

Kinnisvaraturu ülevaade

IV kvartal 2010



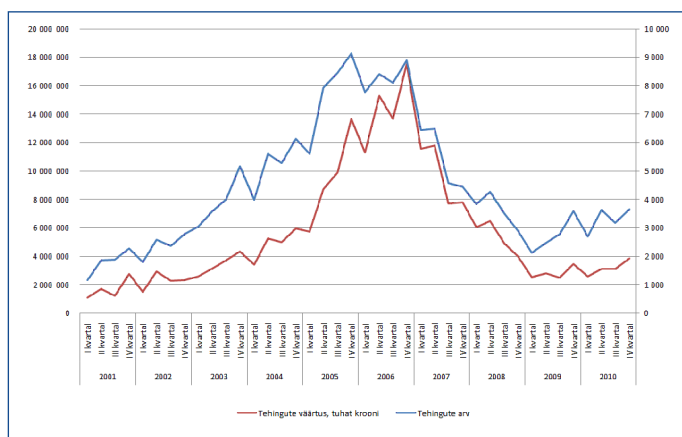
Sisukord	
2010. aasta IV kvartali kinnisvaraturu ülevaade	3
HARJUMAA KINNISVARATEHINGUD 2001 – 2010	3
TALLINNA KORTERITURG	3
Tallinna korterite tehingute arv	3
Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind	4
Tallinna korteriturg 2004 - 2010	4
Pakkumine	4
Nõudlus	4
KESKLINN	5
ÄÄRELINN	5
Tallinna korterite hinnatase 2010. aasta IV kvartal (kr/m ²)	6
ÜÜRİKORTERID	6
HARJUMAA ERAMUD	7
Pakkumine	7
Hoonestatud elamumaa tehingud Harjumaal	7
Nõudlus	7
VILJANDI	8
Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2010	8
PÄRNU	9
Pärnu kinnisvaratehingud 2007 – 2010	9
SAAREMAA	10
Saaremaa kinnisvaratehingud 2007 – 2010	10
RAKVERE	11
Rakvere kinnisvaratehingud 2007 – 2010	11
JÕHVI	12
Jõhvi kinnisvaratehingud 2007 – 2010	12
TARTU	13
Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2010	13
2011. aasta kinnisvaraturu prognoos	14

2010. aasta IV kvartali kinnisvaraturu ülevaade

2010. aasta IV kvartalit iseloomustab nii tehingute arvu kui ka tehingute koguväärtuse tõusev trend, mis oli suures osas tingitud euro ootusest. Kinnisvaratehingute arv tõusis kogu Eesti piires 12%, Harjumaal 15%.

HARJUMAA KINNISVARATEHINGUD 2001 – 2010

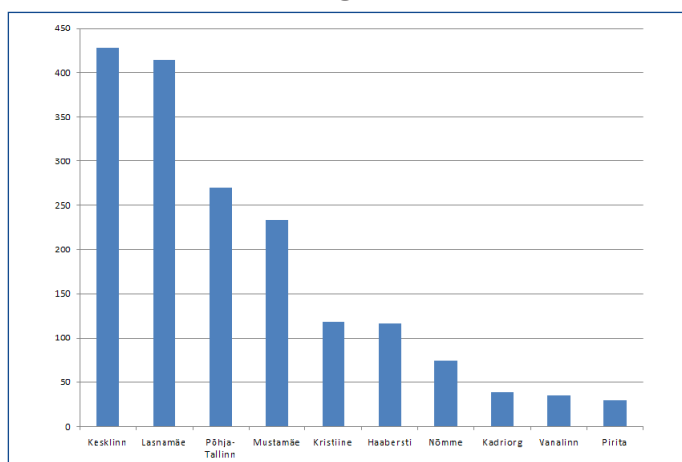
Harjumaa kinnisvaratehingud 2001 – 2010



Allikas: Maa-amet

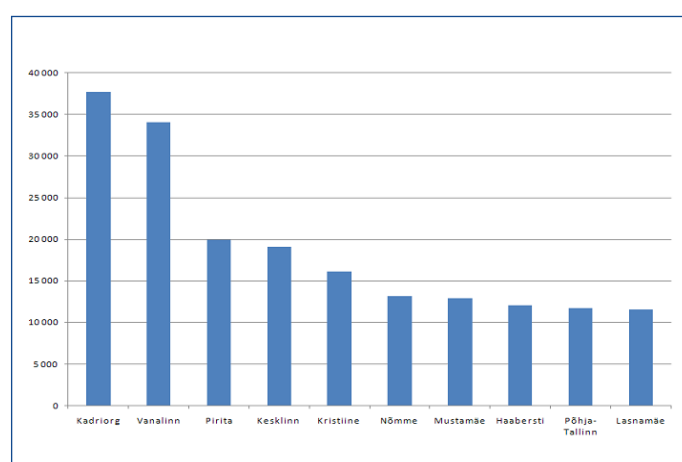
TALLINNA KORTERITURG

Tallinna korterite tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind



Allikas: Maa-amet

Tallinna korteriturul on IV kvartali tulemused 2010. aasta kõrgeimad, keskmine ruutmeetrihind ületab 13 200 krooni ja tehingute arv 1600 piiri. Eelmise aastaga võrreldes on kogu aasta lõikes Tallinna korterite tehingute arv kasvanud 4770 tehingult 5820 tehinguni ehk 22%. Linnaosade kaupa saab välja tuua kõrgeima tehinguaktiivsusega kesklinna, millele järgneb Lasnamäe. Võrreldes tehingute arvu III kvartaliga, on tõus 18%.

Tallinna kõrgeima ruutmeetrihinnaga piirkondadest saab välja tuua Vanalinna (üle 34 000 krooni) ja Kadrioru (üle 21 000 krooni), Pirit ja kesklinna keskmine

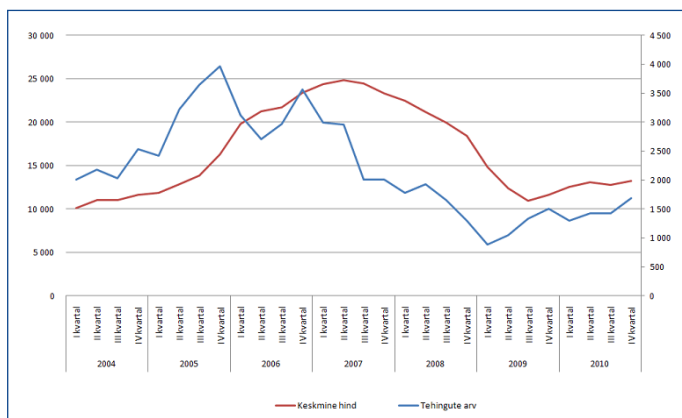


Eksklusiivsema kinnisvara ostjale mõjub ennekõike asukoht ja objekti lisaväärtused - 2-toaline korter Koidu tänava



Kadrioru korterite arenduse lisaväärtused on maa-alune parkla ja päikesepaneelid katusel

Tallinna korteriturg 2004 - 2010



Allikas: Maa-amet

Pakkumine

2010. aasta algusest alates on Tallinna korterite pakkumiste arv jätkuvalt tõusnud, jäädes veel alla 7000 pakkumise kuus, mis on samal tasemel 2007. aasta I kvartaliga. Nii nagu pakkumiste arv, pole pakkumishindade tase 2010. aasta jooksul oluliselt muutunud, kõikumised on keskmiselt 5%. Hinnale on müüjad arvestanud sisse tõusu seoses euro kasutuselevõtuga.

Kõige rohkem on müügis kahe- ja kolmetoalisi kortereid, mis on valdavalt keskmises seisukorras, kuid vajavad sanitaarremonti. Tallinnas võib ka äärelinnas täheldada ostjate huvi tõusu eelkõige remonditud ja väga heas seisukorras korterite vastu ning väärtustatakse ka keskmisest kallimate materjalidega tehtud remonti.

Nõudlus

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

Koduotsijad vaatavad enne ostu üle mitukümmend korterit ning tingimisest on saanud reegel. Siiski leidub jätkuvalt ka selliseid tehinguid, mille puhul korter või maja sobib ostjale ideaalselt ning müüja ei tee hinnas järeleandmisi.

KESKLINN

Kesklinna korterid on Tallinna teiste piirkondadega võrreldes turu muutuste suhtes vähem tundlikud, sest turg on väiksem ning väljakujunenud ostjaskonnaga. Kesklinna korterite pakkumiste arv saavutas põhja eelmise aasta jaanuaris, jäädes alla 1400 pakkumise, IV kvartali lõpuks tõusis pakkumiste arv 1800 piirimaile, pakkumiste keskmine hind on 2010. aastal püsinud stabiilsena. Kui vaadelda müügiperioodi, on see statistiliselt orienteeruvalt 3 kuud, sõltuvalt korterist ja hinnast, aeg-ajalt müüakse korter ka nädala või paari jooksul, kuid müük võib võtta ka kuid. Ostjad soovivad enne ostu tegemist pikemalt mõelda ja kaaluda, uurida erinevaid projekte ning alles siis ostuotsuse langetada.

Kesklinnas on korterite tehingute arv IV kvartalis kasvanud 39%, ületades 400 tehingu piiri. Keskmine ruutmeetrihind on jäänud samale tasemele, mis oli III ja IV kvartalis, 19 000 – 20 000 krooni.

Seda, mida kliendid korterite puhul enim silmas peavad, eraldi välja tuua ei saa, reeglina on oluline korteri asukoht, korteri ja hoone seisukord, parkimiskoha olemasolu ja hind. Takistuseks on sageli see, et müüjad ei võta ostjate

Tallinna kesklinn oli jätkuvalt 2010.a. IV kvartalis kõrgeima tehinguaktiivsusega

hinnapakkumisi vastu, st ei jõuta hindades kokkuleppele. Müüjad on sageli arvamusel, et hinnad, millega kortereid pakutakse, ongi reaalsed tehinguhinnad, kuigi tegelikult tehakse tehinguid tavaliselt 10-20% madalamate hindadega. Ostjad paluvad müüjatele edastada jällegi väga madalaid hinnapakkumisi, mida reeglina ei aktsepteerita.

Kesklinnas jääb vanemates majades paiknevate korterite ruutmeetri hinnatase vahemikku 15 000 – 22 000 krooni, uute korterite eest ollakse nõus maksma üldjuhul kuni 33 000 krooni, eksklusiivsemate objektide puhul, nagu Tornimäe korterid isegi üle 40 000 krooni. Vanalinnas toimuvad korterite tehingud vahemikus 30 000 – 40 000 krooni.



ÄÄRELINN

Äärelinna tehingute arv tõusis IV kvartalis 25%, muudatustena saab välja tuua Lasnamäe ja Nõmme linnaosad, kus tõus oli 30% ning Pirita linnaosa, kus oli 50% langus. Ülejäänud linnaosades, Põhja-Tallinn, Mustamäe, Kristiine ja Haabersti, oli muutus 10-20%.

Korteri ostmisel pööratakse tähelepanu hinnale, seejärel asukohale ning kolmas argument on lisaväärtused. Enamik ostukliente on teadlikud, et korterite hinnad on põhjas ja on soodne aeg osta, samas paljudel on liiga optimistlikud ootused ja ebareaalsed ostusoovid, müüjatega aga on vastupidi.

Pakkumishindade osas on ka äärelinna objektidel kohati suured erinevused, eelkõige tavakasutajate poolt müügis olevatel objektidel, kuna puudub turuhindade tunnetus, samas on kinnisvaraturu paariaastane madalseis põhjustanud õige turuhinnaga korterite osakaalu suurenemist turul.

Põhja-Tallinna linnaosas saab tuua välja, et uute korterite pakkumiste arv suurenes, kuna detsembris tulid müüki uue arenduse Heina tn 17 korterid. Lisaks Heina tn 17 arendusele leidub Kalamajas teisigi: Soo tn 1, Kopli tn 40 ja Tööstuse tn 17. Mustamäe linnaosas on nõudlus uute objektide järele tunduvalt suurem kui pakkumine, üheks uueks ja perspektiivseks on Sipelgapesa arendus.

Tallinna korterite hinnatase 2010. aasta IV kvartal (kr/m ²)		
	Vanemad majad	Uued majad
Kesklinn	15 000 – 25 000	20 000 – 33 000
Vanalinn	30 000 – 40 000	
Kalamaja	14 000 – 19 000	19 000 – 25 000
Pelgurand	10 000 – 14 000	14 000 – 19 000
Kristiine	9 000 – 15 000	15 000 – 20 000
Mustamäe	9 000 – 13 000	15 000 – 20 000
Õismäe	8 000 – 13 000	13 000 – 20 000
Lasnamäe	8 000 – 13 000	14 000 – 19 000
Nõmme	9 000 – 15 000	15 000 – 20 000
Pirita, Viimsi	11 000 – 20 000	15 000 – 35 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

ÜÜRİKORTERID

Üürikorterite turul jätkub IV kvartalis aktiivsus. Üürikorterite otsimisel on klientidel märksõnad, millele tähelepanu pööratakse, kvaliteet ja hind. Üha olulisemal kohal on kesklinna korterite puhul ka parkimiskoha olemasolu. Kõige enam soovitakse väiksemaid heas seisukorras kortereid, millel on madalad kommunaalkulud ja keskmine üüritasu 3000 – 4000 krooni. Hinnad võrreldes eelmise kvartaliga muutunud ei ole.



Üürikorterite puhul on number üks märksõna kvaliteet - Narva mnt korterelamu 8. korruse 3-toaline korter

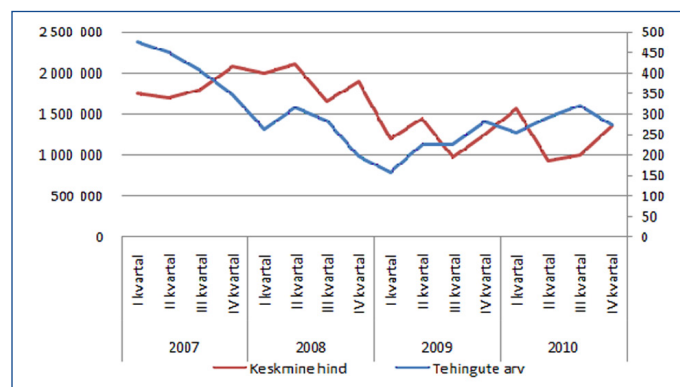
Keskmised korterite üürihinnad Tallinnas, 2010. aasta IV kvartal				
	Kesklinn	Vanalinn	Äärelinn, vana maja	Äärelinn, uusehitis
1- toalised	2000 - 3500	kuni 4000	kuni 2000	kuni 3500
2- toalised	3000 - 4000	kuni 5500	kuni 3000	kuni 4500
3- toalised	3500 - 8000	10 000 - 15 000	kuni 3500	kuni 5000
4- toalised	alates 5000	alates 15 000	kuni 3500	alates 5000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

HARJUMAA ERAMUD

Kui IV kvartalis Tallinnas toimunud korterite tehingute arv kasvas võrreldes eelmise kvartaliga 18%, siis kinnistute tehingute arv vähenes 15%. Võrreldes 2009. aasta ja 2010. aasta hoonestatud elamumaade tehingute arvu, saab välja tuua aga 28% tõusu. Vaadates keskmist tehinguhinda, on 2009. aasta samal tasemel 2010. aastaga, ehk hind on üle 1 200 000 krooni. Hoonestamata elamumaade tehingute arv on võrreldes 2009. aastaga samal tasemel.

Hoonestatud elamumaa tehingud Harjumaa



Allikas: Maa-amet

Pakkumine

Viimsi ja Pirita vanematel suvilarajoonide eramutel algavad hinnad 1 500 000 – 2 500 000 kroonist, uued majad alates 2 500 000 - 4 000 000 krooni. Haabersti linnaosas jääb vanemate eramute hinnatase vahemikku 1 400 000 – 1 900 000 krooni, uusehitiste puhul on hinnatase erinev, alates 2 000 000 kroonist. Kristiine ja Nõmme linnaosas on eramute hinnad võrreldavad ja seal on renoveerimata vana maja võimalik soetada 1 300 000 – 1 800 000 krooni eest. Kõrghaljastusega krundil asuv korralik vanem kivimaja maksab 2 000 000 – 2 500 000 krooni, renoveeritud kujul aga 3 000 000 – 3 500 000. Uued funktsionalsed majad maksavad 4 500 000 – 5 900 000 krooni.

Elamukruntide turg on vaikne, põhjuseks on krediitiasutuste konservatiivne laenupoliitika, mille kohaselt ainult krundi tagatisel krundi ostmiseks ja maja ehituseks laenu ei anta ning piisavas summas lisatagatiste leidmine on paljudele keeruline. Olenevalt asukohast võib Nõmmel saada keskmise suurusega krundi hinnaga umbes 800 – 1000 krooni ruutmeeter. Kakumäel ja Haaberstis vahemikus 1000 – 2000 krooni ruutmeeter. Mähel on krundid 300 – 500 krooni ruutmeetri kohta, mujal Pirital 1500 – 2000 krooni ruutmeetri kohta. Viimsis maksavad krundid 500 – 750 krooni ruutmeetri kohta ja mereäärsete kruntide puhul jääb hinnatase Pirita kruntidega samasse suurusjärku.



Haabersti linnaosas algavad uute majade hinnad 2 miljonist kroonist ehk 128 000 eurost

Nõudlus

Eramute müügis on terve aasta olnud aktiivne. Langus oli 2009. aastal, mil kliendid ootasid, et hinnad lähevad madalamaks. 2010. aasta alguses aga oli selgelt näha, et hinnad on stabiilsed ning inimesed tegid seetõttu julgemalt tehinguid. Lisaks sooviti enne euro tulekut suuremad ostud ära teha, kuna kardeti laenuitingimuste muutumist.

VILJANDI

Viljandis on IV kvartal olnud jätkuvalt stabiilne: nii müügi- kui ka üürihinnad on püsinud samal tasemel, samuti ei ole muudatusi pakutavate objektide osas. Üürikorteritest otsitakse kõige rohkem 1- kuni 2- toalisi soodsamas hinnaklassis. Vaadeldes korterite müügitehinguid, on hinnas pigem parema asukohaga väga heas seisukorras korterid, kuna laenude saamine kodu remondiks on kallim kui kodu ostmiseks võetav laen. Ostmisel võib osutuda takistuseks see, kui ostja on valmis maksuma kõrgemat hinda, kuid objektile koostatud eksperthinnangus leitud turuväärtus jääb madalamaks kui tehinguhind, mis on tingitud asjaolust, et vähese tehingute arvu juures puudub

piisaval hulgal võrdlusnäiteid. Seetõttu on pangast saadavad laenu suurused väiksemad, kui soovitud ning leidub ka juhtumeid, kui ei leita sobivas seisukorras korterit.

Eramute hinnatase on Viljandis alates 800 000 kroonist kuni 1 000 000 kroonini vanemate majade puhul ning 2 000 000 – 2 500 000 krooni uute eramute puhul. Elamumaade hinnad jäävad keskmiselt 160 – 170 krooni ruutmeetri kohta. Pakkumishindades on eramute puhul käärid suuremad võrreldes korteritega. Kinnistute puhul on suurem nõudlus remonditud ning soodsama hinnaklassi majade vastu. Nii korterite kui ka kinnistute puhul on ostu eesmärk pigem vajadus kui investeering.

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

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

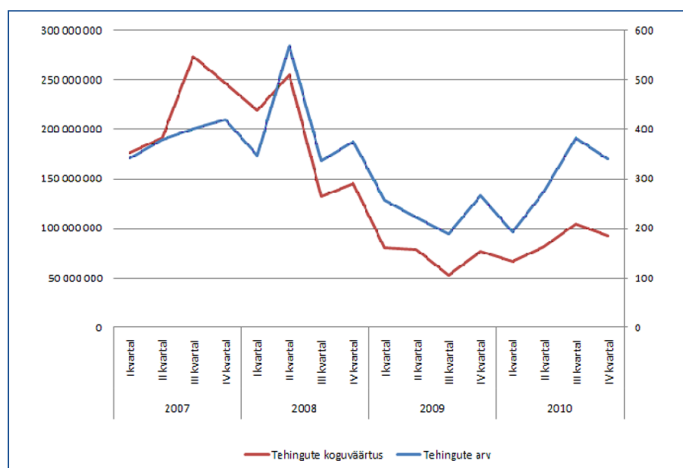
Remontimata	Remonditud
1 000 - 1 700	2 000 - 3 500

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



Uuendatud välisfassaadi ja katusega kortermaja Viljandis, Väiksel tänaval

Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet

PÄRNU

Pärnumaa kinnisvaratehingute arv on 2010. aastal võrreldes 2009. aastaga kasvanud 25% ning olulist muutust alates II kvartalist nii tehingute arvu kui ka tehingute koguväärtuse osas toimunud ei ole. Pakkumiste arv on jäänud 2010. aastal pigem stabiilseks, võib täheldada ka vähest langust, ca 3%, pakkumishindades on aga märgata 5% tõusu. Pärnus on peamine ostuargument hind, seejärel seisukoht ning olulisel kohal on ka korteriga kaasnevad kulud. Pärnu üürikorterite hindades on toimunud II ja III kvartaliga langus, mis on kuni 10%, eelistatuim on 2- või 3- toaline uues majas paiknev üürikorter.

Eramute turul algavad vanemate majade puhul hinnad 600 000 kroonist ning ulatuvad kuni 1 000 000 kroonini. Uuemate eramute hinnad Pärnu linnas algavad 2 000 000 kroonist. Paariselamu- ja ridaelamukorterite hinnad on 10 – 15% madalamad. Elamumaa kruntide hinnad koos kommunikatsioonidega on väärtuses 40 – 150 krooni ruutmeetri kohta.

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

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

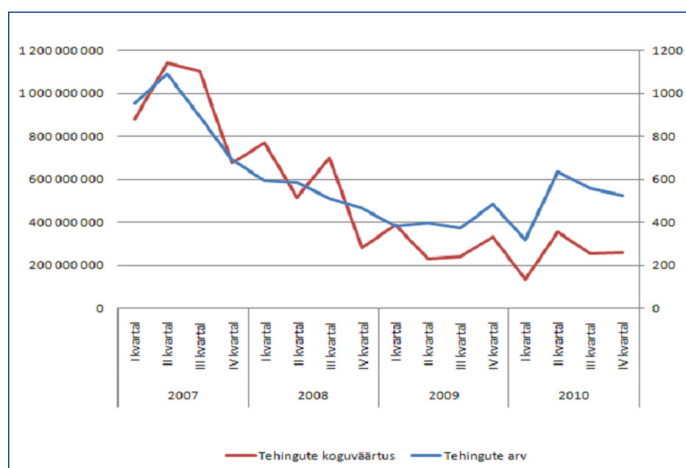
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Pärnus on korteri puhul kõige olulisem selle hind - 2-toaline korter Riia mnt-l

SAAREMAA

Saaremaal on tehingute arv aastaga küll mõnesaja võrra tõusnud, kuid tehingute koguväärtus on jäänud samale tasemele. Võrreldes aga eelmise kvartaliga, on olnud 28% tehingute arvu tõus. Saaremaal on keskmine müügiperiood korteritel 3 kuud, kinnistutel 6 kuni 12 kuud, sõltuvalt objektist ja pakkumishinnast. Otsitakse uues majas 2- või 3-toalist korterit, mis on heas seisukorras ning lisaväärtusena rõduga, oluline on, et pakutav hind on soodne. Üüriturg on stabiilselt aktiivne, otsitakse heas seisukorras möbleeritud korterit.

Vanemad elamud on Kuressaares vahemikus 700 000 – 850 000 krooni, remonditud elamud 800 000 – 1 500 000 krooni ning uued kuni 1 900 000 krooni. Maapiirkonnas on remonti vajavad talukompleksid, kus elamu on ca 60 m² ja krunt ca 2 ha, hinnavahe vahemikus 200 000 – 400 000 krooni ning paremas seisukorras talukompleksid kuni 600 000 krooni. Uued elamud maksavad kuni 1 500 000 krooni. Elamukruntide hinnatase on 200 000 – 300 000 krooni Kuressaares linnas.

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

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

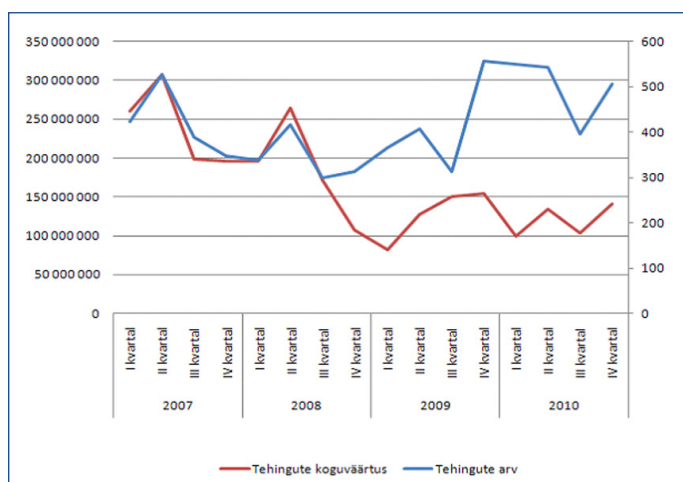
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Saaremaa kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Kuressaares Tolle põigis asuv uus korterelamu

RAKVERE

Rakvere piirkonnas on korterite pakkumine 2010. aasta III kvartaliga võrreldes vähenenud 5%, pakkumiste struktuur ja hinnatase on jäänud samale tasemele. Küll aga on märgata, et suur osa müügis olevatest korteritest on ebareaalse pakkumishinnaga. Nõudlust on märgata kõige rohkem kesklinnas paiknevate heas seisukorras korterite vastu. Ostuotsusel osutub peamiseks takistuseks inimeste majanduslik ebakindlus lähituleviku suhtes. Üürihindade osas muutusi märgata ei ole, nii hinnad kui ka aktiivsus

on püsinud stabiilsena, suurem nõudlus on 1- ja 2-toaliste kõigi mugavustega korterite järele.

Vanemate elamute hinnad on Rakveres vahemikus 400 000 – 800 000 krooni, uute elamutega Rakveres tehinguid IV kvartalis teostatud ei ole, Rakvere lähimbruses tehti paar tehingut uuemate elamutega hindadega 1 000 000 kuni 2 000 000 krooni.

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

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

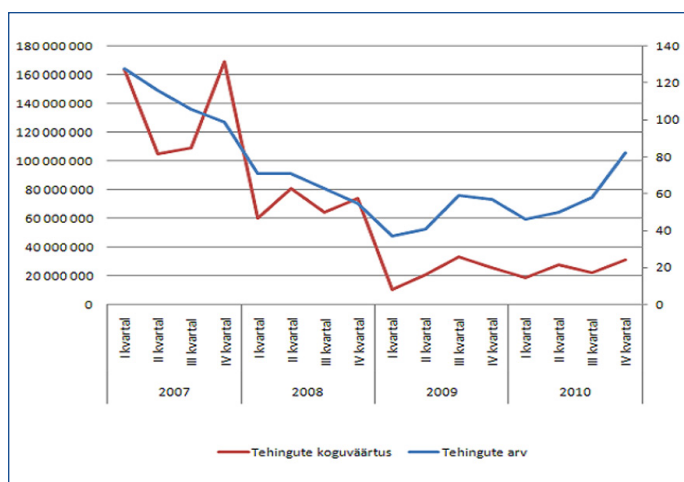
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

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

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Rakvere kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Heas seisukorras korter Rakveres Tõusu tänaval

JÕHVI

Jõhvi valla kinnisvaraturg on püsinud II, III ja IV kvartalis stabiilsena nii tehingute arvu kui ka tehingute koguväärtuse poolest. Jõhvi, Ahtme ja Narva piirkonnas on hinnatase kõrgem võrreldes Kohtla-Järve, Kiviõli ja Sillamäega, kus kinnisvara ruutmeetrihinnad on 40-50% madalamad. Pakkumishindades on märgata 3-5% langust, sama ka pakkumiste arvu osas. Kliendid on äraootaval seisukohal, kuna oodati hindade tõusu seoses euro saabumisega.

Üüriturg on aktiivne pigem odavama hinnaklassi korterite osas, kus hinnad on orienteeruvalt 750 krooni kuus.

Paremal järjel üürihinnad otsivad keskusesse, 1- kuni 2-toalist kõigi mugavustega kuni 1 500 krooni ulatuses üürikerit või teine variant on kommunaalmaksete eest keskpärasest seisukorras korterit, mille asukoht pole niivõrd oluline. Üürihindaes on märgata 10-30% hinnalangust, eelkõige tingituna kõrgetest küttekuludest.

Vanemate eramutega toimuvad tehingud vahemikus 200 000 krooni kuni 500 000 krooni, uutega 1 200 000 kuni 2 000 000 krooni.

Ida-Virumaa korterite hinnatase 2010. aasta IV kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	2 000 - 3 000	Kuni 6 000	5 500 - 7 000
2-toalised	2 000 - 2 500	Kuni 6 200	5 000 - 7 000
3-toalised	1 800 - 2 300	Kuni 5 000	5 000 - 6 000
4-toalised	kuni 2000	Kuni 4 000	Kuni 5 000

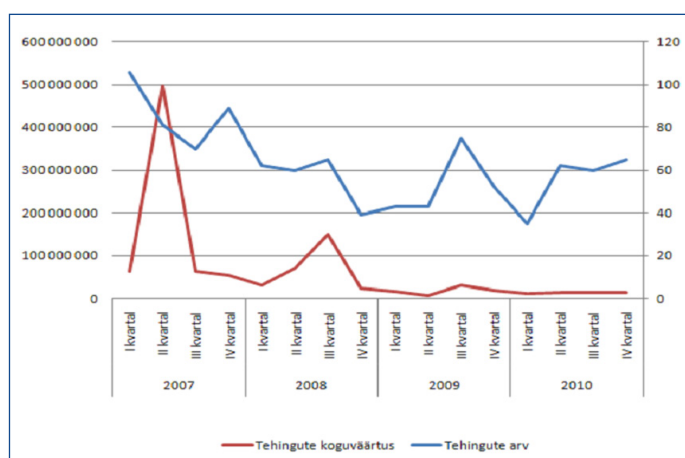
Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	Kommunaalmaksed kuni 500	1 000	1 800
2-toalised	Kommunaalmaksed kuni 800	1 500	2 000
3-toalised	Kommunaalmaksed kuni 500	2 500	Turg puudub
4-toalised	Turg puudub	Turg puudub	Turg puudub

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Jõhvi kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet



Renoveeritud 3-toaline korter Toila alevikus

TARTU

Tartumaal on kinnisvaratehingute arv ja tehingute koguväärtus püsinud samal tasemel alates II kvartalist, võrreldes 2009. aastaga on tehingute arv 2010. aastal kasvanud 20%. IV kvartalis saab välja tuua olulise muutusena pakkumishindade tõusu, 3-7%. Ostuargumendiks on eelkõige hind, kuid jätkuvalt on Tartus piirkondi, kus ollakse valmis ostma kõrgema ruutmeetrihinnaga, näiteks Tähtvere, kesklinn, Supilinn ja Tammelin. Antud piirkonandes, eriti Tähtveres, on pakkumiste arv võrreldes teiste linnaosadega ka oluliselt väiksem ning keskmised pakkumise hinnad küündivad 19 000 kroonini ruutmeetri kohta.

Üürihinnad võrreldes III kvartaliga muutunud ei ole. Kui üldjuhul on IV kvartalis hinnad langenud ca 500-1000 krooni, siis 2010. aastal tänu suurele nõudlusele on jäänud püsima III kvartali hinnatase. Peamiselt on nõutud renoveeritud või uued 3- või 4-toalised korterid kesklinna piirkonnas.

Vanemate majadega toimuvad tehingud vahemikus 500 000 krooni kuni 1 500 000 krooni, sõltuvalt seisukorrast ja asukohast, uutega 1 900 000 kuni 2 900 000 krooni. Ridaelamud ja paarismajad on hinnavahe vahemikus 1 000 000 krooni vanemate puhul kuni 2 000 000 krooni uuemate puhul. Elamumaade hinnad on linna ääres 200 000 krooni ning Tartu linnas 1 000 000 krooni.

Tartu korterite hinnatase 2010. aasta IV kvartal (kr/m²)

	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	9 000 - 10 000	11 000	16 000 - 17 000
2- toalised	9 000 - 10 000	12 000 -13 000	17 000 -18 000
3- toalised	8 000	11 000	17 000 -18 000
4- toalised	8 500	10 000 -11 000	17 000 -18 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

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

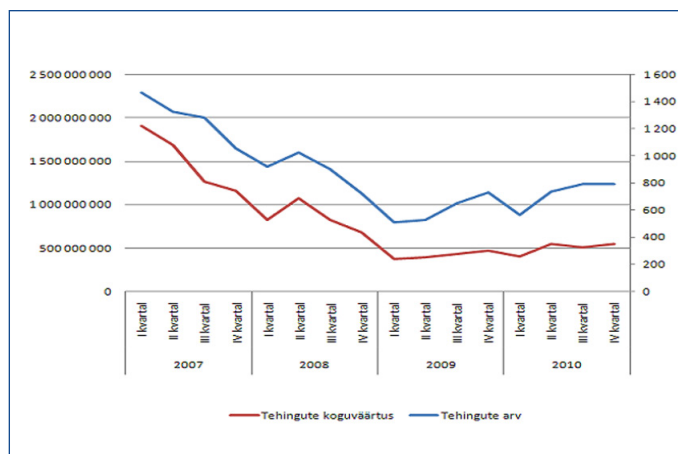
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	1 500	2 500	3 500 - 4 000
2- toalised	2 000	3 000 - 3 500	4 500
3- toalised	3 000 - 3 500	4 000 - 4 500	5 000 - 5 500
4- toalised	3 500	4 500	5 000 - 6 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo



2-toaline korter Tartu kesklinnas Jaani tänaval

Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2010



Allikas: Maa-amet

2011. aasta kinnisvaraturu prognoos

Kinnisvaraturgu 2011. aastal iseloomustab aktiivne kauplemine ning hindade mõõdukas tõusmine. Hinnad tõusevad Tallinnas ja Harjumaal kuni 10% ning keskmine hinnatase terves Eestis jääb 7% juurde. Elavneb uusarenduste ehitus ning nõudlus kasvab detailplaneeringuga arendusprojektide järele. Aktiviseerimist toetab uute välisinvesteeringute saabumine ning pankade soodne laenupoliitika.



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

Värskeim kinnisvarainfo:
www.uusmaa.ee