

Kinnisvaraturu ülevaade

III kvartal 2010



Sisukord	
2010. aasta III kvartali kinnisvaraturu ülevaade	3
Harjumaa tehingute koguväärtus ja tehingute arv	3
TALLINNA KORTERITURG	3
Tallinna korterite tehingute arv	3
Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind	4
Tallinna korteriturg 2004 - 2010	4
Pakkumine.	4
Nõudlus	4
Üürikorterid	5
HARJUMAA ERAMUD	5
PÕHJA-TALLINN	6
KESKLINN	6
LÕUNA-TALLINN	7
LÄÄNE-TALLINN	8
IDA-TALLINN	8
VILJANDI	10
Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2010	10
PÄRNU	11
Pärnu kinnisvaratehingud 2007 – 2010	11
SAAREMAA	12
Saaremaa kinnisvaratehingud 2007 – 2010	12
RAKVERE	13
Rakvere kinnisvaratehingud 2007 – 2010	13
JÕHVI	14
Jõhvi kinnisvaratehingud 2007 – 2010	14
TARTU	15
Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2010	15
2010. aasta kinnisvaraturu prognoos	16

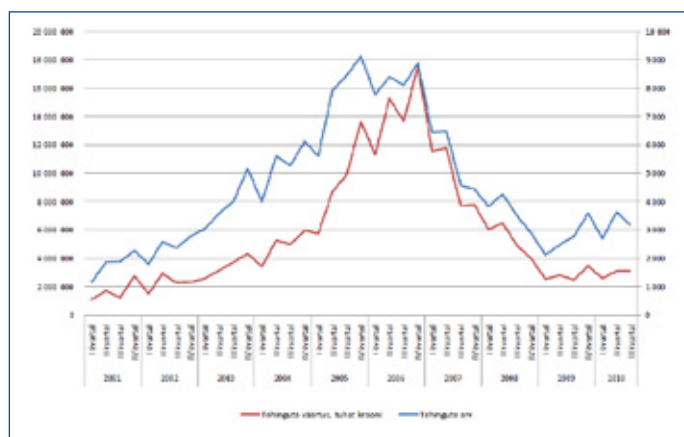
2010. aasta III kvartali kinnisvaraturu ülevaade

Kogu Eestis on 2010. aasta III kvartali tulemused võrreldes II kvartaliga langenud 3%. Siiski, kui vaadata konkreetseid numbreid, ei ole langus märkimisväärne

ning saab öelda, et 2010. aasta jooksul olulisi muudatusi kinnisvaraturul märgata pole, vaid tegu on kõikumistega stabiliseerumise protsessis.

HARJUMAA KINNISVARATEHINGUD 2001 – 2010

Harjumaa tehingute koguväärtus ja tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Kuigi ostu-müügi tehingute arv näitab III kvartalis Harjumaa elamispindade turul 13% langust, võrreldes eelmise kvartaliga, jääb see siiski 15% kõrgemale tasemele 2009. aasta III kvartali tulemustest. 2008. aasta

III kvartaliga võrreldes on käesoleval aastal toimunud tehinguid 10% vähem.

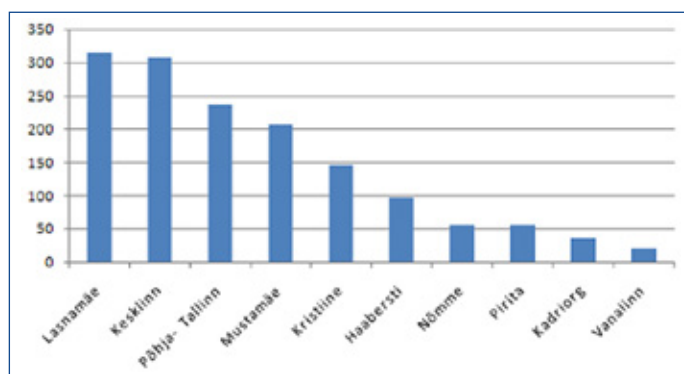
Harjumaa elamispindade ostu-müügi tehingute arv saavutas madalpunkti 2009. aasta I kvartalis, kui toimus 2100 tehingut. Alates sellest ajast tõestab statistika tehingute arvu kõikumist, kuid vaikset tõusu, ületades kohati isegi 3600 piiri kvartali kohta. Kui II kvartalis toimus tehinguid kuus keskmiselt üle 1200, siis antud kvartalis jääb tehingute arv kuu lõikes 1000 piirimaile.

Võrreldes 2005. aasta III kvartaliga, mis siiani on nimetatud kvartali arvestuses tehingute arvu poolest (8500 tehingut) tipus, jääb tänava aasta III kvartal alla 63% võrra.

Harjumaal toimunud tehingute koguväärtus ületas ka 2010. aasta III kvartalis 3 miljardi krooni piiri, mis on nõrgem tulemus kui eelmises kvartalis, kuid parem kui I kvartalis.

TALLINNA KORTERITURG

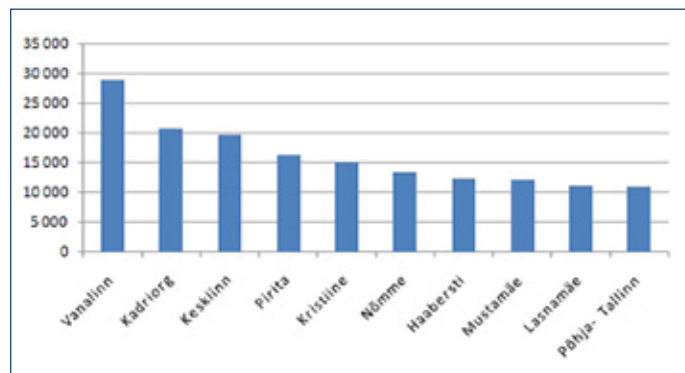
Tallinna korterite tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Tallinna korteriturul käesoleva aasta jooksul märkimisväärseid muutusi täheldada ei saa. Nii tehingute arv kui ka keskmine hind on jäänud samale tasemele, olles vastavalt 1400 ostu-müügi tehingut ning 12 800 krooni ruutmeetri kohta. 2009. aasta jooksul toimus Tallinna korterite ühtlane odavnemine, kuid 2010. aastal on keskmised ruutmeetrihinnad võrreldes 2009. aastaga tõusnud 5% ja jäänud üldiselt stabiilseks.

Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind



Allikas: Maa-amet

2010. aastal on Tallinna korteri keskmine ruutmeetrihind 12 804 krooni. Kõrgeim keskmine ruutmeetrihind on ka käesolevas kvartalis vanalinnas, 28 000 krooni, ning madalaim hind on seekord Põhja-Tallinnas, alla 11 000 krooni.

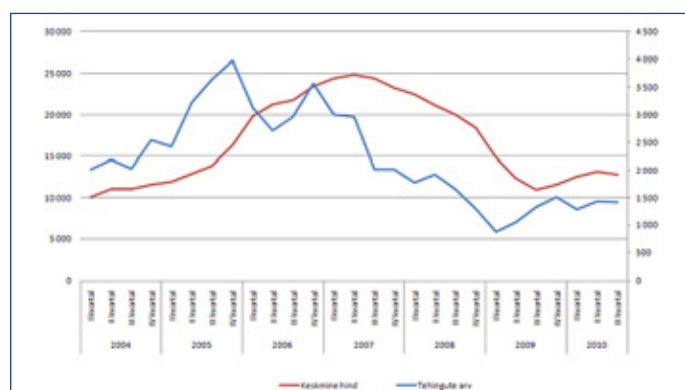
Samuti ei näita muutusi linnaosade populaarsuse edetabel, kus esikoha eest võistlevad kesklinn ja Lasnamäe ning kus käesolevas kvartalis on toimunud 310 tehingut.

Magalarajoonide keskmine ruutmeetrihind on 2010. aasta III kvartalis 11 000 – 13 000 krooni vahemikus.



2-toaline maitsekalt renoveeritud korter Pikal tänaval, mille ruutmeetrihind on 47 741 krooni

Tallinna korteriturg 2004 - 2010



Allikas: Maa-amet

Pakkumine.

Korterite pakkumiste arv on Tallinnas 2010. aasta jooksul liikunud stabiilses tõusujoones. Kui jaanuaris oli pakkumises 5500 Tallinna korterit, siis septembris jääb pakkumiste arv alla 6500. Kuna City24 kinnisvaraportaali kajastab kõiki pakkumisel olevaid objekte, tuleb arvestada ka sellega, et samu kortereid on müügis erinevatel maakleritel, mis vähendab reaalselt pakkumiste arvu 5-10%.

Jätakuvalt on pakkumishinnad turuhinnast 10-30% kõrgemad, mis omakorda põhjustab käesolevas turusituatsioonis objekti müügiperioodi pikened. Peale selle erinevad sarnaste objektide pakkumishinnad märkimisväärselt, mis on arusaadavam kesklinna unikaalsemate korterite puhul, kuid suured hinnaerinevused on tekkinud ka magalarajoonide korteritel.

Põhjuseks võib välja tuua, et üks osa müüjaid on jätnud suure tingimisruumi, teine osa on aga sunnitud müüma nn kiirmüügihinnaga. Siiski mängib ka kinnisvara ostmisel tähtsat rolli emotsioon, mistõttu ei ole harv juhused, kui ostja on nõus turuhinnast kõrgema tehinguga.

Nõudlus

Ostjate seas on üha määravam argument objekti asukoht, samas jääb hetkel veel esikohale hind. Trend näitab, et hinda peetakse eelkõige oluliseks pigem äärelinnade ja magalarajoonide puhul, samal ajal kui eksklusiivsema kinnisvara ostjale mõjub ennekõike asukoht ja objekti lisaväärtused.

Üürikorterid

Üürikorterite turul jätkub suve inertsist ka III kvartalis aktiivsus. Märksõnad, mis läbi kajavad, on kvaliteedi ja hinna suhe, parkimiskohtade olemasolu ning viimase aja trendiks saab välja tuua ka ahjukütte soovi. Alates kevade lõpust, suve algusest hakkasid üliõpilased, kaasa arvatud välistudengid, endale elukohta otsima ja üsna märgatava osa otsijaskonnast moodustasidki just tudengid. Sügise hakul ei ole otsijate arv kahanenud, märgata on vaid tudengite osakaalu vähenemist.

Hinnad on võrreldes eelmise kvartaliga osaliselt muutunud: Tallinna kesklinna piirkonnas on märgata üürihindade tõusu, seda pigem uute korterite puhul.

Vanemat tüüpi korterite hinnatase ei ole muutunud. I-toaliste korterite üürihinnad on võrreldes eelmise kvartaliga tõusnud 500 krooni.

Erilisema näitena saab välja tuua Pirita 26F majas toimunud 2-toalise korteri üüritehingu, kus üürileping sõlmiti hiljuti hinnaga 22 000 krooni kuu kohta, lisaks kommunaalkulud. Vanalinna 3-toaline korter üüriti välja hinnaga 16 500 krooni kuu kohta. Mõlema objekti puhul oli tegemist muidugi väga hea kvaliteediga korteriga, mis sisaldas kallimapoolset sisustust ja akendest avanesid imelised ja avarad vaated.

Keskmiised korterite üürihinnad Tallinnas, 2010. aasta III kvartal

	Kesklinn	Vanalinn	Äärelinn, vana maja	Äärelinn, uusehitis
1- toalised	2000 - 3500	kuni 4000	kuni 2000	kuni 3500
2- toalised	3000 - 4000	kuni 5500	kuni 3000	kuni 4500
3- toalised	3500 - 8000	10 000 - 15 000	kuni 3500	kuni 5000
4- toalised	alates 5000	alates 15 000	kuni 3500	alates 5000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

HARJUMAA ERAMUD

Harjumaa eramute turg on püsinud käesoleval aastal aktiivsena ning tehinguarv jäi I ja II kvartalis alla 300, kuid III kvartalis oli see juba 323. Üldiselt on tehingute arv ja keskmine tehinguhind püsinud stabiilne. Eelmise aasta III kvartaliga võrreldes on tehingute arv kasvanud 40% võrra.

Kõrgema hinnaklassi eramuturul on nõudlus eelkõige väga heas seisukorras ja uute eramute vastu. Madalama hinnaklassi eramute turul peetakse oluliseks eramu seisukorda ning asukohta, kuid mitte vähem tähtis ei ole

pakkumishind. Eramute puhul peetakse määravaks teguriks vajaliku ning korrektse dokumentatsiooni olemasolu, vastasel korral võib tehing väga pikaks ning tülikaks protsessiks osutuda.

Tallinna lähipiirkondadest on Keila, Saue ja Saku vallad ühtlase ja sarnase hinnatasemega ja tehinguhinnad jäävad 800 000 – 1 400 000 krooni vahemikku remontimata eramute puhul ning heas seisukorras või uute elamute hinnad on 1 500 000 – 2 400 000 krooni.

PÕHJA-TALLINN

Põhja-Tallinna linnaosa moodustavad erinevad piirkonnad: Kalamaja ja Pelgulinn, mis on oma 1-2-korruseliste puitelamutega Tallinna vanimaid eeslinnu, Stalini-aegsete ja nn hruštšovka tüüpi elamutega hoonestatud Pelgurand ning merest ümbritsetud ja tööstuspiirkonnana arenenud Kopli.

III kvartalis on Põhja-Tallinna linnaosa tehningute arvu järjestuses paremuselt kolmandal kohal üle 200 tehinguga, keskmise ruutmeetrihinna järjestuses aga viimasel kohal, ehk see on ainuke linnaosa, kus ostumüügitehingute keskmine ruutmeetrihind jääb III kvartalis alla 11 000 krooni.

Põhja-Tallinna korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)		
Remontimata	Remonditud	Uued korterid
9 000 - 12 000	12 000 - 18 000	18 000 - 21 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

KESKLINN

Kesklinna linnaosa moodustavad vanalinn, Kadriorg ja kesklinn. Lisaks muinsuskaitse all olevale vanalinnale on kesklinnas miljööväärtuslik Kadrioru piirkond, mille asum on tekkinud Kadrioru lossi ja pargi ümber. Kuigi kesklinn on oluline liiklussõlm ja väga tiheda asustusega piirkond, on linnaosa rikkaliku haljastusega. Tuntumad rohealad on Kadrioru park, Toompark, Hirvepark, Tammsaare park ja Musumägi ning oluliseks miljöökujundajaks on kesklinnas ka meri.

Kesklinna linnaosa peetakse kõige hinnatumaks ja eelistatumaks Tallinnas ja siin on 2010. aastal toimunud kvartaalselt üle 300 korteriomandi tehingu ning keskmine ruutmeetrihind on 20 000 krooni. Peale selle kuulub kesklinn investorite meelispaikade hulka.



Uus ning kvaliteetne arendus Kadriorus Vesivärava tänaval

Kesklinna korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
Südalinn ja Kadriorg	11 000 - 20 000	20 000 - 28 000	25 000 - 35 000
Kesklinna lähipiirkond	10 000 - 15 000	15 000 - 22 000	20 000 - 25 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

LÕUNA-TALLINN

Mustamäe linnaosa on Tallinna kaheksa linnaosa seas Lasnamäe järel suuruselt teine, seetõttu toimub seal ka 200 tehingut kvartalis ning on üldjuhul tehingute arvu järjestuses kolmandal või neljandal kohal. Kristiine on Tallinna üks rohelisemaid piirkondi, kus suure osa hõlmavad üheperelamukvartalid. Nõmme linnaosas on tänapäevani valdavaks elamutüübiks ühepereelamud, mis paiknevad kauni männimetsa lähedal, lisaks on Nõmme linnaosa eeliseks keskmisest madalam hoonestustihedus.

Mustamäel on vähem eelistatud Akadeemia tee ja Vilde tee lõpuosa, eelkõige kesklinnast kaugemal paiknevad piirkonnad, kuna varem on olnud seal ühiselamute rajoon ja seetõttu on see madalamalt hinnatud.

Nõmmel eelistatakse muid piirkondi enam kui Männikut, tulenevalt sealsetest tööstusettevõtetest ning erineva sotsiaalse taustaga elanikkonnast.

Näiteks eramute turul on Nõmmel nõutuimad objektid vaikeses kõrvaltänavates paiknevad eramud, Vabaduse pst, Kadaka tee ja Pärnu mnt äärsed majad jäävad tihti peale just kõrgema mürataseme pärast teistega võrreldes pikemalt müüki.

Kristiines on samuti madalamalt hinnatud mürarikkad piirkonnad nagu Kotka tänava ja raudteeäärne piirkond.

Kristiine ja Nõmme korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)		
Remontimata	Remonditud	Uued korterid
9 000 - 12 000	12 000 - 15 000	15 000 - 20 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Mustamäe korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)		
	Remontimata	Remonditud
1- toalised	10 000 - 11 500	11 500 - 13 500
2- toalised	10 000 - 11 500	11 500 - 14 000
3- toalised	9 000 - 11 000	11 000 - 13 500
4- toalised	9 000 - 11 000	11 000 - 13 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



1800 m² krundil paiknev eramu Nõmme vaikeses piirkonnas, Päikese puiesteel

LÄÄNE-TALLINN

Haabersti linnaosa praeguse tuumiku moodustab Väike-Õismäe suurpaneelilamutest koosnev magalarajoon, millele lisanduvad Astangu, Tiskre, Kakumäe, Veskimetsa ja Mustjõe piirkonna elurajoonid. Haabersti linnaosa korteriomandite tehingute arv on püsinud 2010. aasta jooksul stabiilne, üle 100 tehingu kvartalis, keskmine ruutmeetrihind 12 500 krooni.

Kõrgelt hinnatud piirkonnas nagu Kakumäe, toimuvad vanemate ja kehvemas seisukorras eramutega tehingud vahemikus 1 300 000 – 1 900 000 krooni, uusehitiste puhul on hinnatase erinev, ulatudes 2 000 000 – 10 000 000 kroonini.



Haaberstis asuv, kõrgemasse hinnaklassi kuuluv, heas seisukorras eramu hinnaga 4 950 000 krooni

Haabersti korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	9 000 - 11 000	11 000 - 12 500	15 000 - 18 000
2- toalised	9 000 - 11 000	11 000 - 13 000	15 000 - 19 000
3- toalised	8 500 - 9 500	9 500 - 11 500	14 000 - 19 000
4- toalised	8 000 - 9 500	9 500 - 11 000	13 000 - 18 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

IDA-TALLINN

Pirita linnaosa ja Viimsi vald

Pirita linnaosa on tuntud oma parkmetsade, rannajoone ja huvitavate ajalooliste paikade poolest. Pirital on väga mitmekülgeseid võimalusi nii sportimiseks kui ka vaba aja veetmiseks. Kõigi oma tuntud eeliste poolest kuulub Pirita linnaosa Tallinnas kõrgelt hinnatud piirkondade hulka, kus keskmine korteri ruutmeetrihind on 16 000 - 20 000 krooni, uute korterite korral kohati isegi kuni 30 000 krooni. Viimsi korterite hinnad on madalamad ja keskmine ruutmeetrihind III kvartalis jääb 11 000 – 15 000 krooni juurde.

Eramute hinnatase algab vanemate majade puhul 2 000 000 kroonist ning uute eramute puhul jääb hinnatase vahemikku 2 500 000 - 4 000 000 krooni. Viimsis on eramute hinnad võrreldavad Piritaga, siiski võivad hinnad väga palju erineda, kuna piirkonnad on väga erinevalt hinnatud.



Viimsi rannas, Miiduranna külas paikneva maja lisaväärtuseks on merepiir

Pirita korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)		
Remontimata	Remonditud	Uued korterid
13 000	20 000	25 000 - 35 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Viimsi korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)		
Remontimata	Remonditud	Uued korterid
10 000	11 000 - 12 000	14 000 - 15 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Lasnamäe linnaosa

Lasnamäe linnaosa on Tallinnas „mägede“ hulgas kõige madalamalt hinnatud, samas toimub siin teiste magalarajoonidega võrreldes kõige rohkem tehinguid, kvartalis üle 100 tehingu rohkem. Eelkõige on Lasnamäe tuntud kui tallinlaste seas vähem eelistatud elamispiirkond, peamiselt linnaosale omase kivilinnaku maine, sealse erineva sotsiaalse taustaga elanikkonna ning roheline elukeskkonna vähesuse tõttu.

Sellest hoolimata leidub Lasnamäel hulgaliselt positiivseid külgi, millepärast eelistatakse just Lasnamäge: keskmisest

Tallinna korterihinnast soodsam hinnatase, kõige odavamad merevaatega korterid, väga hea infrastruktuur, tihe bussiliiklus, korrastatud teed ja tänavad ning pidevalt arenev piirkond.

Nõudlus on Lasnamäel peamiselt remonditud 2-toaliste korterite järele, 1-toaliste remonditud või remontimata korterite järele ning 3- ja 4-toaliste odavama hinnaklassi remontimata korterite järele. Samuti püsib nõudlus üürikorterite järele jätkuvalt stabiilne.

Lasnamäe korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	9 000 - 12 000	12 000 - 13 500	15 000 - 16 000
2- toalised	9 000 - 11 500	11 000 - 13 000	15 000 - 16 000
3- toalised	8 500 - 10 500	10 000 - 12 000	15 000 - 16 000
4- toalised	8 000 - 9 000	9 000 - 10 000	15 000 - 16 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



2-tooline renoveeritud korter Lasnamäel
Vikerlase tänaval

VILJANDI

Viljandis oli III kvartalis 100 tehingut rohkem kui eelmine kvartal, samuti on suurenenud ostjate huvi, samas on müüjad veel äraootaval seisukohal. Hindade osas ei saa ka muutusi täheldada.

Huvi väikelinna kinnisvaraturu vastu on seotud siiski veel odavate, kuid heas korras väiksemate korteritega, samuti võib öelda, et tulenevalt sesoonsusest on suur huvi ka maakodude vastu.

Uusi kortereid pakkumises ei ole, suuremas osas on pakutakski keskmises seisukorras kortereid. Kui pakutakski

uusi või väga hästi renoveeritud kortereid kallima hinnaga, ei leiduks neile ka klientuuri, kuna määravaks on ikka hinnatase. Kuna Viljandis ei ole märkimisväärseid arendusi toimunud, ei ole ka uusi prestiižseid piirkondi esile kerkinud.

Hinnatud ei ole veel agulipiirkond Kantreküla, kus elamufond on amortiseerunud ning üksikud renoveerimised ei ole suutnud veel linnaosa ilmet muuta. Linnavalitsus peab piirkonda miljööväärtslikuks ning loodab tulevikus seda piirkonda väärtustada läbi erinevate tegevuste.

Viljandi korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	3 000 - 6 000	8 000 - 10 500	14 000
2- toalised	3 000 - 7 800	9 000 - 12 000	14 000
3- toalised	5 000 - 6 500	9 000 - 10 000	14 000
4- toalised	5 500 - 6 200	8 000 - 12 000	14 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

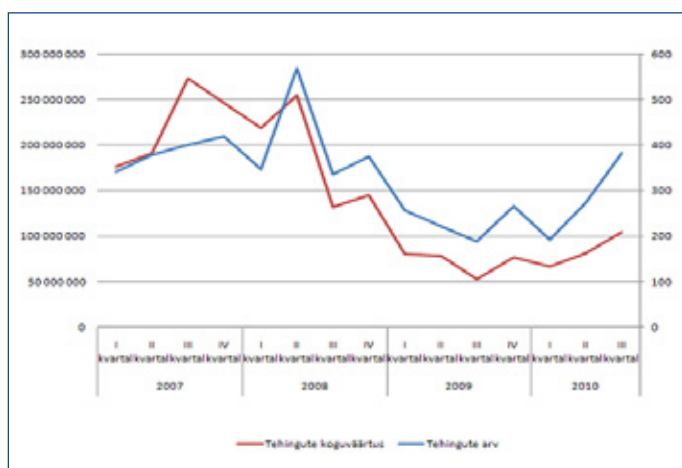
Remontimata	Remonditud
1 000 - 1 700	2 000 - 3 500

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



Üle 32 000 m² suurune maakodu Viljandimaal Raudna külas

Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet

PÄRNU

Pärnu on ilus ajalooline merelinn, kus on kuurortlinnale iseloomulikud hüved nagu supelrand, rohked pargid ning mitmed tervisekeskused. Vanad väikesed puumajad ja väärikad villad annavad linnale omamoodi aura, peale selle on Pärnumaa suurim väärtus puhas ja mitmekesine loodus.

Kõige sellepärast on Pärnu eelistatud paik elamiseks või puhkuse veetmiseks. Pärnu kinnisvaraturu aktiivsust soodustavad suures osas väliskodanikud, kes üürivad või

soetavad omale kinnisvara ja see elavnes märgatavalt II ja III kvartalis ehk suveperioodil. Tehingute arv on Pärnus ühtlaselt stabiilne ning ostuhuviliste arv on kasvanud ja suureneb pidevalt. III kvartalis tunti suuremat huvi ka maamajade, kruntide ja Pärnu kesklinnas paiknevate uute korterite vastu.

Eriliselt hinnatakse kesklinna piirkonnas paiknevaid renoveeritud kortereid väiksemat tüüpi elamutes.

Pärnu korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	3 500 - 10 000	8 000 - 11 000	12 000 - 30 000
2-toalised	3 500 - 10 000	8 000 - 12 000	15 000 - 29 000
3-toalised	3 000 - 9 500	8 000 - 11 500	15 000 - 28 000
4-toalised	3 000 - 9 500	8 000 - 10 500	15 000 - 28 000

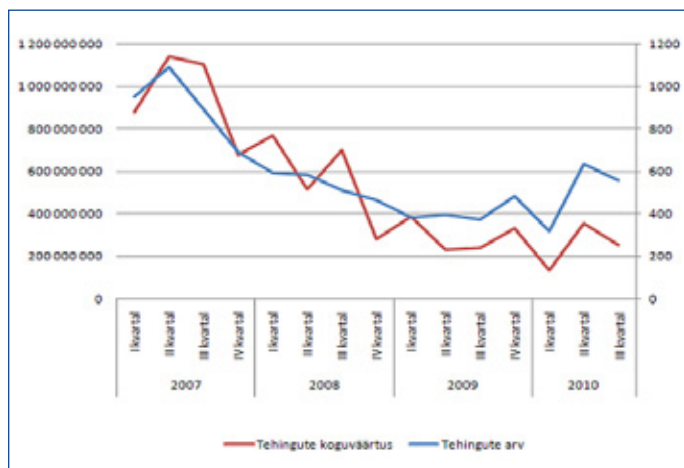
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	700 - 1 200	1 500	2 500 - 3 000
2-toalised	1 200 - 1 900	2 000	3 000 - 4 000
3-toalised	1 900 - 2 500	2 500 - 3 900	4 000 - 4 500
4-toalised	1 900 - 2 500	2 500 - 4 500	4 500 - 5 500

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Renoveeritud 4-toaline korter Pärnus, mille lisaväärtus on akendest avanev vaade pargile

SAAREMAA

Saaremaad tuntakse kui omanäolise loodusega head puhkekohta, lisaks on Eesti suurimal saarel palju vaatamisväärsusi, seal hulgas rookatustega hooned ja vanad kiviaiad. Kõige eelnimetatu ja veelgi enama tõttu on Saaremaal kinnisvara kõrgelt hinnatud.

Saaremaa tehingute arv jäi III kvartalis alla 400, millest suure osa moodustavad tehingud metsamaaga. Tehingute hinnad on samal tasemel, kohati on märgata isegi vähest langust, kuni 5%. Ostjate huvi on kõige enam heas seisukorras 2- või 3-toaliste korterite vastu Kuressaares.

Saaremaa korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	5 800 - 8 000	9 800 - 11 000	9 800 - 13 000
2-toalised	5 300 - 7 500	9 300 - 11 000	9 800 - 13 000
3-toalised	5 600 - 7 000	8 800 - 10 000	9 000 - 12 500
4-toalised	5 000 - 6 800	8 500 - 9 000	9 000 - 11 000

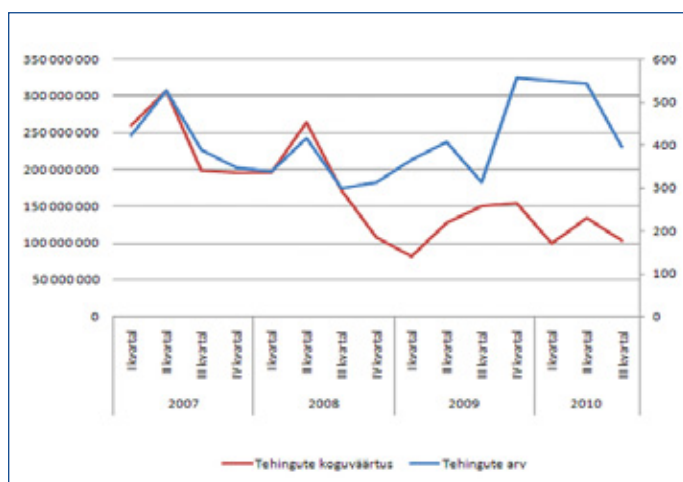
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	1 000 - 1 500	2 000 - 2 800	2 000 - 3 000
2-toalised	1 800 - 2 000	2 500 - 3 000	2 500 - 3 500
3-toalised	1 800 - 2 000	2 000 - 3 000	2 500 - 3 500
4-toalised	1 500 - 2 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Saaremaa kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Saaremaa Leisi valla krunt, millest mereni on 750 m

RAKVERE

Lääne-Virumaal tehti III kvartalis ca 8% vähem tehinguid võrreldes 2010. aasta II kvartaliga, kuid ca 10% rohkem võrreldes 2009. aasta III kvartaliga. Tüüpkorterite keskmine tehinguhind on Rakveres tõusnud 3-5% võrreldes II kvartaliga, kuna rohkem on teostatud tehinguid remonditud korteritega. Turg on aktiveerunud just augusti lõpus ja septembri alguses. See on seletatav puhkusekuude lõpuga ja Euro tulekuga.

Elamute tehinguhinnad ei ole tõusnud, võrreldes II kvartaliga, samas on tehinguid III kvartalis toimunud vähem, võrreldes II kvartaliga. Hea asukohaga optimaalse hinna ja kvaliteedi suhtega elamute pakkumine on vähenenud.

Rakvere korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	3 500 - 5 000	6 500 - 10 500	10 000 - 15 000
2- toalised	3 500 - 6 000	7 000 - 10 500	7 000 - 13 000
3- toalised	3 500 - 6 500	7 000 - 11 000	7 000 - 13 000
4- toalised	3 000 - 5 500	6 000 - 9 000	7 000 - 13 000

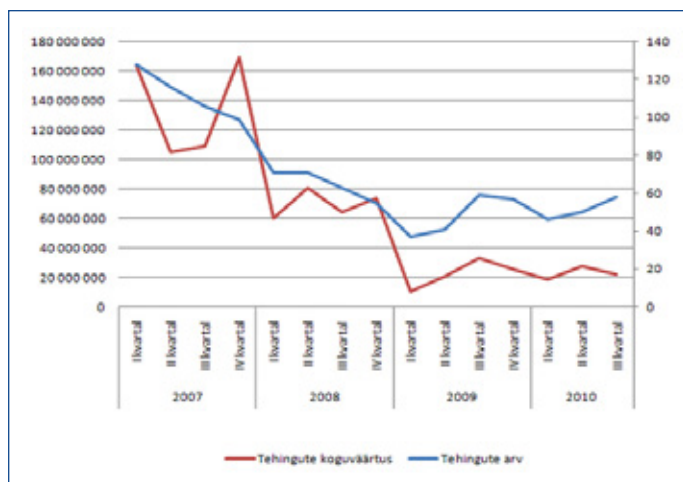
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	1 000	1 500	2 000 - 3 500
2- toalised	1 500	1 800	2 500 - 3 500
3- toalised	1 500	2 000	3 000 - 4 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Rakvere kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Remonditud paneelmaja korter Rakveres Pagusoo tänaval

JÕHVI

Ida-Virumaal on hinnad 2010. aasta algusega võrreldes langenud, kuid tehingute arv on jäänud samale tasemele. Huvi on märgata kõige enam odavama hinnaklassi objektide järele, müüjad soovivad on jõudnud arusaamisele, et turuhinnast kõrgemalt on keeruline müüa ning on nõus müüki alustama turu õige hinnaga.

Remontimata maamajade hinnavahe on 150 000 – 300 000 krooni, linnades või asulates olevate majade hinnad on 400 000 – 800 000 krooni. Remonditud maamajad on väärtusega 500 000 – 700 000 krooni, linnades ja asulates on elamute hinnad 1 200 000 – 1 800 000 krooni.

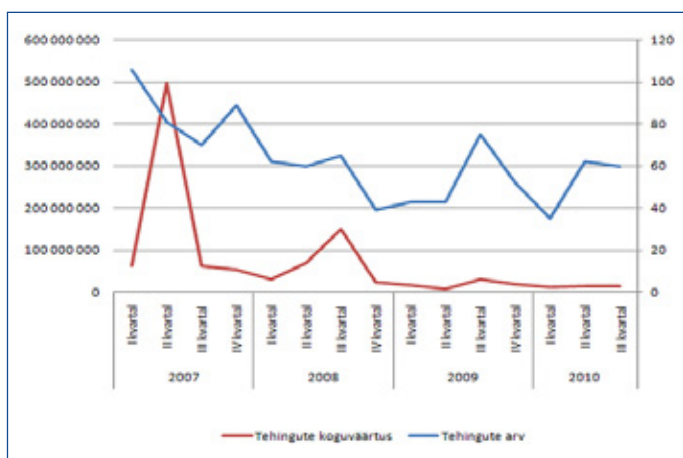
Ida-Virumaa korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	2 000 - 3 000	Kuni 6 000	5 500 - 7 000
2- toalised	2 000 - 2 500	Kuni 6 200	5 000 - 7 000
3- toalised	1 800 - 2 300	Kuni 5 000	5 000 - 6 000
4- toalised	kuni 2000	Kuni 4 000	Kuni 5 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	Kommunaalmaksed kuni 500	1 000	1 800
2- toalised	Kommunaalmaksed kuni 800	1 500	2 000
3- toalised	Kommunaalmaksed kuni 500	2 500	Turg puudub
4- toalised	Turg puudub	Turg puudub	Turg puudub

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Jõhvi kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



3-toalise renoveeritud korteri hind on Toila vallas Voka alevikus 250 000 krooni

TARTU

Eesti suuruselt teine linn Tartu on põline ülikooli-, muuseumide- ja hansalinn, kus kinnisvaraturu klientide aktiivsus on oluliselt tõusnud ning turgu iseloomustab kiire otsustamine. Tõusnud on ka tehingute arv, juunis ja augustis ületas Tartu linna korteriomandite tehingute arv 100 piiri, võrdluseks, et 2009. aastal toimus vaid augustikuus üle 100 tehingu. Korteriomandite ruutmeetri müügihinnad on keskmiselt 12 500 krooni. Huvi on eelkõige uusarenduste vastu, mille ehitamist on alustatud 2009.-2010. aastal. Teine suurem huviobjekt on väga

soodsa hinnaga põhjalikku renoveerimist vajavad korterid, viimasel juhul on eriti esile kerkinud Annelinn.

Kõige keerulisem on müüa kinnisvara Ropka tööstusrajoonis. Antud piirkonnas on nõudlus väga väike, mille põhjuseks on keskkond (tööstushooned, laod, remonditöökojad jne) ja suhteliselt halb infrastruktuur. Peamiseks ostjaks on antud piirkonnaga seotud inimene. Praktika näitab, et kui hind on isegi oluliselt alla keskmise ruutmeetrihinna, ei taga see kiiret realiseerumist.

Tartu korterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	9 000 - 10 000	11 000	16 000 - 17 000
2- toalised	9 000 - 10 000	12 000 -13 000	17 000 -18 000
3- toalised	8 000	11 000	17 000 -18 000
4- toalised	8 500	10 000 -11 000	17 000 -18 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

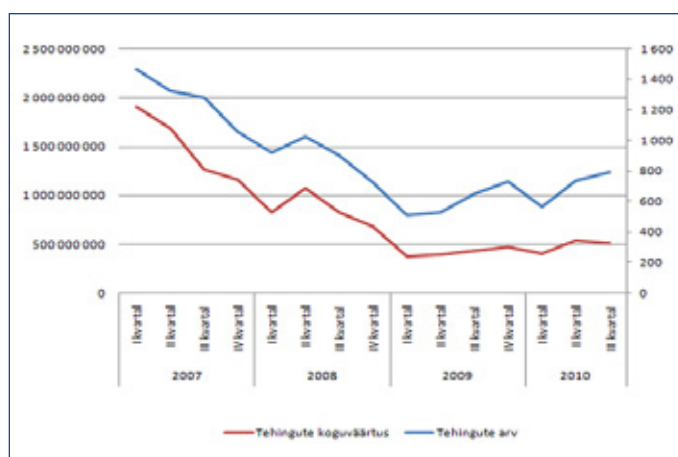
Üürikorterite hinnatase 2010. aasta III kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	1 500	2 500	3 500 - 4 000
2- toalised	2 000	3 000 - 3 500	4 500
3- toalised	3 000 - 3 500	4 000 - 4 500	5 000 - 5 500
4- toalised	3 500	4 500	5 000 - 6 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



Uued hea planeeringu, avara terrasi ning saunaga ridaelamud Tammelinna Kulli tänaval

Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet

2010. aasta kinnisvaraturu prognoos

2010. aasta III kvartal on võrreldes aasta II kvartaliga jäänud tehingute poolest tagasihoidlikumaks. Ühisrahale EURO üleminek on tekitanud osades ostjates ja müüjates kiirustamise soovi ning teine osa ostjatest ootab EURO saabumist, et siis teha ostu- või müügiotsus.

Aasta viimane kvartal on pigem kasvufaasis ning kinnisvarahinnad Harjumaal on 3% kasvus. Tehingute hulk võib jääda tagasihoidlikumaks, kuid tehingute väärtused võrreldes möödunud aasta sama perioodiga pigem kasvavad.



Käesoleva trükise on koostanud UUS MAA KINNISVARABÜROO. Turuülevaate eesmärk on jagada informatsiooni ning see ei pretendeeri turu ning sündmuste veatule kirjeldamisele. Info, millele ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis on meie arvates usaldusväärsed, kuid me ei saa garanteerida nende eksimatust. UUS MAA Kinnisvarabüroo ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otsuste või kaudsete kahjude korral. Trükise "Eesti kinnisvaraturu ülevaade. III kvartal 2010" autoriõigused on kaitstud. Selle väljaande või mõne selle osa paljundamine (elektrooniliselt, mehaaniliselt või muul moel kopeerides), salvestamine ja levitamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarabüroo kirjalikul loal.

Värskeim kinnisvarainfo:
www.uusmaa.ee