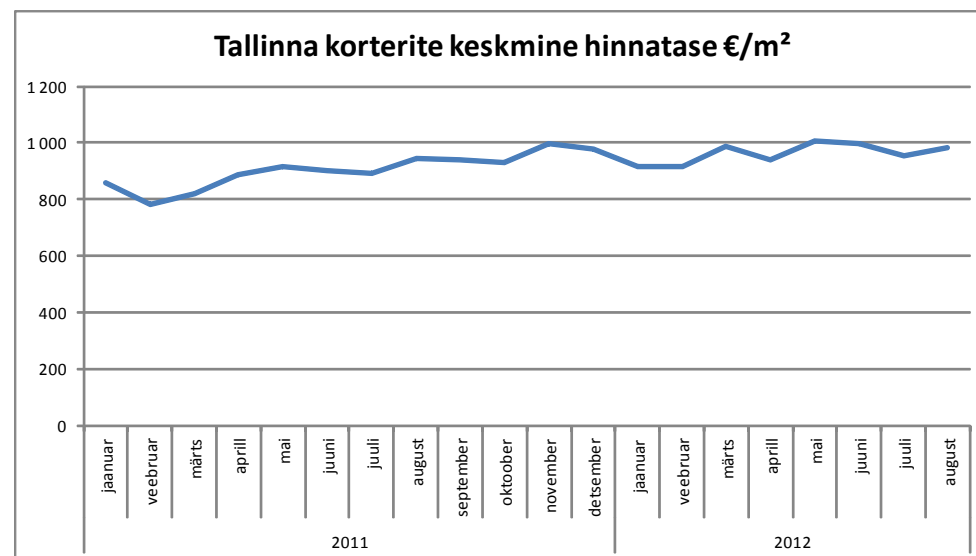
Kuigi uusarendusteturg on aastataguse ajaga võrreldes mõnevõrra vaikselt jäänud, tuli suve jooksul turule mitmeid uusi pakkumisi. Näiteks jätkati Haabersti asuva Pärnaõue projektiga, kus tuli müüki järgmine etapp. Kolmes Vana-Rannamõisa tee majas on kokku 31 korterit.

Uute projektidena lisandus suve jooksul näiteks Lauluväljaku naabruses asuv Dirigendi maja, kus on kokku 32 korterit, mis on keskmisest valdavalt suurema üldpinnaga. Kristiines Marja poe naabruses Kuldnoka tänaval alustati aga 18 korteriga kuuekorruselise elamu müügiga.

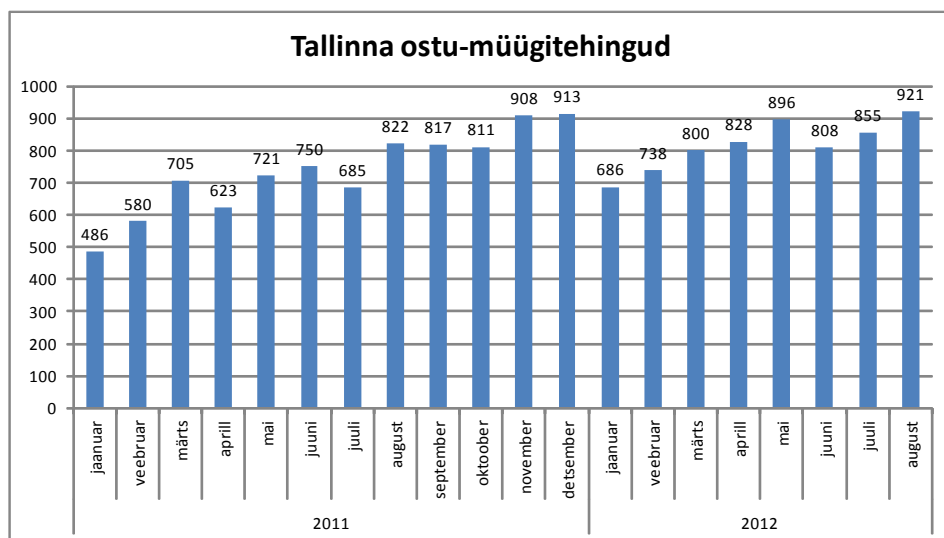
Suve jooksul jätkati ka mõnede uute väikearendustega miljööväärtuslikes asumites. Näiteks kalamajas Vibu tänaval on kolmekorruselises uuselamus pakkumisel 6 suurt perekorterit, Kadriorus Wiedemanni tänaval alustati aga restaureeritava 10 korteriga puitmaja müüki.

Eramuturg on olnud muutumatu juba aastaid ning korteriturgu haaravad sündmused sellesse sektorisse tugevalt ei jõua. Siiski võib möödunud suve põhjal nentida, et aina enam kogub populaarsust nõukogude-aegsete nn aedlinnamajade ostmine krundina. Kuna need majad pole kaitse all, on neid lihtne lammutada, saades uue maja jaoks juba kommunikatsioonidega krundi. Eriti populaarne on säärane teguviis Kristiine linnaosas, kus vabu elamukrunt müügis pole.

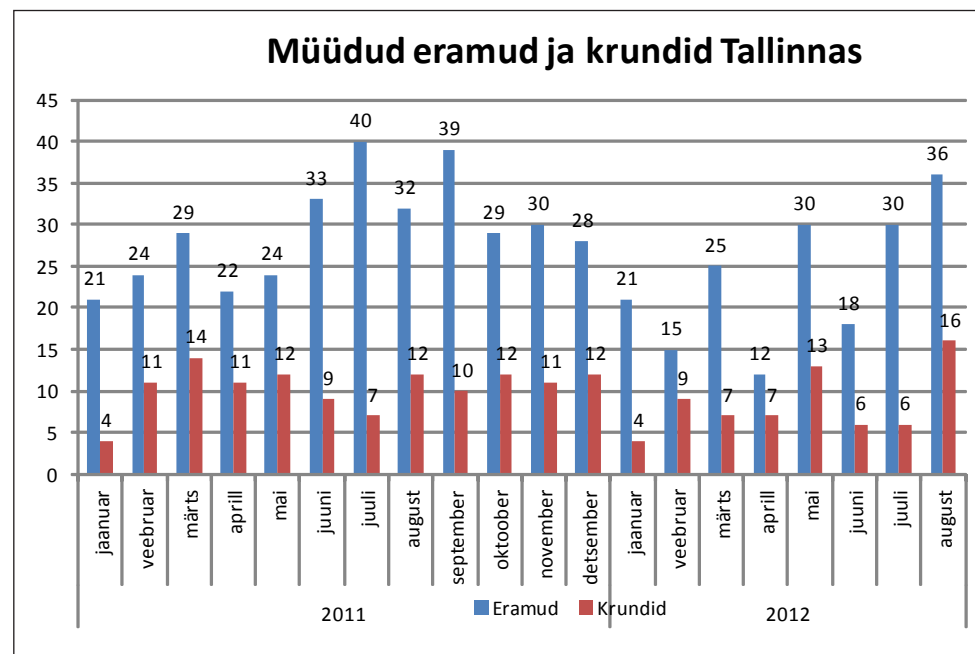
Üüriturg hakkas juulis hoogu enam sisse võtma, samas polnud veel täheldada hüppelist hinnatõusu ning ka pakkumishinnad olid varasuvega sarnasel tasemel. Kuna aga üüritehingute sõlmimine aina kiireneb ja näiteks sotsiaalvõrgustike kaudu leitakse oma korterile üüriline vaid paari tunniga, võib eeldada, et augustis kerkivad ka pakkumishinnad. Surve selleks on olemas.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

TARTU

Tartu kinnisvaraturul oli august käesolevaks hetkeks aasta aktiivseim kuu. Seda nii ostu-müügitehingute kui ka üürilepingute hulga poolest. Enim iseloomustasid augustikuud tudengid, kes septembri lähenedes soovisid üürida kortereid ka juba telefoni teel, neid vaatamas käimata. Igale vähegi heale korterile tekkis koheselt mitu soovijat.

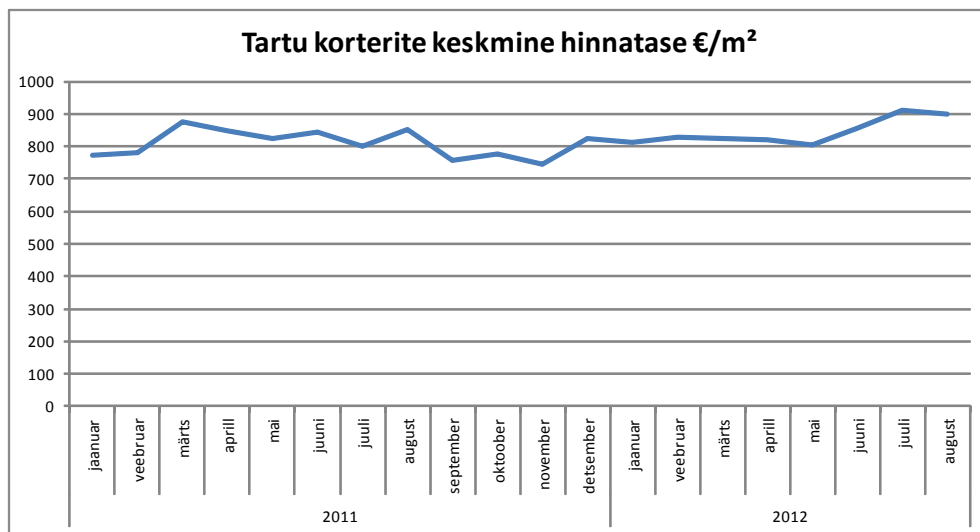
Maa-ameti statistika kohaselt toimus ostu-müügitehinguid augustis 201, mis on juulist protsendi võrra enam. Aastaga kerkis tehingute hulk 23,3%. Tartu korteriturg oli augustis 155 tehinguga viimase 12 kuu aktiivseim. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes võrreldes juuliga aga 1,2%, 900 eurole. Aastaga on keskmine hind kerkinud 5,5%.

Ka Tartus on uusarendusteturg viimase aasta jooksul aktiivsemaks muutunud. Möödunud suvest võib näitena tuua projekti aadressil Haava 22, 24 ja 26, kus korterite eelmüük on läinud edukalt – 27 korterist on hetkeseisuga võlaõiguslike lepingutega kaetud 10 ning

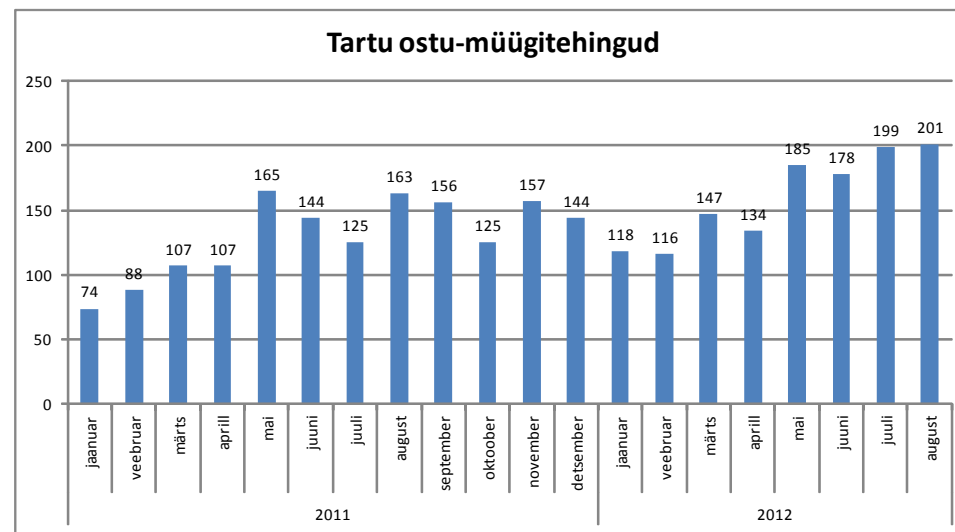
7 tehingut on ettevalmistamisel. Märkimisväärseks teeb asja see, et senini on valitsenud turul olukord, kus vaid projekti põhjal ei julgeta broneeringuid või tehinguid teha ning enamasti on müük aktiivseks läinud alles siis, kui vähemalt majakarp on püsti.

Väärrib ka märkimist, et arendajad, kellel on seisma jäänud projekte aastatest 2007-2008, on tõstnud pakkumishindu, tuues argumendiks Tartu masujärgsete uusarenduste (2011-2012. aastatel ehitatud) kõrge hinnataseme. Müük on aga vaikne, sest nelja-viie aasta vanuste hoonete puhul ootavad ostjad oluliselt madalamaid hindu, kuna tegemist ei ole enam uute majadega – planeeringud ei vasta kohati enam praegusele nõudlusele ja amortisatsioon on juba märgatav.

Eramuid müüdi augustis 15 ja hoonestamata elamukrunte kaks. Nende hulgas oli märkimisväärseim tehing Kastani tänaval, kus 500 000 euro eest soetati kinnistu, millel asuvad kolm vanemat korterelamut.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

IDA-VIRUMAA

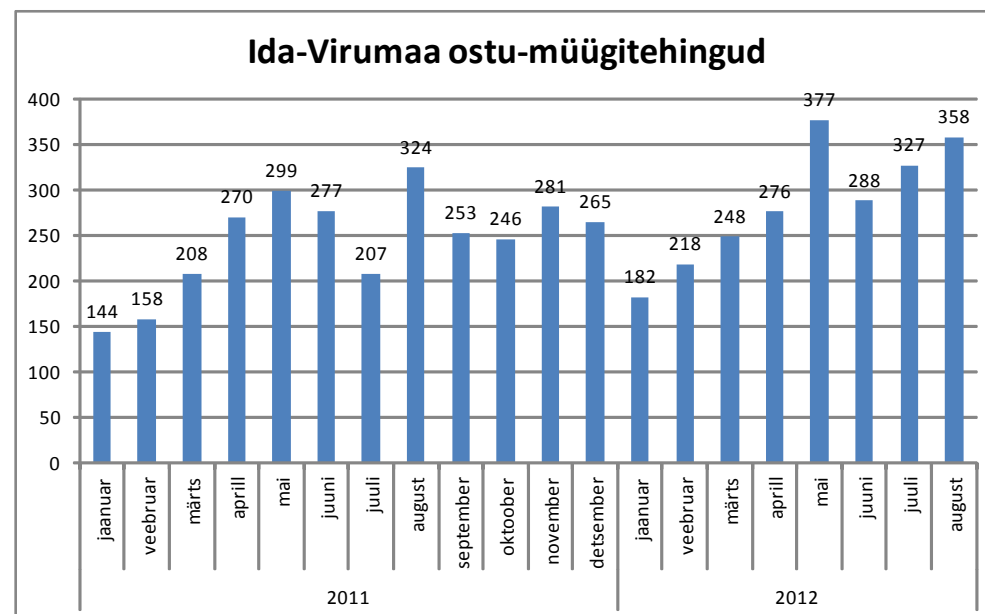
Ida-Virumaa kinnisvaraturg oli keskmisest oluliselt aktiivsem, kuigi Eesti suuremaid linnu ja piirkondi iseloomustanud rekordit ei sündinud maakonnas tervikuna ega ka suuremates vaadeldud linnades.

Maa-ameti andmetel toimus Ida-Virumaal augustis kokku 358 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on juulist 9,5% ja mullusest augustist 10,5% enam.

Korteriturg oli suuremates linnades enamasti langev. Narvas maksis ruutmeeter keskmiselt 330 eurot, mis on juuliga võrreldes 6-protsendiline langus, Jõhvis langes keskmine ruutmeetri mediaanhind aga 27,6%, 142 eurole. Seevastu Kohtla-Järvel tõusis keskmine korteri hinnatase 8,4% ehk 96 eurole ruutmeetri eest.

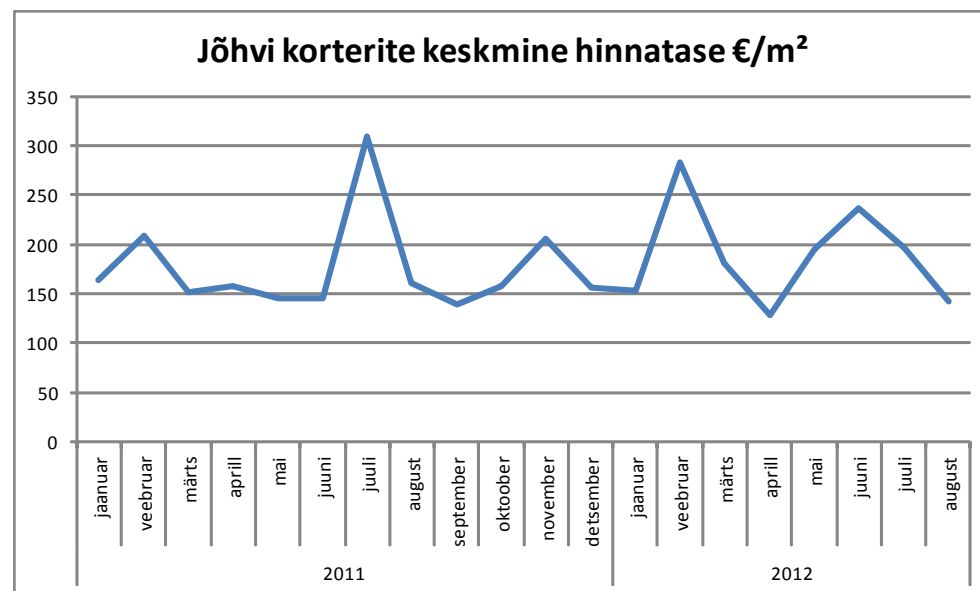
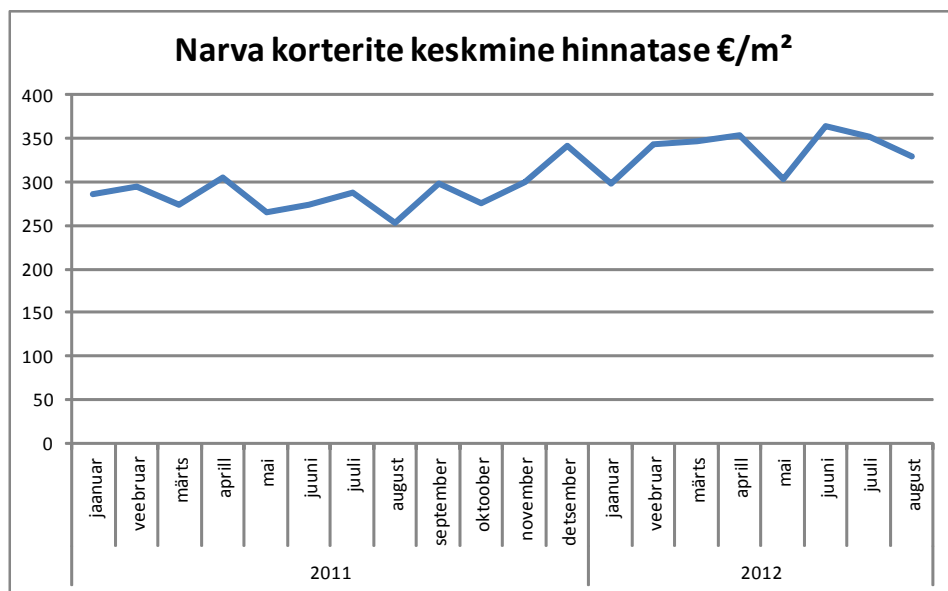
Keskmisest aktiivsemaks muutunud kinnisvaraturg tõi juurde ostuhuvilisi ning ka uusi müüjaid, kes muuhulgas näiteks talve lähenemise tõttu, mil algab kütteperiood, oma kinnisvara realiseerida soovivad. Samuti oli augustis näha varasemast enam pangalaenuga ostjaid, kelle osatähtsus oli sularahas kinnisvarasoetajate seas suhteliselt väikeseks jäänud.

Üüriturgu hoiab jätkuvalt üleval nii Euroopa Liidu rahastatud kui ka muude suurobjektide ehitus. Seetõttu on enim nõutud üürikorterite ja ka üksikute üürimajade hinnatase stabiilne ja kohati on nende osas ka defitsiit.

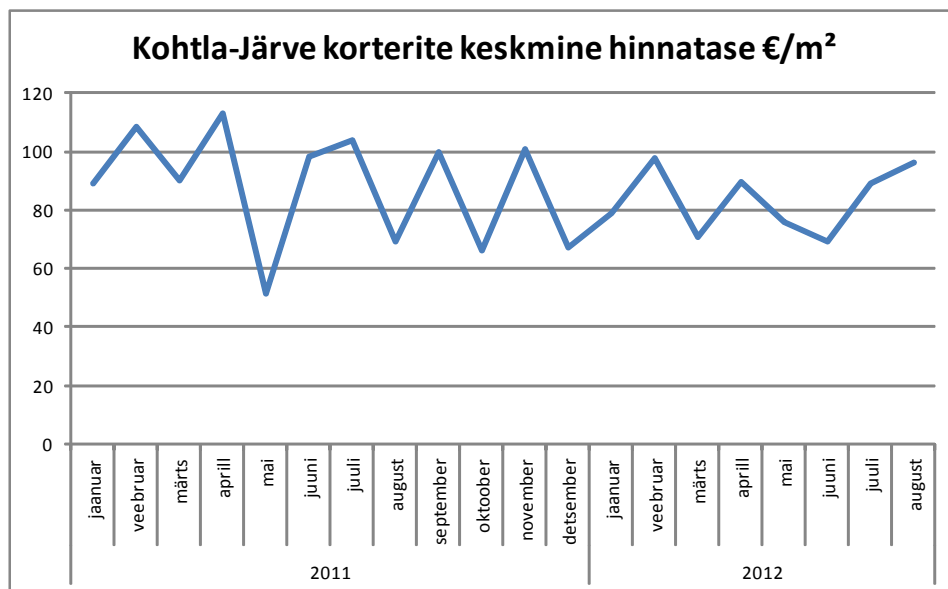


Allikas: Maa-amet

Elkõige just Jõhvi üüriturgu elavdasid ka Sisekaitseakadeemia lõpetanud noored, kes on suundunud Ida-Virumaale tööle, sest seal on uute politseitöötajate ligimeelitamiseks muu Eestiga võrreldes suuremad töötasud.



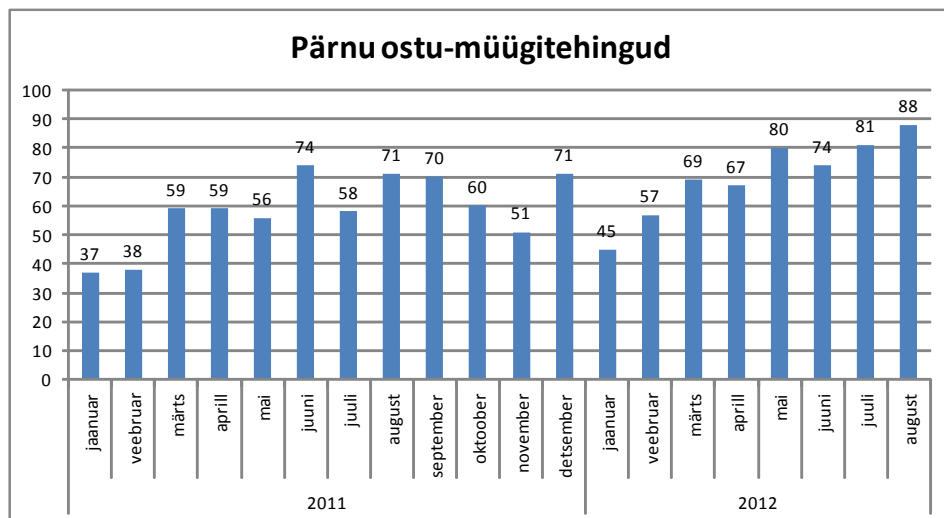
3 x allikas: Maa-amet



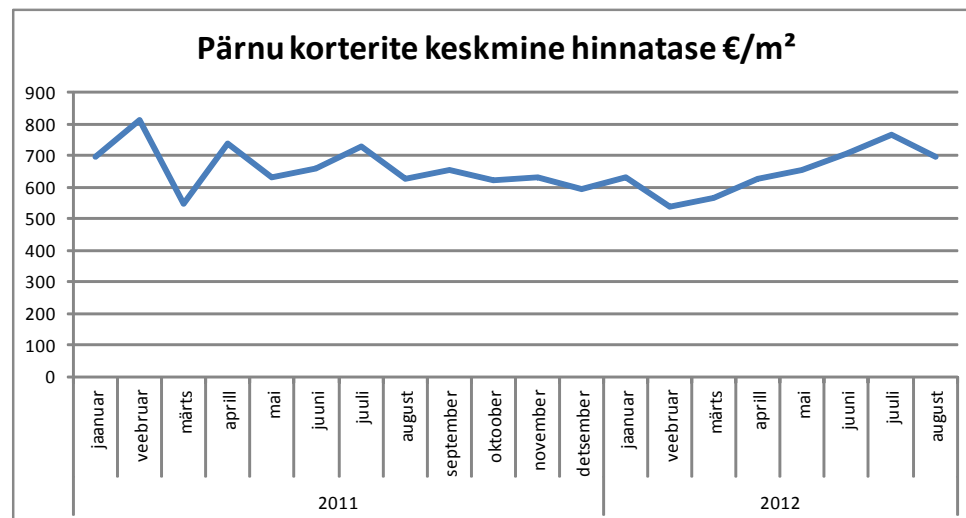
PÄRNU

Sarnaselt teiste suuremate keskustega oli ka Pärnu kinnisvaraturg augustikuus senimaani aasta aktiivseim kuu. Tõsi, seda küll ostu-müügitehingute osas, sest linna teine suur kinnisvaraturumootor puhkuseturism hakkas augustis juba tuure maha võtma ning ka üürihinnad langesid pikemate lepingute puhul 10%.

Maa-ameti andmetel toimus augustis suvepealinnas 88 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 8,6% enam kui juulis. Aastaga kerkis tehingute hulk aga 24%. 61 müüdüd korteri keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 697 eurot, mis on juuliga võrreldes 9,1% madalam hind. Aastaga on hinnatase tõusnud aga 11,3%. Eramuturg kulges tavapäraselt, müüdi 8 elamut, mis on turu keskmisest tasemest siiski kõrgem tulemus.



Allikas: Maa-amet

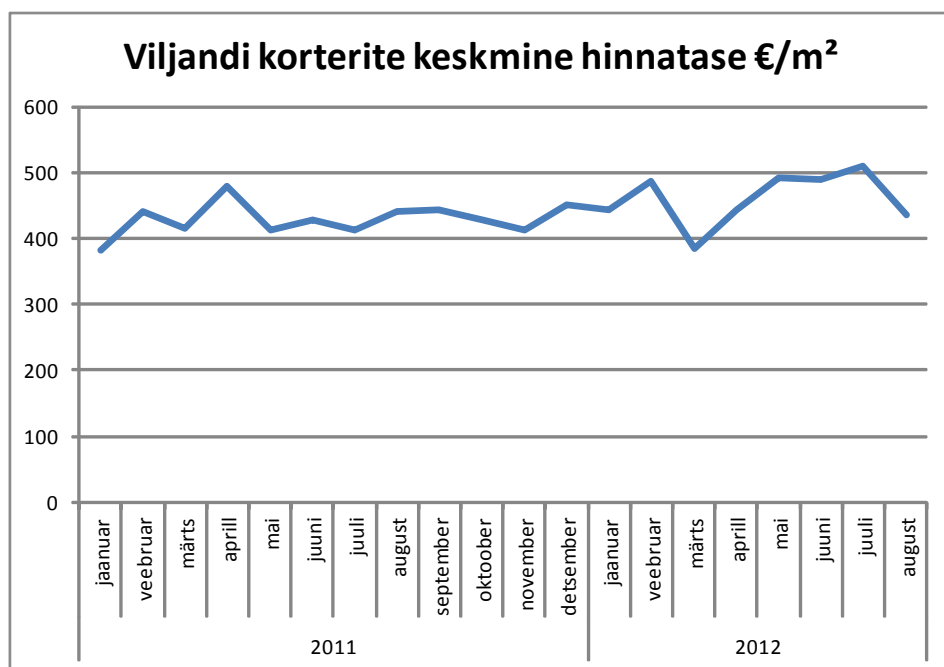


Allikas: Maa-amet

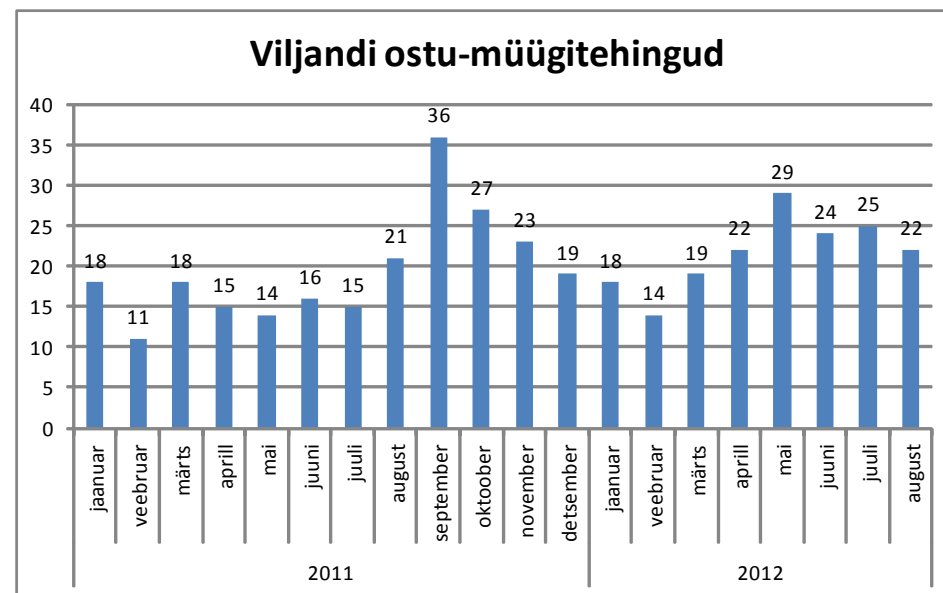
VILJANDI

Viljandi kinnisvaraturg oli augustis aasta keskmisel tasemel, võrreldes juuliga tehingute hulk veidi langes. Maa-ameti andmetel toimus linnas 22 erineva kinnisvaraobjekti müüki (juulis 25).

Korteriturg muutus aga veidi aktiivsemaks. Kui juulis müüdi 11, siis augustis 14 korterit, mille keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 436 €/m². Võrreldes juuliga kukkus ruutmeetrihind 14,5% ja aastaga 1,1%. Kui varem müüdi pigem väiksemaid kortereid, siis augustis läksid kaubaks suuremad, peamiselt kolmetoalised korterid.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

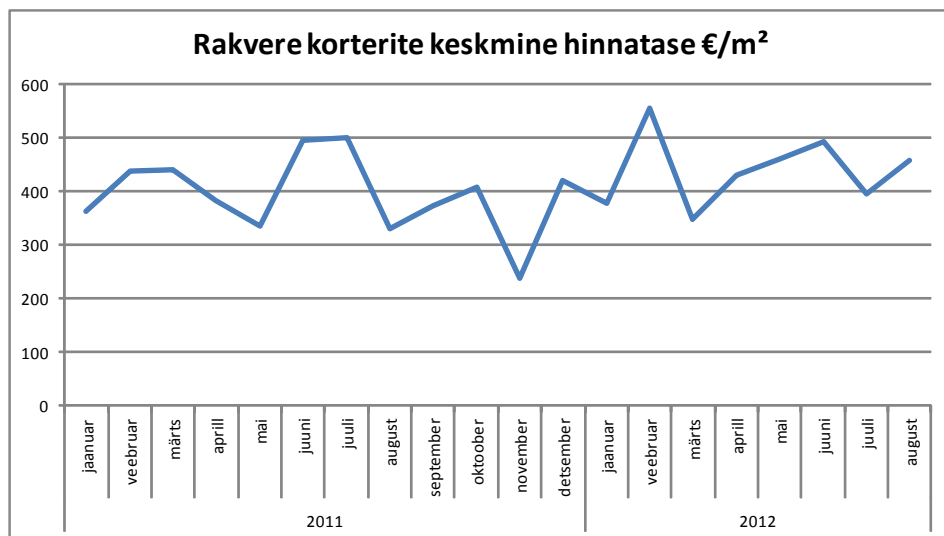
RAKVERE

Rakveres toimus augustis maa-ameti andmetel 24 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on aasta keskmisest tasemest kõrgem tulemus. Võrdluseks, 2011. aasta augustis toimus vaid 11 ostu-müügitehingut.

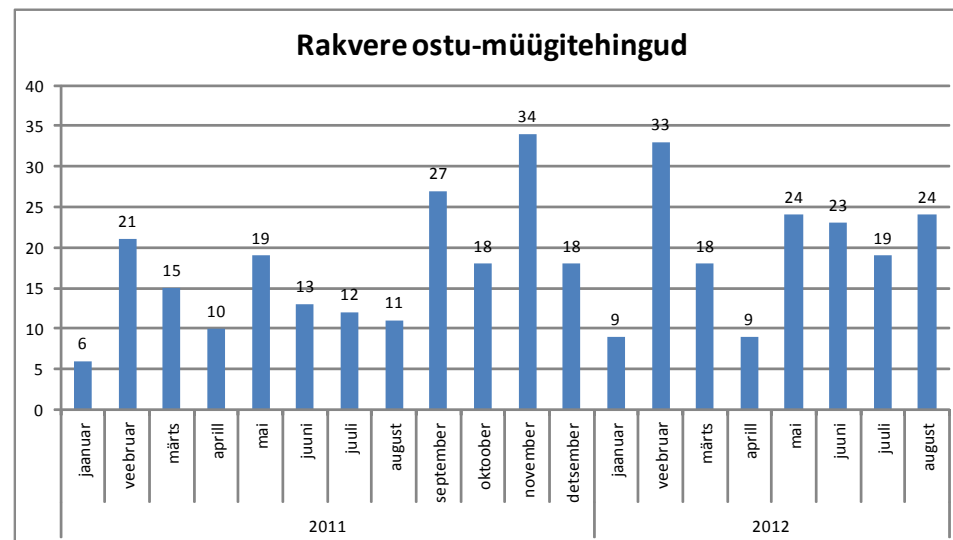
Samas oli korteriturg tavapärasest vaiksem – omanikku vahetas 9 korterit (juulis 11). Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis aga 15,7%, 459 eurole.

Aastaga on keskmine hind tõusnud 38,7%. Siiski tasub mainida, et väikeste kinnisvaraturgude puhul on suured hinnakõikumised tavapärased, sest iga üksik tehing võib keskmist taset oluliselt mõjutada.

Kui elamispindade osas on ostu-müüginõudlus väiksem, siis üüriturg on Rakveres väga aktiivne, kuid pakkumisi on vähe.



Allikas: Maa-amet

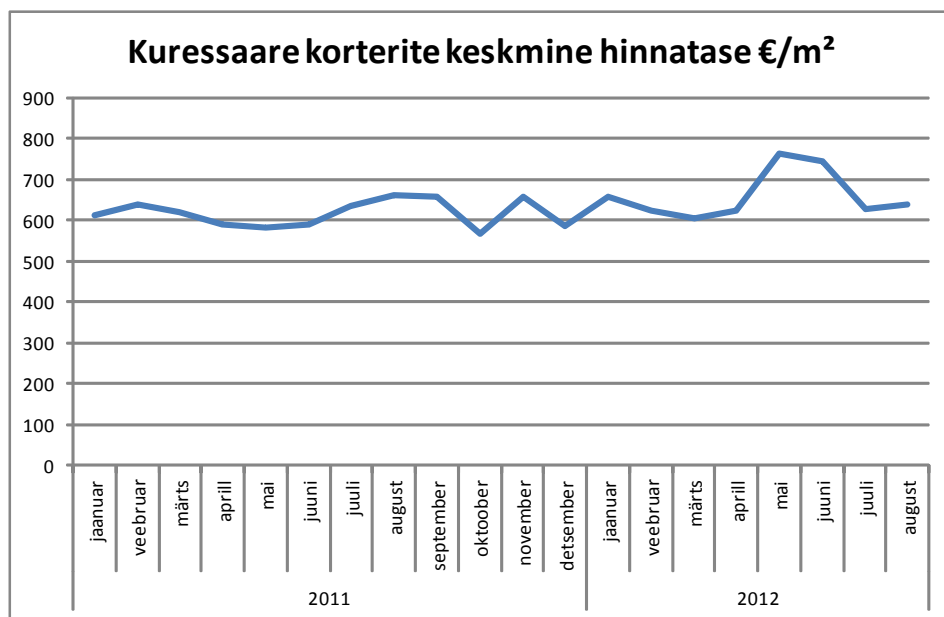


Allikas: Maa-amet

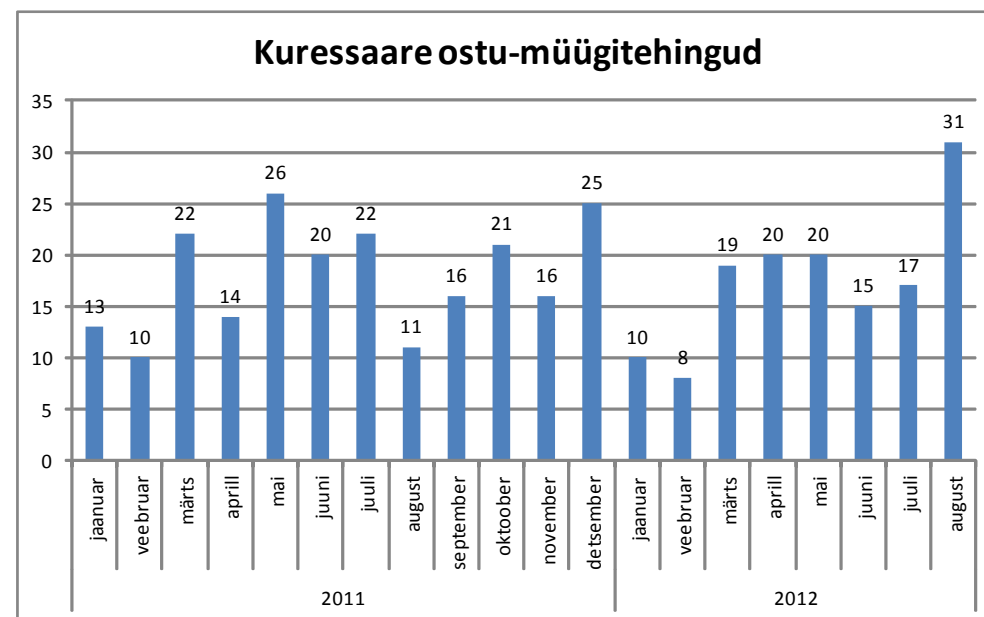
KURESSAARE

August oli Kuressaare kinnisvaraturul rekordiline. Kui käesoleva aasta maksimum oli kuni 20 tehingut kuus, siis möödunud kuul toimus maa-ameti andmetel 31 kinnisvara ostu-müügitehingut (juulis 17 ja 2011. aasta augustis 11).

Tehingute hulga kasv tuli eelkõige tänu korteriturule, kus toimus 22 müügitehingut. Keskmise ruutmeetri mediaanhind tõusis kuuga 2,1%, 641 eurole. Aastaga langes keskmine ruutmeetri mediaanhind 3,3%.



Allikas: Maa-amet

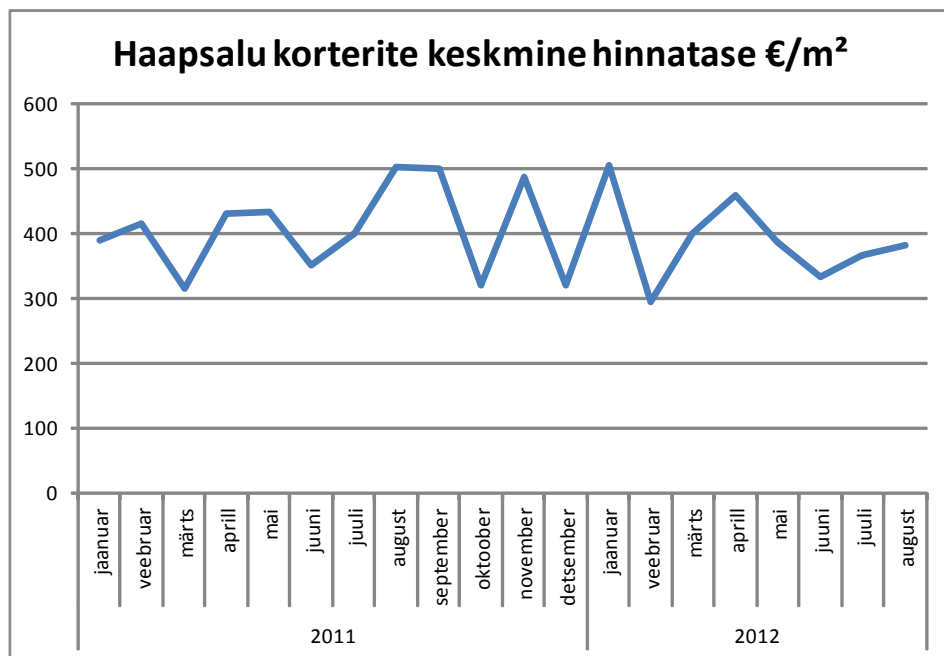


Allikas: Maa-amet

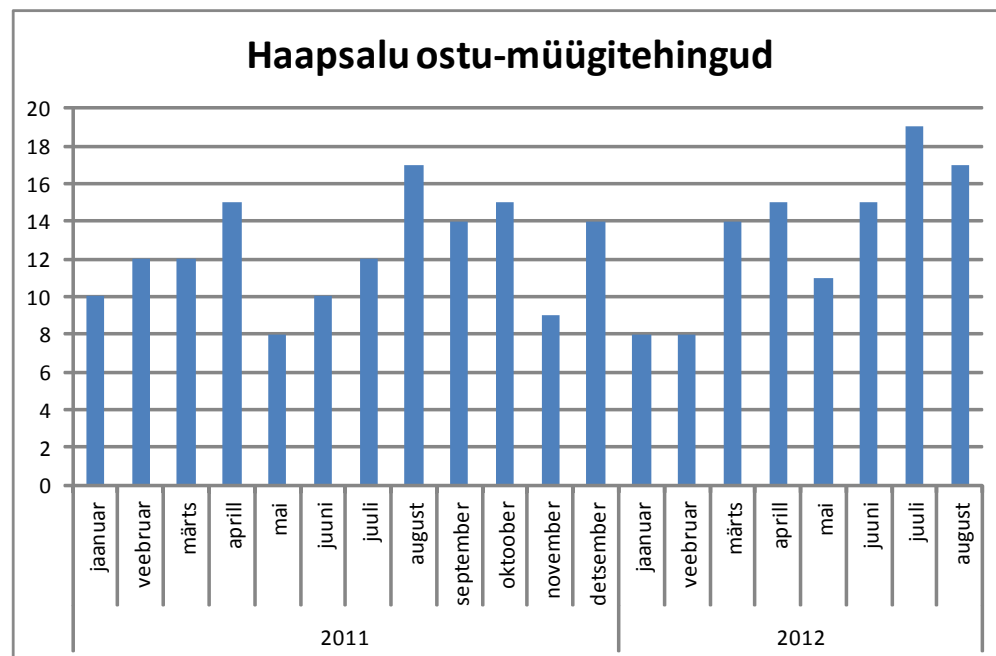
HAAPSALU

Maa-ameti andmetel toimus augustis Haapsalus 17 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on linna üldise tehingutaseme arvestuses stabiilne tulemus. Märkimisväärsem oli aga korteritehingute hulk, mis kerkis 12-ni, olles käesoleva aasta rekordtulemus (juulis 7).

Korteri ruutmeetri keskmine mediaanhind oli augustis 382 eurot. Võrreldes juuliga kerkis see 4,4%, kuid aastaga langes 24%.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

TALLINNA ÄRIPINDADE LÜHIÜLEVADE

Kui augusti algus oli äripindade sektoris veel suhteliselt vaikne, siis alates kuu teisest poolest võib rääkida juba kinnisvaraturu elavnemisest – kuu keskel hakati taas aktiivselt uusi büroo- ja kaubanduspindu otsima ning üürilepinguid sõlmima.

Esmajärjekorras soovitakse soodsama hinnaga (eelistatud B-klass alates 4 €/m²) alustavale või väikeettevõttele sobivaid väikekontoreid (kahele-kolmele inimesele), samuti otsitakse büroopindu uutes innovatsioonilinnakutes ning tootmis- ja teeninduspindu kõikjal Tallinnas. Viimaste vastu tunnevad aina enam huvi Soomest pärit ettevõtted, kuid kui püsiv on nende huvi ning kui paljud neist Eestisse kanda kinnitavad, on veel vara öelda. Ettevõtted jälgivad aina rohkem rahavoogusid ja uut bürood üüritakse enam kaalutletult. Liigsete kulude vältimise eesmärgil võetakse see tegelikult ette alles viimases hädas. Üürnikud on väga valivad ja teadlikud turul pakutavatest ruumidest, üürilepingutest ning hindadest.

Ettevõtted hoiavad fookuses kõiki turule saabuval äriarendusprojekte ja arendajatel on hea positsioon sõlmida varajases staadiumis üürilepinguid. Nii näiteks on alles vundamenditööde ehitusjärgus olevast 6-korruselisest büroohoonest Kentmanni ja Sakala tänava nurgal üürilepingutega kaetud ca 20%.

Tabel 2. Enimnõutud äripindade hinnavaheemik Tallinnas.

Äripind	Hinnavaheemik
A+ klassi büroopinnad	12-16 €/m ²
A-klassi büroopinnad	8-13 €/m ²
B-klassi büroopinnad	4-9 €/m ²
Kaubanduspinnad	16-35 €/m ²
Tootmis- ja laopinnad	3-5,2 €/m ²

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



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 2012" 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