



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

EESTI

Eesti kinnisvaraturg jätkas juulis hoogsalt möödunud poolaasta kursil. Võrreldes juuniga kerkis nii kinnisvara ostu-müügitehingute hulk kui ka rahaline kogumaht. Kuigi juunist suurema tehingute arvuga juuli ei ole iseenesest midagi erakordset, polnud sel aastal märgata iseloomulikku puhkuseperioodi-aegset tardumust.

“

Hoolimata puhkuste tipphooajast oli juuli väga aktiivne. Võrreldes juuniga kerkis tehingute hulk 3,2%.

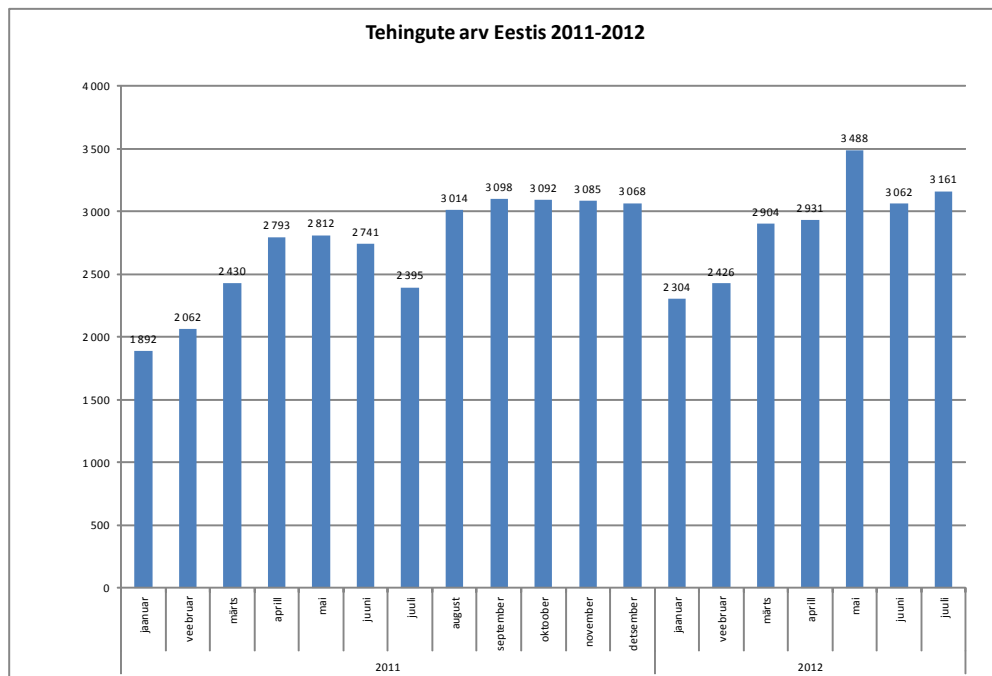
Maa-ameti andmetel toimus juuli jooksul Eestis kokku 3161 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on juunist 3,2% enam. Võrreldes aastataguse ajaga kerkis tehingute hulk 32%. Kusjuures mullu oli juulis tehingute arv juuniga võrreldes 12,6% väiksem.

Kogukäibelt oli juuli senini käesoleva aasta suurima tulemusega, poolteise aasta lõikes aga teisel kohal. Kokku müüdi kinnisvara 173,8 miljoni euro eest, mis on juunist 30,2% ja möödunud aasta juulist 55,9% enam.

Korterite keskmine ruutmeetrihind tõusis vaadeldavatest linnadest Tartus, Pärnus, Viljandis ja Haapsalus.



Kuressaare kesklinnas asuva eramu aed.



Allikas: Maa-amet



Uus kahekorruline eramu Uus-lhaste eramurajoonis.

TALLINN

Sarnaselt kogu Eestiga kerkis ka Tallinnas kinnisvara ostu-müügitehingute hulk. Samuti tõusis märkimisväärselt tehingute rahaline kogumaht, mis aga tuleneb sellest, et juulis toimus mitmeid kallima hinnaga äri- ja tootmishoonete müüke.

Maa-ameti andmetel toimus Tallinnas juulikuus kokku 856 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on seni käesoleva aasta teine tulemus. Võrreldes juuniga kerkis tehingute hulk 4,1% ja mulluse juuliga 25%.

Kogukäibe osas lõi juuli aga suurelt kõiki eelnevaid kuid. Kokku vahetas kinnisvara omanikku 105,4 miljoni euro väärtuses, mis on juunist lausa 85,6% ja möödunud aasta juulist 83,6% enam.

Kortereid müüdi 585, juunist 1,9% enam. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 954 eurot. Kuuga langes see 4,4%, kuid aastaga tõusis 7,2%.

“

Suured tehingud äripindadega kergitasid Tallinna kinnisvaraturu kogukäibe 105,4 miljonile eurole, mis võrreldes juuniga on suisa 85,6 protsendiline kasv.

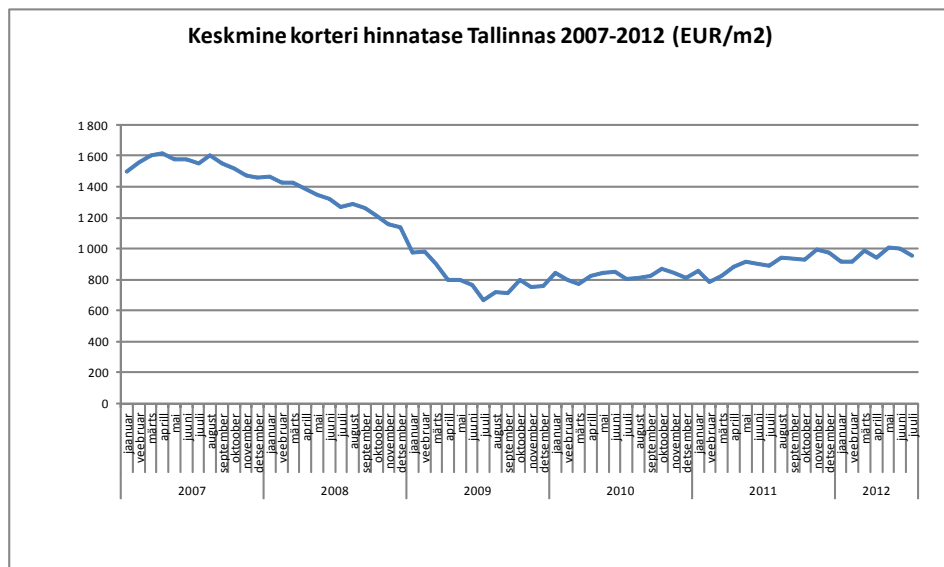
Tabel 1. Juuniga võrreldes olid ruutmeetri keskmise mediaanhinna kõikumised linnaosade kaupa järgmised:

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	880	-4%
Kesklinn	1354	-12,6%
Kristiine	1053	-19,4%
Lasnamäe	823	-0,4%
Mustamäe	950	+4,8%
Nõmme	930	+0,5%
Pirita	1343	-1,8%
Põhja-Tallinn	922	+0,1%
Kadriorg	730	-58,6%**
Kalamaja	1228	-6,3%
Vanalinn	3665	+19,3%

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

** Kadriorus toimus kogu kortermaja hõlmav müügitehing, mille käigus vahetasid omanikku remonti vajavad korterid.

Kuigi korteritehingute hulk juulis tavapärasele vastupidiselt ei langenud, vaid veidi tõusis, ei ole üldised trendid eelmise kuu ja kevadega võrreldes muutunud. Endiselt läheb hästi kvaliteetse elukeskkonna ja arhitektuuriga uuselamutel, samuti paigutatakse oma vabu sääste odavamasse kinnisvarasse, mida välja üürida. Lisaks andsid korteriturule hoogu plokktehingud seotud osapoolte vahel, mis on praegusel ajal suhteliselt tavapärane.



Pakkumiste hulk jätkas juulis vähenemist. Kuigi igakuiselt on see arv hüplik, jätkub langustrend tegelikult juba möödunud aasta novembrist. Pakkumishinnad jätkasid aga kevadel alguse saanud vaikset tõusu, olles tehingute keskmisest ruutmeetrihinnast enamasti mõnesaja euro võrra kõrgemal.



Eriplaneeringuga, hubane ja valgusküllane 3-toaline korter Nõmmel Ilmarise tänavas.

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 sotsiaalsõlgustike kaudu leitakse oma korterile üüriline vaid paari tunniga, võib eeldada, et augustis kerkivad ka pakkumishinnad. Surve selleks on olemas.

Eramuturg juulis elavnes. Enam müüdi nii suvilaid linnaäärtes kui ka pereelamuid üle kogu linna. Suuremaks aktiivsuseks andis tõuke suhteliselt tujukas ilm, mistõttu vihmaseid puhkusepäevi kasutati kinnisvaraga tutvumiseks.

Eramuid ja suvilaid müüdi juulis 30, mis on juunist 66,7% enam. Siiski tasub märkida, et väiksema aktiivsusega turul on sellised suured muutused üsna tavapärased. Hoonestamata elamukrunte müüdi sarnaselt juuniga 6.



Värskest renoveeritud 2-korruseline maja Pirita-Kosel.

TARTU

Juuli oli Tartus käesoleva aasta aktiivseim kuu. Maa-ameti andmetel toimus linnas kokku 198 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on juunist 11,2% enam. Aastaga kasvas tehingute hulk lausa 58,4%.

Ka Tartu korteriturul ületas juuli harjumuspäraseid ootusi ja oli üliaktiivne. Kortereid müüdi 146, juunist 18,7% enam. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 911 eurot, mis on juuniga võrreldes 6,5% ja 2011. aasta juuliga võrreldes 14% kallim.

Trendide osas erilisi muutusi võrreldes eelmiste kuudega ei ole – jätkuvalt on nõutuimad kahe- ja kolmetoalised korterid. Uute korterite osas, mille ruutmeetrihind jääb alla 1500 euro, on tekkimas defitsiit.

“

Juuli oli Tartus selle aasta aktiivseim kuu. Tehinguid toimus 198 – 58,4% rohkem kui möödunud aasta samal ajal.

Müügipakkumiste lisandumine on suhteliselt tagasihoidlik. Pakkumiste ja tehingute hinnavahe näitab aga vähenemise tendentsi.

Tänu aktiivsele kinnisvaraturule on müüjad muutunud hindade määramisel optimistlikumaks ning mõistlikku ehk väikest hinnatõusu toetab ka turg ehk nõudlus. Ostjad on aga mõneti rahulolematud, sest kinnisvara vahetab tavapärasest kiiremini omanikke ja seega on tekkinud kiire otsustamise surve, et mitte sobivast korterist ilma jääda.

Üüriturul liikus jõudsalt korterite defitsiidi suunas. Pakkumisi tuli juulis suhteliselt vähe juurde ja mida lähemale tipphooajale, seda enam tõusid hinnad. Üüriturul on enne kooli algust tegusaks muutunud ka tudengid Soomest.

Uusarendusteturul alustati mitme uue arendusprojekti avalikku pakkumist. Näiteks majad Haava 22,24 ja 26 Tähtvere ja Vaksali linnaosas piiril, kus on kokku 27 kahe- kuni neljatoalist korterit hinnaga 1800-2000 €/m². Vabbe 8 ridaelamud Uus-Ihastes, kuus 4-toalist boksi hinnaga 1228 €/m². Raatuse 47 Ülejõel, kus on 6 ühe- ja kolmetoalist korterit, mille hinnad on vahemikus 1399-1530 €/m².

Lisandus ka üks renoveeritav kortermaja Soinatse 8d Tammelinna, kus on 17 ühe- kuni kolmetoalist korterit, mille hinnatase jääb vahemikku 1098-1527 €/m².

Eramuturg oli juulis aga stabiilne. Maju müüdi 16, ühe võrra juunist vähem, samas kui elamukrunte müüdi 4, mis on kahe võrra juunist enam.

NARVA ja IDA-VIRUMAA

Sarnaselt kogu Ida-Virumaale kerkis tehingute hulk juulis ka Narvas. Maa-ameti andmetel toimus piirilinnas kokku 108 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on viimase poolteise aasta lõikes rekord. Võrreldes juuniga kerkis tehingute hulk 42,1% ning aastataguse ajaga võrreldes lausa 92,9%.

Ka korteriturg oli elav. Müüdi 73 korterit, mis on juunist 37,7% enam. Keskmine mediaanhind langes kuuga 3,4% tasemele 351 €/m². Aastaga tõusis ruutmeetrihind siiski 21,9%.

Kui elamukrunte müüd sarnaselt juuniga samuti üks, siis eramute ja suvilate müük tegi poolteise aasta lõikes rekordi – omanikku vahetas 20 objekti, kümne võrra juunist enam.

“

Ostuhuviliste seas on levimas ootus, et enne kütteperioodi algust odavnevad hinnad veelgi.

Hoolimata suurest tehingute arvust, muutus korteriturg soojade ilmade tulekuga kogu maakonnas vaikselt, huvi säilitasid aga Venemaa residendid, kes vaatavad ja ostavad enim odavaid elamispindu mereäärsetes linnades ja valdades. Hinnatase on stabiilselt madal.

Ostjate seas on tekkinud ootus, et enne kütteperioodi korterite hinnad veelgi langevad, vaid üksikud müüjad loodavad veel hinnatõusule.

Eramaturul ostetakse rohkem lammutamisele määratud amortiseerunud linnamaju, sest neil on olemas kommunikatsioonid ja kindel luba ehitada. Samuti otsitakse enam ka kõigi liitumistega krunte. Pakkumine on aga väike.

Kaubaks on läinud ka linnamaju, mis on olnud pakkumises 3-4 aastat. Selle põhjuseks on tihti olnud lähenev talv – müüjad ei soovi järjekordseks külmaks perioodiks elamut enam seisma jätta ja on nõus hinda langetama.



Jõhvi vallas Kahula külas asuv palkmaja suurusega ca 120 m².

PÄRNU

Pärnu kinnisvaraturg saavutas juulis taas maikuise taseme. Maa-ameti andmetel müüdi juulis 80 kinnisvaraprojekti, mis on juunist 8,1% enam. Aastane kasv on aga 37,9%.

“

Viimastel kuudel üliaktiivne olnud üüriturg hakkas juuli lõpus vaikselt rahunema ning pakutavate üürikorterite arv kasvama.

Korteriturg muutus juulis aktiivsemaks – toimus 63 müügitehingut, mis on viimase 12 kuu rekordtulemus. Võrreldes juuniga kerkis müüdud korterite hulk 37%. Ruutmeetri keskmine mediaanhind tõusis kuuga 8,8%, 767 euro tasemele. Aastaga kerkis hind 5,6%.

Korterite pakkumishinnad on kasvanud ca 10%, samas kui ostjad tingivad alla kuni 20%.

Suvine üüriturg oli tippaajale iseloomulikult väga aktiivne, palju otsiti puhkusekortereid lühikeseks ajaks – üheks, kaheks päevaks, nõutuimad on kahe- ja kolmetoalised korterid. Juulis paistsid teiste seas silma üürikliendid Venemaalt. Kuu lõpus hakkas aga üüriturg vaikselt hoogu maha võtma ja pakkumine taas suurenema.

Eramuteturg oli juulis vaikne. Müüdi 4 maja (juunis 9) ja üks krunt.

Endiselt otsitakse kuni 50 000 eurot maksvaid maju linnas ja selle ääres. Tihti soovitakse pakkumishinnast alla kaubelda 20-30 protsenti.



Mitme tasapinnaline avar maja Sindi aedlinnas.

VILJANDI

Mitmetele linnadele osaks saanud juulikuine kinnisvaraturu elavnemine Viljandit ei puudutanud. Maa-ameti andmetel toimus Mulgimaa pealinnas juulikuus 25 ostu-müügitehingut, mis on ühe võrra juunist rohkem. Aastataguse ajaga võrreldes toimus tehinguid siiski kümne võrra enam.

“

Suvises Viljandis oli juulis aktiivseim sektor büroopindade üüriturg.

Veidi langes korteriturg. Kui juunis müüdi 13 objekti, siis juulis 11. Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis kuuga 4,3%, 510 euro tasemele. Aastaga on ruutmeetrihinnad tõusnud keskmiselt 23,5%. Siiski tasub silmas pidada, et sellistel väikestel kinnisvaraturgudel, kus müügitehinguid vähe, on suured hinnakõikumised tavapärased.

Eramuid müüdi juulis sarnaselt juuniga 4. Lisaks vahetas omanikku kaks elamumaakrunti.

Teistest enam paistis silma aga büroopindadeturg, sest juulis otsiti aktiivsemalt kontoripindu kesklinnas. Selle põhjuseks on endise postimaja müük ning seniste üürnike väljakolimine.



1997.aastal ehitatud 2-korruseline eramu Viiratsi vallas Verilaske külas.

RAKVERE

Juulikuine kinnisvaraturg oli juunist pisut tagasihoidlikum. Maa-ameti andmetel sooritati juulis 19 kinnisvara ostu-müügitehingut, juunist nelja võrra vähem, kuid 2011. aasta juulist 7 võrra enam.

Müüdud korterite hulk langes 11-le (juunis 14). Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 396 eurot, mis juuni tasemest 19,8% madalam. Võrreldes möödunud aasta juuliga langes keskmine ruutmeetrihind



Korter suurusega 90,5 m² vanalinna restaureeritud hoones Pikal tänaval.

21,1%. Samas oli toonane hind turu keskmisest tasemest oluliselt kõrgem.

Tüüpkorteritest müüdi näiteks 1-toalised korterid kesklinnas hinnaga 767 €/m² ja 409 €/m². Ahiküttega korterite müügihinnad olid vahemikus 204-242 €/m².



Juuli oli Rakveres vaikne, vaid üüriturg säilitas üleüldise aktiivsuse.

Pakkumiste hulk on püsinud stabiilselt 165 objekti ringis, juulis lisandusid mõned uued korterid.

Üüriturg on aktiivne. Ahiküttega 1- ja 2-toalised korterid on hinnavahe vahemikus 90-115 €, sama suured mugavustega korterid on vahemikus 130-255 €/kuus.

Eramuturul on aktiivsus pisut tagasihoidlikum, Rakvere linnas müüdi juulikuus kolm maja. Hinnad olid vahemikus 55 000-125 000 eurot. Müüdi ka üks elamukrunt.

Elamukruntide ostuhuvilised on ka suvekuudel liikvel, määravaks on sobiva asukohaga kõrghaljastuse ja ehitusõigusega kinnistu puhul hind. Ostjad eelistavad kommunikatsioonidega krunti.

KURESSAARE

Maa-ameti andmetel toimus Kuressaares juulikuu jooksul 17 kinnisvara ostu-müügitehingut. Seda on kahe võrra juunist enam, kuid viie võrra vähem aastatagusest juulist.

“

Aastaga tõusid korterite hinnad keskmiselt 6%.

Kuressaare korteriturg oli juulis suhteliselt aktiivne, eelkõige otsiti puhkusekortereid, lisaks ka suuremaid kortereid aastaringseks koduks. Pakkumiste hulgas muutusi pole.

Müüdi 13 korterit, ühe võrra enam kui juunis. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes kuuga 15,8%, 627 eurole. Aastaga tõusis keskmine hind aga 5,9%.

Kui nii mõneski puhkusepiirkonnas hakkab juba üürikortereid pakkumisele tagasi tulema, siis Kuressaares oli juulis endiselt neist puudus.

Eramuturg oli juulis tavapärasel tasemel – müüdi kaks elamut.



Luksuslik korter Kuressaare lossipargi vahetus läheduses Pärna tänaval.

HAAPSALU

Haapsalus toimus juulis 17 kinnisvara ostu-müügitehingut. Võrreldes juuniga tõusis tehingute arv kahe ja 2011. aasta juuliga viie võrra.

Haapsalu korteriturul on juuli kõige vaiksem aeg aastas. Ostuhuviliste liikumine on väike ja kui tehinguks läheb, siis on ostjal korter juba varem välja valitud. Pakkumiste arv püsib stabiilne.



Läänemaal, Hanila vallas hoonestatud kinnistu suurusega 4,5 ha.

Juulis müüdi 7 korterit (juunis 9). Ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 366 eurot. Kui juuniga võrreldes kerkis hind 10,1%, siis aastaga on see langenud 8,3%.



Üha enam soovitakse eramuid ostu asemel hoopis üürida.

Üüriturg on puhkuste tipphooaja jooksul hakanud vaikselt sügisest nägu võtma. Kui kaks kuud tagasi oli nõudlus väga suur, siis juulis hakkas pakkumine taas suurenema.

Eramuturg on oli juulis tehingute hulgalt tavapärase, ostuhuvi mõttes aga vaikne. Müüdi kolm maja ning üks elamukrunt. Hinnatase on vaikselt langemas.

Müüki on aga pandud maju, mis olid vahepeal pakkumiselt eemaldatud. Üha enam soovitakse eramuid aga üürida.

TALLINNA ÄRIPINDADE LÜHIÜLEVAADE

Juulikuine äripindade turg on alati aasta vaikseim, seda nii üüri- kui ka müügiaktiivsuse mõttes. Samas oli märkimisväärne, et juulis toimusid mitmete suuremate kaubandus- ja äripindade müügitehingud, mis kergitas rahalise kuukäibe eelnevatest kuudest palju kõrgemale – 105,37 miljonile eurole, mis teeb tõusuks võrreldes juuniga 85,6%.

“

***Vaikset juulit elavdasid suured tehingud kaubandus-
pindadega, neist olulisim oli Baltika Kvartali müük.***

Laiemat kõlapinda saanud müügitehing sõlmiti aga kuu viimasel päeval (statistikas avaldub see augustis), mil Baltika müüs Veerenni 24 kinnistu (büroohooned ja maa) Kawe Groupile, jätkates samas nii peakontori kui ka Moetanava kaupluse pinna üürimist. Müügitehingu summa on 13,6 miljonit eurot, millest 13 miljonit eurot tasus ostja lepingu sõlmimisel ja ülejäänud 0,6 miljonit eurot tasutakse võrdsete osamaksetena viie aasta jooksul.

Erinevate äripindade üürihinnad jäid juulis kevadega sarnasele tasemele. Büroorumide hinnatase on stabiilne ning enne sügist muutusi ka ei toimu. A+ pindade hinnad on enamasti vahemikus 12,5-16 eurot ruutmeetri eest ning minimaalse vakantsi tõttu liikus nende hind tõusvas joones, A-klassi pinna eest küsitakse sõltuvalt asukohast keskmiselt 9 eurost äärelinnas kuni 12 eurot kesklinnas. Äärelinnas on B-klassi bürood keskmiselt hinnavahemikus 6 €/m².

Kaubanduspindade hinnatase algab 5-7 €/m², kuigi on ka oluliselt odavamaid pakkumisi. Kesklinnas ja äärelinnas paiknevates populaarsetes ostukeskuses on üüripinna ruutmeetri hind tihti ka 25-35 eurot, kuid kuna vakants on väike, võib hind ka hoopis kõrgem olla.

Enim nõutud uued ja renoveeritud tootmis- ja laopinnad üüritakse välja keskmiselt 3,2-5,2 euro eest ruutmeetri kohta, vanemaid küttesüsteemita ladusid ca 2 €/m². On ka viletsas seisukorras pindu, mille ruutmeetrihind jääb alla euro.



Lõotsa 2B maja ehk Ludvig Puusepa B-maja.



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 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