



EESTI KINNISVARATURU TRENDID

2008 II KVARTAL



SISUKORD

Majandusindikaatorid	1
Tallinn	1
Tartu	4
Rakvere	5
Pärnu	6
Viljandi	7
Paide	8
Haapsalu	8
Kuressaare	9
Jõhvi	9
Jõgeva	10
Narva	11

UUS MAA KINNISVARABÜROO

Rävala pst 6, III korrus, Tallinn 10143
tel 627 2600
faks 627 2601
uusmaa@uusmaa.ee

UUS MAA KINNISVARAKONSULTANDID

Rävala pst 6, III korrus, Tallinn 10143
tel 660 7862
faks 627 2601
konsult@uusmaa.ee

UUS MAA HAAPSALU BÜROO

Lihula mnt 8, Haapsalu 90507
tel 473 1448
faks 473 1447
haapsalu@uusmaa.ee

UUS MAA PAIDE BÜROO

Vainu 11, Paide 72720
tel 385 0161
faks 385 0162
paide@uusmaa.ee

UUS MAA JÕGEVA BÜROO

Aia 1, Jõgeva 48306
tel 776 9294
faks 776 9294
jogeva@uusmaa.ee

UUS MAA PÄRNU BÜROO

Hommiku tn 1, Pärnu 80013
tel 442 0380
faks 442 0385
parnu@uusmaa.ee

UUS MAA NARVA BÜROO

Võidu 2, III korrus, Narva 21006
tel 35 66 522
faks 35 66 525
narva@uusmaa.ee

UUS MAA TARTU BÜROO

Raekoja plats 9, Tartu 51004
tel 744 1144
faks 733 8931
tartu@uusmaa.ee

UUS MAA RAKVERE BÜROO

Laada 20, Rakvere 44310
tel 322 3601
faks 322 3559
rakvere@uusmaa.ee

UUS MAA JÕHVI BÜROO

Rakvere tn 17, Jõhvi 41533
tel 337 1193
faks 337 9754
johvi@uusmaa.ee

UUS MAA VILJANDI BÜROO

Lossi 22, Viljandi 71003
tel 435 1361
faks 435 1361
viljandi@uusmaa.ee

UUS MAA KURESSAARE BÜROO

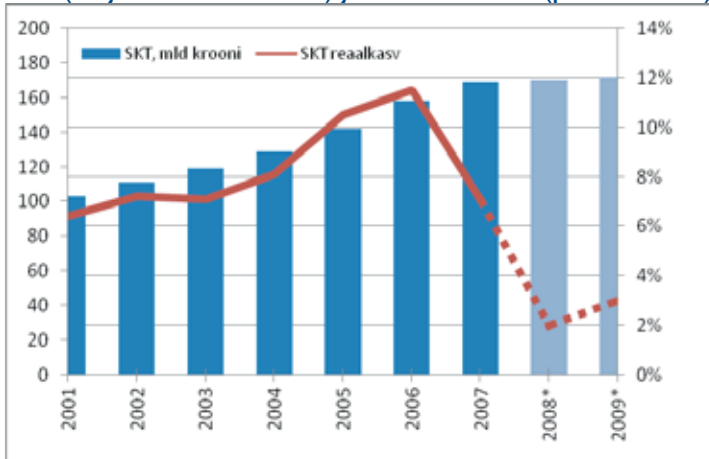
Tallinna mnt 9, Kuressaare 93811
tel 453 6863
faks 453 6870
kuressaare@uusmaa.ee

MAJANDUSINDIKAATORID

- Majanduskasvu järsk pidurdumine
- Vähenev sisenõudlus
- Jätkus kiire inflatsioonitempo
- Euribor tõusis taas

Eesti majandus on käesoleval aastal kiiresti kohandumas. 2008. aasta esimese kvartali majanduskasv oli Statistikaameti andmetel vaid 0,1%. Peamised tegurid, mis on viinud majanduskasvu aeglustumiseni, on eratarbimise ja kinnisvarainvesteeringute kahanemine. Tarbimist piirasid esimeses kvartalis nii tarbijate kindlustunde vähenemine kui ka kiire hinnakasv. 2008. aasta II kvartali majanduskasv võib pessimistlikumate ootuste kohaselt osutuda ka negatiivseks. 2008. aasta majanduskasvu osas on prognoose korrigeeritud ning Eesti Pank ootab aasta keskmisena kuni 2%list majanduskasvu.

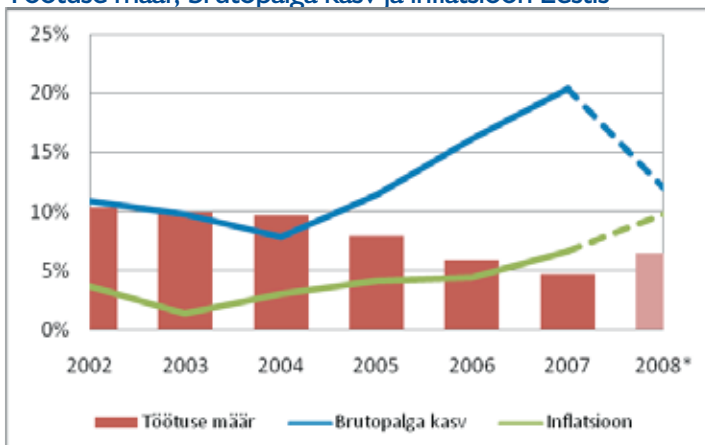
SKT (miljardites kroonides) ja SKT reaalkasv (protsentides)



* Prognoos
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tarbijahindade inflatsioon ei ole kogu 2008. aasta jooksul langenud alla 10,9%. Maikuu oli aastane tarbijahinnaindeks 11,3%. Kuigi sisemine hinnatõusu surve on vähenenud, tingivad jätkuvat hinnatõusu eelkõige välised tegurid, nagu nafta pidev kallinemine ja toidukaupade hinnatõus. Eesti Pank prognoosib käesoleva aasta inflatsiooniks 9,8%, kuid selleks peab kindlasti taltuma väliskeskonna inflatsioonisurve.

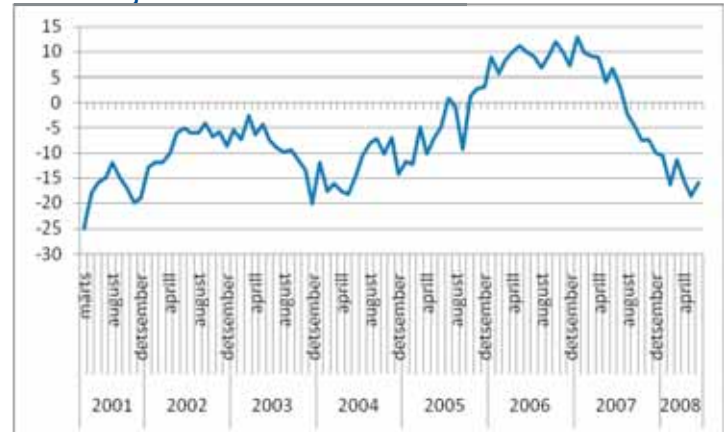
Töötuse määr, brutopalgas kasv ja inflatsioon Eestis



* Prognoos
Allikas: Statistikaamet

Töötus jäi 2008. aasta esimeses kvartalis peaaegu samale tasemele, mis 2007. aasta lõpus – 4,2%. Jätkuvalt vähenes töötus meeste seas, kuid naiste olukord tööturul veidi halvenes. Tulenevalt madalast töötusmäärast on suurenenud palgad, keskmine brutopalk esimeses kvartalis oli 12 337 krooni kuus, mis on 19,5% suurem kui aasta tagasi samal perioodil. Oodata on palgakasvu aeglustumist.

Eesti tarbijate kindlustunde indikaator



Allikas: Eesti Konjunktuuriinstituut

Ettevõtete ja majapidamiste kindlustunne on alates 2007. aasta algusest üsna kiiresti langenud. Inimesed tunnevad muret oma töökoha säilimise pärast ning hirmu selle ees, kas nad suudavad tasuda võetud kohustusi. Mitmete, eelkõige kinnisvara ja ehitussektoriga seotud ettevõtete finantsolukord on halvenenud ning suurenenud on pankrottide arv.

Laenuintressid on liikunud tõusvas joones. Laenu raha on kallinenud seoses maailmaturgudel valitseva ebakindlusega, mille tingis teadmatus USA *subprime* laenukajude ulatuse suhtes. Ebakindlus ei ole siiani kadunud ning riskikartlikkus pärsib rahastamisvõimalusi kogu maailmas. Tihe konkurents pangandusturul hoiab marginaalid madalad ning laenuintresside kasv on olnud Euribori tõusuga võrdlemisi samas tempos. 6 kuu Euribor jõudis juunis viimase 7 aasta kõrgeimale tasemele – üle 5%. Euroopa Keskpank seisib väga raske valiku ees, kuna ühelt poolt oleks euroalal vaja kiirenenud inflatsiooni intressimäärade tõstmise abil ohjeldada, teisalt aga soovitakse intressid külmutada. Siiski otsustati baasintressi tõsta kuni 4,25%ni.

TALLINN

- Korterite hinnad langustrendis
- Suurenenud huvi remonti vajavate korterite järele
- Tekkinud on huvi eramukruntide vastu
- Büroopindade ülepakkumine äärelinnas
- Kaubanduspindade järele nõudlus jätkuvalt suur

Korterid

Tehingute arv Tallinnas oli keskmiselt igas kuus u 650, Harjumaal u 780. Kokku sõlmiti Tallinnas II kvartali jooksul korteriomanditega 1889 tehingut. Hinnatasemed on jätkuvalt langustrendis, II kvartali jooksul langesid Tallinna korteriomandite hinnad Maa-ameti andmetel u 3% ning kokku on tehinguhinnad aasta algusest statistika põhjal langenud u 5–6%. Aastataguse ajaga võrreldes on hinnalangus olnud 15–20%. Samas maak-lerite hinnangul hinnalangus kohati ka suurem olnud. Pakkumishinnad on City24 kinnisvaraportaali andmetel langenud II kvartali jooksul 3%.

Kuigi tehingute arvud on tagasihoidlikud, on turul jätkuvalt palju koduot-sijaid. Valik on aga veel suur ja otsustamisega ei kiirusta keegi – oodatakse sügist. Väga selgelt on ülepaakumises keskpärase viimistlusega uusi kortereid. Praeguses olukorras, kus paakumine on veel suur, ostetakse neist ära parema vaate või lisaväärtustega korterid ning alles jäävad kehvemad. Samas on mitmeid inimesi, kelle sõnul nende soovidele vastavat korterit paakumises ei ole. Suurenenud on huvi remonti vajavate korterite järele nii kesk- kui ka äärelinnas. Põhjused selleks on erinevad. Kesklinna otsitakse reeglina suuremaid remonti vajavaid kortereid arhitektuuriväärtuslikes elamutesse kõrgelt hinnatud piirkonda, et neist täpselt oma maitse järgi ehitada kvaliteetne ja stiilpuhas kodu. Äärelinna otsitakse aga odavamaid kortereid, mille hind jääb 600 000–900 000 kr vahele. Samuti plaanitakse korter korda teha oma äranägemise järgi ja rahalistele võimalustele vastavalt.

Korterite tehinguhinnad on kesklinna vanemates elamutes keskmiselt vahemikus 25 000–30 000 kr/m² ning uutes elamutes keskmiselt 27 000–38 000 kr/m². Kahetoalise uue korteri hind kesklinnas on keskmiselt 1,6–1,8 mln krooni. Väiksema ruutmeetrite arvuga (u 40 m²) on võimalik uus korter soetada kesklinna äärealadele ka 1,4–1,5 mln krooniga. Magalapiirkondades on vanemate korterite hinnad keskmiselt vahemikus 16 000–20 000 kr/m² ning uute korterite hinnad 23 000–27 000 kr/m². Äärelinna uute ja vanade korterite hinnavahe on vähenenud umbes 30%ni, mis on mõistlik vahe ning mis peaks selliseks ka jääma.

Korterite keskmised hinnad Tallinnas 2008. aasta II kvartalis, kr/m²

	Vanemad korterid	Uued korterid
Südalinn, Kadriorg	27 000–38 000	34 000–43 000
Kesklinn	25 000–30 000	27 000–38 000
Magalalinnaajad	16 000–20 000	23 000–27 000
Kakumäe, Pirit	–	27 000–33 000

Allikas: Uus Maa

Tallinna üürikorterite turul valitseb aktiivne kauplemine, käesoleval aastal on paakumine siiski olnud suurem. Tulenevalt madalseisust korterite müügiturul otsustasid mitmed omanikud korteri hoopiski üürile anda. Kõige enam on üüripaakumises kortereid kesklinnas, kus mais ja juunis jäid paakumised 800–900 korteri vahele. Uutes elamutes paiknevate korterite paakumine kesklinnas moodustab umbes 25% kogupaakumisest. Magalates ja äärelinnas on vastav näitaja oluliselt madalam, kuna seal moodustavad lõviosa tüüp- ja vanemates elamutes paiknevad korterid. Kuna paakumine on suurenenud kiiremini kui nõudlus, on alust üürhindade alandamiseks. 2008. aasta jooksul on korterite üürihinnad Tallinnas langenud 500–1500 krooni korteri kohta, protsentuaalselt u 20–25%. Korterite üüriperioodid on viimase kahe aasta jooksul pidevalt tõusnud: 2006. aastal oli keskmine periood pool aastat kuni aasta, 2007. aastal 1–1,5 aastat ning praegu juba kuni 2 aastat.

Kuna korterite hinnad on langenud, on nüüd heaks investeeringuks ka keskmises seisukorras magalakorter, mille saab välja üürida. Paakumisi on palju ning olemasolevast on võimalik välja otsida parimad ja soodsaimad ning kinnisvarast pikaajalises mõõtnes tulu teenida. Tegevust soodustab tänastes tingimustes aktiivne korterite üüritung.

Eramud ja elamumaa

Elamumaaturul oli II kvartali jooksul parim kuu aprill, mil sõlmiti enim tehinguid. Mai ja juuni on sarnase tehinguaktiivsusega ning suhteliselt passiivsed kuud olnud. Väga selgelt on eristunud suurem huvi odavamate kinnistute vastu. Kui esimeses kvartalis oli eramukruntide müük väga komplitseeritud, siis nüüd on huvilisi ja ka tehinguid rohkem olnud. Harju maakonnas on huvi alla 1 mln krooni maksvate kruntide ja suvilate vastu. Paljud ostjad on juba väga pikalt sobivat krunti või eramut otsinud, tänaseks on hinnad langenud ning valik piisav.

Hinnad ei ole II kvartali jooksul ulatuslikult langenud. Pigem jätkub nende diferentseerumine, kus halva asukohaga, kehvade infrastruktuuriga ja ebakvaliteetsete objektide hinnad langevad enam kui väärtustatud asukohaga ja korralike objektide hinnad.

Valik uusi ehitatavaid büroomaju Tallinnas

Hoone	Aadress	Piirkond	Büroopinda, m ²	Valmimisaeg
Tammsaare ärihoone	Tammsaare tee 118d	Mustamäe	8800	2008
Mustamäe tee 16	Mustamäe tee 16	Mustamäe	7500	2008
Shnelli ärimaja	Toompuiestee 35	Kesklinn	6000	2008
Scala City	Tartu mnt 43	Kesklinn	2600	2008
Estconde	Pärnu mnt 158	Kesklinn	4700	2008
Delta Plaza	Pärnu mnt 141	Kesklinn	11 500	2008
Peterbur tee büroomaja	Peterburi tee 90f	Lasnamäe	4600	2008
Puusepa B-maja	Lõotsa 2b	Lasnamäe	7300	2008
Microlinki maja	Lõotsa 8 / Valukoja 1	Lasnamäe	7500	2008
Jahulaod	Rotermanni 6/8	Südalinn	3000	2008
Siira Teo maja	Rotermanni 10	Südalinn	2100	2008
Meistri ärihoone	Meistri 22	Haabersti	3600	2008
Tammsaare ärikeskus	Tammsaare tee 49	Mustamäe	21 600	2008-2009
Metro Plaza	Viru väljak 2	Kesklinn	5200	2009
Liivalaia ärimaja	Liivalaia 45/47	Kesklinn	8700	2009

Allikas: Uus Maa

Hinda on sunnitud kiiresti ja ulatuslikult langetama need erasikust müüjad kui ka arendajad, kel erinevatel põhjustel raha kiiresti vaja: kas siis pangale tagasi maksmiseks või teistesse projektidesse suunamiseks. Sellised juhud ei olegi enam väga harvad, kus maja või krundi hinda sadu tuhandeid korraga langetatakse. Tehinguhindasid langetab ka see, et ostjad teevad pidevalt omapoolseid pakkumisi, reeglina on müüjad tingimisele nõus vastu tulema kuni 10%. Võrreldes tippajaga 2006. aastal, on tehinguhinnad maaklerite sõnul kahanenud kuni 40%.

Tallinna hinnatud elumupiirkondades (Pirita, Kakumäe, Nõmme, Kristiine) algavad kruntide hinnad 1,9 miljonist kroonist ning eramute hinnad 3,7 miljonist kroonist. Alates 3 miljonist on võimalik osta majaosa, ridaelamukorter või 1/2 paarismaja. Tallinnast kuni 40 km raadiuses võib eramukrunte leida ka hinnaga alates 300 000–600 000 krooni. Harjumaal on uuseramute hinna alampiir 1,5 miljonit krooni. Kuna hinnad on langenud, on ostuhoovi liikunud Tallinnale lähemale. Aktiivsem kauplemine on 10 km raadiuses Tallinnast, kus uute eramute hinnad algavad 2,5 mln kroonist ning kruntide hinnad juba 600 000 kroonist.

Nagu öeldud, on heas asukohas objektide hinnad langenud vähem ning ka nende müügiperioodid lühemad. Uus Maa maaklerite hinnangul on võimalik heas ja vähese pakkumisega asukohas mõistliku hinnaga eramu või krunt müüa kuni 3 kuu jooksul. Üldiselt on keskmised müügiperioodid nii elamute kui ka kruntide puhul üsna lühikesed. Kiiremini õnnestub müüa turuhinnast märkimisväärselt odavamaid objekte või siis väga nõutud asukohas harva pakkumisse tulevaid objekte.

Büroopinnad

Büroopindade turul on ettevõtetal jätkuvalt valik suur, kuna nii ääre- kui ka kesklinna on valminud või valmimas mitmeid uusi hooned. 2008. aasta jooksul lisandub kokku u 90 000 m² uut büroopinda, millest u 40% asub kesk- ja südalinnas. Südalinnas on enim pindasid lisandumas Rotermanni kvartalis ja selle lähiumbrusesse. Südalinnast väljaspool on enim pindu pakkumises Mustamäel ja Ülemiste Citys. Mustamäe suunal on valmimas Eesti suurim büroohoone Tammsaare ärikeskus, mille esimene etapp valmib juba 2008. aasta lõpus. Kogu hoone valmib terviklikult 2009. aasta kevadel.

Kuna südalinnas on valitsenud pikka aega defitsiit kvaliteetsete ja esinduslike pindade osas, siis on siiani hinnatud hoonetes vakantsus nullilähedane. Kui uued hooned süda- ja kesklinna lõplikult valmivad, võib oodata mõningast vakantsuse suurenemist. Äärelinnas on olemasolevates hoonetes vakantsus 3–5% ning ehitusjärgus büroomajades on broneeringutega kaetud u 50%. Läbirääkimised üürnike leidmiseks on pikaajalised ja keerulised. Äärelinnas tuleb hoonete omanikel kindlasti arvestada suurema vakantsusega kui hoone ehituse alguses plaanitakse.

Uute bürooehitiste üürnikega täitmine on saanud pikaajaliseks protsessiks, ettevõtte peavad arendajatega läbirääkimisi pikema perioodi jooksul ning üritatakse kaubelda ka hinnas. Tulenevalt suurest pakkumisest on surve hindade alanemiseks, kuid arendajad on nõus hinnakompromisse tegema peamiselt ettevõtetele, kes üürivad hoonest korruse või suurema pinna. Siiani on säilinud keskmine hinnatase äärelinna uutes majades alates 160 kr/m², kesklinna äärealadel alates 180 kr/m² ning südalinnas kvaliteetsetes ja hinnatud ärimajades alates 280 kr/m².

Büroopindade puhul on hetkel ostmise asemel populaarsem üürimine, mistõttu mõned arendajad, kes esialgu pindu müügiks pakkusid, on oma plaane muutnud ning on nüüd pinnad hoopiski üüripakkumisse lisanud. Paar uut maja, kus büroopindasid on võimalik ka osta, asuvad Rae vallas, kus müügihinnad on keskmiselt vahemikus 25 000–29 000 kr/m². Tallinna äärelinnas on võimalik büroopindu osta alates 30 000 kr/m².



Valmiv Tammsaare ärikeskus

Kaubanduspinnad

Kaubanduspindade turg on Tallinnas olnud käesoleval aastal stabiilne. Viimase kvartali jooksul ei ole uusi pindu lisandunud ning üürihinnad on jäänud varasemale tasemele. Hea asukohaga (jalakäijatevooga tänava ääres, vanalinnas, sisse töötatud kaubanduskeskuses asuvate) kaubanduspindade järele on nõudlus jätkuvalt suur ning vakantseid pindu pikemaajalises pakkumises ei ole.

Kesklinnas valmisid eelmises kvartalis Foorumi ja Rotermanni kaubamaja. Viimasesse on võimalik ka kohe pinda üürida, kuna seal on siiani veel mõned vabad. Vaatamata paiknemisele südalinnas, ei ole Rotermanni kaubamaja saatnud oodatud edu. Kuna praegu käib seal ümbruskonnas aktiivne ehitustegevus, on nii kaupmeestele kui ka klientidele see piirkond veidi võõristav. Kui kogu piirkond on välja arendatud, saab suuremat tähelepanu kindlasti ka kaubanduskeskus.

Äärelinnas on valmimas Rocca al Mare kaubanduskeskuse laiendus, mille esimene etapp jõuab lõpule 2008. aasta sügiseks. Huvi sealsete uute pindade vastu on suur ning potentsiaalsete üürnike järjekord pikk. Kaubanduspindade üürihinnad on säilinud enam-vähem samal tasemel.

Kaubanduspindade keskmised üürihinnad 2008. aasta II kvartalis

Kaubanduspind	Üürihind, kr/m ²
Kaubanduskeskused, kaubamajad kesklinnas	400–700
Väiksemad kaubanduskeskused äärelinnas	200–400
Kaubanduspinnad jalakäijateväikealadel südalinnas, kesklinnas, vanalinnas	400–800
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	200–400

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turul on pakkumine suurenenud ning samal ajal nõudlus veidi kokku tõmmanud. Tulenevalt Eesti üldisest majandusolukorrast on ettevõtete ootused tuleviku suhtes muutunud pessimistlikumaks ning seetõttu ei võeta enam kergekäeliselt ette laienemisi, mis tooksid kaasa pikaajalise laenukoormuse. Kui ettevõttele on jäänud olemasolevad tootmisruumid kitsaks ning mõeldakse laienemisele, on praegust majandusseisu vaadates mõistlik leida sobilikud üüripinnad. Üüripinna valiku kaasuks räägib kindlasti asjaolu, et ei tule oma kapitali kaasata.

Ettevõtte saab raha suunata oma tootmise ja põhitegevuse arendamiseks ning efektiivsemaks muutmiseks. Samuti on pankade laenupoliitika karmim ning ettevõtetele võib tekkida raskusi laenu saamisega. Lisaks kaasneb kinnisvara omamisega palju kõrvaltegevusi, mis ei ole seotud ettevõtte põhitegevusega ning mis võivad hakata põhitegevust segama.

Kinnisvaraturul on hetkel piisavalt projekti tasandil olevaid pakkumisi, kus arendajad ootavad klienti, kelle soovi järgi sobilik hoone rajada. Selliselt uute ruumide otsimine annab ettevõtetele võimaluse täpselt oma soovide järgi uus pind leida, kuid miinuseks on projekti valmimisaeg. Hoone projekti koostamine ning ehitus võtavad aega ü 8 kuud kuni 1 aasta. Samuti on turul nii kohalikke kui ka välisinvestoreid, kes huvituvad *sale and leaseback* tehingute tegemisest, mis annab ettevõtetele hea võimaluse siiani kinnisvara all olnud raha oma põhitegevuses kasutada.

Kuna pakkumine laopindade osas on suurenenud ning samal ajal nõudlus vähenenud, on olnud surve hindade alanemiseks. Uute, nüüdisaegsete tootmisruumide üürihinnad algavad 75 kr/m² ning ulatuvad kuni 90 kr/m². Kui asuda arendajaga läbirääkimistesse, kes on nõus hoone kliendi soovide järgi rajama, on reaalne üürihind 75 kr/m² juurde tingida.

Tootmis- ja laopindade keskmine üürihind Harjumaal, sh Tallinnas, kr/m² kuus

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Renoveerimata
Enim nõutud piirkonnad	75–90	65–80	40–50
Vähem nõutud piirkonnad	–	55–80	30–40

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Ka äritegevuseks sobivate kinnistute hinnad on langenud, kuna nõudlus nende järele on vähenenud.

Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate äri- ja tootmismaa kruntide (u 3000–10 000 m²) hinnad, kr/m²

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	600–1200	330–900
Tartu mnt	900–2100	430–900
Pärnu mnt	700–1200	400–700
Muuga	400–700	
Tabasalu	400–750	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Prognoos

Elamispindade osas on turg ka järgmise kvartali jooksul suhteliselt vaikne ja rahulik. Tehingumahtudelt võib oodata II kvartaliga sarnast aega või isegi mõnevõrra vähem tehinguid, kuna on suvi ja puhkuste aeg. Uusi suuri arendusi kergekäeliselt ette ei võeta ning üritatakse realiseerida olemasolev maht. Elamispindade tehinguhinnad ei lange enam kiiresti, vaid pigem diferentseeruvad tulenevalt asukohast ja lisaväärtustest. Kindlasti võib ka edaspidi näha märkimisväärsed pakkumishindade langetamisi, kuna siiani on pakkumises nii kortereid kui ka eramuid liiga kõrgete hindadega.

Tulenevalt Eesti majandusolukorra mõjust ettevõtjatele on turg äripindade osas samuti vaikumaks jäänud. Tallinnas on turule tulemas suur kogus uusi büroopindu, mis võimaldab suuremat vakantsust nii uutes kui ka vanemates büroomajades. Hoonete omanikud peavad olema paindlikud, et hoida olemasolevaid üürihinnasid. Kaubanduspindade osas on samuti oodata koos tarbimismahu vähenemisega turu rahunemist, mistõttu hinnatase stabiliseerub. Lao- ja tootmispindade osas on saamas populaarseks *sale and leaseback* tehingud, kuna turul on palju investoreid, kes rahavoo objektidesse investeerida soovivad.

TARTU

- Korteri hinnad diferentseeruvad
- Nõutud on kvaliteetsed ja heas asukohas eramud
- Büroopindade järele nõudlus väike
- Tootmismaa turul ülepakkimine

Korterid

Korteri pakkumise ja nõudluse osas Tartus olulisi muutusi kvartali jooksul toimunud pole ning olukord korteriturul on stabiilne. Uusi kortereid pakkumisele ei ole lisandunud ning hinnatase on püsinud üldjoontes muutumatuna. Uute korteri keskmine hinnad on kesklinna 30 000–45 000 kr/m², väljaspool kesklinna 19 000–25 000 kr/m².

Teatavad hinnakorrektsioonid on toimunud kasutatud korteri osas, mille keskmine hinnatase on aasta algusega võrreldes mõningal määral langenud. Seda eelkõige korteri arvelt, mille vastu huvi äratamiseks tuleb hinda oluliselt langetada. Heas asukohas hea planeeringuga korteri hinnad Tartus langenud pole ja seega on toimunud pigem hindade diferentseerumine – ostjad on muutunud nõudlikumaks ja teadlikumaks ning üha rohkem pööratakse tähelepanu pisidetailidele ja kvaliteedile. Ostuotsuseid tehakse julgemalt kui aasta alguses ega oodata enam üldist kinnisvarahindade langust, kaubeldakse pigem kvaliteedi või muude detailide osas puudusi märgates.

Ka uute korteri osas on diferentseerumine suurenenud, isegi samas elamus asuvate korteri keskmine ruutmeetrihind võivad oluliselt erineda sõltuvalt planeeringust ja korteri asukohast hoonest.

Ahiküttega korteri järele on nõudlus madal, kuna hinnavahe mugavustega korteritega on endiselt liiga väike või lausa olematu, mis paneb ostja sama raha eest pigem mugavustega korterit eelistama.

Üüriturul on pakkumine oluliselt suurenenud ja hinnad langenud. Nõudlus on eelkõige heas seisukorras korteri ja uuskorteri järele. Halvas seisukorras üürikorteri üldjuhul kaubaks ei lähe ja ka hinnalangenused nende vastu huvi ei ärata.

Eramud ja elamumaa

Pakkumisele viimase kvartali jooksul lisandunud veelgi n-ö valge karbi kujul uusarenduspiirkondade eramuid. Ka nende hinnad tegid taas läbi teatava languse, kuid ostjates huvi äratamiseks tuleb tõenäoliselt nende hindasid veelgi langetada. Sarnaselt korterituruga on ka majade turul tegemist hindade diferentseerumisega. Ostuotsuse tegemisel on määravaks kvaliteet ning suurenenud on veelgi hinnavahe kvaliteetse ja mittekvaliteetse elamispinna vahel.

Nõudlus on majade turul Tartu lähiümbruses asuvate täielikult valmis lõpuni viimistletud uute kvaliteetsete eramute järele hinnatasemel kuni 2 miljonit krooni, müügis aga vastavad pakkumised üldjuhul puuduvad. Linnalähedaste aastaringseks elamiseks kohaldatavate suvemajade nõudlus on hinnatasemel kuni 800 000 krooni.

Elamukruntide turg on täielikult jahtunud ja turul kestab ülepakkumine. Stabiilselt on teatav nõudlus väljakujunenud infrastruktuuriga linnalähedastes uuselamurajoonides asuvate kruntide järele absoluuthinnaga kuni 400 000 krooni, kuid pakkumine antud hinnatasemel puudub.

Büroo- ja kaubanduspinnad

Büroopindade osas on trendiks endiselt kesklinn, kuid huvi on büroopindade vastu väga väike ja nõudlus seega praktiliselt puudub. Kui üldse midagi otsitakse, siis endiselt kesklinna või selle lähiümbrusse. Kesklinna büroopindade keskmine hinnatase on hetkel 150–200 kr/m², äärelinna büroodel 100–120 kr/m² ning hindade alanemist hetkel märgata pole.

Kaubanduspindade osas on nõudlus eelkõige kesklinnas esimesel korrusel paiknevate järele. Samuti on suurenenud huvi suurtes keskustes asuvate kaubanduspindade vastu (Lõunakeskus, Kaubamaja, Tasku). Kesklinna esimese korruse kaubanduspindade keskmine hinnatase on hetkel 200–300 kr/m² kuus, äärelinnas 120–150 kr/m² kuus.

Tootmismaa ja laopinnad

Huvi tootmismaa järele on olematu. Tartu linna lähiümbruses on pakkumises kümneid tuhandeid ruutmeetreid äri- ja tootmismaad, mille vastu huvi hetkel täielikult puudub. Kuna pakkumine ületab oluliselt nõudlust, siis on märgata ka hindade alanemist, kuid käesolevas turusituatsioonis pole ka sellest ostjates huvi äratamiseks kasu – näiteks Ülenurme Tehnopargis on keskmine hinnatase võrreldes aasta algusega langenud ca 15%, kuid olulist nõudluse kasvu see kaasa pole toonud.

Huvi korral on ostja jaoks eelkõige oluline asukoht, mis peab olema ideaalne, ja teiseks peab olema väga heade tingimustega kehtestatud detailplaneering – ostjad ise asjaajamisega tegeleda ei soovi. Detailplaneeringu puudumise korral üldjuhul huvi kaob, kuna pole kindel, et lõpuks üldse saab sinna rajada seda, mida ostja soovib.

Äriotstarbeliste objektide pakkumise maht on kvartali jooksul oluliselt suurenenud. Objekte on pakkumises nii linnas, linna servas kui ka linnast kaugemal ja suure tõenäosusega suureneb see veelgi. Nõudlus seevastu on oluliselt vähenenud, eriti suur on olnud langus maade ning tootmis- ja laohoonete osas. Vaatamata pakkumismahu suurenemisele, ei ole aga hinnad oluliselt langenud. Peamiselt on hindasid langetatud tootmis- ja laohoonetel (üksikutel objektidel kuni 10%) ning ärimaadel.



Tasku ärikeskus Tartu kesklinnas

Prognoos

Korterite osas jätkub hindade diferentseerumine veelgi, kuid korrigeerumine toimub suhteliselt aeglaselt tempos, heas asukohas korterite hinnad püsivad samal tasemel ja tehinguaktiivsus on stabiilselt madal. Üürikorterite nõudlus hooajaliselt sügise lähenedes kasvab ja hinnad tõusevad. Majade turul on langusruumi n-ö valge karbi kujul müügi eesmärgil ehitatud uusarenduspiirkondade eramute hindadel. Elamukruntide osas langevad põllupealsete uusarenduspiirkondade kruntide hinnad veelgi, hea asukoha ning väljakujunenud infrastruktuuriga piirkondades olulist hindade alanemist ei prognoosi. Äripindade poolelt võiks peamine muutus tulla tootmis- ja laohoonete nõudluse osas – arvatavalt see suureneb. Äri- ja tootmismaa hinnad langevad prognoositavalt veel, kuna suure tõenäosusega tuleb pakkumisse järjest rohkem äri- ja tootmismaid, mis on 2–4 aastat tagasi kokku ostetud ja mis on nüüd seisma jäänud. Muu äriotstarbelise kinnisvara osas põhjusi muudatusteks ei näe ning seis peaks jääma üldjoontes samaks.

RAKVERE

- Enim tehinguid toimub järelturul
- Uuseramutes ja kortermajaarendustes huvilisi vähe
- Tootmispindadel uus liikumislaine

Korterid

Müügis olevate korterite arv on City24 portaali andmetel Rakveres jätkuvalt stabiilne – 260–270 korteri juures. Viimastel kvartalitel on korteriomanditega toimunud keskmiselt 45–50 tehingut kvartalis. Uutes või renoveeritud kortermajades on tehtud vähe tehinguid ning valdav osa neist toimub järelturu korteritega. Korterite hinnad on aasta algusest langenud u 5%.

Tüüpkorterite keskmised tehinguhinnad Rakveres 2008. aasta II kvartalis

Korter	remontimata	remonditud
1- ja 2toalised	9000–12 000	13 000–15 000
3- ja 4toalised	8500–11 000	12 000–14 000

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

Korterite üüriturg on Rakveres aktiivne. Üürikorter leiab uue elaniku hiljemalt nädala-kahe jooksul. Üürikorterite hinnad muutunud ei ole, üürileandjad ootavad stabiilselt üüri tasuvat ja korterit pikemat aega kasutatavat üürnikku. Uutes kortermajades olevate üüripindade hinnavahe on 5000–8000 krooni kuus.

Keskmeses seisukorras olevate möbleeritud korterite üürihinnad Rakveres 2008. aasta II kvartalis

Korter	Hind, kr kuus
1 toalised	3000
2toalised	3500
3toalised	4000

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

Eramud

Eramute turg Rakvere linnas on aktiivsust kaotamas. Võrreldes I kvartaliga on pakkumiste arv suurenenud 70 majalt üle 80. Seda võib seletada sesoonsuse printsiibi järgimisega – kevad on aktiivseim tegutsemisaeg. II kvartalis sõlmiti majadega alla 10 ostu-müügitehingu. Müüjad on koostöös maakleritega korrigeerinud majade müügihinna kuni 20%. Ostjate suurenenud huvi on märgata Rakvere linna lähiümbruse vanemate majade vastu. Mitu maja Päide külas on müüdud hinnaga 1,3–1,57 miljonit krooni.

Eramute tehinguhinnad Rakveres 2008. aasta II kvartalis

Seisukord	Hind, mln kr
Rahuldav	0,8–1,82
Hea, väga hea	2,0–3,2

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

IV kvartalis 2007 müüki tulnud uus eramukruntide arendusprojekt Rakvere lähinaabruses Vinni vallas on ostuhuvilistes tähelepanu äratanud, kuid tehinguteni pole veel jõutud. Arendaja soov on müüa osa kruntidest koos vastvalminud eramute/paariselamutega, samas mõned krundid on müügis kehtestatud detailplaneeringu alusel võimalusega ehitada eramud ja ridaelamu. Paariselamute võtmed-kätte-müügihind on 2,59 miljonit krooni, samadel tingimustel eramaja pakkumine on 2,895 mln krooni.

Põhja-Eesti rannikuäärne maamajade ja suvilate turg ei ole igakevadisi elustumismärke ilmutanud, tehingute register näitab üksikuid tehinguid. Ostuhuviliste arv on minimaalne. Maamajade kõige odavamad tehingud jäid hinnavahele 100 000–150 000 krooni. Selles hinnaklassis olevad maamajad vajavad suuremahulisi renoveerimistöid.

Äripinnad

Rakvere ärikeskuste jõujooned on Narva- ja Tallinna-suunalised. Koostamisel on detailplaneering Wiru Äripargi 16 ha suurusele kinnistule. See sisaldab 20 ärimaad, mille suurused on vahemikus 1200 m² kuni 1,4 ha. Detailplaneering näeb ette avarate parkimisaladega kaubanduskeskusi (v.a toidukaup) ning tootmis- ja laopindasid. Kohalikud ettevõtjad soovivad üürida 30–200 m² tootmispindasid, eelistatud on linnaäärsed heas seisukorras pinnad. Vajadus on korralike pesemisvõimalustega ja remonditud ruumide järele.

Büroopindade turul on üürinõudlus vähene. Ka büroopindade ostjaid napib. Üürihinnad on kesklinnas vahemikus 110–200 kr/m² kuus. Maikuu valmis Põhja keskuse esimene etapp ja avati K-Rauta kauplus. Kogu keskuse valmimist on oodata käeoleva aasta sügisel.

Prognoos

Elamispindade turul on tehinguaktiivsus ka edaspidi suhteliselt madala, jäädes kuus u 15 tehingu piire. Müüjad on sunnitud olema ostjate suhtes vastutulelikud, et müügi tagada. Äripindade osas on turule tulemas uusi kaubanduskeskusi, mistõttu suureneb konkurents ning tugevneb surve omanike paindlikumaks muutumiseks.

PÄRNU

- Kerkimas uued kaubanduspinnad
- Aktiivne korterite üüriturg
- Eramukruntide turg soikus

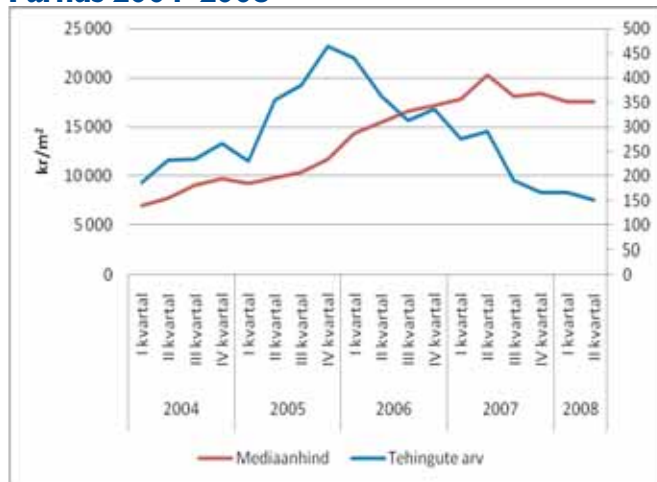
Korterid

Korterite ostmise vastu on huvi olnud suhteliselt leige, kuid võrreldes I kvartaliga on olnud huvilisi rohkem. Korterite hinnad on aasta algusest langenud u 7%. Vaadeldes tehinguinfot ja ostusoove, võib väita, et tehingusse on ostjad valmis minema eelkõige odavama hinnaklassi korteritega. Hinnapiirik on hetkel u 1 mln krooni, enim tehinguid toimub korteritega hinnavahele 500 000–800 000 krooni. Samas otsitakse ka eksklusiivseid ja kalleid rannapiirkonna- ja kesklinnakortereid. Nende vastu on huvi suurem just kevad-suveperioodil ning nende hinnad ei ole ka märkimisväärselt langenud, kuna pakkumine selles sektoris ei ole suur.

Uute kortermajade ehitusega ei ole viimase kvartali jooksul alustatud ning planeeritud suuremad projektid on edasi lükatud. Olemasolevates uusarendustes on korterite müügihinnad üsna palju langenud ning hinnad ostjatele vastuvõetavamad.

Üürikorterite turg on kevadega Pärnus muutunud aktiivsemaks. Otsitakse heas seisukorras kortereid peamiselt kesklinna ja rannapiirkonda. Korterite lühiajalise üüri hinnad algavad rannapiirkonnas 7000 kroonist kuus.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Pärnus 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Eramud ja elamumaa

Eramute pakkumine Pärnu maakonnas on liikunud tõusujoones. Kuna pakkumine ületab selgelt nõudlust, on olnud põhjust hindade langemiseks. Eramute hinnad Pärnu linnas on langenud kuni 5% ning maakonnas kuni 15%. Nõukogudeaegsed remonti vajavad eramud Raekülas maksavad keskmiselt 1,5–1,8 mln krooni. Linnast kuni 10 km kaugusel põllu peal saab karbi kujul elamuid juba alates 1,1 mln kroonist, linnale lähemal maksavad uued eramud keskmiselt 1,5–1,6 mln krooni. Eramukruntide turg maakonnas on raskemas olukorras. Pakkumist selles sektoris on väga palju ning hinnad on langenud kuni 20%.

Eramukruntide hinnad Pärnu linnas on alates 1000 kr/m² ja linnalähedastes asulates alates 250 kr/m². Väiksemaid krunte koos kommunikatsioonidega on maakonnas võimalik osta juba alates 250 000 kroonist. Uusarendustes on paljud arendajad valmis hindades ostjatele vastu tulema. Arvestades erinevate hinnalangemise kampaaniate tulemusi Pärnu maakonnas, on näha, et ostuhuvi on olemas, kuid ostuotsust takistab tegemast edasise hinnalanguse ootus.

Äripinnad

Pärnu kesklinnas käib aktiivne arendus- ja ehitustegevus. Alustatud on Port Artur 2 laienduse ehitamisega, valmimas on Pärnu Keskus ning ehitamisel selle juurde kuuluv parkimismaja. Kaubanduspinnad, mis antud hoonetesse tulevad, on juba ette broneeritud, reeglina need avalikku pakkumisse ei jõuagi. Kaubanduspindade üürhinnad Pärnu suuremates kaubanduskeskustes algavad keskmiselt 220 kr/m² kuus.

Uut büroopinda on võimalik Pärnus leida alates 130 kr/m² kuus. Vabu pindu on hetkel Papiniidu 5 ärimajas, kus hinnad on vahemikus 140–170 kr/m² kuus. Võimalik, et äärelinna büroopindade vastu suureneb lähiajal huvi, kuna kesklinnas on parkimine muudetud tasuliseks ning ettevõtetele on nii oma töötajate kui ka klientide jaoks soodsam paikneda äärelinnas.

Ärimaad, mis on sobivad tootmis- ja laopindade ehituseks, on Pärnu lähistel võimalik leida alates 250 kr/m². Sauga lähedusse näeb valla üldplaneering ette äri- ja tootmispiirkonda, kus on juba mitme kinnistu detailplaneeringi kehtestatud.

Prognoos

Järgmise kvartali jooksul võib prognoosida edukat perioodi üüri-korteriteturul. Jätakuvalt tehakse tehinguid ka eksklusiivsete ja hinnatud piirkonnas paiknevate korteritega. Keskpäraste elamispindade ja kruntide müümine on raskendatud, kuna suveajal mõtlevad vähesed eluaseme soetamisele ning lükkavad protsesse sügisesse. Järgmisel poolaastal on oodata mitmete uute kaubanduspindade valmimist, mis leevendavad valitsenud defitsiiti.

VILJANDI

- Järelturu korterite turg aktiivsem
- Maade ja majade turg stabiilne
- Aktiivne kaubanduspindade juurdeehitus

Korterid

II kvartalis on jõudsalt kasvanud tehingute arv järelturu korteritega tehtud tehingute osas. Tõus on võrreldes I kvartaliga üle 30%. Omanikku on vahetanud kõige enam 2toalised korterid, kusjuures I kvartalis võisime täheldada just 3- ja 4toaliste korterite aktiivsemat müüki. Keskmine hinnatase ei ole märkimisväärselt muutunud, veidi on odavnenud väiksemad korterid ning kallinenud suuremad.

Jätakuvalt on kõige rohkem tehinguid tehtud Männimäe linnaosas, kus keskmine hinnatase on 12 500 krooni/m². Kesklinna piirkonnas on II kvartalis tehtud kõige rohkem tehinguid 2toaliste korteritega, mille hind jääb 14 300 krooni lähedale.

Korterite keskmised hinnad Viljandis 2008. aasta II kvartalis

Korterid	Hind, kr/m ²
1toalised	11 000–13 000
2toalised	9000–14 000
3toalised	11 000–14 500

Allikas: Uus Maa Viljandi büroo

Uusarendustel jätkub müük tavapärasel rütmis. Keskmise hind uutel korteritel on 20 000 kr/m².

Eramud ja elamumaa

Maad ja majad ei ole II kvartalis veel aktiivseks müügiartikliks muutunud, seis on võrreldav I kvartaliga. Otsitakse linnamaju, mis oleksid optimaalse suurusega ning elamiskõlblikus seisukorras. Eramute tehinguhinnad on olnud keskmiselt 11 500–13 000 kr/m². Nn valge karbi kujul müüdavate uute eramute hinnad linnast väljas jäävad enam-vähem samasse vahemikku. Linna piiriga külgnevate kruntide hinnatase uusarendustes on 126–250 kr/m². Veidi kaugemal, Metsküla teel asuva Andrese arenduse (5 km linnast) hinnatase on 70–120 kr/m².

Äripinnad

I kvartalis valminud sisustuskaubamaja Home Gallery kõrvale krundile kerkib spordi- ja vabaajakaupade kaubanduskeskus DayOff, mille enamik üüripindu on kaetud juba üürilepinguga. Kogu Tallinna–Leola tn piirkond on kujunemas suuremaks äripiirkonnaks. Viljandi vanimas kaubanduskeskuses Centrum on alustatud renoveerimis- ja juurdeehitustöödega. Kaubanduspindade üürhinnad Viljandis on vahemikus 100–250 kr/m² kuus.

Büroopindade osas on vakantsus suurem, valminud Unistari keskuses leidub hulgaliselt vabu kvaliteetseid büroopindu. Büroopindade hinnad on Viljandis keskmiselt 70–120 kr/m² kuus.

Suurenenud on nõudlus laopindade ja tootmismaa järele. Kohalikud ettevõtted vajavad nii lao- kui ka tootmispindu, mis oleksid nüüdisaegsemad ning logistiliselt sobivas kohas.

Prognoos

Uute elamuarenduste ehitamist lähitulevikus oodata ei ole, on siiski mõned projektid, mille alustamist või külmutamist otsustatakse vastavalt majanduslikule olukorrale. Järelturu korterite ja majade osas toimib turg tavapäraselt, hinnalangusi ette näha ei ole, tehingute arv jääb samasse suurusjärku.

Äripindadeturul on osalejad muutunud ettevaatlikumaks ning Viljandi suhteliselt väikese turu tõttu kalkuleeritakse enne investeeringu tegemist tõsiselt. Praegust olukorda võib nimetada ooteseisundiks, mis sõltub majandusarengu üldisest taastumisest. Samas ei saa rääkida täielikust vaikusest, sest majanduse praeguses seisus on võimalik teha just soodsaid investeeringuid, mis majandustõusu ajal end ära tasuvad.

PAIDE

- Elamispindade turul suurem aktiivsus
- Tehinguhinnad on püsinud stabiilsed
- Nõudlus odavamate elamukruntide järele linnas
- Suurenenud kauplusekettide huvi ärikinnistute vastu

Korterid

II kvartal Järvamaa kinnisvaraturul on võrreldes I kvartaliga muutunud veidi elavamaks. Juuni lõpuks oli müügisolevate korterite arv kinnisvara-portaali www.city24.ee andmetel Paides 80–85, mis on vähem kui eelmisel kvartalil (100 korterit). Tulenevalt pakkumise stabiliseerumisest on hinnatase jäänud samaks.

Tehingute arv on olnud poolaasta jooksul suhteliselt stabiilne, kuid aastataguse ajaga võrreldes on tehingute arv langenud u 40%. Keskmised hinnad on jäänud umbes samasse suurusjärku – 8000–13 500 kr/m². Valdava osa tehingutest tehakse 2-3toaliste korteritega, mis on renoveeritud ning kuhu on võimalik kohe elama asuda. Huvi on jätkuvalt ka uute korterelamute vastu, mida Paides napib. Hetkel valmivas Bermuda äri-kortertermajas on saadaval korterid hinnaga 15 500–17 000 kr/m². Üüriturg jätkab oma tavapärase näoga, nõudlus ületab pakkumise ja üürihinnad on valmis maksa lisaks kommunaal maksetele 2000–3500 krooni kuus.

Eramud ja elamumaa

Kevade saabumisega elavnes ka elamumaa- ja eramutetur – nii huviliste kui ka tehingute arv on võrreldes I kvartaliga kasvanud ning tehinguid tehakse hinnavahemikus 300 000–800 000 krooni. Nõudlus on jätkuvalt uemate eramute järele Paides või Türi linnas, mille hinnad jäävad alla 2 mln krooni. Elamukruntide pakkumine linna lähedal ületab nõudlust. Paide linnas on aga jätkuvalt nõudlus 800–1 500 m² suurusega elamukruntide järele, kuid pakutavate kruntide hinnatase on hetkel veel kohaliku ostujõu jaoks liiga kõrge. Türi vallas Kirnas on müügil Jõekäärü elamukrundid hinnaga kuni 350 kr/m². Samuti valmivad sügisel ridaelamuboksid, mille hind koos juurde kuuluva maaga on 1 900 000 krooni.

Äripinnad

Paides napib kesklinnas kvaliteetseid büroopindu. Sellest tulenevalt on ka üürihinnad tõusutempos liikunud ja on olemasolevates büroohonetes vahemikus 120–200 kr/m². Peagi tuleb leevendust Bermuda ärimajas pakutavate büroopindade näol, kuid kogu nõudlust see ei kata.

Kaubanduspinda võrreldes I kvartaliga ei ole juurde tulnud, kuid augusti lõpus valmib Paide kesklinnas Selver, millega lisandub kaubanduspinda u 1200 m². Aktiivset huvi näitavad üles teised toidu- ja ehituskaupade ketid, otsides Paidesse kaubanduseks sobivaid kinnistuid. Tootmis- ja laohooneid ning tootmiskaupa on pakkumises piisavalt, nõudlus seevastu tagasihoidlikum. Olulisteks kriteeriumiteks on asukoht, juurdepääs ja parkimisvõimalused. Hinnavahemik müügis olevatel kinnistutel on 300–600 kr/m².

Paide lähikümbruses ja mujal maakonnas on pakkumisel palju endisaegseid lagununud laudooneid, mille vastu suurem huvi puudub. Hooaja algusega on tõusnud huvi põllumaa vastu – olenevalt asukohast on tehtud tehingute hinnavahemik keskmiselt 10 000–20 000 kr/ha.

Jätkub aktiivne Mäo piirkonna arendamine ja seoses uue Tallinna-Tartu maantee trassi väljaehitamisploandidega on huvi sealsete kinnistute vastu suur.



Bermuda äri- ja kortertermaja Paides

Prognoos

Prognoos elamispindade puhul tehingute arvu ja hinnalangust ette ei näe, küll aga on pisut ruumi müügihindade korrigeerimiseks. III kvartali jooksul võib kommunikatsioonidega elamukruntide pakkumine Paide lähipiirkonnas kasvada ja see võib mõjutada müügil olevate ülepakutud hindadega kruntide hinnataset. Peale Bermuda äri- ja kortertermaja pole uusi korterelamuid ja büroohonedeid lähiajal valmimas. Jätkuv nõudlus on kaubanduspindade järele, mida pisut leevendab Selveri avamine.

HAAPSALU

- Korterite pakkumine suureneb
- Otsitakse odavama hinnaklassi maakodusid
- Suveperioodil üüriturg aktiivsem

Korterid

Kevadine periood on olnud vaiksem kui eelmisel aastal ja aastate lõikes üldse. Pakkumine on pidevalt suurenenud ning praeguseks on võimalik Haapsalus valida ligi 200 korteri vahel. Väljastpoolt ostjad on olnud ettevaatlikud ja kohalikud ei jaksa kallimat kinnisvara osta. Tendents on hinnalanguse suunas ja arukad müüjad müüvad kortereid hinnaga, mis vastab ostujõule ja objekti lisaväärtustele. Samas ei ole alati ka ainult madal hind garantiiks, et korter ära ostetakse. Hinnatase Haapsalus ei ole siiski veel paigas, millest annavad aimu suured hinnakäärid – elamiskõlblike korterite hinnad varieeruvad väga laias vahemikus, 11 000–20 000 kr/m². Uutes elamutes on kõrgeimad hinnad tornelamus Posti tn 41, kus pakkumishinnad ulatuvad 35 000 kr/m². Renoveeritud puitmajades on aga võimalik kortereid leida 22 000–30 000 kr/m².

Üürikorterite järele on suur nõudlus nagu mitmes Eesti väikelinnas. Üürihinnad on keskmiselt 2000–5000 krooni kuus, kuid suvel on kuurortlinnas võimalik ka kõrgemat üüri saada.

Eramud ja elamumaa

Elamud on Läänemaal endiselt kallid ja ostjate huvi seega piiratud. Olevalt majade suuruselt ja korrashoiust kõiguvad hinnad Haapsalu linnas vahemikus 10 000–31 000 kr/m². Mõne renoveeritud maja ruutmeetrihind on odavam kui remonti vajavatel, mistõttu hinnakorrektsioonid on möödapääsmatud.

Maakodu saab Läänemaal soetada alates 300 000–400 000 kroonist. Need on sageli amortiseerunud ja pakuvad seni peavarju, kuni uus ehitis valmib. Kallimad talud ja maamajad algavad miljonist kroonist ja jõuavad 3 miljoni piirimaile. Kuna pangad on laenude andmisel konservatiivsemad, on rahalised takistused nii mõnigi kord potentsiaalsetele ostjatele ületamatud. Kaalutakse ka variante osta maatükk, et lasta sinna palkmaja peale ehitada. Nende osas on aga pakkumisi väga palju ning see jääb nõudlust ületama veel pikemaks ajaks.

Äripinnad

Äripindade turul ei ole Haapsalus suuremaid muudatusi toimunud. Büroopinnad kesklinnas on nõutud ja hinnas ning üürimäärad ulatuvad kuni 120 kr/m² kuus. Põhiline ettevõtetus- ja kaubandustegevus jääb Ridala valla territooriumile ning Uuemõisas pakutavate kruntide hinnasoo on tõusnud kuni 500 kr/m². Kaubanduspindade üürhinnad on Haapsalus kuni 230 kr/m².

Prognosis

Haapsalu ja Läänemaa kinnisvaraturul esineb hinnatasemes jätkuvalt vastuolulisust. Erasikud ei lepi hindade alanemisega ning kiivalt hoitakse varasemat müügihinda. Suveperioodil on oodata aktiivsemat üüriturgu, kuid müügitehingute arvud võivad veelgi kahaneda.

KURESSAARE

- Korterite hinnad stabiilsed
- Suurem huvi odavamate eramute vastu
- Avatakse mitu uut kaubakeskust

Korterid

Korterite pakkumine on viimase poolaasta jooksul olnud Kuressaares stabiilne. Ka korterite tehinguhinnad ei ole kvartali jooksul langenud. Maakonnas olevate korterite vastu on jätkuvalt huvi ning ka nende hinnad on olnud stabiilsed. Uusarendustes on langetatud hindasid või pakutakse ostjatele erinevaid boonuseid. Osa arendajaid on aga ootepositsioonil ning pigem soovivad kortereid välja üürida kui hindu langetada. Kuressaare vanemate korterite hinnad on keskmiselt vahemikus 11 500–15 000 kr/m², uutel korteritel 15 000–23 000 kr/m². Maakonnas on võimalik kortereid osta hinnaga 4000–8000 kr/m².

Korterite üüriturul käib kevadele ja suvele omaselt vilgas tegevus. Suveperioodil on selgelt soovijaid rohkem kui pakkumisi, mis viib üürihinnad tõusule. Kuressaares on üürikorterite hinnad keskmiselt vahemikus 3000–5000 krooni kuus ning maakonnas 1300–2500 krooni kuus. Suvekuudeks või lühikeseks ajaks üürides on üürihinnad kõrgemad ning nt 2-toalist renoveeritud korterit on võimalik saada u 7000 krooniga kuus. Majade üür on suvekuudel 10 000–15 000 krooni kuus.

Eramud ja elamumaa

Kuressaare linnas otsivad kliendid soodsa hinnaga eramuid. Ostuhuvi on u 1000 m² krundil paiknevate rahuldavas seisukorras vanemate majade vastu, mille hind ei ületa 1,5 mln krooni. Samuti on huvi Kuressaare linnast 15–20 km kaugusel asuvate vanemate odavamate majade vastu. II kvartali jooksul olulist hinnalangust ei olnud, kuid müügihindadest tingitakse kuni 10% alla.

Vanemad eramud Kuressaare linnas on hinnaklassis 0,9–1,8 mln krooni, hinnad varieeruvad olenevalt täpsest asukohast, hoone seisukorras, tehnosüsteemidest, abihoonete olemasolust jms. Uute majade hinnad Kuressaare linnas on vahemikus 1,7–3,5 mln krooni. Eramukruntide hinnad Kuressaares on keskmiselt vahemikus 700–1000 kr/m². Arhailised talukompleksid ja uued palksuvilad, mis piirnevad mere või muu veekoguga, on pakkunud huvi eelkõige välismaalastele. Nende hinnad algavad keskmiselt 1,5 mln kroonist.

Äripinnad

Tänases majandusolukorras on ettevõtete hirmud laienemise suhtes väljaspool Tallinna vähendanud nõudlust Kuressaare äripindade järele. Büroopindade vastu on huvi vähene ning hinnatase on olnud kvartali jooksul stabiilne, jäädes kesklinnas vahemikku 130–170 kr/m², äärelinnas 35–100 kr/m² kuus. Kaubanduspindade turul on liikumist veidi rohkem ning kerkimas on mitmed uued poed ja keskused. Sügisel valmib ca 16 000 m² netopinnaga Auriga keskus, ehitamisel on Kuressaare teine Säätumarket, planeerimisel on ka uus Maxima kauplus. Kaubanduspindade hinnad Kuressaares on keskmiselt 200–270 kr/m² kuus.

Prognosis

Elamispindade turul on suvel aktiivsem korterite ja majade üüriturg. Kuna ostu-müügitehingute arvud on võrreldes aastataguse ajaga vähenenud, võib oodata ka jätkuvaid hinnakorrektsioone. Äripindade osas võib prognoosida järgmiseks poolaastaks sama ettevaatlikku suhtumist laienemissüsteemidesse ning vajaduse korral ka plaanide külmutamist.

JÕHVI

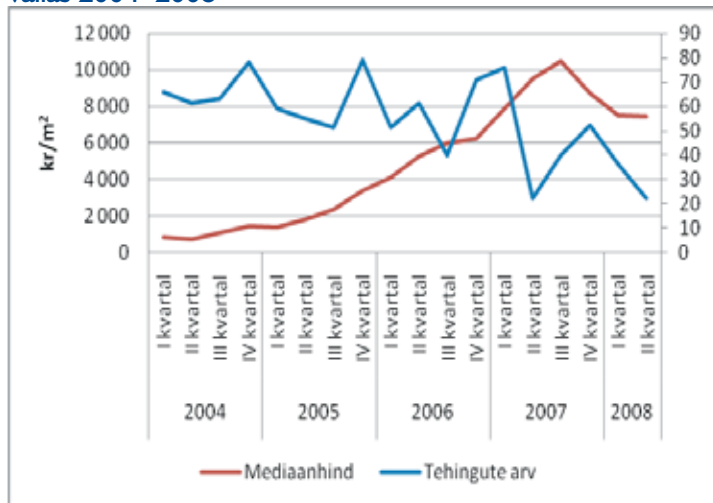
- Korterite hinnad kvartali jooksul stabiilsed
- Suvilate vastu huvi väikene
- Pakkumises olevad eramud kohalike jaoks endiselt liiga kallid
- Suuremad äriprojektid edasi lükatud

Korterid

II kvartali algus oli Ida-Virumaal paljulubav, kuid mai ja juunikuul olid tehinguaktiivsusest siiski loiid. Korteriomanditega toimunud tehingute arvud on kahanenud viimase viie aasta madalaimale tasemele. Vaatamata sellele säilis peaaegu eelmise kvartali hinnatase. Renoveeritud korterite ruutmeetri pakkumishinnad Jõhvis on vahemikus 9000–11 000 krooni ning Ahtmes ja Kohtla-Järvel 7000–8000 krooni. Uusarenduste korterite pakkumishinnad on samuti langustendentsis, jäädes keskmiselt vahemikku 16 000–20 000 kr/m².

Üürikortereid vajab Jõhvis peamiselt väljastpoolt tulnud tööjõud. Kuna Viru vangla ehitus on lõppenud, on kahanenud ka ehitustööjõu nõudlus üürikorterite järele. Seetõttu on üürihinnad ca 15% langenud. Korterite kuuüürid algavad 1500 kroonist ning ulatuvad kuni 5000 kroonini.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Jõhvi vallas 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Eramud ja elamumaa

Ka eramute ja elamukruntide turul oli II kvartali lõpp suhteliselt vaikne. Pakkumises olevad objektid on kohaliku ostjaskonna jaoks valdavalt liiga kallid. Otsitakse 1970.–80. aastail ehitatud kivimaju, kus on olemas vajalikud tehno võrgud. Selliseid maju soovitakse hinnaklassis 1,0–1,3 mln kr, kuid pakkumises on korralikud eramud alates 2 mln kroonist. Kommunikatsioonidega kruntide hinnad Jõhvi linnas on keskmiselt 400–500 kr/m², linna lähistel on aga võimalik krunte leida ka 100–200 kr/m².

Kuna inimesed on tuleviku suhtes pessimistlikumalt meelestatud ning püütakse säästa, siis on ka vähenenud huvi maamajade ja suvilate vastu Ida-Virumaal. Olulist huvi suurenemist suvilate ostu vastu sel kevad-suvel ei tulnud. Maamajade hinnad suvituspiirkondades ja nende lähistel on keskmiselt 700 000–900 000 krooni ja sisemaal, vähem hinnatud asukohtades 250 000–450 000 krooni.



Renoveeritud 1960. aastate eramute hinnad Jõhvi linnas jäävad vahemikku 1,6–2 mln krooni

Äripinnad

Kuigi Jõhvi on planeeritud erinevaid ärikeskuseid, ei ole praegu ehitustega alustatud, kuna arendajatel on pankadest keeruline finantseerimist saada, kui planeeritavale hoonele pole piisavalt broneerimislepinguid. Viimaseid on aga vähem, kuna ettevõtteid hoiavad kulused kokku ja seetõttu ei laiene ega paranda oma töötingimusi. Olemasolevad ärikeskused toimivad hästi, kuid aeg-ajalt on ka nendes vakantseid pindu. Kaubanduspindade üürihinnad ulatuvad Jõhvis 250 kr/m². Uute büroopindade üürihinnad ulatuvad kuni 150 kr/m².

Prognos

Suveperioodiks võib Ida-Virumaa kinnisvaraturul oodata veelgi rahulikumat arengut. Elamispindade hinnad võivad alaneda, kuna tehingute arv on kiiresti kahanenud. Uute äriprojektidega ei alustata, kuna uutele pindadele pole piisavalt huvilisi. Nii arendajad, ettevõtteid kui ka tarbijad on äraootaval seisukohal.

JÕGEVA

- Suurenenud nõudlus üürikorterite järele
- Otsitakse looduskaunis asukohas maamaju
- Avati uus Maxima kauplus

Korterid

Korteriturul ületab endiselt pakkumine nõudlust ning müügiperioodid on küllaltki pikad. Ostuotsusega ei tormata ja otsus langetatakse eelnevalt põhjalikult kaalutledes. Müüjad, kel olid varasemalt liiga kõrged hinnaootused, on sunnitud korteri hinda langetama selle tegeliku väärtuse tasemele, lootes nii müügiga kiiremini lõpule saada. Korterite müügihinnad on Jõgeval keskmiselt vahemikus 5000–7000 kr/m². Huvi on kasvanud ahiküttega korterite vastu. Nii mitmedki inimesed on otsustanud vahetada senise suurema korteri väiksema ja vähem kulusid nõudvama vastu. Kuna gaasikütte hind tõuseb lähiajal veelgi, võib arvata, et see mõjutab korteriturgu ka tulevikus.

Korterite üüriturg on Jõgeval muutunud veelgi aktiivsemaks ja nõudlus üürikorterite järele on kasvanud. Endiselt soovivad lühemaks perioodiks korterit üürida ka mujalt Jõgevale tulnud hooajatöölised. Üürihind jääb 3toalise korteri puhul vahemikku 1500–2000 krooni kuus.

Eramud ja elamumaa

Huvi elamukruntide vastu Jõgeva linnas on pisut kasvanud. Eelistatakse krunte, mis jääksid Pedja jõe äärde, kuid avalikus pakkumises niisuguseid krunte eriti ei ole. Elavnemist on märgata ka elamuehituses. Kalda tänavale, kust Pedja jõgi vaid mõnekümne meetri kaugusel, on kerkinud kolm eramut, Suurel tänaval käib ühe elamu ehitus.

Huvi püsib endiselt linnast väljas asuvate talukohtade vastu. Hinnatakse eelkõige asukoha privaatsust ja piirkonna infrastruktuuri. Just asukoht ongi muutunud ostjale veelgi olulisemaks ning on piirkondi, kus nõudlus samahästi kui puudub, kuigi hinna ja kvaliteedi suhe igati paigas. Jätkuvalt eelistatakse maamaju, mille hind jääks sõltuvalt selle seisukorrast ja kinnistu suuruselt 450 000–650 000 krooni vahele, ning maju, mis jääksid Jõgeva linnast maksimaalselt 15 kilomeetri kaugusele. Jõgeva linnas jäävad pakutavad majad hinnavahele 500 000–1,7 miljonit krooni. Nõudlus on väike majade osas, mille hind on kõrgem kui miljon krooni.

Äripinnad

Äripindade areng, mis seni oli Jõgeval küllaltki aeglane, on hoogustunud. Juunikuu algul avas Jõgeva kesklinnas uksed kauplus Maxima. Mustvees avas uksed uus Konsumi kauplus, kus ruumi enam kui 1500 m². Konsumi kauplusega ühe katuse all on veel bussijaama ootesaal ning ruumid aptee- gi, Ergo Kindlustuse, Hansapanga ja Eesti Posti jaoks.

Ehitustegevus käib ka Jõgeval Suure tänava krundil, kus lähiajal peaks avama uksed järgmine kauplusehoone. Äripinna üürihind on Jõgeva kesklinnas endiselt vahemikus 100–150 kr/m², äärelinnas alla 100 kr/m².



Vastavatud Maxima kauplus Jõgeval.

Prognosis

Võrreldes 2008. aasta I kvartaliga, ei ole kinnisvarahinnad Jõgevamaal langenud, hinnatõus aeglustus 2007. aasta lõpus ning on nüüdseks peatunud. Kuna oma kodu soetamine on muutunud pankade laenupoliitika tõttu raskemaks, jätkub ka tulevikus nõudlus üürikorterite järele. Huvi maamajade vastu püsib tõenäoliselt ka lähiajal ning kasvab mujalt Eestist tulnute osakaal Jõgevamaale maamaja soetajate hulgas, sest majade hinnad on vastuvõetavad ning pakkumises on põnevaid eelmise iseseisvuse aegseid heas seisukorras talumaju, mille järele on nõudlus viimasel ajal veelgi kasvanud.

NARVA

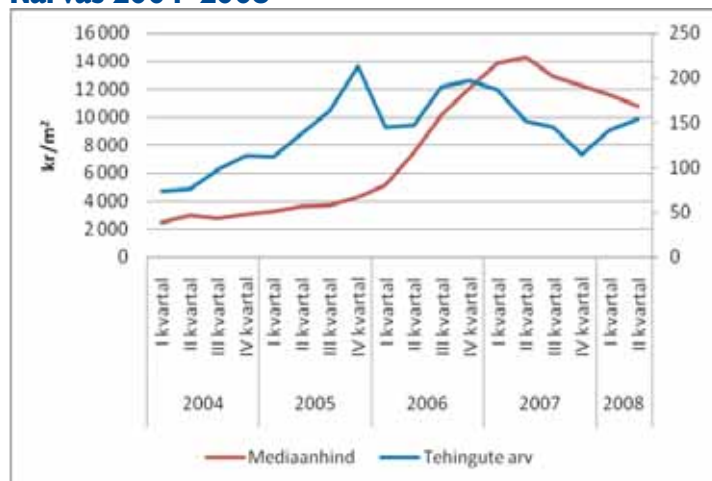
- Korterite pakkumine stabiliseerunud
- Eramute ja kruntide hinnad jätkuvalt kõrged
- Uued ärikeskused vähendavad äripindade defitsiiti

Korterid

Korterite pakkumine suurenes Narvas väga kiiresti 2007. aasta kolme esimese kvartali jooksul, mil nende arv City24 portaali andmetel kaheksakordistus. 2008. aasta, sh II kvartali jooksul on pakkumiste arv püsinud suhteliselt stabiilsena – keskmiselt on pakkumises u 400 korterit. II kvartalis on nõudlus korterite järele veidi tõusnud ning seetõttu on tehtud korteritega ka rohkem tehinguid. Peamiseks takistuseks tehingute tegemisel on pankade karmistunud laenuingimused, mistõttu inimesed ei saa endale soovitud vara lubada.

Keskmine tehinguhind on langenud praeguseks umbes aasta jooksul, sh viimasel kvartalis u 5%. Korterite hinnad on keskmiselt vahemikus 11 000–13 000 kr/m², odavaimate äärelinna hruštšovka-tüüpi majade korterite hinnatase algab 8000 kr/m².

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhind Narvas 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Palju otsitakse ka üürikortereid, kuid pakkumine on Narva linnas nende osas väike. Keskmised üürihinnad on vahemikus 2000–5000 krooni, millele lisanduvad kommunaalkulud.

Eramud ja elamumaa

Eramute ja kruntide pakkumine on minimaalne. Pakkumises olevad objektid on sageli ülehinnatud ega vasta kohalike elanike ostujõule. Seetõttu tehakse tehinguid vähe ning turg on suhteliselt loid. Hinnatumad piirkonnad on Narva linna lähisel, Norova jõe ääres ning Narva–Narva-Jõesuu tee äärsel aladel. Heas korras eramute tehinguhinnad on vahemikus 1–2,5 mln krooni, uuseramute hinnad algavad 2,5 mln kroonist. Huvi tuntakse ka kinnistute vastu Narva-Jõesuu lähisel, kuhu soovetakse soetada kas maakodu või selleks sobiv krunt. Maatükkide hinnad algavad 350 kr/m². Majade ja ka maa vastu Narvas ja Narva-Jõesuus tunnevad huvi Vene riigi kodanikud, kuid maa ostmise võimalus piiritsoonis neil puudub.

Äripinnad

Kaubandus- ja büroopindade puhul on suurem nõudlus nüüdisaegsete uute või renoveeritud pindade järele. Eelistatakse paikneda suuremates ärimajades või kaubanduskeskustes. Narva büroopindade üürihinnad on vahemikus 80–200 kr/m² kuus ning enim nõutakse ruume suurusega 30–50 m². Kuna 2007. aasta alguses lisandus Narva uus Kerese keskus, siis leevendas see büroopindade defitsiiti ning edasine hinnatõus on pidurdunud. Ärimaade suhtes tuntakse huvi detailplaneeringuga maatükkide vastu, mis asuvad kesklinna läheduses ja/või peatänavate ääres.

Prognosis

Elamispiindade turul on oodata ka edaspidi hindade langust ja diferentseerumist. Vähem langevad hinnatud piirkondades Stalini-aegsete majade korterite hinnad, kuna nende pakkumine on piiratud ja nad on Narvas kõrgemalt hinnatud. Oodata on ka eramute ja kruntide hinnalangust, et need vastaksid kohalikele ostujõule.



Käesoleva trükise on koostanud UUS MAA Kinnisvaragrupp. Turuülevaate eesmärk on jagada informatsiooni ning see ei pretendeeri turu ning sündmuste veatule kirjeldamisele. Info, mille ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis on meie arvates usaldusväärsed, kuid me ei saa garanteerida nende eksimatust. UUS MAA Kinnisvaragrupp ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otseste või kaudsete kahjude korral. Trükise "Eesti kinnisvaraturu trendid. 2008 II kvartal" autoriõigused on kaitstud. Selle väljaande või mõne selle osa paljundamine (elektrooniliselt, mehaaniliselt või muul moel kopeerides), salvestamine ja levitamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvaragrupp kirjalikul loal.

Värskeim kinnisvarainfo:
www.uusmaa.ee

