

EESTI KINNISVARATURU ÜLEVAADE

SUVI/SÜGIS 2008



SISUKORD

Majandusindikaatorid	1
Tallinna büroopinnad	1
Tallinna kaubanduspinnad	4
Tallinna lao- ja tootmispinnad	5
Investeeringute turg	6
Tallinna korterid	7
Tallinna eramud ja elamumaa	10
Tartu	11
Rakvere	14
Pärnu	15
Viljandi	16
Paide	17
Haapsalu	18
Kuressaare	19
Jõhvi	20
Jõgeva	20
Narva	21

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

UUS MAA VILJANDI BÜROO

Lossi 22, Viljandi 71003
tel 435 1361
faks 435 1361
viljandi@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 17, Jõhvi 41533
tel 337 1193
faks 337 9754
johvi@uusmaa.ee

UUS MAA KURESSAARE BÜROO

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

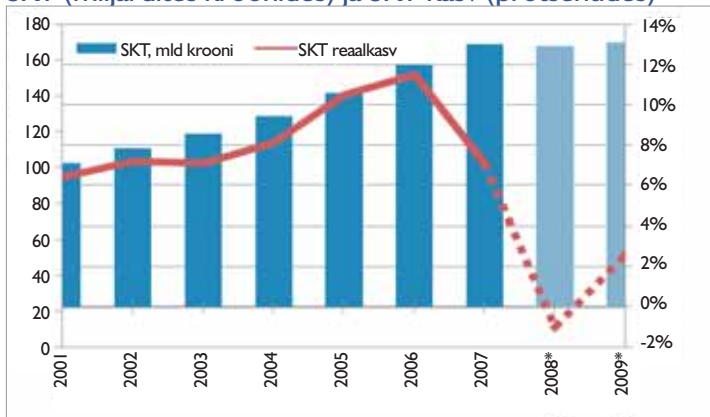
MAJANDUSINDIKAATORID

- Väliskeskkond püsib heitlik
- Inflatsioonitempo jätkuvalt kiire
- II kvartalis SKT langus
- Olukorra paranemist oodatakse 2009. aastal

Viimaste kvartalite jooksul on väliskeskkond muutunud heitlikumaks. Kui 2008. aasta alguses kasvas Eesti peamiste kaubanduspartnerite majandus veel suhteliselt kiiresti, siis teises kvartalis aeglustus kasv märgatavalt ning euroala majandus isegi kahanes 0,2%. Majanduse kindlustunde indikaator alanes Euroopas juulis järsult oma madalaima tasemeni alates 2003. aasta märtsist. Augustis euro nõrgenes ja nafta hind alanes, see peaks kindlustunnet tõstma.

Eesti majandus on kohandumas jätkusuutlikule arengule, millega kaasneb kasvu aeglustumine. Eesti majandus vähenes 2008. aasta II kvartalis 1,1%. Majanduse reaalkasv võib käesoleval aastal jääda negatiivseks, kuid samas kaasneb sellega ka laenumahu kiire kasvu, jooksevkonto puudujäägi ja inflatsiooni taandumine. Majanduskasvu taastumist positiivseks on oodata alles 2009. aastal.

SKT (miljardites kroonides) ja SKT kasv (protsentides)



*Prognos
Allikas: Statistikaamet, Rahandusministeerium

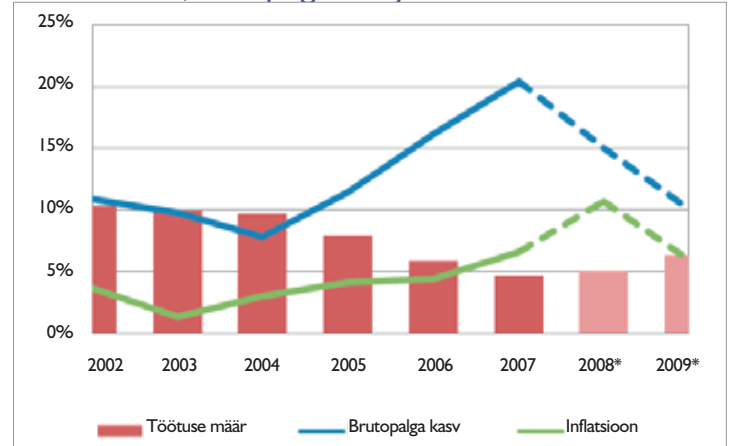
Majanduse jahtumine on vähendanud sisemajandusest lähtuvat hinnasurve ning välisasakaal on hakanud paranema. Jooksevkonto puudujääk on oluliselt vähenenud ning kaubandusdefitsiit kahanenud. Väliskaubandusbilansi defitsiit ulatus juunis 3,6 mld kroonini, see on 15,0% väiksem aastagausest puudujäägist.

Tarbijahindade aastane kasv aeglustus augustis 11%ni. Eurotsooni inflatsioon on seevastu jätkuvalt tõusutrendil ning on energiahindade tõusu tõttu kiirenenud 4,0%ni. Toormehinnad hoiavad inflatsiooni kõrgena kõikjal maailmas. Käesoleval aastal ootab Välisministeerium inflatsioonitempoks 10,7% ning 2009. aastaks 6%.

2008. aasta II kvartalis ulatus töötavate inimeste arv üle 650 000, mis on 2000 võrra vähem kui samal ajal aasta tagasi. Tööpuudus langes rekordilise 4,0%ni, mis on viimase 15 aasta madalaim. Töötus vähenes tänava II kvartalis ainult mitteaktiivsuse kasvu tõttu, sest tööga hõivatuid oli sama palju kui I kvartalis. Välisministeeriumi hinnangul suureneb tööpuudus 2008. aastal 5%ni ning 2009. aastal 6,3%ni. Keskmise brutokuupalk ulatus II kvartalis 13 306 kroonini, mis on 15,2% rohkem kui möödunud aastal sa-

mal ajal. Palgakasv 2009. aastal väheneb, kuna ettevõtted ei ole muutunud majandusolukorras suutelised töötajate palku oodatud mahus tõstma.

Töötuse määr, brutopalka kasv ja inflatsioon 2002–2009

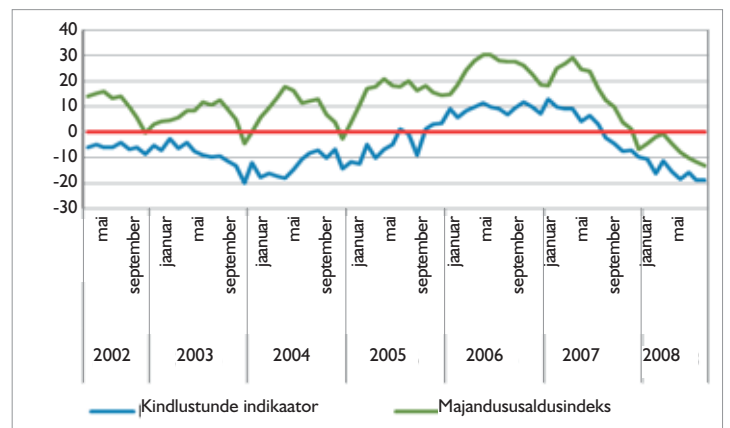


*Prognos
Allikas: Statistikaamet, Rahandusministeerium

Ettevõtjate ja tarbijate usaldus ning ootused majanduse tuleviku suhtes püsivad madalal. Sellest tulenevalt ollakse mures ka oma rahalise seisundi pärast, kuna koondamised ja ettevõtete pankrotid on muutunud sagedasemaks.

Allikas: Maa-amet

Eesti tarbijate kindlustunde indikaator ning majandus-usaldusindeks



Allikas: Eesti Konjunktuuriinstituut

TALLINN Büroopinnad

- Uued ehitatavad büroomajad täituvad aeglaselt
- Üürihinnad äärelinnas langesid
- Püsib nõudlus südalinn bürooruumide järele
- Tootlused tõusevad

Kvaliteet

Kvaliteediklassid on määratud välisinvestorite hinnangutest lähtuvalt, kaastades nii hoone vastavust tänapäeva tehnilistele ja kvaliteedinõuetele kui ka ehitise asukohta.

A+ kvaliteediklassi kuuluvad südalinna esmaklassilise asukohaga uued esinduslikud büroohooned (ehitatud pärast sajandivahetust), kus on olemas kõik tänapäevased tehnoseadmed, nagu kliimaseadmed, sidevahendid, valve jm.

A-kvaliteediklassi kuuluvad enamasti kesklinna uued ja renoveeritud büroohooned, mille kvaliteeditase on mõnevõrra madalam või asukoht vähem hinnatud kui A+ büroopindadel. Siia klassi kuuluvad ka äärelinna bürood, mis ehituskvaliteeditilt lähenevad A+ klassile, kuid ei vasta A+ asukohanõuetele.

B-kvaliteediga on peamiselt kesklinna ja äärelinna nõukogudeaegsed haldusruumid, mis on renoveeritud, kuid ei vasta kõigile tänapäeva nõuetele, ning äärelinna renoveeritud, kuid siiski mõnele nõudele mitte vastavad büroopinnad.

Kvaliteet	Üüri muutus poolaastaga	Vakantsuse muutus poolaastaga	Üürihinna prognoos	Vakantsuse prognoos
A+	→	→	→	→
A	↘	→	↘	↗
B	↘	↗	↘	↗

Allikas: Uus Maa

Hea kättesaadavus, esinduslikkus ja nähtavus annavad ettevõttele konkurentsieelise. Seetõttu eelistavad firmad, kellele on eespool nimetatud tähtis, Tallinna city ja kesklinna büroohooned. Hoone kvaliteedi osas nõuab klient väga häid tehnilisi tingimusi ja võimalikult head asukohta. Sama tähtis kui logistiliselt hea asukoht, on parkimisvõimaluse olemasolu ja selle maksumus, lisaks juurdepääsu mugavus, hoone maine, kaasüürnike sobivus kliendi äritegevusega ning võimalus kohaldada bürooruume kliendi vajadustele. Nendele tingimustele vastamine seab A+ ja A-kvaliteediga büroohooned suurimasse nõudlusorbiiti.

Pakkumine

Büroopindade pakkumine suurenes kiiresti 2007. aasta jooksul. Viimase poolaasta jooksul ei ole alustatud uute büroomajade ehitamisega ning nende ehitamine ei oleks tänast olukorda arvesse võttes kasumlik. 2008. aastal valmib kokku ligi 90 000 m² uusi bürooruume üle linna. Nendest

Uued ehitatavad büroomajad 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
Eesti Raudtee maja	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 I	Lasnamäe	7500	2008
Tammsaare ärimaja	Tammsaare tee 49	Mustamäe	21 600	2009
Metro Plaza	Viru väljak 2	Kesklinn	5200	2009
Liivalaia ärimaja	Liivalaia 45/47	Kesklinn	8700	2009

Allikas: Uus Maa

pindadest on lepingutega kaetud keskmiselt 50%. Arendajad võtavad positsioone ning koostavad detailplaneeringuid, kuid praegu ehitusega ei alusta. Tehakse kaalutletud otsuseid, mistõttu planeeritav büroohoone peaks enne ehituse alustamist vähemalt 50% ulatuses broneerimislepingutega kaetud olema.

Uutes büroomajades üritatakse üürnikke leida korraga võimalikult suurele pinnale, näiteks kogu korrusele, mistõttu väiksemad ettevõtted jäetakse esialgu tagaplaanile. Kuna konkurents turul on tihenunud, on büroomajade omanikud üha enam sunnitud arvestama ka väiksemate ettevõtete vajadustega.



Tammsaare ärikeskus

Nõudlus

Jätkuvalt on kõige likviidsemad südalinna A+ kvaliteediklassi bürood. Kuid tulenevalt hüppelisest pakkumise kasvust äärelinnas ollakse ka kesklinnas oma üürnike suhtes paindlikumad. Suurem osa südalinna uutest büroopindadest on hetkel pakkumises Rotermanni kvartalis, kuid vakantsus on seal suur – kuna piirkond on veel arendamisel, on see klientidele võõras ja tundmatu ning ehitustööde tõttu on seal jalakäijate voog väiksem.

Ettevõtted tunnetavad suurenenud pakkumise tingimustes oma võimu ning sageli tingitakse nii hinna kui ka lisaväärtuste üle. Uut büroopinda valitakse kaua ja põhjalikult. Kuna ettevõtete nõudmised on üsna kõrged, siis sageli ei jõutagi kokkuleppele, kui ei ole saada küllaldaselt parkimiskohti,

sobivat planeeringut või piisavalt madalat üürihinda. Tänapäevaks on arendajad muutunud oluliselt paindlikumaks ning paljudes tingimustes ollakse nõus üürnikule vastu tulema.

Äärelinna uued bürood on nõutud suurettevõtete kui ka väiksemate firmade hulgas, kes eelistavad ehitustehniliselt A+ klassi lahendusi ning soodsat hinda. Äärelinna vanemate büroode üürnikeks on eelkõige väiksemad ettevõtted, kes kulusid madalal hoiavad. Äärelinnas paiknemise peamiseks eeliseks on tasuta parkimine ning odavamast maast tulenevalt paremad parkimisvõimalused ärihoonete juures. Äärelinna kohta on suhteliselt hea näitaja, kui 30 m² büroopinna kohta on olemas vähemalt üks parkimiskoht. Täpsemat asukohta erinevates linnaosades valitakse selle järgi, kus asuvad koostööpartnerid ja toetavate funktsioonidega ettevõtted, et tõsta sünergilist efekti nii ettevõtte kui ka selle klientide jaoks.

Keskised üürihinnad 2008. aasta sügisel, kr/m²

	A+	A	B
Tallinna city	240–280	180–230	150–170
Kesklinn		160–200	120–150
Äärelinn		140–180	90–140

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Kuna ettevõtted, kelle põhitegevus pole kinnisvaraga seotud, investeerivad kinnisvarasse harva, pole ka suuremat nõudlust büroopindade ostmise järele. Trend on selles suunas, et ettevõtted ei soovi kontorit omada, vaid eelistavad olla pikaajalised üürnikud. Seetõttu uusi büroopindu müügipakkumistes praktiliselt pole, ka vanemates äärelinna hoonetes on väga harva büroopindu müüa, kuid aeg-ajalt võib midagi siiski leida, keskmiselt hinnaga 20 000–25 000 kr/m².

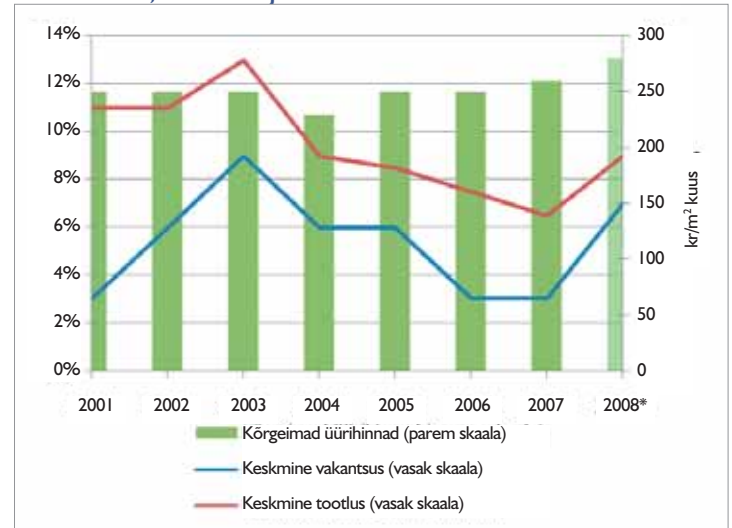
Vakantsus

Südalinna A+ kvaliteediklassi büroohoonetes on vakantsus jätkuvalt nullilähedane. Kuigi äärelinna uute A-kvaliteediklassi büroohoonete valmimine mõjutab ka südalinna vakantsusi, ei ole siiani suuremaid muudatusi toimunud ning toimivates büroohoonetes vabu pindu ei leia. Keskmine vakantsus äärelinnas on praegu keskmiselt 5–10%. Äärelinnas on aga oodata vakantsuste kasvu, kuna 2008. aasta lõpuks valmib suur maht uusi hooned. Tuleb tõdeda, et mitmed uued ärihooned peavad avama ukseid u 20–40% vakantsiga. See sunnib arendajaid olema paindlik, mis loob ettevõtete jaoks soodsad tingimused üürilepingute sõlmimiseks.

Üürihinnad

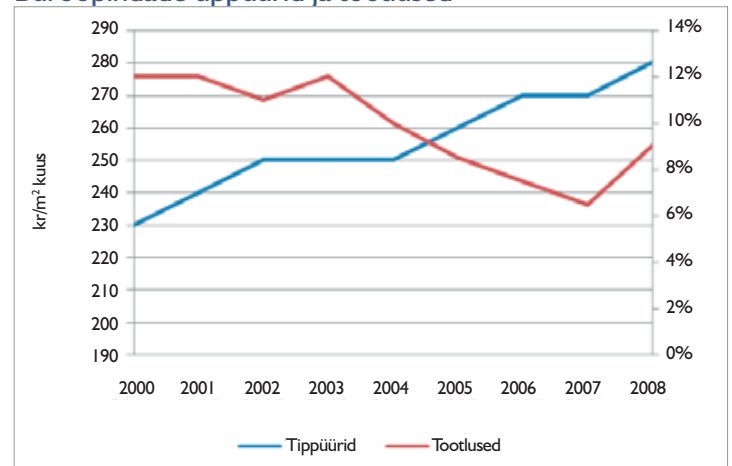
Üürihinnad on püsinud viimase poolaasta jooksul südalinnas samad, kuid äärelinnas on toimunud korrektsioone. Enim on hinnad langenud Lasnamäe tagumises osas, kus uue büroopinna saab juba alates 125 kr/m² kuus. Lasnamäe esiosas on uued hooned kõrgemalt hinnatud ning seal algavad hinnad 160 kr/m² kuus. Ka Mustamäel on hindasid alandatud ning läbirääkimiste tulemusel on võimalik bürood üürida al 150 kr/m² kuus. Üürihind oleneb siiski paljuski üürniku soovitava pinna suurusest, lisaväärtustest ning tema usaldusväärsusest. Südalinnas on palju uusi vabu pindu Rotermanni kvartali erinevates hoonetes ning seal algavad hinnad 250 kr/m² ning ulatuvad 280 kr/m² kuus.

Vakantsuse, tootluse ja üürihindade võrdlus 2001–2008



* Prognosis
Allikas: Uus Maa

Büroopindade tippüürid ja tootlused



* Prognosis
Allikas: Uus Maa

Prognosis

Kuna Eesti majandus on raskemas olukorras kui varasemalt oodatud, on ka ettevõtted prognoositust halvemas seisundis. Seetõttu väheneb nõudlus ka büroopindade järele, kuna paljud ettevõtted toimivad säästurežiimil, ei soovi nad laiendada ega oma olmetingimusi parandada. Tegelikult on aga just lähitulevikus parimad ajad soodsate pikaajaliste üürilepingute sõlmimiseks, kuna vähenenud nõudluse ja suurenenud pakkumise tingimustes on arendajad ja omanikud sunnitud nii üürihindades kui ka teistes aspektides väga paindlikud olema. Tulenevalt rasketest aegadest majanduses võib oodata vakantsuste kasvu eelkõige äärelinna büroohoonetes, kus ollakse paindlikud ka üürihindade suhtes. Tänapäevast hinnatasemest odavama üürihinnaga turule tulev arvestatava mahuga büroohoone muudaks jõujooni tänaste arendajatega võrreldes märkimisväärselt. Südalinnas suuremaid muudatusi ei teki, kuna siinsete pindade järele on pidevalt nõudlust tulenevalt nende pikaajalisest defitsiidist.

Kaubanduspinnad

- Nõutuimad on pinnad kaubanduskeskustes
- Üürihinnad stabiilsed
- Vakantsused säilivad nullilähedased
- Avati Rocca al Mare keskuse laiendus

Pakkumine

Kaubanduspindade pakkumine on viimase aasta jooksul Tallinnas veidi kasvanud. Umbes aasta tagasi avati Foorumi kaubatänav ning Rotermanni kaubamaja. 2008. aastal käisid ehitustööd Rocca al Mare kaubanduskeskuse valmimiseks ning 1. oktoobril avati keskuse laiendus, mille tagajärjel lisandus uusi pindasid üle 30 000 m². Edasistes ehitusetappides renoveeritakse keskuse vanemaid ruume ning 2009. aasta lõpus valmib uuendatud ligi 71 000 m² üldpinnaga kaubanduskeskus täielikult. Suuremates keskustes on vabu kaubanduspindasid vähe, kuna siiani on tarbimine Eestis olnud tipus. Uuenenud Rocca al Mare keskus peab läbirääkimisi erinevate kauplustega uute või uuendatud ruumide täitmiseks. Kesklinnas on veel vabu pindu Rotermanni kaubamajas, mis aja jooksul kogub üha enam populaarsust lisaks turistidele ka kohalike elanike hulgas. Olemasolevad suuremad kaubanduskeskused toimivad ligi 0%lise vakantsusega ning vabade pindade tekkides on potentsiaalsed üürihinnad ootamas.

2009. aastal on oodata lisa ka kesklinna kaubanduspindade maastikul, kui valmib uus Solarise kultuuri- ja vabaajakeskus otse südalinna. Solarise kaubanduspindade üürihinnad osas käivad läbirääkimised, kuid valdavalt on üürihinnad välja valitud. Kokku on Solarise keskusesse planeeritud 9000 m² kaubandus- ja teeninduspinda.

Nõudlus

Kaubanduskeskuste üürihinnad oluliselt ei vahetu. Pikaajalised lepingud kehivad ning ettevõtteid ei näe põhjust kolimiseks. Suuremad ketid üritavad laiendada erinevatesse keskustesse. Uude Rocca al Mare keskusesse rajavad mitmed ketid endale juhtkauplusi.

Lisaks üüripindadele suuremates keskustest otsivad väiksemad kauplused jätkuvalt ka 50–200 m² suuruseid pindu kesklinna tiheda jalakäijate vooga tänavatele. Soovitakse esimese korruse suure vitriiniga ruume, millele oleks eraldi sissepääs. Määravaks on ka parkimiskohtade olemasolu kaupluse juures.

Suuremad kaubanduskeskused Tallinnas

	Asukoht	Ankurüürihinnad	Tuntuimad kaubamärgid	Suurus
Viru keskus	Südalinna		Zara, Mango, Hugo Boss, Monton, Seppälä, Vero Moda	30 500 m ²
Stockmann	Südalinna		Versace, Lagerfeld, Gant, Vero Moda, Only, Adidas, Nike	19 700 m ²
Tallinna Kaubamaja	Südalinna		Guess, Hugo Boss, Calvin Klein, Adidas, Nike, Columbia	17 400 m ²
Ülemiste keskus	Äärelinn	Rimi	Lindex, Chester, Olsen, Timberland, Mosaic, Monton	50 000 m ²
Järve keskus	Äärelinn	Selver	A&G, Aatrium, Sportland, Kreenholm	30 000 m ²
Kristiine keskus	Äärelinn	Prisma	Adidas, Tommy Hilfiger, Monton, Ivo Nikkolo, Zara, Motivi	29 500 m ²
Rocca al Mare keskus	Äärelinn	Prisma	Hobby Hall, Lee Cooper, Mosaic, Mothercare, Euronics	58 000 m ²
Mustika keskus	Äärelinn	Prisma	OnOff, Masku, Babycity, Abakhan Fabrics	26 500 m ²
Lasnamäe Centrum	Äärelinn	Rimi	A&G, Euronics, Päikesekiir, Jysk	22 500 m ²
Sikupilli keskus	Äärelinn	Prisma	OnOff, Seppälä	16 800 m ²

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Tallinna vanalinnas on enamik hoonete esimesi korruseid kaubandus- või teeninduspindade all. Vanalinna soovib siiski kolida vaid väike osa kauplusi, kuna sealne kaubandus on suunatud eelkõige turistidele. Kohalik elanik käib pigem kaubanduskeskustes või hüpemarketites, kus leidub ka toetava funktsiooniga kaubandus- ja teenindusasutusi, nagu apteek, pangakonktor, toitlustus, keemiline puhastus jms.

Vakantsus

Kuna kaubanduspindade turul on viimastel aastatel pindade juurdekasv võrreldes nõudluse kasvuga olnud suhteliselt väike, siis toimivad tänaseni suuremad kaubanduskeskused 0%liste vakantsustega. Kuigi lähiajal võib oodata sisetarbimise ja sellest tulenevalt kaubanduspindade nõudluse vähenemist, ei muuda see lähitulevikus kaubanduskeskuste toimimist. Vakantsused püsivad ka järgmise poolaasta jooksul kuni 3% juures. Pikemaajaks võivad üürihinnad jääda sellised ruumid, mis asuvad veidi kõrvalisemas kohas ning kuhu pole võimalik autoga hõlpsasti juurde pääseda.

Üürihinnad

Kaubanduspindade üürihinnad liikusid varasematel aastatel tõusutrendis. 2008. aasta jooksul on üürihinnad olnud suhteliselt stabiilsed ning ka edasist tõusu ei ole oodata. Suuremates kaubanduskeskustes säilivad senised üürihinnad, kuid väiksematel pindadel ning mitte nii hea asukohaga kaupluste üürihinnad võivad veidi ka langeda.

Kaubanduspindade keskmised üürihinnad 2008. a sügisel

Kaubanduskeskused, kaubamajad, kesklinnas	400–700 kr/m ²
Väiksemad kaubanduskeskused äärelinnas	200–400 kr/m ²
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel südalinna, kesklinnas, vanalinnas	400–800 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	200–400 kr/m ²

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Prognoos

Kuna kogu Eesti majanduses on muutuste aeg, on oodata ka kaubanduspindade turul olukorra vähest muutumist. Vakantsused võivad veidi suurenedada, kuna on vähenenud sisetarbimine ning see seab kauplused raskemasse olukorda, mis võib sundida odavamale pinnale kolima. See võib tingida üürihinnade sagedasema vahetumise suuremates keskustes. Tühje ruume kaubanduskeskustes siiski veel oodata ei ole, kuna siiani on valitsenud selles vallas defitsiit. Üürihinnad jäävad samale tasemele, hinna korrigeerimine võib olla kaupluseruumide osas, mis asuvad kõrvaltänavatel ja on halvema ligipääsuga. Jaekaubandusketid tõmbavad laienemisplaane koomale ning keeruline on agressiivselt laienemisse investeerinud luksускаupade müüjatel.

Lao- ja tootmispinnad

- Detailplaneeringu järgus laopindade pakkumine suur
- Nõudlus ärimaa järele kahaneb
- Ladude üürihinnad ja ärimaahinnad langesid
- Väiksemate multifunktsionaalsete laopindade järele nõudlus suurem

Pakkumine

Detailplaneeringu staadiumis laopindade pakkumine on suur ning viimase poolaastaga oluliselt tõusnud. Kuna paljudel ettevõtetel on tulenevalt majandusolukorrast kokkuvõttepoliitika, siis on nõudlust antud pindade järele vähe. Spekulatiivselt laopindade ehitusega ei alustata, siiani ehitatud pinnad, nt Jüri tehno-pargis, on valdavalt tänaseks üürikuud leidnud, kuid praegu spekulatiivselt ehitama hakata ei ole kasumlik. Vähesed head likviidsuspositsiooni omavad või siiani kallitel linnasisestel pindadel toimunud ettevõtted siiski ka ehitavad või soovivad üürida endale uusi pindu.

Ehitusega on arendajad nõus alustama, kui pindadele on kindel üürikuud olema. Arendajad on suutelised pakkuma ettevõtete vajadustele vastavaid laopindu umbes 1–1,5 aasta pärast. Nad ei ole valmis riskima ega ehitama ladu ilma kindla üürikuuta, sest klientide soovid pindade kohta on väga erinevad. Samuti ei saa arendajad rahastada oma tegevust, kuna pangad ei ole nõus finantseerima projekti, milles pole sõlmitud vähemalt 30% üürikuudega eellepinguid.

Ka detailplaneeringuga ärimaade pakkumine on hüppeliselt kasvanud, mis on tinginud antud segmendi hinnalanguse. Maade hinnad on langenud kohati kuni 40%. Pakkumises on nii väga hea kui ka kehvema asukohaga objekte, kuid tehinguid tehakse vähe. Põhjuseid selleks on mitu: ettevõtted ootavad edasist hinnalangust, ega ole valmis veel positsiooni võtma; ettevõtetel on äärmiselt raske saada pankadest vajalikku summat laenu; ettevõtted on ebakindlad oma tuleviku pärast ega soovi teha mahukaid investeeringuid; ettevõtted on säästurežiimil ega laiene.

Nõudlus

Laopindade puhul on oluline nähtavus, seepärast eelistatakse neid rajada põhimagistraalide äärde esimesele frondile. Olulisteks märksõnadeks on veel piisava tööjõu olemasolu piirkonnas või toimiv ühistranspordiuhendus, hea infrastruktuur ning paiknemine koostööpartnerite läheduses.

Nagu eespool öeldud, on nõudlus laopindade järele drastiliselt kahanenud. Üritatakse läbi ajada oma senistel pindadel või isegi pinnavajadust veelgi vähendada, et kulusid kärpida. Ka ärimaa vastu on huvi väikene ning halva asukohaga kinnistud on muutunud suhteliselt ebalikviidseteks.

Müügitehingud on olnud populaarsemad minevikus ning viimase aasta jooksul on olnud trend, et ettevõtted soovivad olla pigem üürikuude staatuses. Seetõttu on sagedasemaks muutunud ka *sale and leaseback* tehingud erinevate fondide ja investoritega, kus ettevõtte müüb oma hoone, kuid jääb sinna pikaajaliseks üürikuudeks. Juba pikemat aega on olnud just investorite huvi selliseid tehinguid sõlmida, kuid täna on ka ettevõtted neist huvitatud.

Ühe segmendina, mida praegu paljud ettevõtted otsivad, võiks välja tuua väiksemad laopinna, mille juures on ka väike kontor ning esitlus-teeninduspind. Sellised ruumid peaksid paiknema hea nähtavusega asukohas ning

eelistatavalt isegi linnas sees. Nõudlust selliste pindade järele võib tõsta ka see, et ettevõtted üritavad oma kasutatavaid pindu vähendada ning kolida kompaktsse väiksele pinnale.

Kuna pakkumist on piisavalt ning nõudlus väheneb, on tugev surve hindade alanemiseks. Seetõttu on juba praegu ja ka lähiajal head võimalused soodsateks ostudeks ning lepingute sõlmimiseks. Kaubeldes on võimalik saada pikaajalised soodsad üürilepingud hinnatud asukohtades. Likviidset positsiooni omavatel ettevõtetel või investoritel on ka hea valik maasse investeerimiseks, kindlasti tuleb aga pakkumisi hoolikalt kaaluda ning analüüside põhjal valida välja parimad.



Jälgimäe ärihoone

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

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	650–1200	350–900
Tartu mnt	1000–1900	400–700
Pärnu mnt	700–1300	400–700
Muuga	250–700	
Tabasalu	400–750	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Üürihinnad

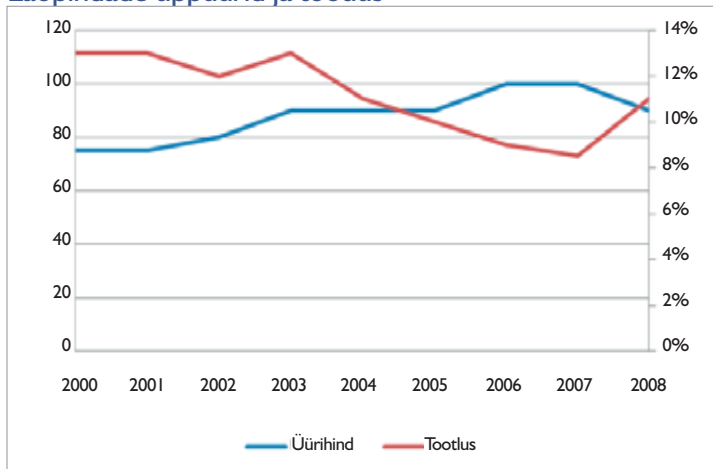
Ka edaspidi on surve hindade alanemiseks, kuna nõudlus on väike. Nagu eelmises ülevaates prognoosisime, on ärimaade hinnad samuti kiire languse läbi teinud, mistõttu lähitulevikus on võimalik teha soodsaid investeeringuid.

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

Asukoht Harjumaal	Seisukord ja hind		
	Uued	Renoveeritud	Renoveerimata
Enim nõutud piirkonnad	70–90	60–90	30–55
Vähem nõutud piirkonnad	–	50–70	25–40

Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Laopindade tippüürid ja tootlus



*Proгноос
Allikas: Uus Maa äripindade osakond

Proгноос

Laopindade pakkumine ei suurene oluliselt, kuna arendajad ei asu ehitama enne potentsiaalsete üürnike leidmist. Küll aga on arendajad nõus läbi rääkima hinnas, sest konkureerivaid projekte on palju. Ärimaa hindades võib oodata edasisi korrektsioone, kuna huvi maa ostmise vastu on vähenenud. Edaspidi muutuvad sagedamaks *sale and leaseback* tehingud, kuna paljud ettevõtted satuvad likviidsusprobleemidesse ning tekib suurem vajadus reaalse raha järele.

Investeeringute turg

- Investorid on äraootaval seisukohal
- Finantseerimistingimuste karmistumine
- Arendustegevuseks sobilike maade suur pakkumine
- Tulumäärad on tõusnud
- Nõudlus garanteeritud rahavooga projektide järele

Eesti kinnisvarainvesteeringute valdkonnas valitseb pessimism ning turuosalisel on äraootaval seisukohal. Laenuintressid on tõusnud nii Euribori kui ka marginaalide arvelt ning ettevõtetele kinnisvaratagatise laenude väljastamine toimub väga konservatiivsetel alustel. Arenduspotentsiaaliga maa ostmist pangad ei finantseeri.

Mitmetel kinnisvaratavõtetel kui ka oma põhitegevuse kõrvalt osaliselt kinnisvaraga tegelenud ettevõtetele on probleeme likviidsusega ning sellest tulenevalt samuti laenukohustuste täitmisega. Juba on toimunud esimesed pankrotid ning ühinemised. Sagedasemaks on muutunud ka sundmüügid ja ulatuslikud hinnaalandused. Kinnisvarasse tehtavad investeeringud on käesoleval aastal vähenenud ning lühiajalisi investoreid ja spekulante turul praktiliselt ei ole. Investoreid huvitavad hetkel enim pikaajalised investeeringud – soovitakse osta garanteeritud rahavoogu tootvaid äriobjekte ning sõlmida *sale and leaseback* tehinguid. Mitmed investorid jälgivad turgu eesmärgiga võtta positsioone tuleviku tarbeks, kuid tulenevalt närvilisest situatsioonist ei kiirusta ostuotsuseid tegema.

Elamispinnad

2003–2006 aastal tehti enamik kinnisvarainvesteeringuid elukondlikesse arendusprojektidesse. 2008. aastal on tehtud üksikuid tehinguid arendu-

seks sobilike elamumaadega ning alustatud on vaid mõne üksiku uue elamuarendusprojekti ehitamist. Tänaasel turul on pakkumises palju krunte kehtestatud detailplaneeringutega, kuid hinnaootused on veel liigkõrged, mistõttu on selliste objektide likviidsus väga madal. Tehinguid tehakse vähe. Klientide huviordiis on olnud Tallinna kesklinn ning selle lähedus. Valmiskorterite hinnad on 2007. aasta tipphindadest langenud u 25%, eramute ja kruntide hinnad kuni 50% ning arenduseks sobilike kinnistute hinnad 25–75%. Elamispindade üüritootused on Eestis veel liiga madalad, et sellised investeeringud tänases olukorras mõistlikult ära tasuks.

Büroopinnad

Büroopindade aktiivsem arendustegevus algas 2006. aastal ning tänaseks on suuremates Eesti linnades jõutud ülepakkumiseni. Enamik büroopindadest teenib üüritulu ning müügis võib leida vaid väheseid ruume. Arendajad, kes büroomajade ehitusega alustasid, plaanisid hoone kiirelt üürnikega täita ning seejärel kassavoo objektina realiseerida, kuid täna on üürnike leidmine raskendatud ja 100% täituvuse võimalus enne hoone valmimist on madal. 2008. aastal on büroofoonetega toimunud üksikud suuremad tehingud ning ostjateks on peamiselt rahvusvahelised kinnisvarafondid. Büroopindade tootlusmäärad on keerulisemates majandus- ja finantseerimistingimustes tõusnud lühikese aja jooksul üsna kiiresti. Tänaasel ulatuvad pakkumiste tootlusmäärad 11%ni, kvaliteetsemate objektidega tehakse tehinguid 8–9% juures.

Kaubanduspinnad

Suuremates Eesti linnades on kaubanduskeskused lõpuni välja arendatud ning nende täituvus on ligi 100%line. Paljudel keskustel on jätkuvalt ka laienemiplaanid, kuid tänases majandusolukorras alustavad ehitusega vähesed. Oktoobriks avati Rocca al Mare laiendus. Kesklinnas käivad uue kultuuri- ja vabaajakeskuse Solaris ehitustööd, mis peaks valmima 2009. aastal. Eesti suuremad kaubanduskeskused kuuluvad peamiselt rahvusvahelistele fondidele, kelle investeerimisihid on pikaajalised, mistõttu toimub kaubanduskeskustega tehinguid harva.



Solarise kultuuri- ja vabaajakeskus

Jae- ja sisustuskaupluste ketid on viimase paari aasta jooksul kiirelt ja ulatuslikult laienenud üle Eesti. Ka 2008. aasta esimesel poolel avasid erinevates linnades uusi kauplusehooneid enamik Eestis tegutsevatest kaubandusettevõtetest, nt Selver, Rimi, Prisma, Maxima, Bauhof, K-Rauta. 2008. aasta teisel poolel on paljud ettevõtted küll teatanud edasiste laienemiplaanide külmutamist, kuid siiski näeme, et ka järgneva aasta toob turule mitmed uued ketikaupluste hooned. Jaekaupluste hoonetega on üsna sagedased ka *sale and leaseback* tehingud, kuna neid tehinguid finantseerivad pangad lihtsamalt ning ka ettevõtetele on soov kinnisvara realiseerida ja raha põhitegevuses kasutada. Näitena võib tuua mitme K-Rauta ja Bauhofi kauplusehoone müügitehingu.

Lao- ja tootmispinnad

Kuni 2007. aastani ehtasid ettevõtted endale vajalikud pinnad ise, kuna arendustegevus oli suunatud peamiselt elukondlikku kinnisvaraarendusse. Täna ettevõtted üldjuhul ise kinnisvarainvesteeringuid ei tee ega raja uusi pindu, kuna majandussurutis sunnib efektiivsemalt tegutsema. Kuna nõudlus vähenes kiiresti ja pakkumine inertist jätkuvalt suurenes, on turul palju detailplaneeringu staadiumis projekte.

Mitmed ettevõtted on endale ettevõtluseks vajalike pindade rajamisel ehitanud lisamahud, mida püütakse üürikega täita. See on tinginud arendatava ärimaa pakkumiste suurenemise ning hinnaootuste languse kuni 50%. Laopindade hinnad on langenud 10–15%. Palju oleneb hoone realiseerimise edukus arendusobjekti paiknemisest põhimagistraalide suhtes, linnalähedusest, infrastruktuuri olemasolust.

Investorid on juba viimased paar aastat tundnud huvi *sale and leaseback* tehingute sooritamiseks lao- ja tootmispindade vastu, 2008. aasta teises pooles on tunda samalaadset huvi ettevõtete poolt. Kuid tänases olukorras on investorite aktsepteeritavad tootlused kõrgemad kui eelmistel aastatel. Lao- ja tootmispindade tootlused on minimaalselt 10–12%. Tasuv ja stabiilne investering on paigutada raha Eesti suuremates linnades paiknevatesse uutesse hoonetesse, kus üürike oleks rahvusvaheline ettevõtte või oma valdkonna Eesti turuliider.

Investeerimissoovitus

Täna on soodne võimalus siseneda investeeringute turule, kuna paljudel kinnisvaraomanikel on likviidsusprobleemid, mistõttu müüvad nad neid varasid, mida võimalik. Kõige likviidsimateks varadeks on täna rahavoogu tootvad objektid, mida on situatsioonist tulenevalt võimalik osta lähitulevikus väga atraktiivsete hindadega. Selleks, et täna turul konkurents püsida ning projekte kasumlikult juhtida, on vaja järjest professionaalsemaid teadmisi ja suuremat kogemustepagasit, mis aitab sõeluda paljude mitteperspektiivsete investeerimisobjektide hulgast välja perspektiivsed. Praeguses situatsioonis eeldab tulus tegevus ka kompetentsi.

Kuna kinnisvarainvesteeringud muutuvad suuremahuliseks, soovib see ehitus- ja arendustegevuse koondumist suuremate ettevõtete kätte. Samas on võimalik ka spetsialiseerudes keskenduda just väiksematele ja kvaliteetsematele nišitoodetele, nt üksiku korterelamu/lao-kontorihoone rajamine sobivasse ja nõutud asukohta.

Kui jätta kõrvale endiselt ja alati kehtiv soovitus teha investeeringuid potentsiaalsesse defitsiiti, siis saame kõike eelnevat arvestades pakuda Eesti kinnisvaraturul investeerimise soovitusel andmisel välja neli alternatiivi:

- paigutada vahendid ennast tõestanud kinnisvarafondidesse, tehes valiku tootluse ja riskitaseme vahel endale sobivas suhtes;
- osta investeerimisobjektide juhtimiseks professionaalselt teenusepakkujalt sisse investeerimise oskusteave ja projektijuhtimisteenus;
- olles likviidsel positsioonil, osta hätta sattunud, sündmüügis olevaid kinnisvaraprojekte väga soodsas hinnas;
- tõusnud tootlusmäärad annavad võimaluse osta heal hinnatasemel *sale and leaseback* tehingu kaudu kaubandus-, teenindus-, lao- ja tootmishooneid, mis tagavad pikaajalise stabiilse sissetuleku.

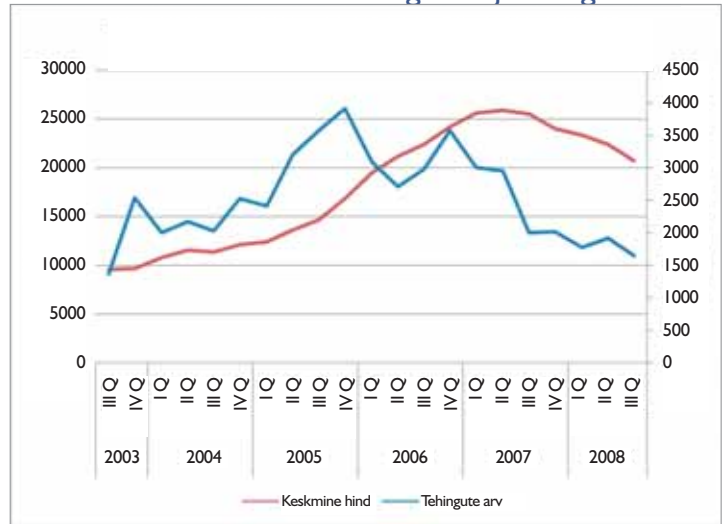
Korterid

- Korterite hinnalangus poolaastaga 10–12%
- Ostu finantseerimine on muutunud keerulisemaks
- Korterite pakkumine stabiilne
- Üürikorterite järele nõudlus suur

Statistilised andmed

Maa-ameti andmetel on viimase poolaasta jooksul korteriomanditega toimunud tehingute arv Tallinnas suhteliselt stabiilne, jäädes kuus keskmiselt 600 tehingu juurde. Tehinguaktiivsus on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud u 35–40%. Viimase poolaasta löikes on olnud aktiivsemad kuud aprill, mai ja juuli. Tehingute arv on langenud umbes 2003. aasta tasemele ning tehingute keskmine hind on ligikaudu 2006. aasta tasemel.

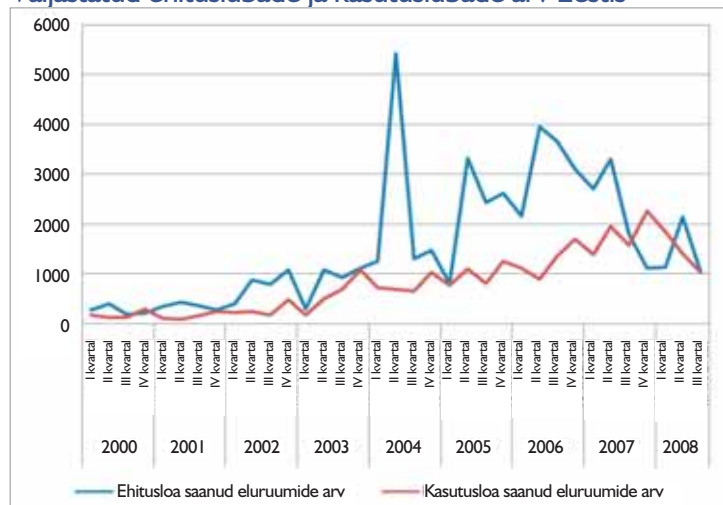
Tallinna korterite keskmine tehinguhind ja tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Tehingute koguväärtus on Statistikaameti andmetel 2007. aasta jooksul samuti jõudsalt kahanenud, kuid on viimasel poolaastal olnud suhteliselt stabiilne. Keskmine tehinguhind on ka sellest tulenevalt pidevas languses.

Väljastatud ehituslubade ja kasutuslubade arv Eestis

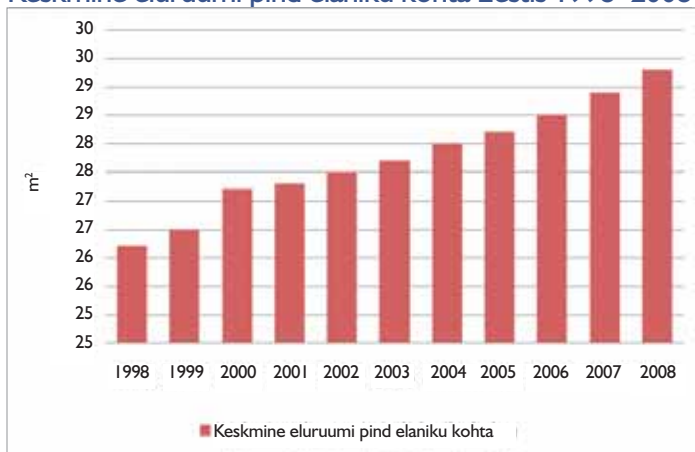


Allikas: Statistikaamet

Uute elamute ehitamist illustreerivad väga hästi ehitus- ja kasutusload. Väljastatud ehituslubade arv hakkas 2006. aasta keskpaigast vähenema, kuid 2008. aasta II kvartalis väljastati neid taas mõnevõrra rohkem. Peamiseks põhjuseks võib pidada sesoonsust, kuna periooditi on näha, et kevadel on väljastatud ehituslubade arv alati tõusnud. Kevad on hea aeg ehitusega alustamiseks ning eelkõige tõstavad sel ajal üldarvu eramutele väljastatud ehitusload. Väljastatud kasutuslubade arv on tasapisi tõusnud alates 2003. aastast. Kasutuslubade arvukuse säilimise vähemalt samal tasemel tingib ka lähitulevikus pidevalt uute elamute valmimine, mis täna veel pooleli on. Veidi pikemas perspektiivis on oodata kasvutempo vähenemist, kuna uute elamute ehitamine on vähenenud ning näitaja püsib madalal.

2008. aastal on Harjumaal esimese kolme kvartaliga väljastatud üle 2400 eluruumi kasutusloa, millest ligi 2000 on korterid. Keskmine eluruumi suurus korteritel oli 65,6 m². Viimane on aasta-aastalt suurenenud – 2006. aastal oli u 60 m² ning 2007. 64 m². Ka keskmine eluruumi pind elaniku kohta on igal aastal suurenenud ning 2008. aastal on Statistikaameti andmetel Eestis ühe elaniku kohta keskmiselt 29,3 m² eluruumi pinda. Lääne-Euroopas on sama näitaja veidi üle 36 m².

Keskmine eluruumi pind elaniku kohta Eestis 1998–2008



Allikas: Statistikaamet

Pakkumine

Korterite pakkumine on Tallinnas poolaasta jooksul olnud suhteliselt stabiilne – maist juulini pakkumiste arv suurenes, kuid augustis ja septembris on pakkumiste arv langenud. City24 andmetel on Tallinnas pakkumises keskmiselt 8500–9000 korterit, kindlasti tuleb arvestada ka sellega, et mitmed korterid on müügis erinevatelt maakleritelt, mis vähendab reaalselt pakkumiste arvu. Hinnanguliselt võib erinevaid kortereid pakkumises olla u 5000–6000. Kuna uusi arendusi massiliselt ei lisandu ning need, mida ehitatakse, on suhteliselt väikesemahulised või etapiviisilised, on ka edaspidi oodata pakkumiste arvu stabiilsena püsivust või isegi vähenemist. Uue asjaoluna tuleks välja tuua see, et poole aastaga on 6% vähenenud vanemate korterite pakkumine. Põhjendada võib seda nii, et suure osa vanematest korteritest moodustavad magalakorterid, mis on odavam kinnisvara, ning praeguses madalseisus tehakse tehinguid just soodsate odavama hinnaklassi korteritega.

Pakkumishindades on väga suured käärid, keskkonnas on see mõistetavam, kuna sealsed korterid on sageli unikaalsemad ning erinevate lisaväärtustega, kuid suured hinnaerinevused on tekkinud ka magalates. Samaväärseid tüüp korterid on magalates pakkumises põhjendamatute erinevustega, samuti toimuvad tehingud väga erinevate hindadega. Kahetoalise Lasnamäe heas seisukorras tüüp korteri eest on mõned ostjad maksnud 1,1 mln,

teised aga 900 000 krooni. Selle põhjusteks võib lugeda seda, et pakkumishindadest on võimalik kaubelda ning mitmetel müüjatel on ka müügiga kiire, mis sunnib hinda oluliselt madalamale langetama kui teised pakkumised. Loomulikult mängib kinnisvara ostmisel olulist rolli ka emotsioon ning vahel ostetakse soovitud elamispiind ka keskmisest kallima hinnaga. Pakkumishinnad on jätkuvalt languses ning poole aastaga on need City24 andmetel langenud u 6% ehk u 1600 krooni ruutmeetritl.

Müügis olevate korterite pakkumine Tallinnas



Allikas: www.city24.ee

Uute korterite pakkumine püsib ning on poole aastaga ka veidi kasvanud, kuna lisandunud on mõned uued elamud, samuti öeldi jätkuvalt projektides üles broneeringuid. Samas on mitmetes suuri allahindlusi teinud projektides kõik korterid realiseeritud. Palju ja kiiresti müüdi kortereid Mäepealse kortermajades, Hansuõue elurajoonis, Volta majas jm. Vabu korterid on Tallinnas erinevates arendustes ligikaudu 1600, mis tähendab, et keskmiselt u 35% arendustes pakutavatest korteritest on vakantsed. Selle mahu müümiseks kulub praeguse müügitempo juures kuni poolteist aastat.

Uute ehitatavate hoonete arv on kahanenud miinimumini. Kortereid ehitavad vaid suuremad arendajad, kes on müügiperioodi puhul arvestanud pikema ajaga. Uute kortermajade ehitusi peaaegu ei alustata, kuna majandusolukord on halvenenud ning ostjate seas valitseb ebakindlus tuleviku suhtes, mis takistab neid ostuotsust tegemast. Samuti on pankade laenupoliitika konservatiivne ning laenuintressid kõrgemad kui mõni aeg tagasi.



Reederi äri- ja eluhoone Tallinnas

Korterite keskmised hinnad Tallinnas 2008. aasta sügisel, kr/m²

	Vanemad korterid	Uued korterid
Südalinn, Kadriorg	25 000–33 000	33 000–40 000
Kesklinn	24 000–28 000	28 000–35 000
Magalalinnajoad	17 000–20 000	22 000–26 000
Kakumäe, Pirita	–	25 000–32 000

Allikas: Uus Maa

Nõudlus

Paljude ostjate seas on kinnisvara juures peamine argument „asukoht” tähtsust kaotamas ning esimesele järjekohale ostu sooritamisel on saanud hind. Eelkõige on selline trend äärelinnas ning levib odavama hinnaklassi kinnisvara ostjate hulgas. Soodsa hinna tõttu ollakse nõus vaatama Kristiines asuva kinnisvara asemel nt ka Mustamäele, Väike-Õismäele või Pelgulinna. Äärelinnas on keskmisest kõrgema hinnaga korteri müümine väga keeruline, kuna kallima hinna peale ei tule keegi isegi korterit vaatama.

Kesklinnas omavad asukoht ja lisaväärtused suuremat tähtsust. Nõudlikumad kliendid, kes otsivad korterit kesk- ja südalinna piirkonda, on sageli hädas, kuna pakkumises on vähe häid ja ilusaid kortereid. Kallimas hinnaklassis ostjale on lisaks hinnale prioriteetsed teised asjaolud. Sellistel juhtudel võib tulla ette, et kui pakkumisse tuleb kõrgelt hinnatud asukohas korter hulgaliste lisaväärtustega, kujuneb ka korteri hind kõrgemaks kui turul keskmine.

Kui aasta alguse poole lükati ostuotsust sügisesse, siis on ka nüüd neid, kes veel ostu edasi lükkavad. Samas on suurenenud ka nende inimeste hulk, kes on juba kaua aega kodu otsinud ning nüüd lõpuks ka ostuotsuse teevad. Ostuotsused on valdavalt põhjalikult kaalutletud, läbi on vaadatud suur hulk pakkumises olevaid võrreldavaid kortereid ning hinna üle on aktiivselt kaubeldud. Sageli teevad ostjad ka utoopilisi pakkumisi, millele müüjad vastu ei tule. Isegi kui turuhind on hetkeolukorrale vastav, üritab ostja veidi hinnast alla saada. Selliste objektide puhul jääb kauplemine keskmiselt 3–5% piiresse.

Kuigi pankade sõnul ei ole nende tingimused eluasemelaenude väljastamise suhtes märkimisväärselt muutunud, jääb meie maakerite hinnangul siiski üsna paljusid ostuotsuseid takistama ebapiisav finantseerimine. Ostjatel on probleeme nii omafinantseeringu kui ka sellega, et soovitud laenusumma ei vasta nende laenuvõimele. Üha sagedamaks takistuseks on saanud ka sms-laenu võtmine, mis võib viidata rahalistele proble-

midele ja puudujäägile ning mille tõttu pangad ei ole nõus andma eluasemelaenu.

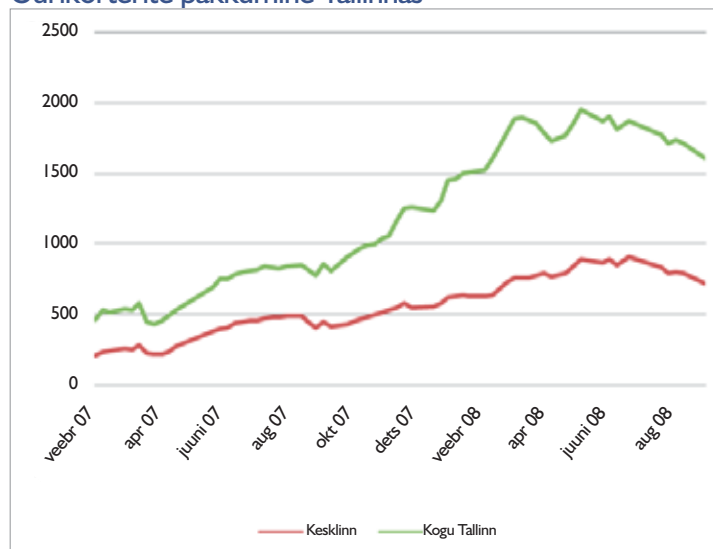
Korterite pakkumishinnad on poolaasta jooksul langenud 10–15% ning tehinguhinnad keskmiselt 10%. Enam on hindu alandatud uusarendustes, kus arendajad soovivad kiirendada projekti lõpuleviimist. Hindade suuremahuline alandamine on suuremates arendustes kiire müügiüdu taganud, mis taaskord kinnitab, et ostujõulised kliendid on turul olemas, kuid nad ootavad sobivaid ja soodsaid pakkumisi.

Üürikorterid

Üürikorterite pakkumine suurenes kiiresti kuni 2008. aasta kevadeni. Sellest ajast saati on pakkumiste arv olnud suhteliselt samal tasemel ning augustis-septembris isegi veidi langenud. Üürihindade korrigeerimine toimus samuti aasta alguses ning pärast seda on nende tase püsunud suhteliselt stabiilsena. Keskmiselt on City24 andmetel Tallinnas üüripakkumises 1700–1800 korterit.

Jätkuvalt otsitakse üürikortereid, mis oleksid täielikult möbleeritud ning heas seisukorras. Enim soovitakse odavama hinnaklassi üürikortereid, mis asuvad eelkõige magalalinnajagudes ja kesklinna lähedal ning mille üürihinnad jäävad vahemikku 3500–5000 krooni. Kesklinnas on pakkumises väga palju 2-toalisi uusi kortereid, mis on täielikult või osaliselt möbleeritud. Hinnad on olenevalt asukohast, seisukorras ja möbleerimistasemest vahemikus keskmiselt 6500–8500 krooni.

Üürikorterite pakkumine Tallinnas



Allikas: www.city24.ee

Üürihinnad Tallinnas 2008. a sügisel, kr/kuus

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4–5-toalised
Kesklinn, vana maja	3500–4500	6000–6500	7500–9000	alates 9000
Kesklinn, uusehitis	5000–6000	6500–7500	10 000–15 000	alates 15 000
Vanalinn	6500–8000	7000–10 000	10 000–15 000	alates 15 000
Äärelinn, vana maja	3500–4500	4500–5500	5000–7000	alates 6500
Äärelinn, uusehitis	4500–5500	5500–7000	6500–8000	alates 9000
Majad	üldpinnaga 150–320 m ² vahemikus 10 000–35 000			

Allikas: Uus Maa

Spekulatiivsetel eesmärkidel ostetud korterid üüratakse langeva müügiture tõttu välja, et finantseerida nende laenumakset. Samuti on neid inimesi, kel müügiga kiiret pole ning kes väärtustavad oma endist eluaset nii palju, et ei ole nõus müüma korterit nii odavalt, nagu tänasele turule kohane.

Kesklinna üürikorterite omanike põhikliendid on välismaalased ning ettevõtted, kes võtavad kortereid üürile oma töötajate jaoks. Äärelinnas on peamiseks üüriks nooremad inimesed, üliõpilased ja pered.

Prognosis

Korterite turul on püsinud 2008. aasta jooksul suhteliselt sarnane olukord. Aasta alguses šokina mõjunud madal tehinguaktiivsus on saanud läbivaks. Korterite pidev hinnalangus meelitab kohale rohkem huvilisi, kuid mitmed tehingud jäävad tegemata, kuna finantseerimisega on probleeme. Sarnaste trendide jätkumist võib oodata ka järgmiseks poolaastaks. Ostjate olukord on käesoleval aastal väga hea, kuna pakkumist on palju ja hinnad tingitavad. See olukord on aga mõne aja pärast muutumas, kuna nii eraisikud kui ka investorid ostavad pidevalt paremad korterid ära. Hinnatase võib küll olla aasta pärast madalam, kuid ka pakkumine on viletsam. Seetõttu on pikaajaline investering, nt kodu ostmise, praegu ja lähitulevikus hea valik, lühikest aega korteritesse investeerida ei ole mõttekas. Üürikorterite turg püsib jätkuvalt aktiivne, üürihindades langust oodata ei ole.

Eramud ja elamumaa

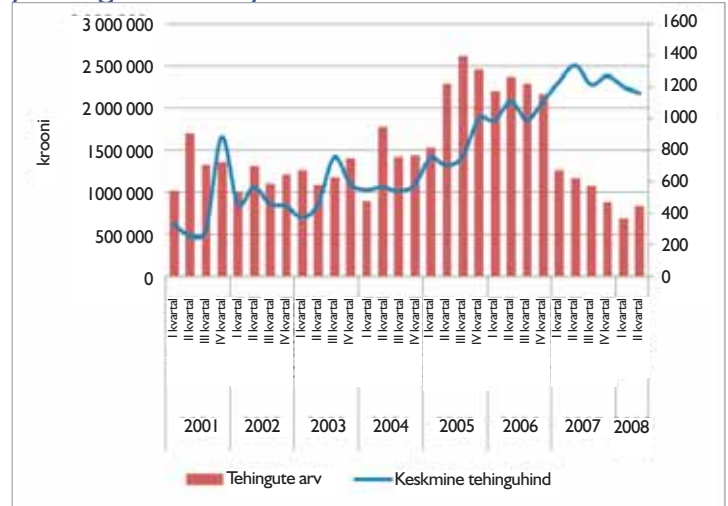
- Ostetakse odavaid sisseelatud eramuid
- Kaubaks lähivad 30 km raadiuses asuvad odavad elamukrundid
- Eramu ehitamine on soodsam
- Hinnad diferentseeruvad

Statistilised näitajad

Alates 2007. aasta kevadest on elumajadega hoonestatud ning ka hoonestamata kinnistute tehingute arvud olnud languses. 2008. aasta II kvartalis tehti küll veidi rohkem tehinguid kui aasta esimeses kvartalis, kuid siiski ligi 30% vähem kui eelneva aasta samal perioodil. Võib arvata, et tehinguaktiivsuse poole pealt on põhi käes ning aasta lõpus peaks jääma tehingute arv umbes samasse suurusjärku kui 2008. aasta esimesel poolel. Elumajadega hoonestatud kinnistute keskmine tehinguhind on langenud alates 2007. aasta kevadest ning on jõudnud u 2006. aasta lõpu tasemele. Keskmine tehinguhind on Statistikaameti andmetel aastaga langenud u 13%, kuid reaalne hinnalangus on samal perioodil olnud suurem. Hinnalanguse peatumist ja hindade stabiliseerumist võib oodata siis, kui tehingute arvud taas kasvutendentse näitama hakkavad.

Hoonestamata kinnistutega on tehingud alates 2006. aasta lõpust väga kiiresti langenud. Viimase aasta jooksul on Harjumaal tehtud hoonestamata kinnistutega keskmiselt 550 tehingut kvartalis. 2008. aasta II kvartalis oli hoonestamata maa keskmine tehinguhind u 1,3 mln krooni, mis näitab, et tehinguhinnad on statistika põhjal langenud 13%.

Elumajadega hoonestatud kinnistute keskmine tehinguhind ja tehingute arv Harjumaal 2001–2008



Allikas: Statistikaamet

Pakkumine

Eramute ja eramukruntide pakkumine on poolaastaga stabiliseerunud ning pakkumiste arv pole kasvanud. Pakkumisi on siiski jätkuvalt palju ning hetkel jääb nõudlus sellele märkimisväärselt alla. Keskmiselt on City24 andmetel Harjumaal pakkumises u 2300 eramut, nii valmis kui ka n-õ valge karbi kujul. Müügi perioodid ei ole pikenenud ning turuolukorrale vastava hinnaga on võimalik heas seisukorras elamuga tehinguni jõuda u poole aastaga. Samas on ka selliseid objekte, mille likviidsus on väga madal ning millega tehakse tehinguid vaid juhul, kui hind on väga-väga soodne.

Palju on pakkumises põllupealsetes arendustes elamukruntide ning valge karbi kujul eramuid. Need kaks on hetkel ühed vähelikviidseimad müügiartiklid. Seetõttu on selliste objektide hinnad langenud poolaasta jooksul u 20% ning kokku tippajast 2007. aastal kuni 50%.

Vaatamata juba aasta aega kestnud hinnalangusele ei ole paljud müüjad jätkuvalt nõus hindu piisavalt langetama ning seetõttu on paljud pakkumised ülehinnatud. Paljud müüjad muudavad oma plaane ning jätavad maja või krundi hoopis müümata, kui soovitud hinda ei saada.

Tallinna hinnatud elumupiirkondades (Pirita, Kakumäe, Nõmme, Kristiine) algavad kruntide hinnad 1,8 miljonist kroonist ning eramute hinnad 3,7 miljonist kroonist. Alates 2,8 miljonist on võimalik osta majaosa, ridaelamukorter või 1/2 paarismaja. Tallinnast väljaspool, kuni 40 km raadiuses, võib eramukruntide 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 mõjusfäär on 10 km raadiuses Tallinnast, kus uute eramute hinnad algavad 2,5 mln kroonist ning kruntide hinnad juba 600 000 kroonist.

Nõudlus

Sügisel on mõnevõrra rohkem maade ja majade huvilisi kui suveajal. Siiski jääb täna veel nõudlus pakkumisele alla. Kuna pakkumine on suur, on tõusnud ka ostjate nõudmised. Väga täpselt on teada soovitud asukoht, ümbruskond ja lisaväärtused. Kuna turg on langev, ei kiirustata otsuse tegemisega ning valitakse põhjalikult. Et oldaks nõus oma kriteeriumites järeleandmisi tegema, peab pakutava maja või krundi hind olema väga soodne.

Kõige väiksem on huvi keskmise või kehvema asukohaga kruntide ja eramute vastu. Kuna kruntide pakkumine on niivõrd suur, on ostjatel võimalik valida endale parema asukohaga krunt. Müük on peatunud arendustes, kus on kommunikatsioonid, teed ja tänavavalgustus välja ehitamata. Samuti ei soovita osta uuseramut piirkonda, kus arendustegevus on alles algusjärgus, kuna juurdepääsuteede halb kvaliteet ja pidev ehitusmüra takistavad nautimast kodurahu. Lisaks kahtlevad paljud ostjad arendajate usaldusväärsuses ning on hirmul, kas lubatud teed ja tänavavalgustus üldse kunagi rajatakse. Seetõttu on eelispositsioonil arendused, kus asfaltkattega teed on juba olemas ning põhiosa eramuid valminud.

Tänaasel langevate hindadega turul on võimalik osta soodsalt nii hoonestamata elamukrunti kui ka valmis uut maja. Kui osta krunt ja ise ehitus tellida, siis võib keskmiseks ehitushinnaks turul täna pidada u 14 000 kr/m². Seega tuleb u 150 m² kivimaja, mille siseviimistlusmaterjalid jäävad hinna poolest ka keskmiste hulka, ehitusmaksumuseks u 2 100 000 krooni. Tänaasel turul on Tallinna lähistelem võimalik soetada krunt juba u 800 000 krooniga, seega kujuneb maja lõpphinnaks 2 900 000 krooni. Kui otsida selles hinnaklassis uut ja oma maitsele sobivat maja, siis ei pruugi täna sobivaid pakkumisi sugugi olla. Kuna ehitusmaterjalide hinnad on veidi langenud ja ka headele ehitajatele enam nii pikki järjekordi ei ole, siis näib täna mõistlik ise majaehitus ette võtta.



Tammemaa ridaelamud Keila lähistel

Eramukruntide ja eramute keskmised hinnad Tallinnas ja Harjumaal 2008. a sügisel

Piirkond	Eramud, mln kr	Eramukrundid, mln kr
Muraste, Suurupi, Lohusalu	2,2–3,7	0,7–1,5
Saue, Saku, Keila, Jüri, Kiili	2,0–3,6	0,8–1,1
Mähe, Muuga	2,4–3,8	0,8–1,4
Tabasalu, Laagri	3,0–4,3	0,9–1,6
Nõmme, Pääsküla	3,2–5	1,3–2,5
Viimsi, Haabneeme	3,6–5,5	1,0–2,4
Pirita, Merivälja	4–5,7	1,5–3,0
Kakumäe	3,5–5,5	1,5–3,0

Allikas: Uus Maa

Prognoos

Järgmise poolaasta jooksul võib oodata edasist hindade korrigeerimist, kuid pigem isegi diferentseerumist. Heas asukohas lisaväärtustega eramute hinnad püsivad tänaasel tasemel, kuid kehvas asukohas, halva infrastruktuuriga ning läbi mõtlemata arenduspiirkondades võivad hinnad veelgi alaneda. Tehinguaktiivsuse põhi on saavutatud ning pakkumine enam ei kasva, mis annab alust oodata järgmisel aastal hinnataseme stabiliseerumist.

TARTU

- Uuskorterite hinnakorrektsioonid ka eksklusiivsematel projektidel
- Populaarsust on kogumas kinnisvara vahetustehingud
- Hindade langemise ootus takistab ostuotsuse tegemist
- Büroopindadele nõudlust vaid kesklinnas
- Jätkuvalt suur nõudlus keskuste kaubanduspindadele
- Tootmismaa vastu huvi puudub

Korterid

2008. aasta II-III kvartalis tehti Tartumaal kokku u 20% vähem kinnisvaretehinguid kui aasta varem. Korteriomandite tehingute arv on aga aasta-ga kahanenud ligikaudu 30%. Keskmise hinnatase korteriturul statistika põhjal oluliselt langenud pole, aastataguse ajaga võrreldes on Maa-ameti andmetel hinnalangus olnud vaid u 3%. Maaklerite hinnangul võib seda seletada Tartu korteriturul jätkuva hindade diferentseerumisega, kus kehvas asukohas ebakvaliteetsete elamispindade hinnad on oluliselt langenud, kuid heas asukohas hea planeeringu ja lisaväärtusega korterite hinnad jäänud samaks. Klient aga eelistab heas asukohas kvaliteetset korterit ja on valmis selle eest rohkem raha välja käima. Ka remonti vajavate korterite vastu on nõudlus madal, huvi tuntakse renoveerimist vajava korteri vastu vaid siis, kui pakkumishind on turuhinnast oluliselt odavam.

Korterite pakkumise ja nõudluse osas Tartus olulisi muutusi toimunud pole ning olukord korteriturul on suhteliselt stabiilne. Aktiivseimad tehingukuud olid aprill ja mai, mil mõlemal teostati üle 200 korteriomandi tehingu. Suvekuudeks tehinguaktiivsus rauges, augustikuise erandiga, mil vanemad oma ülikooli astuvatele võsukestele aktiivselt kortereid ostsid ja sellega augustist aasta ühe tehingurohkeima kuu tegid. Septembris aga oodatult tavapärasest nõudluse ja tehinguaktiivsuse kasvu ei järgnenud ning III kvartal lõppes korteriomandite tehingute osas aasta passiivseima kuuga.

Madala tehinguaktiivsuse põhjuseks olid eelkõige negatiivsed uudised majanduses, mis tõid kaasa pankade oluliselt rangema laenupoliitika, ja just septembris olid ostjad selles suhtes väga äraootaval seisukohal. Kuna paljud oma elujärge parandada soovivad leibkonnad on raskustes laenu saamisega ning samas on olemasolevat kinnisvara praegu müüa raske, on tulnud tagasi trend kinnisvara vahetada ja pangast taotleda vaid kompensatsiooniks puudujääv summa.

Kasutatud korterite osas alandatakse Tartus jätkuvalt hindasid, märgatavalt on langenud eelkõige Annelinna tüüpkorterite hinnad, kus keskmise kahe-toalise korteri uueks hinnatasemeks on 14 000–15 000 kr/m². Eriti on märgata esimeste ja viimaste korruste korterite hindade märkimisväärset langust, kuid olenemata hinnast antud korterite järele nõudlus puudub.

Uuskorterite nõudlus on selgelt pidurdunud ja ostjatest kujunenud defitsiit, mis avaldab müümata projektidele otsest hinnasurvet. Arendajad on korterite vastu huvi tekitamiseks kasutanud praeguseks ära kõik võtted, langetatud on nii hinda kui ka pakutud mitmeid lisaväärtusi. Nimetatud tegevused pole aga arenduste rentaabluusele olulist mõju avaldanud ega müügitempot kiirendanud. Märgatav on, et kohati on arendajad positsioneerinud projektide hinnatasemed optimaalsest hinnatasemest oluliselt kõrgemaks, eriti on see täheldatav mõningatel kesklinna kallimatel projektidel, kus tänaseks on korterite hindasid võrreldes projekti müükipaiskamisest alandatud kuni 50%. Ostjad tajuvad oma tugevamat positsiooni ning ostuotsustega ei kiirustata ja leitakse enda jaoks parim ning soodsaim lahendus.

Uusi kortereid poolaasta jooksul pakkumisse ei ole lisandunud ning hinnad on kukkunud ka eksklusiivsematel projektidel, kus varem püüsid need olenemata turu üldisest seisust vankumatult samal tasemel (Tigutorn, Jõe-kaare elurajoon, Supilinna kaks kortermaja).

Tartu uuskorterite keskmised hinnad 2008. a sügisel

Asukoht	Hind, kr/m ²
Kesklinn	19 000–40 000
Väljaspool kesklinna	17 000–27 000

Allikas: Uus Maa Tartu büroo

Tartu kinnisvaraturul suurt elevust tekitanud eksklusiivse 23korruselise Tigutorni korterite müükitulek möödunud aasta lõpus on nüüdseks jah-
tunud. Esimeses etapis, kus müüki paisati projekti mahust ligi kolman-
dik, küündisid ruutmeetrihinnad 60 000 kroonini ja tingituna Tigutorni
korterite ilmselgest ainulaadsusest broneeriti mõne päeva jooksul kõik
kortrid. Edasistes müügi-etappides aga müük oluliselt pidurdus ning het-
kel on valdav osa korteritest vabad või müügis n-ö eripakkumisena, kus
hindu alandatud kuni 26 000 kr/m², kõrgemal korrusel kuni 40 000
kr/m². Kortrite hindu on korrigeeritud ka juba vastvalminud Jõe-kaare
arendusprojekti esimeses korterelamus ning uus hinnatase on 18 000–
30 000 kr/m².

Uuskorterite osas on viimase kvartali jooksul suurenenud ka diferentseerumise, kus samas elamus asuvate korterite keskmised ruutmeetrihinnad võivad sõltuvalt planeeringust ja korteri asukohast hoones oluliselt erineda. Näiteks nii Tigutorni kui ka Jõe-kaare projektidel on pärast hinnakorrektsioone esimese korruse korterid märkimisväärselt odavamad.

Prognoos

Kuna laenuingimused on oluliselt karmistunud ja valdav osa ostukliente pangast laenu ei saa, samas on olemasolevat kinnisvara praeguses turusituatsioonis väga raske müüa, võib prognoosida korterite üürituru aktiveerumist.

Uuskorterite hindadel on eksklusiivsemate ja lisaväärtusega kallimate objektide arvelt eeldatavalt veelgi langusruumi.

Eramud ja elamumaa

Majade ja maade turul on Tartus olukord stabiilselt vaikne, turgu elavdab hetkeks üksikute magusate objektide, nagu näiteks Tammelinna, Tähtvere linnaosa või kesklinna lähedase eramu, pakkumisse lisandumine.

Ostjad tunnetavad oma tugevat positsiooni ning ostuotsustega ei kiirustata – enda jaoks leitakse parim ning soodsaim lahendus. Uueks trendiks on saamas, et ostuhuviline soovib kuni pooleaastaseks perioodiks majas n-ö proovielamist. Kuna ennustatakse, et üldine majandusolukord halveneb veelgi, kardab ostja teha ostuotsust, oodates ka kinnisvara hindade jätkuvat langust. Selgelt jõupositsioonil klient palub kuni kuueks kuuks võimalust majas elamist proovida, makstes selle ülalpidamis- ja kõik muud kulud, ning pärast seda otsustada, kas soovib antud elamu osta või mitte. Ilmselgelt on tegemist ostjate kartusega teha ostuotsus langeval turul liiga kõrge hinnaga ning prooviga võita aega nägemaks, mis juhtub edasi nii majanduselus üldiselt kui ka kinnisvarahindadega.

Maksejõulisi kliente on turul vähe ning seoses üldise majandusolukorra ja pankade laenupoliitikaga on eramute ja kruntide hindu veelgi alandatud.

Tehinguhinnad on langenud paljuski eelkõige seetõttu, et ostjad teevad müüjale omapoolseid pakkumisi. Reegliks on saanud, et objekti pakkumishind on ostja jaoks justkui midagi müstiliselt ebareaalset ja üldjuhul tehakse müüjale utoopiline pakkumine tunnetamaks minimaalset hinnapiiri.

Teatava languse on viimase kvartali jooksul läbi teinud ka n-ö valge karbi kujul uusarenduspiirkondade eramud, mida lisandub igal perioodil pakkumisse üha juurde. Ostuotsuse tegemisel on määravaks kvaliteet ning suurenenud on veelgi hinnavahe kvaliteetse ja mittekvaliteetse elamispinna vahel.

Elamukruntide turg on täielikult jahtunud, turul kestab ülepaakumine ning nõudlus puudub ka väljakujunenud infrastruktuuriga linnalähedastes uus-elamurajoonides asuvate kruntide järele. Kruntide ruutmeetrihinnad on Tartu linna lähiümbruses kohati langenud tasemele alla 300 kr/m², huvi see aga nende vastu suurendanud pole.

Prognoos

Majade ja elamukruntide turu elavnemist selleks aastaks ei prognoosi ning nõudlus püsib jätkuvalt nullilähedane. Majade turul on veel langusruumi n-ö valge karbi kujul müügi eesmärgil ehitatud uusarenduspiirkondade eramute hindadel. Elamukruntide osas langevad põllupealsete uusarenduspiirkondade kruntide hinnad veelgi. Kuna ennustatakse, et üldine majandusolukord muutub veelgi halvemaks, ootab ostja, et ka kinnisvarahinnad jätkuvalt langevad, lükates ostuotsust edasi tulevikku.

Büroopinnad

Büroopindade vastu on Tartus klientidel huvi eelkõige kesklinnas, äärelinnas nõudlus praktiliselt puudub. 2008. aasta jooksul Tartusse planeeritud hinnanguliselt u 30 000 m² lisanduvast uuest büroopinnast on valdav osa nüüdseks valminud.

Kesklinna city-ala on kujunemas Tartu suurimaks äripiirkonnaks, kuid nõudlus on hetkel büroopindade järele suhteliselt madal, näiteks augusti lõpus avatud Tasku moe- ja vabaajakeskuse 5. ja 6. korrusel leidub veel mitmeid vabu kvaliteetseid büroopindu. Tasku kõrval käesoleva aasta oktoobris valmivas hotell Tartu eksklusiivses juurdeehitises on ligi 2600 m² üüripinnast lepingutega kaetud u 85%, üürihinnad hoones on 200–225 kr/m², valdavalt asuvad seal tööle advokaadi- ja notaribürood.

Suure osa uuest lisandunud büroopinnast moodustab kesklinnast veidi eemal Turu ja Sõbra tänava nurgal valminud 6-korruseline Turu ärimaja, kus kokku u 7000 ruutmeetrist uuest büroopinnast on hetkel üürikega täidetud umbes pool, üürimäärad on hoones 185–300 kr/m². Samuti pakutakse büroopindasid üürile Turu ärimaja taga renoveeritud Tarmeko ärihoones, üürimääraga keskmiselt u 130 kr/m².

Vaatamata büroopindade suhteliselt kõrgele vakantsusele lisandub city-alale lisaks Tasku ärikeskusele ja hotell Tartu juurdeehitisele lähiajal veel Turu-Soola tänava ristmikul endisest 3-korruselisest Info-Auto autosalongist ümberehitatav 6-korruseline äri- ja büroohoone brutopinnaga u 3700 m².

Büroohonete keskmised üürimäärad on Tartu kesklinna city-ala A+ kvaliteediga hoonetes 200–250 kr/m², üksikutel juhtudel ka veidi kõrgemad, maksimaalselt 300 kr/m², äärelinna uemates büroohonetes 100–150 kr/m².

Tartu büroopindade keskmised üürihinnad 2008. a sügisel

Büroopind, kvaliteediklass	Üürihind, kr/m ²
Kesklinna city-ala, A+	200–250
Kesklinn, A	150–200
Kesklinn, B	120–150
Äärelinn, A	100–150
Äärelinn, B	80–100

Allikas: Uus Maa Tartu büroo

Uute bürooehitiste üürihinnade täitmine on pikaajaline ja läbirääkimisi nõudev protsess, kus viimasel ajal üritatakse suurest pakkumismahust tulenevalt üha enam kaubelda ka hinnas. Tingida saab eelkõige suurema pinda või terve korruse üürimise puhul. Büroopindade müüki tuleb ette vaid erandkorras, arendajad eelistavad siiski pindu pigem üürile anda, üksikuid müügitehinguid on ette tulnud vaid kesklinna ärihoonetes, kus keskmised hinnad on jäänud vahemikku 36 000–42 000 kr/m².

Äärelinnas on nõudlus büroopindade järele olematu ja vakantsus kõrge – u 10–20%. Läbirääkimised üürihinnade leidmiseks on pikaajalised ja keerulised. Praeguses turusituatsioonis tuleb sealsete ärihoonetes omanikel kindlasti arvestada suurema vakantsusega, kui hoone ehituse alguses plaanitud.

Uusi bürooehitiste projekte Tartus lähiajal tulemas ei ole, kesklinnast city-alale kolinud üürihinnast vabanenud pindadest on ligikaudu pooled vabad ja pooled uuesti üürile antud.



Hotell Tartu juurdeehitis

Kaubanduspinnad

Kaubanduspindade osas on nõudlus eelkõige suurtes kaubanduskeskustes asuvate pindade ning kesklinnas jalakäijate tänavatel asuvate esimese korruste kaubanduspindade järele. Kesklinna esimese korruse kaubanduspindade keskmine hinnatase on hetkel 200–300 kr/m², äärelinnas 110–150 kr/m².

Tartusse 2008. aasta jooksul planeeritud lisanduvast hinnanguliselt u 35 000 m² uuest kaubanduspinnast valdav osa on valminud. Lisanduvast mahust moodustavad enamiku kesklinna city-alal Emajõe ärikeskuse III

etapis valminud Tasku moe- ning vabaajakeskus ja hotell Tartu juurdeehitis. Uus kaubanduspind moodustab u 40% olemasolevast kesklinna piirkonna tänapäevaste kaubanduspindade mahust. Kaubanduspindade üürihinnad on säilinud enam-vähem samal tasemel, keskmised üürimäärad Tartu kesklinna keskustes on u 300–700 kr/m².

Tartu kaubanduspindade keskmised üürihinnad 2008. a sügisel

Kaubanduspind	Üürihind, kr/m ²
Kaubanduskeskused kesklinnas (Kaubamaja, Tasku, Zeppelin jmt)	300–700
Kaubanduskeskused äärelinnas (Lõunakeskus, Eeden, Annelinna keskus jmt)	200–400
Kaubanduspinnad vanalinnas (butiigid jalakäijate tänavatel jmt)	300–500
Muud kaubanduspinnad kesklinnas (Kaubahall, Kapitali maja, Raatuse kaubamaja, GMP ostukeskus jmt)	170–350
Muud kaubanduspinnad äärelinnas	110–150

Allikas: Uus Maa Tartu büroo

Tartu kaubanduspindade osas ületab keskustes asuvate pindade nõudlus jätkuvalt pakkumist, kuid üürimäärade tõstmist see pindade omanikel siiski hetke majandussituatsiooni tõttu ei võimalda. Kaubanduspindade vakantsus keskustes on endiselt 0% ning vabanevast pinnast huvitatud klientidest nimekirjad, mis on märgiks sellest, et Tartu kaubanduspindade turul on veel ruumi uutele keskustele. Linnavalitsus ongi juba heaks kiitnud ja volikokku saatnud Lõunakeskuse laienduse detailplaneeringu kehtestamise eelnõu, mis näeb ette võimaluse kaubanduskeskusele juurdeehitise püstitamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 33 000 m² ja korruselisuseks kaks korrust.

Tootmismaa ja laopinnad

Nõudlus hoonestamata äri- ja tootmismaa järele on Tartus jätkuvalt nullilähedane. Huvi olemasolu korral eelistatakse kommunaaltrassidega varustatud tootmis- ja laohooneks sobilikku krunti Tartut ümbritseva ringtee ääres praktiliselt Tartu linna piiril – Ringtee tänav, Riia tänava lõpu piirkond ja Ropka tööstusrajoon. Hoonestamata kommunaaltrassidega varustatud kruntide tehinguhinnad nimetatud piirkondades on jäänud üldjuhul vahemikku 800–1 300 kr/m², hetke turusituatsioonis on aga antud hindadel kindlasti langusruumi ja reaalsem hinnatase võiks olla u 600–1 000 kr/m².

Tartu äri- ja tootmismaa keskmised hinnad 2008. a sügisel

Äri- ja tootmismaa	Hind, kr/m ²
Tartu linna hinnatumad tööstuspiirkonnad	800–1 300
Tartut ümbritseva ringtee äärsed, Tartu linna piiril	500–1 000
Tööstuspargid linna serval	450–550

Allikas: Uus Maa Tartu büroo

Tartut ümbritsevates tehno- ja tööstusparkides on tootmis- ja ärimaa pakkumine endiselt suur – müügis on kümneid tuhandeid ruutmeetrid maid ning pakkumisse on lisandumas objekte veelgi, nõudlus antud sektoris puudub aga täielikult. Huviliste ootel seisavad nii Ravila kui ka Vahi

tööstuspark, samuti Ülenurme tehnopark, lisaks on müüki paisatud kogu Reola tehnopargi projekt. Nõudluse kasvu aga antud sektoris ette näha pole. Hoonestamata, kuid kommunaaltrassidega varustatud äri- ja tootmismaa kruntide hinnad on linnalähedastes tehno- ja tööstusparkides jäänud üldjuhul vahemikku 450–550 kr/m². Kuna pakkumine ületab oluliselt nõudlust, siis on märgata küll hindade alanemist, kuid ostjates huvi äratamiseks pole kasu ka sellest.

Turu tänaval Ropka tööstuspargis paiknevast 31 tootmis- ja ärimaa krundist linnale kuuluva 25 krundi vastu huvi äratamiseks on linn pannud enam-pakkumisele 6 kinnistut suurusega 1600–14000 m². Maa alghinnaks on suuremate kruntide puhul 700 kr/m², 5000–10 000 m² suuruste kruntidel 850 kr/m² ja väiksemate kruntide puhul 1000 kr/m². Kinnistutele on rajatud teede- ja tehnovõrgud, mis võimaldab ettevõtjal vajalike hoonete ehitamisega kohe alustada.

Oluliselt on vähenenud nõudlus tootmis- ja laohoonete üüripindade järele, samas on pakkumine antud sektoris suurenenud, mis on toonud kaasa ka hindade alanemise. Uute nüüdisaegsete tootmisruumide üürihinnad algavad 50 kr/m² ning ulatuvad kuni 90 kr/m². Ajakohaste laorumude keskmised üürihinnad jäävad vahemikku 40–60 kr/m², seega on hinnalangus olnud kuni 10%.

Prognoos

Büroopindade turul leiavad aja jooksul kindlasti kõik kesklinna ärihoonete vabad pinnad üüri- ja huvilisi leidub, kuid äärelinna büroopindade vakantsuse vähendamiseks lahendusi prognoosida ei saa ning praeguses turusituatsioonis tuleb sealsete ärihoonete omanikel kindlasti arvestada suurema vakantsusega, kui hoone ehituse alguses planeeriti.

Kaubanduspindade osas olulisi muutusi ei prognoosita ja üürihinnad püsivad samal tasemel. Keskustes asuvate kaubanduspindade vakantsus püsib seni nullis, kuni ei saavutata pindadest küllastumist.

Äri- ja tootmismaa turul muutub arvatavalt olukord veelgi halvemaks – Tartu lähiumbruses on pakkumisse lisandumas veel hulgaliselt tootmis- ja laohoonete püstitamiseks sobilikke krunte, kuid nõudluse kasvu näha ei ole.

Prognoositavalt eelistatakse kinnisvara omamisele üha enam üüri-suhet, kuna üldine majandusolukord ei soosi riskide ja suurte laenukoormuste võtmist. Omaotstarbeks ehitatud pindade puhul saab tõenäoliselt trendiks ka hoonest osade pindade üürileandmine.

RAKVERE

- Enim tehinguid toimub järelturul
- Tüüpkorterite tehingute arvu vähenemine, potentsiaalsed ostjad ootel
- Uuseramutes ja kortermaja arendustes jätkuvalt huvilisi vähe

Korterid

Müügis olevate korterite arv on City24, kinnisvaraKV.ee andmetel Rakvere linnas III kvartali lõpus jätkuvalt suur, kuid mõnevõrra siiski vähenenud võrreldes 2008. aasta II kvartali algusega – 270 korteri müügi-pakkumiselt 250 korteri müügi-pakkumiseni.

Korterite tehingute arv vähenes: II kvartali jooksul tehti Rakveres u 40 ja III kvartali jooksul u 30 korteri müügi-tehingut. See on u 2 korda vähem võrreldes 2007. aasta III kvartali korterite tehingute arvuga.

Tüüpkorterite keskmised tehingute hinnad Rakveres 2008. aasta sügisel

I- ja 2-toalised korterid tüüpelamutes	
remontimata	8500–12 000 kr/m ²
remonditud	13 000–15 000 kr/m ²
3- ja 4-toalised korterid tüüpelamutes	
remontimata	8500–11 000 kr/m ²
remonditud	12 000–14 500 kr/m ²

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

Tüüpkorterite keskmised hinnad on viimase poolaasta jooksul püsinud samal tasemel (III kvartalis langus u 1% võrreldes II kvartaliga), kuid võrreldes aastataguse perioodiga on hinnad langenud u 5%.

Tüüpkorterite müügi-perioodid on pikenenud. Võib täheldada, et mõningatel juhtudel on müüjad valmis ostu-müügi-tehingu teostamiseks algest pakkumishinnast hinda langetama 10–20%.

Uusarendustes on momendil Rakveres pakkumisel u 60 korterit. Uute projektide ehitustöödega ei ole veel alustatud ning arvestades viimaste kvartalite uute korterite tehingute ja pakkumiste suhet, ei ole see ka otsustavaks enne 2009. a kevadet. Uute korteritega on poolaastaga tehtud kümnekond tehingut.

Korterite üüriturg on aktiivne. Üürikorterite pakkumine on väike. Üürikorter leiab uue elaniku hiljemalt nädala-kahe jooksul. Üürikorterite hinnad muutunud ei ole, üürileandjad ootavad stabiilselt üüri tasuvat ja pike-mat aega korterit kasutatavat üürnikku.

Möbleeritud keskmises seisukorras olevate korterite üürihinnad Rakveres 2008. aasta sügisel, kr/kuus

1-toalised	2500–3000
2-toalised	3000–3500
3-toalised	3500–4000
Uued korterid	5000–8000

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

Eramud ja elamumaa

Majade turg Rakvere linnas on aktiivsust kaotamas. Võrreldes II kvartali algusega on pakkumiste arv suurenenud. Ostu-müügi-tehinguid tehakse eramutega kvartalis keskmiselt 10. Müügi-tehingute arv ei ole võrreldes 2007. aastaga oluliselt vähenenud, kuid kallimate elamutega on teostatud vähem tehinguid ning üldine hinnatase on u 10–15% langenud.

Müüjad on koostöös maakleritega majade müügi-hindu korrigeerinud kuni 20%. Tehing teostatakse müüjaga, kellel on tänases turusituatsioonis parim pakkumishind. Uute ja valmimisjärgus eramute müük on raskendatud. Ostjate huvi selliste objektide vastu on väike.

Eramute müügitehingute hinnad Rakveres 2008. aasta sügisel, mln krooni

Remonti vajav, rahuldav seisukord	0,8–1,6
Hea, väga hea seisukord	1,8–3,2

Allikas: Uus Maa Rakvere büroo

Rakveres ei ole hoonestamata elamukruntidega viimasel poolaastal tehinguid teostatud. Väikeelamu ehitusõigusega kruntide pakkumishinnad jäävad Rakveres vahemikku 520–1000 kr/m².

Viimasel poolaastal on hoonestamata äri- ja korruselamumaa ehituskruuntide pakkumine Rakveres ja selle lähimbruses suurenenud. Selliste objektide pakkumine ületab oluliselt nõudlust. Arendajatel on täna raskendatud pangast laenu saamine hoonestamata äri- ja korruselamumaa ehituskruuntide ostmiseks ning niisuguste objektide müügiperioodi prognoosimine on raskendatud.

Põhja-Eesti rannikuäärne turg on olnud samuti vaikne. Teostatud tehingute arv on vähenenud. Rannikust ja Rakverest kaugemal asuvate maamajade kõige odavamad tehingud jäid hinnavahele 100 000–150 000 krooni. Rahuldavas seisukorras maamajadega teostati tehinguid hinnavahele 300 000–450 000 krooni. Selles hinnaklassis olevad maamajad vajavad suuremahulisi renoveerimistöid. Müügitehingud toimusid eesmärgiga omada maakodu. Osaliselt renoveeritud maamajade tehinguhinnad ulatusid kuni 790 000 kroonini. Jätkuvalt on ostjate huvi Rakvere linna lähimbruse vanemate majade vastu.

Äripinnad

Suurematest kaubanduskeskustest on Rakveres valminud Kroonikeskuse juurdeehitis kesklinnas ja Rakvere linnapiiri lähedal Põhjakeskus. Osad firmad on kesklinna piirkonnast liikunud äärelinna kaubanduskeskustesse, kesklinna piirkonnas on suurenenud üüripindade pakkumine müügi- ja büroopindade osas.

Büroopindade üürinõudlus on olnud madal. Ka büroopinna ostjaid napib. Laopindadega toimusid tehingud üüripindadega äärelinnas Narva mnt-I ja Õli tn-I. Üksikute tehingute üürihinnad olid 30–50 kr/m². Üürnikegruppi kuuluvad nii kohalikud ettevõtjad kui ka Tallinnast laienejad. Linna lähiasulates on toimunud üüritehinguid lao- ja tootmispindadega Vinni alevikus Vinni tööstuspargis hinnavahele 15–25 kr/m².

Kohalikud ettevõtjad soovivad üürida 50–300 m² töökodade, lao- ja väike- tootmispindasid, eelistatud on linnaäärsed heas seisukorras pinnad. Vajadus on korralike pesemisvõimalustega ja remonditud ruumide järele.



Põhjakeskus Rakveres

Prognoos

Jätkuvalt müüb see, kelle objektile on tänases turusituatsioonis parim pakkumishind. Ostjad on endiselt ootel, põhjuseks negatiivsed majandusuudised, laenuitingimuste karmistumine, objektide suur pakkumishulk, sellest tulenevalt hinnalanguse ootused. Tehingute arv püsib madalal, surve hindade langusele suuremate/uuemate elamute osas. Koduotsijatele on avanenud soodsad ostuvõimalused.

PÄRNU

- Elamisvõimaluste hinnad langevad rahulikus tempos
- Korterite üüriturul ei olnud oodatud aktiivsust
- Eramukruuntide ja poolikute eramute müük raskendatud
- Uute äripindade väljaandmine keerulisem

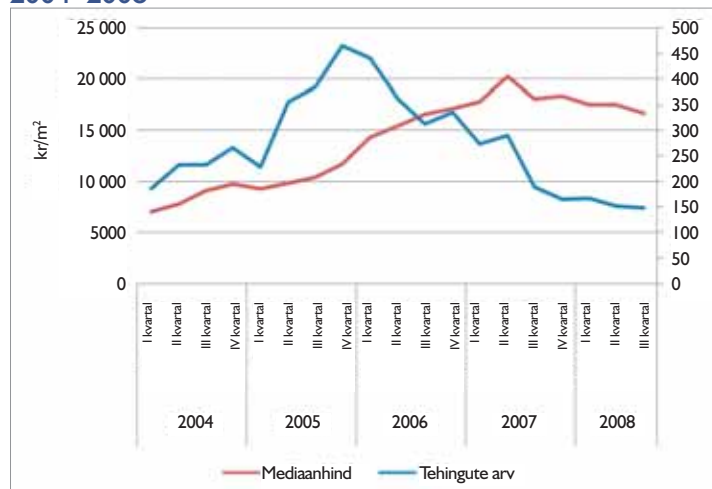
Korterid

Viimane poolaasta oli Pärnu kinnisvaraturul rahulik. Suviselt oodatud aktiivsuse kasvu ei olnud ei müügi- ega üüriturul. Korterite hinnad on poolaastaga langenud u 10%, sh viimasel kvartalis u 5%. Tehinguid tehakse peamiselt kahetoaliste korteritega, suuremate ja kallimate korteritega toimub tehinguid harva.

Uute kortermajade ehitusega ei ole viimase poolaasta jooksul alustatud ning planeeritud suuremad projektid on edasi lükatud. Olemasolevates uusarendustes on korterite müügihinnad üsna palju langenud ning hinnad ostjatele vastuvõetavamad. Paaris-kolmes arenduses Pärnus on suurem osa korteritest müümata, mistõttu on nendes hindu langetatud u 20%, kuid ostuhoovi on siiani leige. Sageli jääb ostmine ka finantseerimisvõimaluste taha, kuid vahel on ka müügihind liiga kõrge ning omanik ei ole nõus hinda alandama.

Kuigi suveks oodati üürituru väga aktiivseks muutumist, siis sel aastal oli ka üüriturg vaiksem, kuna päikesepaistelisi ilmasid oli vähem ning Pärnus suvepuhkust veetvate inimeste hulk tagasihoidlikum. Korterite üürihinnad on Pärnus keskmiselt 2500–5000 krooni kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksud.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Pärnus 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Eramud ja elamumaa

Eramute pakkumine Pärnu maakonnas ja linnas on kasvanud. Kuna pakkumine ületab nõudlust, on olnud põhjust hindade langemiseks. Enim on linna piires pakkumises 1960.–1970. aastatel ehitatud eramuid, mis vajavad kergemat remonti. Eelkõige on hindasid alandatud maakonnas erinevatel eramu- ja krundiarendusprojektidel. Eramute hinnad on Pärnu linnas poolaastaga langenud kuni 15% ning maakonnas kuni 30%. Kõige raskem on müüa poolikuid nn majakarpe ning põllupealseid krunte. Kommunikatsioonidega elamukruntide hinnad algavad Pärnu lähistel (kuni 5 km) u 300 000 kroonist. Nõukogudeaegsed remonti vajavad eramud maksavad Raekülas keskmiselt 1,4–1,6 mln krooni. Linnast kuni 5 km kaugusel põllu peal saab valmis kujul elamuid juba alates 1,8 mln kroonist.

Äripinnad

Ka Pärnu ettevõtted on oma laienemiste ja kolimistega ettevaatlikud, mistõttu uute äripindade üürimine on raskendatud. Kesklinnas valmivas Pärnu keskuses on äripinnad juba ammu välja antud ning ka teised suuremad kaubanduskeskused toimivad 0% vakantsiga. 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. 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 detailplaneeringki kehtestatud.

Prognosis

Pärnu kinnisvaraturul on talv vaiksem periood ning käesoleval aastal võimendab seda ka üldine majandusolukord ja pessimistlikud ootused. Elamispindade hinnad jätkavad langust, kuna tehingute arv on kahanenud, ning need, kel müügiga kiire, on sunnitud hinda alandama, mis sunnib ka teisi turuosalisi hindu alandama. Kehva asukohaga elamukrundid ja pooleli olevad eramud on praktiliselt ebalikviidsed. Tehingute arvu kasvu nii elamispindade kui ka äripindade sektoris võib oodata mitte enne kui järgmise aasta kevadel.

VILJANDI

- Korterite hinnad stabiilsed
- Eramute ja elamumaa turg Viljandis jahenenud
- Äripindade osas projektide üleküllus

Korterid

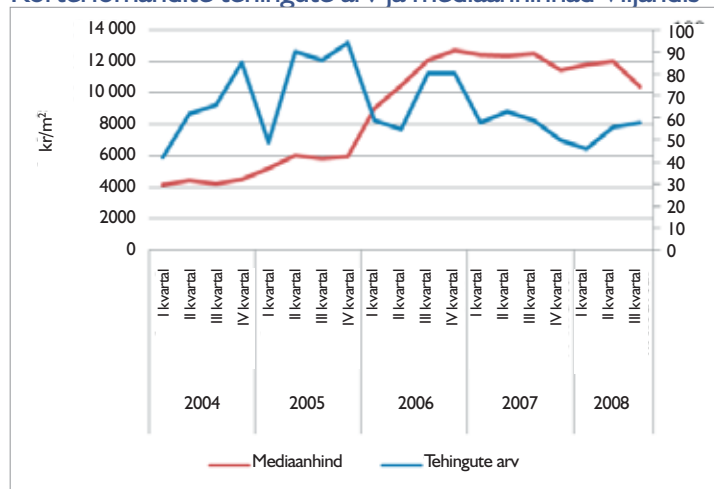
Poolaasta jooksul on Viljandis korterite turg olnud vaikum kui varasemal aastal. Oma osa mängib selles kindlasti suveperiood. Pakkumiste arv on vähenenud ning müügittehingute järgi võib täheldada Männimäe elamupiirkonna domineerimist teiste piirkondade üle. Korterite hinnas on märgata mõningast langust Paalalinna piirkonnas. Enimmüüdnud on 2-toalised korterid. Eelistatakse madalama hinnaga kortereid, esmatähts ei ole enam väga heal tasemel siseviimistlus, pigem jääb määravamaks ikkagi hind.

Tüüpkorterite keskmine hinnatase 2008. aasta sügisel

Korter	Hinnad, kr/m ²
1-toalised	7300–9600
2-toalised	9700–13 000
3-toalised	9300–10 800

Allikas: Uus Maa Viljandi büroo

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Viljandis



Allikas: Maa-amet

Kesklinna piirkonnas on tehinguid tehtud nii väiksemate kui ka suuremate korteritega, aktiivsus on märkimisväärne. Uueveskil ja Peetrimõisas on toimunud väga vähe tehinguid ning seal ei saa objektiivset võrdlust välja tuua. Uutel korteritel on Viljandis jätkuvalt turgu, kuna uusi arendusi on linna piires suhteliselt vähe. Keskmised hinnad uusarendustes on vahemikus 18 000–22 000 kr/m².

Eramud ja elamumaa

Eramute järelturg on Viljandis viimasel kvartalil jahenenud. Kõige odavamad ja kõige kallimad tehingud on tehtud kesklinnas, Uueveski ja Peetrimõisa eramud jäävad sinna vahele. Siiski peab täheldama, et pankade pakutavate kitsamate laenutingimuste tõttu käib üle 2 miljoni krooni suurune ostutehing enamikule soovijaist üle jõu. Eramute tehinguhinnad on keskmiselt 1,5–2,5 mln krooni. Põllupealsete projektide müük on väga keeruline.

Äripinnad

Kui siiani oli Viljandis kvaliteetsete äripindade järele nõudlus suur, kuid pakkumisi nappis, siis tulenevalt majanduse jahtumisest ollakse väga ettevaatlikud investeerima uutesse äripindadesse. Pigem jäädakse äraootavale seisukohale. Büroopindade järele nõudlus puudub. Büroode üürhinnad on keskmiselt vahemikus 70–120 kr/m² kuus. Kaubanduspindade üürid algavad 100 kr/m² kuus ja võivad ulatuda ka kuni 250 kr/m² kuus.

Viljandi kaubanduspindade turule on järgmises kvartalis lisandumas uus spordi- ja vabaaja kaubamaja Dayoff. Samasse piirkonda on planeeritud üle 10 000 m² suurune kaubanduskeskus Eiffel, mille ehitamisega pole praeguseks veel alustatud. Samuti plaanitakse erinevaid juurdeehitusi kesklinna. Kui kõik need plaanid peaksid teoks saama, on Viljandi-suurune

linn oma peaaegu 20 000 elanikuga kaubanduspindadest üle ujutatud, mis võib kasu asemel hoopis kahju tuua. Pikkade läbirääkimiste tulemusena jõuti kokkuleppele ka järveäärse vabaajakeskuse ehitamise tingimustes ning ehituse algust on oodata lähikuudel.



Dayoff kaubanduskeskus Viljandis

Prognos

Elamispindade turg jääb hindade poolest suhteliselt stabiilseks, tehingute arvult võib aasta lõpus ja järgmise alguses mõningast loidust oodata. Äripindade osas on plahvatuslik kasv ära olnud, nüüd püütakse planeeritud objektid võimalikult efektiivselt teostada.

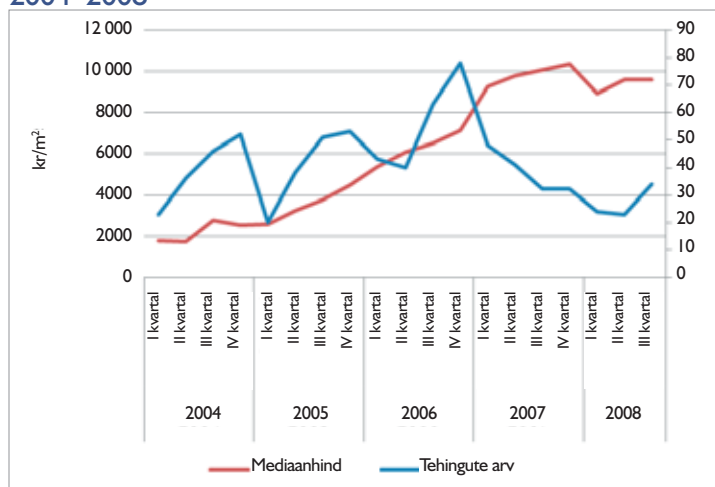
PAIDE

- Elamispindade hinnad on langenud
- Suur nõudlus üürikorterite järele
- Nõudlus Mäo piirkonna kinnistute järele

Korterid

III kvartali lõpus muutus kinnisvaraturg Järvamaal suvega võrreldes veidi elavamaks. Eelmise aasta sama perioodiga võrreldes on tehinguid vähem ja tunda on survet hindadele. Seega peaks olema kätte jõudnud aeg, kus müüjatel on kiire ja ostuhuvilised ei jõua enam oodata ning on lõpuks pidanud otsuse langetama.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Paides 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Korterite turul Paides on City24.ee andmetel II kvartali jooksul pakkumine keskmiselt 100 korteri juures ning korrigeeritud on oluliselt müügihindasid. Maa-ameti andmetel on tehinguid tehtud poole aasta jooksul kõigi mugavustega korteritega keskmiselt 9000 kr/m². Renoveerimata korterite puhul on tehinguid tehtud 7000 kr/m² ja hea asukohaga renoveeritud korteritega koguni kuni 13 000 kr/m². Valdav osa tehingutest tehakse 2–3-toaliste korteritega. Uusi korterelamuid Paides müügis ei ole, kuid detsembris valmib Bermuda äri-korterimaja.

Üürikorterite järele on jätkuvalt nõudlus, kuid pakkumine on väike. Üürnikud on valmis maksma lisaks kommunaalmaksetele 2500–3500 kr kuus.

Eramud ja elamumaa

Elamumaaturg elavnenud ei ole. Ka hinda pole enamik omanikke nõus langetama. Korraliku elamu soetamiseks ollakse valmis maksma Järvamaal kuni 1 800 000 krooni. Tehingud jäävad valdavalt 500 000–1 000 000 vahelle. Nõudlus on Paides ja Türi korraliku elamu järele, mille juurde kuulub 800–1300 m² maad. Paide lähedal Kirnas asub Jõekäärü arenduspiirkond, kus elamukrundi (u 1500 m²) hind on kuni 350 kr/m². Tallinna-Tartu maantee läheduses asuva Matsimäe elamukrundid saab 130 kr/m².

Äripinnad

Büroopinda Paides napib ja sellest tulenevalt on püsivad üürihinnad olemasolevates büroohoonetes vahemikus 120–180 kr/m². Uusi büroopindu Paides peale Bermuda ärimaja ja detsembris renoveeritava Rüütli 42 lähima poole aasta jooksul pakkumisse ei lisandu.

Kaubanduspinda on III kvartalis juurde tekkinud Paides avatud Selveri näol. Samuti teostatakse Maksimarket juurdeehitust. On tehtud ka tehinguid äriotstarbeks sobiva maaga ja käivad läbirääkimised erinevate kaubanduskettidega võimalike kaubanduskeskuste rajamiseks.

Tootmis- ja laohooneid pakkumises on, kuid nõudlus nende järele tagasihoidlik. Oluliseks kriteeriumiks on asukoht, juurdepääs ja parkimine. Paide lähiümbruses ja mujal maakonnas on pakkumisel palju endisaegseid lagunenud laudahooneid, mille vastu suurem huvi puudub. Hooaja alguses tõusis huvi põllumaa vastu – olenevalt asukohast on tehtud tehingute hinnavahekeskmiselt 10 000–20 000 kr/ha.



Bermuda äri- ja elumaja Paides

Jätukub aktiivne Mäo piirkonna arendamine ja seoses uue Tallinna-Tartu maantee trassi väljaehitamise plaanidega on tekkinud suur huvi sealsete kinnistute vastu.

Proгноос

Ootused elamispindade puhul töötavad järgmiseks poolaastaks jälle jahenemist tulenevalt majanduse hetkeolukorrast, lisaks on kõrged laenuintressid ning laenu raha on veel mõnda aega raskesti kättesaadav. Kindlasti korrigeeritakse müügihindu pakkumistes ja ruutmeetri hinnad peaks jääma jätkuvalt keskmiselt 9000 krooni piirile. Hea ligipääsuga väiksemate ja keskmiste kaubanduspindade järele nõudlus kasvab.

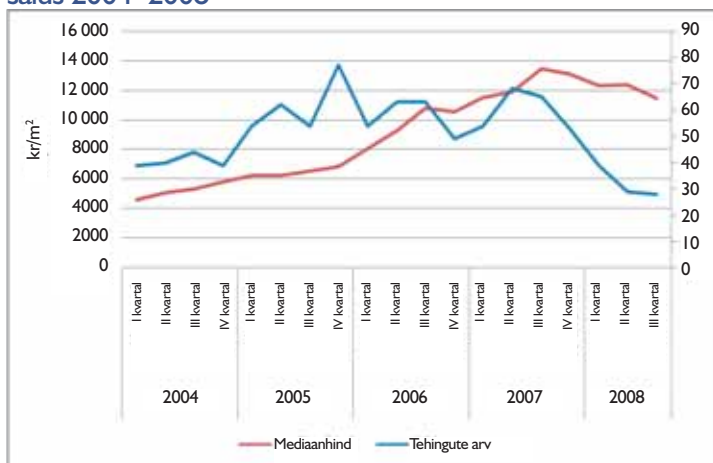
HAAPSALU

- Otsitakse odavaid maamaju
- Korteri hinnatase langenud
- Üürkorteri turg aktiivne

Korterid

Suvekuud töid Läänemaale mõningast elavnemist, aga ostjaid on turul müüjatega võrreldes vähevoitu. Põhiline müügiartikkel on järelturu korterid, mis on taskukohased ka kohalikule ostjale. Eelistatakse heas korras ja hea asukohaga 2–3-toalisi kortereid, mille hinnad on aasta algusega võrreldes langenud u 10% ning maksavad tänaseks keskmiselt 10 000–13 000 kr/m². Kallimad korterid püsivad kinnisvaraportaalis pikka aega, kui ei ole just olulisi lisaväärtusi, mille eest tasub rohkem maksta. Ostjad on väga hinnatundlikud ning laenuvõimalused piiratud, seega on õige hind täna kõige kaalukam müügiargument. Üle miljoni maksvaid 3–4-toalised korterid on täna Haapsalus küllalt raske müüa – selle raha eest saavad noored pered soetada juba korteri kas Pärnu või Tallinna, kus töövõimalusi ja valikuid rohkem.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Haapsalus 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Haapsalu elamufond pärineb reeglina 1960.–1980. aastatest ning selles osas siin ostjal väga palju valida ei ole. Ka on enamik kortermajade veel välist korda tegemata ning erandid torkavad linnapildis meeldivalt silma.

Uued kortermajad Kastani tänaval on ehitatud metsa äärde ja puude kasvama jätmise majade ümbrusse mõjub linnamiljöös väga positiivselt. Samas on uute korteri hind küllalt madal – 15 000–18 000 kr/m² – ja kortereid on veel saadaval. Endiselt on pakkumises kallid suvekorterid restaureeritud puumajades ja linna tornelamus – kohalikele on 20 000–33 000 kr/m² kahtlemata liiga kallis ja kunagine suvekorteri boom näib olevat minevikku jäänud.

Üüriturg on elavnenud nagu mujalgi ja peaaegu kõik pakkumised leiavad üürilise. Keskmised üürid jäävad 2000–35000 krooni vahele, kallimad jäävad juba kauemaks ootama. Suvised üürihinnad olid mõnevõrra kõrgemad, aga vihmane suvi seekord erilist suvitajate buumi kaasa ei toonud. Seoses ehituste ja teeremondiga otsitakse pidevalt kortereid tööliste, aga nende elamispinna leidmine on valitsevate eelarvamuste tõttu mõnevõrra problemaatiline.

Eramud ja elamumaa

Liiga kõrgete hindadega on pakkumises eramud ja ka linnalähedased maa-majad. Kui Tallinnas ja Harjumaal on hinnakorrektsioon suure osas toimunud, siis Haapsalu majaanike teadvuses on alles eelmine ajajärk, kus Haapsalus oli elamut võimalik 3–4 miljoniga müüa. Kohalikele on Haapsalu majad selgelt liiga kallid ning väljastpoolt ostjad soovivad pigem maamaa looduskaunisse kohta. Ka siin on hinna ja kvaliteedi suhe väga määrav – enim otsitud on 600 000–800 000 maksvad privaatse ümbruses asuvad maamajad, kus nõudlust on isegi rohkem, kui objekte müüki tuleb.

Maade ja kruntide osas võib öelda, et pakkumine on suur ja nõudlus vähe- ne. Et laenuvõimalused suhteliselt piiratud, siis on ka väga vähe neid, kes praegu maaostu ja majaanituse ette võtavad.



Läänemaal võib leida kauneid kinnistuid otse mere ääres

Äripinnad

Kaubandus- ja äripindade osas on olukord seni suhteliselt muutusteta, räägitakse uute keskuste tulekust, aga konkreetselt ei ole veel ehitust alustatud. Äritegevus koondub peamiselt Uuemõisa Läänemaa peatee äärde, kus pakutava maa hind on kasvanud 300–500 kroonini m². Büroopinnad kesklinnas on nõutud ja hinnas ning üürimäärad ulatuvad kuni 120 kr/m² kuus. Kaubanduspindade üürihinnad on Haapsalus kuni 230 kr/m².

Prognoos

Läänemaa kinnisvaraturg allub samadele käitumisreeglitele, mis toimivad mujalgi Eestimaal, ainult muudatused jõuavad siia aeglasemalt. Üldine tendents, et tehinguid on vähem ja hinna üle kaubeldakse, leiab ka siin kinnitust ning jätkub lähitulevikus. Enamjagu objekte müüakse madalama hinnaga, kui need kinnisvaraportalides üleval on, nii et turg on valdavalt ostjakeskne.

KURESSAARE

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

Korterid

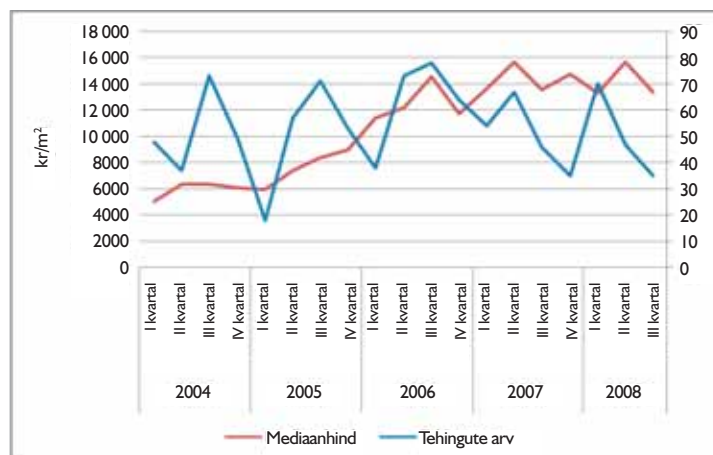
Korterite pakkumine on aasta algusest saati Kuressaares stabiilne olnud ning uusi korteriarendusi pole samuti alustatud. Korterite hinnad ei ole väga palju langenud, keskmiselt jääb linnakorterite hinnalanguseks aasta algusest 10%. Ka maakonnas on korterite hinnad veidi langenud ning tingimine käib 3–10% piires. Uute korterite vastu on huvi väike ning pigem otsitakse odavama hinnaga järelturu kortereid. Arendajad kas langetavad müügihindu või üritavad jätkuvalt kliente meelitada erinevate boonustega, nagu mööbel või koostöö pankadega. On ka neid arendusi, kus hindu veel alandatud pole ning mõeldakse ka üürimajade loomise peale. Kuressaare linnas on vanemate korterite keskmine hinnatase 11 000–15 000 kr/m² ning uutel korteritel keskmiselt 15 000–23 000 kr/m². Maakonnas paiknevaid kortereid on võimalik osta 4000–8000 kr/m².



Merikotka korterelamud Kuressaares

Korterite üüriturg oli vaatamata kehvale suvele Kuressaares aktiivne. Üürikorterite populaarsust on tõstnud ka laenuitingimuste karmistumine, mistõttu paljud inimesed ei saa endale kodu ostmist lubada ning elavad üürikorteris. Kuressaares on üürikorterite hinnad keskmiselt vahemikus 3000–6000 krooni kuus ning maakonnas 1200–2500 krooni kuus. Suvekuudeks või lühikeseks ajaks üürides on üürihinnad kõrgemad ning nt 2-toalist renoveeritud korterit on võimalik saada u 7000 krooniga kuus.

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad Kuressaares 2004–2008



Allikas: Maa-amet

Eramud ja elamumaa

Kuressaarde ja selle lähiste eramute ostjad on inimesed, kes on elanud siiani korteris ning soovivad nüüd perega kolida majja, aga ka mandrilt tulnud pered, kes on harjunud eramus elama. Kuressaares on vanemate elamute müügihind sõltuvalt asukohast, seisukorrast ja suurusest vahemikus 1,2–2 mln krooni. Uute elamute müügihind on vahemikus 1,8–3,3 mln krooni. Huvi tuntakse uute või täielikult renoveeritud majade vastu, mille müügihind on kuni 1,9 mln krooni, kallimad pakkumised seisavad müügis ning huvi nende vastu on vähenenud. Kallima hinnaga objektid ei vasta enam kohalike ostujõule. Elamukruntide müügihind on Kuressaare lähiumbruses vahemikus 200–300 kr/m², müügihind sõltub kommunikatsioonide ja juurdepääsuteede olemasolust. Kuressaare linnast u 5–10 km kaugusel paiknevate elamukruntide müügihind on vahemikus 40–100 kr/m². Maapiirkondades on müügis enamasti vanemad, 20. sajandi alguses ning 1960.–1970. aastatel ehitatud elamud ja talud. Põhiliselt müüakse renoveerimata talukomplekse, mille hinnad jäävad vahemikku 650 000–850 000 krooni. Keskmises seisukorras olevate talukompleksidega teostatakse tehinguid hinnavahega 800 000–1 200 000 krooni. Renoveeritud talude müügittehingud jäävad hinnavahega 1 200 000–3 500 000 krooni.

Äripinnad

Tänases majandusolukorras on ettevõtete hirmud laienemise suhtes väljaspool Tallinna vähendanud nõudlust Kuressaare äripindade järele. Büroopindade vastu on huvi vähenenud ning hinnatase on olnud kvartali jooksul stabiilne, jäädes kesklinnas vahemikku 130–170 kr/m², äärelinnas 35–100 kr/m² kuus. Kuna pakkumist on enam kui nõudlust, siis on ka surve hindade alanemiseks. Kaubanduspindade turul on liikumist veidi rohkem ning kerkimas on mitmed uued poed ja keskused. Sügisel valmib u 16 000 m² netopinnaga Auriga keskus, ehitamisel on Kuressaare teine Säätumarket, planeerimisel on ka uus Maxima kauplus. See võib lähiajal tuua turule muutusi, sest oodata on väikese tegijate väljasõõmist suurte kettide poolt ning kauplemise koondumist rohkem äärelinna, kuhu uued keskused kerkivad. Kaubanduspindade hinnad on Kuressaares keskmiselt 200–270 kr/m² kuus.

Nõudlus tootmiskaade ja ladude järele jääb samale tasemele või isegi väheneb, kuid on märgata, et suured kaubandusketid sondeerivad pinda Saaremaale laienemise osas, et uue majandustõusu harjal tegevust alustada.

Prognoos

Elamispingade turul on suvel aktiivseim 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 laienemisotsustesse ning vajaduse korral ka plaanide külmutamist.

JÕHVI

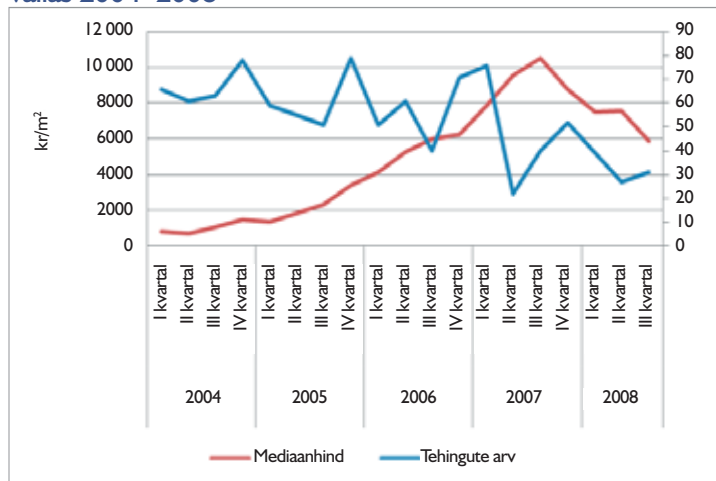
- Korteri hinnad langesid
- Pakkumiste arv stabiilne
- Pakkumises olevad eramud kohalike jaoks endiselt liiga kallid
- Suuremad äriprojektid edasi lükatud

Korterid

Viimast poolaastat on Jõhvis iseloomustanud väike tehingute arv ning langetavad hinnad. Kuigi tehingute hinnad on languses, on pakkumises palju liiga kõrge hinnaga kortereid, mistõttu müügiperioodid on pikad. Tehingute arv tegi suurema languse läbi 2007. aastal, mistõttu käesoleval aastal on langus olnud vaid 23%. Tehingute hinnad on 2008. aasta jooksul langenud u 21%. Renoveeritud korterite ruutmeetri pakkumishinnad on Jõhvis vahemikus 8000–11 000 krooni ning Ahtmes ja Kohtla-Järvel 6000–8000 krooni. Uusarenduste korterite pakkumishinnad on samuti langustendentsis, jäädes keskmiselt vahemikku 15 000–19 000 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 u 15% langenud. Korteri 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 on olnud suhteliselt vaikne. Pakkumises olevad objektid on kohaliku ostjaskonna jaoks valdavalt liiga kallid. Otsitakse 1970.–1980. aastail ehitatud kivimaju, kus on olemas vajalikud

tehnovõrgud. Selliseid maju soovitakse hinnaklassis 0,8–1,3 mln kr, kuid pakkumises on korralikud eramud alates 1,5 mln kroonist. Kommuni-katsioonidega kruntide hinnad on Jõhvi linnas keskmiselt 400–500 kr/m², linna lähistel on aga võimalik krunte leida ka 100–200 kr/m². Kruntidega toimub tehinguid väga harva.

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 ettevõtted hoiavad kulusid 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 230 kr/m², olles keskmiselt 100–150 kr/m². Uute büroopindade üürihinnad ulatuvad kuni 150 kr/m².

Prognoos

Kuna tehingute arv on kahanenud väga madalale tasemele, pakkumisi enam oluliselt ei lisandu ja ka tehinguhinnad on suurema languse läbi teinud, on oodata ka tehinguhindade stabiliseerumist järgmisel aastal. Uute äriprojektidega ei alustata, kuna uutele pindadele pole piisavalt huvilisi. Nii arendajad, ettevõtted kui ka tarbijad on jätkuvalt äraootaval seisukohal.

JÕGEVA

- Eluasemete järele nõudlus väike
- Otsitakse soodsaid üürikortereid
- Jaekaubandusketid laienevad Jõgevamaale

Korterid

Korteriturul ületab pakkumine jätkuvalt nõudlust. Müügiperioodid on endiselt pikad ning huvi korterite vastu vähene. Müüjad, kes müügiga hätta jäänud, langetavad hinda, kuid ka see ei too märkimisväärset elavnemist korteriturul. Ostuotsuseid lükatakse edasi, jäädes ootama n-ö paremaid aegu. Kel võimalus senisel pinnal edasi elada, see seda ka teeb, ostavad need, kel eluaseme soetamiseks tõsine vajadus.

Korteri müügihind mängib hetkel olulisemat rolli kui korteri seisukord. Kui varem olid eelistatud heas seisukorras, kuid kallimad korterid, siis nüüd on eelistatud võimalikult odava hinnaga korterid, mis vajavad suuremat remonti. Nõudlus on kasvanud ahiküttega korterite järele, kuid pakkumises on selliseid vähe. Korteri hinnad on Jõgeval keskmiselt vahemikus 5000–7000 kr/m².

Olulist rolli mängib tekkinud olukorras gaasihinna tõus, mis on küttehinnad kõrgeks ajanud, aga ka majanduse üldine olukord ning pankade karmistunud laenupoliitika. Eelnevast tulenevalt on korterite üüriturg Jõgeval muutunud küllaltki aktiivseks. Üürijateks on enamasti noored pered, kel oma kodu soetamiseks võimalusi napib, ning mujalt Jõgevale tööle tulnud. Korteri üürihinnad on keskmiselt vahemikus 1500–2500 krooni kuus.

Eramud ja elamumaa

Huvi elamukruntide vastu on Jõgeva linnas leige. Väikest elavnemist võis märgata eramuehituses, kuid eelistatakse siiski vanade eramute reno-

veerimist. Eramute ostmise peamiseks takistuseks on elanikkonna madal ostujõud.

Huvi linnast väljas asuvate talukohtade vastu on samuti tublisti jahenenud. Kuna maamaju on pakkumises palju, on ostjal võimalus valida ning ostuotusega ei kiirustata ka siin. Valitakse odavaim võimalikest sobivatest variantidest. Paljude müüjate hinnaootused on endiselt kõrged, kuid siin tuleb endale aru anda, et aeg on muutunud ning vaja müügihinnad üle vaadata. Eelistatakse maamaju, mille hind jääks sõltuvalt selle seisukorrast ja kinnistu suurusest 200 000–600 000 krooni vahele.

Äripinnad

Äri- ja kaubanduspindade areng oli Jõgeval küllaltki aeglane. Suve hakul avas Jõgeva keskklinnas uksed kauplus Maxima ning Mustvees Konsumi kauplus. Suve teine pool tõi kauplustele lisa – Jõgeval Suurel tänaval avati kodutehnika kauplus Entre. Keskmise äripinna üürihind püsib keskklinnas 100–150 kr/m².

Prognoos

Võrreldes kevadega, on korterite hinnad Jõgeva linnas püsinud üldiselt samal tasemel. Kuna pakkumiste arv on suurenenud ning hinnad püsinud, ostjate huvi aga jahenenud, võib oodata ka väikest hinnalangust. Ilmselt ei too lähiaeg Jõgevale ka mahukaid arendustegevusi, sest nõudlus uute korterite ning eramute järele on endiselt väike.

NARVA

- Kortrite pakkumine stabiilne
- Eramute ja kruntide hinnad jätkuvalt kõrged
- Uued ärikeskused vähendavad äripindade defitsiiti

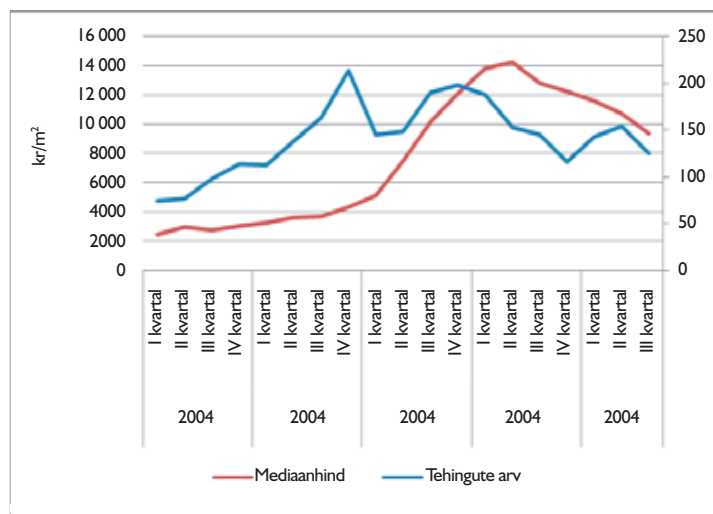
Korterid

Korterite pakkumine suurenes Narvas väga kiiresti 2007. aasta kolme esimese kvartali jooksul, mil nende arv City24 portaali andmetel kaheksakordistus. 2008. aasta jooksul on pakkumiste arv püsinud suhteliselt stabiilsena – keskmiselt on pakkumises u 400 korterit. Keskmise tehinguhind on olnud alates 2007. aastast languses ning tehingute arv on väiksem kui varasematel aastatel. Peamiseks takistuseks tehingute tegemisel on pankade karmistunud laenuingimused, mistõttu inimesed ei saa endale soovitud vara lubada. Kortrite hinnad on keskmiselt vahemikus 9000–11 000 kr/m², odavaimate äärelinna hruštšovka-tüüpi majade korterite hinnatase algab 7500 kr/m².



Kraavi tn 7 korterelamu Narvas

Korteriomandite tehingute arv ja mediaanhinnad 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 lähistel, Narva 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 lähistel, kuhu soovatakse soetada kas maakodu või selleks sobiv krunt. Maatükkide hinnad algavad 350 kr/m². Majade ja ka maa vastu Narvas ning Narva-Jõesuus tunnevad huvi Vene riigi kodanikud, kuid neil puudub maa ostmise võimalus piiritsoonis.

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 keskklinna läheduses ja/või peatänavate ääres.

Prognoos

Elamispindade 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, millel 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 ülevaade. Suvi/sügis 2008” 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

