



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

## EESTI

Juuni oli Eesti kinnisvaraturul suve algusele iseloomulikult aktiivne, sest rolli mängis soov enne puhkuseid tehingutega ühele poole saada. Kuigi tehingute hulk ning ka rahaline kogumaht võrreldes maikuuga vähenesid, oli juuni tulemus siiski viimase 12 kuu keskmisest kõrgem ning tehingute hulk ületas ka möödunud aastal omamoodi psühholoogiliseks piiriks saanud 3000.

“

***Eesti kinnisvaraturul tõusis tehingute hulk aastaga 10,5%.***

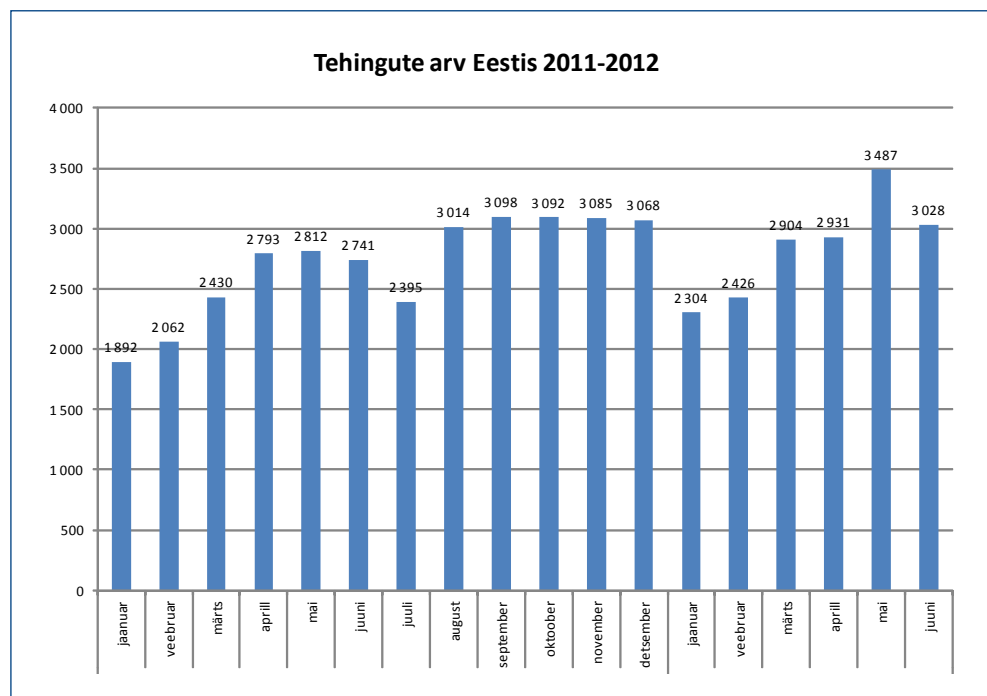
Maa-ameti andmetel toimus juunis üle Eesti 3028 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis tähendab maiga võrreldes 13,2-protsendilist langust. 2011. aasta juuniga võrreldes kerkis tehingute hulk aga 10,5%.

Tehingute rahalise mahu poolest oli juuni keskmisel tasemel kuu. Kokku müüdi kinnisvara 132,68 miljoni euro eest. Maiga võrreldes langes rahaline kogumaht 6,5%, kuid aastaga kerkis see 11,5 protsenti.

Korterite hinnad tõusid vaadeldavatest linnadest enamikes, langesid aga Tallinnas, Kuressaares, Viljandis ja Haapsalus.



*Maja Viimis vallas, Lepneeme külas, Põlluveere tee tupiktänavas.*



Allikas: Maa-amet



Talukompleks jõe kaldal Kullamaa vallas, Kullamaa külas.

## TALLINN

Tallinna kinnisvaraturg astus juunis ühte jalga kogu Eestiga, olles väga aktiivne kuni jaanipäevani, et siis puhkusteperioodile iseloomulikult hoog veidi maha võtta. Samas ei ole juuni põhjal veel näha, et südasuvi tuleks kardinaalselt vaiksem, nagu seda on juhtunud mõnel varasemal aastal.

“

***Tallinna uusarenduste suur populaarsus on kinnisvaraturule toonud ka spekulante, kes on eelkõige huvitatud 2-toalistest korteritest uutes majades.***

Maa-ameti andmetel toimus juunis kokku 822 kinnisvara ostu-müügitehingut – 8,3% vähem kui mais. Samas tõusis tehinguaktiivsus aastaga 9,6%. Kogukäive langes võrreldes maiga 9,2% ehk 56,76 miljonile eurole.

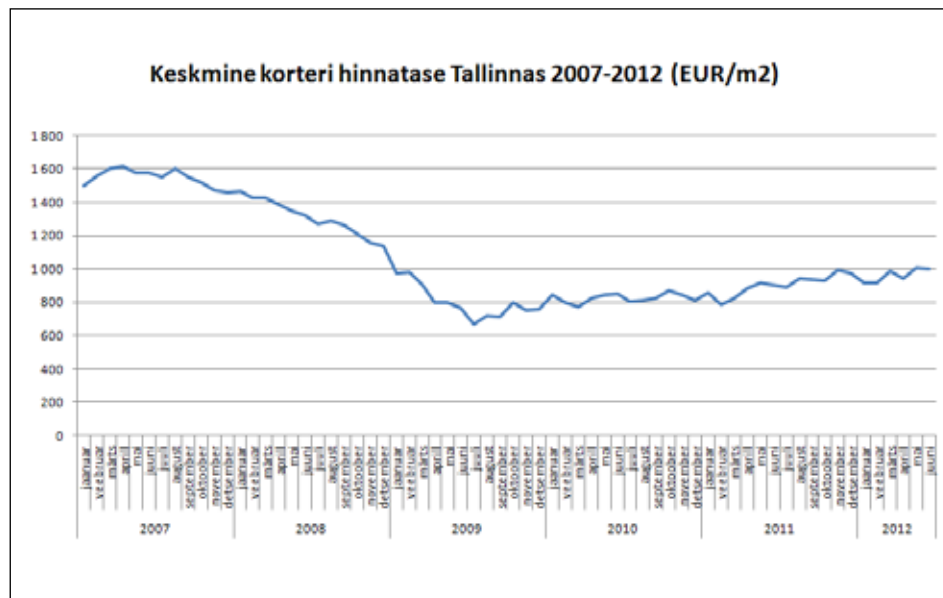
Korteri ruutmeetri keskmine mediaanhind langes juunis taas alla 1000 euro taseme, 998 eurole. Võrreldes maiga on langus seega 0,8%, kuid möödunud aasta juuniga võrreldes kerkis ruutmeetrihind 10,9%. Müüdi 574 korterit, 10,6% vähem kui mais.

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

Linnaosa	EUR/m <sup>2</sup>	Muutus*
Haabersti	917	+4%
Kesklinn	1550	+3,5%
Kristiine	1306	+20,3%
Lasnamäe	827	+0,4%
Mustamäe	907	+3%
Nõmme	925	-9,7%
Pirita	1367	+7,7%
Põhja-Tallinn	921	-10,9%
Kadriorg	1763	+9,3%
Kalamaja	1311	-11,4%
Vanalinn	3073	-1,4%

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

Võrreldes varasemate kuudega, ei ole pealinna kinnisvaraturg oma olemuselt muutunud. Ilma teevad endiselt uue kodu otsijad, investorid ja üürnikud, sekka hulk välismaalasi. Siiski, kui varem rõhutati ühe investeerimise põhjusena euro hämarat tulevikku ja võlakriisi, siis nüüd on raha kinnisvarasse paigutamise ajendina üha enam hakatud rõhutama liialt suurt inflatsiooni. Ka pankade üha vähenevad hoiuseintressid soodustavad pigem kinnisvara ostmist.



Uusarendusteturul on endiselt hinnas hea arhitektuuriga korralikud elamud ning miljööväärtuslikes asumites paiknevad väikesed kortermajad. Turule on ilmunud ka inimesi, kes soovivad uutes majades soetada kortereid spekulatiivsetel eesmärkidel, sh on ka neid, kes buumiajale iseloomulikult soovivad spekulereida broneeringutega. Eialgu nad veel tehinguteni pole jõudnud.



*Eksklusiivsete vaadetega korterid Tallinna Kaksiktornis.*

Üüriturul on defitsiit, kuid valdavat suurt hinnatõusu pole olnud. Küll aga tuleb üha rohkem ette olukordi, kus korter leiab uue omaniku vaid mõne tunniga ning kui huvi on väga suur, tehakse ka oksjoneid. Suur nõudlus on tinginud ka seni ebapopulaarsemate, remonti vajavate korterite üürimise. Niisugusel juhul lepivad üürnik ja omanik kokku erihinnas ja üüriline teostab korteris ka kerge remondi.

Eramuturg jäi juunis vaiksemaks. Müüdi 18 eramut ja suvilat ning 6 elamumaakrunti. Kuigi maiga võrreldes langesid tehingute hulgad mõlemas kategoorias 40-50%, on tegu siiski 12 kuu lõikes suhteliselt keskmise tulemusega. Tallinna eramuturg on statistiliselt väga hüplik.



*Kortermaja Põhja pst 21b.*

## TARTU

Juuni oli sarnaselt maiga tehinguterohke. Kokku toimus maa-ameti andmetel 175 kinnisvara ostu-müügitehingut. Võrreldes maiga on langus 4,9%, samas kui aastane tõus on 21,5%. Aastase perioodi jooksul oli juuni aktiivsusest teine kuu mai järel.

Kortereid müüdi 123, nelja võrra vähem kui mais. Kuna aga müüdi hulk uusarendustes pakutavaid kortereid, tõusis keskmine ruutmeetri



Korter suurusega 76,5 m<sup>2</sup> miljöväärtuslikus piirkonnas Väike-Tähe tänaval.

mediaanhind maiga võrreldes 6%, 855 eurole, mis on viimase 12 kuu keskmisest oluliselt kõrgem hind. Aastaga kerkis hind aga 1,4%. Samas peab märkima, et kuigi tehinguid toimub palju ja ostuhoovi on suur, tuleb uusi müügipakkumisi suhteliselt tagasihoidlikult juurde.

Tänu aktiivsele turule on müüjad muutunud müügihindade määramisel optimistlikumaks ning mõistlikku ehk väikest hindade tõusu toetab ka nõudlus. Ostjateringis on tunda kerget rahulolematust, sest kuna kinnisvara vahetab tavapärasest kiiremini omanikke, siis on tekkinud kiire otsustamise vajadus, et mitte sobivast korterist ilma jääda.



**Tartu kinnisvaraturg on aktiivne ja ostuhoovilisi palju, kuid uusi müügipakkumisi tuleb juurde vähe.**

Nagu igal aastal samal ajal, valitseb Tartu üüriturul defitsiit. Pakkumisi lisandub suhteliselt kasinalt.

Tartu eramuturg säilitas suhteliselt sarnase taseme. Juunis müüdi 17 elamut ja suvilat ning kaks elamumaakrunti, mis eramute osas oli tavapärasest parem tulemus, kuid müüdnud kruntide hulk oli tagasihoidlik.

## NARVA ja IDA-VIRUMAA

Narvas toimus juunis maa-ameti andmetel 76 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on maist 9,5% vähem. Aastaga on tehingute hulk aga kerkinud 8,6%.

Ka korteriturg veidi langes. Juunis müüdi 53 korteriomandit (mais 59), mille keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 364 eurot. Maikuuga võrreldes kerkis see 19,5% ning möödunud aasta juuniga võrreldes 33,3%.

“

***Ida-Virumaal tehakse palju tehinguid keskmisest odavamaga kinnisvaraga.***

Eramuturg oli ka juunis Narva keskmisel tasemel – müüdi 10 elamut ja suvilat ning üks krunt.

Ida-Virumaal tervikuna oli kinnisvaraturu aktiivsus juunis tavapärasest suurem. Palju tehti madalate hindadega ostu-müügitehinguid ka majade ja äripindadega. Suurt huvi tuntakse ka suvilate ja maamajade vastu.

Kuigi odavama kinnisvara osatähtsus oli maakonnas müügiturul juba ka enne suur, pannakse endiselt aina rohkem madalama hinnaga kortereid

ja maamaju või suvilaid müüki, sest müüjate hulka on lisandunud palju Venemaa elanikke, kes varem ostetud kinnisvara müüa soovivad. Enamasti vajavad sellised objektid tõsisemat kapitaalremonti.

Aktiivsus on tõusnud ka äripindade sektoris. Sügiseks soovitakse üürile võtta nii bürooruume kui ka kaubanduspindu.



*Mere läheduses asuv unikaalne ja algupäraselt renoveeritud Sepapere talumajade kompleks.*



## PÄRNU

Pärnu kinnisvaraturg on suviselt vaikne, turuaktiivsus on võrreldes juuniga mõnevõrra langenud. Maa-ameti andmetel müüdi Pärnus juunikuus kokku 71 kinnisvaraobjekti, mis on maist 11,3% vähem. Aastaga langes tehinguaktiivsus 4%.



*Suvekülastele üürida uus külaliskorter Viiking SPA hoone eraldi tiivas.*

Kortereid müüdi 46, maiga võrreldes 22% vähem. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 705 eurot. Kuuga tõusis hind 7,8% ja aastaga 7,1 protsenti. Pakkumiste arv on stabiilne. Keskmiselt tingitakse pakkumishinnast 5-10 %.



***Välismaalaste huviorbiidis on kuni 20 000 eurot maksvad mereäärseid kinnistud ja maamajad Pärnu maakonnas.***

Üüriturul on suvine tipphooaeg. Enimnõutud on 3-toalised korterid, samuti erinevad suvituskorterid lühemaks perioodiks.

Eramuturg on tavapärasel tasemel – müüdi 9 elamut ja üks krunt.

Müügiks pakutavaid maju käidi vaatamas varasemast mõnevõrra rohkem. Kruntide osas on nõudlus aga väga väike. Liikvel on ka välismaalased, kes otsivad mereäärseid kinnistuid ja maamaju hinnaga kuni 20 000 eurot.

## VILJANDI

Viljandi linnas teostati maa-ameti statistika kohaselt juunis 24 ostu-müügitehingut, mis on maist viie võrra vähem. 2011. aasta juuniga võrreldes oli tehinguid möödunud kuul aga poole võrra enam.

Kortereid müüdi kolme võrra vähem kui mais – 13. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 489 eurot, mis on maist 0,7% madalam hind. Samas kerkis hind aga aastaga 14,5%.

Korteriturul on märgata suvist loidust. Siiski, lisaks tavapärasele 1- ja 2-toaliste korterite tehingutele on toimunud tehinguid ka suuremate korteritega, millega vahepealsel perioodil tehingud praktiliselt puudusid. Pakkumiste hulgas on märgata vähest tõusu.

“

***Viljandis on väikeste korterite kõrval taas populaarsust kogunud ka suuremad korterid.***

Müüjate ootused on muutunud turutasemele lähedasemaks ja ostuhuviliste pakkumised samuti realistlikumaks, mis tähendab, et enam ei tehta 50% allahindlust soovivaid pakkumisi.

Üüriturug on aktiivne ja nõudmine ületab pakkumise. Samas on üüripakkumiste hulgas rohkem suuri kortereid, kuid nõutud on pigem väiksemad.

Juunikuine eramutehingute arv jäi turu keskmisele tasemele (müüdi 4 maja), kuid toimusid mõned tehingud väga heas korras elamutega hinnaklassis 115 000 - 135 000 eurot. Endiselt on aga tavapärased tehinguhinnad ca 50 000 eurot.

Majamüüjate hinnaootused on tingitud heas korras elamute puhul investeringute suurusest ja seetõttu erinevad näiteks heas korras majade müüjate hinnaootused turutasemest. Remontimata majade osas on hinnaootused küll turutasemele lähedasemad, kuid selliseid objekte on pakkumisel palju ja nende järele nõudlus väike. Pakkumiste hulk on stabiilne.

Kuigi nõudlus kruntide järele praktiliselt puudub, toimus Viljandis siiski üks enampakkumine.



*Kortermaja Viiratsi alevikus Sõpruse tänaval.*

## RAKVERE

Kinnisvaraturg tõusis haripunkti jaanipäevaks, sest paljud võõrsil tööl käivad inimesed olid kodumaal ja otsisid elamispinda, käidi pankades nõustamisel ja esitati laenuaotlusi. Seetõttu oli tehingute hulk juunis tavapärasest hoopis kõrgem. Müüdi 23 kinnisvaraobjekti, mis on ühe võrra maist vähem. Mulluse juuniga võrreldes toimus ostu-müügitehinguid aga 77% enam.



Suurepinnaline ühe toaline korter suurusega 80,1 m<sup>2</sup> Pikal tänaval.

Kortereid müüdi 14 (mais 20). Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis kuuga 7%, 494 eurole, samas kui aastaga pole hinnamuutust toimunud.

Tüüpkorterite hinnavahe oli tehtud tehingute kohaselt 530-619 eur/ m<sup>2</sup>, äärelinnas Lennuki tänava piirkonnas aga keskmiselt 490 eur/ m<sup>2</sup>. Ahiküttega remontimata korterite müügihinnad on keskmiselt 390 eur/ m<sup>2</sup>. Varasemate kuudega võrreldes pole olulisi hinnamuutusi olnud.

Näiteks müüdi Vene tänaval 1-toaline renoveeritud korter korralikus elamus hinnaga 719 eur/m<sup>2</sup>. Koidula tänaval müüdi aga 2-toaline remonditud korter hinnaga 736 eur/m<sup>2</sup>.

Pakutavate korterite hulk on kuuga kerkinud ca 5%.



***Rakvere kinnisvaraturg oli juunis aktiivne – oma osa andsid selleks võõrsil tööl käivad inimesed, kes soovisid raha kinnisvarasse paigutada.***

Üüriturg on aktiivne. Ahiküttega 1- ja 2-toalised korterid on hinnavahe vahemikus 90-115 eurot, sama suurte mugavustega korterite üürivahemik on 130-255 eur/kuu.

Eramuturg on elavnenud, tehinguid toimus 4 (mais 2). Ka elamukruntide ostuhuvilisi on tekkinud, soovetakse osta kommunikatsioonidega krunti. Samas võib hinnakauplemine saada takistuseks müügitehingutele.

## KURESSAARE

Kuressaares toimus maa-ameti andmetel juunis 14 kinnisvaraobjekti ostu-müügitehingut. Nii maikuu kui ka 2011. aasta juuniga võrreldes langes tehinguaktiivsus võrdselt 30%.

Müüdnud korterite hulk kerkis maiga võrreldes ühe tehingu võrra, 12-le. Ruutmeetri keskmine mediaanhind langes aga 2,6%, 745 euro tasemele. Aastaga on hind kerkinud siiski 25,8 protsenti.

“**Kuressaares paistavad silma suvekortereid ostvad soomlased.**”

Korteriturg on suvine, kõige enam otsitakse just kortereid puhkamiseks ning siin paistavad traditsiooniliselt silma soomlased. Pakkumiste hulk on jäänud stabiilseks.

Eramuturg seisab, sest pakkumisi oluliselt juurde tulnud ei ole ja ostjad ootavad hinna langemist või uusi soodsamaid pakkumisi. Siiski müüdi üks hoonestatud elamumaa.



Lossipargi ja kesklinna vahetus läheduses Tõlli-Põik tänaval asuv kortermaja.

## HAAPSALU

Haapsalus toimus maa-ameti statistika kohaselt 15 kinnisvara ostu-müügitehingut. Võrreldes maiga kerkis tehingute hulk 36,4% ja aastaga 50%. Siiski tuleb toonitada, et väikestel kinnisvaraturgudel on protsentuaalselt suured hüpped tavapärased, sest tehingute hulk on väike ning juba paar tehingut tähendab statistiliselt olulist muutust.



Korterimaja Haapsalus, mere ääres Suur-Liiva tänavas.

Kortereid müüdi 9 (mais 8) ning keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 332 eurot, mis maiga võrreldes tähendab 14-protsendilist ja möödunud aasta juuniga võrreldes 5,4-protsendilist langust.

Hoolimata tehingute hulga stabiilsusest, muutus korteriturg juunis juba suviselt vaiksemaks ja objektide külastusi oli seetõttu ka vähem. Müüjatel on hinnaootused muutunud aina realistlikumaks.

Otsitakse võimalikult soodsaid kortereid. Müügipakkumiste hulk on vaikselt vähenemas ning uusi ka vähe lisandumas.



***Nii korterite kui majade müügipakkumisi jääb Haapsalus vähemaks.***

Ka eramuturg on vaikne. Kuigi objekte käiakse vaatamas, pole tehinguni jõudmiseks otsest survet, sest paljud pakutavatest objektidest on juba kaua müügis olnud.

Juunis müüdi kaks eramut ja üks elamumaakrunt. Pakkumiste hulk on veidi langenud.

## TALLINNA ÄRIPINDADE LÜHIÜLEVADE

Juunikuine äripindade turg muutus puhkusteperioodi alguse tõttu vaikseks, mis tähendas väiksemat tehingute hulka ning ka hinnataseme sarnasust möödunud kuudele.

Büroopindade hinnatase on seega stabiilne, A+ pindade hinnad on enamasti vahemikus 12,5-15 eurot ruutmeetri eest ning minimaalse vakantsi tõttu liigub 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 eur/m<sup>2</sup>.

“

***Lisaks keslinna A-klassi büroopindadele on suvehooajale iseloomulikult nõutud ka äripinnad, kus müüa lilli ja suveniire.***

Kaubanduspindade hinnatase algab 5-7 eur/m<sup>2</sup> eest, kuigi on ka oluliselt odavamaid pakkumisi. Kesklinnas ja äärelinnas paiknevates populaarsetes ostukeskuses on üüripinna ruutmeetri mediaanhind tihti kuni 28 eurot, kuid kuna vakants on peaaegu olematu, 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 eur/m<sup>2</sup>. On ka viletsas seisukorras pindu, mille ruutmetrihind jääb alla euro.

Suvele iseloomulikult tuntakse enim huvi toitlustuse ja suveniiridega seotud äridele üüripindade otsimisega. Samuti on aktiivsed lillemüüjad, kes iga uue äripinna või kauplusepindadega elamu valmides tunnevad huvi müügikoha avamise vastu.



Äri- ja büroohoone Mehhatroonikum Tallinna teadus- ja ärilinnakus Teaduspargi tn 8.

## *Meid kliendid soovivad*

Endiselt on kõige enam nõutud kesklinna A-klassi büroopinnad. Kuna vakantsus on selles segmendis pea olematu, on surve hindade tõusuks suur. Olukorrale lisab veel tõsidust asjaolu, et potentsiaalsed arendajad, kel pole vabu rahalisi vahendeid, ei saa pangast laenu, sest pank sooviks, et ca 30% tulevasest büroomajast oleks üürilepingutega kaetud. Üürihuvilistest ettevõtted aga ei sõlmi lepinguid, sest neil puudub kindlustunne, et plaanitav hoone ka tegelikult valmib.



*Kaasaegne lao- ning tootmishoone Lasnamäel, Kuuli 4*



---

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. Juuni 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](http://www.uusmaa.ee)**