



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

EESTI

Mai oli Eesti kinnisvaraturul viimase 12 kuu aktiivseim, kusjuures tavapärasest suuremat tehingute hulka oli märgata ka neis piirkondades, kus muidu on turg küllaltki loid.

Maa-ameti andmetel toimus maikuus üle Eesti kokku 3484 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on aprillist 18,9% ja möödunud aasta maist 23,9% enam.

Kui tehingute hulk kuuga kasvas, siis rahaline kogumaht veidi vähenes. Maikuus vahetas kinnisvara omanikku 141,91 miljoni euro eest, mida on aprillist protsendi võrra vähem. 2011. aasta maiga võrreldes on rahaline kogumaht kasvanud aga 16,9%.

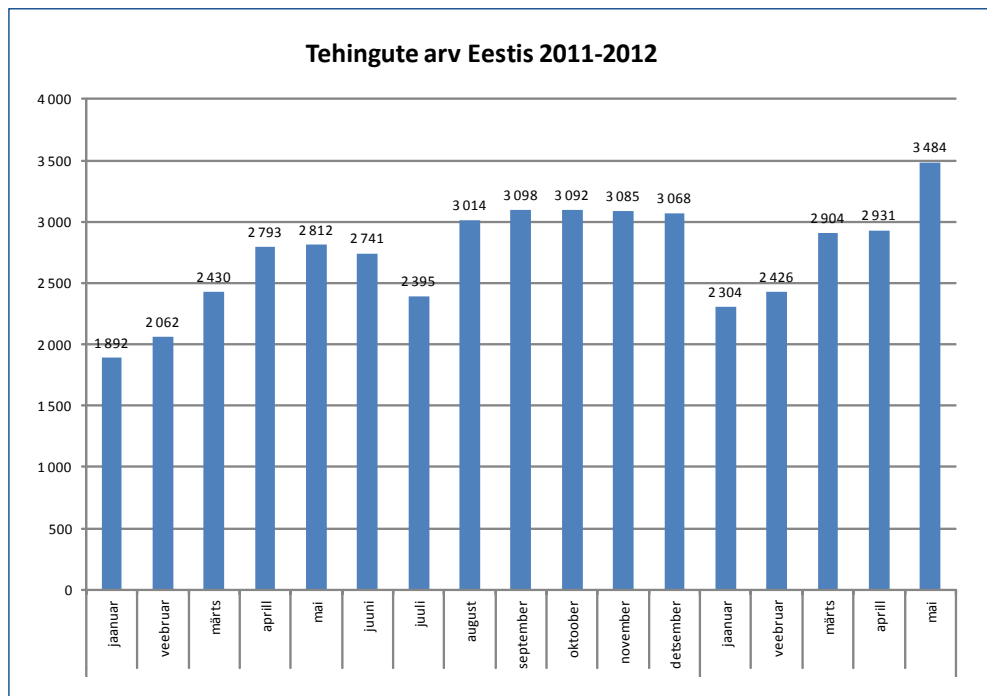
Mais kerkisid korterite hinnad vaadeldud linnadest Tallinnas, Pärnus, Viljandis, Rakveres ja Kuressaares.

“

Mai oli Eesti kinnisvaraturul viimase aasta aktiivseim.



Loft-tüüpi 180 m² -ne korter pea 100-aastases arhitektuurimälestiseks kuulutatud majas Vana-Lõuna 39.



Allikas: Maa-amet



136,3 m²-ne avar, läbi maja planeeringuga 4 toaline korter kesklinnas Lauteri tänavas.

TALLINN

Mais toimus Tallinnas 896 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis viimase aasta lõikes on üle keskmise tulemus. Aprilliga võrreldes kerkis tehingute hulk 8,2% ja möödunud aasta maiga võrreldes 24,3%.

Kinnisvara müüdi mai jooksul Tallinnas kokku 62,54 miljoni euro väärtuses. Võrreldes aprilliga on langus 11,5%, samas kui aastaga on rahaline kogumaht kasvanud 27%.



Korteri keskmine ruutmeetri mediaanhind ületas mais 1000 euro piiri. Viimati ületati see tase 2008. aasta detsembris.

Korteriturg oli mais aga 12 kuu aktiivseim, kokku vahetas omanikku 642 objekti, mis aprilliga võrreldes on 16,1% tõus. Ruutmeetri keskmine mediaanhind tegi aga viimaste aastate rekordi, tõustes üle 1000 euro taseme, mis viimati ületati 2008. aasta detsembris. Korteri ruutmeeter maksis mais seega keskmise mediaanhinna põhjal 1006 eurot, mis aprilliga võrreldes on 6,8% enam. Mulluse maiga võrreldes tõusis keskmine hind aga 10%.

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

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	881	+3%
Kesklinn	1497	-1,9%
Kristiine	1086	+6,4%
Lasnamäe	823	+1,7%
Mustamäe	880	+9%
Nõmme	1025	+20%
Pirita	1269	-6,7%
Põhja-Tallinn	1033	+15,3%
Kadriorg	1614	+16%
Kalamaja	1480	+17%
Vanalinn	3117	+43,3%

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

Oma põhiolemuselt pole Tallinna korteriturg viimaste kuude jooksul muutunud. Suurema tehingute hulga taga on ühelt poolt hooajaline aktiivsus, mis tähendab, et enne suve tehakse tehingud ära, teisalt toimus mais ka mitmes arendusprojekti korterite müükide vormistamine.

Pakkumiste hulk püsib endiselt stabiilsena ning enamik korteritest on müügis olnud juba pikemat aega. Samas hea kvaliteediga korterid leiavad ostja ruttu. Niisugustest pakkumistest on ka puudus ja huvi nende vastu suur.



Üürikorter Tallinna sadamapiirkonna uusehitises Lootsi 3a.

Uusarenduste turul on endiselt märgata optimismi ning hulk arendajaid plaanib alustada uute elamute rajamist. Statistikast on aga näha, et paremini läheb hea arhitektuuriga väiksematel arendusprojektidel. Suurte uuselamute puhul on müügiotsused pigem vaikselt alanud.

Üüriturul on suveks Tallinna saabuvald välismaalasi, kes üürivad korteri keskmiselt kaheks kuuks. Enamasti on tegu siin mõne projekti tõttu tööle saabuvald inimestega ning tudengitega, kes tulevad siia praktikale. Pärnule iseloomulikke puhkusekorterite turgu Tallinnas praktiliselt ei eksisteeri.



Ka eramuturg oli mais keskmisest aktiivsem ning kokku müüdi 30 elamut ja suvilat. Omanikku vahetas ka 13 elamumaakrunti.

Maade- ja majadeturul ei näita tehingute hulga kasv otsest turuaktiivsuse tõusu. Pigem kergitas numbreid asjaolu, et aprillis kokku lepitud tehingud teostusid mais. Seetõttu võib öelda, et ostuhuvilisi liigub ringi ikka sama palju ning ka lähenev suvi pole inimesi enam ostma pannud.



5-toaline maja vaikeses ning privaatsetes Veskimetsas.

TARTU

Tartu kinnisvaraturg oli maikuus viimase aasta arvestuses aktiivsem. Kokku toimus maa-ameti andmetel 184 ostu-müügitehingut, mis aprilliga võrreldes on 37,3% ja möödunud aasta maiga võrreldes 11,5% kõrgem tulemus.

Ka korteriturg saavutas mais viimase aasta parima tulemuse. Müüdi 127 korterit, mis on aprillist 41,1% enam. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes kuuga 1,8% ehk 806 eurole. Aastaga langes ruutmeetri mediaanhind aga 2%.



4-toaline vastvalminud ridaelamuboks Tartus, Ihaste linnaosas.

Mai oli korteriturul väga aktiivne lisaks tehingute hulgale ka objektide esitluste poole pealt. Pakkumiste hulk on kerges tõusust.

Eelkõige on nõutud kesklinnalähedased renoveeritud või uues majas asuvad korterid, kuid selliseid pakkumisi on väga vähe ja rääkida võib juba heade korterite defitsiidist.



Mais hakkasid Tartu üürihinnad juba tõusma.

Sihtgrupp, kes soovib osta aga renoveerimist vajavaid kortereid, on valmis tehingusse minema keskmisest turuhinnast oluliselt odavama hinnaga. Paljuski on see tingitud renoveerimistöodele tehtavate kulutuste (ehitusmaterjalid, töötasud jne) jätkuvast tõusust.

Märkimist väärib asjaolu, et uute korterite hinnad on väikses tõusust ning vanemate korterite hinnad languses. Seega uute ja vanade korterite hinnavahet suureneb veelgi.

Üüriturul on nõudlus väga suur. Pakkumiste arvust hetkel veel olulist hüpet ei ole toimunud. Küll on aga üürihinnad tõusnud (kuni 30 eurot korteri kohta).

Maikuus jõuti tehinguteni mitmes arendusprojektis, mida hakati ehitama aasta tagasi. Nüüd on alustatud või juba käimas paari uusarenduse ehitus, kus aga avalikku müüki pole alustatud. Nõudlus uute korterite järele, mille ruutmeetrihinnad on alla 1700 euro, on suur.

Eramute müük näitab jätkuvalt head taset, mis on soojale ajale ka iseloomulik. Tartus müüdi maikuus 20 hoonestatud kinnistut. Kruntide müügi arv hoiab stabiilset joont (7 müüki). Enimnõutud on remontivajavad odavamad eramud ja majakarbid.

Eramute pakkumiste arv portaalides on veidi vähenenud (ca 8%). Veidi suurenenud on kruntide pakkumiste arv (ca 5%).



Luksuslik ja avar 5-toaline maja Raadi-Kruusamäel.

NARVA ja IDA-VIRUMAA

Narva kinnisvaraturg oli mais samuti viimase 12 kuu aktiivseim. Maa-ameti andmetel toimus linna piires 84 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on aprillist 16,7% ja 2011. aasta maist 5% enam.

Kortereid müüdi 59, seda on maikuust 31% enam. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes kuuga 14% tasemele 304 eurot. Aastaga tõusis hind aga 14,3%.



Osaliselt renoveeritud kortermaja Ida-Virumaal Kohtla-Järvel.

Kui Narva korteriturg mais kasvas, siis maakonna lõikes pole korteriturul enam pikemat aega olulisi muutusi toimunud. Väga aktiivsed on aga idanaabrid Moskvast ja Peterburist, kes käivad kortereid vaatamas Toila vallas Voka alevikus, Kohtla-Järvel Oru linnaosas, Aseris ja Narvas. Lisaks kinnisvara soodsale hinnale paelub neid ka mere lähedus.

Üüriturul on heas seisukorras korterite defitsiit, nõudlus ületab juba ammu pakkumist.

Eramuturg oli Narvas keskmisel tasemel. Müüdi 9 eramut ja suvilat ning 2 elamukrunti.

Kuigi tehingute hulk on võrreldes möödunud kuudega kogu maakonnas kerkinud, on paljud neist seotud osapoolte vahelised tehingud eramukruntidega.

Samuti on enam hakatud huvi tundma suvilate ja aiamaajade vastu. Populaarsem piirkond on Toila vald, kuid suurem hulk tehinguid toimub ka Peipsi ääres.

“

Mais oli Narva kinnisvaraturg viimase 12 kuu aktiivseim, maakonnas tervikuna on seis aga juba pikemat aega muutumatu.

PÄRNU

Maa-ameti andmetel oli Pärnu kinnisvaraturg mais viimase 12 kuu aktiivseim, mil toimus 79 ostu-müügitehingut. Aprilliga võrreldes kerkis tehinguaktiivsus 17,9% ja aastaga 41,1%.

Kortereid müüdi mais 59, mida on 22,9% aprillist enam. Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis kuuga 4,8% ehk 654 eurole. Aastaga kerkis keskmine hind 3,5%.

Korteriturul on suve lähenedes aktiivsus pigem langema hakanud. Müüjad on enam nõus hindu langetama, ostjad tingivad kuni 50% pakkumishinnast alla. Pakkumiste hulk on aga vähenenud.

Üüriturg on aktiivne, suvituskorteritest on enimnõutud 2-toalised hinnaklassis kuni 500 eurot kuus. Järjekord on ka 3-toalistele korteritele, mille hinnaklass on kuni 200 eurot kuus.

“

Enimnõutud on kvaliteetne kahetoaline üürikorter hinnaga kuni 500 eurot kuus.

Tehingute poolest oli eramuturg mais keskmisest tublisti aktiivsem. Müüdi 10 eramut ja suvilat ning üks elamukrunt.

Samas oli eramuturg ostuhuviliste poolest suhteliselt väheaktiivne. Müüjate ootused on kõrged, pakkumiste hulk tõusnud ei ole.

Välismaalased tunnevad kõige rohkem huvi mereäärsete majade vastu Pärnus ja linnast kuni 20 km kaugusel asuvate maamajade vastu hinnaklassis kuni 30 000 eurot.



Maja Reiu külas väga maalises paigas Reiu jõe kaldal. Majas 8 tuba, krunt 6204 m².

VILJANDI

Viljandi kinnisvaraturg oli mais keskmisest aktiivsem. Maa-ameti andmetel toimus 29 kinnisvara ostu-müügitehingut. Aprilliga võrreldes kerkis tehingute hulk 7 ja möödunud aasta maiga võrreldes 15 tehingu võrra.

Müüdi 16 korterit, mis aprilli 7 korteriga võrreldes on märkimisväärne tõus. Samas on sellised kõikumised väikestele kinnisvaraturgudele iseloomulikud, seega ei maksa suurtest liikumistest kaalukamaid järeldusi teha. Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis kuuga 11% ehk 493 eurole. Aastaga on keskmine hind tõusnud 19,7 protsenti.



*Elamumaa Viljandi linna piirist ca 1 km kaugusel, Matapera külas Pärsti vallas.
Kruut: 10 222 m².*

Korteriturg on muutunud aktiivsemaks, lisaks odavatele väikestele korteritele ostetakse juba ka üksikuid kallimaid, väga heas korras kortereid. Pakkumiste hulgas olulisi muutusi pole toimunud.



Praktiliselt kõik pakkumisele pandud üürikorterid leiavad elanikud maksimaalselt paari päevaga.

Müüjate ja ostjate ootused hakkavad üksteisele lähenema, see tähendab, et nii müüjad kui ka ostjad on muutunud kinnisvaraturu seisu suhtes realistlikumaks. Müüjad ei oota ebatavaliselt kõrget müügihinda ning ostjad saavad aru, et möödas on aeg, mil müüdi iga hinna eest (nt sundmüügid).

Üüriturg on endiselt väga aktiivne. Võib öelda, et kõik korterid, mis üürile andmiseks pakkumisele pannakse, leiavad paari päevaga üürniku.

Maikuu müüdi 2 eramut ja 4 elamukrunti, hinnaskaala oli vahemikus 8000-100 000 eurot. Enamik tehinguid jäi siiski suurusjärku kuni 50 000 eurot.

Pakkumine on eramuturul mõnevõrra suurenenud. Müüjate ja ostjate ootused on siiski veel suurel määral erinevad, mis on tingitud ka sellest, et majade hinnad on kallimad ja tehingud vajavad enamasti panga kaasamist.

RAKVERE

Rakveres kerkis kinnisvaratehingute hulk mais märgatavalt. Maa-ameti andmetel toimus 24 kinnisvara ostu-müügitehingut, aprillis oli neid kõigest 9. Mulluse maiga võrreldes kerkis turg mõõdukalt 5 tehingu võrra.

Eelkõige aktiveerus kinnisvaraturg tänu korteritele, mida müüdi maikuus 20 (aprillis 7). Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis 6,9% ehk 462 euro tasemele. Aastaga kerkisid hinnad 37,5%.



Enamik korteripakkumisi on reaalistest turutehingutest kallimad.

Enam kui 2/3 korterite pakkumistest on “üleval rippunud” aastapäevad. Internetiportaali kv.ee andmetel on maikuu lõpu seisuga olevast 157 pakkumisest vaid 60 korterit ruutmeetrihinnaga kuni 500 €. Tehingute statistika näitab tehinguid hinnavaheemikus 322-491 €/m². Seega on enamik pakkumisi reaalsest turutasemest kallimad.

Üüriturg on harjumuspäraselt aktiivne. Näiteks leiti 3-toalise möbleeritud korterile uus asukas 5 kuuks 275 € eest kuus (sh üksikisiku tulumaks).

Maade- ja majadeturgi oli mais vaikne, kuigi 2 majatehinguga suhteliselt tavapärane. Ka pakkumiste hulk pole muutunud.

Müüdi üks nelja korteriga üürimaja, mille uus omanik renoveerib hoone ja seejärel otsustab, kas asub ise sinna elama, müüb renoveeritud korterid või annab üürile.



Kahe magamistoa ja kauni siseviimistlusega korter vanalinna restaureeritud kortermajas.

KURESSAARE

Kuressaare kinnisvaraturg on viimased kolm kuud püsinud ühtlasel tasemel. Mais toimus maa-ameti andmetel 20 kinnisvara ostu-müügitehingut, täpselt sama tase oli ka aprillis (märtsis 19). Mullu mais leidis aset aga 26 müügitehingut.



Oma sadamaga talukompleks Saaremaal mere ääres. Krunt 60 000 m².

Kortereid müüdi 11 (aprillis 14) ning ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 766 eurot. Aprilliga võrreldes on hinnatõus 22,9%, kuid tuleb märkida, et väikestel kinnisvaraturgudel on sellised kõikumised tavapärased ning tõsisemaid järeltusi ei maksa sellest veel teha. Aastane ruutmeetrihinnatõus on 31,2%.

Eramuturg jätkab stabiilsel kursil. Mais müüdi kaks eramut ja üks elamumaakrunt.

Kinnisvaraturg on muutumas aktiivsemaks nii korterite kui ka eramute osas, otsitakse ka suvemaju ja talukohti.

“

Välismaalased ostavad kortereid Kuressaares, müüvad aga maid ja suvemaju maakonnas.

Pakkumiste hulk püsib aga samal tasemel ning paljud ostuhuvilised on nn ooterežiimil, lootes hindade odavnemist.

Välismaalased otsivad ja ostavad kortereid Kuressaares, samas soovivad müüa linnast väljas paiknevaid maamaju ja maad.

Pakkumiste hulk on stabiilne, ostjad ootavad mõningast hinnalangust.

HAAPSALU

Haapsalu kinnisvaraturg jätkab suhteliselt vaikselt kursil. Maa-ameti andmetel toimus mais 11 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on aprillist nelja võrra vähem. Mullu mais toimus 8 ostu-müügitehingut.

Kortereid müüdi 8 (aprillis 9). Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes kuuga 15,9% ehk 386 euro tasemele. Aastaga langes keskmine hind aga 10,6%.



Haapsalus otsitakse ahjuküttega kortereid, mida on aga vähe saadaval.

Korteriturul tunti maikuus huvi väga erinevate korteritüüpide vastu ning üldiselt on turul ka vastavaid pakkumisi. Need, kes otsivad ahjuküttega korterit, on aga raskes seisus, sest selliseid kortereid ei ole saada. Hästi on kaubaks läinud kohtutäiturite poolt oksjonile pandud korterid.

Müüjate ja ostjate ootused hinna osas pole muutunud. Müüjad on kannatlikumad ja suve saabumise tõttu isegi lootusrikkamad, ka ostjad ei kiirusta ning valivad ja ootavad parimat hinna- ja kvaliteedisuhet.

Müügipakkumiste arv püsib samas suurusjärgus, siiski on mõned pakkumised lisandunud.

Suvehooaja peatse saabumise tõttu on üürihuviliste järjekord aina pikenenud. Soovitakse nii 1- kui ka 3-toalisi heas seisukorras kortereid. Eramuid vaadatakse järjest enam. Samas ei tähenda see veel suuremat tehingute hulka, sest pakkumisi on palju ja valikuvõimalus suur. Mais müüdi vaid 1 maja.

Kuna odavamate majade ja kallimate korterite hinnaklass on muutunud sarnaseks, sooviksid müüjad pakutavate eramute hinda tõsta. Pakkumiste hulk on väga stabiilne, mis tähendab, et kõik mahamüüdu asendub kiirelt uute pakkumistega.



Paralepa ranna lähedal osaliselt renoveeritud Kortermaja Haapsalus.

TALLINNA ÄRIPINNAD

Büroopinnad

Büroopindade hinnatase on stabiilne, sest suve lähenedes on ettevõtete liikumist jäänud vähemaks. A+ pindade hinnad on enamasti vahemikus 12,5-13,5 eurot ruutmeetri eest, A klassi pinna eest küsitakse sõltuvalt asukohast keskmiselt 9 eurost äärelinnas kuni 12 eurot kesklinnas.

Äärelinnas on B-klassi bürood keskmiselt hinnavahe vahemikus 6 eur/m². Sama raha eest (6-8 eur/m²) on võimalik saada üüripind ka kesklinnas või selle vahetus läheduses asuvas B klassi hoones.

“

Büroopindade turg muutub vaiksemaks, sest suuremad liikumised lükatakse sügisesse.

Vakants A-klassi büroopindade osas on väike, vabade pindade vastu väga suurt huvi veel tuntud pole, mis on ilmselt tingitud sellest, et enamik ettevõtteid, kes soovivad esinduslikku pinda, on kolimise plaanid lükanud sügisesse.

B-klassi ärihoonetes on vakants ca 40% ning C-klassi büroode osas 60% ja enam.



1912. aastal valminud Saarineni Maja Pärnu mnt 10.

Kaubandus- ja teeninduspinnad

Kaubanduspindade hinnatase algab on üsna tihti 5-7 eur/m², kuigi on ka oluliselt odavamaid pakkumisi. Keslinnas paiknevas ostukeskuses on üüripinna ruutmeetri mediaanhind enamasti 28 eurot (kuigi vakants on pea olematu, mistõttu võib hind ka hoopis kõrgem olla), äärelinnas sõlmiti tehinguid kuni 14-eurose ruutmeetrihinnaga.

Süda- ja vanalinna tänaval asuvate kaubanduspindade mediaanhinnatase on 32 eurot ruutmeetri eest, vanalinna käidavamates kohtades asuvate heade äriruumide puhul ca 50 eur/m².

“

Puudus on hea asukohaga kaubanduspindadest.

Kaubanduspindadele on huvi piisavalt, kuid turul pole midagi atraktiivset pakkuda. On pindu kõrvaltänavatel, kuid need ei rahulda uusi tulijaid, kes vajavad hea asukohaga pinda.

Siiski, kuna kõik kaubanduskeskused on üürnikega kaetud ja järjekorrad ukse taga, on ettevõtted asunud otsima paremaid pindu ka kõrvaltänavatel, sest ka hea asukohaga kaubanduspindu tänavatasandil ei ole saadaval.



Keslinna südames asuv üks väarikamaid uusehitisi "Euroopa Liidu Maja".

Lao- ja tootmispinnad

Enim nõutud uued ja renoveeritud tootmis- ja laopinnad üüritakse välja keskmiselt 3,2-5,2 euro eest ruutmeetri kohta, vanemaid küttesüsteemita ladusid ca 2 eur/m².

Suurim huvi on väikeladude (ca 100 m² ladu + 30 m² büroo) vastu, kuid selliseid väikseid pindu pole turul väga palju pakkumisel. Vähe on saadaval ka keskmise suurusega laopindu (ca 200-300 m²).

Kõige rohkem on pakkuda aga 600-2000 m² pindu, mis ei sobi aga turul kõige enam ringiliikuvatele väiksematele ettevõtetele. Tunda on ettevaatlikkust ja tuleviku suhtes ei olla enam nii optimistlikud.

“

Kõige nõutumad on on väikesed ja keskmise suurusega laopinnad koos väikese bürooga, kuid neid on pakkumisel vähe.



Kaasaegne tootmishoone Lasnamäel.



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. UUSMAA 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. Mai 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