

Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturu trendid

Kaks korda aastas ilmuv ülevaade Tallinna büroo-, kaubandus-, tootmis-,
lao- ja elamispindade ning kinnisvarainvesteeringute turust

Talv/kevad 2006

SISUKORD

Majandusindikaatorid	2
Büroopindade turg	3
Kaubanduspindade turg	5
Tootmis- ja laopindade turg	7
Kinnisvarainvesteeringute turg	9
Elamispiindade turg	10
Kontakt	16

- kinnisvaraturul nõudlus ületas pakkumise, korterite ruutmeetrihinnad kallinesid aasta lõpus nädalatega
- agressiivne eluasemelaenu turundus
- EL- keskmisest tunduvalt kõrgem majanduskasv lubab prognoosida jätkuvat kinnisvarahindade tõusu
- euroopa kiireim kinnisvarahindade kasv

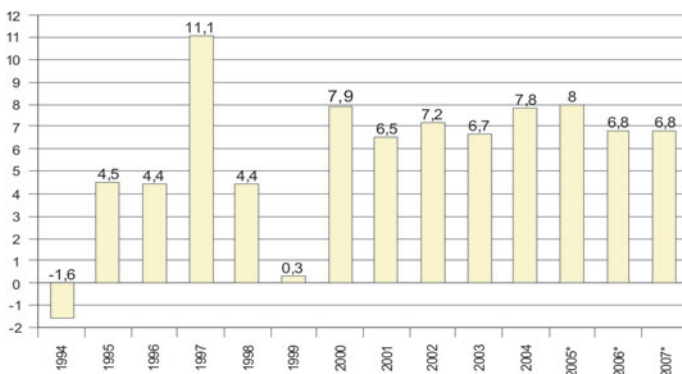
2005. aasta kolmandas kvartalis maailma majanduskasv veidi kiirenes ning lõppes 2004. aasta teisest poolest kestnud majandusaktiivsuse langusperiood. 2005. aasta teisel poolel elavnes ka europiirkonna majandus ning aasta lõpus tugevnes veelgi. Eesti Panga majandusprognooside kohaselt oodatakse 2006. aastaks küllaltki kiiret majanduskasvu ka meie peamiste majanduspartnerite juures Läänemere regioonis, mistõttu võib prognoosida Eesti majanduse jaoks suhteliselt soodsa väliskeskkonna püsimist.

Nafta hinnalanguste tõttu 2005. aasta viimastel kuudel on ka inflatsioon mõnevõrra alanenud. Nii USA (4,3%) kui euroala (2,5%) tarbijahindade aastakasv oli oktoobris madalam kui rekordtasemel septembris. Kuigi naftahindade heitlikkus on 2005. aasta lõpus kajastunud Euroopa Liidu riikide inflatsiooninäitajates, ei ole kõrgeid naftahinnad üldist hinnataset ning selle muutust iseloomustavat alusinflatsiooni siiski märkimisväärselt mõjutanud.

Peale kaht ja poolt aastat kahe protsendi tasemel püsimist tõstis Euroopa Keskpang (EKP) 1. detsembril baasintressi 2,25 protsendini, tuues põhjuseks kiirenenu krediidi, rahapakkumise ja tarbijahindade kasvu. Finantsturgudel eeldatakse, et EKP intressimäärad tõusevad 2006. aastal veel 0,5 protsendi võrra. (Allikas: Eesti Pank)

Väga kiire majanduskasv jätkus ka 2005. aasta kolmandas kvartalis. Kui 2005. aasta esimesel poolel kasvas SKP 8,5 protsenti, siis kolmandas kvartalis kiirenes Eesti majanduskasv hinnanguliselt 10,8 protsendini. Eesti majandus kasvas euroala omast kolmandas kvartalis 9,3 protsendipunkti võrra kiiremini ehk jätkus Eesti majanduse kiire lähenemine Euroopa Liidu keskmisele tasemele.

SKT reaalkasv



*prognoos

Allikas: Statistikaamet, Eesti Pank

2005. aasta teisel poolel jätkus Eesti kaubaekspordi hoogne kasv. Kaubaekspordi kasvutempo küll aeglustus kolmandas kvartalis 26,9 protsendile (eelmise kvartali 31,2 protsendilt), kuid oli jätkuvalt väga tugev meie peamiste majanduspartnerite impordikasvudega võrreldes.

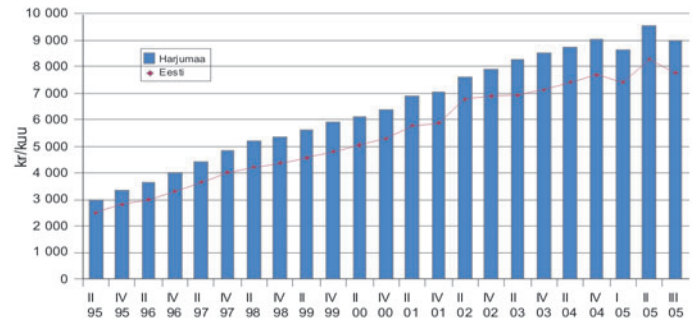
Kolmandas kvartalis kasvatasid sisenõudlust nii kiiresti kasvavatel sissetulekutel baseeruv tarbimine kui ka investeeringud laiemas tähenduses. Peale aasta väldanud vähenemist suurenes kapitalikaupade import kolmandas kvartalis 30 protsenti ning hinnanguliselt ületas investeeringute osakaal kvartalis 32% taseme SKP suhtes. Lõviosa investeeringutest on seotud kinnisvarasektoriga, mille arengut toetavad endiselt madalad intressid, pangalaenu järjest parem kättesaadavus ning sissetulekute kasvu hoogustumine.

Tarbijahindade aastakasv kiirenes septembris 4,9 protsendini, kuid langes novembris 3,9 protsendile. Peamiseks inflatsiooni mõjutajaks Eestis on olnud heitlik ja raskesti prognoositav naftahind. Eesti Panga prognooside kohaselt 2006. aastal hinnatõus pidurdub ning inflatsioonimäär langeb 3,4 protsendile.

Tööpuudus langes 2005. aasta kolmandas kvartalis seitsme protsendi tasemele, mis on madalaim näitaja alates aastast 1993. Tegevusaladest jätkus hõive kasv jõudsalt ehituses ning kinnisvara, üürimise ja äriteenindusega tegelevas sektoris, mis on kinnisvaraturu õitsengu taustal igati ootuspärane.

Tööjõu tootlikkuse reaalkasv oli kolmandas kvartalis SKP kiirhinnangu põhjal reaalpalka 6,3-protsendilise kasvuga jätkuvalt kooskõlas.

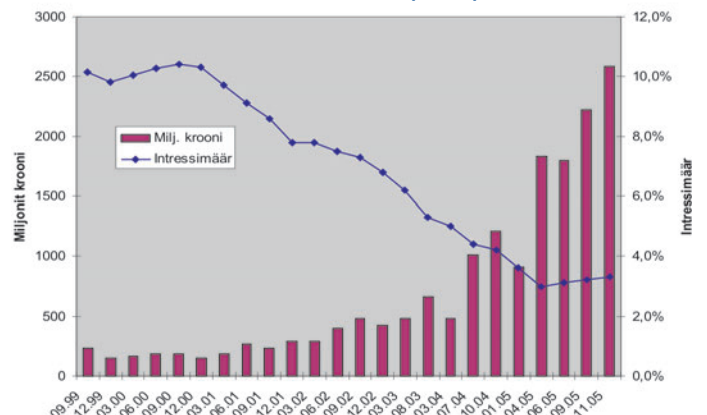
Keskmise brutopalka areng



Allikas: Statistikaamet

Üldine Eesti Panga hinnang finantsstabiilsusele on hea, kuid laenamisega seotud riskide kuhjumine tulevikku on muutnud majanduse senisest haavatamaks. Viimaste aastate kiiret majanduskasvust lähtuv optimism on soodustanud laenu turu ja kinnisvarahindade väga kiiret kasvu. Selline areng suurendab omakorda ohte, et finantssektor on laenuvõtjate laenu teenindamisvõimet ülehinnanud ning riske alahinnanud.

Väljastatud eluasemelaenude maht (milj. kr./kuus) ja eluasemelaenu intressimäär (EUR)



Allikas: Eesti Pank

Mitmendat aastat kestev kinnisvarahindade ja eluasemelaenude mahtude kiire kasv sai lisahoogu 2005. aasta lõpus, kui korterite hinnad tõusid Tallinnas päevadega.

Eluasemelaenude kasv käesoleva aasta teises kvartalis kiirenes ja saavutas sүgiseks ajalooliselt kõige kiirema kasvutempo (57%). Kuigi eluasemelaenude hoogne tõus on majandusarengu käesolevas faasis loomulik ning peegeldab Eesti elanike optimistlikke tulevikuväljavaateid, ületab praegune kasvutempo oluliselt majanduse tasakaalulisele arengule vastavat taset. Seetõttu on majanduspoliitiliselt oluline tagada tingimused stabiilse majanduskasvu ja sissetulekute tõusu jätkumiseks ka laenu mahtude juurdekasvu aeglustades eelolevatel aastatel.

Arvestades eluasemeturu kiirenenu hinnakasvu ning tõsiasja, et pangad on hakanud laenuotsustes üha enam lähtuma tagatisest kui kliendi maksevõimest, otsustas Eesti Pank karmistada eluasemelaenudega seotud regulatsioone pankadele. Selle tulemusena peavad pangad suurendama omakapitali osatähtsust laenu tegevuses ning seega suureneb pankade omavastutus eluasemelaenu andmises. (Allikas: Eesti Pank) Kuigi pangad on tunnistanud riskide suurenemist kinnisvaraturul, pole siiski võetud ette ühiseid samme, et vähendada agressiivsust eluasemelaenu turunduses pidurdamaks eluasemelaenude kiiret kasvu, kuna kardetakse kaotada konkurentidele oma turuosa. Kiire majanduskasv, sissetulekute stabiilne suurenemine ning soodsate laenu tingimuste püsimine võib prognoosida jätkuvat kinnisvarahindade kasvamist.

BÜROOPINDADE TURG

- kesklinnas A+ hoonetes vakantsus nullilähedane
- uued büroohooned täidetakse kiiresti
- büroopinna ostuhuviliste hulga suurenemine
- parkimiskohtade eest tasu küsimise laienemine kesklinnast väljapoole
- kolimine uutes hoonetes asuvatele ja kvaliteetsematele büroopindadele

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

Kvaliteet

- A+** kvaliteediklassi kuuluvad südalinna esmaklassilise asukohaga uued büroohooned (ehitatud 1990-ndate teisel poolel või hiljem), kus on olemas kõik kaasaegsed tehnoseadmed nagu kliimaseadmed, sidevahendid, valve jne.
- A** kvaliteediklassi kuuluvad enamasti kesklinna uued ja renoveeritud büroohooned, mille kvaliteeditase on mõnevõrra madalam või asukoht vähemhinnatud kui A+ büroopindadel.
- B** kvaliteediga on peamiselt kesklinna nõukogudeaegsed administratiivpinnad, mis on renoveeritud, kuid ei vasta kõigile kaasaja nõuetele ning äärelinna renoveeritud ja uued büroopinnad.

*kvaliteediklassid on määratud välisinvestorite hinnangutest lähtuvalt, mis kajastab lisaks hoone vastavusele kaasaja tehnilistele ja kvaliteedinõuetele ka ehitise asukohta.

Vaatamata mitme uue suurema büroohoone projekti turuletoomisele ei kasvanud pakkumine nõudlusest kiiremini. Kuigi Tallinnas on büroopindade pakkumiste arv suur, on korralikku bürood kõrgeima A-klassi büroofoonesse on keeruline saada, kuna enamuse hooneid jõudis 2005. aastal 100% täituvuseni ning nõudlus ületab selgelt pakkumist.

Pakkumine

2005 aasta esimesel poolel kasvav nõudlus büroopindade järgi jõudis teisel poolel järku, kui nõudlus ületas märgatavalt pakkumist ning enamuse A-klassi büroofoonide oli täielikult täidetud ning pakkumine oli minimaalne. Sarnaselt elamuaseme turuga on ka büroopindade turul tekkinud olukord, kus enamuse büroopindu leiab üürniku või ostja enne seda, kui büroohoone lõplikult valmida on jõudnud.

Majanduse kiirele arengule ning madalatele laenuintressidele vaatamata on viimaste aastate jooksul büroopindade arendus Tallinna turul olnud suhteliselt piiratud, seda eelkõige arendajate eelistusest paremate kasumimarginaalidega elamuaseme-projektide vastu. 2005 aastal on märgatavalt tõusnud büroopindade ostunõudlus. Aasta lõpus läksid hästi kaubaks kõik pinnad, mis vähegi pakkuda olid. Väheene omafinitseering ning soodsad intressimäärad muudavad ostmise üürimisest majanduslikult tulusamaks. Tugevale ostunõudlusele on reageerinud mitmed arendajad, tuues turule mitmeid müügis mõeldud arendusobjekte.

Turule jõudev uusehituse maht on 2006. aastal märgatavalt suurenenas võrreldes eelnevate aastatega. Kui 2005. aastal jõudis turule ca 25 000 m² büroopinda, siis 2006 aastaks on plaanitud turule tuua poole suurem hulk büroopinda - ca 55 000 m².

Valik uusi büroofoonide Tallinnas

Aadress	Pind, m ²	Valmistämhtaaeg
Pärnu mnt 102c	ca 10 000	sügis 2005
Jõe tn 4a	ca 5 000	talv 2006
Rävala pst 4	ca 8 500	suvi 2006
Pärnu mnt 153	ca 2 000	kevad 2006
Veerenni tn 58b	ca 5 000	kevad 2006
Mustamäe tee 46	ca 4 200	sügis 2006
Liimi tn 1b	ca 3 000	talv 2005
Katusepapi 8	ca 2 500	talv 2006
Foorum	ca 5 000	sügis 2006
Pärnu mnt 139	ca 6 000	suvi 2006
Pärnu mnt 139e	ca 5 000	suvi 2006
Peterburi tee 2f	ca 7 000	kevad 2006
Tornimäe kaksiktorn	ca 7 000	2006
Lõotsa 2	ca 20 000	kevad 2006

Plaanitavad büroohooned:

Dvigateli piirkond, Rotermanni kvartal, Lubja 4, Pärnu mnt 158, Veerenni 53b

Nõudlus

Büroopindade turul on peamiseks nõudluse kasvu tekitajaks endiselt olemasolevate ettevõtete laienemine ning majanduse kiire arengu käigus Eestis tegevust alustavad uued nii välismaised kui ka kohalikud ettevõtted. Ostusoovi põhjustajaks on lihtne matemaatika, kui võrreldakse üüri- ja laenu/liisingmakseid, mis tänaste üürihindade ning laenu/leasingimuste juures on sageli samas suurusjärgus. Enam on ostusoovid levinud väiksemate ja kiire laienemise ambitsioonita ettevõtete hulgas, kelle töötajate hulk lähiaastatel märkimisväärselt ei muutu. Üha rohkem ostetakse büroopindu investeerimise eesmärgil, et omada stabiilset igakuist kassavoogu. Kõige suurem nõudlus valitseb kuni 100 m² suuruste äriruumide vastu. Äripinna ostmises näevad paljud ettevõtted soodsat võimalust investeerimiseks, säästes üürimaketelt ning teenides ruumide turuväärtuse kasvult.

Peamiselt eelistavad ruume endale osta kohaliku päritoluga ettevõtted samas kui väliskapitalil ettevõtted eelistavad sageli ise kinnisvara mitte omada ning seetõttu ruume üürida. Uutes büroofoonetes asuvate bürooruumide müügihind algavad hinnatasemelt ca 17 000 kr/m². Ostjatest moodustavad enamiku erinevad investorid, kellel on huvi uute büroopindade soetamiseks eelkõige investeerimiseesmärgil ning sooviga büroopinna võimalikult üürnikule leida.

Sarnaselt eelnevate perioodidega on enim nõutud kuni 100 m² suurused hea ligipääsuga kesklinna esinduslikes hoonetes paiknevad parkimisvõimalusega büroopinnad, kus üürihind ei ulatu üle 170-180 kr/m²/kuus. Märgatav nõudluse kasv on kvaliteetsete, uute büroofoonete pindade osas. Kasvanud on nõudlus ka suuremate (400-1000 m²) pindade vastu. Samuti eksisteerib jätkuvalt nõudlus äärelinna hiljuti kapitaalselt renoveeritud või ehitatud hoonetes paiknevate kõigile kaasaja kvaliteedi ja tehnilistele tingimustele vastavate pindade järele hinnaklassis 150-160 kr/m²/kuus. Klient on muutunud üha nõudlikumaks kvaliteedi osas. Üha loomulikumaks on muutunud parkimiskohtade eest tasu küsimine, mis on viinud tasuliste parklakohtade laienemiseni kesklinnast väljapoole.

Vakantsus

2005 aasta teine poolaasta täitis enamuse uutest valmivatest büroofoonetest üürnikutega. Eelkõige on vähenenud Tallinna kesklinnas paiknevate büroofoonete vakantsused, millest enamuse opereerib täna ca 100%-ilise täituvustaseme juures. Selline vakantsustase annab tunnistust sellest, et nõudlus on viimasel poolaastal kasvanud, mis loob head eeldused lisanduvate büroofoonete edukaks majandamiseks.

Kuigi üsna sagedaseks trendiks on see, et vanematelt B-kvaliteediklassi pindadelt toimub üürnike liikumine uuematele ja kvaliteetsematele pindadele, ei ole see siiski toonud endaga kaasa vakantsustaseme olulist tõusu B-kvaliteediklassi odavamatel pindadel, sest selliste pindade kasutajateks on sageli uued alustavad ettevõtted, milliste juurdekasv majanduse üldisest arengust tulenevalt on olnud märkimisväärne.

Arvestades lähitulevikus turule lisanduva büroopinna hulka, on oodata lühemas perspektiivis vakantsustaseme tõusu, kuid majanduse arengu jätkamisel samasuguses trendis, võib pidada turu absorbeerumismäära suhteliselt kõrgeks, mistõttu pikemas perspektiivis keskmiste vakantsustaseme olulist tõusu oodata ei ole.

Äärelinna büroofoonete vakantsuste muutumise trend on sarnane kesklinnaga, st vakantsustase on püsinud samal tasemel sarnaselt eelneva perioodiga. Enamuse äärelinna kaasaegsetest büroofoonetest on stabiilselt vähemalt 90-95%-lise täituvusega, ca kolmandik on 100%-lises hõivatud.

Üürihinnad

Kesklinnas asuva maa oluliselt kallinenud hinnatase ei kajastu veel büroopindade üürihindades. Samuti hoiab keskmist hinnataset all mittekaasaegse büroopinna pakkumine. Kuna nõudlus mittekaasaegse büroopinna vastu on pidevas langustrendis ning uute lisanduvate büroofoonete üürihinnad on tugevalt mõjutatud kallinenud maa hinnast, on oodata kaasaegsete büroopindade üürihindade kasvu. 2006. aasta talvel

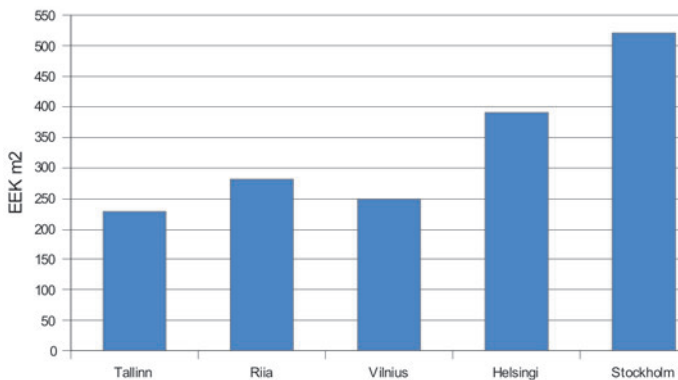
Keskmesed üürihinnad 2006. a. algus

	Tallinn City, kesklinn	Kesklinn	Peterburi mnt	Mustamäe
A+	200-250.-			
A	170-200.-	160-175.-	140-160.-	160-170.-
B	120-150.-	100-140.-	90-130.-	100-130.-

Allikas: Kinnisvarabüroo Uus Maa äripindade osakond

on Tallinna kesklinnas A klassi büroopindade ruutmeetri hinnad keskmiselt 170-200 kr/m²/kuus.

Kesklinnast väljaspool pole kaasaegsete kontoripindade osas viimase paari aasta jooksul märkimisväärsed hinnamuutusi toimunud. Äärelinna kaasajastatud büroohoonetes on keskmine büroopinna ruutmeeter stabiilselt püsinud ca 140-160 kr/m²/kuus, üksikutes uutest spetsiaalselt tellija jaoks rajatud nn mittespekulatiivsetes ehitistes kuni 180 kr/m²/kuus. Pakkumist ületav nõudlus ning kesklinna piiratud büroopindade pakkumine ja sealsed probleemataolised parkimisvõimalused hoiab nõudluse äärelinna büroopindade vastu kõrgel, mis annab alust uskuda

Büroopindade tippüürid, kr/m²/kuus

Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA

hindade stabiilsena püsimises või mõningasse hinnatõusu tulevikus.

Võrreldes büroopindade üürihindasid Tallinnas ja teiste lähiümbruse riikide pealinnades on märgata Tallinna büroopindade üürihindades jätkuvalt tõusupotentsiaali. Üürihindade tõusuks avaldab survet ka tõusnud ehitushind ning maa hinna kasv.

Ostu-müügitehingud

Viimase aasta jooksul on mõjunud potentsiaalsete ostuhuviliste arvu kasv (kohalikud pensionifondid, kinnisvarafondid, välismaised institutsionaalsed ja erainvestorid) ning riskifaktorite (seadusandlik risk, poliitiline risk, likviidsusrisk) vähenemine büroohoonete tehingute arvule ja müügihindadele positiivselt. 2005 aasta teisel poolel toimusid päris mitmed ostu-müügi tehingud suuremate büroohoonetega, millest võiks esile tuua Shveitsi maja, Vasara büroohoone, Türi tn 9, Mustamäe tee 44, Narva mnt 9a, Maakri tn 23a. Tehingud toimusid 8-9% tootlustasemel.

Tehinguid suuremate büroohoonetega segab eelkõige objektide suhteliselt väikene hulk ning situatsioon, kus müüjate ootused on endiselt mõni protsent madalamal tootlustasemel kui seda on enamuse ostjate valulävi, mis üldjuhul on liikumas üha enam 8-9% tootluse piirimaile. Kuigi sarnase tootlusega kvaliteetkinnisvara ostjal on arvestatavaks alternatiiviks kinnisvara ostmise tunduvalt atraktiivsemates Euroopa linnades, ületab nõudlus ikkagi selgelt pakkumist.



Tere Maja, Pärnu mnt 139 e

KAUBANDUSPINDADE TURG

- kaubanduskeskuse omanik valib ise kliendi
- keskused teevad laienemisplaanid
- vanalinnas sihtrühmaks peamiselt turistidele suunatud kaubad
- keskustel paindumatud ja klienti siduvad üürilepingud

Pakkumine

2005 aasta teisel poolel ei ole kaubanduspindade turu pakkumispooles olulisi muutusi toimunud, sest olulisel hulgal uusi spekulatiivseid pindasid turule lisandunud ei ole. Kui 2005. aasta esimesel poolel kaldus kaubanduspindade sektor veidi ülepakkumisele, siis 2005. aasta teisel poolel jätkunud kiire majanduskasv ja ettevõtjate arvu suurenemine on viinud nõudluse kõrgele, mis ületab selgelt pakkumist ja muutnud turu üürileandjakeskseks. Nimetatud trendid avalduvad selles, et kaubanduspindade omanike „ukse taga“ on sageli pikk üürnike järjekord ning eksisteerib surve üürhindade suurenemisele.

Jätakuvalt võib kaubanduspindade sektoris oodata kinnisvaraala arendustegevust oma tegevuse laiendamiseks erinevatelt toidukaupluste kettidelt, kuid peamiseks takistuseks on muutunud atraktiivsetes kohtades asuvate kruntide vähesus.

Kuna Tallinnas puuduvad suuremad ostutänavad, siis on kaubandus peamiselt kolimas erinevatesse ostukeskustesse, mis on üha enam oma osatähtsust suurendanud. Samuti on ka nõutud just eraldi olevad kaubanduspinnad, mille puhul on eelkõige eelistatud hea nähtavusega ning rohke inimvooluga tänavad. Vähegi aktiivsemates piirkondades paiknevatele kaubanduspindadele on huvilisi palju, mis võimaldab vabaneva pinna lühikese ajaga uuesti üürile anda. Tulenevalt sarnaste pindade juurdekasvu puudumisest ei ole oodata selliste pindade vakantsustasemetega tõusu ega üürhindade langust.

Kesklinna ja muude piirkondade aktiivsete jalakäiate vooga piirkondades paiknevate esimese korruse kaubanduspindade järele on nõudlus jätkuvalt suur, ületades märgatavalt pakkumist. Vanalinnas ja kesklinnas on eraldi seisvad kaubanduspinnad muutunud üha kitsama suunitlusega ning suunatud peamiselt turistidele, kuna traditsiooniline kaubandus on üha enam kolimas kesklinnas väljaspoole peamistesse ostukeskustesse, kus on garanteeritud piisavalt suur küllastajate voog, mida toetavad head parkimisvõimalused ning võimalus teostada kõik sisseostud ühest kohast.

Suur nõudlus kaubanduskeskuste pindade järgi on pannud suuremaid ostukeskuseid laienemisplaanide peale mõtlema nt Kristiine, Magistral, Järve Keskus, Roccal al Mare. Soodne turuseis kaubanduskeskuste omanikele annab neile võimaluse valida just neile sobiv klient, kes sobib nende keskusesse. Kaubanduskeskuste turul on tingimuste dikteerijaks üürileandja, millega seoses on keskustel küllaltki paindumatud ja klienti siduvad üürilepingud, millega keskuste omanikud kaitsevad ennast suure üürnike liikumise eest.

Nõudlus

Majanduse ja üldise tarbimiskasvuga seoses on nõudlus kaubanduspindade turul pigem tõusutrendis jätkuvalt

ületab nõudlus pakkumist atraktiivsete pindade osas ning jääb alla vähem atraktiivsete pindade osas, millelt kaubandus või teenindus on pigem kolimas suurema külalastatavusega ostukeskustesse. Samas ei ole suurenenud kaubanduspindade vakantsused üheski kvaliteediklassis, mis annab tunnistust pindade omanike mõningasest paindlikusest hindade diferentseerimisel.

Suuremad kaubanduspinnad Tallinnas*

Kesklinn ja lähipiirkond

Stockmann	Liivalaia tn 53	19 700 m ²
Tallinna Kaubamaja	Gonsiori 2/Kaubamaja 1	17 400 m ²
Lemon	Estoni pst 1/3	2 700 m ²
Viru Keskus	Viru väljak 4	5 500 m ²
Viru Keskuse laiendus	Viru väljak 4	25 000 m ²
WW Kaubamaja	Aia tn 3/V-Viru tn 10	3 400 m ²
Rotermanni Ärikeskus	Mere pst 4	3 000 m ²
Merekeskus	Mere pst 10	2 800 m ²
De La Gardie Kaubamaja	Viru tn 13/15	1 600 m ²
Denimi kaubamaja	Viru tn 13/15	1 400 m ²
Sikupilli Keskus	Tartu mnt 87	16 800 m ²
Torupilli Selver	Vesivärava 37	5 000 m ²
Kristiine Keskus	Endla tn 45	29 500 m ²
Sadamarket	Sadama tn 8	6 000 m ²
Norde Centrum	Lootsi tn 7	13 500 m ²
Kokku:		153 300 m²

Mustamäe

Kadaka Keskus	Tammsaare tee 116	26 000 m ²
Magistral 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 Citymarket	Sõpruse pst 174/176	5 500 m ²
Kokku:		57 500 m²

Lasnamäe

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
Kaubanduskeskus	Vikerlase tn	2 000 m ²
K-Rauta-Kesko	Peterburi tee 61	10 000 m ²
Mustakivi Citymarket	Mustakivi tee 13	10 000 m ²
Kokku:		38 300 m²

Haabersti

Rocca Al Mare Kaubanduskeskus	Paldiski mnt 102	28 200 m ²
Merimetsa Selver	Paldiski mnt 56	5 000 m ²
Ehitusmaailm	Paldiski mnt	8 000 m ²
Citymarket	Rannamõisa tee	12 000 m ²
K-Rauta-Kesko	Paldiski mnt 108a	8 000 m ²
Kokku:		61 200 m²

Nõmme

Konsum	Tihniku tn 5	7 100 m ²
Laagri Maksimarket	Pärnu mnt 558 a	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 m²

Pirita

Pirita Selver	Rummu tee 2	5 000 m ²
Regati Maja	Merivälja tee 1	1 500 m ²
Kokku:		6 500 m²

Järve

Silikaadi Kaubahoov	Pärnu mnt 236	32 000 m ²
---------------------	---------------	-----------------------

Keskised kaubanduspindade üürihinnad talv 2006.a. (ca 100 m², I korrus)

Kaubanduskeskused, kaubamajad kesklinna piirkond	300 - 600 kr/m ²
Kaubanduskeskused äärelinna piirkonnas	180 - 300 kr/m ²
Kaubanduspinnad jalakäijate tänavatel sädalinnas/kesklinnas	400 - 600 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad kesklinnas	150 - 350 kr/m ²
Muud kaubanduspinnad väljaspool kesklinna	140 - 200 kr/m ²

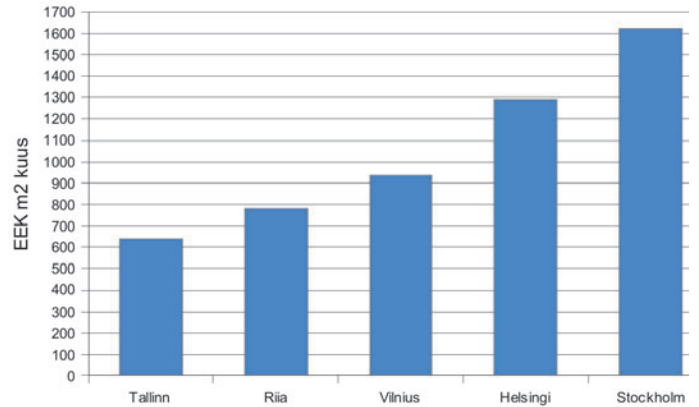
Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA äripindade osakond

Kaubanduspindade turul ületab jätkuvalt nõudlus kaubanduskeskustes ja nendest väljaspool heades asukohtades paiknevate kaubanduspindade järele pakkumise.

Üürihinnad

Üldistades võib väita, et kaubanduspindade turg on muutumas üürileandjakesksemaks. Samas sama turusektori erinevates lõikudes on situatsioon mõnevõrra vastandlik, sest heade pindade nõudlus ületab pakkumist tekitades survet hinnatõusuks samas kui keskpäraste või vähematraktiivsete pindade pakkumine on tasakaalus nõudlusega hoides selliste pindade üürihinnad stabiilsena. Eelnimetatu tähendab kokkuvõttes Uus Maa poolt varem prognoositud üürihindade diferentseerumise jätkumist. On selge, et vähematraktiivsete kaubanduspindade omanikel pole võimalust üürihindasid kergitada.

Parimas kohas asuvate kaubanduspindade tippüürid



Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA

Endiselt on üürileandjad huvitatud üürilepingute muutmisest rohkem siduvateks, sest siduvad lepingud tähendavad üürile antud objektile üldjuhul kõrgemat turuväärtust. Peamiselt tähendavad siduvad lepingud lisanduvaid üürnikupoolseid kohustusi ja garantiisid lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral. Parimad võimalused tingimuste karmistamiseks on uutel keskustel, mis reeglina sõlmivad kõigi üürnikega suhteliselt standardsed kokkulepped. Lepingutingimuste karmistamist võib pidada positiivseks trendiks, hoides ära vähemtõsiste katsetajate üritused ning parandades kogu kaubanduskeskuse üürnike kvaliteeti.



Ülemiste keskus

TOOTMIS- JA LAOPINDADE TURG

- otsitakse kaasaegseid pindasid
- müügi-pakkumiste vähesus
- jätkuv tehnokülade areng põhimagistraalide ümbruses
- maa ja ehitamine on kallinenud
- uusehitus on hoogustunud
- võtmesõnad nähtavus, kommunikatsioonid, planeeringud ja tööjõu kättesaadavus
- trend on omamine

Pakkumine

Varem industriaalpinde sektoris valitsenud kvaliteetse pinna pakkumise vähesus ning sellest tekkinud defitsiit on leidnud arendajate poolt vastukaja pakkumine on kasvanud, kuigi pole nõudlusele järele jõudnud. Tootmis- ja laopindade turg on muutunud üha atraktiivsemaks, mida näitab ka kinnisvarafondide suurenev huvi antud sektori vastu. Valmimas on mitmeid erineva suuruse, asukoha ning otstarbega pindu, millele otsitakse sobivaid üüri- ja laopindasid. Selgelt on rahuldamata veel vajadus väiksemate laopindade järele kesklinnast hästi ligipääsetavates asukohtades.

Uute pindade pakkumise kasvu taga on eelkõige potentsiaalsete klientide kõrged nõudmised ja ootused soovitud tootmis- või laopindade osas. Renoveeritud hoonetele eelistatakse võimalusel uusi, mis rajatud täielikult kaasaja nõuetele vastavalt. Suurenenud nõudluse tõttu on 2006 aastal valmimas mitmeid mastaapseid laokomplekse. Pinna ostmisel või üürimisel on peamisteks võtmesõnadeks nähtavus, kõrged ehitusstandardid, olemasolevad kommunikatsioonid, planeeringud ja tööjõu kättesaadavus.

Konkreetsena näitena uute industriaalpinde uutest pakkumisest saab siinkohal välja tuua Tallinna külje all Saue asuvat Via-Baltica Logistikakeskust. Nimetatud logistikakeskuse esimene etapp valmib plaanide kohaselt 2006 aastal. Logistikakeskuses on ca 18 000 m² laopinda ning olemas on ca 29 000 m² suuruse pinna juurdeehitamise võimalus. Kontoripinda on keskmiselt ca 1 000 m².

Lisaks on 2006 aasta sügisel valmimas Vana-Narva mnt arenevas tööstuspiirkonnas kaasaegne lao- ja tootmiskompleks. Hoone juurde kuuluvad kõik kaasaegsed kommunikatsioonid. Planeeritav pindala on 5000m². Hoone planeerimisel ja väljaehitamisel võetakse arvesse üüri- ja laopindade nõudeid. Hind alates 80 eek/m², millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks.

Väga aktiivne on Tartu mnt Jüri piirkond, kuhu Tallinna linna piiri ja Jüri vahele on soetanud kinnistuid mitmed kohalikud ettevõtted, kes plaanivad sinna üle viia oma tootmise või laod. Seega on Tartu maanteest ja Jüri piirkonnast lähiaastatel saamas üks kiiremini arenevat tootmis- ja laopindakompleksi. Eriti populaarsed on tehnokülad, kus tegevuse alustamine on enamjaolt odavam ning vähem riskantne kui eraldi paiknedes, lisaargumendiks on ka külanähtavusest tekkiv sünergia. Selgelt on eelistatud ka linnaläheduses paiknev maa vaatamata suurele hinnavahele. Linnalähedus tähendab üldjuhul väiksemaid transpordikuluseid ning ka tööjõudu leiab hõlpsamini.

Jätkuvalt on pakkumisel hulk 1960-80-ndatest aastatest pärinevaid lao- ja tootmishooneid, mis ei vasta enamiku ostjate nõuetele, kuid paremate valikute puudumisel ollakse siiski valmis ostma ka selliseid hooneid. Suuremal või vähemal määral amortiseerunud või ostjale mitte täielikult sobivate hoonete ostumüügi tehingute toimimise eelduseks on see, et nende objektide tehinguhinnad jäävad madalamale tasemele kui seda on nende arendusmaksused. Hoonete hea logistilise asukoha korral on

ostu- ja üürihuvi püsiv, kuna sageli on vanemate tootmis- ja laohoonete müügihinnad madalamad kui nende jääkasendusmaksumus. Kahe-kolme aasta perspektiivis võib tekkida vanemate pindade ülepakkumine.

Nõudlus

Sarnaselt 2005 aasta esimese poolega leiab suur osa kaasaegse industriaalpinna nõudlusest lahendi ise ehitamise teel. Lisaks nappivale pakkumisele kvaliteetse ning tingimuste sobiva pinna osas soodustab ise ehitamist arendamiseks sobivate kruntide olemasolu ning pankade soodsad krediitingimused. Uusi tootmishooneid on kerkimas seetõttu praktiliselt iga Tallinnast väljuva põhimaantee äärde, kusjuures nõu mõjuraadiuseks võib pidada ca 25 km piirkonda Tallinnast.

Enimnõutud laopindade piirkonnad

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

Lähimatel perioodidel on endiselt põhiliseks nõudluse kasvu tekitajaks majanduse üldine areng, mis võimaldab ettevõtetel investeerida ning seeläbi jõudsalt areneda. Kuigi täna on parimad võimalused uute hoonete ehitamisel suuretegevõtetel, kellel ei ole probleeme võrkkapitali kaasamisega, on võimalused paranenud ka väikefirmadel. Lõviosa uute hoonete ehitamisel moodustavad välistaustaga ettevõtted või kohalikud edukad ja edumeelsed ettevõtted.

Eelmises turuülevaates väljatoodud trend, mille kohaselt on Tallinn kaotamas tootmisettevõtete silmis tõmbekeskuse mõju, on jätkuv - tootmisettevõtte viivad oma tootmisüksusi Tallinnast ja teistest suurematest linnadest eemale sisemaale. Sellise tegutsemise üheks põhjuseks on eelkõige maapiirkondade tootmisotstarbelise kinnisvara marginaalne hind, mis on kordades madalam kui seda on sarnaste hoonete jääkasendusmaksused ja hinnatasemed suuremate linnade läheduses. Tootmisüksuste kolimisel maapiirkondadesse on põhiliseks teguriks piisava tööjõu olemasolu lähipiirkonnas.

Üürihinnad

2005 aasta sügisel valitseva ostu- ja ise ehitamise perioodil ei ole olnud võimalik realiseeruda industriaalpinde üürihindade tõusul, mistõttu on tõusvate ehitushindade ning maa turuväärtuse kontekstis industriaalpinde tootlustasemed langemas. Üldist hinnataset ületavaid üürihindasid võib kohata juhul kui mingi konkreetne objekt on ehitatud eritingimuste kohaselt mingi konkreetse kasutaja vajadusi silmas pidades. Üldise tootmis- ja laopindade ressursi uuenemise kaudu tõuseb küll lao- ja tootmispindade keskmine üürihind, kuid sektoriteks jaotatuna ei ole olulisi muutusi hinnatasemetes oodata.

Laopindade üürihinnad on tõusnud 2005.a. jooksul maksimaalselt 10%

Harjumaa	uued	renoveeritud	vanad
Enimnõutud piirkonnad	70 - 100.-	60 - 85.-	10 - 40.-
Vähemnõutud piirkonnad	-	50 - 70.-	5 - 25.-

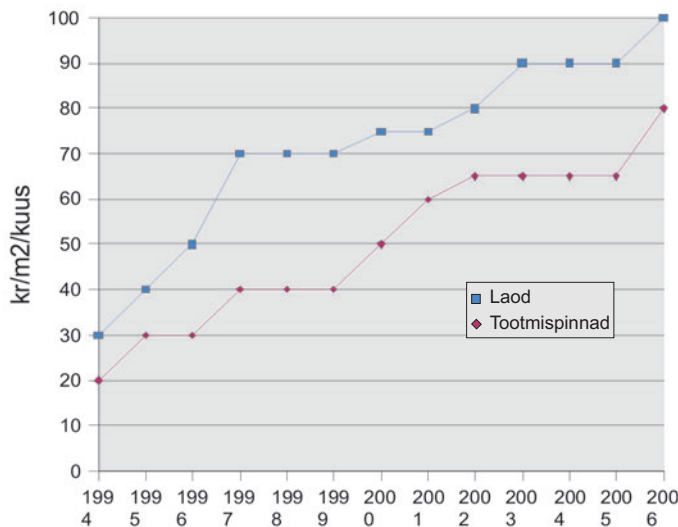
Allikas: Kinnisvarabüroo Uus Maa äripindade osakond



Via Baltica Logistikakeskus

Uus Maa on jätkuvalt seisukohal, et lähima paari aasta jooksul ei ole tootmis- ja laopindade üürihindade märkimisväärset muutumist oodata. Hinnatõusu perspektiivi puudumist kinnitavad võrdlusandmed teiste Euroopa riikide tootmis- ja laopindade üüritasemete kohta. Hinnalangus ei saa aga toimuda tänu kasvavatele ehitus- ja maahindadele ning langevatele tootlusnormidele.

Tootmis- ja laopindade tippüürid Tallinnas



Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Ostu-müügitehingud

Ostu-müügi tehingute hulk on viimastel perioodidel suurenenud. Kasvanud tehingute arvu taga on eelkõige ettevõtete eelistus soetada objekt laenu abil endale mitte niivõrd olla üürnikuks. Hetkel pankade poolt pakutavad finatseerimistingimused on sedavõrd soodsad, et muudavad ostmise üürimise asemel majanduslikult mõistlikumaks. Nagu eelnevalt pakkumist puudutavas alapunktis mainitud, ostetakse parema puudumisel ka amortiseerunud ja/või ostjale mitte täielikult sobivaid hooneid, kuid seda eelkõige juhul kui objekti asendusmaksumus on madalam tehinguhinnast. Seega seab vanemate tootmis- ja laohoonete hinnatõusule selge piiri ette maa- ja ehitushindade muutumine, sest mingist piirist alates ei ole mõtet osta vana tootmis- või laohoonet, kuna uue hoone ehitamine tuleks majanduslikult otstarbekam.

Tootmis- ja laopindade soetajad võib laias laastus jagada kaheks: kohalikud ettevõtted on valmis ostma nii vanemaid hooneid kui ka ise ehitama, kuid välismaised ettevõtted eelistavad kas ise uute hoonete ehitamist või kaasaegsete hoonete üürimist.

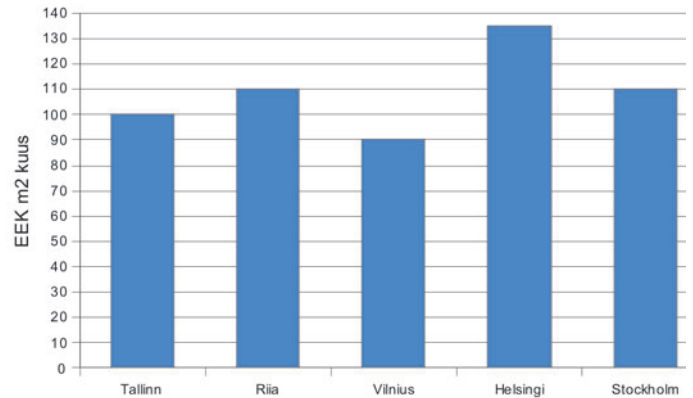
Tootmis- ja laopindade osutnõudluse kasv on parandanud tootmis- ja laohoonete likviidsust viimastel perioodidel. Müümiseks ei ole erilisi probleeme kui tegemist on vähegi universaalsema objektiga või logistiliselt soodsas asukohas paikneva objektiga. Eriotstarbelise kinnisvara müümine on endiselt keskmisest oluliselt keerulisem ning sõltub olulisel määral otsja äriplaanist ja/või objekti asukohast.

Krandid

Viimastel perioodidel edukaks osutunud industriaalkinnisvara rajamiseks sobivate kruntide arendusprojektide edu on julgustanud arendajaid turule tooma uusi projekte. Industriaalkinnisvara arendamiseks sobivate kruntide pakkumine on enim kasvanud Tallinn-Tartu mnt äärsel aladel, kus aktiivne tegevus ulatub ca 25km kaugusele Tallinnast. Samuti on arendustegevus olnud aktiivne nii Pärnusse kui ka Peterburgi suundul suunal.

Varasematel perioodidel alustatud Pärnu ja Tartu mnt ääres asuvate suuremate tehnokülade hulgas on edukaimaks

Tootmis- ja laopindade tippüürid lähiriikides



Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA äripindade osakond

osutunud Tännassilma Tehnoküla, kus on valminud 2005. aastal küllaltki suur hulk hooneid, mis on kõik edukalt üürnikud leidnud. Ka Jüri alevikus asuvas Jüri Tehnopargis on juba valmis/valmimas hulk hooneid.

Lisaks Jüri ja Tännassilma tehнопargile on Tallinna linnas Lasnamäel 2006.a keskel lõppemas Lasnamäe tööstuspargi infrastruktuuri väljaehitamine. 2006.a alguseks oli 18 kinnistust vabad kõigest 6. Lasnamäe tööstuspargis on tööstusega tegelevaid ettevõtteid üle 2/3 ja ülejäänud on tööstuse teenindamisega seotud ettevõtted. 2009. aastaks peaks olema kõik tootmisettevõtted välja ehitatud ja käivitatud. Tehno- ja tööstusparke eelistatakse eelkõige sellepärast, et uue tootmisüksuse rajamine üksikuna keset põldu on oluliselt kallim, kui teha seda tehнопargis, kus tänu tööde suuremale üldmahule suudab arendaja infrastruktuuri ehitada välja odavamalt.

Arendatavad tööstuspargid Harjumaal

- Tännassilma tehnoküla
- Jüri tehнопark
- Lasnamäe tööstuspark
- Keila tööstuspark
- Maardu tööstuspark
- Muuga tööstuspark

Tööstuspargi ja tehнопargi peamiseks erinevuseks on see, et tööstuspargid on peamiselt orienteeritud tootmisettevõtetele, tehнопargid on vabamad vastu võtma erineva suunitlusega ettevõtteid (hulgikaubandus, logistika jt).

Edukaks osutunud arendusprojektid on tekitanud enda ümber arendustegevuseks soodsa tsooni. 2005. aasta teisel poolel on müüki jõudnud veelgi mitmeid Tartu mnt ääres asuvate industriaalkinnisvara ehitamiseks arendatud krunte. Nimetatud kruntide müügiedu on olnud hea ning hinnatase, millel on toimunud kruntide realiseerimine on olnud vahemikus ca 500-1100 kr/m². Lisaks Tartu mnt piirkonnale on kiire areng toimumas ka kõikide teiste põhimaantee äärsel aladel. Nõutavaimaks suuruseks tootmis- ja laohoone ehitamiseks sobival krundil on täna jätkuvalt ca 5 000 m².

Lao- ja tootmispindade rajamiseks sobivate kruntide hinnad (ca 3 000 - 10 000 m²)

	Vahetult maantee ääres	Maanteest eemal
Peterburi mnt	425 - 1 000 kr/m ²	300 - 650 kr/m ²
Tartu mnt	800 - 1 700 kr/m ²	250 - 800 kr/m ²
Pärnu mnt	150 - 900 kr/m ²	150 - 400 kr/m ²

Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA äripindade osakond

KINNISVARAINVESTEERINGUD

- väliskapitali huvi jätkuv kasv
- mitmed suuremad tehingud rahavooge tootvate objektidega
- arendustegevus on väga aktiivne, sobilike kruntide defitsiit
- raha hulk on suurem kui investeerimiseks sobivate objektide arv
- pikaajalised investorid, kelle eesmärk pole spekulatiivne tulu

Kinnisvarainvesteeringute turgu iseloomustab 2005. a. teisel poolel eelkõige fakt, et väliskapitali huvi Eesti kinnisvaraturule investeerimiseks on suur, mistõttu ületab raha hulk turul potentsiaalsete investeerimisobjektide poolt pakutavad võimalused ning ärihoonete tootlused on jätkanud langemist. Raha investeeringuteks pärineb valdavalt Skandinaaviast, Venemaalt, Iirimaa, Suurbritanniast, Itaaliast jne. Järjest rohkem on saabumas pikaajalisi investorid, kellel on peamine huvi osta stabiilset pikajalist rahavoogu tootvaid objekte.

Büroohooned

2005 aasta teisel poolel toimusid mitmed suuremad kaasaegsete büroohoonete teostatud ostu-müügi tehingud. Näiteks vahetasid omanikku Sveitsi Maja, Vasara büroohoone, Türi tn 9, Mustamäe tee 44, Narva mnt 9a, Maakri 23a, Ahtri 12 B.

Tehinguid oli võrreldes 2005. aasta esimese poolega tunduvalt rohkem, kuid üldiseks takistuseks on potentsiaalsete objektide vähenenud arv ning kvaliteetkinnisvara omanike ootused, mis on viinud müügiks pakutavate kvaliteetsete büroohoonete tootlused tasemele 6-8%, mõnel juhul isegi madalamale tasemele. Suurema arvu tehingute toimumist hoiab endiselt tagasi ostjaid ja müüjaid lahutav 1-2% vahe tootlusnõuetes, mis tõenäoliselt ei kao ka lähimate aastate jooksul. See hoiab tagasi turu aktiveerumist, samuti pole omanikel ka üldjuhul alternatiivseid investeerimisvõimalusi. Tänapäevases olukorras pakuvad investoritele jätkuvalt huvi kvaliteetkinnisvara objektid, mille tootlusnumber on vähemalt 8-9%, kuid pakkumise puudumisel õnnestub ka madalamat tootlustaset aksepteeriva investori leidmine seda eelkõige juhul kui müügiks pakutav objekt on hästi majandatud ja madala riskitasemega. Sageli on suurimaks probleemiks büroohoonete puhul rendilepingud, mida saab 3-6 kuulise etteteatamisega lõpetada.

Kaubanduskeskused

2005 aasta teine pool algas Eesti kinnisvaraturul ühe suurima ostu-müügi tehinguga, kui Rocca al Mare kaubanduskeskus müüdi Soome päritolu investorile. Tehingusumma jäi veidi alla ühe miljardi krooni (972 miljonit) ning tootlustase jäi suurusjärku 8,5 9,5%. Rocca al Mare keskuses on müügipinda ligi 28 000m². Samas peab arvestama eelnenud tootlusnumbrit tõlgendamisel fakti, et lisaks olemasolevale rahavoole sisaldas tehingu objekt ka mõningast arenduspotentsiaali keskuse laiendamise näol.

Lisaks Rocca al Mare rekordilisele ostu-müügi tehingule toimusid 2005. aasta teisel poolel mitmed teisedki suuremahulised tehingud erinevate kaubanduskeskustega, millest võiks välja tuua Merimetsa ja Torupilli Selveri, WW Passaazi, EuroMekka kaubakeskuse ja ka tehingu Lasnamäe Maksimarketiga.

Kaubanduskeskused on jätkuvalt tootlustasemetel poolest võrreldavad samal tasemel büroohoonetega, st kaasaegsete ja hästi majandatud kaubanduskeskuskusi ollakse valmis ostma tootlustasemetelt 8-9%.

Kuna ostu-huvi kaubanduskeskuste vastu on jätkuvalt suur, võib lähitulevikus oodata veelgi uusi tehinguid kaubanduskeskustega.

Elamispiinnad

Jätkub trend, mille kohaselt muutuvad suurarendajate projektid mastaapsemateks ning väiksemate arendusprojektidega tegelevad nü üksiküritajad. Elamispiinade arendamine jätkub nii kesklinnas kui ka äärelinnas. Kuna kesklinnas on mastaapsemate projektide teostamiseks suhteliselt vähe võimalusi, arendatakse mastaapsemaid projekte valdavalt äärelinnas ning kesklinna piirkonnas pigem ühe-kahe maja projekte. Samas on ka kesklinna piirkonnas kavandamisel mitmed mastaapsemad projektid (Rotermanni, Lutheri kvartal).

2005. aasta teisel poolel puudus jätkuvalt märkimisväärne seos arendusprojekti edu ja selle asukoha vahel, müüdi kõik, mis müüa oli. Müügiks läks praktiliselt kõik, mis turule toodi lihtsalt paremas asukohas asuvad objektid oli võimalik realiseerida kõrgemal hinnatasemel, korterite hinnad tõusid aasta lõpus päevadega.

Vanalinnas paiknevat kinnisvara peetakse jätkuvalt riskivabaks investeeringuks, sest sarnase piiratud kogumi hinnatase on pikemas perspektiivis kindlasti tõusev. Jätkuvalt ollakse huvitatud korterite ning suuremate kinnistute omandamisest, kuid tehingute vähesuse taga on piisava pakkumise puudumine. Kinnisvara hindu võib seejuures oluliselt mõjutada üürilepingu olemasolu kindla ning

usaldusväärse saatkonna või välisfirmaga. Et rahavood sarnastel kinnisvaraobjektidel moodustavad ca 5-6%-lise tootluse, on valdav osa taolistest investeeringutest rajatud soetatava kinnisvara väärtuse tõusule.

Kinnisvarafondid

2005 aasta maikuu asutati LHV ja Uus Maa koostöös Baltikumi ja Ida-Euroopa kinnisvaraturule suunatud kinnisvarafondi - Eastern Europe Real Estate Investment Trust (lühendatult EE REIT). Tegemist on suunatud emissiooniga fondiga, mille võlakirju on detsembris 2005 märgitud 15,3 miljoni Euro eest. 2006 aasta lõpuks on kavas kasvatada fondi kaasatud investeeringute maht 500 miljoni kroonini. Alustatakse riikidest mille turgusid tuntakse Eestist, Lätist ja Leedust. Edaspidi on võimalik liikumine teistes kiirelt arenevasse Ida Euroopa riikidesse, millest Bulgaariasse on juba esimesed investeeringud tehtud. Fond investeerib 60% ulatuses rahavoogu tagavatesse projektidesse ning 40% ulatuses kõrgemat oodatavat tootlust pakkuvasse kinnisvara arendusprojektidesse, oodatav tootlus on planeeritud vähemalt üle 20% omakapitali tootlust aastas. Selline struktuur võimaldab pakkuda investoritele nii kvartaalseid intressimakseid kui ka kapitalikasvu. Eesmärgiks on pakkuda likviidsust ja kõrgemat kogutootlust kui tavapärasel kinnisvarafondid.

Põhiliseks erinevuseks EE REIT ja seni turul tegutsenud kinnisvarafondide vahel on see, et uus fond paigutab investeeringuid lisaks kassavoogu tootvatele objektidele ka suhteliselt kõrgemat tootlust pakkuvasse arendustegevusse. 2006. aasta alguse seisuga oli fond investeerinud Tallinna kaubanduspiinade turule, korterelamute arendusse, Riia ja Tallinna lähiümbruse maaturule ja Bulgaarias asuvasse kinnisvarasse, osa Telliskivi kvartalisse ning soetanud A+ büroohoone, Shveitsi Maja, Roosikrantsi tänaval, kui ka Sõpruse kino nime all tuntud hoone Vana-Posti tänaval.

Varem turul tegutsenud kinnisvarafondid on jätkanud oma tegevust ning tulenevalt rahavoogu tootvate objektide vähesest pakkumisest ning alanenud tootlustasemetest on nii mõnigi seni rahavoogudesse investeerinud fond pööranud pilku ka hetkel väga aktiivsesse arendustegevusse.

Eestis tegutsevad tuntumad kinnisvarafondid 2006 kevad

Fond	Omanikud	Planeeritav omakapitali tootlus
Eastern Europe Real Estate Investment Trust	LHV ja Uus Maa (Eesti)	Üle 20%, millest garanteeritud kvartaalsed väljamaksed 1,5%
Baltic Property Trust Secura AS	BPT Group (Taani)	Üle 10%
Explorer Property Fund-Baltic States	Arco Vara ja East Capital = Arco Varavallitsemise AS (Eesti-Rootsi)	Üle 15%
Arco Balti Kinnisvarafond	Arco Balti Kinnisvarafond AS	Üle 20%
Citycon	Citycon OY (Soome)	Üle 10%
Evli Property Investments Baltic	Investeeringuspank Evli (Soome)	Üle 10%

Investeeringussoovitus

Kuna Eesti kinnisvaraturg on saavutanud üsnagi efektiivse toimimise ja seda eelkõige Tallinnas ning Tallinna lähiümbruses, on hüppestel hinnatõusude ning suurte spekulatiivsete kasumiteenimisvõimaluste leidmine üha enam raskendatud. Kuna Eesti teiste linnade kinnisvaraturg on Tallinnas toimuvast aasta-paari võrra arengust maas, on Eestisisest liikumas investeeritud muudesse piirkondadesse.

Varem oleme turuülevaadetes soovitanud pöörata pilke industriaalkinnisvarasse investeerimise suunas. Majanduse üldine areng ning pankade head laenuitingimused on loonud ettevõtete arenemiseks soodsa kliima, mis ühe väljundina on avaldunud tootmiskinnisvara nõudluse kasvus. Kinnitust sellele annab tööstusparkide edukas arendamine ja müük. Tulenevalt asjaolust, et kaasaegse tootmis- ja laootstarbelise kinnisvara pakkumine ei ole kasvanud ning kasvamisest jätkavat nõudlust suutnud rahuldada, võib pidada investeerimist nimetatud sektorisse pidada mõistlikuks tegevuseks. Kuna ka büroopiinade nõudlus on kasvanud ning kasvab lähitulevikus tõenäoliselt veelgi ning pakkumine ei suuda nõudlust rahuldada, on selge, et uute büroopiinade arendamisele on tänases Tallinnas ruumi.

Uus Maa kinnisvaraspetsialistide hinnangul on jätkuvalt heaks ja suhteliselt riskivabaks rahapaigutamise objektiks maa, millel on tõuspotsentsiaali. Eelistama peaks potentsiaalset defitsiiti, so suuremate teede äärsed alad, kesklinna krundid jms. Kui aga Eesti kinnisvaraturul teenitavad tootlustasemed ei rahulda, siis soovitate pöörata pilgu Eestist välja ning uurida võimalusi Horvaatia, Bulgaaria ja muude selle piirkonna riikide kinnisvaraturul investeerimiseks.

- aastalõpu hinnaralli, meeletu hinnatõus, aasta lõikes ca 40% osteti kõike, mis turule tuli, laenumahud kasvasid
- ostu-müügi tehingu keskmine periood vähenes märgatavalt
- tehingu keskmine väärtus jätkas kiiret kasvu
- tormijooks uutele pakkumistele
- 2006. a alguses turu stabiliseerumine

2005. aasta teist poolt iseloomustab turul olevate pakkumiste madal arv ning meeletu nõudlus korterite järele. Selle põhjuseks oli eelkõige soodne laenupoliitika ja inimeste kasvav soov investeerida kinnisvarasse. Enam ei vaadatud, mida osteti, vaid võeti seda, mis pakkumisel oli. Pakuti eelkõige vanades majades asuvaid kortereid, kuna enamused korteristajatest soovis uut eluaset uues majas.

Toimus pankade tihe rebimine praktiliselt iga kliendi pärast ning sellest tulenev järjest soodsamate laenuitingimuste pakkumine koostöös majanduse üldise arenguga, mis on andnud inimestele kindlustunde tuleviku ees ning sissetulekute kasvu, on hoidnud kinnisvaraturu elamispindade sektori jätkuvalt kuumana.

Ostu-müügitehingud toimusid ülilühikeste müügiperioodide jooksul. See tõi kaasa selle, et ostjad ei jõudnud uurida põhjalikult, mida täpselt ostavad. Tavalise mitmete nädalate asemel teostati müügitehing koos notariaalse vormistamisega nädala või kahega. Kõik eelnev tõi kaasa nii järsu hinnatõusu kui ka tehingute arvu kasvu.

Võrreldes kogu Eestis 2005 aasta kolmandas kvartalis toimunud korterite (korteriomandite ja vallasasjana tsiviilkäibes olevad korterid kokku) tehingute arvu 2005 aasta viimase kvartaliga on märgata 4,2%-list tehingute arvu kasvu, kuid aastataguse perioodiga võrreldes on kasv olnud siiski ca 34%. Harjumaa korterite tehingute arvu iseloomustab sarnane dünaamika: 2005 aasta viimase kvartali tehingute arv on 6,9% suurem kui 2005 aasta kolmandas kvartalis, kuid võrreldes aastataguse perioodiga on kasv olnud 41,5%.

Aasta alguses tehtud prognoosid elamispindade hinnatõusu osas on 2005. aasta viimasel poolel mitmekordselt ületatud. Suuresti üllatav on korterite III kvartali 4%-liselt kvartalikasvult 20%-le hüppamine neljandas kvartalis, mis aasta perspektiivis on ümberlõikanud kõik kõige optimistlikumadki hinnaprognosid. Vaatamata hindade kiirele tõusule pole see avaldanud negatiivset mõju realiseerimisperioodidele, pigem vastupidi, realiseerimisperiood on vähenenud paljudel juhtudel isegi alla ühe kuu. Seda eelkõige 2005 aasta viimastel kuudel, kui pakkumisele tulnud korterid broneeriti mõne päevaga.

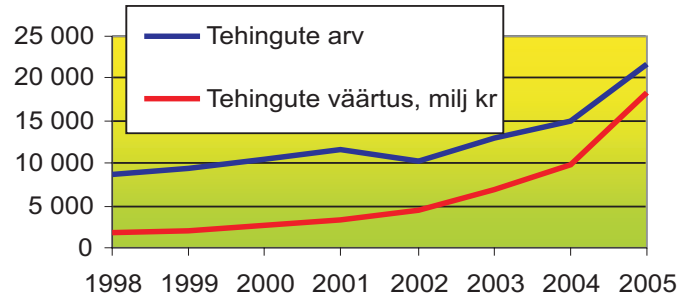
Korterite tehingute väärtus kogu Eestis ning Harjumaal on 2005 aasta neljandas kvartalis tõusnud vastavalt 25,3% ja 28,3% võrreldes kolmanda kvartaliga ning võrreldes aastataguse perioodiga on tehinguväärtused kasvanud märkimisväärselt vastavalt 91,0% ning 97,6%. Taandades tehingute väärtuste ning tehingute arvu ühikuhindadele on märgata kogu Eesti mastaabis 2005 aasta neljandas kvartaliks võrreldes aastataguse perioodiga 42,2%-list korterite hinnatõusu. Harjumaa korterite keskmine aastane hinnakasv samade andmete põhjal on olnud 39,7%, mis on viinud Eesti kinnisvaraturu Euroopa kõige kiirema hinnatõusuga turgude esiossa.

Korterite turg on pärast üliaktiivset aastalõppu ja märkimisväärset hinnatõusu 2006. aasta algul rahunemas. Äärelinna vanemate kortermajade osas on tunda müügisurvet. Paljud korterite omanikud on pärast suurt hinnatõusu asunud oma vana korterit realiseerima.

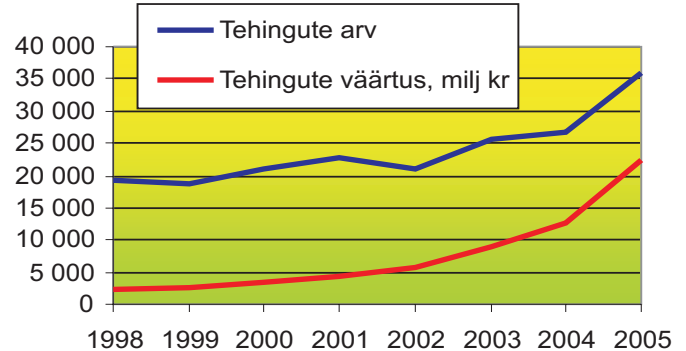
Kui 2004 aastal kasvas Eestis väljastatud ehituslubade arv võrreldes 2003 aastaga hüppeliselt 176% ning ehitusloa saanud eluruumide pind suurenes 128,4%, siis 2005 aastal polnud taoline hüpe enam mõeldav, vaid jätkus väljastamine samas suurusjärgus, toimus minimaalne langus. 2005 aasta lõikes väljastati 3,1% väiksem arv ehituslubasid ning ehitusloa saanud eluruumide pind vähenes 2,6%. 2004. aasta peamiseks hüppeliseks ehituslubade kasvuks võib pidada seda, et seoses käibemaksu seaduse muutumise tõttu 01.05.2004 üritati enne seda kätte saada võimalikult palju ehituslubasid.

Eeltoodud Statistikaameti andmed kinnitavad seega Uus Maa poolt eelmises turuülevaates toodud hinnangut, mille kohaselt väljastatakse 2005-l aastal ehituslubasid samas suurusjärgus kui 2004-l aastal.

Harjumaa korterite tehingute arv ja väärtus

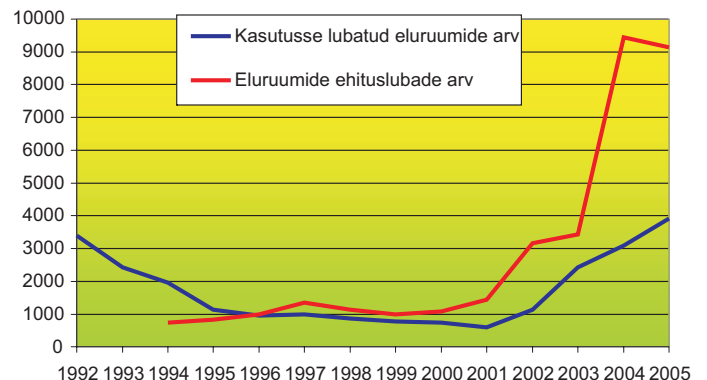


Eesti korterite tehingute arv ja väärtus

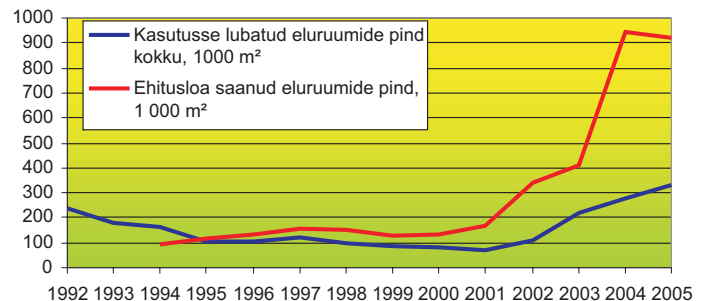


Allikas: Statistikaamet

Kasutusse lubatud eluruumide ja väljastatud ehituslubade arv



Kasutusse lubatud eluruumide pind kokku ja ehitusloa saanud eluruumide pind, 1000 m²



Allikas: Ehitusregister

Ehituslubade arvu ning ehitusloa saavate ruumide pinna arv jääb ka 2006 aasta lõikes eelnevate aastatega sarnasele tasemele, sest nõudlus arendamiseks sobivate, so vajalike planeeringute ning ehituslubade kruntide järgi on suur. Samas on märgata märke sellest, et kohalikud omavalitsused on järjest kriitilisemalt vaatamas korterelamute igasse võimalikku kohta ehitamisele ning ka sobilike kruntide saadavus on piiratud.

2006. aastal võib peamiseks takistuseks korterielamute arendamiseks saada mitte arendajate vaheline konkurents, vaid eelkõige ostjaskonna vähenemine.

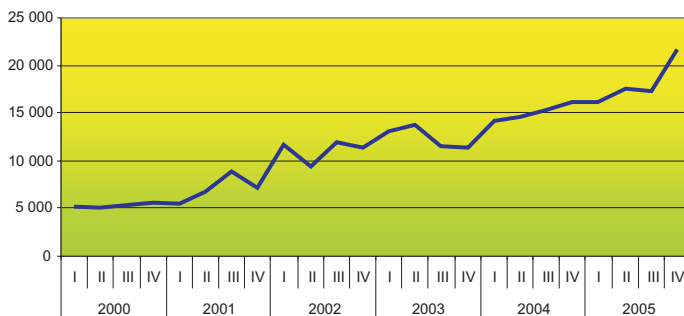
Äärelinna korterid

Äärelinna korteriturul on selgelt eristumas 2-toaliste elamispindade hinnatase, mis on maksejõuliste laenuvõtjate ostjate seas enimhinnatud kaup. Seetõttu on vähenenud hinnavahed 2- ja 3-toaliste korterite vahel. Korralikult renoveeritud vanemates elamutes paiknevate eluasemete eest on ostjad valmis kohati maksma uute elamutega ligilähedaselt võrdväärset hinda.

Võrreldes Tallinna korterite keskmisi tehinguhindasid 2005 aasta III kvartalis 2004 aasta IV kvartaliga võib väita, et aastatagusega võrreldes on peamistes äärelinna piirkondades nagu Lasnamäe, Mustamäe ja Põhja-Tallinn olnud hinnatõus 23-28%, mis mõjutab väga palju üldist turu hinnakasvu.

Sarnaselt Uus Maa 2004 aasta suvises turuülevaates toodule on Tallinna äärelinna korteritest suurim olnud Põhja-Tallinna korterite hinnakasv võrreldes 2004. aasta neljanda kvartaliga oli 2005 aasta kolmandaks kvartaliks korterite keskmine hinnakasv olnud 28,3%, millega konkureerib tihedalt Lasnamäe korterite hinnakasv 28,6%ga. Põhja-Tallinna korterite hinnakasvu üheks oluliseks põhjustajaks on olnud fakt, et üha enam on arendustegevus nii uute hoonete ehitamise kui vanade hoonete renoveerimise näol kandunud Põhja-Tallinna ning viinud üles keskmised hinnad.

2-toal korteri pinnauhiku maksumus, linnaosade keskmine



Allikas: Statistikaamet

Uus Maa on jätkuvalt seisukohal, et tõenäoliselt jätkub aktiivne nõudlus ja hinnatõus äärelinnas seni, kuni turule tuuakse piisav kogus tüüpikorteritele reaalselt alternatiivi pakkuvaid uuselamuprojekte. 2005 aasta lõpus müüdi uued korterid tavaliselt enne avalikku pakkumist ning rõõmu said neist tunda vaid kiiremad. 2005. aasta lõpus toimunud hüppeline hinnatõus ei saa kesta väga pikalt ning 2006. aasta esimesel poolel toimuski turu stabiliseerumine, kuid aasta lõikes on kindlasti oodata hinnakasvu, kuid mitte sellise tempos, kui 2005 aastal.

Kesklinna korterid

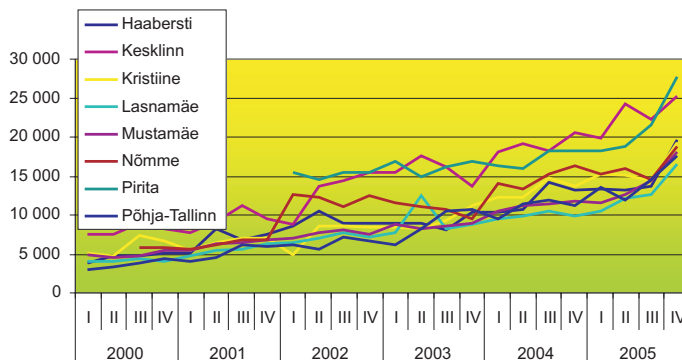
Kesklinna korteriturg on üldiste hinnakõikumiste suhtes tunduvalt immuunsem kui äärelinnas. Turg on jätkuvalt arengufaasis, kus aktiivsust ja hindu dikteerivad eelkõige eluasemelaeuintressid ning uued korterelamuprojektid.

Kesklinna korterite hinnatrendi mõjutab hetkel kõige enam uute korterite pakkumine. Kuigi paljud ostjad oskavad hinnata möödunud sajandi esimesel poolel valminud hoonete miljööväärtust, eelistab enamik ostjaid siiski võrreldavate hindade puhul uutes elamutes paiknevaid kortereid. Jätkuvalt soodsate laenuintresside (laenu-intress alates 2,7 %-ist) ning sellest tuleneva suure nõudluse toel on turule tulemas pidevalt uusi korterelamuprojekte, millele aitab kaasa paljude viimase paari aasta jooksul algatatud detailplaneeringute kehtestamine. Vaatamata eelmiste aastatega võrreldes oluliselt suurenenud pakkumisele, ei ole uute korterite nõudlus siiski rahuldatud, mistõttu leiab siiski suur osa nõudlusest väljundi vanemate korterite turul.

Vanemate korterite turul on eelkõige nõutud remontivajavad korterid. Ostjad on muutunud teadlikumaks ja valivamaks, korteri siseviimistlusele seatakse järjest suuremaid nõudmisi, mistõttu eelistatakse korter enda äranägemise järgi remontida ja kujundada. Seetõttu on remonditud korterite nõudlus madal ja peeta otstarbekaks maksta remondi eest, mis ei vasta täielikult esitatud nõuetele. Vanemas korterelamuses korterit otsiv klient

pöörab järjest enam tähelepanu hoone seisukorrale ja väljanägemisele, eelistatud on renoveeritud korterelamud, mille seisukord on võrreldav uusehitisega.

Tüüpplaneeringuga 2-toalise korteri m² hinna areng



Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid, Statistikaamet

Kesk- ja südalinna korterite hinnad (kr/m²) kevadel 2006

1 Südalinna ja Kadrioru kõrgemalt hinnatud piirkonnad: nt. Roosikrantsi tn, Kentmanni tn ja L. Koidula tn, A. Weizenbergi tn	
• remontimata	25 000 - 32 000
• remonditud	32 000 - 45 000
2 Südalinna piirkonnad: nt. Tõnismägi, Sakala tn, Kaupmehe tn, Rävalla pst, Kaarli pst ja Lauteri tn, Lembitu tn. Kadriorus nt. J. Poska tn, J. Köleri tn, A. Alle tn	
• remontimata	24 000 - 31 000
• remonditud	31 000 - 43 000
3 Südalinna lähipiirkonnad: nt. Gonsiori tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Tartu mnt, Liivalaia tn, Raua tn, Pronksi tn	
• remontimata	23 000 - 30 000
• remonditud	30 000 - 39 000
4 Kesk- ja südalinna uued elamud	35 000 - 50 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterelamutes paiknevate korterite pinnauhiku maksumus võib olla ka kõrgem eeltoodud tabelis esitatud vahemikest.

Suurim nõudlus on heas seisukorras 1930-ndate aastate korterelamutes paiknevate 2- ja 3-toalistele korteritel, mis asuvad südalinnas, kuid eemal suure liiklusega tänavatest ning samuti Kadriorus. Ka teiste kesk- ja südalinna korterite järele on nõudlus püsiv ning hindade langust ei ole ette näha.

Üürikorterid

Kuigi üürikorterite sektoris valitseb juba mõnda aega ülepakkumine, mis põhjustab survet hinnalanguseks, ei ole viimase poole aasta jooksul hinnatase oluliselt langenud. Kohati võib täheldada kuni 5-10%-list hinnalangust. Turg on järjest enam muutumas üürnikukeskseks, mistõttu saab eduka üüriari eelduseks kvaliteetne teenus ning sellega korreleeruv soodus hinnatase. Lähitulevikus on oodata üürikorterite pakkumise kasvu tulenevalt uusehitiste hulga kasvust, mis ühelt poolt toob üüriturule nii uusi kortereid kui ka vanemates elamutes paiknevaid kortereid, mille omanikud on ise kolinud uutesse elamutesse.

Korterite üürituru arengu piduriks on fakt, et kohalik üüriturg tugineb enamuses välisnõudlusele, sest tänases situatsioonis eelistavad kohalikud inimesed esimesel võimalusel soetada enda korter. Nimetatud trendi toetab eelkõige pankade aktiivne tegevus laenuvõtjate pakkumisel ning samuti ka korterite hinnatasemete pidev kasv. Kohalik üüriturg saab hoo sisse kohe kui korterite hinnakasv pidurdub ja/või laenuvõtte intressitasemed tõusevad.

Üürikorterite eelistused diferentseeruvad sõltuvalt piirkonnast. Kesklinna ja vanalinna piirkonnas soovatakse valdavalt 2-toalisi täismööblit kortereid uude või renoveeritud majja, kus on olemas nii lift kui ka garaaž. Samuti on nõutud suuremad möbleerimata korterid (120 m² ja enam) koos sauna, rõdu, autokoha ning panipaigaga. Kuna vanades majades asuvate korterite hinnaklass on sageli sama, mis uutes majades, kuid seal puuduvad tänapäevased mugavused (lift, garaaž), siis eelistatakse uutes majades paiknevaid kortereid, mistõttu jäävad

eelkõige pikemalt tühjaks vanades majades paiknevad korterid. Äärelinna korterite üürnikeks on valdavalt kohalikud pered või tudengid, samas kui kesklinnas ja vanalinnas üldjuhul edukad kohalikud noored, välisfirmade esindajad, saatkondade töötajad jne.

2005. aastal on kesklinnas ja vanalinnas üürikorterite pakkumine tuntavalt suurenenud. Samuti on kasvanud pakkumine äärelinnas, kusjuures äärelinna mõiste on viimasel ajal üha laienenud täna võib sageli juba ka Tabasalut pidada Tallinna äärelinnaks.

Üüriks pakutavate eramute pakkumine on püsinud suhteliselt stabiilsena.

Unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterelamutes paiknevate korterite pinnaühiku maksumus võib olla ka kõrgem eeltoodud tabelis esitatud vahemikest.

Suurim nõudlus on heas seisukorras 1930-ndate aastate korterelamutes paiknevate 2- ja 3-toalised korteritel, mis asuvad südalinnas, kuid eemal suure liiklusega tänavatest ning samuti Kadriorus. Ka teiste kesk- ja südalinna korterite järele on nõudlus püsiv ning hindade langust ei ole ette näha.

Üürikorterid

Kuigi üürikorterite sektoris valitseb juba mõnda aega ülepakkumine, mis põhjustab survet hinnalanguseks, ei ole viimase poole aasta jooksul hinnatase oluliselt langenud. Kohati võib täheldada kuni 5-10%-list hinnalangust. Turg on järjest enam muutumas üürnikukeskseks, mistõttu saab eduka üüriäri eelduseks kvaliteetne teenus ning sellega korreleeruv soodus hinnatase. Lähitulevikus on oodata üürikorterite pakkumise kasvu tulenevalt uusehitiste hulga kasvust, mis ühelt poolt toob üüriturule nii uusi kortereid kui ka vanemates elamutes paiknevaid kortereid, mille omanikud on ise kolunud uutesse elamutesse.

Korterite üürituru arengu piduriks on fakt, et kohalik üüriturg tugineb enamuses välisnõudlusele, sest tänases situatsioonis eelistavad kohalikud inimesed esimesel võimalusel soetada enda korter. Nimetatud trendi toetab eelkõige pankade aktiivne tegevus laenuotodete pakkumisel ning samuti ka korterite hinnatasemete pidev kasv. Kohalik üüriturg saab hoo sisse kohe kui korterite hinnakasv pidurdub ja/või laenude intressitasemed tõusevad.

Üürikorterite eelistused diferentseeruvad sõltuvalt piirkonnast. Kesklinna ja vanalinna piirkonnas soovitakse valdavalt 2-toalisi täismöbleeritud kortereid uude või renoveeritud majja, kus on olemas nii lift kui ka garaaz. Samuti on nõudud suuremad möbleerimata korterid (120 m² ja enam) koos sauna, rõdu, autokoha ning panipaigaga. Kuna vanades majades asuvate korterite hinnaklass on sageli sama, mis uutes majades, kuid seal puuduvad tänapäevased mugavused (lift, garaaz), siis eelistatakse uutes majades paiknevaid kortereid, mistõttu jäävad eelkõige pikemalt tühjaks vanades majades paiknevad korterid.

Äärelinna korterite üürnikeks on valdavalt kohalikud pered või tudengid, samas kui kesklinnas ja vanalinnas üldjuhul edukad kohalikud noored, välisfirmade esindajad, saatkondade töötajad jne.

2005. aastal on kesklinnas ja vanalinnas üürikorterite pakkumine tuntavalt suurenenud. Samuti on kasvanud pakkumine äärelinnas, kusjuures äärelinna mõiste on viimasel ajal üha laienenud täna võib sageli juba ka Tabasalut pidada Tallinna äärelinnaks.

Üüriks pakutavate eramute pakkumine on püsinud suhteliselt

Korterite ja eramute üürihinnad (kr/ kuus) - kevad 2006

	1toal	2toal	3toal	4toal
Tallinna kesklinn, vana maja	4 000-4 500	5 500-6 500	6 500-7 000	Alates 7 500
Tallinna kesklinn, uus maja	5 000-6 000	6 000-7 500	7 000-8 000	Alates 10 000
Tallinna äärelinnad	3 000-4 000	4 000-5 500	5 500-6 500	Alates 6 500

Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA

Kesklinna lähipiirkonna korterid

Kesklinna lähipiirkondadeks on valdavalt vanad puitasumid, mis tänu oma miljööväärtusele ja südalinna lähedusele on läinud üha rohkem ostjate seas populaarseks. Mõned aastad tagasi valdavalt kehva hoonestuse ja vanema elanikkonnaga südalinna äärealast on saanud populaarne elurajoon üha noorematele ja piirkonna eripära hindavatele inimestele.

Piirkonna ostjaskonna moodustavad peamiselt noored, 1-2 inimesega leibkonnad, kes leiavad sageli siin oma esimese kodu. Tihti on Kassisaba, Kitseküla ja teiste kesklinna lähipiirkondade korterite hinnatase korteri lõpphinnana võrreldav magalate hinnatasemega, erinevuseks on vaid korterite suurus. Suureks müügihitiks ongi saanud suhteliselt väikese pinnaga (25-40 m²) 1- ja 2-toalised korterid renoveeritud puitmajades. Selliste korterite eest on inimesed sageli nõus maksma südalinnaga võrreldavat ruutmeetrihinda, mis küündib vahel isegi kuni 27 000 kr/m² kohta. Nimetatud korterite puhul lähtuvad ostjad nn tükihinnast ja sellest, et korteri lõppmaksumus neile jõukohane oleks.

Eelistatavad piirkonnad on Kassisaba, Koidu-Wismari tänava piirkond ja Uus-Maailm, teistest veidi madalamalt on hinnatud Keldrimäe Lastekodu tn piirkond ning Tartu mnt ümbrus J. Kunderi tänavani. Südalinna korterite hinnatõusu mõjul võib täheldada ka sama tendentsi kesklinna lähipiirkonna korteriturul.

Tänu piirkonna kiirele heakorrastumisele (uute korterelamute ehitamine, vanade renoveerimine) on kesklinna lähipiirkonna elukeskkonnakvaliteet paranenud ning piirkonna hinnad omavad jätkuvalt tõusutrendi.

Kesklinna lähipiirkonna korterite hinnad (kr/m²) talv 2006

Kassisaba piirkond, Uus-Maailm, Keldrimäe, Kelmiküla, Kitseküla, Veerenni ja Torupilli

1 kiviellamud	
• remontimata	22 000 - 30 000
• remonditud	30 000 - 38 000
2 puitellamud	
• remontimata	20 000 - 28 000
• remonditud	28 000 - 38 000

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterelamutes paiknevate korterite pinnaühiku maksumus võib olla ka kõrgem eeltoodud tabelis esitatud vahemikest.

Vanalinn

Vanalinn on unikaalne ja kõrgelt hinnatud asum, mille tänavavõrgustik ja hoonestus on välja arenenud mitmete sajandite jooksul ning kus uusi pindu tulevikus enam oluliselt juurde ei teki. Kuna kõik kinnisvaraobjektid on unikaalsed, siis on ka tehingud kinnisvaraobjektidega võrreldamatud. Kui tavapäraselt mõjutab lisaks asukohale kinnisvara turuväärtust peamiselt seisukord, siis vanalinnas on müügihindade erinevuste põhjused teised. Vanalinnas hinnatakse peamiselt kinnisvaraobjekti ainulaadsust, milleks on hoone arhitektuurne ja ajalooline väärtus, säilinud arhitektuuriselt ja kunstiliselt väärtuslikud detailid jms. Seetõttu on võrreldes vanemate hoonetega uuemad, peale II maailmasõda rajatud suhteliselt tavapärase ehitised tunduvalt madalamalt hinnatud.

Piirkonniti on hinnatase kõige kõrgem Toompeal. Põhjuseks on asjaolu, et seal on suhteliselt vähe elumaju ja ümbruskonna muudavad prestiižikamaks seal asuvad esindushooned, kirikud, valitsusasutused ja saatkonnad. Keskmisest madalamat hinda makstakse vanalinnas äärealal, eriti Balti Jaama poolse osal paikneva kinnisvara eest. Kuivõrd nõudlus on stabiilne ja pakkumine suhteliselt väike, siis nii lühemas kui ka pikemas perspektiivis on vanalinnas kinnisvaraobjektide hinnatrend tõusev. Suurim hinnatõusu potentsiaal on hea asukoha ja vaatega ning arhitektuuriselt väärtuslikes, keskaegsetes hoonetes asuvatel korteritel.

Vanalinnas korterite keskmised müügihinnad, kevad/talv 2006

• renoveerimata korterid	30 000 - 42 000 kr/m ²
• renoveeritud korterid	40 000 - 60 000 kr/m ²

Kesklinnas ja teistes linnaosades on võrreldes vanalinnaga viimase aasta jooksul korterite müügihinnad oluliselt enam tõusnud. Seetõttu on vanalinnas oodata suuremat hinnatõusu kui eelneval perioodil. Näiteks on vanalinnas turule tulnud paar uut arendusprojekti, mille müügihinnad on vahemikus 40 000 - 60 000 kr/m².

Mustamäe korterite keskmised hinnatasemed kevad 2006

	1toal, ca 30 m ²	2toal, ca 43 m ²	3toal, ca 61 m ²	4toal, ca 60 m ²
remontimata	660 000 - 720 000 s.o. 22 000 - 24 000 kr/m ²	840 000 - 950 000 s.o. 19 500 - 22 000 kr/m ²	1 050 000 - 1 150 000 s.o. 17 200 - 18 850 kr/m ²	1 000 000 - 1 150 000 s.o. 18 300 - 19 160 kr/m ²
remonditud	720 000 - 810 000 s.o. 24 000 - 27 000 kr/m ²	950 000 - 1 050 000 s.o. 22 000 - 24 500 kr/m ²	1 150 000 - 1 350 000 s.o. 18 850 - 22 100 kr/m ²	1 150 000 - 1 400 000 s.o. 19 160 - 23 300 kr/m ²

Õismäe korterite keskmised hinnatasemed kevad 2006

	1toal, ca 33 m ²	2toal, ca 50 m ²	3toal, ca 65 m ²	4toal, ca 80 m ²
remontimata	700 000 - 800 000 s.o. 21 200 - 24 240 kr/m ²	900 000 - 1 050 000 s.o. 18 000 - 21 000 kr/m ²	1 050 000 - 1 250 000 s.o. 16 150 - 19 250 kr/m ²	1 100 000 - 1 300 000 s.o. 13 750 - 16 250 kr/m ²
remonditud	800 000 - 900 000 s.o. 24 240 - 27 270 kr/m ²	1 050 000 - 1 200 000 s.o. 21 000 - 23 000 kr/m ²	1 250 000 - 1 450 000 s.o. 19 250 - 22 300 kr/m ²	1 300 000 - 1 500 000 s.o. 16 250 - 18 750 kr/m ²

Lasnamäe korterite keskmised hinnatasemed kevad 2006

	1toal, ca 33 m ²	2toal, ca 50 m ²	3toal, ca 66 m ²	4toal, ca 80 m ²
remontimata	650 000 - 750 000 s.o. 19 700 - 22 750 kr/m ²	850 000 - 950 000 s.o. 17 000 - 19 000 kr/m ²	1 100 000 - 1 250 000 s.o. 16 665 - 18 940 kr/m ²	1 150 000 - 1 300 000 s.o. 14 350 - 16 250 kr/m ²
remonditud	750 000 - 850 000 s.o. 22 750 - 25 750 kr/m ²	950 000 - 1 100 000 s.o. 19 000 - 22 000 kr/m ²	1 250 000 - 1 400 000 s.o. 18 940 - 21 210 kr/m ²	1 300 000 - 1 550 000 s.o. 16 250 - 19 400 kr/m ²

Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA

Mustamäe, Õismäe, Lasnamäe

Valdava osa Tallinna elamufondist moodustavad magalajoonides paiknevad korterid, kus piirkondade kaupa on väljakujunenud selged hinnatasemed ning neil on piisavalt lai ostjaskond. Sellest tulenevalt on seal paiknevad korterid ka kõige likviidsem osa Eesti kinnisvaraturust. Kinnisvaraturul on tekkinud olukord, kus mõningatele magala tüüpkerterite kõrgetele tehinguhindadele ei ole enam võimalik leida ratsionaalseid põhjendusi, kuna puudub uute korterite soodsate hindadega pakkumine. Viimastel aastatel on eluasemete hinnad kiirelt tõusnud pakkumist ületava nõudluse, mitte magalate endi suuremast väärtustamisest.

Tüüpkerterite turg on kujunenud omamoodi hüppelauaks just noortele inimestele, võimaluste avardues kolitakse paremasse piirkonda või eramusse. Tulenevalt pankade soodsatest laenuitingimustest, vahetavad paljud inimesed oma üürikerterid pikaajalise laenuga koormatud korterite vastu, mis omakorda suurendab nõudlust. See tagab turuhinnale vastavate hinnatasemetega korterite jätkuvalt hea likviidsuse. Eurotsooni sisenemise tõttu on põhjust oodata Eesti majanduse jätkuvalt kiiret arengut, mis peaks lähima paari aasta jooksul tasakaalustama intressitõusu negatiivset mõju.

Kalamaja korterid

Põhja-Tallinna linnaosa areng on toimunud ebaühtlaselt. Kiire progressi on läbinud eelkõige kesklinna poolne Põhja-Tallinna osa, mida katab tihe ühiskondliku transpordi võrk. Lisaväärtusena parandab piirkonna elukvaliteeti Stroomi ranna ja sellega piirneva pargi heakorra pidev paranemine. Samuti tõstab väärtust vanemate kortermajade aktiivne renoveerimine ning uute ehitamine, mis on positiivselt mõjunud terve piirkonna mainele.

Kalamaja piirkonna hoonestus on suuresti erinev, mistõttu hinnadiferents on suur. Ümbruskonnas on valdavalt vanemad puit- ja kivikonstruktsioonidega väikeelamud, samas esineb ka üksikuid suuri kortermaju. Asukohaväärtus on kasvanud pidevalt tänu ümbruskonna korrastumisele ja elamute renoveerimisele. Väiksemat tüüpi korterelamud on ümbritsetud omaette krundiga, mistõttu on piirkonnas inimsõbralik elukeskkond - vaikne ja rahulik, rohkelt on looduslikku kõrghaljastust, piisavalt on

Piirkonna korterite keskmine hinnatase (kr/m²) kevad 2006

1 kiviellamud	
• remontimata	18 000 - 24 000 kr/m ²
• remonditud	24 000 - 30 000 kr/m ²
2 puitellamud	
• remontimata	16 000 - 22 000 kr/m ²
• remonditud	22 000 - 28 000 kr/m ²

parkimiskohti. Eriti kõrgelt on hinnatud eestiaegsetes väiksemates kiviellamutes paiknevad korterid.

Lai hinnaskaala on tingitud eelkõige elamu asukohast ja ehitustehnilisest seisukorrast, korteri paiknemisest selles, korteri suuruselt ja viimistlustasemest. Renoveeritud puitellamute korterite tehingute hinnatase võib ületada eelpool nimetatud hinnataset. Reeglina on keskmisest väiksema üldpinnaga korterite pinnaühiku maksumus kõrgem kui suurematel korteritel. Põhja-Tallinna linnaosa on Tallinna korteriturul kõrgelt hinnatud piirkond, mille väärtust tõstab eelkõige kesklinna lähedus, madalam hoonestus ja piisava kõrghaljastuse olemasolu.

Pelgulinn

Juba paar aastat tagasi olulise hinnahüppe läbinud Kalamaja korterite kõrval on ostjate seas üha enam populaarsust võitnud ka Pelgulinn, mistõttu on kasvanud nõudluse tõttu ka seal hinnad kiirelt kasvanud.

Pelgulinna piirkonna hoonestus on suuresti erinev, mistõttu hinnadiferents on suur. Ümbruskonnas on valdavalt vanemad puit- ja kivikonstruktsioonidega väikeelamud, samas esineb ka üksikuid suuri kortermaju. Kuna paljud ostjad oskavad hinnata eesti- ja staliniaegsete hoonete miljööväärtust, siis on märgata ka nende suuremat nõudlust ja hinnatõusu võrreldes paneelellamute korteritega.

Pelgulinna korterite keskmine hinnatase (kr/m²) kevad 2006

1 kiviellamud	
• remontimata	17 000 - 22 000 kr/m ²
• remonditud	22 000 - 30 000 kr/m ²
2 puitellamud	
• remontimata	15 000 - 20 000 kr/m ²
• remonditud	20 000 - 28 000 kr/m ²

Pelgurand

Pelguranna piirkond on kinnisvaraturul viimasel ajal üha enam hinda läinud. Ümbruskonnas on piisavalt kõrghaljastust, lähedal on Merimetsa metspark ja Stroomi rand. Samuti on hea ühistranspordiühendus kesklinna ja teiste linnaosadega. Kuigi paljudest elamutest avanevad vaated Kopli lahele ning läheduses on rohkelt kõrghaljastust, on piirkonnas valdavalt tegu 1960-70-ndatel ehitatud tellis- ja suurplokkelamutega, mille seisukord on keskmisest kehvem ning mis avaldab mõju ka piirkonna hinnatasemele. Renoveeritud on vaid väheseid elamuid. Hinnatasemelt on Pelguranna piirkond ligikaudu võrreldav Mustamäe piirkonnaga.

Pelguranna piirkonna korterite keskmine hinnatase (kr/m²) kevad 2006

kivi- ja paneel lamud

- remontimata 15 000 - 20 000 kr/m²
- remonditud 20 000 - 25 000 kr/m²

Kopli

Kopli on Tallinna kinnisvaraturul kõige madalamalt hinnatud elurajoon. Siiski on teistes piirkondades toimunud kiire hinnatõus ja Kopli mõningane heakorrasdamine ostjate huvi sealsete eluasemete vastu pidevalt tõstnud. Kopli eristub ülejäänud Tallinnast selgelt ning reageerib linnaosana turumuutustele suhteliselt aeglaselt. Kopli korteritel on eelkõige hinnajärgija roll, mistõttu toimuvad seal muutused üks-kaks aastat hiljem võrreldes muude piirkondadega. Ostjateks on eelkõige samas piirkonnas elavad või elanud inimesed, kellel suure hinnatundlikkuse tõttu pole soodsamat alternatiivi ja keda ei häiri Kopli madal maine. Logistiliselt soodsa ja looduskauni mereäärse asukoha poolest võiks Põhja-Tallinna tagumisest osast kujuneda vägagi kõrgelt hinnatud elurajoon.

Kopli piirkonna korterite keskmine hinnatase (kr/m²) kevad 2006

1 kivi lamud

- remontimata 15 000 - 19 000 kr/m²
- remonditud 19 000 - 23 000 kr/m²

2 puitalamud

- remontimata 14 000 - 18 000 kr/m²
- remonditud 18 000 - 22 000 kr/m²

Uued korterid

2005. aastal võib nimetada kinnisvarabuumi aastaks, mida kinnistab eelkõige aktiivne uute korterite ostmise. Aasta teises pooles tõusid hinnad hüppeliselt, mis tõi turule ka hulgaliselt spekulante, mis omakorda tähendab, et uute korterite turul tehti palju tehinguid lühiajalise investeringu eesmärgil.

Tänu heale läbimüügile tõusid uute korterite hinnad, sõltuvalt piirkonnast ca 30-75 %, keskmiselt 18 000 kr/m²- 45 000 kr/m².

Kuigi ehitushinnad on viimase aastaga oluliselt tõusnud, on kinnisvarahindade tõus olnud veelgi kiirem. Praeguse hinnatõusu põhjus on eelkõige pankade laenu poliitika, mis võimaldab võtta kinnisvara tagatisel suuremaid laene. Lisaks pankade soodsatele laenu tingimustele, on suureks ostjate sihtgrupiks välismaalased, kes soetavad kortereid hulgi. Tulenevalt sellest on palju kinnisvaraturul inimesi, kes mõni aasta tagasi ostetud kinnisvara uue-parema vastu vahetavad.

Üha soodsamate laenu tingimuste tõttu on senini püsinud olukord, kus hoolimata pakkumise kasvust ostetakse ära iga korter, mis müüki tuleb. Praeguses turusituatsioonis praktiliselt puudub võimalus osta koheselt äsja valminud korterit, sest enamik kortereid müüakse enne elamu ehituse valmimist. Antud fakt rõhutab veelkord, et uute korterelamute turul nõudlus ületab pakkumist ning niipea tagasilööki oodata ei ole, mistõttu on ka üldine hinnatrend tõusev.

Uusi kortereid pakutakse nii kesklinnas, äärelinnas kui ka linna lähiümbruses. Tallinna lähiümbruses ja valdades on hinnad odavamad, hinnavahele 19 000 - 25 000 kr/m². Äärelinnas on pakkumisel olevate korterite hinnad keskmiselt 25 000 - 33 000 kr/m² vahel. Kõige kõrgemad on hinnad kesk- ja südalinna, jäädes hinnavahele 35 000 - 58 000 kr/m². Hinnad diferentseeruvad muidugi ka korterelamute siseselt. Näiteks varieeruvad hinnad suurimate müügimahtudega projektides 10-20%, kus on oluline korteri asukoht hoones, aknast avanevad vaated ning ilmakaared.

2005. aastaga võrreldes suurenes 2006. aasta uute korterite müügimaht kuni 50%. Valdav osa suurprojektidest on suunatud keskklassist korteristjatele hinnavahele ca 23 000 - 28 000 kr/m². Seega on konkurents nimetatud hinnasektoris oluliselt tihenemas ning võitlus klientide pärast hakkab üha enam toimuma imidži, asukoha ja lisaväärtuste pakkumise kaudu.

Piirkonna keskmine müügihind

Vanalinn	ca 45 000 kr/m ²
Südalinna	ca 38 000 kr/m ²
Kesklinn	ca 35 000 kr/m ²
Kadriorg	ca 37 000 kr/m ²
Kesklinna lähiümbrus	ca 32 000 kr/m ²
Kesklinna keskmine müügihind	ca 37 000 kr/m²
Pirita	ca 30 000 kr/m ²
Viimsi	ca 25 000 kr/m ²
Nõmme - Laagri	ca 30 000 kr/m ²
Muud äärelinna piirkonnad	ca 23 000 kr/m ²
Äärelinna keskmine müügihind	ca 27 000 kr/m²

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

2005. aastal on lisaks uutele korteriprojektidele Harjumaal turule toodud mitmeid suurprojekte Tallinna äärelinnas, Põhja-Tallinnas (Kopli tn 54 ja 82), Haaberstis (Pikaliiva 90) ja Lasnamäel (Liikuri 8b, Läänemere tee 72). Samuti käib aktiivne uute korterelamute ehitustegevus Tallinna lähivaldades (nt. Jõelähtme, Rae, Harku, Saue vald). Aasta trendina võib täheldada suurte korterelamute valmimist, kus on senise keskmise 40 korteri asemel elamus 60-90 korterit (Kaera tn 22, Asunduse tn 15, Liikuri tn 8a, Kopli 54, Pikaliiva 90). Et ehitusmaksumuselt kokku hoida, rakendatakse mastaabiefekti, mistõttu projektide mahud suurenevadki. Samas on juurde tulnud pakkumisi kallimate korterite ostjatele Kakumäel, Piritall ja Nõmmel, kus ruutmeetri hinnad ulatuvad 35 000 kr/m².

Ehitusjärgus objektidele on 2006. aastal lisaks 2005. aastale uute etappide näol lisandumas mitmeid suurprojekte Tallinna kesklinnas (Narva mnt 7, Foorum, Tornimäe 3, Rottermanni ja Lutheri kvartalid, Fahle maja, Kadriorus Tivoli kvartal, Suur-Ameerika 12, Uue-Maailma 12), äärelinnas nii Lasnamäel (Priisle tn 1a), Põhja-Tallinnas (Kolde pst 67, Kopli tn 82) kui ka Mustamäel (Sõpruse pst 25, Sütiste tee 19A).

Kõik suuremad kinnisvaraarendajad on turule tulnud ja turule tulemas senisest olulisemate korterelamute projektidega ning iga projekt on loomas tervet uut korterelamute piirkonda. Vaba pinda suuremate korterelamurajoonide rajamiseks on siiski vaid äärelinnas või Tallinna lähiümbruses.

Uute korterite turu on jõuliselt liikunud ka linnalähedastesse rajoonidesse nagu Rae vald (Järveküla, Peetri küla, Jüri alevik), Harku vald (Tabasalu, Muraste) ja Saue vald (Laagri ümbrus). Kõik suuremad kinnisvaraarendajad on turule tulnud senisest olulisemate korterelamute projektidega ning iga projekt on loomas tervet uut korterelamute piirkonda. Vaba pinda suuremate korterelamurajoonide rajamiseks on siiski vaid äärelinnas või Tallinna lähiümbruses. Kõige otsesemate näidetena võib välja tuua Ülemiste ja Jüri piirkonna, Tiskre Hansuõue ja Viimsi aleviku keskuse ning Maardu linna uued korterelamud.

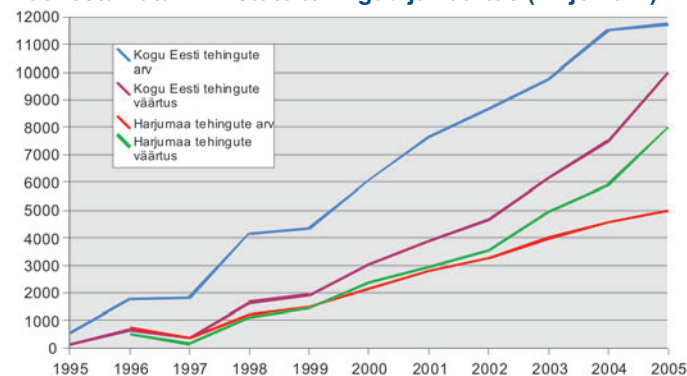
Samas on juurde tulnud pakkumisi kallimate korterite ostjatele Kakumäel, Piritall ja Nõmmel, kus ruutmeetri hinnad algavad 35 000 kr/m².



- osteti praktiliselt kõike, soove rohkem kui pakkumisi
- ostjad teadlikumad soovidest ning nõudlikumad
- maju ja krunte ostavad noored pered
- uusi arendusprojekte napib
- nõutumad ridaelamud või paariselamu krundid
- mere äärest sisemaale kolimine

Kruntide ja elamuturul toimuv on väga sarnane korterite turul toimuva hinnaralliga jätkub tehingute arvu kasv ning üha kiiremas tempos on tõusnud tehingute koguväärtuse kasv. Ostetakse vähegi kõik, mis müügis. Üldine tehingute arv on jäänud enam-vähe samale tasemele võrreldes eelneva aastaga, kuid tehingute väärtus on jätkanud kasvamist. Sarnane trend on täheldatav nii Harjumaal (sh Tallinn), kus on läbi aastate toimunud ligikaudu 40% kogu Eestis toimunud tehingutest, mis on moodustab 75-80% Eestis toimunud hoonestamata kinnistute tehinguväärtusest.

Hoonestamata kinnistute tehingud ja väärtus (miljonit kr)



Allikas: Statistikaamet

Traditsioonilised elamurajoonid

Traditsioonilistes elurajoonides asuva kinnivara hinnataseme oluliseks mõjutajaks on jätkuvalt pakkumist ületav nõudlus. Tugevat nõudlust põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba valmis ja välja kujunenud elukeskkonda. Samuti avaldab hinnatõusuks survet tõusnud ehitushind, mis kergitab uusarendusprojektides paiknevate uute elamute hinda. Jätkuvalt soetatakse enamus traditsioonilistes elamupiirkondades paiknevast kinnisvarast lõpptarbijate poolt ning olulist arendustegevust nendes piirkondades olulises mahus ei toimu.

Märgatavalt on aktiveerunud majade müügiturg. Kaasaegse, korraliku ehituskvaliteediga eramaja hind Tallinnas algab 5 miljonist kroonist. Uute rida- ja eramajade ehitushinnad algavad 20 000 kr/m². Sellist hinnakorrektsiooni võis eeldada arvestades ehitushindade tõusu. Kaasaegne ridamajaboks Kristiine linnaosas on müüdiv hinnatasemelt 30 000 kr/m².

Eramute Müügihinnad vanemates eramupiirkondades kevad 2006 (miljonites)

1. Viimsi, Merivälja, Pirita, Maarjamäe, Nõmme, Hiiumäe, Pääsküla, Lilleküla, Veskimetsa, Kakumäe	
• 1930-1960 aastate eramud	2,1 - 2,6
• 1970-1980 aastate eramud	2,4 - 2,8
• 1990 aastate alguse eramud	3,0 - 3,6
• kaasaegsed eramud	3,8 - 4,6
2. Muuga, Mähe, Randvere	
• 1950-1960 aastate eramud	1,8 - 2,4
• 1970-1980 aastate eramud	2,0 - 2,6
• 1990 aastate alguse eramud	2,4 - 3
• kaasaegsed eramud	2,6 - 3,3
3. Saue, Saku, Laagri, Tabasalu	
• 1950-1960 aastate eramud	2,2 - 2,6
• 1970-1980 aastate eramud	2,5 - 3
• 1990 aastate alguse eramud	2,8 - 3,5
• kaasaegsed eramud	3,3 - 4

Allikas: UUS MAA Kinnisvarakonsultandid

Kõrge hinnatase ning omanikke ise üles otsivad ostuhuvilised on aidanud kaasa traditsiooniliste elamurajoonide kiirele korrastamisele kasutult seisvate või remonti vajavate hoonete hulga vähenemise tulemusena. Hinnatumates elamurajoonides (nt Nõmme, Merivälja) ei ole üldjuhul võimalik soetada krundi odavamalt kui ca 1,8 miljonit krooni eest. Reaalsed tehinguhinnad 2006. aasta esimesel poolel taandatud kruntide pinnauhikule on olnud suurusjärgus 1000 - 1800 kr/m², sisaldades liitumisi elektri-,

vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Kuna väljakujunenud elurajoonides jääb hoonestamata maad üha vähemaks, on perspektiivis sealse maa hind jätkuvalt tõusutrendil.

Uuselamurajoonid

Kuigi pakkumiste hulk on elamumaa sektoris olnud suur juba üsna pikka aega, siis 2005 aasta teisel poolel jõudis nõudlus ka antud sektoris pakkumisest ette, sest turg on olnud üliaktiivne tehingute arv on näidanud pidevat tõusutrendi. Aktiivset kauplemist eelnimetatud sektoris toetab sarnaselt korterite turule väga aktiivne tegevus pankade poolt laenu raha pakkumisel ning tingimuste järjest soodsamaks muutmisel. Sarnaselt korterituruga müüdi ka uuel uuselamurajoonides eluasemeid rekordilise kiirusega.

Minev kaup on krundid Tallinna lähiümbruses, kuni 15 km raadiuses. Siin on oodatud pakkumised hinnatasemel 300-400 kr/m². Kõige paremini müüvad elamukrundid suuruses 1500-2000m². Ostjad on muutunud märgatavalt teadlikumaks ja nõudlikumaks. Krundi ostes eeldatakse kõikide kommunikatsioonide olemasolu, samuti teede/tänavate ja tänavavalgustuse olemasolu või nende väljaehitamist kinnisvaraarendajate poolt.

Uueks trendiks on muutunud, et aina sagedamini tehakse krundiostu või maja valik mitte niivõrd hinnast lähtuvalt. Ostetakse keskkonda, jälgitakse infrastruktuuri olemasolu. Oluliseks otsustamise aspektiks on saanud sarnaste väärtushinnangutega naabrite olemasolu.

Põhilisteks elamute-kruntide ostjateks on endised korteri-elanikud, kes soovivad asuda elama privaatsemasse ja rahulikumasse eramajja. Nimetatud trendi toetab loomulikult eestlaslik oma maja omamise soov. Üha rohkem noori on hakanud ostma elamuid.

Mereäärsete kruntide sisemaal paiknevatest oluliselt suurema populaarsuse tõttu on Tallinn laienuud esmajoones piki rannikut, mis on iseloomulik enamikele mereäärsetele suurlinnadele. Täna aktiivses arendustegevuses jääb aga mereäärsete arendustegevuseks sobivate maade hulk üha väiksemaks. Mereäärset arengut piiravaks teguriks saab järjest enam kaugus Tallinnast. Eeltoodud teguritest tingituna ning arvestades ka suurimat nõudlust odavamas hinnaklassis, on arendustegevuse põhimass kandumas enam sisemaa suunas. Tallinna lähedusest ning heast transpordühendusest tingituna on parimad võimalused elamupiirkondade arendamiseks lähitulevikus nt Tartu mnt suunal, nt Järveküla piirkond või Viljandi mnt suunal jms. Sellise trendi edukust on indikeerinud mitmed edukad arendusprojektid Rae ja Kiili valdades.

Uuselamupiirkondades asuva kinnisvara järelturg on otseses sõltuvuses teiste uute arendusprojektide hinnatasemetest. Kuna uute arendusprojektide hinnatasemed on viimastel perioodidel kasvanud ning samuti arvestades fakti, et varem valminud arendusprojektides paiknevate objektidel on kaugemale arenenud keskkonna tõttu eelis, müüakse arendusprojektides asuvaid objekte sageli oluliselt kallimalt nende algsest soetushinnast.

Valik arendusprojekte (talv/kevad 2006)

Asukoht	Kruntide suurus, m ²	Hinnad kr/m ²
Rae vald	1000 - 2200	350 - 485
Viimsi	1000 - 5400	150 - 485
Kakumäe	878 - 3473	300 - 1100
Jõelähtme	1430 - 3700	120 - 400
Harku	1971 - 6371	125 - 280
Keila	900 - 10617	alates 125 - 285
Pirita	1000 - 1558	alates 850
Rocca al Mare	1066 - 5162	alates 1000
Saku	1201 - 2648	alates 230
Saue	1381 - 3535	244 - 650
Nõmme-Laagri	1198 - 1505	650
Kiili	1200 - 2700	alates 230
Salmistu	2700 - 3600	120 - 145

Allikas: Kinnisvarabüroo UUS MAA

Eramajade ja kruntide turg on Tallinnas ja selle lähiümbruses aktiveerunud märgatavalt. Kätte on jõudnud aeg, kus krundi ost linna piires käib tavainimesele üle jõu. Esmalt algavad kommunikatsioonidega kruntide hinnad Tallinnas 1000 kr/m², teisalt mõjutab olukorda pakkumiste vähesus.

KONTAKTANDMED

OÜ UUS MAA KINNSVARABÜROO

- Vahendus, konsultatsioon

Aadress: . . . Rävåla pst 6 III korrus, 10143 Tallinn
Telefon: 627 2600
Faks: 627 2601
E-mail: uusmaa@uusmaa.ee

UUS MAA KINNSVARAKONSULTANTIDE OÜ

- Hindamine

Aadress: . . . Rävåla pst 6 III korrus, 10143 Tallinn
Telefon: 627 2600
Faks: 627 2601
E-mail: konsult@uusmaa.ee

UUS MAA TARTU BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Ülikooli 5, 51014 Tartu
Telefon: 744 1144
Faks: 733 8931
E-mail: tartu@uusmaa.ee

UUS MAA PÄRNU BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Hommiku tn 1, 80013 Pärnu
Telefon: 442 0380
Faks: 442 0385
E-mail: parnu@uusmaa.ee

UUS MAA RAKVERE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Laada 20, 44310 Rakvere
Telefon: 322 3601
Faks: 322 3559
E-mail: rakvere@uusmaa.ee

UUS MAA JÕHVI BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Uus tn 8 41533 Jõhvi
Telefon: 337 1193
Faks: 337 1193
E-mail: johvi@uusmaa.ee

UUS MAA KURESSAARE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Tallinna mnt 9, 93811 Kuressaare
Telefon: 453 6863
Faks: 453 6870
E-mail: kuressaare@uusmaa.ee

UUS MAA PAIDE BÜROO

- Vahendus, hindamine

Aadress: Vainu 11, 72720, Paide
Telefon: 385 0161
Faks: 385 0162
E-mail: paide@uusmaa.ee

UUS MAA VIJANDI BÜROO

- Vahendus

Aadress: Lossi 22, 71003 Viljandi
Telefon: 435 1361
Faks: 435 1361
E-mail: viljandi@uusmaa.ee

Käesolev materjal on koostatud UUS MAA Kinnisvarakonsultantide 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 Kinnisvara-konsultandid või temaga seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva materjali või mõne selle osa kasutamisel tekkinud otseste või kaudsete kahjude korral. Tallinna kinnisvaraturu trendid talv/kevad 2006 omab kõiki autorikaitse õigusi. Kogu materjali tervikuna või mõne selle osa levitamine, reprodutseerimine, kopeerimine või muul viisil kasutamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ kirjalikul loal.

Värsket kinnisvarainfot loe
www.uusmaa.ee