UUSMAA
KINNISVARAGRUPP

Eesti kinnisvaraturu trendid

2007 II kvartal

SISUKORD

Majandusindikaatorid 1
Büroopindade turg 1
Kaubanduspindade turg 4
Tootmis- ja laopindade turg 5
Kinnisvarainvesteeringud 6
Korteriturg 8
Elamumaa- Elamuturg 10
Tartu 12
Rakvere 15
Pärnu 15
Viljandi 16
Paide 17
Haapsalu 18
Kuressaare 19
Jõhvi 19
Jõgevamaa 20
Narva 21

UUSMAA
KINNISVARAGRUPP

MAJANDUSINDIKAATORID

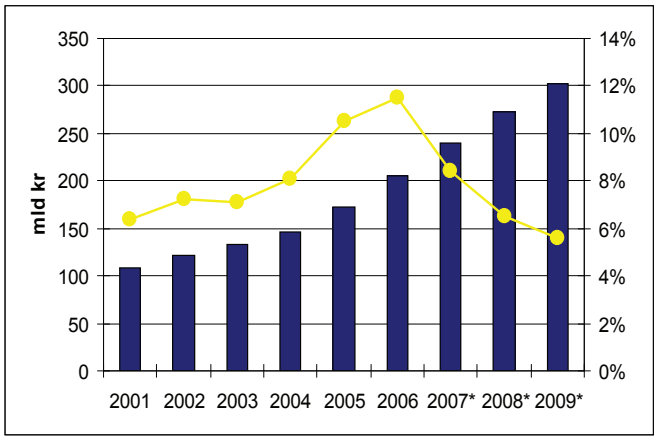
- Majanduse nn pehme maandumine tõenäoline
- Euribor jätkab kasvu
- Majanduskasv rahuneb
- Tarbekaupade ja teenuste kiire kallinemine

Eesti majanduskasv oli 2006. aastal tipus, kuid võis märgata rahunemist, kui aasta viimase kvartali majanduskasv oli 10,9% (võrreldes esimese poolaasta 11,7%ga). Sama trend jätkus ka 2007. aasta esimeses kvartalis, mil näitaja oli 9,8%. Majanduskasv põhineb jätkuvalt suures osas sisenõudlusel ja investeeringutel, mida omakorda toetavad tõusvad sissetulekud ning tarbimislaenude kättesaadavus. Järgmisteks aastateks prognoosib Eesti Pank majanduskasvu pidurdumist 5,6%ni.

Töötuse määra pidev langemine ja sellest tulenev palkade kasv on tekitanud probleeme ka ettevõtjatele, kes ei ole suutelised vastama inimeste kõrgetele nõudmistele. See sunnib neid otsima väljapääsu uutes tehnoloogiates ning investeerima ettevõtte jätkusuutlikusse arendamisse. Töötus vähenes esimeses kvartalis veel 0,6 protsendipunkti võrra 5,3%ni.

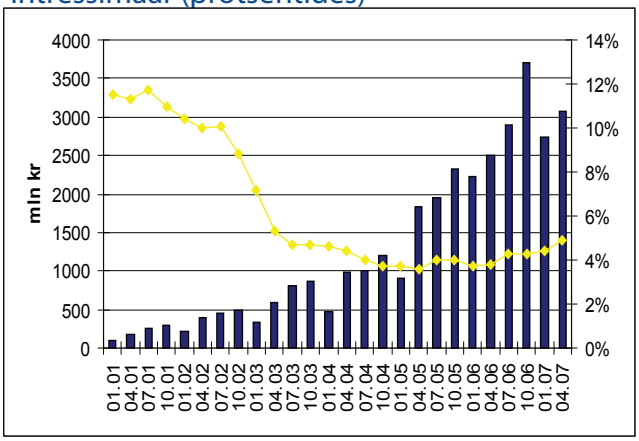
Senine kiire majanduskasv on toetanud ka inflatsiooni kiirenemist. 2007. aasta mais olid tarbekaubad ja teenused keskmiselt 5,7% kallimad kui 2006. aasta samal perioodil. Eesti Panga eelduste kohaselt aga aeglustub tarbijahindade kasv kuni juunikuuni ning võib seejärel taas kiirenema hakata. Seetõttu on 2009. aastal Maastrichti inflatsioonikriteeriumi täitmine vähetõenäoline.

SKT (miljardites kroonides) ja SKT reaalkasv (protsentides)



* - prognoos
Allikas: Eesti Pank, Statistikaamet.

Väljastatud eluasemelaenude maht (miljonites kroonides kuus) ja eraisikutele väljastatud eluasemelaenude intressimäär (protsentides)



Allikas: Eesti Pank, Statistikaamet.

Võrreldes 2005. aasta lõpuga on laenuintressid kallinenud ligikaudu 1,5 protsendipunkti võrra. Vaatamata sellele ei ole pangad andnud I kvartalis vähem eluasemelaene kui eelmise aasta samal ajavahemikul ning laenumahtude kahanemist ei ole sel aastal ka oodata. Kindlasti aga väheneb laenumahu kasvutempo. Eesti Panga hinnangul on pankade kasumlikkus Eestis olnud väga hea ning nende finantspuhvrid on piisavad, et saada hakkama senisest märgatavamalt keerulisemates majandustingimustes.

Hansapank kirjeldab Eesti arenguvõimalusi kahe prognoosistsenaariumi kaudu: pehme maandumise stsenaariumi ja pessimistliku stsenaariumiga. Positiivse arengu võimalus on nende hinnangul ligikaudu 55%. Ühe või teise arengustsenaariumi poole saab kallutada eelkõige riigi majanduspoliitika. Seda mõjutavad aga ka palgakasv, ettevõtete suutlikkus kohaneda uutes tingimustes, jätkuv kiire laenukasv ning kommertspankade tegevus. Pehme maandumine tähendab ühtlasi investeerimisaktiivsuse vähenemist, mis saab alguse kinnisvaraturul. Selles sektoris võibki leida kõige selgemaid märke majanduskasvu aeglustumisest.

BÜROOPINDADE TURG

- Uued büroopinnad kesklinna lähipiirkondades
- A+ kvaliteediklassiga pindade järele suur nõudlus
- Nõutud on eksklusiivsed, lisaväärtustega ja hea parkimislahendusega bürood
- Ostunõudlus rahuldamata

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

Allikas: Uus Maa.

City A+ klassi pindade järele on nõudlus oluliselt suurem kui pakkumine. Tallinna südalinna büroohooned toimivad nullilähedase vakantsiga. Sageli ei jõuagi vabanevad ruumid avalikku pakkumisse, kuna neid ruume soovivad üürida samas majas paiknevad laienevad firmad või on uute firmade järjekord n-ö ukse taga. Väga oluline on A+ klassi pindade juures eksklusiivsus, rohked lisaväärtused, head vaated ning kindlasti parkimisvõimalused. Ruumidele, kus selliseid mugavusi pakkuda pole, võtab üürnike leidmine mõnevõrra kauem aega.

Pakkumine

Büroopindade pakkumine on suurenenud Tallinna äärelinnas ja kesklinna lähipiirkondades. Arendajate jaoks on atraktiivseteks suundadeks Pärnu maantee ja Mustamäe ning Kristiine. Südalinnas ei ole peale Foorumi ja Tornimäe büroopindade lisandumist uusi pakkumisi tulnud. Nüüdseks on mõlemad neist peaaegu 100%liselt üürilepingutega kaetud. See viitab nõudlust ületavale pakkumisele südalinna A+ klassi büroode puhul.

Teises kvartalis tuli pakkumisele uus ärimaja Tammsaare teel. Tammsaare ärimaja toob 2009. aasta alguseks turule ligikaudu 22 000 m^{2}uut A-klassi büroopinda. Ehitus valmib etappide kaupa ning praeguseks on esimeses etapis valmivatest pindadest üle poole juba potentsiaalsed üürnikud leidnud. Samuti on alustatud Pärnu maanteel kahe suhteliselt lähestikku paikneva büroomaja ehitusega aadressidel Pärnu mnt 141 ja 158. Kõiki nimetatud büroomaju iseloomustavad head parkimisvõimalused, kiire ühendus südalinnaga ning eksklusiivsus.

Head parkimisvõimalused on büroohoonete puhul äärmiselt tähtsad ning just see hüve sunnib paljusid firmasid oma kontori või vähemalt nn *back-office'i* südalinnast eemale kolima. Sellest tulenevalt on uute äärelinna kontorihoonete juurde planeeritud piisavalt parkimiskohti kas maa-alustes parklates, parkimismajades või küllaldase maa olemasolu korral büroomaja juures.

Valik uusi büroohooneid Tallinnas

	Üüripind kokku, m ^{2}	Valmimisaeg
Lõõtsa 2a	10 000	2007.a suvi
Ehitajate tee 114	3 900	2007.a kevad
Tammsaare tee 118b	1 300	2007.a suvi
Laki tn 34	2 000	2007.a lõpp
Sõpruse pst 145	12 500	2007.a lõpp
Lõõtsa 6	6 700	2007.a lõpp
lõõtsa 2b	10 000	2008.a algus
Mustamäe tee 16	9 200	2008.a kevad
Lõõtsa 8/Valukoja 1	7 200	2008.a kevad
Kadaka tee 76d	9 000	2008.a suvi
Tammsaare 49	24 000	2009.a algus
Pärnu mnt 141	11 500	2008.a lõpp
Pärnu mnt 158	7 000	2008. aasta

Allikas: Uus Maa.

Nõudlus

Nõudlus kvaliteetsete büroopindade järele on Tallinnas suur. Enamik uutest ärimajadest on suures osas üürilepingutega kaetud juba enne maja valmimist. Suure nõudluse tagavad uued turule tulevad ettevõtted, aga ka olemasolevad laienevad firmad. Laienedes eelistatakse üldjuhul jääda senisesse büroomajja, kuid kui seal vabad pinnad puuduvad, kolitakse kogu ettevõte mujale.

Uued väiksemad ettevõtted alustavad tegevust enamasti äärelinna või ka kesklinna lähipiirkondade B-klassi büroomajades, kus hinnatase madalam ning kus on võimalik hõlpsamini väiksemaid üüripindu leida. Väga suur nõudlus ongi just kuni 100 m^2 suuruste kontorite järele, kuid pakkumises on neid väga vähe. Nagu öeldud, on väikeseid kabineti-tüüpi kontoreid valdavalt võimalik leida vanematest büroomajadest.

See tagab nõudluse püsimise nende hoonete järele ka siis kui pakkumise uute pindade tõttu suureneb. Uutes büroohoonetes eelistavad omanikud üürile anda korraga võimalikult suure pinna, näiteks korruse või pool korrust.

Arvestades tänast turusituatsiooni ja pakkumist ületavat nõudlust A ja A+ klassi büroopindade osas, on Uus Maa äripindade konsultantide hinnangul büroopindade absorbeerumisvõime suhteliselt kõrge. Uus Maa kogemusele ja infole tuginedes võime prognoosida, et Tallinna turule oleks nõudluse katmiseks vaja lisaks umbes 50 000 m^2 A ja A+ klassi büroopinda. Tallinna südalinnas on valitsenud juba aastaid olukord, kus üks büroohoone on puudu. Peamise piiranguna võib siin näha büroomaja arendamiseks sobivate kruntide nappust süda- ja kesklinnas.

Vakantsus

Vakantsustasemed on püsinud kesklinnas viimaste aastate vältel suhteliselt madalad. Südalinna hinnatumad büroomajad tegutsevad 100%lise täituvuse piirimail. Vabu pindu leidub kesklinnas B-klassi büroomajades või ka A-klassi hoonetes, kus puuduvad head vaated, on halvad parkimisvõimalused või muud negatiivsed tegurid.

Kuna äärelinna, eelkõige just Mustamäele ja Kristiinesse, lisandub lähima aasta jooksul palju uusi pindu, siis võib oodata mõningast vakantsustasemete tõusmist vanemates B-klassi büroohoonetes. Oma kliendid leiavad need aga alustavate väikefirmade hulgast, kuna neis pakutakse väikeseid ruume ning soodsamat üüri.

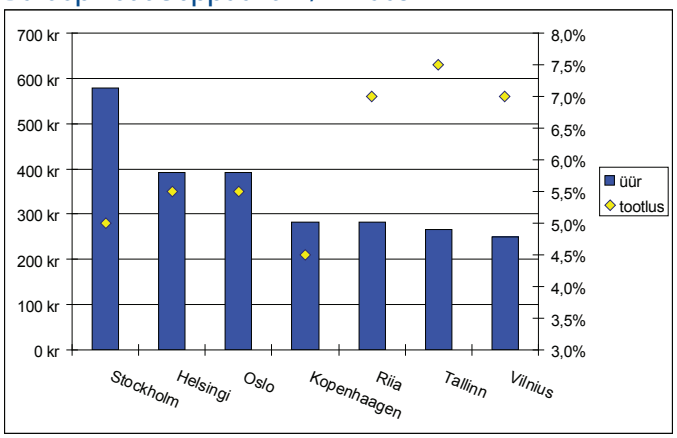
Üürihinnad

Üürihinnad on olnud pidevalt tõusuteel, seda on tinginud nii majanduse üldine areng, kerkivad ehitushinnad kui ka pakkumist ületav nõudlus. Majanduskasvu pidurdudes on oodata ka hinnatõusu mõningast rahunemist. Hinnad on viimase aasta jooksul kerkinud ligikaudu 10% ning edaspidiseks võib prognoosida aeglasemat, kuid jätkuvat tõusu.

Äärelinna A-klassi uutes büroohoonetes algavad hinnad 160 kr/m^2 kuus, südalinnas alla 240 kr/m^2 kuus A+ klassi büroopinda leida ei ole.

Lähima aasta jooksul võib südalinna A+ klassi büroomajades tulenevalt defitsiidist prognoosida üürimäärade kuni 10% kasvu. B-klassi büroohoonetes hinnatõusu oodata ei ole, kuna pakkumine äärelinnas suureneb ja klientide ootused pinna suhtes on kõrgemad. Et siiski kliente säilitada, peavad B-kvaliteediklassi büroohooned pakkuma piisavalt soodsat hinda.

Büroopindade tippüürid kr/m^2 kuus



Allikas : KOBA , Uus Maa äripindade osakond.

Keskmised üürihinnad 2007. aasta II kvartalis, kr /m^2

	Tallinn City	Kesklinn	Peterburi mnt	Pärnu mnt	Mustamäe
A+	240-250				
A	170-220	160-180	150-190	140-180	180-195
B	150-170	110-140	90-130	90-130	110-140

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Kui võrrelda büroopindade üürihindu Balti riikides, on hinnatase üsna sarnane. Vaadeldes aga teiste lähiriikide pealinnu, võib Baltimaade bürooruumide üürihindade puhul näha veel kasvuruumi.

Ostu - müügitehingud

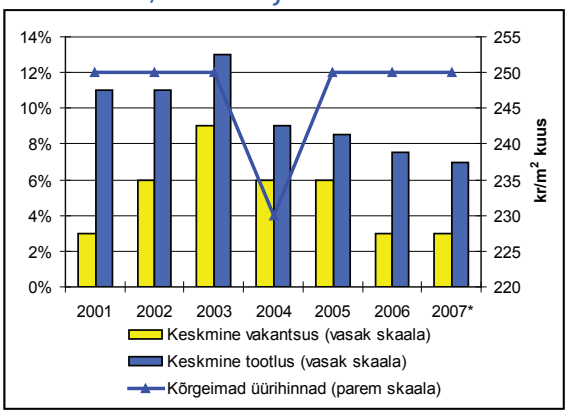
Büroopindade järele on ka ostunõudlust, kuid pakkumine on väike. Büroopinda on võimalik osta vaid vähestesse büroomajadesse, kuna enamik neist on orienteeritud üüriturule. Müügiks on üldjuhul kortermajade esimestel korrustel paiknevad äripinnad, kuid need on juba enne ehituse algust broneeritud või müüdud. Kiiresti areneval ja laieneval ettevõttel ei ole soovitatav bürood osta. Mõttekam on pind üürida, kuna juba mõne aja pärast võib tekkida vajadus suurema pinna järele ning sellega kaasnevad ressursimahukad kulutused endise pinna realiseerimiseks ning uue leidmiseks.

Praegu ei ole teadaolevalt pakkumisel ühtegi uut büroomaja, kus pinnad oleksid müüa. 2007. aasta I kvartalis leidus vabu büroosid veel Ehitajate tee ja Katusepapi ärimajas, kuid nüüdseks on enamik neist müüdud. Ehitajate tee ärimajas on veel mõned üksikud pinnad vabad. Büroopindade ostu-müügihinnad on keskmiselt vahemikus 29 000–35 000 kr/m^2.

Prognoos

Südalinna büroopindade turul jätkub senine defitsiitne olukord. Äärelinna on tulemas uusi pindu, mis leevendavad olukorda. Nii mõnedki ettevõtted saavad endale lubada *back-office'i* kolimist äärelinna eksklusiivsetesse kõikidele nõuetele vastavatesse uutesse büroomajadesse, kus hinnatase madalam ning parkimisvõimalused paremad. Hinnatõusu potentsiaali on veel südalinna A+ kvaliteediklassi büroopindadel. Seoses pakkumise suurenemisega on oodata vakantsustasemete mõningast tõusu B- kvaliteediklassi büroohoonetes äärelinnas. Kiire majanduskasvu tingimustes jätkub aktiivne areng ka büroopindade turul.

Vakantsuse, tootluse ja üürihindade võrdlus 2001–2007



* Esimese poolaasta arvestuses.
Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

2009. aasta algul valmiv Tammsaare Ärikeskus, Tammsaare 49

KAUBANDUSPINDADE TURG

- Nõutuimad pinnad kaubanduskeskustes
- Vakantsus nullilähedane
- Välismaiste kauplusekettide huvi suurenenud
- Kaubanduskeskuste laienemisplaanid

Pakkumine

Kaubanduspindade turg jätkab samas tempos nagu esimesel poolaastal. Kaubanduskeskustes vakantseid pindu napib. Vaba pinna tekkimisel leiab omanik sinna lühikese aja jooksul uue üürniku või laiendab oma tegevust mõni senine üürnik.

Tallinnas on ühe inimese kohta kokku ligikaudu üks ruutmeeter kaubanduspinda. Suurema osa sellest moodustavad kaubanduskeskused. Viimase kolme aasta jooksul ei ole arvestatavaid kaubanduspindu suuremas mahus lisandunud. 2007. aasta lõpus on oodata uue kaubandustänava valmimist südalinnas Rotermanni kvartalis. Rotermanni äritänav lisab kesklinna u 4000 m^2 kauban - duspinda. Suurema osa pindade üürnikega on lepingud juba sõlmitud, mis kinnitab pakkumist ületavat nõudlust. Pikemas perspektiivis toob Uus-Sakala kultuurikeskus südalinna veel umbes 6500 m^2 kaubandus- ja teeninduspinda.

Alustatud on ka Rocca al Mare kaubanduskeskuse laiendamist, selle esimese etapi valmimine on planeeritud 2008. aasta kevadesse. Esimene etapp lisab 16 000 m^2 uut müügipinda, samuti renoveeritakse olemasolevaid ruume. Planeerimisjärgus olevate teise ja kolmanda etapi lõppedes on kavandatud uue keskuse kogupinnaks 71 000 m^2. Parkimine lahendatakse keskuse katusele ehitatava avatud parklaga 200 autole.

Nõudlus

Eesti majanduse kiire arengu foonil on huvi kaubanduspindade vastu suur. Eelkõige soovitakse pindu ostukeskustesse, kus käib inimesi kõige enam. Kuigi avalikus pakkumises vabu pindu pole, on läbirääkimiste teel võimalik siiski üüripind leida. Kaubanduspinna leidmiseks peab aga arvestama vähemalt pooleaastase või isegi aastase otsimisperioodiga, olenevalt tingimustest ja nõudmistest. Suuremat huvi on Eestis kauplemise vastu näidanud üles ka siiani Baltikumis vähe esindatud välismaised suured kaupluseketid. Samuti otsivad laienemisvõimalusi Eestis juba esindatud kaupluseketid.
Kuna vakants kaubanduskeskustes on pikemat aega olnud peaaegu nullilähedane, võib öelda, et uued kaubanduspinnad leiavad üürnikud kiiresti. Seega ei tohiks uutel keskustel või olemasolevate keskuste laiendustel kõigi eelduste kohaselt üürnike ja klientide leidmisega raskusi olla.

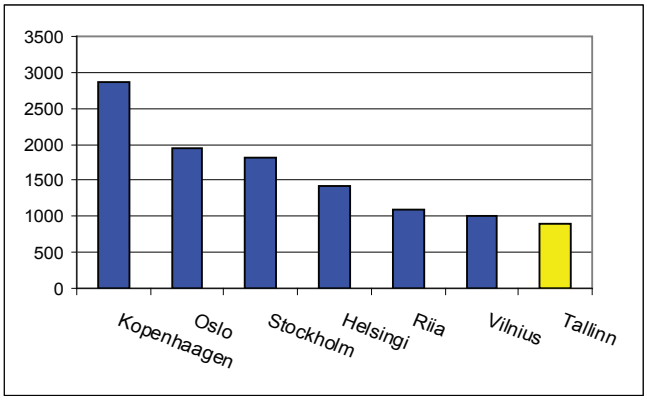
Üürihinnad

Kaubanduspindade turg on üürileandjate keskne. Siiski on keskuste omanikud ankurüürnike ning tuntud ja Eestis seni veel esindamata brändidega leplikud. Üürilepingud on pikaajalised ning siduvad.
Inimeste elatustaseme tõusuga on kaasnenud tarbimise kasv, mis on teinud kauplemise atraktiivsemaks. Paljude kaupluste üür on seotud teenitava käibega, mistõttu on sellest tingituna viimasel ajal ka üürid mõnevõrra kerkinud. Üldist hinnatõusu aga viimase poolaasta jooksul toimunud ei ole.

Prognoos

Tallinna kaubanduspindade turul ületab nõudlus jätkuvalt pakkumist. Väiksemas mahus lisab kesklinna uusi pindu aasta lõpus valmiv Rotermanni kaubandustänav ning pikemas perspektiivis ka ehitatav Uus-Sakala keskus. Seoses pindade defitsiitsuse ning välisfirmade kõrgendatud huviga Eesti kaubandusvõimaluste vastu võib oodata kaubanduspindade üüritasemete jätkuvat

Parimas kohas asuvate kaubanduspindade tippüürid, kr/m^2 kuus



Allikas: Uus Maa äripindade osakond, DTZ,KO BA.

Kaubanduspindade keskmised üürihinnad 2007. a II kvartal (ca 100 m^2, I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad, kesklinna piirkond	400-700 kr/m^2
Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas	200 - 400 kr/m^2
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel südalinnas/kesklinnas/vanalinnas	400 - 800 kr/m^2
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	200 – 400kr/m^2

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Tallinnas paiknevad suuremad kaubanduskeskused

Keskklinn ja lähipiirkond	aadress	Suurus	Keskklinn ja lähipiirkond	aadress	Suurus
Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m2	De La Gardie kaubamaja	Viru tn 13/15	1 600 m2
Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2	17 400 m2	Denimi kaubamaja	Viru tn 1 / Vene tn 2/4	1 400 m2
Lemon	Estonia pst 1/3	2 700 m2	Sikupilli keskus	Tartu mnt 87	16 800 m2
Viru Keskus	Viru väljak 4	30 500 m2	Torupilli Selver	Vesivärava tn 37	5 000 m2
WW Kaubamaja	Aia tn 3 / Vana-Viru tn 10	3 400 m2	Kristiine keskus	Endla tn 45	29 500 m2
Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m2	Norde Centrum	Lootsi tn 7	13 500 m2
Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m2	Sadamamarket	Sadama tn 8	6000 m2
Foorumi äritänav	Narva mnt 5	5 000 m2		Kokku:	158 300 m2

Allikas: Uus Maa.

Suuremad ettevõtted, nagu nt ehituskauplused, kes otsivad väga suuri ruume ning hästi ligipääsetavat asukohta, on valmis krundi olemasolul ka ise kaubanduspinna ehitama.

Mustamäe	aadress	Suurus
Mustika keskus	Tammsaare tee 116	26 000 m^2
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203	12 000 m^2
Kadaka Selver	Kadaka tee 56a	5 000 m^2
EKS Kaubamaja	Mustamäe tee 12	4 000 m^2
Tondi Selver	Tammsaare tee 62	5 000 m^2
Sõpruse pst HyperRimi	Sõpruse pst 174/176	5 500m^2
K-Rautakesko	Tuisu	9 000 m^2
	Kokku:	66 500 m^2

Lasnamäe	aadress	Suurus
Maksimarket 2	Vesse tn 3	10 100 m^2
Meka Ärikeskus	Punane tn 52	5 100 m^2
Punane Selver	Punane tn 46	1 100 m^2
Lasnamäe Centrum	Mustakivi tee 13	20 000 m
Mustakivi Selver	Mustakivi tee 3a	3 400 m^2
Mustakivi Prisma	Mustakivi tee 17	10 000 m^2
Ülemiste keskus	Suur - Sõjamäe 4	50 000 m^2
	Kokku:	99 700 m^2

Haabersti	aadress	Suurus
Rocca Al Mare kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	28 200 m^2
Merimetsa Selver	Paldiski mnt 56	5 000 m^2
K - Rautakesko	Paldiski mnt 108a	8 000 m^2
Haabersti HyperRimi	Haabersti 1	12 000 m^2
	Kokku:	53 2000 m^2

Nõmme	aadress	Suurus
Konsum	Tihniku tn 5	7 100 m^2
Laagri Maksimarket	Pärnu mnt 558a	9 000 m^2
Nõmme keskus	Jaama tn 2	3 100 m^2
Järve keskus	Pärnu mnt 238	30 000 m^2
	Kokku:	49 200 m^2

Pirita	aadress	Suurus
Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m^2
Rannahoone	Merivälja tee 1	1 500 m^2
	Kokku:	6 500 m^2

Allikas: Uus Maa.

TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG

- Lao- või tootmispinna leidmiseks tuleb varuda aega
- Hinnatakse logistiliselt head asukohta
- Kuni 500 m^2 suuruste laopindade järele suur nõudlus

Pakkumine

Tallinna kesklinna lähedal paiknevad endised tootmiskompleksid on saanud või saavad peagi korterelamuteks. Sellest tulenevalt liigub lao- ja tootmispindade areng üha äärelinna poole ning ka linnast välja. Enimnõutud piirkond on Tartu mnt, järgnevad Pärnu mnt, Peterburi mnt, Viljandi mnt ja Paldiski mnt. Iga klient valib vastavalt oma logistikale sobivaima paiga. Samas on tänu ringteele ühelt magistraalilt teisele pääsemine lihtne ning seega ei pea ummikutes aega raiskama.

Kehtestatud detailplaneeringu järgus pakutavaid lao- või tootmispindu on piisavalt, kuid valmimisjärgus väga vähe. Selle põhjuseks on asjaolu, et arendajad ei ole valmis hakkama ehitama enne, kui on leitud potentsiaalsed üürnikud ning vähemalt kolmandik objektist on lepingutega kaetud. Lisaks sellele heidutab arendajaid ka kerkiv ehitushind ning üürihinna väike tõusupotentsiaal.

Kohe võib vabu pindu leida amortiseerunud vanemates lao- või tootmishoonetes. Nende puhul on vakants üldjuhul tingitud sellest, et vanad hooned on ehitatud spetsiaalseks vajaduseks ning nende ümberehitamine on kulukas või majanduslikult ebaotstarbekas. Vabu pindu tekib aeg-ajalt ka siis, kui mõni senine üürnik mingil põhjusel asukohta vahetab. Sellised vabanenud pinnad leiavad üsna kiiresti uued üürnikud, kuna vahendajafirmadel või ka hoone omanikel/haldajatel on potentsiaalsed soovijad juba ootamas.

Nõudlus

Nõudlus lao- ja tootmispindade järele on Tallinna lähipiirkondades jätkuvalt suur. Kiire majanduskasvu tingimustes laienevad olemasolevad ettevõtted ning turule tuleb ka uusi firmasid. Väga tihti otsivad pinda ettevõtted, kes kunagi on alustanud tegevust vanemates hoonetes, kuid nüüd vajavad esinduslikumaid ruume. Üldiselt otsitakse kõige enam vajalikke ruume vahemikus 100–500 m^2, kus on võimalik kasutada ka väikest kontoripinda. Pakkumises on selliseid objekte väga vähe ning sageli on otsijad sunnitud leppima oma senise pinnaga.

Soovitakse ka äritegevuseks sobivaid krunte. Uus Maa konsultantide kogemustele tuginedes võib öelda, et maad soovivad osta ning ise ehitada üldjuhul väiksemad ja keskmise suurusega ettevõtted. Suuremad ettevõtted eelistavad pinna üürida ning keskenduvad oma põhitegevusele, jättes kinnisvaraga tegelemise selleks spetsialiseerunud firmadele.

Nõudlus on suurim logistiliselt heades asukohtades Tallinna lähi piirkondades põhimagistraalide äärsetel aladel. Lisaks nähtavusele ja heale infrastruktuurile eelistatakse koostööpartnerite läheduses asuvaid pindu, mis hoiab kokku transpordi- ning ajakulusid. Tallinnast eemal paiknevate asulate puhul on väga oluline ka tööjõu olemasolu, võib isegi öelda, et see saab pinna valimise juures määravaks.

Ettevõtted peaksid oma laienemisplaane kindlasti juba vähemalt aasta ette planeerima ning hakkama varakult uut pinda otsima, kuna vaid sellisel juhul on võimalik leida sobivad ruumid sobivatel tingimustel. Äärmisel juhul ollakse valmis kuni kuus kuud ootama, kuid selle aja jooksul pakuvad väga vähesed arendajad sobilikke lao- või tootmispindu.

Valik Tallinna ja lähipiirkondade ärimaa krunte

	Suurused, m ²
Jüri tehnopark II	3 000 – 20 000
Tänassilma tehnoküla laiendus, Pärnu mnt	ca 5 000
Pärnu mnt läheduses	5 000-150 000
Põrguvälja tehnopark, Tartu mnt	9 000-15 000
Tabasalu	4 000-6 000
Kohila tööstuspark	5000-7500

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

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

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi maantee	550–1200	350–700
Tartu maantee	800–2000	350–1000
Pärnu maantee	150–1000	110–400
Muuga	500–800	
Tabasalu	100–850	

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Enimnõutud industriaaltegevuseks sobivad piirkonnad:

- Tartu mnt,
- Tallinna ringtee Jüri-Peterburi tee lõik,
- Lasnamägi-Maardu-Muuga,
- Pärnu mnt.

Lao- ja tootmispindade turg 2007. a II kvartal

Pind, m ²	Pakkumine*	Nõudlus	Turg
Kuni 500	väike	kõrge	nõudlus ületapakkumise
500–1000	keskmine	kõrge	nõudlus ületab pakkumise
Üle 1000	keskmine	keskmine	tasakaalus

*kaasaja kvaliteedi nõuetele vastavad lao- ja tootmispinnad.
Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

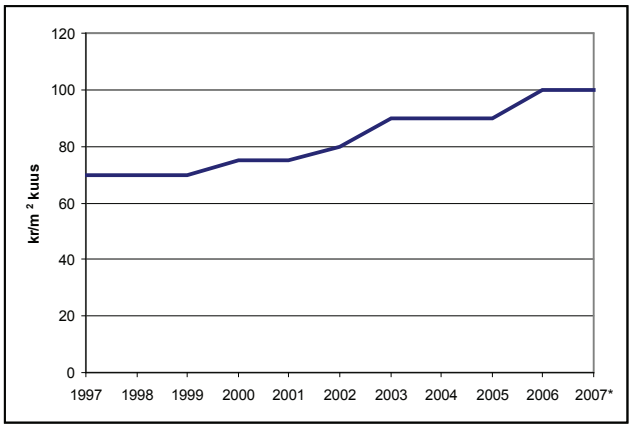
Tootmis- ja laohoone ehitamiseks sobivate kruntide nõutavaim suurus on jätkuvalt umbes 3000 m² ja enam.

Tootmis- ja laopindade keskmine üürihind Harjumaal, sh Tallinnas

Harjumaa	Uued	Renoveeritud	Vanad
Enimnõutud piirkonnad	85–100kr/m²	60 –85kr/m²	35–55kr/m²
Vähemnõutud piirkonnad	–	50–70kr/m²	25–40 kr/m²

Allikas: Uus Maa äripindade osakond.

Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas 1997–2007



* Esimese poolaasta andmetel.
Allikas: Uus Maa.

Üürihinnad

Lao- ja tootmispindade üürihinnad tõusid 2006. aasta jooksul ligikaudu 10%. 2007. aasta esimesel poolel olulist hinnatõusu toimunud ei ole, kuna kerkinud hinnad vajavad üürnike poolt harjumist. Üürihindade tõusuks avaldab survet eelkõige ehitushindade kasv. Kui aasta alguses oli üürnike jaoks 100 kr/m² suhteliselt kõrge hind, siis tänaseks on nad sunnitud sellega leppima, kuna paremaid pakkumisi ongi võimalik leida vaid sellise hinnaga. Et viimaste aastate jooksul on hinnad järjepidevalt kerkinud, võib eelolevaks poolaastaks prognoosida hinnatõusu, mis on kooskõlas majanduskasvuga (kuni 5%).

Prognoos

Lähitulevik toob kaasa üha uusi projekte. Eelise saavad need arendajad, kes suudavad pakkuda lühikest valmimistähtaega ning logistiliselt head asukohta. Vähem tähtsaks ei saa pidada ka professionaalset müügitööd, et veenda klienti oma objekti tugevates külgedes. Hindade osas jätkub rahulik ning majanduskasvuga kooskõlas olev areng, järgmise poolaasta jooksul on prognoositav hinnatõus kuni 5%.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

- Investeerimis- ja arendustegevuse edu aluseks on professionaalsed teadmised
- Elamispindade arendused mastaapsemad
- Fondid otsivad kasvuvõimalusi väljaspool Eestit

Suurima osa välisinvesteeringutest moodustavad jätkuvalt Skandinaavia maadest, sealhulgas Rootsist ja Soomest, pärinevad rahapaigutused. Tänu Eesti tugevale pangandussüsteemile on investorid usalduslikud ning julgevad oma raha Eestisse paigutada, et tagada pikaajalisi stabiilseid rahavooge. Eesti kinnisvarahindade stabiliseerumisel on mitu välisinvestorit pööranud aga pilgu muude kiirelt arenevate maade nagu Bulgaaria, Rumeenia ja Ukraina poole.

Büroohooned

II kvartalis uusi büroohooneid Tallinna kesklinna ei lisandunud. Kvartali jooksul leidsid peaaegu kõik seni veel vabad pinnad uutes Tornimäe ja Foorumi büroodes üürniku. Vakants kesklinnas on keskmiselt 3%, kvaliteediklassiga A ja A+ büroomajades niisama hästi kui 0% ning selle suurenemist ei ole ka enne uute büroomajade lisandumist näha.

Äärelinnas on pakkumisel ja valmimas palju uusi büroohooneid. Sealne turg on mõneks ajaks selles osas küllastunud. Mõnevõrra võivad seetõttu suureneda vakantsitasemed vanemates B- ja C-kvaliteediklassi büroohoonetes. Tallinna äärelinnas on büroohoonete vakants keskmiselt 5%.

Büroohoonetega on tehinguid tehtud vähe. Investorite hulk on aasta-aastalt suurenenud ning tootlus järjest langenud. Nõudlus büroohoonete vastu on suur, kuid tehinguteni jõutakse harva. Tänased tootlustasemed, millega ostjad on nõus opereerima, jäävad vahemikku 7–8%, kuid müüjate ootused on kõrgemad.

Võrreldes Euroopa teiste linnade tootlustasemetega ning tõusnud ja tõenäoliselt veel veidi tõusvat Euribori arvestades ei ole lähiajal tootlustasemete olulist langemist ette näha. Tulenevalt Eesti kiirest majandusarengust ja suurenenud huvist büroopindade vastu võib prognoosida büroopindade üürihinna tõusu jätkumist kuni 5% aastas.

Kaubanduskeskused

Kõik Tallinna suuremad kaubanduskeskused toimivad 100%lise täituvuse juures ning üürnike ootejärjekord on pikk. II kvartalis tehti ostu-müügitehing Sikupilli kaubanduskeskusega, mille uuteks osanikeks said välisinvestorid.

Huvi Tallinna hästi toimivate kaubanduskeskuste omandamiseks on suur, kuid siiani ei ole teiste keskuste puhul kokkulepetele jõutud.

Keskmine tootlustase Tallinna kaubanduskeskuste puhul on võrreldav büroohoonetega, jäädes 7% juurde.

2007. aasta sügisel lisandub Tallinna kesklinna Rotermanni kvartalisse ligi 4000 m^2 uut kaubanduspinda, mis on turu mastaape arvestades tagasihoidlik suurus.

Laienemist on alustanud ka kinnisvarainvesteerimisfirmale Citycon kuuluv Rocca al Mare kaubanduskeskus, mis toob 2008. aastaks juurde umbes 16 000 m^2 kaubanduspinda.

Elamispinnad

Elamispindade arendustegevus on märgatavalt rahunenud, mida on tinginud pankade konservatiivsem laenupoliitika ning hinnatõusu peatumine elamispindade sektoris. Et kasumlikkust säilitada, arendatakse mastaapsemalt, ehitatakse välja kogu elamupiirkond. Sellist arengut soosivad ka valdade arengukavad. Arendajatelt nõutakse infrastruktuuri väljaehitamist ning isegi lasteaedade loomist. Selliste nõuetega suudavad paremini hakkama saada suurarendajad, mistõttu on oodata kinnisvaraarenduse liikumist väheste suurarendajate kätte. Eesti turul võib suurarendajatena nimetada Merko Ehitust, SRV-d, YIT-d ja Skanskat.

Tallinna vanalinnas paiknevat kinnisvara peetakse jätkuvalt riskivabaks investeeringuks, sest sellise piiratud kogumi hinnatase on pikemas perspektiivis kindlasti tõusev. Et taoliste kinnisvaraobjektide rahavood moodustavad umbes 3–4%-lise tootluse, on valdav osa neist investeeringutest rajatud soetatava kinnisvara väärtuse tõusule

Kinnisvarafondid

Eestis tegutsevate kinnisvarasse investeerivate fondide põhifookuses on tootlustasemete säilitamise kõrval olnud arvestatavate mahtude kasvuvõimaluste otsimine. Seoses Eesti kinnisvaraturu väiksuse ning sellest tuleneva sobivate objektide vähesusega, otsib enamik Eesti fonde laienemisvõimalusi muudest kiiresti arenevatest piirkondadest, kus on võimalik kasutada ära Eesti kinnisvaraturul akumuleeritud teadmisi ning kogemusi. Piirkondadeks, mis on fondidele olnud kõige meelepärasemad, on Rumeenia, Bulgaaria, Ukraina, Venemaa ja muud peamiselt endise sotsialismibloki riigid

Eestis tegutsevad tuntumad kinnisvarafondid* 2007.a suvel

Fond	Omanikud	Planeeritav omakapitalitootlus aastas	Minimaalne investeeringu maht, krooni
IPC Romanian Land Portfolio	IPC Real Estate (Eesti)	30%	782 000
Eastern Europe Real Estate Investment Trust Hansa Ida-Euroopa	AS GILD Property Asset Management (Eesti)	20% millest kvartaalsed väljamaksed 6% p.a.	548 000
Kinnisvara Aktsiafond	Hansa Investeerimisfondid AS (Eesti)	Üle 20%	puudub
Baltic Property Trust Secura AS	BPT Group (Taani)	Üle 10%	
Explorer Property Fund – Baltic States	Arco Varavalitsemise AS (Eesti-Rootsi)	Üle 15%	548 000
Arco Balti Kinnisvarafond	Arco Balti Kinnisvarafond AS (Eesti)	Üle 20%	määratakse aktsionäride üldkoosolekul
Citycon	Citycon OY (Soome)	Üle 10%	
Evli Property Investments Baltic	Investeerimispank Evli (Soome)	Üle 10%	782 000

Allikas: Uus Maa.
*Juriidilises mõttes ei ole tegemist fondidega, vaid fondilaadsete ettevõtetega, kes investeerivad kinnisvarasse.

Investeerimissoovitus

Kinnisvaraturu kiire kasv on lõppenud ning võimalus ilma vajalike teadmisteta kinnisvaraäris edukalt tegutseda on möödas. Turul leidub endiselt väga häid investeerimisobjekte, kuid nende leidmine ja analüüs eeldavad põhjalikku tööd. Selleks et tänasel turul konkurentsis püsida ning projekte kasumlikult juhtida, on vaja järjest professionaalsemaid teadmisi ning suuremat kogemustepagasit, mis aitab sõeluda välja perspektiivsed investeerimisobjektid paljude mitteperspektiivsete hulgast. On selge, et „mehel tänavalt", kes veel aasta-paar tagasi oli võimeline tõusval kinnisvaraturul kopsakaid kasumeid teenima, ei pruugi see lähitulevikus enam õnnestuda.

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

- paigutada vahendid ennast tõestanud kinnisvarafondidesse, tehes valiku tootluse ja riskitaseme vahel endale sobivas suhtes;
- osta investeerimisobjektide manageerimiseks professionaalselt teenusepakkujalt sisse investeerimisalane oskusteave ja projektijuhtimisteenus.

KORTERITURG

- Turg rahunenud
- Hindade diferentseerumine ja korrektsioonid
- Üüriturg aktiivne
- Üüriperioodide pikenemine

Statistilised näitajad

2007. aasta esimeses kvartalis viitasid statistilised näitajad langusele. Aasta I kvartalis sõlmiti korteritega 4854 tehingut, mis on 950 tehingut vähem kui 2006. aasta IV kvartalis ning 413 tehingut vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Võrreldes eelmise kvartaliga on langenud ka tehingute koguväärtus. Langus esimeses kvartalis toimub üldjuhul igal aastal, kuna aasta alguses on turg loium, sest inimesed on üritanud oma tehingud vana aasta sees ära teha. Siiski annab see kindlasti märku turu ka rahunemisest ja stabiliseerumisest.

Kui võrrelda tehingute koguväärtust ja arvu, siis on näha, et tehingute arv on kahanenud vähem kui tehingute koguväärtus – vastavalt 16% ja 23%. Sellest tulenevalt on vähenenud ka keskmine tehinguhind. Kuna reaalset tehinguhinnalangust meie büroo andmetel esimeses kvartalis ei toimunud, võib otsida põhjuseid tehingute struktuuris. Kuigi teise kvartali andmeid ei ole ülevaate koostamisel avaldatud, võib pigem just selles kvartalis märgata teatavate korterite puhul hinnalangust. Keskmine tehinguhind langes esimeses kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga 8%, kuid oli siiski 14% suurem kui eelmise aasta samal perioodil.

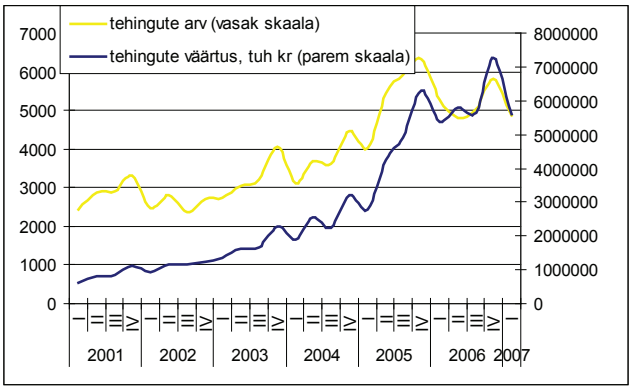
Uute korterite pakkumist iseloomustavad väljastatud ehitus- ja kasutusload. Ka ehitus- ja kasutuslubade väljastamine on aeglustunud. Langus esimeses kvartalis tuleneb küll sesoonsusest, kuid kuna ka 2006. aasta viimases kvartalis näitas ehituslubade väljastamine langustrendi, siis võib järeldada, et ehitustegevus on mõnevõrra aeglustunud. Arendajad on ehituse alustamise suhtes muutunud ettevaatlikumaks, samuti piiravad ülerahvastamist paljud vallad.

Kasutuslubade arv, mis jätkab rahulikku tõusvat trendi, jäi kaks aastat tagasi keskmiselt 300 loa juurde kuus, kuid viimased kvartalid on näidanud selle arvu tõusmist keskmiselt 400 loani kuus. See näitab, et pidevalt valmib uusi projekte ja terveid elamupiirkondi. 2006. aastal lubati Statistikaameti andmetel Eestis kasutusse ligikaudu 5068 eluruumi. Käesoleva aasta esimeses kvartalis lubati võtta kasutusele 1440 eluruumi.

Pakkumine

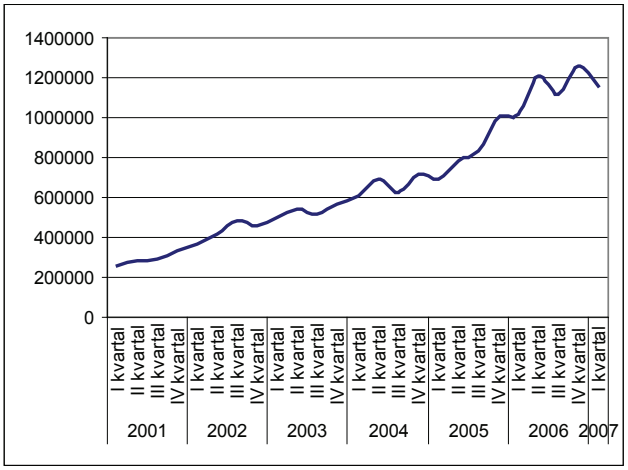
Korterite pakkumine on aasta algusest saati märkimisväärselt suurenenud. Pidevalt tuleb müügile ka uusi projekte, eelkõige äärelinnas ja Tallinna lähipiirkondades, näiteks Viimsis ja Peetri külas.

Tallinna ja Harjumaa korterite tehingute arv ja väärtus (tuhandetes kroonides)



Allikas: Statistikaamet.

Tallinna ja Harjumaa korterite keskmine tehinguhind kroonides 2001- 2007



Allikas: Statistikaamet.

Uute korterite turul on märgata teatavat ebaproportsionaalsust erinevate piirkondade korterite hindade vahel. Kesklinna suurenenud pakkumise tagajärjel on siinsed hinnad tingitavad ning tehingud toimuvad järelturul olevate uute korteritega kohati hindadega alates 35 000 kr/m^2, samas kui magalapiirkondades pakutakse uusi projekte hindadega 25 000–45 000 kr/m^2. Hinnavahe kesklinna ja magalapiirkondade vahel on väga väike, mis annab märku sellest, et on oodata hinnakorrektsioone ühe või teise piirkonna uute projektidega – kas magalapiirkondade uued korterid teevad läbi väikese languse või on kesklinna projektidel veel hinnatõusupotentsiaali.

Kuid kindlasti ei saa hinnad langeda palju, sest ehitusmaksumuse tõus on juba kärpinud arendajate kasumit ning edasine suurem müügihinna alandamine ei ole neile vastuvõetav.

Nn magalapiirkondades on vanemate korterite pakkumine suurenenud vähem kui kesklinnas. Magalakorterite turul on määravaks hind: kui korteri müügihind langeb mõistlikule tasemele, leidub sellele ka kiiresti ostja. Müügiperiood turuväärtusele vastava hinnaga on keskmiselt paar kuud. Kui tegemist on ülehinnatud korteriga, siis venib ka müügiperiood kindlasti oluliselt pikemaks.

Nõudlus

Korterite suurenenud pakkumine ei vasta tihti nõudlusele, kuna müüdavate korterite hinnad on liiga kõrged ning ostjad on valmis tehinguni jõudma alles kuni 10% madalama hinna juures. Pakutavate korterite hulgast võib leida midagi igale maitsele. Peab aga tõdema, et n-ö head korterid on sageli müügil liiga kõrge hinnaga. Kõige rohkem on viimases kvartalis pakkumine suurenenud kesklinnas, mis on põhjustanud pikenenud müügiperioode ning müüjate valmisoleku ostjatega läbirääkimisteks ja kompromissideks.

Kui magalapiirkondades on esmatähtis soodne hind, siis kesklinna puhul saavad määravaks lisaväärtused ja eripära – hind on sellisel juhul teisejärguline, kuid mitte siiski ebaoluline. Lisaväärtuste ja kvaliteedi olulisuse kasv on tingitud eelkõige inimeste elatustaseme tõusust.

Kesklinnas võib eristada erinevaid hinnaklasse ja huvi olenevalt uue elamu vanusest. Eristada saab kuni kaks aastat ja kuni viis aastat vanu elamuid. Üle kahe aasta tagasi ehitatud elamutes paiknevate korterite hinnad on tulenevalt mõningasest amortiseerumisest madalamad kui viimasel paaril aastal ehitatud korterite hinnad. Samuti võib täheldada ostjate suuremat huvi mõni aasta kasutatud korterite vastu, kus ehitus- ja viimistlusvead on juba ilmnenud ning garantiiremondi käigus ka kõrvaldatud. Lisaks on ekspluatatsioonis olevate elamute puhul võimalik saada naabritelt infot seinte läbikostvuse ning muude negatiivsete ja positiivsete asjaolude kohta.

Üürikorterid

Kui korterite müügiturg on tagasihoidlik, siis üüriturg areneb tõusujoones. Nõudlus üürikorterite järele on suur. Selline areng on kerkivate laenuintresside taustal oodatav. Inimestel ei ole enam võimalik vajalikus mahus kergekäeliselt laenu saada ning uue kodu soetamine tuleb edasi lükata ning hakata mõtlema korteri üürimisele.

Kuigi siinne elanikkond eelistab pigem elada oma korteris, leidub siiski neid, kes ei ole veel otsustanud, millises kodus nad pikemas perspektiivis elada tahaksid ning eelistavad seetõttu elada vahepealsed aastad üürikorteris.

Samuti on olemas nõudlus inimeste seas, kes vajavad üürikorterit kui vaheetappi enne uue eluaseme valmimist või ostmist.

2007. aasta esimestel kuudel kergitasid paljud üürileandjad uute lepingute sõlmimisel kuutasu kuni 1000 krooni. II kvartalis olulist hinnatõusu olnud ei ole, küll aga on turg iseenesest aktiivsemaks muutunud. Piirkondadest on eelistatud kesklinna korterid ja ka odavama hinnaklassi magalakorterid. Turu aktiivsuse langust on märgata Pirita ja Viimsi suunal, mis on tingitud sealsetest liikluskorralduse probleemidest. Üürikorterite puhul on oluline köögimööbli ja vajaliku tehnika olemasolu korteris, ülejäänud mööbli puhul on üürnikud sageli nõus järeleandmisi tegema.

Üldiselt on nõutumad uutes korterelamutes paiknevad üürikorterid, kuid kui hinnatase selliste objektide puhul jääb kõrgeks, ollakse nõus üürima ka kvaliteetselt renoveeritud korterit vanemas elamus. Nagu korterite müügiturul, otsitakse ka üüri- korterite puhul eripära, kvaliteetset viimistlust ning muid lisaväärt- usi. Kesklinna korterite puhul on määrava tähtsusega parkimisvõimalused. Seda probleemi on süvendanud laiendatud tasuline parkimisala. Eelistatud on korterid, mille juures on võimalik tasuta parkida sisehoovis või suletud garaažis.

Kuna üha enam üürivad inimesed kortereid mitte ajutiseks äraolemiseks, vaid vähemalt paariaastaseks elamispinnaks, siis on pikenenud ka üüriperioodid. Kui 2006. aastal oli keskmiseks kokkulepitud perioodiks pool aastat kuni aasta, siis tänasel turul sõlmitakse lepinguid pigem aastaks ja pooleteiseks aastaks. Sellest on huvitatud nii üürileandjad kui ka üürnikud.

Renoveeritud korterite keskmised hinnavahemikud Tallinnas 2007. II kvartalis, mln krooni

	Kesklinn	Vanalinn	Kristiine	Väike - Õismäe	Lasnamäe	Mustamäe
1-toaline (ca 30 m^2)	1,1-1,6	2,5-2,8	0,9-1,2	0,85 - 0,9	0,85-0,9	0,85-0,9
2-toaline (ca 50 m^2)	1,5 -2,1	3,0-5,0	1,2-1,5	1,2 - 1,3 mln	1,15-1,25	1,15-1,25
3-toaline (ca 65 m^2)	2,4 -3,1	5,0-7,0	1,5 -2	1,4 - 1,6 mln	1,4 - 1,45	1,4 - 1,45
4-toaline (ca 75 m^2)	2,7-3,5	5,0-10,0	1,8 - 2,1	1,7 - 1,9 mln	1,6 - 1,8	1,6 - 1,8

Allikas: Uus Maa.

Üürihinnad Tallinnas 2007 a. II kvartalis / (kr/kuus)

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4–5-toalised
Kesklinn, vana maja	5 000 – 5 500	6 000 – 8 000	7 500 – 8 500	alates 9 000
Kesklinn, uus maja	6 000 – 7 000	7 500 – 9 000	10 000 – 18 000	alates 15 000
Vanalinn	7 500 – 10 000	9 000 – 13 000	13 000 – 16 000	alates 15 000
Äärelinn, vana maja	4 000 – 5 000	4 500 – 6 500	6 000 – 8 500	alates 6 500
Äärelinn, uus maja	5 000 – 6 000	5 500 – 8 000	9 000 – 12 000	alates 10 000
Majad üldpinnaga 150 – 320 m^2 vahemikus 15 000 – 40 000 kr/kuus				

Allikas: Uus Maa.

Prognoos

Kinnisvaraturgu on maha rahustamas pankade konservatiivsem laenupoliitika ja tõusvad intressid. Turg on saanud küpseks ning edasised arengud on stabiilsed ja rahulikud. Tallinna korterite osas ei saa pakkumiste arvu kasvamise foonil prognoosida märgatavat hinnakasvu. Küll aga on oodata hindade jätkuvat diferentseerumist asukoha, lisaväärtuste, kvaliteedi, seisukorra jms järgi.
Magalapiirkondade korterite tühjaksjäämist ei ole karta, sest sealne soodsam hinnatase võimaldab jätkuvalt paljudel inimestel endale kodu soetada. Uusi kinnisvaraprojekte tuleb järjest juurde ning tihenenud konkurentsitingimustes ja stabiliseeruval turul on arendajad valmis müügi kiirendamiseks ka hinnataset alandama. Selle taustal on endiselt aktiivne korterite üüriturg, kus üüriperioodid pikenevad ning inimesed eelistavad elada samas üürikorteris pikema aja jooksul.

2007. aasta lõpuks renoveeritav kortermaja Kopli 18

ELAMUMAA-ELAMUTURG

- Turul leidub häid investeerimisvõimalusi
- Turg rahunenud
- Suur huvi suvilate vastu
- Looduskaunis kohas maakodud on nõutud

Statistilised näitajad

2007. aasta esimeses kvartalis suurenes eluhoonetega hoonestatud kinnistute keskmine tehinguhind ligikaudu 3%, kerkides kõigi aegade kõrgeimale tasemele. Tõus oli tingitud tehingute koguväärtuse väiksemast kahanemisest võrreldes tehingute arvuga. Tehingute arv ja koguväärtus kahanesid esimeses kvartalis, kuna 2006. aasta jooksul olid hinnad kiiresti tõusnud ning hinnatõus muutunud emotsionaalseks. Sellises olukorras oli mõistetav, et vaja on mõningaid korrektsioone ning turu rahunemist. Samuti mõjutab tehingute arvu ja koguväärtuse langust kinnisvaraturu sesoonsus, mis iga aasta alguses on näidanud kahanemist. Vaatamata sellele on eramute keskmine tehinguhind tõusnud, mis näitab, et võrreldes eelmise kvartaliga on tehinguid sõlmitud kõrgemate hindadega. Samas võivad neid muutusi põhjustada ka muutused tehingute struktuuris.

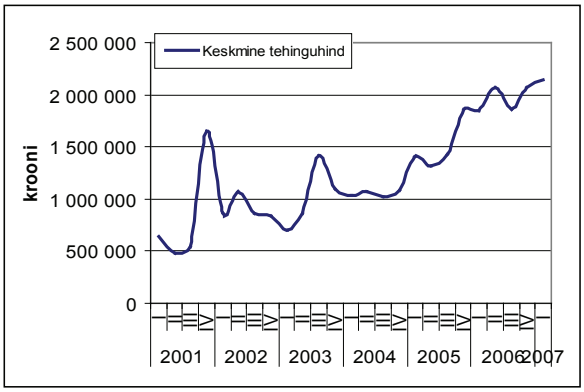
Pakkumine

Nii kruntide kui ka eramute pakkumiste arv on Harjumaal kasvanud. Siiski peab tõdema, et pakkumises olevate objektide hulgas on vähe hinnatud ja nõutud, n-ö häid maju ja krunte. Tänu kujunevale ostjaturule on ostjatel võimalik teha oma hinnapakkumine ning soetada sel moel väga hea hinnaga maa või maja.

Taas leidub häid objekte investeeringuks, mida praeguses turusituatsioonis on võimalik soetada kohati odavama hinnaga kui varem. Kindlasti on soovitatav teha müüjatele teatavaks oma ostusoov ning konkreetne pakkumine.

Vähe pakutakse suvilaid ja maakodusid. Kuna elatustase tõuseb, on inimesed juba soetanud endale linnakorteri ning soovivad nüüd ka lõõgastumiseks looduskaunis asukohas suvemaja. Pakkumises olevad vähesed suvilad või suvilakrundid ei vasta tihti ostjate soovidele: tegemist on kas elamiskõlbmatu hoonega või liiga väikese krundiga. Tulenevalt suurenenud nõudlusest on kindlasti oodata selle turuosa aktiivsuse jätku ja kasvu ka järgmises kvartalis.

Eluhoonetega hoonestatud kinnistute keskmine tehinguhind Harjumaal



Allikas: Statistikaamet.

Suhteliselt vähe pakutakse ka Tallinna piires, hinnatud elamupiirkondades paiknevaid heas või väga heas seisukorras eramuid. Kuigi nõudlust selliste objektide järele on, kestab müügiperiood ikkagi pool aastat kuni aasta. Sageli ei jõuagi kirjeldatud eramud avalikku pakkumisse, vaid müüakse tuttavate kaudu.

Tallinna piires hinnatud elamupiirkondades (Pirita, Kakumäe, Nõmme, Kristiine) algavad kruntide hinnad 2,5 miljonist kroonist. Neis piirkondades algavad eramute hinnad 4 miljonist kroonist. Tallinnast väljaspool, kuni 40 km raadiuses, võib eramukrunte leida ka hinnaga alates 600 000–700 000 krooni. Harjumaal algavad uute eramute hinnad 1,5 miljonist kroonist.

Nõudlus

Väga suur nõudlus on kevaditi maakodude ja suvilate järele. Maakodusid otsitakse nii Harjumaale kui ka väljapoole selle piire. Suurenenud huvi on eelkõige elamiskõlblike või heas seisukorras hoonete vastu. Maakodude puhul hinnatakse enim privaatsust ning looduskaunist asukohta. Merelähedus, kõrghaljastus, jõgi või oja suurendavad oluliselt maakodu atraktiivsust.

Nagu öeldud, on nõudlus suurenenud ka suvilate järele. Enimnõutud on Tallinna-lähedased endised aiandusühistute suvilad. Eelistatakse heas seisukorras ja kohe kasutamiseks sobivaid suvemaju. Suvilaid ostetakse nii suvel ja nädalalõppudel kasutamiseks kui ka plaaniga ehitada hoone hiljem ümber aastaringseks elamiseks. Suvekodude hinnad Tallinna lähipiirkonnas algavad 1 miljonist kroonist, sama hinnaga võib Tallinnast eemal leida ka maamaju. Hea asukoha ja rohkete lisaväärtustega maakodude või suvemajade seisukorra parandamisse ollakse vajadusel nõus ka investeerima. Selleks ostetakse remontivajav, kuid hea asukohaga vanem maja, mis oma käe järgi renoveeritakse ja viimistletakse.

Üha määravamaks saab kinnistute ostunõudluse puhul asukoht. Inimesed hindavad kõrghaljastust, veekogude lähedust ning väljakujunenud elukeskkonda ja infrastruktuuri.

Prognoos

Kuivõrd turg on muutunud ostjakesksemaks, on võimalik leida hea hinnaga maatükke või maju, mis on tulus investeering. Kuna hea hinnaga maast on huvitatud paljud, võib oodata taas turu veidi aktiivsemaks muutumist. Ostjate jaoks on olukord kujunemas paremaks. Paljud uued arenduspiirkonnad saavad valmis – ümbruskond on heakorrastatud ning majad valmis sissekolimiseks. Samuti karmistavad vallad ja omavalitsused eramupiirkondade rajamise tingimusi, mis tagab tulevastele elanikele läbimõeldud ja hästitoimiva elupiirkonna.

Eramukruntide ja eramute keskmised hinnad Tallinnas ja Harjumaal

Piirkond	Eramute keskmine hind, mln kr	Eramukruntide keskmine hind, mln kr
Pirita, Merivälja	5–6	3–3,5
Kakumäe	5–6	2,5–3,5
Tabasalu, Laagri	3,5–5,5	2
Nõmme, Pääsküla	4–6	2–2,5
Viimsi, Haabneeme	4–6	2,5–3
Saue, Saku, Keila, Jüri, Kiili	3–4	1–1,2
Mähe, Muuga	3–4,5	1,4–1,7
Muraste, Lohusalu	2,8–4	1,5

Allikas: Uus Maa.

Valik eramute, paaris- ja ridamajade arendusprojekte 2007. a II kvartalis

Asukoht	Objekti tüüp	Kruntide suurused	Siseviimistlus	Hinnad
Liivamäe, Jõelähtme vald	Eramu	1500 – 3000	puudub	3,5 – 4,2 mln
Vaela küla, Kiili vald	Eramu	1981 – 2375	viimistletud	5,5 – 8,16 mln
Kose tee, Tallinn	Paarismaja	u 600	viimistletud	6,7 mln
Tuulepesa, Tabasalu	Paarismaja	986 – 997	viimistletud	3,585 mln
Jõelähtme	Paarismaja	1500	viimistletud	2,8 – 2,9 mln
Männiliiva, Viimsi vald	Ridaelamu	674 – 975	puudub	3,15 – 3,3 mln
Tammermaa, Keila	Ridaelamu	400-650	vastavalt soovile	2,4 – 3 mln
Hundi tee, Viimsi vald	Ridaelamu	200-300	viimistletud	3,6 – 4,1 mln
Raudkotka, Keila vald	Ridaelamu	480-870	viimistletud	1,5 – 2,5 mln
Hindreku, Harku vald	Krundid	1700-3300		1,5 - 1,9 mln
Haaviku elurajoon	Krundid	2800-4000		1,3 – 1,6 mln
Krundid Loo alevikus	Krundid	1900-2200		2,4mln

Mitmete projektide puhul on võimalus valida ka siseviimistlust, kuid enamus arendajaid ei soosi seda.

Allikas: Uus Maa.

TARTU

- Nõutakse renoveeritud kortereid
- Korterite hinnatase stabiliseerunud
- Suurenenud nõudlus maakodude järele
- Kvaliteetsete büroopindade defitsiit

Järelturu korterid

Ostjate jaoks on praegune turusituatsioon soodne: korterite hinnatase on tänu pakkumismahu kasvule osaliselt langenud ning seega on ostjal võimalus valida enda jaoks parim pakkumine. Saab täheldada, et valdav osa uuskorterite ostjatest finantseerib oma ostu vanemas majas paikneva korteri müügiga. Seega on suur pakkumismaht uuskorterite segmendis toonud kaasa ka vanades majades paiknevate korterite pakkumismahu kasvu.

Alates 2007. aasta algusest on korterite pakkumine stabiilselt kasvanud, hinnanguliselt 30%, kuid nõudlus ei ole suutnud seda järgida. Seetõttu on korterite müügiperioodid pikenenud ning täheldatav on 5–10%line hinnalangus. Nõudlust limiteerib ka pankade karminenud laenupoliitika.

Nõudluse kasvu on märgata aga renoveeritud korterite puhul. See on tingitud ostja võimalusest kolida pärast ostutehingut terviklikku elukeskkonda ilma lisainvesteeringuid tegemata. II kvartali algus - perioodi jäi ka korterituru osaline aktiveerumine, mida iseloomustab objektide külastuste ja tehingute arvu kasv. II kvartali lõpus on aga taas täheldatav korterituru mahajahtumine, mis on otseselt seotud Eesti üldise kinnisvaraturu sesoonsete iseärasustega ehk suve ja puhkuste algusega.

Uued korterid

Uute korterite nõudlus on jätkuvalt aktiivne, kuid see ei kata suurt arendusmahtu. Napib ostjaid, mis avaldab uutele projektidele otsest hinnasurvet.

Valik korterelamute arendusprojekte Tartus

Asukoht	Keskmine hind kr/m^2	Valmimisaeg
Karlova linnaosa		
Tähe 28	26 600-32 100	2007. a suvi
Võru 100	25 000-31 000	2007. a suvi
Vaba 46	25 700-30 000	2007. a suvi
Siili 6	32 300-45 400	2008. a suvi
Veeriku linnaosa		
Veeriku 14a	20 000–26 000	2007. a sügis
Tulbi 2g	19 700–26 100	2007. a suvi
Jaamamõisa		
Jaama 56a	34 300–37 000	2007. a sügis
Lepa 23	21 000–25 000	2007. a sügis
Ida 4b	22 800–26 800	2007. a sügis
Supilinn		
Oa 40	31 000-32 500	2008/09. a talv/kevad
Selleri 12	27 900-29 900	2007. a suvi
Oa 1	32 000-37 000	2007. a suvi
Kesklinn		
Ujula 2	27 000-36 000	2007. a sügis/talv
Raatuse 82	31 600-39 000	2007. a kevad
Aleksandri 35	28 000-44 000	2007. a suvi
Väike-Turu 5 (Tigutorn)	32 000-59 500	2008. a kevad
Vaksali		
Kuperjanovi 70	36 000–39 000	2007. a talv
Uus-Ihaste		
Puupilli 1b	21 800–23 000	2007. a suvi
Ülenurme		
Männikäbi 6-11	21 500–24 900	2007. a sügis
Annelinn		
Salu tee 43	22 000–22 400	2007. a suvi

Tüüpplaneeringuga korterite keskmine hinnatase Tartus 2007. a suvel

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4-toalised
Renoveeritud	625 000-700 000	800 000-950 000	975 000-1 150 000	1 150 000-1 450 000
Renoveerimata	580 000-625 000	715 000-800 000	890 000-1 000 000	1 050 000-1 150 000

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Arendajad seisavad küllalt raskete otsuste ees: kas langetada hinda, pakkuda lisaväärtusi või jätkata samadel tingimustel. Kõik need otsused mõjutavad arenduse kasumlikkust. Kohati on arendajad positsioneerinud hinnataseme liiga kõrgeks, eriti on see täheldatav mõne kesklinna projekti puhul. Ostjad tajuvad oma tugevamat positsiooni ning ostuotsustega ei kiirustata, otsides enda jaoks parimat ning soodsaimat lahendust. Samas tuleb märkida, et terviklike lahenduste, hea piirkonna ning huvitava arhitektuuriga korterelamute vastu püsib jätkuvalt stabiilne nõudlus.

Hinnanguliselt valmib Tartu linnas ja selle lähialal perioodil 2007. a III kvartal kuni 2008. a III kvartal 760 uut korterit. Korterite pea - mine arenduspiirkond on kesklinn, kus valmib 30% kogu arendusmahust. Suur pakkumismaht on ka linnaäärsetel aladel, mis antud kontekstis on määratletud Uus-Ihaste, Raadi-Kruusamäe, Ülenurme ning Märja piirkonnaga. Nende piirkondade arendusmaht kokku moodustab üldmahust samuti 30%. Kesklinnas pakutavate uuskorterite keskmine hinnatase on vahemikus 35 000–40 000 kr/m^2 ning äärelinna hinnatase jääb vahemikku 22 000–29 000 kr/m^2.

Eramud ja elamumaa

Hinnanguliselt on Tartu läbiümbruses praegu pakkumises 250 elamuarenduskrunti. Kui veel 2006. aasta lõpus oli tegemist defitsiitse turuga ning kruntide hindadel oli kasvupotentsiaali, siis nüüdseks on hinnad stabiliseerunud ning täheldatav on nõudluse langus. Arendajate struktuuris domineerivad suurarendajad, kelle projektide maht Tartus algab 30 krundist, kuid leidub ka väikearendajaid, kelle maht jääb 10 krundi piiridesse. Praegust pakkumist võimendab spekuleerimisturu olemasolu: suur hulk krunte on omandatud 2006. aasta jooksul edasimüügi eesmärgiga ning nende realiseerimisega on hakatud nüüdseks ajaks aktiivselt tegelema.

Valik krundiarendusprojekte Tartus

Asukoht	Krundi suurused, m²	Kaugus Tartu piirist	Hinnad kr/m²
Uhti Küla, Ülenurme vald	2230–2389	6.0 km	190
Haaslava küla, Haaslava vald	1300-3484	6.0 km	360-420
Kakumetsa küla, Luunja vald	3353-5673	7.5 km	184-200
Tõrvandi alevik, Ülenurme vald	1102-1563	4.5 km	475
Soinaste küla, Ülenurme vald	998-1646	0.1 km	650
Räni küla, Ülenurme vald	864–3260	1,5 km	500-600
Märja, Ülenurme vald	1136–2688	1,5 km	475–615
Laane küla, Ülenurme vald	1949–5198	4 km	310–433
Nõgiaru küla, Nõo vald	1770–3465	12 km	300–350
Aardlapalu küla, Haaslava vald	1462–3784	4 km	200–366

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Arendajad on viimaste kuude jooksul hindu korrigeerinud ning nad on valmis pidama ostuklientidega hinnaläbirääkimisi.

Pakkumisse on lisandunud palju majakarpe, mille ehitamist alustati kinnisvaraturu tõusuperioodil, kuid mille nõudlus on tänaseks regresseeruv. Viimistlusjärgus majade hinnad jäävad vahemikku 1,6 kuni 2,5 miljonit krooni. Tartu linnas on pakkumine kasvanud vanemate eramute segmendis, mis on keskmise hinnatasemega 2,5 miljonit krooni. Eramute ostjateks on peamiselt noored pered, kes hindavad maju, mis vajaksid vähe lisainvesteeringuid ning oleksid optimaalses hinnaklassis.

Kuigi võib täheldada kruntide nõudlust, ei kaeta seda pakkumise suurest mahust tulenevalt terviklikult. Krundi peamised nõudlusfaktorid on kaugus Tartust, piirkonna looduskaunidus ning infrastruktuuride terviklikkus. Nõutud on elamukrundid, kus on võimalik liituda gaasitrassiga, et lahendada nii küttesüsteemi probleem. Nõudlust limiteerivaks teguriks on pankade keeldumine ilma kommunikatsioonideta krundi ostu finantseerimisest.

On märgata, et sõltumata hinnast on müük raskendatud rohkem kui 10 kilomeetri kaugusel asuvate kruntide puhul. Endiselt on aga nõutud Tartu linna sisesed kinnistud.

Seoses suvekodude turu sesoonsete iseärasustega on kinnisvaraturu see segment 2007. aasta II kvartaliks aktiveerunud. Suvekodu ostu peamine argument on kaugus: otsitakse hooneid, mis jäävad 30–35 kilomeetri raadiusesse Tartust ning mille hinnaklass ei ületa 800 000 krooni. Väärtustatakse ka kaugemal asuvaid talukohti. Nende puhul on määravaks veekogu olemasolu ja privaatsus. Valdav osa kliente on taolistesse kinnistutesse valmis investeerima kuni 500 000 krooni.

Kinnisvara müük muutub üha analüütilisemaks ning reklaamimahukamaks. Kinnisvara müümise olulisteks komponentideks kujunevad optimaalne hind, reklaamimaht, potentsiaalsete ostjate sihtgrupi määratlemine ning professionaalne konsultant, kes koordineerib kogu müügitsüklit.

Ehkki korteriturul võib tajuda ülepakkumist, on seoses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringutega oodata uusi arendusprojekte. Kui praegu on arendustegevus kontsentreeritud kesklinna alale, siis maa vähesuse tõttu liigutakse Tartu linna äärealadele. Planeeritavad uued arendusprojektid on suure mahuga ning tervikliku kontseptsiooniga. Uute projektide puhul saab võtmeküsimuseks hinnakujundus ehk optimaalne hind tagab sujuva müügiprotsessi.

Olulisemaks muutub krundi asukoha kaugus Tartu linna piirist ning infrastruktuuri kvaliteet. Väiksemate arendusprojektide vastu väheneb ostjate usaldus. Edukamaks osutuvad need eramuarenduspiirkonnad, kus suudetakse tagada võimalikult kiire liitumisvõimalus kõigi kommunikatsioonidega.

Kavandatav kaubandus - ja büroohoone Soola 3

Äripinnad

Büroopindade turg on aktiveerunud. Lähiajal valmib mahukaid arendusprojekte kesklinnas ja selle lähialal. 2008. aasta II kvartaliks valmivate büroopindade hinnanguline maht on 28 500 m^2, millest suur osa ehk 30% asub kesklinna piirkonnas. Juba praegu otsitakse ehitatavatesse hoonetesse aktiivselt üürnikke, et saavutada nende valmimisajaks vakantsuse miinimum.

Büroopindade nõudlus on koondunud kesklinna piirkonda. Aktiivselt otsitakse A ja A+ kvaliteeditasemega 15–200 m^2 suuruseid pindu, mõningal juhul ka pindalaga kuni 500 m^2. Täheldada saab nõudluse langust äärelinna büroopindade järele. Huvitava aspektina on tekkinud mastaapne nõudlus ehk suuremad ettevõtted vajavad 1000–2000 m^2 suurusi B-kvaliteediga büroopindu, mille hinnatase ei oleks kõrgem kui 120 kr/m^2.

Praegu valitseb A ja A+ kvaliteediga pindade defitsiit, kuigi seda hakkavad leevendama lähiajal valmivad ärihooned. Niisiis on ettevõtted, kellel ei ole aega oodata, silmitsi raskete pinnaotsingu probleemidega. Eelnimetatu loob eelduse üürihindade kasvuks kesklinnas. Aktiivselt sondeerivad Tartu kommertskinnisvara turgu ka kinnisvara investeerimisfondid, kes on sobiva objekti korral valmis tegema siia investeeringuid.

Tööstuspargid on hinnatüüriks tootmis- ja ärimaa müümisel paljudele klientidele ehk nende baasil kujuneb maaüksuste müügihind.

Eeldatavasti hea asukohaga maaüksustel, mis asuvad suurte magistraalide ääres, on hinnakasvu potentsiaali. Tööstuspargid osutuvad tänu sobivale hinnatasemele ning kommunikatsioonide kvaliteedile edukaks ka tulevikus. Kõrge maa- ja ehitushind suurendab tootmis- ja laopindade üürihindu, mis praegu on keskmiselt tasemel 80–100 kr/m^2.

Prognoos

Prognoositavalt aktiivne kommertskinnisvara arendustegevus jätkub ka tulevikus. Kinnisvaraarendajate fookus on nihkunud eluasemetelt kommertskinnisvarale, kuna see seondub praegu väiksemate riskide ning suurema rentaablusega. Uus Maa Kinnisvarabüroo on seisukohal, et kuigi 2007. ja 2008. aastal valmib Tartus hulgaliselt uusi büroo- ja kaubanduspindu, kaetakse valdav osa vakantsetest pindadest üürilepingutega juba enne hoonete valmimist.

Valik valmivaid ärihooneid Tartus

Aadress	Kvaliteet	Kogumaht, m^2	Büroopind, m^2	Ehitise tüüp	Valmimistähtaeg
Soola 3	A+	3 600	3 000	büroo/kaubandus	2008. aasta suvi
Sõbra 56	B	5500	5500	büroo	2008. aasta algus
Tähe 127 ja 127a	B	3 130	3 130	büroo/kaubandus	2008. aasta
Lai 11/13	A+	1 191	1 088	büroo/kaubandus	2007. aasta suvi
Emajõe Ärikeskus III	A+	30 000	6 000	büroo/kaubandus	2008. aasta
Ujula 2	A	7 206	3 603	büroo/kaubandus	2007. aasta lõpp
Sõbra 54	A	8005	5389	büroo/kaubandus	2007 . aasta lõpp

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Valik tööstusparke Tartus

Asukoht	kogumaht m^2	Hind kr/m^2	kaugus Tartu piirist
Vahi tööstuspark	457 000	400-450	1km
Ülenurme tööstuspark	239 000	500-550	2,6km

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Tartu büroohoonete keskmised üürihinnad (kr/m^2) 2007. aasta II kvartalis

	Kesklinn	Äärelinn
A+	180-200	
A	105-115	115-125
B		70-115

Allikas: Uus Maa Tartu büroo.

Tartu südalinna kaubanduspindade turule lisandub 2008. aasta jooksul suur hulk vakantset pinda (hinnanguliselt 13 600 m^2), mis peaks leevendama praegu valitsevat nappust. 2007. aastal on valminud ka kaks suuremat kaubanduskeskust aadressidel Jaama 74 ja Ujula 2 vastavalt netomahuga 2670 m^2 ning 3600 m^2.

Tootmis- ja ärimaa turg on jätkuvalt aktiivne. Pakkumisse on lisandunud ning lisandub mitu uut tööstusparki Tartu lähiümbruses. Seoses sellega hakkab tootmis- ja laopindade turg linnast välja nihkuma.

PÄRNU

- Üüriturg suve hakul aktiivne
- Korterite müügiturul seisak
- Eramute puhul on määrav hinnatase

Korterid

Pärnu korterite müügiturg on II kvartalis olnud üsna rahulik. Pakkumiste arv on pidevalt suurenenud ning nõudlus on jäänud tagasihoidlikumaks, eelkõige kõrgete hindade tõttu. Tänases turusituatsioonis on omanikud nõus ka kompromisse tegema ning hinda kuni 10% langetama. Korterite müügiperioodid on keskmiselt 3–5 kuud, juhul kui turuväärtus vastab asukohale ja seisukorrale. Kui turuhind on kõrgem, venib müügiaeg veel pikemaks ning ostja leidmine on kaheldav.

Ostjate hulgas on nii välismaalasi, pärnakaid kui ka inimesi teistest Eesti linnadest. Suveperioodil on loomulikult suurem välismaalaste ja teistest Eesti linnadest pärit ostjate osakaal.

Üürikorterite ja majade turg on kevadega muutunud väga aktiivseks. Nõudlus üürikorterite järele on suur, mistõttu on pakkumise hinnad tõusnud võrreldes talvega isegi kuni 100%. Enamik kortereid ja maju üüritakse kas kuu, nädala või nädalalõppude kaupa. Mida lühem periood, seda kõrgem on kuu üür. 2-toalise heas seisukorras korteri üür on suveperioodil on Ülejõe piirkonnas 5000–8000 kr/kuus ning rannapiirkonnas 15 000–26 000 kr/kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksed.

Eramud ja elamumaa

Pärnu linna territooriumil pakutakse maju ja krunte vähe, kuid huvi nende vastu on suur. Sageli saab aga takistuseks liiga kõrge hind. Seevastu on linnast väljas (kuni 15 km piires) pakkumine hüppeliselt suurenenud ning sealsete kruntide ja elamute vastu on huvi väiksem seoses kehva infrastruktuuri, aga ka liigkõrgete hindadega. Praeguses turusituatsioonis jääb realisatsiooniperiood mõistlikkuse piiridesse juhul, kui nn karbi kujul maja hind on vahemikus 10 000–12 000 kr/m^2. Pärnu linna piires maksab heas seisukorras maja keskmiselt 3,3 miljonit krooni, remonti vajav maja on võimalik soetada ka juba 1,5–2 miljoni krooniga. Pärnu linna mõjupiirkonnaks, kuhu ollakse valmis aastaringselt elama kolima, võib pidada kuni 15 km raadiust.

Äripinnad

Pärnus on viimasel poolaastal äripindade turg oluliselt elavnenud. Nõutumad kaubanduspinnad asuvad ostukeskustes, seetõttu tehakse neile ka juurdeehitisi. Mais 2007 avatud Kaubamajakas lisas 10 000 m^2 kaubanduspinda. Aktiivne ehitustegevus käib Papiniidu 5 krundil, kus arendatavasse piirkonda suurusega 31 000 m^2 on plaanitud nii kaubandus- kui ka büroopinnad. Kaubanduspindade üür kesklinnas on 190–400 kr/m^2 kuus, äärelinnas 80–200 kr/m^2 kuus.

Büroopindade nõudlus ületab pakkumise, eelkõige just uute või renoveeritud ning kesklinnas asuvate A ja A+ klassi pindade puhul. Pärnusse on tulemas ka palju uusi büroopindu, arendustegevus käib endise trükikoja krundil ning planeerimisel on ärikvartal Pärnu kontserdimaja ja Port Arturi kaubamajade juurde. Äripindade üürihinnad on keskmiselt vahemikus 130–180 kr/m^2 kuus, olenevalt nende asukohast ja seisukorrast.

Lao- ja tootmispinnad liiguvad linnast välja. Tehtud on üksikuid tehinguid linna lähistel. Linna piires on laopindade kinnisvarategevus aktiivsem Ehitajate tee ja Savi tn piirkonnas Ülejõel. Laopindade üürihinnad on keskmiselt 60–70 kr/m^2 kuus.

2-toaliste korterite hinnad Pärnus 2007. a suvel

Seisukord	Hinnad kr/m^2	
	Ülejõe piirkond	Rannapiirkond
Remonti vajav	al 11 000	al 25 000
Hea	15 000–16 000	32 000–35 000
Väga hea	18 000–22 000	35 000–40 000
Uusehitis	25 000–40 000	38 000–42 000

Allikas: Uus Maa Pärnu büroo.

Prognoos

Kevad on Pärnu korterite ja majade üürituru väga aktiivseks muutnud ning sama trend jätkub ka suvel. Korterite müügihinnad stabiliseeruvad, võimalik on mõningane hinnakorrektsioon ülehinnatud vanemate korterite puhul. Korterite müügiturul võib pärast loidu suveperioodi sügisel taas oodata aktiivsemat aega.

RAKVERE

- Pakkumisel rekordarv elamispindu
- Müügihinnad pole veel alanenud
- Äripinnad aktiivsed

Korterid

2007. aasta II kvartali korteriturg jätkas ostjakeskset liikumist. Uute pakkumiste arv suureneb. Praegu ületab elamispindade nõudlus pakkumise. Remonditud korterite müügitehingud on toimunud keskmiselt hinnaga 14 300 kr/m^2, seega hinnasoovist ligi 1000 kr/m^2 vähem. Jätkuvalt eristub suurem ostuhuvi remonditud korterite vastu. Remontimata korterite ostu-müügitehingute hinnavahemik on 11 000–12 500 kr/m^2.

Selle kvartali suurim nõudlus on 4-toaliste korterite järgi, ent praegu neid ei pakuta. Remonditud 4-toaline korter Posti tänava elamus leidis ostja 1 050 000 krooni eest. Rakvere linnas on müügis neli korterelamu arendusprojekti. Juunikuu lõpus sai üks neist majadest valmis, teiste ehitustöö käib. Ostuhuvi on tagasihoidlik, kuid siiski olemas. Piirkonnas napib inimesi, kelle sissetulekud lubavad võtta laenu üle 1,5 miljoni krooni.

Uute korterite müügihinnad on vahemikus 640 000 kuni 2,3 miljonit krooni. Müügihinnad pole alanenud, taiplikumad arendajad on hakanud koos korteri ostuga pakkuma boonuspakette – koostöös mööblitootjatega soodushinnaga sisustust, soodustusi haldusteenusele ja kaabeltelevisiooni teenusele. See lisab valmisoleku anda korter alguses üürile ja tulevikus müüa.

Korterite üüriturg on üliaktiivne. Üürikorterite hinnad, mis on väga tihedalt seotud sihtgrupi sissetulekuga, tõusnud ei ole. 1-toaliste korterite üürihinnad jäävad vahemikku 2000–2500 krooni kuus, 2-toaliste korterite hinnaklass on 2500–3000 krooni kuus ning 5000–7000 krooni kuus uues (näiteks Turu plats 3) hoones asuvate korterite puhul (hindadele lisanduvad kommunaalmaksed). Kuna üüriturul 1- ja 2-toaliste korterite pakkumisi napib, siis on ka kõik 3- ja enamatoalised korterid lepingutega kaetud. Üürihinnad on vahemikus 3500–4500 krooni kuus, ent uutes, vastvalminud korterites on hinnatase veelgi kõrgem.

Eramud ja elamumaa

Üle aastate on väga suur eramute müügipakkumiste arv – üle 60 objekti Rakvere linnas. Osa majadest vajab põhjalikku renoveerimistööd, selliste majade müügihinnaks kujunes 1,5 miljonit krooni. Keskmises korras maju müüdi hinnaga 1,8 kuni 2,3 miljonit krooni ning uuemat tüüpi eramuid hinnaga 3 kuni 3,9 miljonit krooni.

Pakkumisel on mitu 1970ndatel ehitatud mansardkorrusega ja osaliselt renoveeritud maja, mille hinnavahemik on 2,2 kuni 2,8 miljonit krooni. Eramute arendusprojekte müügil ei ole. Turg ootab odavama hinnaklassi pereelamuid.

Elamukruntide järele on endiselt kõrge nõudlus. Et Rakvere linna piires eramu ehituseks krunte müügis pole, siis on linna lähiümbruses (Piira, Vinni, Sõmeru vald) alustatud mitut planeeringut.

Põhja-Eesti rannikupiirkonnas on hoonestamata maa ja majade turg aktiivne. Enim on toimunud tehinguid hoonestatud kinnistutega, mille ostjatel on soov rajada sinna kodu.

Majade hinnaklass oleneb eelkõige asukohast, tehingud toimusid hinnavahemikus 690 000 kuni 2,1 miljonit krooni. Mereäärses suvilapiirkonnas müüdi hoonestamata maad hinnaga 190 kr/m^2 ning ehitusõiguseta 1,2 ha merepiiriga kinnistu hinnaks kujunes 40 kr/m^2.

Äripinnad

Rakvere kesklinnas vaba kaubanduspinda pakkuda ei ole. Selles sektoris on oodata struktuurimuudatusi, kuna on alustatud kahe kaubanduskeskuse ehitamist äärelinna – Põhjakeskus kerkib Tallinna suunale ja Vaala keskus Narva suunale. Mõlema keskuse ankurrentnikud on leitud, üürilesoovijaid on enam kui pinda. Aeg näitab, kas väikelinna keskus kaotab kaubandusliku atraktiivsuse või jagub ostjaskonda kõikjale.

Rahuldamata on nõudlus kuni 25 m^2 suuruse büroopinna järele. Äripindade hinnas ei ole muutusi toimunud. Üüriturul on kesklinna A-klassi äripinna hind 250 kr/m kuus, sama klassi büroopind maksab 160–200 kr/m^2 kuus. Kesklinnast kaugemal on äripinnad üürihinnaga 50–150 kr/m^2 kuus.

Tootmispindade ruutmeetri üür jääb vahemikku 40–70 krooni. Müüki on tulnud Narva tn n-ö automüügipiirkonnas kaks kõrvutiolevat kinnistut vanade hoonetega.

Prognoos

Puhkusekuudel kaotab korterite turg elevuse, uus elavnemine toimub augustikuu keskel. Kuna pakkumiste arvu suurenemine jätkub, siis pikeneb kinnisvara müügiaeg olenevalt objektist 6–10 kuuni. Konservatiivsema laenupoliitika taustal püsib elamispindade üürinõudlus kõrgel.

VILJANDI

- Korteriturg aktiivne
- Planeeritakse uusi kaubanduskeskuseid
- Üürikorterite defitsiit
- Uuselamud nõutud

Korterid

Kui Viljandis oli I kvartalis olukord korteriturul väga rahulik, siis II kvartalis on tegevus taas aktiivsem. Hinnatase on jäänud suhteliselt samaks. Nõudlust on nii vanemate paneelelamu korterite kui ka kesklinna renoveerimata puitelamu korterite järele. Kesklinna otsitakse kortereid, mis paikneksid arhitektuuriväärtuslikus elamus. Äärelinna paneelmajade korterite puhul eelistatakse pigem heas seisukorras, remonti mittevajavaid kortereid. Ostjateks on valdavalt kohalikud elanikud, kes mingil põhjusel vahetavad elukohta – näiteks on senine kodu muutunud liiga väikeseks või suureks.

Uute korterite müügiturg on Viljandis jätkuvalt vaikne, uued korterelamud saab lugeda üles ühe käe sõrmedel. Praegu on vakantseid korterid veel Männimäe elamupiirkonnas paiknevas uues korterelamus ning Väike tn 16 asuvas kortermajas. Samuti on võimalik osta korter renoveeritavasse korterelamusse Jakobsoni tänaval. Uute korterite hinnad Viljandis jäävad vahemikku 18 000–22 000 kr/m^2.

Korterite üüriturg on väga aktiivne. Selles sektoris ületab nõudlus oluliselt pakkumist. Huvi on nii paneelmaja korterite kui ka kesklinna renoveerimata elamus paiknevate vanemate korterite vastu. Soositumad ja hinnatumad on korterid, mis on elamiseks sobivas või heas seisukorras ning mõbleeritud. Kesklinna vanemates elamutes nõutakse pesemisruumi olemasolu.

Üürihinnad on aasta algusest saati tõusnud kohati isegi 50% ning jäävad praegu vahemikku 2500–4000 krooni, seda olenevalt korteri asukohast ja seisukorrast. Enimnõutud on 2- ja 3-toalised korterid.

Eramud ja elamumaa

Eramute pakkumine on Viljandis piisav. Linnasisesed eramud on müügil aga suhteliselt kõrge hinnaga. Kuni 1,5 miljonit maksvad elamud leiavad ostja kergesti, ent kallimate müügiperiood jääb väga pikaks ning seetõttu on ostjate seas eelistatumad uued eramud arendatavates linna lähipiirkondades. Sealsed eramuhinnad algavad 1,8 miljonist kroonist. Uusi eramupiirkondi on linna lähistel palju ning inimestel on võimalik valida erinevate projektide seast endale sobivaim. Lähima aasta jooksul luuakse Viljandi ümbrusse mitu eramupiirkonda, mis ühtekokku toovad turule üle 100 krundi. Kruntide turul on hinnatase püsinud stabiilsena. Kruntide hinnad on vahemikus 210–340 kr/m^2, olenevalt asukohast ja kommunikatsioonide olemasolust.

Eramupiirkondades hinnatakse väljakujunenud ja ühtset keskkonda, kus oleks rajatud kvaliteetne teedevõrk, lasteaiad ning oleks olemas toimiv infrastruktuur.

Korterite hinnatase Viljandis 2007. a suvel kr/m^2

Seisukord	Kesklinn	Paalalinn	Männimäe
Renoveeritud	15 000 -22 000	14 000 –16 000	15 000 –17 000
Rahuldav	10 000 –15 000	10 000 –14 000	11 000 –15 000

Allikas: Uus Maa Viljandi büroo.

Äripinnad

Oodata on uute ärikeskuste ehitamist Viljandi äärelinna Tallinna maantee äärde. Keskustesse on planeeritud nii kaubanduspinnad kui ka bürood. Keskused peaks valmima 2008. aasta lõpus – 2009. aasta alguses. Üldiselt on siiani enamik ettevõtteid rajanud endale vajaliku kaubanduspinna ise ning ühtset suurt kaubanduskompleksi Viljandis praegu ei ole. Kaubanduspindade hinnad ulatuvad kuni 150 kr/m^2 kuus.

Büroode järele on nõudlus linnas suur. Eelkõige soovitakse uusi või renoveeritud ruume südalinna. Kvaliteetsete büroopindade hinnad on vahemikus 100–120 kr/m^2 kuus, vanemates majades võib leida büroo ka hinnaga 60–80 kr/m^{2}kuus.

Linna äärde kerkib ka uusi lao- ja tootmishooneid, mis vastavad siiani üldjuhul ühe ettevõtte vajadustele, kuid perspektiivseks osutuksid ka tehnopargid ja -külad.

Prognoos

Nii korterite müügi- kui ka üüriturul on oodata rahulikku, majanduskasvuga kooskõlas olevat hinnatõusu. Korterite üürimäära tõusupotentsiaal on lähiaastal kuni 500 krooni. Majade ja kruntide osas on oodata veelgi uusi arendusprojekte, kuid turg on peagi küllastumas. Edukad on projektid, mis on hästi läbi mõeldud ning moodustavad kompaktse asumi. Äripindade turu puhul on oodata aktiivsemaks muutumist ning edasiarenemist.

PAIDE

- Inimeste turuteadlikkus on tõusnud
- Elamukruntide hinnad kõrged
- Üürikorterite nõudlus suurenenud
- Nõutakse büroopindu kesklinnas

Korterid

2007. aasta II kvartal on Järvamaa kinnisvaraturul olnud vaiksem kui esimene kvartal. Suurenenud on korterite müügipakkumiste arv ja müügiperioodid on pikenenud. Sageli on müüjate hinnaootused põhjendamatult kõrged. Ostjad eelistavad renoveeritud kortereid väiksemat tüüpi elamutes ja vaiksemates piirkondades. Jätkuvalt on suur nõudmine kesklinnas esimestel korrustel asuvate 1- ja 2-toaliste korterite järele.

Heas ja rahuldavas seisukorras olevate tüüpkorterite hinnad on Paides vahemikus 7000–9500 kr/m^2. Renoveeritud korterite turuhinnad ulatuvad kuni 13 000 kr/m^2.

Üüriturul ületab nõudlus jätkuvalt pakkumist. Suurenenud on soov üürida renoveeritud 2- ja 3-toalisi kortereid. Korterite üürihinnad jäävad vahemikku 1500–2500 krooni kuus, millele lisanduvad kommunaalkulud. Renoveeritud ja korraliku mööbleeritud korteri eest ollakse valmis maksma ka kõrgemat hinda.

Eramud ja elamumaa

Kestab suur nõudlus elamukruntide järele, mida napib lisaks Paidele ka Türil. Nii esimeses kvartalis müüki pandud elamukruntide kui ka selles kvartalis lisandunud paari elamukrundi järele on endiselt suur huvi, ent tehinguteni pole veel jõutud. Müüjate hinnaootused püsivad kõrgel. Praegu on u 1000 m^2 suuruse kommunikatsioonidega varustatud elamukrundi müügihind vahemikus 600 000–1 000 000 kr/m^2.

Suurenenud on eramute pakkumine. Nõudlus ületab pakkumise 1940.–1970. aastatel ehitatud majade puhul. Müügihind jääb vahemikku 600 000–1 100 000 kr, uuemate või renoveeritud eramute puhul vahemikku 1,6–2 mln krooni. Pakkumises on põhjalikumat remonti vajavad eramud. Ka eramute müügiperiood on pikenenud, müüjate soovide ja ostjate võimaluste vahel on suur erinevus.

Püsib nõudlus selliste maamajade järele, mis sobiksid suvekoduks. Väljaspool suuremaid asulaid paiknevate majavalduste hinnatase on väga erinev ning sõltub suuresti asukohast (infrastruktuur, looduslikult kaunis koht jms), seisukorrast ja ka objektide pakkumise-nõudluse vahekorrast.

Hinnavahemik on vanemat tüüpi maamajade puhul 200 000–850 000 kr, uuemate või viimastel aastatel rekonstrueeritud majavalduste hinnatase ulatub kuni 1 200 000 kroonini.

Aktiveerunud on suvila-tüüpi hoonete müük. Hinnatud on suvilad, mida on võimalik ümber ehitada eramuteks. Enamiku suvilate turuhind jääb vahemikku 200 000–500 000 krooni. Samas võib suuremate, väga heas seisukorras ja soodsa asukohaga suvilate müügihind ulatuda kuni 850 000 kroonini.

Äripinnad

Nõudlus ületab pakkumist. Enim nõutud büroopinnad on 35–50 m^2 suurused, asuvad käidavas kohas (s.t kesklinna piirkonnas) esimesel korrusel ning on hea parkimisvõimalusega. Praegu on vakantsed vaid kesklinnas jaeklientidele ebamugava juurdepääsu ja liiga kõrge üürihinnaga büroopinnad.

Üürilevõtjad on valmis maksma kuni 100 kr/m^2, ent üürileandjad soovivad sõltuvalt ruumide asukohast ja seisukorrast saada kuni 30% kõrgemat tasu.

Suurematest kaubanduspindade turule sisenejatest võiks nimetada Selveri ketti, mille kinnistule projekteerimistingimuste määramine on arutusel. Nõudlus kaubanduspindade järele ei ole väga suur. Kaubanduspinda soovivate kauplejate jaoks on määrav kriteerium rahvarohke asukoht.

Järvamaal müügil olevad lao- ja tootmispinnad moodustavad peamiselt endiste kolhooside/sovhooside laudad, küünid, töökojad, hoidlad. Nõudluse poolelt küsitakse peamiselt 300–500 m^2 suurust manööverdamisruumiga laopinda, eelistatavalt Paide äärelinnas.

Kohalike omavalitsuste poolt on näha initsiatiivi tööstuskülade loomiseks. Väga aktiivselt koostatakse uusi planeeringuid ja analüüsitakse projekte Mäo tööstuskülas. Loodavas Imavere tööstuskülas on pakkuda ärikinnistuid Tartu-Tallinna maantee ääres (Paia ristis). Ambla vallavalitsus pakub tasuta hoonestusõigust loodavale Käravete tööstusküla kinnistule Märjandi külas Piibe maantee ääres.

Prognoos

Hinnad Järvamaa kinnisvaraturul on stabiliseerumas, hinnatõus on oodatult rahulik ja järjepidev. Vaatamata pikenenud müügiajale võib järgmiseks perioodiks prognoosida elamispindade ja kruntide turu elavnemist. Uue elamispinna ostu planeeritakse põhjalikumalt, kaalutakse oma võimalusi ja vajadusi. Üha enam analüüsitakse kvaliteedi ja hinna suhet. Elamispindade defitsiiti vähendab ka rajatav elamupiirkond endise lihakombinaadi alale, mille ehitusega plaanitakse alustada sügisel. Büroo- ja kaubanduspindade järele püsib endiselt suur nõudlus. Pakkumiste vähesuse tõttu on vältimatu ka üürihindade tõus.

HAAPSALU

- Üürikorterite nõudlus rahuldamata
- Uued eksklusiivsed projektid
- Vanemate korterite turg aktiivne

Korterid

Haapsalu korteriturg on olnud II kvartalis aktiivne. Kõige rohkem tehinguid tehakse vanemates, nn hruštšovka-tüüpi elamutes paiknevate korteritega. Vanemates korterelamutes on tehinguosalisteks enamjaolt Haapsalu inimesed, kes soovivad kas suuremat või väiksemat elamispinda. Selles kvartalis oli märgata, et hinnad hakkavad stabiliseeruma ning diferentseeruma. Nii vahendajafirmad kui ka ostjad ise hakkavad tunnetama kohaliku kinnisvara õiget turuväärtust. Vanemates elamutes asuvate heas seisukorras korterite hinnad on 15 000–20 000 kr/m^2 ning halvemas seisukorras korterite hinnad 11 000–15 000 kr/m^2. Korterite hinnatõus oli 2007. aasta esimesel poolel Haapsalus 3–5%. Vanemate korterite turg on väga aktiivne tänu sellele, et uute arendusprojektide hinnad on sageli üsna kõrged ning kohalikule elanikule vastuvõetamatud.

Haapsalus on praegu pakkumisel kaks-kolm eksklusiivset projekti ning ootel on veel sama palju kallimaid projekte. Kesklinna või mereäärsete eksklusiivsete korterite hinnad küündivad 40 000 kroonini ruutmeetri eest ning on suunatud peamiselt Tallinnast või mujalt Eestist pärit keskmisest jõukamale ostjale, kes ostab endale kuurortlinna suvekorteri. Leidub aga ka uusi odavamaid korterelamu projekte, kus uute korterite hinnad algavad 17 000 kr/m^2.

Üürikorterite turg on Haapsalus II kvartalis oluliselt aktiivsemaks muutunud. Nõudlus ületab pakkumist mitu korda. Sellise olukorra vaibumist ei ole oodata ka sügise poole, kuna siis suurendavad nõudlust kolledži üliõpilased. Kõige suurema sihtrühma moodustavadki üliõpilased ning teistest linnadest pärit tööjõud, eelkõige ehitajad. Üürihinnad on esimese poolaasta jooksul ka veidi tõusnud. 2-toalise heas seisukorras korteri üür on suveperioodil keskmiselt 3000 krooni kuus, millele lisanduvad kommunaalkulud. Üüri hinnatõus on siiski piiratud, kuna üürnike ostujõud kannatab lähiperioodil välja kuni 500-kroonise hinnatõusu.

Eramud ja elamumaa

Eramute hinnad on Haapsalus väga kõrgele kerkinud ning selliste hindade juures on ka kohalike huvi eramajade vastu tagasihoidlikuks jäänud. Uute eramute hinnad Haapsalus jäävad vahemikku 3–5 mln krooni ning vanemate elamute hinnad on 1,8–3 mln krooni. Väga suurt huvi tuntakse maamajade ja mereäärsete kinnistute vastu.

Soovitakse privaatseid, suuremaid krunte, kus on varasemast ajast olemas ka hooneid. Eramute soetamisel on probleemiks väga suur hinnavahe eramute ja korterite vahel. Siiani korteris elanud potentsiaalne ostja ei suuda oma korterit müüa sellise summa eest, et oleks suuteline soetama eramu.

Tähelepanuta on jäänud väga perspektiivne Vormsi saar, ehkki väheseid huvilisi siiski juba leidub. Saarel on ka pakkumises üsna palju maatükke. Pikemas plaanis on see väga heade tulevikuväljavaadetega ala, kuna pakub piisavalt privaatsust. Lisaks on Vormsil hea ühendus mandriga ning kohapeal vajalike esmatarbekaupade ostmise võimalus.

Valik korterelamute arendusprojekte

Projekt	Hinnad, mln kr	Valmimisaeg
Aiandi tee 1, Uuemõisa	0,5-1,3	2006 sügis
Suur-Mere 20, Haapsalu	2,3-4,2	2007 juuli
Kastani 28,36, Haapsalu	0,6-1,4	2007 september
Posti 41a, Haapsalu	1,5-3,3	2007 juuni

Allikas: Uus Maa Haapsalu büroo.

Äripinnad

Kaubandus- ja büroopindade turul ületab nõudlus oluliselt pakkumist. Valmimas on ka Uue-Mõisa kaubanduskeskus, kuid sealsed uued pinnad leidsid kiiresti üürnikud ning üldist olukorda see eriti ei leevendanud. Otsitakse kvaliteetseid kaubanduspindu I korrusel. Pikemas perspektiivis on oodata kaubandus tegevuse koondumist ka äärelinna kaubanduskeskustesse. Kesklinnas on nõudlust uue büroomaja järele, kuid lähiaastal ei ole teadaolevalt ühtegi juurde tulemas. Büroopin-dade hinnad Haapsalus algavad 70–110 kr/m^2 kuus. Lao- ja tootmispindade turg on samuti aktiivsemaks muutunud. Nende pindade üürihind on keskmiselt 40–50 kr/m^2 kuus.

Prognoos

Haapsalu ja selle kinnisvaraturg areneb kiiresti. Vanemate korterite hinnad jätkavad rahulikku hinnatõusu. Oodata on mitut uut arendust nii keskmisest jõukamale ostjale või investorile kui ka kohalikule turule. Hinnatõusu on oodata ka mereäärsete looduskaunis kohas paiknevate maade puhul. Pikemas perspektiivis on Haapsalust saamas hinnatud kuurortlinn, mis oma hüvede ja võimaluste poolest hakkab sarnanema Pärnuga.

KURESSAARE

- Uued eramupiirkonnad linna lähistel
- Suurenenud huvi maapiirkonna korterite vastu
- Suur nõudlus kvaliteetsete äripindade järele
- Välismaalaste osakaal vähenenud

Korterite hinnad püsivad Kuressaares jätkuvalt kõrged. Enim hinnatud elamupiirkonnad linnas on Ida-Niit, Tuulte-Roos ja Kihelkonna mnt. Järelturu korterite müügiprotsessis on väga oluline kvaliteet, s.t suurt tähelepanu pööratakse korteriühistute edukale toimimisele, tehnosüsteemide ja põhikonstruktsioonide seisukorrale ning samuti maja välisviimistlusele.

Kuna Kuressaare linnas küsitakse korterite eest siiani põhjendamatult kõrget hinda, siis on elavnenud korterite müük Saaremaa teistes asulates – näiteks Salmel, Astes, Haamses, Kõljalas ja samuti Valjalas. Need asuvad Kuressaare linna mõjupiirkonnas ja kõik vajalikud asutused on läheduses. Väga nõutud on just ahikütte ja eriplaneeringuga korterid. Saaremaa väiksemates asulates on korterite hinnad vahemikus 3000 - 5000 kr/m.^{2}

Saaremaal ja Kuressaare linnas on üüriturg endiselt aktiivne. Kõige enam soovitakse 1–2-toalisi kortereid Kuressaare linnas või pisemat maja linna lähedal. Maamajade ja väiksemate suvilate üüriturg ei ole eriti aktiivne. Enim nõutud on väiksemad linnamajad. Majade üürihinnad jäävad suvel vahemikku 7000–9000 krooni, millele lisanduvad kommunaalmaksed.

Võrreldes eelmise aastaga on üürituru hinnad tõusnud. Majade ja korterite üürihinnad on kerkinud ca 10%.

Korterite üürihinnad Saaremaal, 2007. a kevad-suvi

	1 - 2 -toaline	3 -toaline
Saaremaa piirkonnas	500-100 kr/kuus	1500 kr/kuus
Kuressaares	2000-2500 kr/kuus	3000-3500 kr/kuus

Allikas: Uus Maa Kuressaare büroo.

Eramud ja elamumaa

Vilgas tegevus käib Kuressaare linna lähistel. Kuressaare külje all paiknevate maatükkide eeliseks on looduskaunis keskkond, kadakad ja privaatsus, samas aga linna lähedus. Suur nõudlus on väikeste, kuid kommunikatsioonidega varustatud kinnistute järele. Välja on kujunenud uued elamurajoonid, kus kommunikatsioonidega varustatud väikeste (ca 1000–1500m^2) kruntide hinnad on 150–350 kr/m.^{2}

Kuressaare eramukrunte ostavad peamiselt kas saarlased või mandrisaarlased, kes igatsevad rajada saarele kodu. Kindlasti on aga ka neid, kes huvituvad heast investeeringust maasse, hilisema sooviga sinna kunagi maja ehitada ja ise elama asuda. On näha, et välismaalaste osakaal väheneb, seda eriti just soomlaste puhul, põhjuseks ilmselt kõrge hinnaklass. Viimasel ajal on eestlaste osakaal ostjate hulgas märkimisväärselt tõusnud

Äripinnad

Äripindade turg on suve tulekuga aktiveerunud. Peamine elavnemine on kaubanduspindade turul. Suve lõpus algab uue kaubanduskeskuse rajamine, mille suurüürnikeks saavad Rimi supermarket, ML Autoservice autokeskus ja ehitusmaterjalide kauplus K-Rautakesko. Kaubanduskeskuse maht on ligi 11 000 ruutmeetrit ning plaanikohane valmimisaeg 2008. aasta mais.

Kesklinna on samuti lisandumas uusi kaubanduspindu, sest peagi valmib rekonstrueeritav ja mahuka juurdeehituse saav Saaremaa Kaubamaja.
Kuressaare ärimaade turul on oodata hinnatõusu, kuna vabu kinnistuid jääb üha vähemaks. Kevadel jäid hinnad vahemikku 300–600 kr/m^2.

Prognoos

Kevade ja suve saabumine mõjutas Kuressaare turgu kindlasti positiivselt. Eelkõige aktiveerub majade ja maade turg, mille märke oli näha juba II kvartali algul. Korterite hinnad stabiliseeruvad, kuna suurem hinnatõus on möödas. Veidi võivad kerkida maapiirkonna korterite hinnad, mis on väga nõutud kaup. Hinnatõusu potentsiaaliga on kindlasti ka linnalähedased elamukrundid ja ärimaad.

JÕHVI JA SELLE LÄHIÜMBRUS

- Uued äripinnad
- Kvaliteetsete äripindade järele suur nõudlus
- Korterite ostmisel eelistatakse valmisprojekte
- Eramuturg aktiveerumas

Korterid

Kui aasta esimene kvartal oli korteriturul rahulik, siis teises kvartalis on märgata elavnemist. Korterite pakkumine on suurenenud ning jätkuvalt kerkivad ka hinnad. Kuigi pakkumine juba ületab nõudlust, müüakse hea asukohaga kortereid kõrgema hinnaga kui mõni kuu tagasi. Korterite ruutmeetrihinnad Jõhvis ja selle lähipiirkondades jäävad vahemikku 8000–12 000 krooni. Uued korterid on kõrgemalt hinnatud ning nende pinnaühiku maksumus Jõhvi lähistel Ahtmes jääb 12 000–14 000 krooni ning Jõhvi linnas 16 000–20 000 krooni piiresse.

Korterite üüriturg on Jõhvis jätkuvalt aktiivne. Renoveeritud korterite puhul ületab nõudlus pakkumist. Remonti vajavate üürikorterite pakkumine on suurem, ent nõudlus nende järele väiksem.

Kortereid võtavad üürile eelkõige välisriikide töötajad, kes soovivad elamispinda tavaliselt kuni aastaseks perioodiks. Eelistatud on remonditud ning mõbleeritud korterid. Remonti vajavate korterite üürihinnad on vahemikus 1000–1500 krooni kuus ning renoveeritud korterite hinnad 2500–4500 krooni kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksed

Uued korterelamud Jõhvis ja lähipiirkondades

	Hinnad, kr/m ^{2}	valmimisaeg
Aru 3, Ahtme	12 000-13 000	2007 juuni
Veski 1, Jõhvi	16 000-20 000	2007 kevad
Nooruse 5a,	14 000 - 16 000	2007 juuni
Salu 13, Ahtme	10 000-10 500	2006 sügis
Salu 11, Ahtme	12 000-14 000	2004 aug

Allikas: Uus Maa Jõhvi büroo.

Eramud ja elamumaa

Eramuturg on Jõhvis ja selle lähiümbruses aktiveerumas. Hinnatase on võrreldes aasta algusega teinud läbi väikese tõusu, jäädes vanemate elamute puhul vahemikku 800 000–1 500 000 kr. Kalleimate eramute hind ulatub 2 miljoni kroonini ja üle selle, kuid nende müügiperioodid on üsna pikad, kuna ostujõulisi kliente napib.

Uus ühepereelamute rajoon kerkib Jõhvist mõne kilomeetri kaugusele Kohtla valda Kabelimetsa külla. Detailplaneeringu järgi kerkib sinna kokku 13 ühekorruselist eramut krundi suurusega 1100–1500 m^2. Väikeelamute rajooni planeeritakse ka Jõhvi pargi lähistele.

Kruntidest eelistatakse suuremaid, 2000–3000 m^2, isegi kuni 0,5–0,6 hektari suuruseid eramukrunte. Jõhvi lähiümbruse valdades (Iiiluka, Kohtla, Mäetaguse) on pakkumisse tulnud ka uusi kruntide arendusprojekte, mis ei ole väga mastaapsed ning mis on siiani olnud suhteliselt nõutud. Maksimaalne kaugus Jõhvist, kus tuntakse huvi elamispindade vastu, jääb keskmiselt 5–15 km piiresse. Kruntide hinnatase on seal keskmiselt 250–350 kr/m^2. Jõhvi linnas asuvate eramukruntide hinnatase on 350–550 kr/m^2.

Endiselt tuntakse suurt huvi maamajade vastu looduskaunis asukohas Peipsi järve lähistel ja Toila vallas. Sealsete kruntide hinnatase on sõltuvalt veekogu lähedusest vahemikus 200–450 kr/m^2. Kõrgemat hinda ollakse nõus maksma kinnistute eest, mis on hoonestatud ning kus oleks võimalik vanemaid palkhooneid renoveerida. Samas on mõne põllupealse krundiarenduse müük toppama jäänud, kuna ostjad eelistavad privaatsust, kõrghaljastust ja võimalusel ka olemas olevat hoonestust. Usaldust arendusprojekti vastu tõstab juba valmis ehitatud elamute olemasolu.

Äripinnad

Äripindade sektor jätkab kasvamist. Valmimisel ja planeerimisel on mitu uut ärikeskust. Ehitatav ning 2007. aasta lõpus valmiv Narva mnt 141a ärikeskus on juba üürilepingutega kaetud, mis näitab suurt nõudlust uute ja kvaliteetsete büroo- ja kaubanduspindade vastu. Üüritase on selles hoones 120–150 kr/m^2 kuus. Kesklinna kavandatakse uut ärikeskust, mis tooks turule ca 3000 m^2 uut büroo- ja kaubandus-teeninduspinda. Kesklinna uute äripindade hinnatase on 150–170 kr/m^2 kuus.

Äripindade keskmised hinnad Jõhvis

	Hinnad, kr/m^2 kuus
Büroo	120 - 160
Kaubandus	110 - 200
Tootmine	40 - 60

Allikas: Uus Maa haapsalu büroo.

2007.a novembris valmiv ärikeskus Narva mnt 141a

Prognoos

Ida-Virumaal jätkub kiire areng. Korterite hinnatõus, mis viimasel aastal on olnud u 30% aastas, taandub keskmiselt 15%ni ning järgib üldist majanduskasvu. Suurenenud huvi nii maamajade kui ka eramute vastu võib nende hinnataset järgmise poolaasta jooksul tõsta. Kindlalt liigub tõusvas trendis äripindade sektor, kus kasvavad hinnad ning suureneb nõudlus. Sellele on reageerinud ka arendajad ning järjest enam kerkib uusi ärihooneid.

JÕGEVA

- Korterite hinnad tõusid
- Nõudlus eramute järele väike
- Uued kauplused

Korterid

Korteriturul ületab pakkumine jätkuvalt nõudlust, kuid müügiperioodid on lühenenud. Enim nõutakse 2- ja 3-toalisi kortereid, mis asuvad esimesel kuni kolmandal korrusel. Eelistatakse paremas seisukorras, kuid kallimaid kortereid. Nõudlus halvemas seisukorras ahiküttega korterite järele, kus vett sees ei ole ning kus on trepikojas ühine kuivkäimla, peaaegu puudub. Ostjad on hakanud olulisemaks pidama ka korteri planeeringu muutmise võimalust ning valivad korteri just sellises majas, kus see on lubatud.

Tõusnud on ka korterite hinnad. Kui I kvartalis oli veel võimalik soetada 2-toaline remontivajav korter hinnaga 190 000–200 000 krooni, siis nüüd tuleb samaväärse korteri eest maksta juba umbes 210 000–230 000 krooni, s.t hinnatõusu kuni 20%.

Kui võrrelda Jõgeva ja Põltsamaa kinnisvaraturul toimuvat, siis on Põltsamaal hinnad endiselt oluliselt kõrgemad kui Jõgeval ning Põltsamaa korteriturul ületab nõudlus pakkumise.

Eramud ja elamumaa

Huvi elamukruntide vastu Jõgeva linnas on tagasihoidlik. Soovitakse krunte, mis jääksid Peda jõe äärde, kuid avalikus pakkumises niisuguseid krunte peaaegu ei ole. Linn on algatanud kolme ühepereelamute kvartali planeeringut, millest üks jääb linnast teisele poole raudteed, endise staadioni maa-alale, kuhu oleks võimalik rajada u 20 krunti, teised kaks jäävad linna põhjapiirile ning Ravila-Sõnajala tänava ristmikule.

Seevastu on huvi linnast väljas asuvate talukohtade vastu veelgi kasvanud. Hinnatakse privaatsust ning veekogu lähedust. Olulisemaks on muutunud ka piirkonna infrastruktuur – et kool, kauplus ja lasteaed oleksid mõistlikus kauguses. Eramud, mille hind on vastavuses selle asukoha ja seisukorraga, leiavad kiiresti uue omaniku. Suurenenud on mujalt maakondadest Jõgevamaale kodu soetajate osakaal. Eelistatakse maamaju, mille hind jääks sõltuvalt selle seisukorrast ja kinnistu suurusest 450 000–600 000 krooni vahele. Jõgeva linnas pakutavate majade hinnavahemik on 950 000–1 900 000 krooni. Rohkem kui 1,5 miljonit krooni maksvate majade nõudlus on väike

Äripinnad

Äripindade ja ka kaubanduspindade areng Jõgeval oli seni olnud küllaltki aeglane, kuid ka siin on märgata elavnemist. Lähiajal avab Jõgeval Kesk tänaval uksed Selver. Krundi kesklinna on soetanud ka Maxima kauplus. Nõudlus on samuti kasvanud seni tühjalt seisnud endiste tootmishoonete ja äripindade järele. Äripinna keskmine üürihind on kesklinnas 100–150 kr/m^2.

Prognoos

Korterite puhul on oodata jätkuvat stabiilset hinnatõusu 5–10%. Tõenäoliselt suureneb veelgi huvi ka maamajade vastu. Jõgeva areng on rahulik, kuid järjepidev. Kuna Jõgeva elanike ostujõudlus on suhteliselt tagasihoidlik, siis eelistatakse uute korterite ja eramute asemel renoveerida vanemaid tüüpkortereid ning eramuid.

NARVA

- Korterite ostu-müügiturg stabiliseerumas
- Linnas kruntide nappus
- Uued äripinnad

Korterid

Ka Narva korterite turg järgib Eesti teiste linnade trende. Pakkumine on hindade tõustes tunduvalt suurenenud. Omanikud on ootel, lepivad pikenenud müügiperioodidega ning loodavad müüa oma vara paarkümmend protsenti kõrgema hinnaga, kui ostjad tehinguks valmis oleksid. Langustrendi siiski märgata ei ole, pigem on turg stabiilne. Kohati tehakse tehinguid ka keskmisest turuväärtusest kõrgemal tasemel, mis on tingitud erihuvidega ostjatest, kellele just antud kinnisvara ideaalne on. Vanemate korterite hinnad Narvas jäävad vahemikku 13 000–19 000 kr/m^2. Uute korterite hinnad ulatuvad kuni 40 000 kr/m^2. Narvas on ka mitu uute ja kapitaalselt renoveeritud korterelamute projekti. Uute korterite järele on nõudlus piisav.

Korterite üüriturul on nõudlus suurem kui pakkumine. Otsitakse renoveeritud kortereid kesklinna, mida aga ei pakuta. Põhikliendiks on siin ettevõtted, kelle töötajad vajavad pikema või lühema aja vältel elukohta. Kui korter on heas seisukorras või renoveeritud, ollakse nõus maksma ka kõrgemat üüri. Tavakliendile ei ole niivõrd olulised mitte hea seisukord ja asukoht kuivõrd madalam üürihind. Korterite keskmine üürihind jääb Narvas vahemikku 1000–3000 krooni, millele lisanduvad kommunaalmaksed.

Renoveeritud ja uued korterelamud Narvas

Aadress	Hinnatase, kr/m^2	valmimisaeg
Oru 11	19 000 – 20 000	2007. aasta
Puškini 69	18 000 – 20 000	2008. aasta
Kraavi 14	u 40 000	2008. aasta
Kangelaste 39	u 20 000	2007. aasta
Kraavi 7 (uus)	26 000 – 29 000	2007/08. aasta

Allikas: Uus Maa Narva büroo.

Eramud ja elamumaa

Kesklinnas on pakkumisi väga vähe ning hinnad defitsiitsest olukorrast tingituna kõrged. Äärelinnas on pakkumisi rohkem ning ka hinnad vastavad keskmisele turuväärtusele. Eramute hinnad Narvas jäävad vahemikku 13 000–27 000 kr/m^2 olenevalt asukohast, seisukorrast, elamu ja krundi suurusest. Eramute keskmine müügiperiood ulatub poolest aastast kuni aastani. Kruntide turg on Narvas väheaktiivne, keskmised hinnad on vahemikus 800–2000 kr/m^2

Äripinnad

Viimase aasta jooksul on Narvasse kerkinud uued büroo- ja kaubanduspinnad, nagu 2006. aastal FAMA kaubanduskeskus ja 2007. aastal Kerese kaubanduskeskus. Nõudlus kesklinna kaubanduspindade järele on suurem kui pakkumine. Oodata on uute äripindade lisandumist Linda 5 ärimaja ja FAMA keskuse II etapi näol. Kaubanduspindade üürihinnad ulatuvad Narvas kuni 450 kr/m^2, büroode hinnad on vahemikus 80–150 kr/m^2.

Prognoos

Korterite hindade kuni 5%list kasvu on oodata sügisel, mil turg aktiviseerub. Kuna eramute pakkumine on piiratud, siis võib prognoosida, et hinnad jäävad senisele kõrgele tasemele. Kuna kaubanduspindade turul ületab nõudlus pakkumist, on hinnad tõusuteel ning üürnikud on sunnitud leppima nõutavate hindadega.

Rekonstrueeritav büroohoone Linda 5

Käesolev materjal on koostatud UUS MAA Kinnisvarabüroo poolt. Turuülevaade on ettevalmistatud informatsiooni jagamise eesmärgil ning ei pretendeeri veatule turu ning sündmuste kirjeldusele. Informatsioon, millel ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis meie arvates on usaldusväärsed, kuid me ei garanteeri nende õigsust. UUS MAA Kinnisvarabüroo või temaga seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva materjali või mõne selle osa kasutamisel tekkinud otseste või kaudsete kahjude korral. Eesti kinisvaraturu trendid 2007 II kvartalil omab kõiki autorkikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne selle osa levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarabüroo kirjalikul loal.

Värsket kinnisvarainfot loe
www.uusmaa.ee

UUSMAA
KINNISVARAGRUPP