

Kinnisvaraturu ülevaade

II kvartal 2010



Sisukord	
2010. aasta II kvartali kinnisvaraturu ülevaade	3
Harjumaa tehingute koguväärtus ja tehingute arv	3
HARJUMAA KINNISVARATEHINGUD 2001 – 2010	3
TALLINNA KORTERITURG	3
Tallinna korterite tehingute arv	3
Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind	4
Tallinna korteriturg 2004 - 2010	4
Üürikorterid	5
HARJUMAA ERAMUD	5
Hoonestamata elamumaa tehingud Harjumaal	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
Prognoos kinnisvaraturule 2010. aastaks	16

2010. aasta II kvartali kinnisvaraturu ülevaade

2010. aasta II kvartalit iseloomustab tehingute arvu kasv, mis üle Eesti on 30%, võrreldes I kvartaliga, samuti on tehingute arv tõusnud, võrreldes eelmise aasta

II kvartaliga. Hindade tase on jäänud püsima samale tasemele I kvartaliga ning olulist hindade tõusu ei ole käesoleval aastal ette näha.

HARJUMAA KINNISVARATEHINGUD 2001 – 2010

Harjumaa tehingute koguväärtus ja tehingute arv



Allikas: Maa-amet

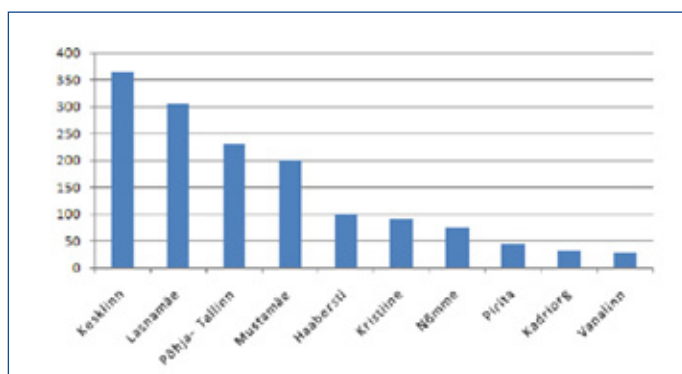
2010. aastal on Harjumaal elamispindade tehingute arv märgatavalt kõrgem, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Keskmiselt on käesoleval aastal Harjumaal tehinguid toimunud 36% rohkem kui 2009. aasta I poolel.

Keskmiselt toimub kuus 1 050 tehingut, minimaalne tehingute arv jäi jaanuarisse, kui toimus 779 tehingut. Maksimaalne tehingute arv oli 1 410 aprillis. Kui kinnisvarabuumi ajal 2006. aasta I poolel toimus Harjumaal tehinguid üle 14 000, siis tänavune tehingute arv 6 280 jääb tipust 57% võrra maha ning 2008. aasta I poolest 22% võrra.

Harjumaal toimunud tehingute koguväärtus ulatub 2010. aasta II kvartalis üle 3 miljardi krooni, mis ületab nii 2009. aasta sama perioodi kui ka eelmise kvartali tulemused.

TALLINNA KORTERITURG

Tallinna korterite tehingute arv

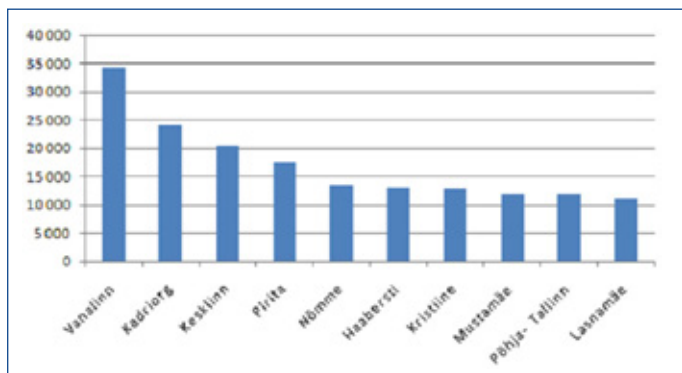


Allikas: Maa-amet

Sarnaselt Harjumaa kinnisvaraturule on Tallinna korteriturul toimunud tehingute arv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes tõusnud, kasvades 40% võrra. 2010. aasta II kvartalis toimus Tallinnas korteritega üle 1 400 tehingu.

Kuigi protsentuaalselt on Tallinna korteriturul keskmine ruutmeetrihind I kvartaliga võrreldes 5% tõusnud, saab öelda, et käesoleva aasta vältel on hinnad jäänud samale tasemele ehk 12 876 krooni, samas kui 2009. aasta I poolel oli keskmine hind 13 635 krooni ja 2009. aasta II poolel 11 502 krooni.

Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind



Allikas: Maa-amet

Kõrgeima ruutmeetrihinnaga on läbi aegade olnud vanalinna korterid, millele on alati järgnenud Kadrioru ja kesklinn. Kesklinna linnaosa kaalutletud keskmine ruutmeetrihind on II kvartalis tõusnud ning ületab nüüdseks 20 000 krooni.

Magalarajoonide keskmine ruutmeetrihind on 2010. aasta II kvartalis üle 12 000 krooni. Kui eelmise kvartali madalaim ruutmeetrihind jäi 10 500 krooni tasemele, siis käesoleva kvartali madalaim jääb 11 000 krooni juurde.

Tallinna korteriturg 2004 - 2010

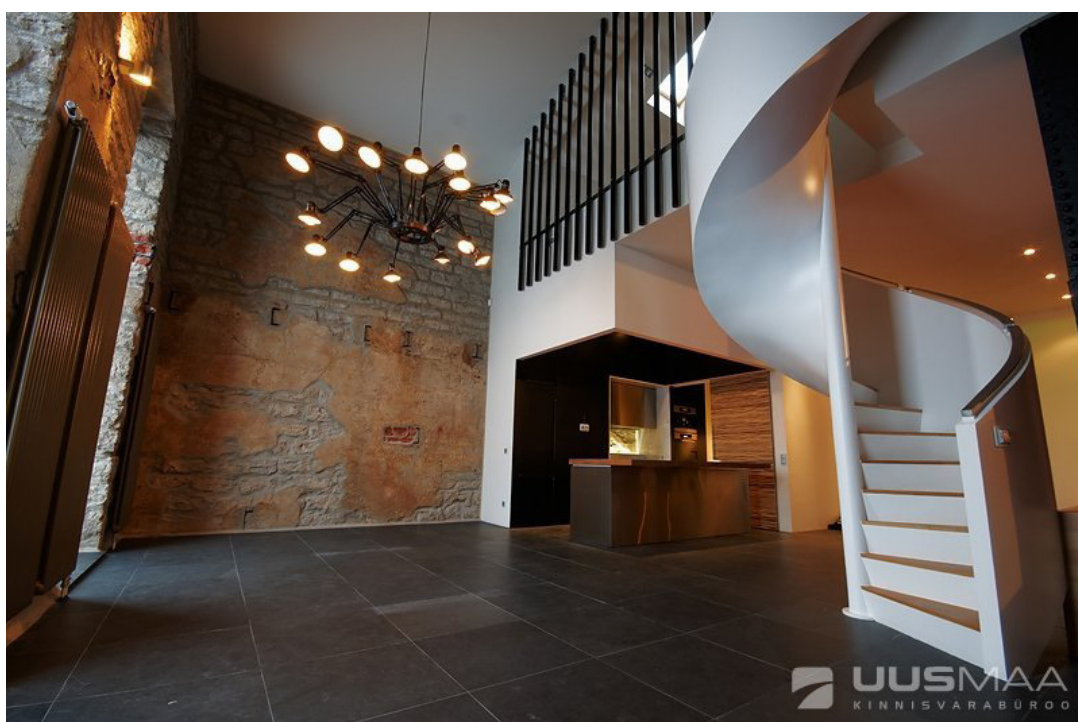


Allikas: Maa-amet

Pakkumishinnad on Tallinna korteriturul jätkuvalt turuhinnast mitukümmend protsenti kõrgemad, leidub isegi näiteid, kus pakkumishind erineb tehinguhinnast 30%. Siiski näitab statistika, et pakkumishinnad on

2010. aastal jäänud samale tasemele. Olulist muutust on märgata Tallinna korteriomandite pakkumiste arvus, mis jaanuarikuuga võrreldes on tõusnud umbes 500 pakkumise võrra ning juunikuus seisuga on pakkumisi üle 6000.

Kuigi kohati on olnud märgata vähest hindade tõusu, on kinnisvaraturg jätkuvalt madalseisus ja turupõhjust taastumine võtab aega. Positiivne on asjaolu, et tehingute arv näitab stabiilset tõusutrendi. Ostjaskond tunnetab turupõhja ja sellega kaasnevaid üle ootuste madalaid hindu, peale selle motiveerivad ostma veel varasemate aastatega võrreldes soodsamad laenuitingimused. Küll aga moodustavad ostjaskonna valdavalt kindla sissetuleku ja kindla töökohaga inimesed, mis on üheks põhiliseks eelduseks ka laenu saamisel. Lisaks on suur osa ostjaskonnast välisinvestorid.



Välisinvestorid eelistavad renoveeritud kortereid

UUSMAA
KINNISVARABÜROO

Üürikorterid

Käesoleva hetke üüriturgu iseloomustab julgus ja kiirus, üürikorterite juures hinnatakse isikupära, otsitakse midagi enam kui tüüpilist lahendust ning lõplik otsus langetatakse kiiremini kui mõned kuud tagasi.

Üüriturul on tehingute arv jäänud eelmise aasta II kvartaliga võrreldes samale tasemele, küll aga on märgata erinevust tehinguhindades. 2010. aasta II kvartalis olid üürihinnad kõrgemad, võrreldes 2009. aasta

sama perioodiga. Jätakuvalt saab 2010. aasta üüriturul prognoosida stabiilsust.

Piirkondadest on vaieldamatult hinnatuim kesklinn, millele järgnevad Kristiine, Pirita ja Viimsi suund, kuid kõik sõltub üürilevõtja isiklikest vajadustest. Nõudlust on märgata eelkõige puhta ja kaasaegse korteri järele, eeliseks on, kui korteri juurde kuulub kindel parkimiskoht, rõdu või panipaik. Peale selle on soosituimad soodsa hinnaga korterid.

	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	al 5000	alates 15 000	kuni 3500	alates 5000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

HARJUMAA ERAMUD

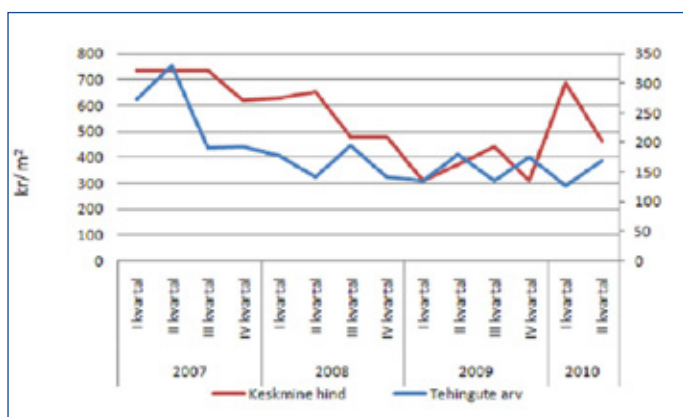
Harjumaa eramutega toimunud tehingute arv on võrreldes eelmise kvartaliga tõusnud 14%. Hoonestatud elamumaadega toimus Harju maakonnas II kvartalis 291 tehingut. Tehingute arvu tõusu kinnitab asjaolu, et kevadperioodil on iga-aastaselt märgata suurenenud huvi nii eramute kui ka suvilate vastu. Lisaks on tehingute arv tõusnud (30%), võrreldes eelmise aasta II kvartaliga, millest võib järeldada kinnisvaraturu vähest elavnemist.

Tallinnas toimunud eramute tehingute arv jääb II kvartalis alla 90, pakkumiste arv on aga liikunud pidevas tõusujoones alates jaanuarist ning ulatub üle 650 pakkumise juulikuus.

2010. aasta II kvartali keskmine tehinguhind Harjumaal jääb alla 1 000 000 krooni, kusjuures Tallinnas on see peaaegu kahekordne. Eelmise kvartali keskmine hind on nii Harjumaal kui ka Tallinnas umbes 500 000 krooni võrra kõrgem.

Uute eramute turuväärtused on kõrgemalt hinnatud piirkondades vahemikus 2 500 000 – 4 000 000 krooni ning vanemate eramute puhul 30% madalamad. Hind sõltub eelkõige asukohast, kuid sama olulist rolli mängivad elamu seisukord, suurus, konstruktsioonid, arhitektuur, krundi suurus jne.

Hoonestamata elumumaa tehingud Harjumaal



Allikas: Maa-amet



Kvaliteetselt renoveeritud maja Nõmmel Seedri tänaval

PÕHJA-TALLINN

Põhja-Tallinna linnaosa on kui lihvimata teemant, mis on kõige suurema arengupotentsiaaliga piirkond Tallinnas. Põhja-Tallinna eelisteks võib välja tuua paiknemise kesklinna ja mere läheduses, roheluse ning kindlasti keskmisest odavamad hinnad. Piirkonna siseselt on hinnatud miljöövärtuslik Kalamaja, seejärel Pelgulinn ja Pelgurand.

Nõudlus antud piirkonnas on odavama hinnaklassi 1- ja 2-toaliste korterite järele heas seisukorras paiknevates majades. Kalamajas ja Pelgulinna on nõudlus suurte korterite järele, mis oleksid sobilikud lastega peredele. Paneel lammutes paiknevate korterite puhul eelistatakse mitte läbikäidavate tubadega kortereid. Korteri seisukord pole niivõrd oluline kui eelkõige hind, asukoht ja maja seisukord.

Prognoos jätkuvaks aastaks on, et ostjate aktiivsus ja hinnatase jääb samale tasemele või isegi tõuseb mõnevõrra. Statistikast on näha küll mõne uue arendusprojekti tõttu keskmise hinna tõusu, kuid seda ei saa tõlgendada üldise tendentsina.



Põhja-Tallinnas Kõie tn asuv heas seisukorras maja

Põhja-Tallinna korterite hinnatase 2010. aasta I kvartal (kr/m²)

Remontimata	Remonditud	Uued korterid
9 000 - 12 000	12 000 - 18 000	18 000 - 21 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

KESKLINN

Kesklinna linnaosa on jätkuvalt hinnatuim ja eelistatuim Tallinnas, mida tõestab ka tehinguaktiivsuse statistika. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga, on tehinguid toimunud 2010. aasta II kvartalis koguni 60% rohkem. Samuti on kesklinna linnaosa keskmine ruutmeetrihind tõusnud, ületades II kvartalis isegi 20 000 krooni piiri.

Kesklinna linnaosa on ka investoritele enim huvipakkuv. Investorite valik langeb üldjuhul uues majas paikneva 2-toalise korteri kasuks. Osjaskond, kes otsib omale elamispiinda, soovib pigem miljöövärtuslikumas majas paiknevat korterit, mistõttu on üha enam populaarsust võitmas Kadrioru piirkond. Lisaks sellele on eelistatumad osad kesklinna tänavad, näiteks Tuvi, Roosikrantsi, Kentmanni jt. Harvad ei ole ka juhud, kui ollakse nõus maksma veidi rohkem, et saada kodu, mida on kaua otsitud.



Soliidse kivimaja korter Kadriorus Raua tänaval

Kesklinna korterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m²)

	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

Lõuna-Tallinn on ilus roheline piirkond kesklinna läheduses, kus tehingute arv on liikunud viimasel ajal pigem tõusujoones. Märkatav elavnemine toimus käesoleva aasta kevadel, küll aga on hinnatase kõikuv.

Mustamäel on hinnatuimad Sõpruse pst, Siili tn ja Sütiste tee lähedased piirkonnad, nõudlus on kõige suurem 1- ja 2-toaliste renoveerimata odavama hinnaklassi korterite järele. Mustamäe linnaosas on tendents pigem stabiilsuse hoidmine, jätkuvalt on Mustamäel üüriturg aktiivne, kuid eluase soetatakse reaalsel vajadusel, ostjaskonnal on selles piirkonnas huviorbiidis korterid uutes majades, mida on kahjuks vähe pakkuda. Kristiines ja Nõmmel on aga üüriturg vaikne, kuna pigem eelistatakse kesklinna korterid, mis jäävad samasse hinnaklassi.

Eramute turul tuntakse huvi nii ridaelamukorterite kui ka renoveeritud majade vastu, mis asuvad eemal tiheda liiklusega teedest ja mürarikkast raudteest. Eelisteks on kaunis aed ja rahulik, turvaline piirkond. Maja ostetakse vajaduse pärast, et ruumi juurde saada ja kõikidel pereliikmetel oleks oma magamistuba. Hinnatumad piirkonnad on Nõmme keskuse ümbrus, Hiiu, Kivimäe ja Vana-Mustamäe. Renoveerimata vana maja, mis vajab investeeringuid viimistluse uuendamiseks, on võimalik soetada 1 300 000 – 1 800 000 krooni eest. Kõrghaljastusega krundil asuv korralik vanem kivimaja maksab 2 000 000 – 2 500 000 krooni, renoveeritud kujul aga 3 000 000 – 3 500 000. Uued funkstiils majad maksavad 4 500 000 – 5 900 000 krooni. Unikaalsed ja kaunid villad, mis on algupäraselt renoveeritud ning paiknevad keskmisest suuremal krundil, maksavad 7 000 000 - 9 000 000 krooni.

Kristiine ja Nõmme korterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)		
Remontimata	Remonditud	Uued korterid
9 000 - 12 000	12 000 - 15 000	15 000 - 25 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Mustamäe korterite hinnatase 2010. aasta II 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 - 12 500
4- toalised	9 000 - 11 000	11 000 - 12 500

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



Ridaelamu Nõmme vaikeses piirkonnas, Trummi tänaval

LÄÄNE-TALLINN

Võrreldes eelmise aastaga, näitab Lääne-Tallinna piirkond II kvartalis tehingute arvu kasvu 15%, ulatudes 100 tehinguni kvartalis korteriomandite puhul ja 15 tehinguni eramute puhul. Öismäel on viimasel ajal üha enam hakatud kortermaju renoveerima, mis lisab korteritele turuväärtust.

Eramute puhul on hinnatumad piirkonnad Kakumäe ja Merirahu elurajoon, Harku ja Keila vallas on eelistatumad mereäärseid kinnistud. Eramutega on toimunud tehinguid Kakumäel vahemikus 1 300 000 – 1 900 000 krooni vanemate ja amortiseerunud majadega, 2 000 000 – 10 000 000 krooni aga uusehitistega. Keila vallas toimuvad tehingud vanemate eramutega vahemikus 800 000 – 1 300 000 krooni ja uuematega 1 800 000 – 2 400 000 krooni.

Hoonestamata kinnistute hinnad jäävad Keila linnas 400 000 krooni piirimaile, Keila läheduses 250 000 –

500 000 krooni vahemikku, Kakumäel ja Haaberstis vahemikku 600 000 – 1 900 000 krooni.



Maja Kakumäe ranna lähedal Siia tänaval

Haabersti korterite hinnatase 2010. aasta II 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, mille elanike arv jääb üle 14 000, on tallinlaste seas üks hinnatum ja prestiizne elamise piirkond. Eelkõige võluv sealseid elanikke merelähedus, väiksem liiklus, müratase ja loomulikult roheline ümbrus. Lisaks on Pirita kuulus oma kaunite metsaradade ja heade jalgratta- ning rulluisuteede poolest. See kõik mõjutab positiivses suunas ka sealset kinnisvaraturgu.

Nõudlus antud piirkonnas on 2- ja 3-toaliste korterite ning soodsate ja kvaliteetsete eramute ja paarismajade järgi. Üha enam hindavad inimesed jälle kvaliteeti ning on parema kvaliteediga maja nimel ka valmis kallimat hinda maksma. Hinnatase on sama eelmise kvartaliga, olulisi muudatusi toimunud ei ole. Kruntide puhul on hinnad Mähel 300 – 500 krooni ruutmeetri kohta, mujal Pirital 1500 – 2000 krooni ja Maarjamäel isegi kuni 2000 krooni ruutmeetri kohta. Viimsis maksavad krundid 500 – 750 krooni ruutmeetri kohta ja mereäärsete kruntide puhul jääb hinnatase Pirita kruntidega samasse suurusjärku.



3-toaline korter Viimsis, Randvere teel

Pirita korterite hinnatase 2010. aasta II 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 II 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 linnaosas leidub huvitavaid vastandeid. Kuigi Lasnamäed peetakse tallinlaste mitte esimeseks valikuks, toimub siin korteritega tehinguid kvartalis 300 ringis, mis asetab Lasnamäe linnaosa tehingute arvu poolest teisele kohale. Kui aga vaadata keskmist ruutmeetrihinda, jääb Lasnamäe kalliduselt viimasele kohale ehk on tuntud kui soodsama hinnaklassiga linnaosa. Sellest hoolimata võib Lasnamäel leida tõelisi pärleid, kusjuures kesklinnale või

Pirita linnaosale võrdväärse merevaate eest küsitakse tunduvalt meeldivamat hinda.

Võrreldes 2010. aasta I ja II kvartalit, olulist muutust toimunud ei ole. Tehingute arv on jäänud samale tasemele ning keskmine ruutmeetrihind on 10 500 – 11 500 krooni.

Lasnamäe korterite hinnatase 2010. aasta II 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

VILJANDI

Viljandi maakonnas on aktiivsemad piirkonnad Viljandi linn ja suuremad tömbekeskkused, kus on lähikonnas piisav tööhõive ja mis asuvad logistiliselt soodsates asukohtades. Majade puhul on eelistatumad Viljandi linn ja looduslikult kauni asukohaga veekogu lähedased objektid. Korterite puhul on aga eelistatum eelkõige Viljandi vanalinn. Aktuaalsuse on kaotanud linna lähiümbrus, kus korterite hinnad vahepeelsel perioodil võrdsustasid Viljandi linna korterite hindadega. Kuna Viljandi linnas on täna korterite pakkumine piisav, siis lähiümbruse vastu aktiivne huvi puudub. Näiteks Viiratsi alevikus on 2010. aasta I poolel tehtud kaks tehingut, võrdluseks, et 2009. aasta I poolel tehti tehinguid neli.

Eelistatakse väga heas korras kortereid ja maju, kuid neile küsivad ostjad suuri allahindlusi ja juhul kui müüjatel ei ole müügiga kiire, siis ei ole nad valmis sellistele

hindadele vastu tulema. Erinevalt 2009. aastast on 2010. aastal toimunud tehinguid siiski ka mõne keskmisest turutasemest oluliselt kõrgemas hinnaklassis oleva maja ja korteriga. Eramute hinnatase on 2010. aasta II kvartalis remontimata majade puhul 800 000 – 1 000 000 krooni ning renoveeritud majade puhul 1 200 000 – 1 500 000 krooni.

Ostjaskonda saab liigitada vajadusostu sooritajateks ja investoriteks. Investorid otsivad enda poolt kehtestatud kriteeriumitele täielikult vastavat vara, mis on väga hea hinnaga. Vajadusostu sooritajad otsivad endale vajalikku ning sobivat vara, pigem soodsama hinnaklassiga. Jälgitakse ülalpidamiskulude suurust ja perspektiivi. Vahepealsest seisakust on üle saanud elamukruntide turg. Kui 2009. aastal nappis ostuhuvilisi, siis 2010. aastal on kruntide vastu huvi tuntud ja mõned tehingud ka toimunud.

Viljandi korterite hinnatase 2010. aasta II 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

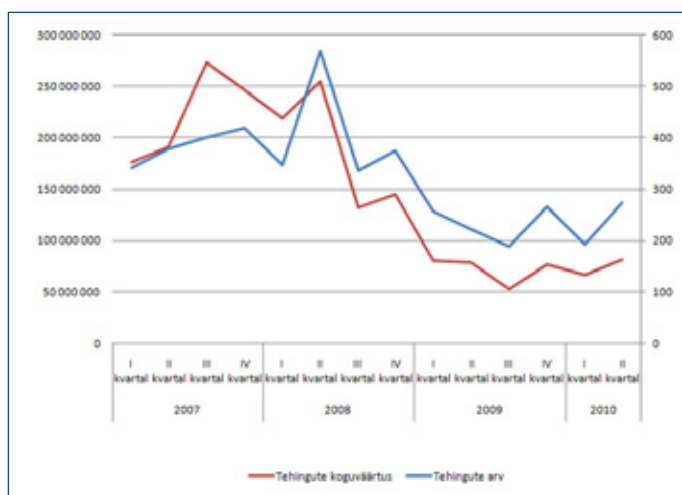
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Krunt koos majaga Viljandimaal Pärsti külas

PÄRNU

Pärnus on 2010. aasta II kvartalis toimunud tehinguid kaks korda rohkem, võrreldes I kvartaliga ja tehingute arv ulatub üle 600. Hinnatumad on Pärnu kesklinna ja rannarajooni piirkonnad, kus ka hinnalangus on olnud väiksem kui mujal Pärnu linna piirkondades. Kui hinnatumates piirkondades on heas seisukorras korter võimalik soetada alates 10 000 krooni ruutmeetri kohta, siis Ülejõe ja Mai piirkonnas alates 7500 krooni ruutmeetri kohta. Uute korterite hinnatase ulatub rannarajooni piirkonnas kohati isegi kuni 30 000 kroonini ruutmeetri kohta. Pärnu lähipiirkonnas, ca 15 – 60 km linnast, on võimalik remonditud korter soetada alates 2700 kroonist ruutmeetri kohta ja remonti vajav korter alates 1000 krooni ruutmeetri kohta. Nõudlus on enim uuselamutes asuvate korterite ja

vanemates elamutes asuvate kapitaalremonti vajavate korterite järele.

Ostu-müügitehingud Pärnu linnas toimuvad enamasti vanemate majadega, mille müügihinnad on praeguses turusituatsioonis elanikkonnale vastuvõetavamad ning jäävad hinnavahele 600 000 – 1 000 000 krooni. Nõukogudeaegsed remonti vajavad elamud Raekülas maksavad keskmiselt 700 000 – 1 100 000 krooni, Räämal, Ülejõel ja Vana-Pärnus keskmiselt 600 000 – 9 000 000 krooni. Uuemate ühepereelamute hinnad Pärnu linnas algavad 2 000 000 kroonist. Paariselamu- ja ridaelamukorterite hinnad on 10 – 15% madalamad. Elamumaa kruntide hinnad koos kommunikatsioonidega on väärtuses 40 – 150 krooni ruutmeetri kohta.

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

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	3 500 - 10 000	8 900 - 11 000	12 000 - 30 000
2- toalised	3 500 - 10 000	8 500 - 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

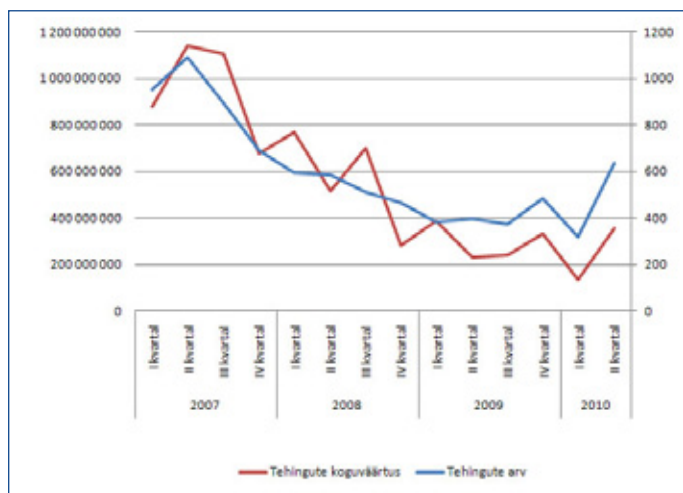
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu üürikorterite hinnatase 2010. aasta II 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



Pärnu uuselamus asuv korter

SAAREMAA

Statistika põhjal saab öelda, et Saaremaal on korteriomandite pakkumiste arv mõnevõrra kasvanud, kuid tehingute arv on jäänud samale tasemele. Saaremaa korteriturul on nõudlus madalamas hinnaklassis väiksemate korterite järele, mille ostjaskonna moodustavad valdavalt vanemad inimesed, kes hetkel elavad maal ning soovivad kolida linna, seega peaks

korter paiknema esimesel või teisel korrusel. Lisaks korteritele on kevadel ja suvehooajal suurenenud nõudlus taluhoonete ja vanematele maamajade järele, jätkuvalt otsitakse pigem keskmisest hinnaklassist odavamaid, kuid leidub ka piiratud arv huvilisi, kes eelistavad eksklusiivsemat ja kallimat kinnisvara.

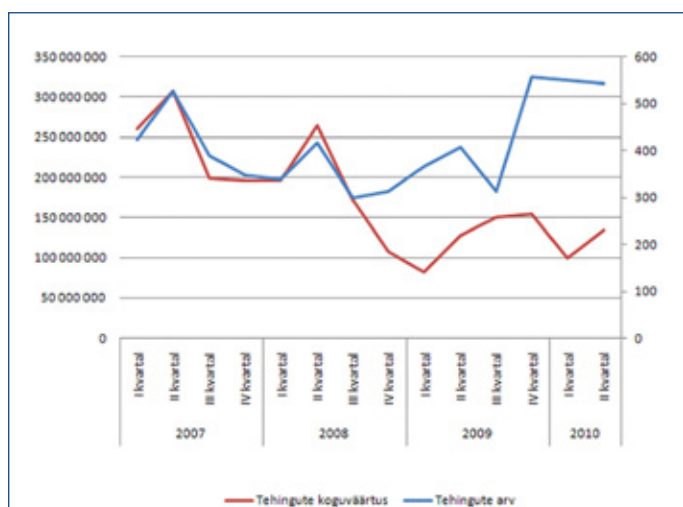
Saaremaa korterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	6 000 - 8 000	9 800 - 11 000	10 000 - 13 000
2- toalised	5 500 - 7 500	9 300 - 10 500	10 000 - 13 000
3- toalised	5 800 - 7 000	9 000 - 10 000	9 000 - 12 500
4- toalised	5 000 - 6 800	8 500 - 9 500	9 000 - 11 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)			
	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



Eesti I Vabariigi ajal ehitatud talumaja Põide vallas Koigi külas

RAKVERE

Lääne-Virumaal on kinnisvaraturg elamispindade osas aktiivsem ja kõrgema hinnatasega olnud Rakveres ja linna lähiumbruses. Viimasel ajal on elamispindade pakkumiste hulk püsinud stabiilsena, samas ületab pakkumine jätkuvalt nõudlust. Hinnatase tüüpkorterite osas on mõnevõrra tõusnud, kuna kasvanud on paremas

seisukorras korterite tehingute osakaal. Suure pakkumise ning vähese ostujõu tõttu ei ole aga lähiajal ette näha hindade olulist tõusu.

Nõudlus on hea asukohaga või heas seisukorras korterite ja väiksemate elamute järele Rakvere piirkonnas.

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

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

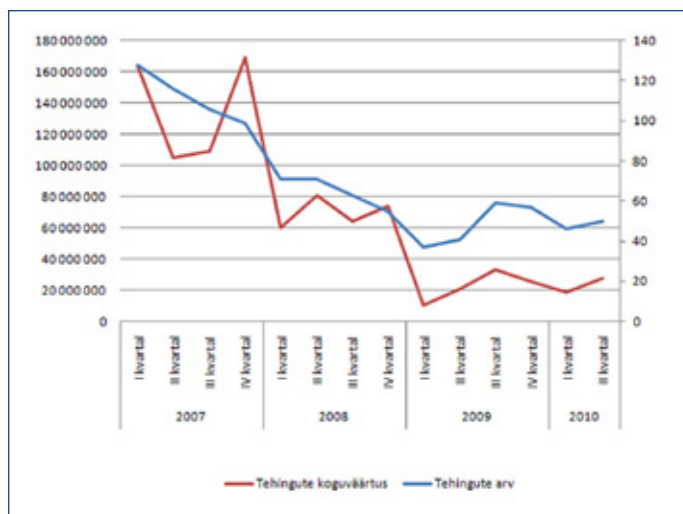
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta II 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



Elumaja Rakveres Karja tänaval

JÕHVI

Ida-Virumaal on hinnatumad piirkonnad Jõhvi, Narva, Narva-Jõesuu ning nendega piirnevad vallad nagu Toila, Vaivara ja Mäetaguse, ka Illuka, Alajõe ja lisaku valla Peipsi järvega piirnevad alad. Nõudlus on keskustest 10 – 20 km kaugusel asuvate maamajade järele hinnavahe­mikus 200 000 – 350 000 ning suvemajade järele, mis asuvad veekogude läheduses, hinnaga kuni 600 000 krooni. Samuti on nõudlus remontivajavate linnakorterite järele,

mis on hinnavahe­mikus 2000 – 3000 krooni ruutmeetri kohta ja renoveeritud korterite puhul 4000 – 5000 krooni ruutmeetri kohta.

Eramutega toimuvad tehingud vahemikus 500 000 krooni kuni 1 500 000 krooni, sõltuvalt seisukorrast ja asukohast, maamajade hinnad on 150 000 – 600 000 krooni ning uute eramutega on toimunud tehinguid kohati üle 2 000 000 krooni.

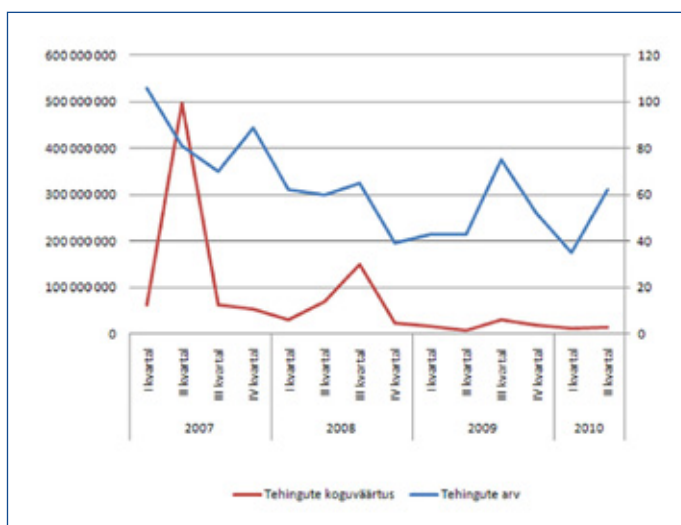
Ida-Virumaa korterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	2 000 - 3 000	Kuni 5 000	5 500 - 6 000
2- toalised	2 000 - 2 500	Kuni 6 200	5 000 - 5 500
3- toalised	1 800 - 2 300	Kuni 5 000	5 000 - 5 500
4- toalised	kuni 2000	Kuni 4 000	Kuni 5 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	Kommunaalmaksed kuni 500	1 000	1 500
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



Talumajade kompleks Ida-Virumaal Lüganuse vallas

TARTU

Võrreldes 2009. aasta II kvartaliga, on tehingute arv korteriomandite ja hoonestatud kinnistutega kasvanud. Eramute tehingute arv on kasvanud 56% ja korteriomandite tehingute arv 44%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Juunis ületas korteriomandite tehingute arvu 100 piiri ehk oli 101, siiani on selle aasta kuu keskmine tehingute arv olnud 80.

Tartumaa kõige hinnatumad piirkonnad on Tähtvere, kesklinn ja Tammelin. Kõige hinnatum on Tähtvere, kus on kõige vähem pakkumisi ning ruutmeetrihinnad keskmisest oluliselt kõrgemad. Kui kesklinnas ja

Tammelinnas on keskmine ruutmeetrihind alla 20 000 krooni, siis Tähtveres on see 25 000 krooni. Nõudlus on uusarenduste järele. 2010. aastal valmis saanud kortermajade müük on igati edukas. Heas linnaosas ja kvaliteetse uue kinnisvara eest ollakse valmis ka kõrgemat hinda tasuma. Eramute hinnatase on sama eelmise kvartali tasemega, krundid on väärtuses 200 000 – 500 000 krooni.

Tartu üüriturg olnud stabiilselt aktiivne, kuid juunis nõudlus üürikorterite järele tõusis. Juulist kuni septembrini võib oodata mõningast hindade tõusu, ca 300-500 krooni, seoses üliõpilaste linna saabumisega.

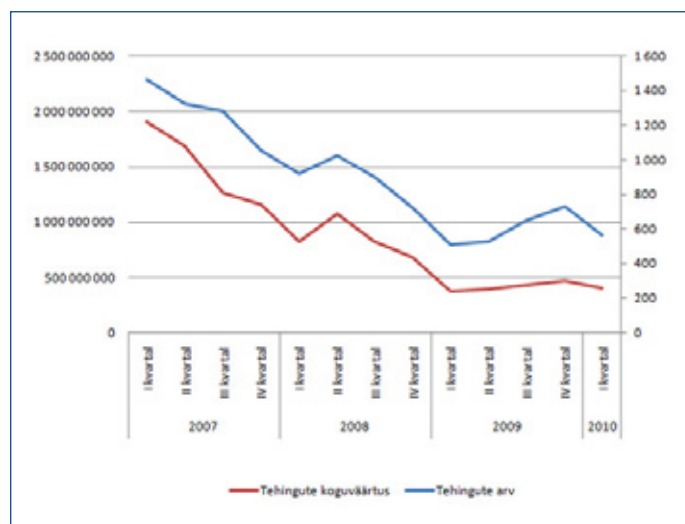
Tartu korterite hinnatase 2010. aasta II kvartal (kr/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	9 000 - 10 000	11 000	15 000
2- toalised	8 000 - 9 000	11 000 -12 000	14 000 -15 000
3- toalised	8 000	10 000 -11 000	14 000 -15 000
4- toalised	7 500 - 8 000	9 000 -10 000	13 000 -14 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Heas korras korter Tartus Näituse tänaval

Proгноос kinnisvaraturule 2010. aastaks

Tänaseks võib kindlalt väita, et kinnisvaraturu põhi jäi 2009. aastasse, vähemalt Harjumaa osas. Kogu Eestit hõlmav statistika erineb mõnevõrra Harjumaa omast. Harjumaa tehingute maht on 2010. aasta II kvartalis kasvanud 45% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ning tehingute koguväärtus 11%. Põhjus on selles, et kui Harjumaal saavutati eelmise aasta jaanuaris tehingute arvu põhi ning hinnapõhi saavutati juulis 2009. aastal, siis teised Eesti linnad saavutasid tehingute arvu- ja hinnapõhja mitmekuulise nihkega ehk mujal Eestis on hindade langus jätkunud veel selle aasta esimestel kuudel.

Harjumaa kinnisvaraturg on tänaseks samal tasemel kui 2003. aasta II kvartalis. Peale tehingute arvu tõusu on näha ka mõningast hinnatõusu. Arendajad alustavad juba uute projektidega ning Euro tuleku ootel on ostjaskond jälle liikvel.



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. II 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