



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

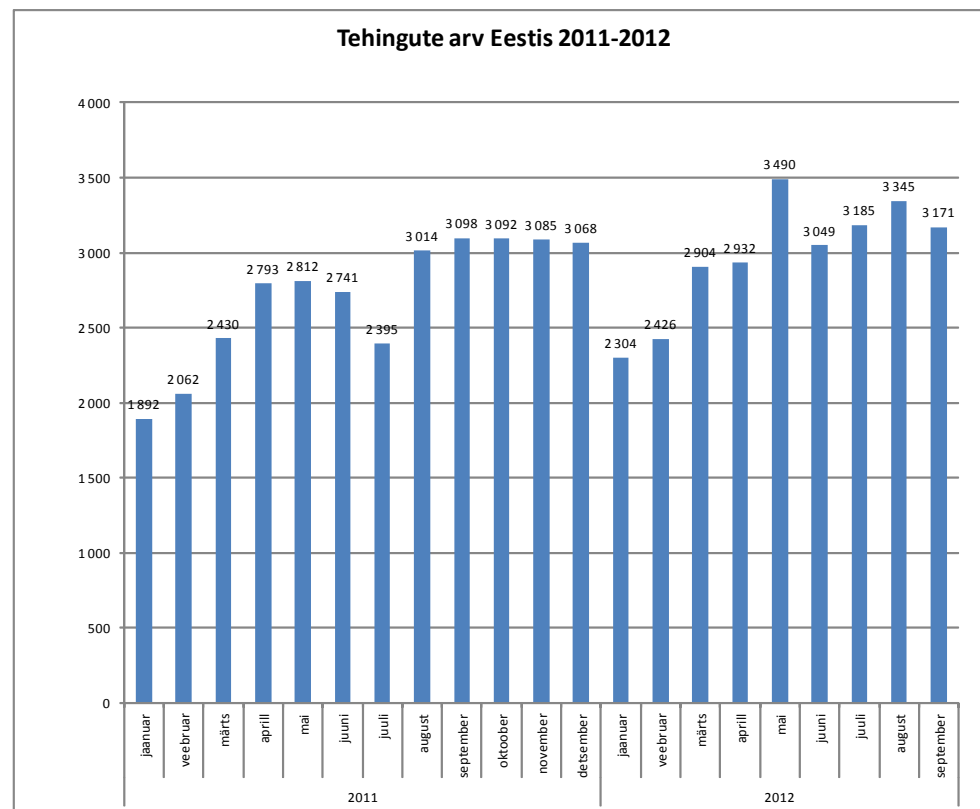
EESTI

Eesti kinnisvara müügiturg oli septembris üllatustevaene, jätkates senisel suhteliselt stabiilsel kursil. Üüriturg näitas kuu edenedes aga kergeid rahunemismärke ning varem oodatud hinnatõusu septembri alguses ei toimunud.

Maa-ameti andmetel toimus septembris üle eesti 3171 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on augustiga võrreldes 5,2% madalam tulemus, kuid mulluse septembriga võrreldes 2,4% enam. Aasta lõikes on tegu aga siiski üle keskmise tulemusega.

Rahalise kogukäibega oli september aga augustist parem – kinnisvara müüdi 152,4 miljoni euro väärtuses, võrreldes augustiga on seda 2,7% rohkem.

Septembrikuu jooksul kerkis korterite keskmine ruutmeetrihind vaadeldud linnadest Tallinnas, Tartus, Narvas, Kohtla-Järvel, Kuressaares ja Viljandis ning langes Pärnus, Jõhvis, Rakveres ja Haapsalus.



Allikas: Maa-amet

TALLINN

Tallinna kinnisvaraturg tegi ostu-müügitehingute hulgaga septembris käesoleva aasta rekordi, olles sellega ka aasta keskmisest tulemusest oluliselt kõrgemal. Maa-ameti andmetel tehti septembris pealinnas kokku 930 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 0,9% enam kui augustis ning 13,8% rohkem kui mullu septembris.

Kinnisvaratehingute rahaline kogumaht oli septembris aga 76,2 miljonit eurot, olles aasta lõikes keskmine tulemus. Augustiga võrreldes kerkis kogusumma aga tubli 19,2%.

Korteriturg jätkas suure tehingute hulgaga, saavutades 2012. aasta teise tulemuse. Kokku müüdi 650 korterit, mis on augustist 1,2% vähem. Väärrib aga märkimist, et kui mullu kerkis müüdud korterite hulk üle 600 vaid detsembris, siis käesoleval aastal on see piir ületatud juba kolmel korral.

Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes septembris maa-ameti statistika kohaselt 989 eurot. Kui kuuga kerkis see number 0,4%, siis aastaga 5,3%.

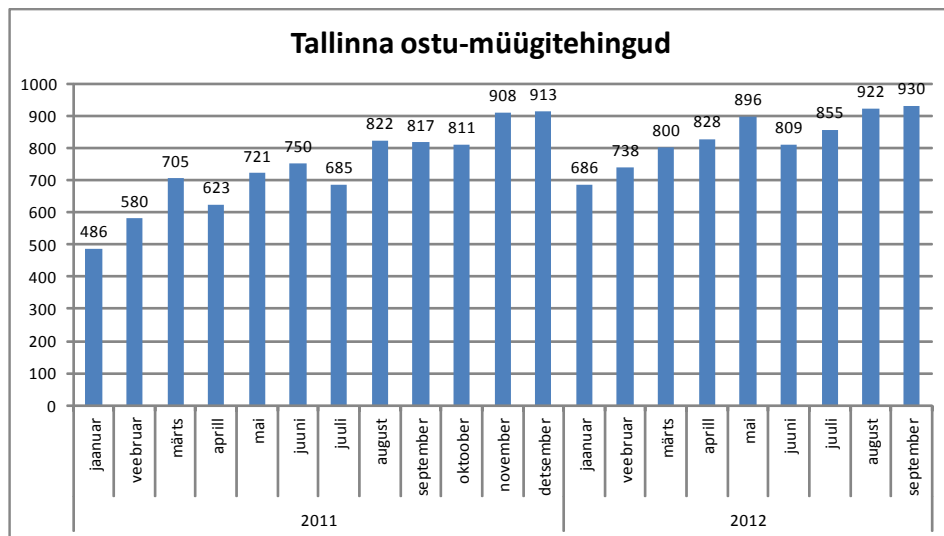
Tabel 1. Augustiga võrreldes olid ruutmeetri keskmise mediaanhinna kõikumised linnaosade kaupa järgmised:

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	964	+3,8%
Kesklinn	1522	+1,6%
Kristiine	1027	+5,7%
Lasnamäe	858	+4,3%
Mustamäe	958	+7,4%
Nõmme	971	-7,2%
Pirita	1356	-0,4%
Põhja-Tallinn	962	-3,7%
Kadriorg	1903	+12%
Kalamaja	1505	+23,2%

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

Endiselt mängib ruutmeetri keskmistes hindades rolli uusarendusturg. Septembris lisandus ka mõningaid uusi arendusprojekte. Näiteks Veerenni asumis Naeri tänaval on pakkumisel renoveeritud 8 korteriga puitmaja. Pelgulinnas Rohu tänaval tuli müüki aga 13 korterit miljööväertuslikus elamus.

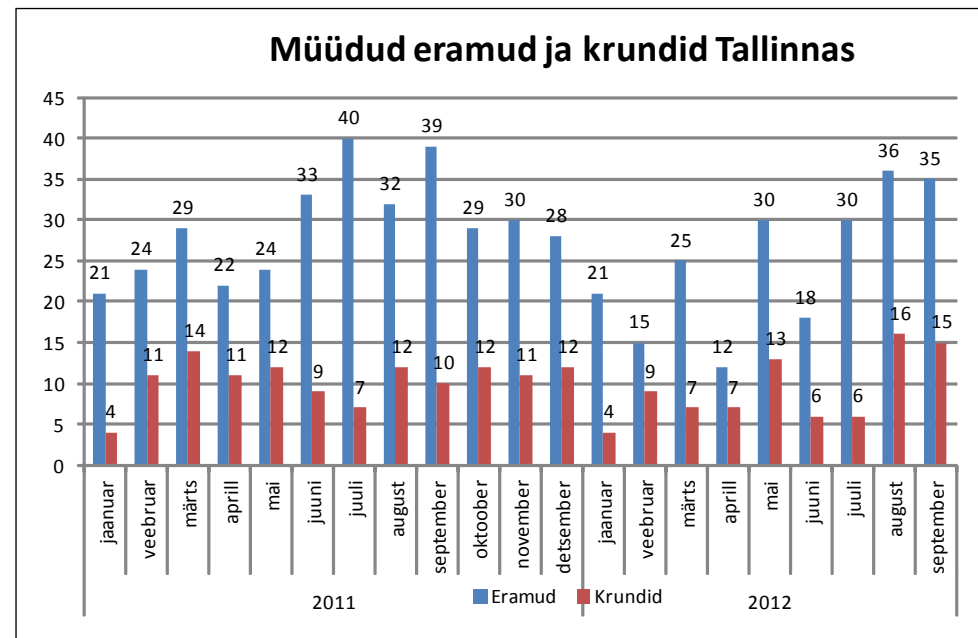
Sarnaselt kogu Eestiga hakkas ka Tallinna üüriturg kuu teises pooles rahunema. Kui algset kardeti, et sarnaselt augusti algusega tõstetakse üüri pakkumishindu ka veel septembri esimeses pooles,



Allikas: Maa-amet

siis tegelikkuses seda peaaegu ei juhtunudki. Selle põhjusteks on nii üüriliste piiratud maksevõime kui ka lähenev kütteperiood, mis kerkinud tasude tõttu tootab tulla eelmisest veelgi kulukam. Seetõttu tasub omanikel panustada pigem headesse ja pikkadesse üürisuhetesse ja tulla üürihinna uuele üürnikule vastu. Möödunud talve kogemustele tuginedes võib öelda, et seda ka tehakse.

Maade- ja majadeturg säilitas augustiga sarnase taseme – müüdi 35 eramut ja suvilat ning 15 elamukrunti.

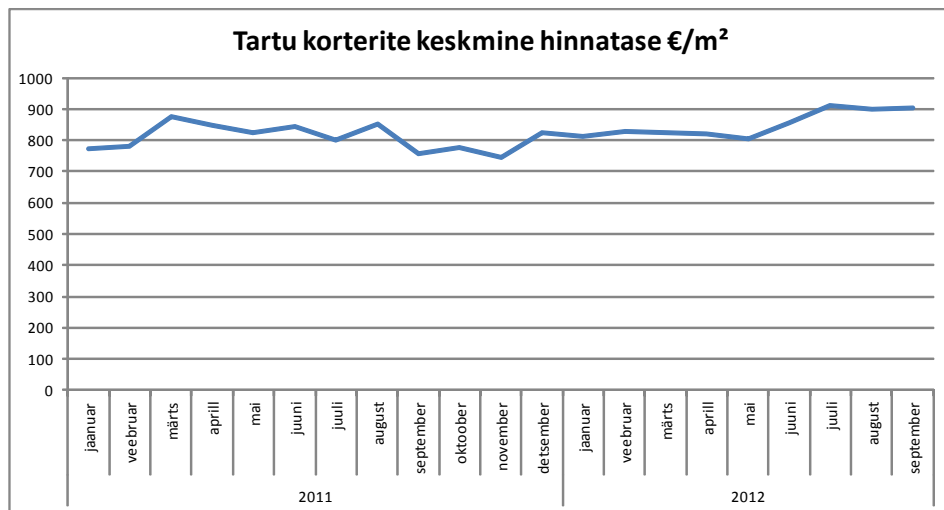


Allikas: Maa-amet

TARTU

Võrreldes rekordilise augustiga oli Tartu kinnisvaraturg septembris juba mõneti rahulikum. Sarnaselt ostu-müügiturega hakkas septembri teises pooles tuure maha võtma ka üüriturug.

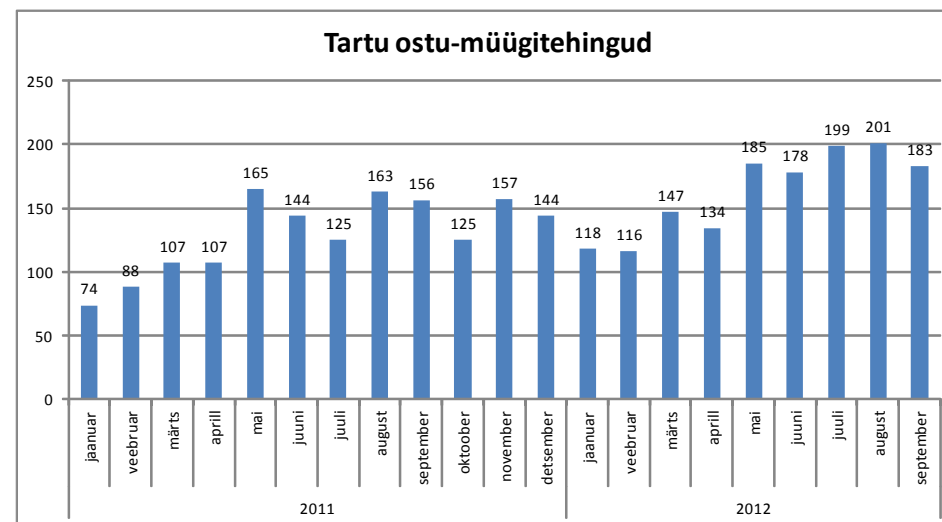
Maa-ameti statistika kohaselt toimus septembris Tartu linnas kokku 183 kinnisvara ostu-müügitehingut. Võrreldes augustikuuga toimus 9-protsendiline langus, samas kui aastaga tõusis tehingute hulk 17,3%.



Allikas: Maa-amet

Ka korteriturg tegi läbi languse – septembris müüdi 132 korterit (augustis 155). Ruutmeetri keskmine mediaanhind jäi enam-vähem samaks, kerkides kuuga 0,4%. Aastaga on keskmine hind kerkinud aga 19%, mille taga on hoogustunud uusarendusteturg ja kallimate miljööväertuslikes majades asuvate korterite suurenenud müük.

Eramuturg säilitas aasta keskmise taseme – müüdi 16 eramut ja suvilat ning kaks elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

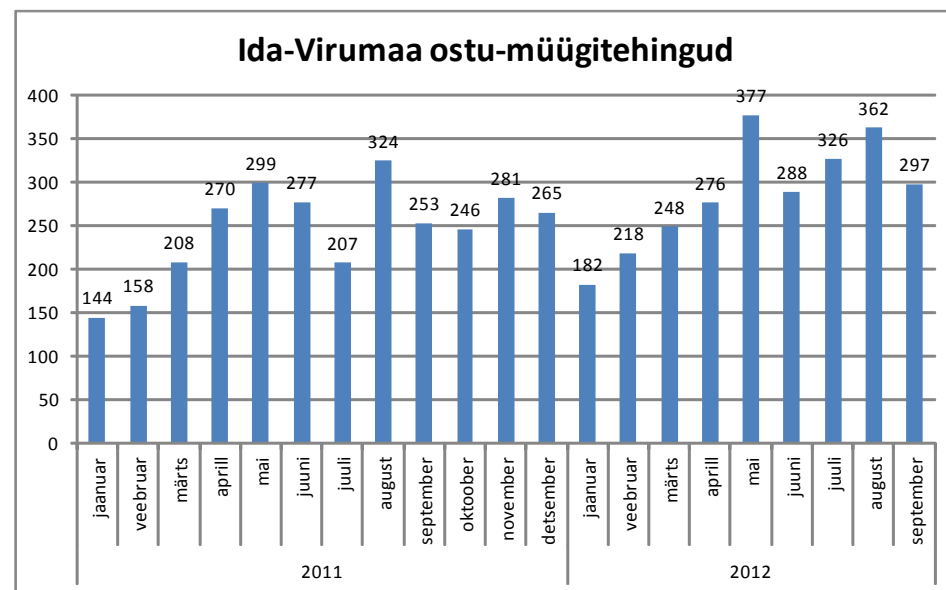
IDA-VIRUMAA

Hoolimata sellest, et maakonnas säilitas suuremate keskuste kinnisvaraturg senise taseme või tehingute arvult isegi tõusis, langes kogu maakonna kinnisvara ostu-müügitehingute hulk märgatavalt. Maa-ameti andmetel toimus septembris kogu Ida-Virumaal 297 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis tähendab, et kuuga langes tehingute maht 18%. Aastaga kerkis tehingute hulk siiski 17,4%.

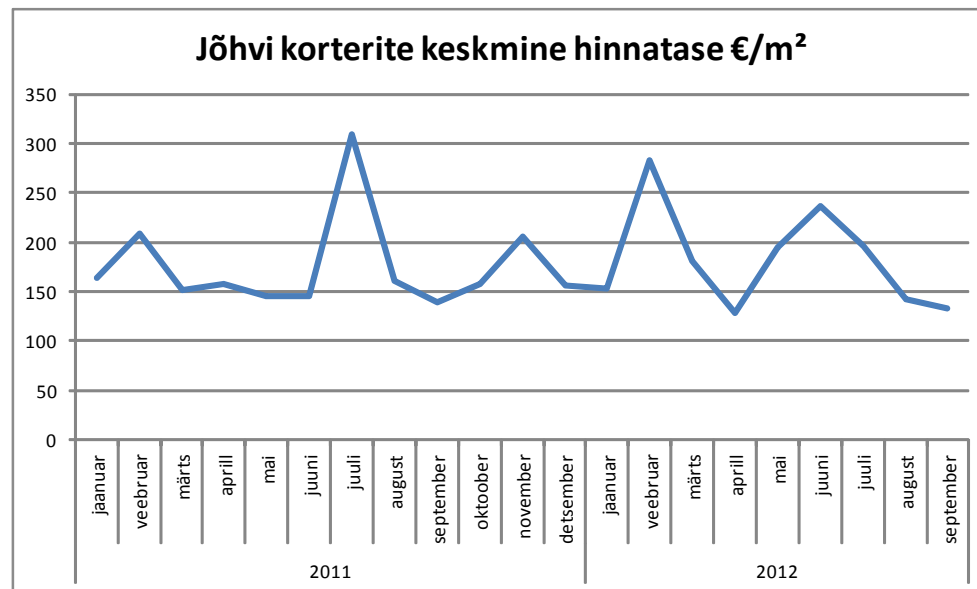
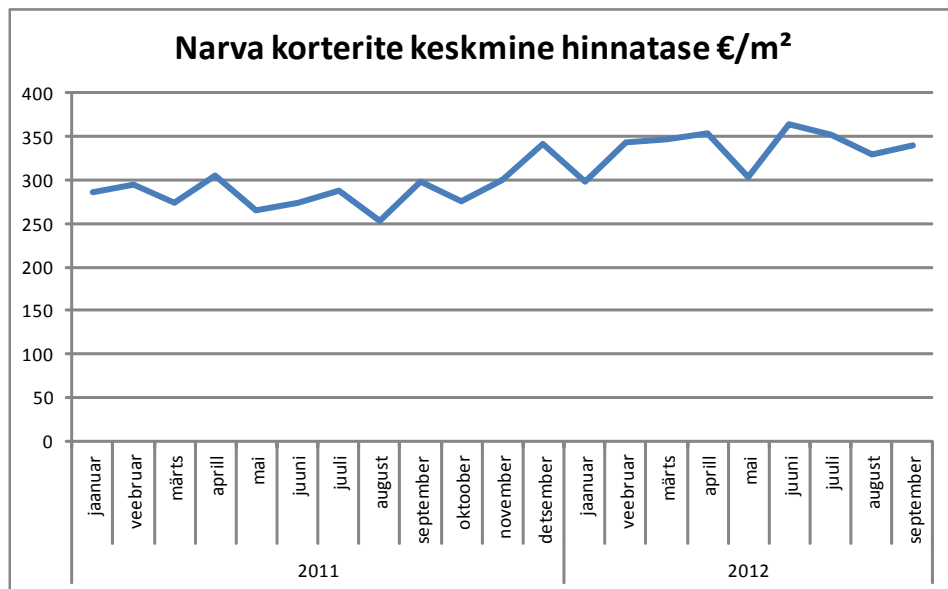
Suuremate linnade korteriturg oli elav. Narvas kerkis ruutmeetri keskmine mediaanhind kuuga 2,9%, 340 euro tasemele, Jõhvis aga langes 6,4%, 133 eurole. Kohtla-Järvel ületas ruutmeetri keskmine mediaanhind üle hulga aja taas 100 euro piiri, tõustes kuuga 7,7%, 104 eurole.

Hoolimata Kohtla-Järve korterite keskmise tehinguhinna tõusust, müüdi septembris suhteliselt palju ka odavama hinnaklassi kortereid, mille põhjuseks on eelkõige enne kütteperioodi algust esinev aktiivsem müük, kus müüjad teevad hinnas suuremaid järeleandmisi, et ei peaks oma tühja korteri eest maksma suuri küttearveid.

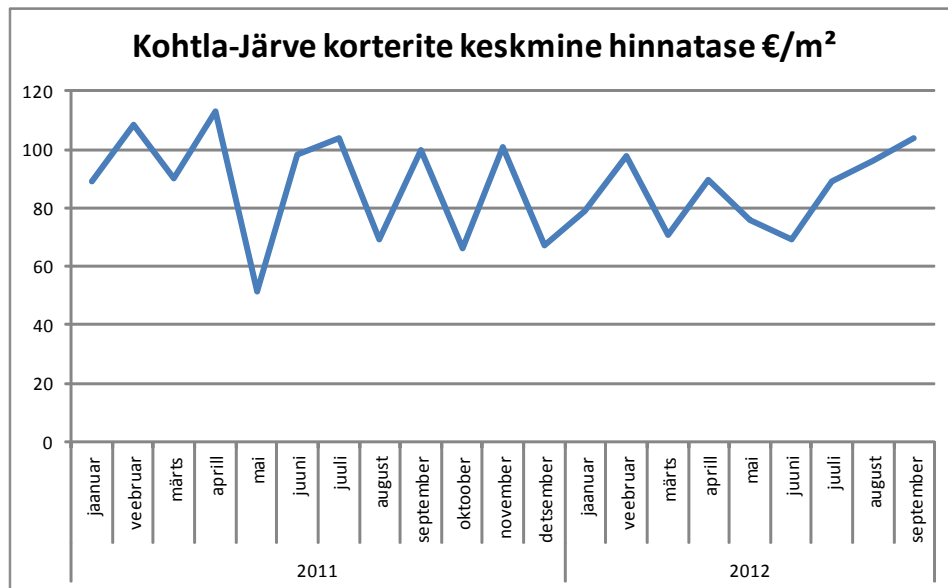
Samuti mängivad oma osa ka pankade veidi leebemad laenuitingimused. Kui suvel tegi märkimisväärne osa ostjaist tehinguid oma olemasoleva raha eest, siis sügisel on veidi enam hakatud pangalaenu võtma.



Allikas: Maa-amet



3 x allikas: Maa-amet



PÄRNU

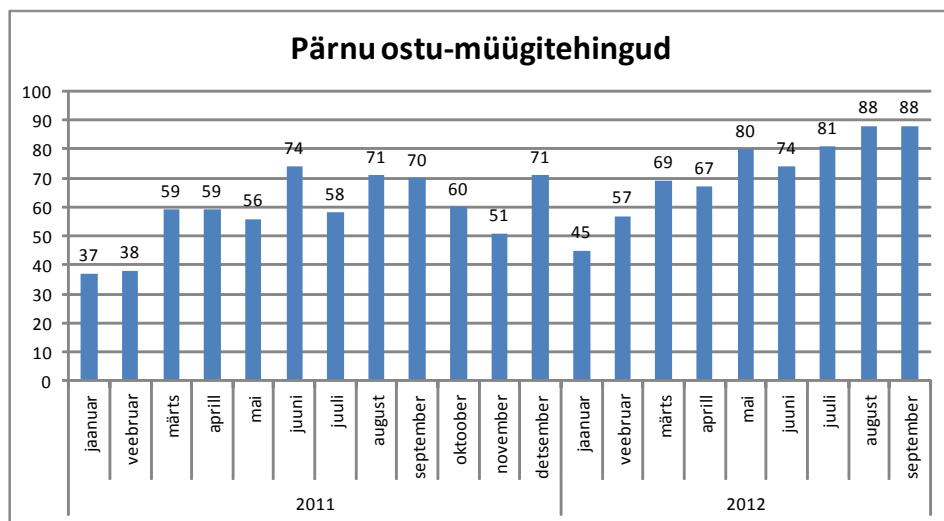
Pärnu kinnisvaraturg säilits augustiga võrreldes täpselt sama taseme, mõlemal kuul tehti maa-ameti andmetel 88 kinnisvara ostu-müügitehingut. Aastaga on tehingute hulk kerkinud aga 25,7%.

Kortereid müüdi septembris 70, mis on augustiga võrreldes 14,8% enam, samas kui ruutmeetri keskmine mediaanhind langes 2,3%. Aastaga kerkis ruutmeetri hind keskmiselt 4,3%.

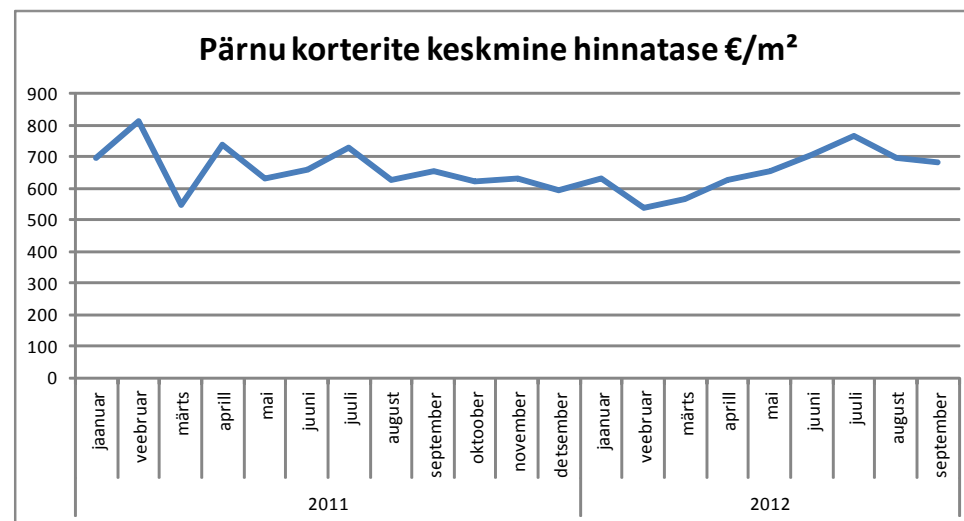
Pärnu uusarendusturg on üsna vaikne, küll aga pandi taas müüki korterid 8-korruselises äri- ja elumajas Aida tänaval.

Üürituru suvine aktiivsus on asendunud sügise kiire tempoga. Enim nõutud on 1-toalised korterid hinnaklassis kuni 120 eurot ja 3-toalised uuetes majades asuvad korterid, mille hind on kuni 350 eurot kuus.

Eramuturg püsib muutusteta, võrreldes augustiga toimus septembris kerge langus. Müüdi neli elamut ja üks elamumaakrunt.



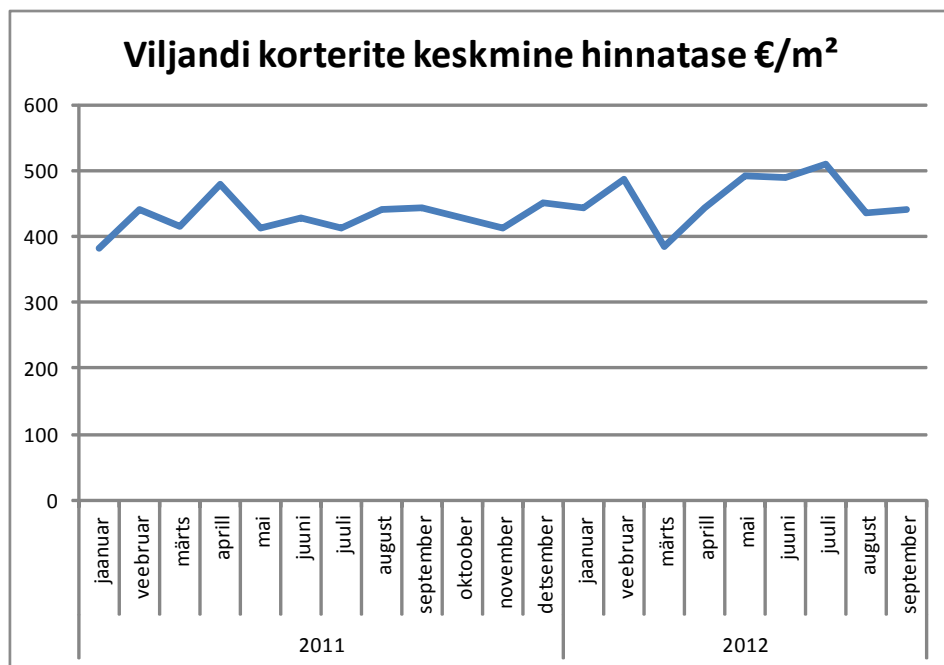
Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

VILJANDI

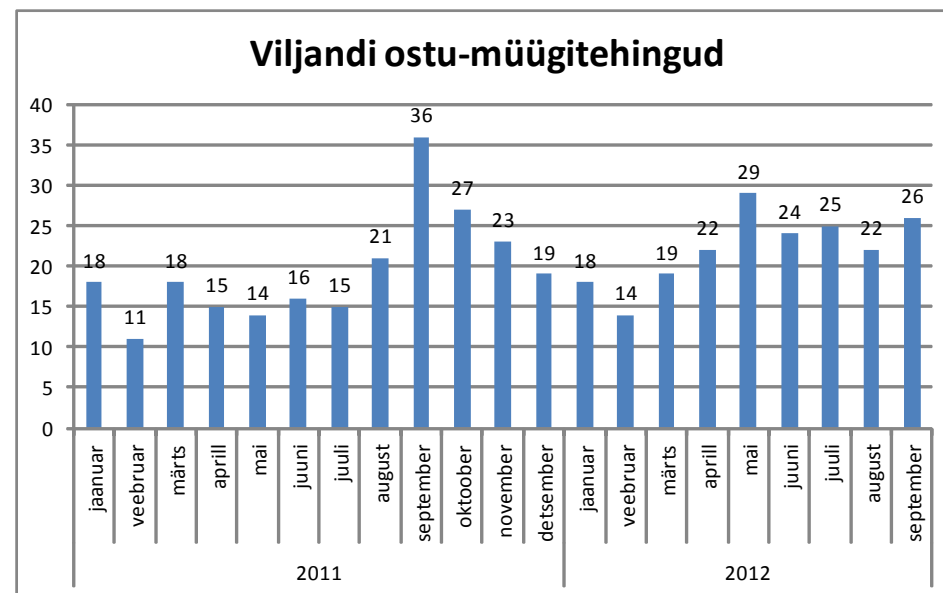
Viljandi kinnisvaraturg oli septembris aasta keskmisest aktiivsem. Kokku toimus maa-ameti andmetel 26 ostu-müügitehingut, mis on augustist 18,2% enam, samas kui mulluse septembriga võrreldes on langus 27,8%.



Allikas: Maa-amet

Korteriturg veidi tõusis, müüdi 16 objekti. Keskmiseks pinnauhiku mediaanhinnaks kujunes 442 eurot. Kuuga kerkis hind 1,3%, samas kui aastataguse septembriga võrreldes langes hind ühe euro võrra.

Ka maade ja majade turg oli septembris aasta lõikes keskmisest veidi aktiivsem, müüdi viis eramut ja suvilat.



Allikas: Maa-amet

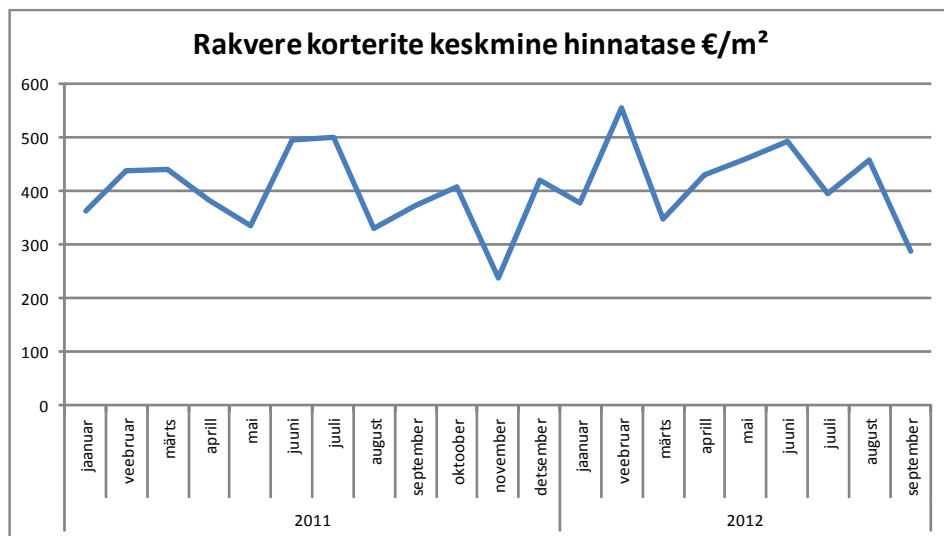
RAKVERE

Rakvere kinnisvaraturg saavutas septembris aasta lõikes teise tulemuse, mil kokku toimus 30 kinnisvara ostu-müügitehingut. Augustiga võrreldes kerkis turg 25% ja 2011. aasta septembriga võrreldes 11%.

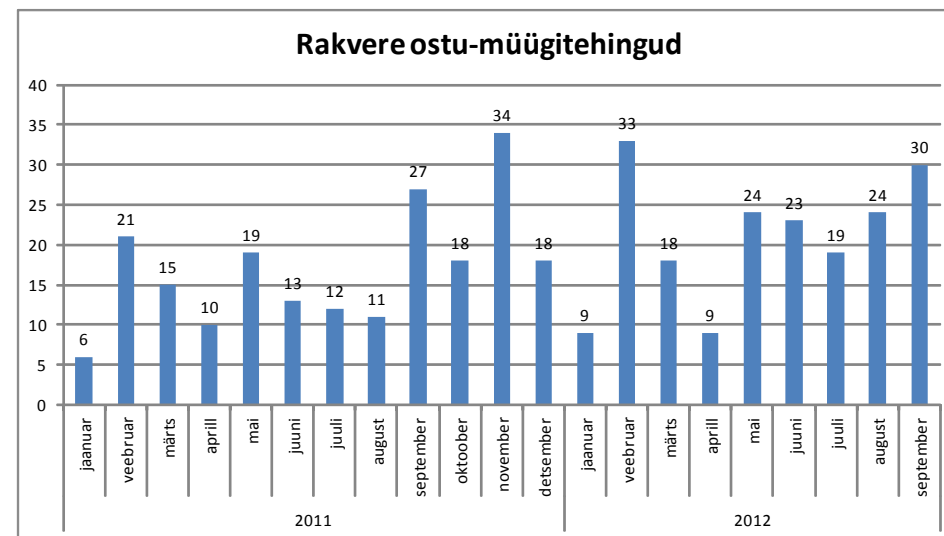
Kortereid müüdi 15 (augustis 9), mille ruutmeetri keskmiseks

mediaanhinnaks kujunes 288 eurot. Kuuga langes ruutmeetrihind 37,1% ja aastaga 22,6%.

Maade- ja majadeturgi oli aasta keskmisest paremas seisus. Omanikku vahetasid neli eramut ja suvilat ning kaks hoonestamata elamumaakrunti.



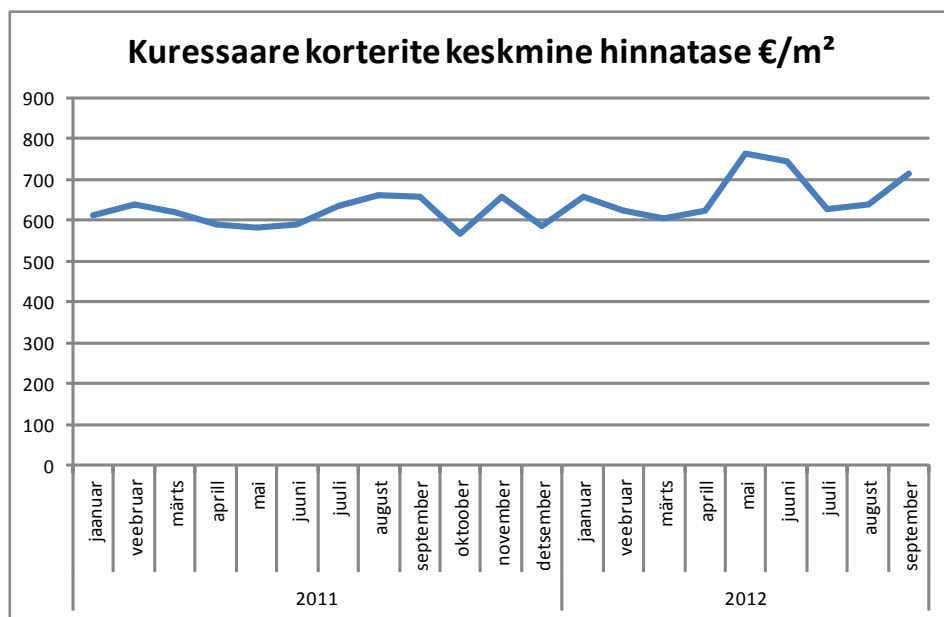
Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

KURESSAARE

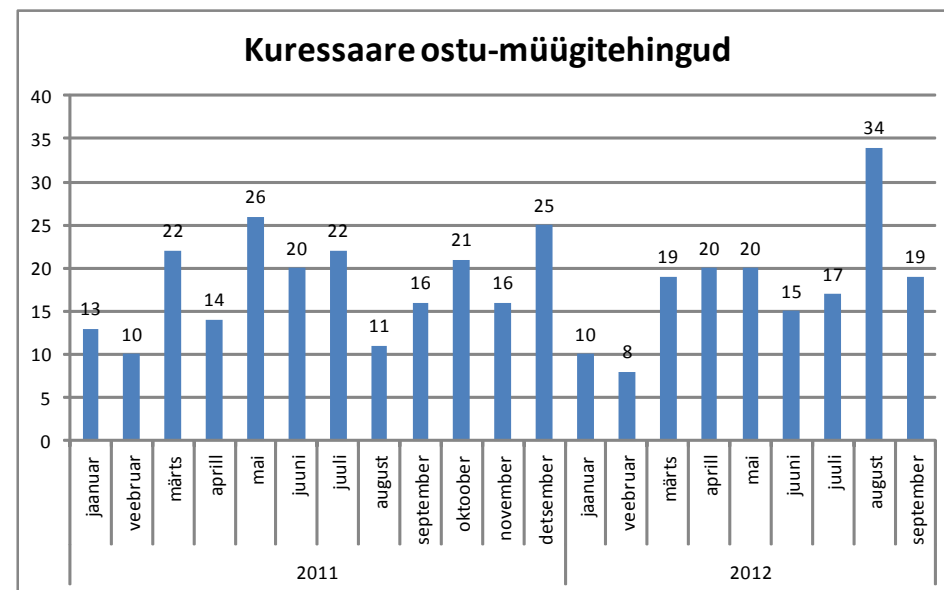
Kuussaare kinnisvaraturg tegi augustiga võrreldes läbi suurema languse. Toimus 19 ostu-müügitehingut, mis aasta keskmise tasemega võrreldes on täiesti tavapärane tulemus, kuid kuine langus oli siiski 44,1%. Samas tuleb märkida, et väikestel kinnisvaraturgudel on sellised suured kõikumised normaalsed. Aastaga kerkis turg siiski 18,8%.



Allikas: Maa-amet

Langus tuli eelkõige just korteriturult. Kui augustis vahetas omanikku 22, siis septembris vaid 9 objekti. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 714 eurot. Kuuga tõusis hind 11,5% ja aastaga 8,7%.

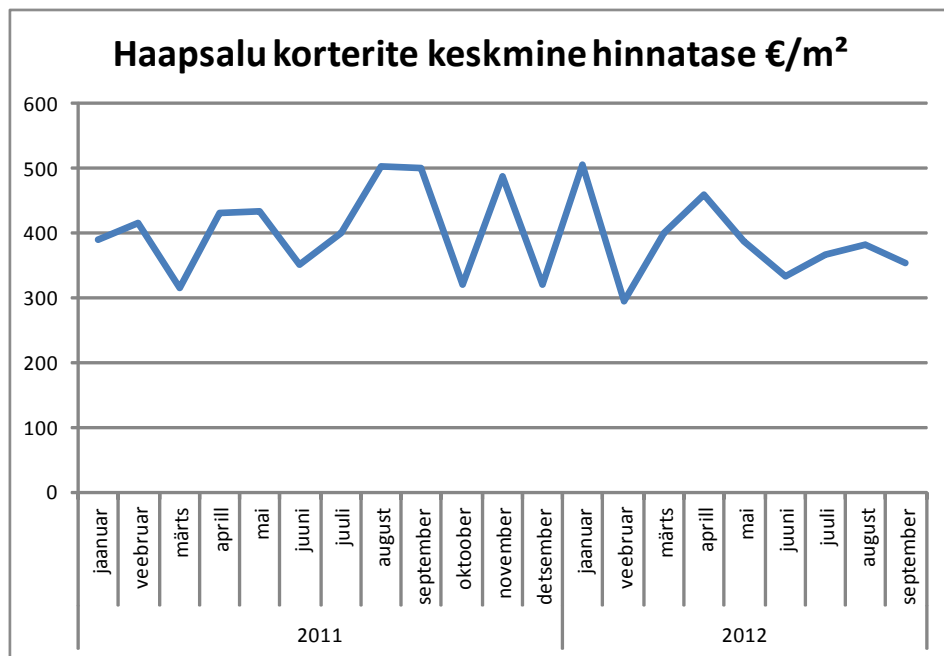
Septembris müüdi neli eramut, mis on aasta lõikes suurim tulemus. Samas aga ei müüdnud ühtegi elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

HAAPSALU

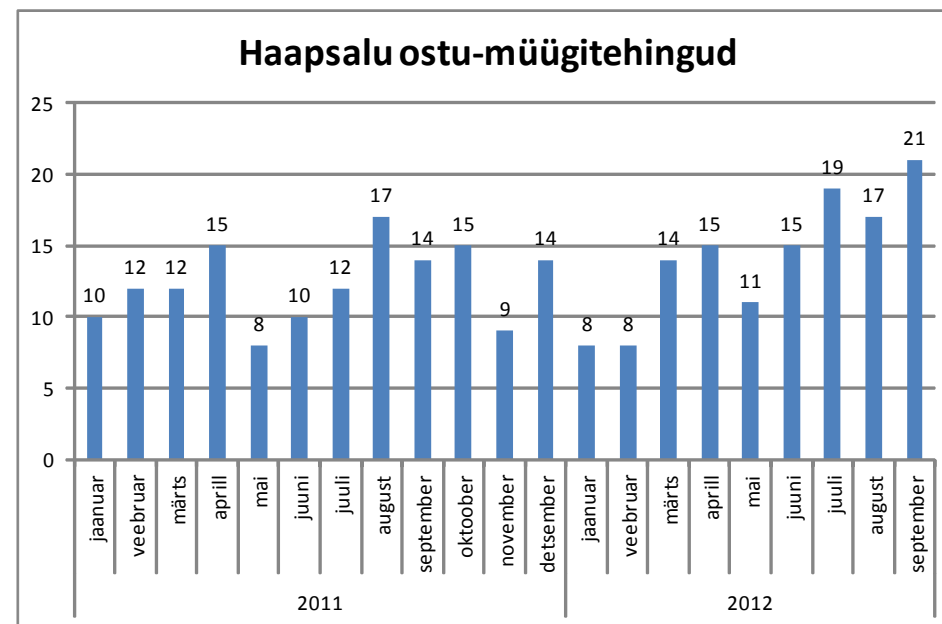
Haapsalu kinnisvaraturg liigub ühtlases tempos. Otsitakse maju ja kortereid, kuid siiski vaadatakse neid rohkem kui ostetakse. Maa-ameti andmetel turg septembris siiski veidi kosus – toimus 21 kinnisvara ostu-müügitehingut (augustis 17). Aastaga on tehingute hulk kerkinud aga 50%. Kuna september oli käesoleva aasta aktiivseim kuu, ei tasu nii suurest tõusust esialgu veel kaugemaid järeldusi teha.



Allikas: Maa-amet

Kortereid müüdi 15, mis augustiga võrreldes on kerge tõus. Ruutmeeter maksis mediaankeskmiselt 353 eurot, mis teeb kuiseks languseks 7,7% ja aastaseks kukkumiseks 29,4%. Tasub märkida, et käesoleval aastal on ruutmeetri keskmised hinnad olnud palju stabiilsemad, samas kui mullu hüppasid need mitmel kuul ka üle 500 euro taseme.

Maade ja majade turg oli septembris väga vaikne, uue omaniku leidis vaid üks elamukrunt. Ostuhuviliste jaoks on praegu tähtis, et eramu hind oleks soodne, maksimaalselt 40 000 eurot.



Allikas: Maa-amet

TALLINNA ÄRIPINDADE LÜHIÜLEVADE

Septembriga algas Tallinna äripindade sektoris sügishooaeg, mil viiakse lõpuni kevadel plaanitud kolimised või sõlmitakse lepingud uueks aastaks. Kuigi nii uute pindade otsmine kui ka tehingute sõlmimine on mullusest oluliselt aktiivsem ja see on tugevdanud ka survet hindade tõusuks, pole aga hinnatõus kõikjale kandunud.

Kõige paremini läheb endiselt kesklinna A+ ja selle lähiümbruses olevatel A klassi büroopindadel, kus on ka kergem hinnatõusu märgata. Kuna aga kõik potentsiaalsed üürnikud ei ole valmis kõrgemat hinda maksma, pole hinnatõus valdav. Pigem näeme mõnedes nõutud kontorihoonetes ka vakantsi.

Lao- ja tootmispindadesektoris paistsid üürihuvilistena endiselt silma välisettevõtjad, eelkõige soomlased, keda meelitab nende koduriigist oluliselt odavam hinnatase. Samas võtavad läbirääkimised ja tehinguteni jõudmine aega ning lõplikke suuri otsuseid pole veel palju sündinud.

Olulisematest ärikinnisvara puudutavatest sündmustest võib mainida Itaalia päritolu kinnisvaraarendaja Colonna Capital poolt 24. septembril Põhja-Tallinna linnaosas aadressil Niine 11 avatud loomelinnakut, mille arenduse koguinvesteering on 6,5 miljonit eurot. Hoones tegutsevad juba eri loomevaldkondade esindajad, nagu näiteks fotograafid, arhitektid, disainerid ja filmitegijad.

Tabel 2. Enimnõutud äripindade hinnavaheemik Tallinnas.

Äripind	Hinnavaheemik
A+ klassi büroopinnad	12,5-16 €/m ²
A-klassi büroopinnad	9-13 €/m ²
B-klassi büroopinnad	4-9 €/m ²
Kaubanduspinnad	14-35 €/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 otsete või kaudsete kahjude korral. Trükise "Eesti kinnisvaraturu ülevaade. September 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