

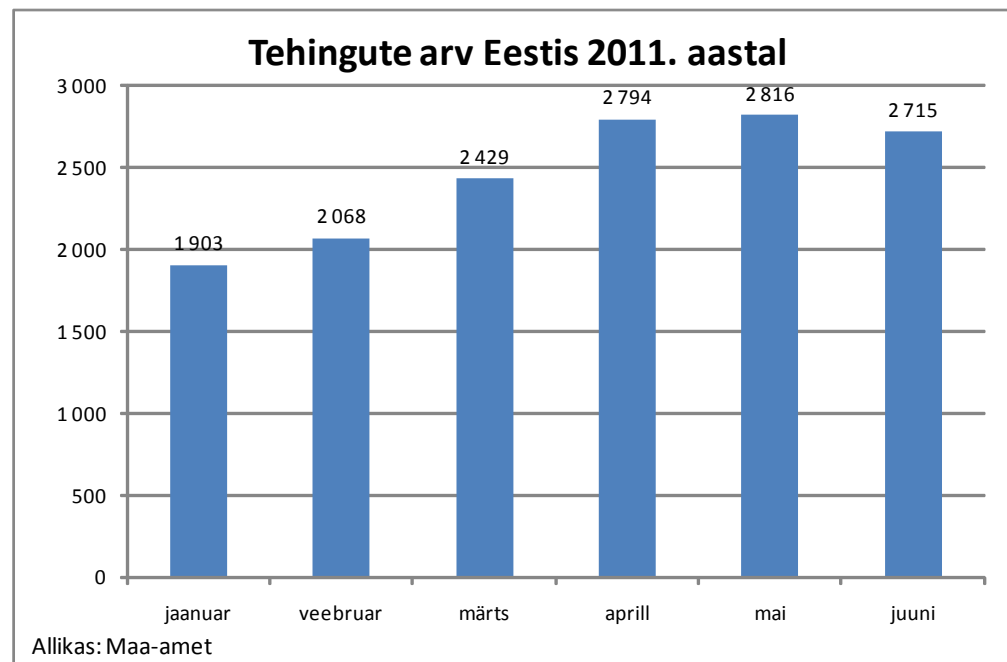
Uus Maa Kinnisvarabüroo 2011. aasta JUUNI kinnisvaraturu ülevaade



Kuuülevaade juuni 2011

EESTI

- Eesti kinnisvaraturg hakkas juunis valmistuma suvehooajale minekuks. See tähendab, et kuigi laias plaanis tehingute arv juunis juba vähenes, toimus mõnedes sektorites, eelkõige just korteritega, maikuust enam tehinguid. Suuremad koduostud soovitakse enne puhkuste algust ära teha, siis on hea vaba aega kasutada uue elamise sisustamiseks.
- Kui maikuus tehti Eestis korrigeeritud andmetel 2816 kinnisvara ostu-müügitehingut, siis juunis tehti neid 101 võrra vähem ehk 2715. Üle Eesti müüdi kinnisvara 116,6 miljoni euro eest.
- Korteri keskmine hinnatase enamikes vaadeldavates linnades, välja arvatud Tallinnas ja Haapsalus, tõusis. Eramute turul toimus juunis kerge tõus, kuid elamukruntide osas valitses tavapärane vaikus.



“

Juuni kinnisvaraturgu iseloomustasid enne puhkuste algust tehtud tehingud, et suvel saaks uut kodu sisustama hakata.

TALLINN

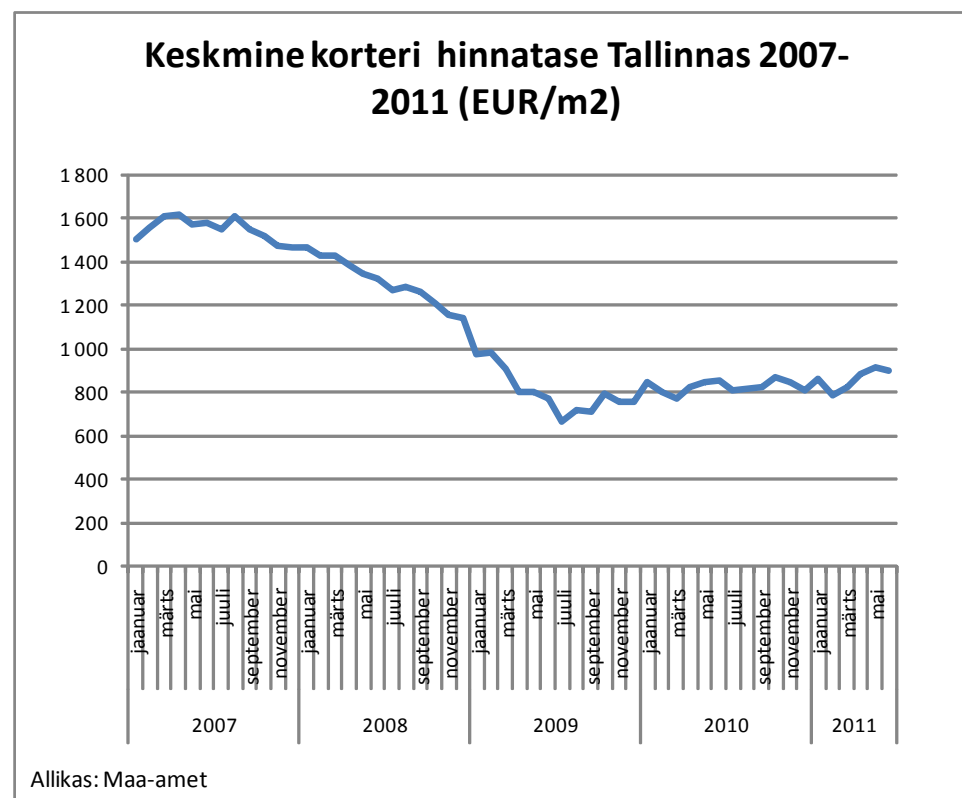
- Tallinnas toimus juunis 736 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 13 võrra enam kui mais. Möödunud aastal tehti samal ajal 735 ostu-müügitehingut. Pealinna kinnisvara vahetas omanikku kokku 55,5 miljoni euro eest.

- Korteriturg tegi maiga võrreldes tehingute osas 6-protsendilise hüppe, jõudes 471 tehinguni (mulluse juuniga võrreldes kaks tehingut vähem). Samas langes aga keskmine korteri ruutmeetri mediaanhind 900 euro peale ning võrreldes maiga toimus 1,6-protsendiline kukkumine (möödunud aasta juuniga võrreldes on korterite keskmine ruutmeetrihind siiski 6,2 protsenti kõrgem).

Tabel 1. Linnaositi olid võrreldes maiga hinnakõikumised järgnevad:

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus
Haabersti	880,9	-3,8%
Kadriorg	1858	+0,9%
Kalamaja	974	-16,5%
Kesklinn	1211	+1,5%
Kristiine	1055,6	+1,7%
Lasnamäe	772,1	+3,1%
Mustamäe	778,1	-8,2%
Nõmme	879,9	-29,9%
Pirita	1323,9	+2,5%
Põhja-Tallinn	812,6	-3,3%
Vanalinn	2435,5	+1,2%

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



- Juunis andsid pealinna kinnisvaraturul tooni maikuus välja vaadatud ja broneeritud korterite ostu-müügilepingute sõlmimised. See on iseloomulik iga aasta juunile, sest enne suvepuhkusi soovitakse suured tehingud ära teha.
- Samuti mõjutab korteriturgu uute kinnisvaraarenduste küllalt edukas müük ning seda pea iga projekti puhul, mis arvestab turuhindu ja ostjaskonna soove ning võimalusi. Uute arendusprojektide mõju on näha ka edaspidiseks, sest senini pole mitmes suures ehitatavas hoones veel broneerimislepingutest edasi mindud.
- Üüriturg on aktiivne ning eriti minev kaup on kahetoaline osaliselt või täielikult möbleeritud korter. Kesklinnas ja Kadriorus on selliste korterite osas tekkimas juba kerge defitsiit.
- Korteri müügipakkumisi tuleb juurde ning seda eelkõige just uusarenduste tõttu. Kuna lähiajal on planeeritud mitmete uute kortermajade ehituse alustamisega, võib eeldada, et pakkumine jääb veel pikemaks perioodiks nõudlusest oluliselt kõrgemaks.
- Tallinnas müüdi juunis 33 eramut, mis on 9 võrra enam kui mais. Mullu juunis vahetas omanikku 42 eramut. Elamukrunte müüdi juunis 9, mais 12 ning selles sektoris on praegu pigem vaikne aeg.
- Tallinn-Harjumaa piirkonnas toimuvad eramute ja kruntide tehingud enamasti 30 kilomeetri raadiuses pealinnast ning enamik müüke Tallinna piiridest väljas. Seega, kogu Harjumaal müüdi juunis 119 eramut ja 46 eramukrunti. Majade müük tõusis maiga võrreldes 18 võrra, kruntide müük aga kukkus lausa 33 võrra talvisele tasemele.
- Tallinnas on eramu ostjaks enamasti inimene, kes on maha müünud oma kesklinna korteri ning saadud raha paigutab näiteks Nõmme või Kakumäe majja või ridaelamuboksi. Eramute müüjad on aga tihti vanemad inimesed, kelle jaoks on oma maja liiga suureks jäänud ning kes eelistavad kesklinna elama kolida.
- Harjumaal on nõutavad müügiobjektid heas asukohas ja korraliku taristuga piirkondades asuvad majad. Väga populaarseks on saanud ka eramute üürimine inimeste poolt, kellele pank mingil põhjusel laenu ei anna, kuid kellel on olemas piisav sissetulek.

“

Eramuid müüvad vanemad inimesed, kelle jaoks on oma maja liiga suureks jäänud.

TARTU

- Tartus tehti juunis 145 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 14 protsenti vähem kui mais. Kortereid müüdi 101, mis on 4 võrra maikuust vähem. Kortrite keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes juunis 843 eurot, mis on 2,5 protsenti kõrgem maist ning 15,3 protsenti kõrgem möödunud aasta juunist. Eramuid müüdi juunis 21 (mais 17).



Üha enam ostavad kortereid vanemad, kelle laps on Tartusse õppima asumis.

- Kortrite müügiturg on aktiivsuse poolest võrreldav maikuuga. Kuigi võiks eeldada, et suvekuu on tagasihoidlikum, on tehinguaktiivsuse peamiseks põhjuseks see, et juunis realiseerus maikuus tehtud töö.

- Kui tavapäraselt on turul ostuhuvilised, kes teevad tehinguid elukoha vahetuse soovist või vajadusest, siis nüüd on Tartus üha enam tooni andmas ka uus sihtgrupp – lapsevanemad, kelle lapsed on sügisest Tartusse õppima tulemas. Viimased otsivad peamiselt kinnisvara Tartu kesklinna lähedal, enamasti 2- või 3-toalisi kortereid ning olulisimaks peetakse kommunaalmaksete suurust.

- Maade ja elamukruntide osas hakkab ostuhoovi raugema, mis on seotud sesoonsusega – tehingud soovitakse ära teha enne suve, et siis puhkuse ajal planeerida ja teha ehitus- või remonttöid.

- Nii maade kui ka majade pakkumiste arv on kasvanud. Müüa soovijad on mõistnud, et hinnatõusu pole mõtet enam oodata. Aasta alguses olid paljud müüjad seisukohal, et hinnad hakkavad euro tulekuga tõusma, kuid nüüdseks on aru saadud, et hüppelist hinnatõusu ei ole lähemate aastate jooksul oodata. Keskmisest kõrgema hinnaga alustavad pakkumist peamiselt need müüjad, kellel on hüpoteegipidaja ees suuremad kohustused, kui on kinnisvara reaalne turuhind. Hetkel on selliseid objekte suhteliselt vähe.

- Üüriturul ületab nõudlus pakkumise. Ajale iseloomulikult on üürihinnad mõnevõrra tõusnud. Keskmiselt on tavapärasele üürile lisandunud 31-32 eurot. Lisaks nn tudengikorteritele on nõudlus ka suuremate (3-4-toaliste) korterite järele uues või renoveeritud majas kesklinnas, üürihinnaga ca 640 eurot kuus.



Tartu kesklinnas Poe tn asuv korter

NARVA

- Narvas tehti juunikuu jooksul 67 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on maiga võrreldes 13 võrra vähem. Samas tõusis korteritehingute arv – kui mais vahetas omanikku 42, siis juunis juba 54. Keskmiseks korteri ruutmeetrihinnaks kujunes 273 eurot, mis on 2,9 protsendi jagu maist enam, kuid 8,3 protsenti vähem kui möödunud aasta juunis. Eramuid müüdi juunis 7 (mais 12), osteti ka üks elamukrunt.
- Narvas ning kogu Ida-Virumaal on uute korterite osas ostuhoovi suurenenud ning varasemast enam ostetakse kallimaid heas või väga heas seisukorras kortereid. Ka müüjate hinnaootused on suurenenud ning turuhinnast kõrgema hinnaga pakkumisele tulevate korterite hulk on kasvanud.
- Kuigi majade müük juunis langes, on endiselt huvi nii eramute kui ka aianduskinnistute vastu olemas, seda nii Jõhvis, kuid eriti Narva piirkonnas. Hoonestamata krunte üldiselt ei osteta.
- Üürikorterite vastu on huvi suurenenud, kuid pakkumisel on vähe korralikke kortereid, mis vastavad üürniku ootustele.



Varasemast enam ostetakse kallimaid väga heas seisukorras kortereid.

VILJANDI

- Viljandi kinnisvaraturg oli juunis suviselt mõõdukas. Kokku müüdi 16 objekti. Neist enamiku moodustavad korterid, mida müüdi maikuust poole rohkem – 12. Keskmiseks korteri ruutmeetrihinnaks kujunes 427,2 eurot, mis on võrreldes maiga 3,7% ja mulluse juuniga 0,9% enam. Juunis müüdi ka kaks eramut.



Otsitakse üürikortereid Viljandi Folgi ajaks.

- Kuigi maikuus tehtud töö tõttu juunis korterite müügiarv suurenes, oli möödunud kuul märgata juba veidi tagasihoidlikumat huvi.
- Suvise perioodi saabudes kasvas aga huvi maamajade vastu. Tahetakse soetada suvekodu –mida üksikumas kohas, seda parem.
- Pakkumisele tuleb rohkem mittelikviidset kinnisvara, mis on seni seisnud ning turuolukorra paranemist oodanud. Nii näiteks Võhma piirkonnas, mis ei ole ostjate seas populaarne ja kus maja võib osta odavamalt kui Viljandis korteri.
- Üüriturg on suvel veidi rahulikum, päevakorras on lühiajalise üüri(ööbimis-)pinna otsimine Viljandi folkmuusika festivali ajaks.

PÄRNU

- Suvepealinnas Pärnus oli juunikuine kinnisvaraturg maikuust aktiivsem. Kokku sõlmiti 74 kinnisvara ostu-müügilepingut (mais 56). Kortereid müüdi 55 (mais 34) ning keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 657,7 eurot, mis on maist 4,1% enam, kuid mullu juunist 3,3% vähem. Majade ja kruntide turg on stabiilne – juunis müüdi 7 eramut ja 1 elamukrunt.
- Juunis suurenes huvi maamajade vastu ja see puudutab just veekogude äärseid elamuid. Elamukruntide vastu on huvi aga väga madal. Kortereid müüdi muuhulgas odavamaid puitmajades asuvaid 1-2-toalisi kortereid.

“

Üha enam tuntakse huvi veekogude ääres asuvate maamajade vastu.

- Pakkumiste arv tõusnud ei ole. Hinnaootused on müüjatel ikkagi kõrged, kohati soovitakse veel tippaja hindu.
- Üürikortereid on enim nõutud kahe- ja kolmetoalised kesklinna ja rannapiirkonna korterid. Samuti soovitakse üürida linnalähedasi suvilaid, mis piirnevad jõe või merega.



Maja Pärnumaal Varbla vallas

- Pärnu kinnisvaraturul on endiselt liikvel ka välismaalased. Enim nõutakse kesklinna ja rannapiirkonna 2-toalisi kortereid hinnaklassis kuni 50 000 eurot. Samuti huvitavad ostjaid odavamad maamajad.

RAKVERE

- Rakvere kinnisvaraturg juunikuus langes – mai 19 ostu-müügitehingut asendus 13-ga. Kortereid müüdi 8 (mais 14) ning valdavalt kallimaid, mistõttu keskmine ruutmeetrihind tõusis 47,4 protsenti ehk 494,8 euroni (mullu juuniga võrreldes kerkis hind 6,4%). Rakveres müüdi juunis ka kolm eramut.

- Rakvere kinnisvaraturg oli piirkonnas tegutsevate maaklerite sõnul juunis äärmiselt vaikne. Kinnisvaraportaalide andmetel on pakkumisel ca 160 korterit, 72 elumaja ja 36 hoonestamata maatükki.



Euroga kaasnenud toiduhindade tõus on üürikorterite hinnatõusu pidurdanud.

- Tihti on omanike hinnaootuse ja tegeliku tehinguhinna vahe 15-25%. Kui kinnisvara panna müüki turuhinnaga, siis müügiaeg on reeglina korteril 2 kuud ja eramul 5 kuud.

- Jätkuvalt on suur nõudlus üürikorterite järele. Näiteks renoveeritud ja sisutusega 3-toaline korter koos sauna ja kaminaruumiga ajaloolisel Pikal tänaval sai esimestel kuulutamispäevadel kolm soovijat. Euroga kaasnenud suur toiduhinna tõus on hinnatõusu üürisektoris pidurdanud.

- Kortermajade ja eramute uusarendusi Rakverre kerkimas pole. Kinnistuid, kus detailplaneeringud kinnitatud, on müügis mitmeid, sest ehitushinna ja müügihinna vahe ei luba neid projekte kasumlikult lõpetada. Samuti on seniseid Rakvere uusarendusi iseloomustanud pikaajaline müügitsükkel, mille põhjuseks on vähene ostujõud.



Eramu Rakveres

KURESSAARE

- Kuressaare kinnisvaraturg oli juunis maikuust vaikssem, kuigi käesolevat aastat vaadates siiski küllalt aktiivne. Kokku toimus 20 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on kuue võrra maist vähem. Kortereid müüdi juunis mai 15 asemel 10 ning keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 591,5 eurot, mis on maist 1,3 protsenti enam, kuid möödunud aasta juunist suisa 30,3 protsenti vähem. Selline hinnalangus oli tingitud aga sellest, et mullu mõjutas Kuressaare korteriturgu keskmisest kallim arendusprojekt. Eramuid müüdi 4 ja elamukrunte 1.

- Juunikuist kinnisvaraturgu iseloomustasid keerukamad tehingud, kus müüdi näiteks korter ning sooviti asemele osta maja või müüdi maja ning osteti kaks korterit. Peamisteks tehingute osapoolteks olid saarlased – mandirahvast ning välismaalasi liikus juunis Saaremaa kinnisvaraturul vähe.

“**Kuressaare kinnisvaraturgu iseloomustab üürikorterite defitsiit.**”

- Müüakse peamiselt järelturu kinnisvara. Kuigi Kuressaares on pankrotivarana pakkumisel ka mitmeid kinnisvaraarendusi, on sealsed hinnad selgelt liiga kallid ning tehingusse nende varadega ei jõuta.

- Üüriturul valitseb defitsiit. Huvilisi on, kuid pakkumisi napib, sest suvekorterid broneeriti ära juba talvel.



Terrassiga korter Kuressaares Pärna tn

HAAPSALU

- Haapsalu kinnisvaraturg on maiga võrreldes suhteliselt stabiilne. Tõsi, ostu-müügilepinguid sõlmiti juunis kahe võrra enam – 10. Kortereid müüdi sarnaselt maikuuga 5, kuid ruutmeetrihind langes 18,8% 350,6 euroni (langus mullu juuniga võrreldes 17,6%). Eramuid juunis ei müüdud, küll aga vahetas omanikku üks elamukrunt.
- Korteriturg on vaikne ja stabiilne. Pakkumishinnad suures plaanis muutunud ei ole. Need, kellel müügiga väga kiire, teevad väikeste summade kaupa hinnaalandusi, kuid enamasti on kõikumine väga väike.
- Üüriturul otsitakse väga heas seisus mereäärseid kortereid suveks hinnaga 200-300 eurot kuus. Kohalikud otsivad soodsaid kortereid elamiseks hinnaga 60-100 eurot kuus. Nii pakkumine kui ka nõudlus üürikorteritel on olemas.
- Välismaalased üürivad kortereid, kuid tunnevad huvi ka, maade ja suvilate ostmise vastu. Samuti on nad huvitatud viimase viie aasta jooksul täielikult renoveeritud korteritest.

“

Välismaalased ostavad uusi või renoveeritud kortereid.

Swedbank: kodulaenude väljastamise maht on püsinud ootuspärasel tasemel

Ero Viik, Swedbanki kinnisvara ja ehituse osakonna juhataja

- Alates 2008. aasta detsembrist oli käesoleva aasta mai esimene kuu, mil eraisikutele väljastatud laenujääk enam ei kukkunud. Maikuu lõpu seisuga oli eraisikutele väljastatud laenujääk kokku 7140,8 miljonit eurot, moodustades 49,6% kõikidest väljastatud laenudest.
- Kuigi pankadevaheline konkurents heade eraklientide üle on viinud marginaalid tasemele, mida 6 kuud tagasi ei julgenud prognoosida, on kodulaenude väljastamise maht püsinud võrdlemisi ootuspärasel tasemel.
- Ajalooliselt hea maksekäitumisega kliendid, kes omavad regulaarset sissetulekut, saavad laenu, mille marginaal jääb 1% lähedale. Oma võimaluste piires on pangad suhteliselt paindlikud, finantseerides ostu-müügi tehingutest kuni 90% ja lisatagatise rakendamisel isegi kuni 100%.



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. Juuni 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