

Uus Maa 2011. aasta I kvartali kinnisvaraturu ülevaade



Sisukord

Uus Maa 2011. aasta I kvartali kinnisvaraturu ülevaade	3	Jõhvi	20	Nõmme	31
Märksõnad 2011. aasta I kvartalis	3	Pakkumine	20	Pakkumine	31
1. Elamispinnad	3	Nõudlus	20	Nõudlus	31
2. Äripinnad	3	Tartu	22	Põhja-Tallinn	32
ELAMISPINNAD	4	Pakkumine	22	Pakkumine	32
Tallinna korteriturg	5	Nõudlus	22	Nõudlus	32
Pakkumine	6	Haapsalu	24	Viljandi	33
Nõudlus	6	Pakkumine	24	Pakkumine	33
Kesklinn	7	Nõudlus	24	Nõudlus	33
Äärelinn	8	Prognoos	24	Prognoos	33
Üürikorterid	10	Elamispindade kinnisvaraturu prognoos	26	Pärnu	34
Harjumaa eramud	11	ÄRIPINNAD	27	Haapsalu	34
Pakkumine	11	Tallinn	27	Jõhvi	34
Nõudlus	11	Kesklinn ja Vanalinn	27	Pakkumine	34
Viljandi	12	Pakkumine	27	Nõudlus	34
Pärnu	14	Nõudlus	27	Rakvere	35
Pakkumine	14	Kaubandus/toitlustus/teenindus	28	KINNISVARAINVESTEERINGUD	36
Nõudlus	14	Pakkumine	28		
Saaremaa	16	Nõudlus	28		
Pakkumine	16	Lasnamäe	29		
Nõudlus	16	Pakkumine	29		
Rakvere	18	Nõudlus	29		
Pakkumine	18	Kristiine, Mustamäe, Haabersti	30		
Nõudlus	18	Pakkumine	30		
		Nõudlus	30		

Uus Maa 2011. aasta I kvartali kinnisvaraturu ülevaade

Märksõnad 2011. aasta I kvartalis

1. Elamispinnad

- Sesoonsusest lähtuvalt väiksem tehingute arv kui eelmises kvartalis, kuid võrreldes eelmise aasta I kvartaliga sama.
- Põhjahindadest tõus 22,7%.
- Põhja-Tallinna kinnisvaraturg aktiivne, Lasnamäel rohkem ostumüügitehinguid kui Kesklinnas.
- Välisinvestorid uuesti Pärnu, Haapsalu ja Kuressaare kinnisvaraturul.
- Tartus ületab nõudlus üürikorterite järele pakkumise. Tudengid otsivad juba sügiseks elamispindu, sest suvel pakkumine väheneb suureneva nõudluse tõttu.

2. Äripinnad

Ärikinnisvaraturul on põhi läbitud. Eriti A-klassi büroopindade omanikel ei ole enam vajadust teha suuri allahindlusi nagu aasta tagasi.

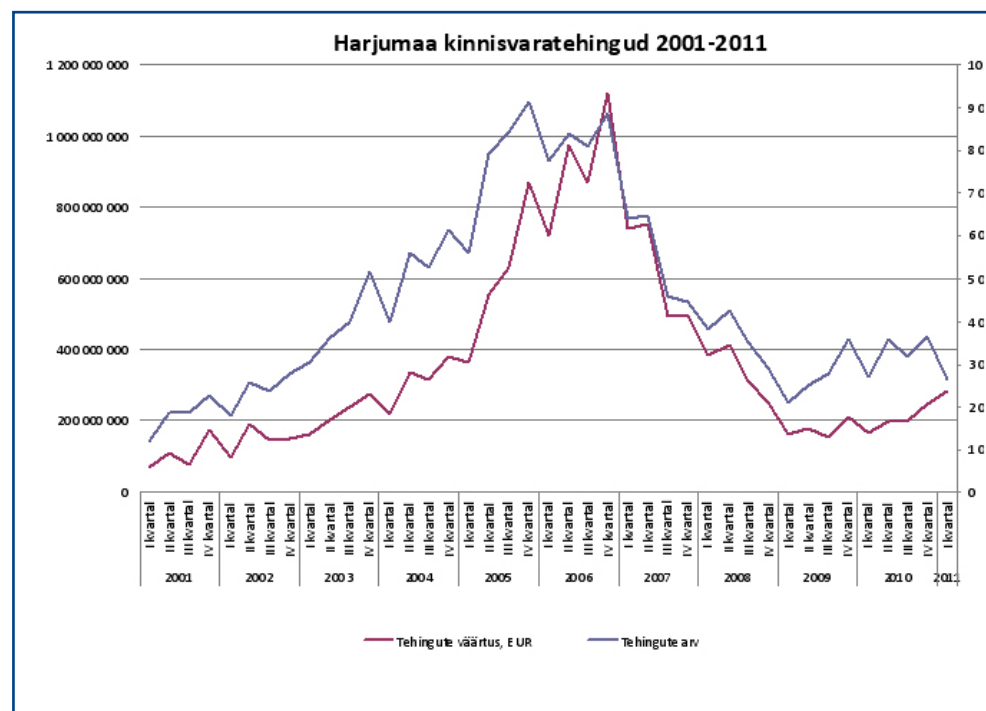
- A-klassi büroopindade vakantsus nullilähedane.
- B-klassi büroopinnad ootavad uusi ettevõtteid, et suurenenud vakantsust vähendada.
- Investeeringute aktiivsus kasvab tänu finantsriskide alanemisele ja jätkuvalt madalale raha hinnale.



ELAMISPINNAD

- 2011. aasta I kvartalit iseloomustab sesoonsusest lähtuvalt madalam tehingute arv kui eelmises kvartalis, kuid võrreldes eelmise aasta I kvartaliga, on tehingute arv samas suurusjärgus ja osades linnades isegi suurem. Harjumaal on võrreldes eelmise aastaga toimunud tehingute koguväärtuse hüppeline kasv, kuid see on seletatav mõne üksiku suurema tehinguga.
- Kogu Eesti kinnisvara ostu-müügittehingute arv on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud 3% ning koguväärtus kasvanud 52%.
- Võrreldes eelmise kvartaliga, on Eesti kinnisvaratehingute arv langenud 29%. See on seletatav paljuski sesoonsusega. Ajalugu on näidanud, et I kvartalis on alati vähem tehinguid. Teine põhjus on eelmises kvartalis toimunud tehinguaktiivsuse tõus tänu euroootusele. Samuti kardeti kinnisvarahindade tõusu, mida siiski kohe ei toimunud.
- Kinnisvarabuumi järgselt on keskmise ruutmeetrihinna madalaim punkt 2009. aasta III kvartal, pärast mida on hinnad vaikselt, kuid stabiilselt tõusnud, eelmise aasta IV kvartaliga võrreldes 20%. Tehinguaktiivsuse madalaim punkt jääb 2009. aasta I kvartalis, kui toimus 884 tehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga, kui toimus üle 1600 tehingu, on tõus märkimisväärne.

Harjumaa kinnisvaratehingud 2001 – 2011



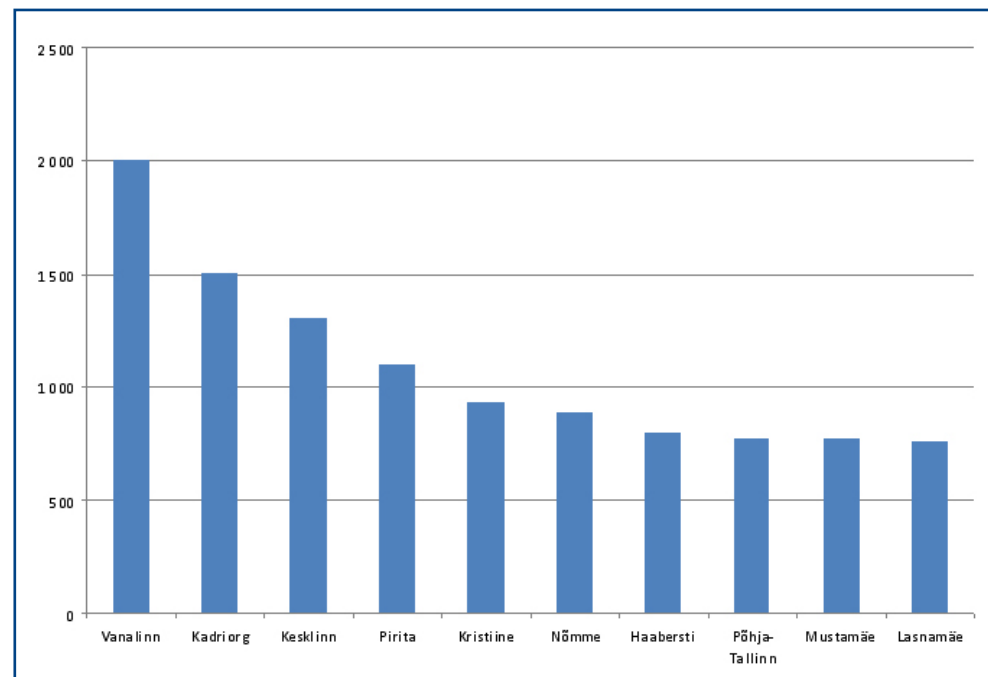
Allikas: Maa-amet

Tallinna korteriturg

- Tallinna korteriturul ületas keskmine ruutmeetrihind I kvartalis 830 euro piiri ja tehingute arv oli üle 1100, mis võrreldes eelmise aasta I kvartali keskmisega teeb hindade aastaseks kasvuks 2%. Võrreldes eelmise kvartaliga, on keskmised hinnad aga langenud 2,5%.
- Põhj hinnast, mis jäi juulisse 2009, on Tallinna korteriomanditega tehtud tehingute kaalutletud keskmine tõusnud 22,7%. Tõsi küll, praegune hinnatase on 2007. aasta aprilliga võrreldes veel 49,1% madalam.
- Müügis olevate objektide arvu langus, mis algas eelmise aasta detsembris, peatus jaanuari lõpus ning veebruaris ja märtsis on müügis olevate objektide arv jälle kasvanud. Samas on ka keskmine korterite müügiperiood jätkanud langust ning märtsis saavutas see juba taseme 43 päeva, mis näitab kinnisvaraturu aktiveerumist.
- Linnaosade kaupa saab välja tuua kõrgeima tehinguaktiivsusega Lasnamäe, millele järgneb Kesklinn. Võrreldes tehingute arvu eelmise aasta I kvartaliga, on tehingute arv Lasnamäel sama, aga hinnad on tõusnud 10,8%.
- Tallinna kõrgeima ruutmeetrihinnaga piirkondadest saab välja tuua Vanalinn (üle 2000 euro) ja Kadrioru (üle 1500 euro), Kesklinna (üle 1300 euro) ja Pirita (1099 eurot). Madalaim ruutmeetrihind Tallinnas on jätkuvalt Lasnamäe linnaosa korteritel (756 eurot).

- Kinnisvarabuumi järgselt oli keskmine ruutmeetrihinna madalaim punkt 2009. aasta III kvartalis, pärast seda on hinnad vähehaaval, kuid stabiilselt tõusnud. Eelmise aasta I kvartaliga võrreldes on hinnatõus olnud 2%. Tehinguaktiivsuse madalaim punkt jääb 2009. aasta I kvartalis, kui toimus 884 tehingut. Võrreldes 2011. a I kvartaliga, on tõus märkimisväärne – toimus üle 1100 tehingu. Eelmise kvartaliga võrreldes oli langus aga 31%.

Kaalutletud keskmine ruutmeetrihind



Allikas: Maa-amet

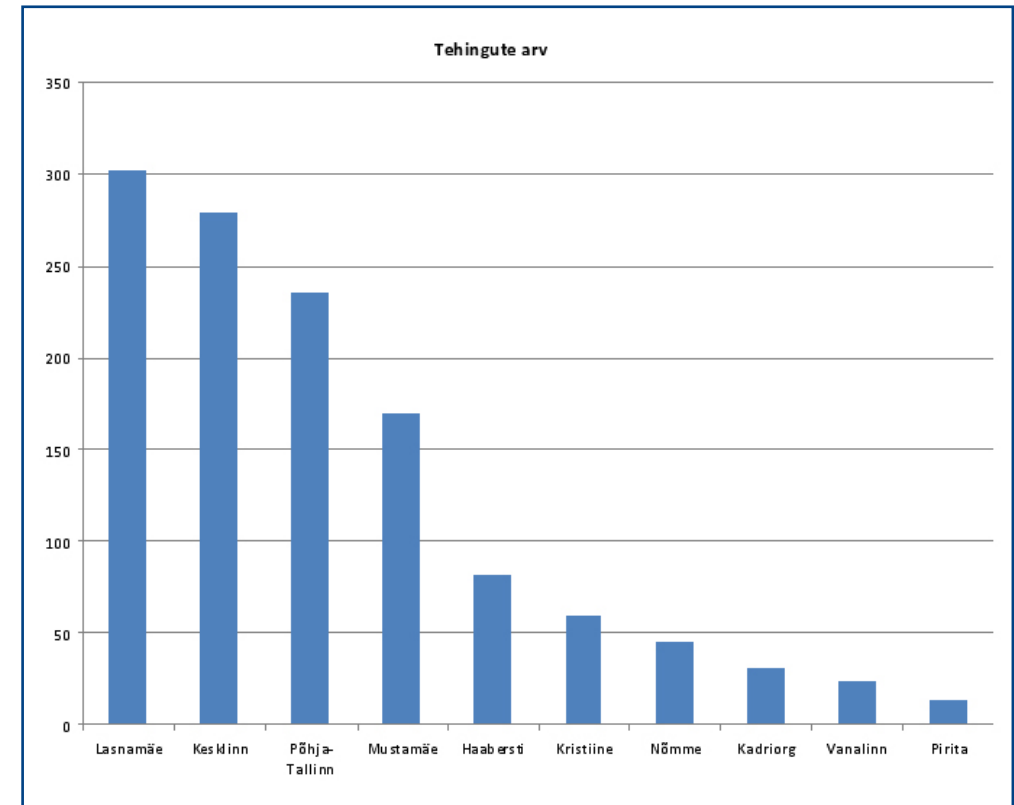
Pakkumine

- Eelmise aasta detsembris algas Tallinna korterite pakkumiste arvu langus, mis jõudis 10%-ni. Langus peatus selle aasta jaanuaris. Veebruar ja märts näitasid jälle pakkumiste arvu tõusu, kuid see number jäi veel alla 7000 pakkumise kuus, mis on samal tasemel 2007. aasta I kvartaliga. Pakkumishindade tase ei ole I kvartalis oluliselt muutunud, kõikumised on keskmiselt 5%.
- 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.
- Pakkumistesse on lisandunud palju uusi arendusi ning toimub müük ka plaanide pealt. Ostjad on valmis kortereid ostma enne, kui maja on valmis.

Nõudlus

- Korterite hinnad sõltuvad maja asukohast ja seisukorrast (vana maja puhul on oluline, millised remonttööd on teostatud) ning korteri seisukorrast (renoveeritud korteri puhul on väga oluline siseviimistluse tase/kvaliteet). Oluline on, millisesse suunda jäävad korteri aknad, sest silmas peetakse ka liiklustihedust. Määravaks asjaoluks ostuotsuse langetamisel on ka panipaiga ja parkimiskoha olemasolu. Suurt tähelepanu pööratakse korteri kommunaalkuludele.

Tallinna korterite tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Kesklinn

- Kesklinna korterid on Tallinna teiste piirkondadega võrreldes turu muutuste suhtes vähem tundlikud, sest turg on väiksem ning väljakujunenud ostjaskonnaga. Kesklinn on investorite seas kõige populaarsem. Kesklinna korterite pakkumiste arv saavutas põhja eelmise aasta jaanuaris, jäädes alla 1400 pakkumise, I kvartali lõpuks tõusis pakkumiste arv 1700 piirimaile ja pakkumiste keskmine hind on aasta I kvartalis tõusnud 3%. Kui vaadelda müügiperioodi, on see statistiliselt orienteeruvalt kaks kuud, sõltuvalt korterist ja hinnast. Kesklinnas on korterite ostu-müügitehingute arv I kvartalis langenud 13%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, ning koguni 40%, kui võrrelda eelmise kvartaliga, jäädes alla 300 tehingu. Keskmine ruutmeetrihind on tõusnud 14,6%, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, ning 6,7%, võrreldes eelmise kvartaliga.
- Kesklinnas jääb vanemates majades paiknevate korterite ruutmeetri hinnatase 1000 – 1500 eur/m². Uutes majades paiknevate korterite tehinguhinnad on samuti väga erinevad. Keskmine hinnatase on orienteeruvalt 1500 – 2000 eur/m², kuid tehinguid on tehtud ka hinnaga 2700 eur/m².
- Eraldi võib välja tuua Vanalinna korterite ruutmeetrihinnad. Suur osa tehingutest on tehtud hindadega 1981 – 3195 eur/m².
- Paljud tehingud on viimastel kuudel ära jäänud negatiivse laenuotsuse tõttu. Lisaks on kujunenud probleemiks see, et hindamisaktis olev turuväärtus on sageli madalam kui korteri ostu-

müügihind. Turuväärtus arvutatakse samas piirkonnas sama-väärsete korteritega tehtud tehingute järgi, kuid kuna korterite ruutmeetrihinnad on tõusnud, siis hindamisaktides toodud turuväärtused on kohati madalamad.



Tallinnas on kõrgeima ruutmeetrihinnaga piirkond Vanalinn, pildil 3-toaline korter Rataskaevu tänaval

Äärelinn

- Äärelinna tehingute arv langes I kvartalis 7,7% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Muutused olid suuremad Kristiine ja Pirita linnaosas, kus langust oli 42% ja 66%, ning Põhja-Tallinna linnaosas, kus oli 29,1% tõus.
- Pakkumishinnad on kasvanud. Täna ostetakse kortereid hindadega, mis kolm kuud tagasi olid ostjate jaoks kõrged. Turul on ka üks uus fenomen – ostja on nõus pakutava hinnaga, aga hindamisakti on selle hinna peale raske saada, sest puuduvad võrdlustehingud. Seetõttu kasutavad ostjad rohkem lisatagatist.
- Pakkumiste arv on 900-930 vahel. Pakkumiste arv on võrreldes 2010. aasta I kvartaliga natuke vähenenud, näidates tehinguaktiivsuse suurenemist.
- Hinnad vanemates elamutes asuvate korteritega ja sõltuvalt seisukorrast on Pelgurannas, Koplis 543-894 €/m², Pelgulinnas, Kalamajas 977-1440 €/m². Uute elamute korterite tehinguhinnad on vahemikus 1246-1660 €/m². Pakkumistes on suured hinnakõikumised, eriti renoveeritud korterite osas. Selle tingib müüjate erinev arusaamine renoveerimisest. Uute korterite pakkumishinnad on ühtlasemad. Määravaks ostuotsuse langetamisel on hind, asukoht, elamu seisukord, ülalpidamiskulud, lisaväärtused.

- Aasta algul tuli Kalamajas müüki uus arendus Vabriku tänaval ja Pelgulinnas Heina 17. Pelgurannas arendatakse edasi Kodukolde elamurajooni ning piirkonda on tulekul veel teisigi arendusi.
- Üürituru aktiivsus on suur. Otsitakse odavaid ja madalate kommunaalkuludega kortereid.
- Äärelinnas ootame 2011. aasta II kvartalis turu jätkuvat aktiivsust ning hindade mõõdukat, ca 3-5% tõusu.

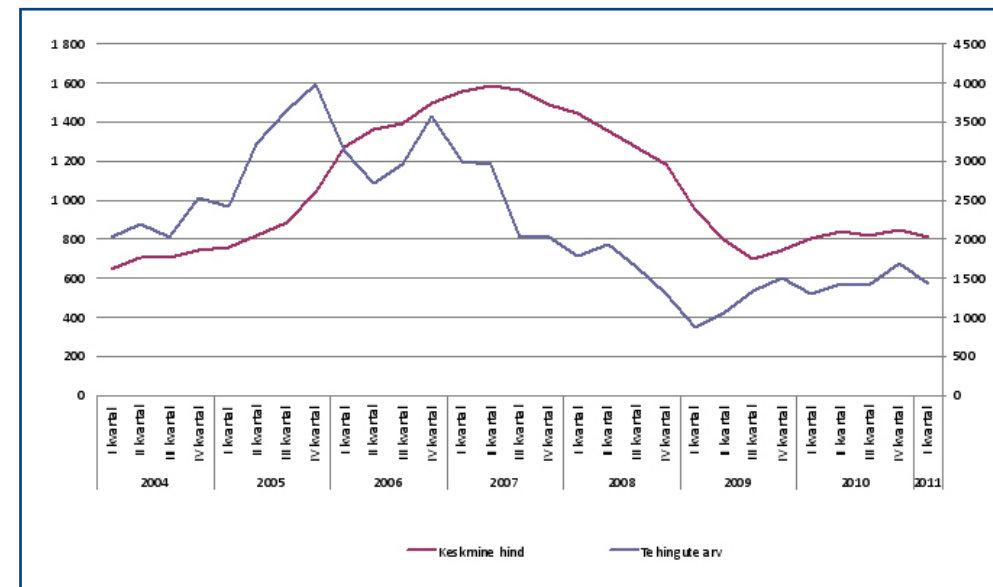


Eramaja Kristiines Luige tänaval kõrghaljastusega krundil

Tallinna korterite hinnad 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)		
	Vanemad majad	Uued majad
Kesklinn	960 – 1600	1300 – 2150
Vanalinn	1950 – 2600	
Kalamaja	900 – 1250	1230 – 1600
Pelgurand	650 – 900	900 – 1230
Kristiine	580 – 960	960 – 1300
Mustamäe	580 – 840	960 – 1300
Õismäe	512 – 840	830 – 1300
Lasnamäe	512 – 840	900 – 1230
Nõmme	580 – 960	960 – 1300
Pirita, Viimsi	710 – 1300	960 – 2300

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Tallinna korterite tehingute arv



Allikas: Maa-amet

Üürikorterid

- Üürikorterite turg on stabiilne. Suurem on huvi nagu tavaliselt kesklinna piirkonna vastu, kus eesti klientidele lisanduvad ka välismaised huvilised ning ettevõtted. Hetkeperioodil on nõutavamad 1-toalised, 3- ja enamatoalised korterid. 2-toalisi kortereid otsitakse vähem.
- Üürimajade vastu on huvi väiksem, kuid pakkumiste hulk on sүgisega võrreldes kasvanud. Keskmine üürilepingu pikkus on 1-1,5 aastat, soovitakse ka 6-kuulisi lepinguid. Hinnatõus võrreldes sүgisega on olnud keskmiselt 32 eurot üüritava korteri kohta.



2-toaline Liivalaia tänava üürikorter

Keskmiised korterite üürihinna Tallinnas, 2011. aasta I kvartalis				
	Kesklinn	Vanalinn	Äärelinn, vana maja	Äärelinn, uusehitis
1-toalised	192 – 288	249 – 575	80 – 200	kuni 255
2-toalised	198 – 448	205 – 1087	130 – 225	kuni 320
3-toalised	288 – 959	390 – 2237	300 – 520	kuni 330
4-toalised	192 – 1600	160 – 2237	alates 224	alates 320

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Harjumaa eramud

Pakkumine

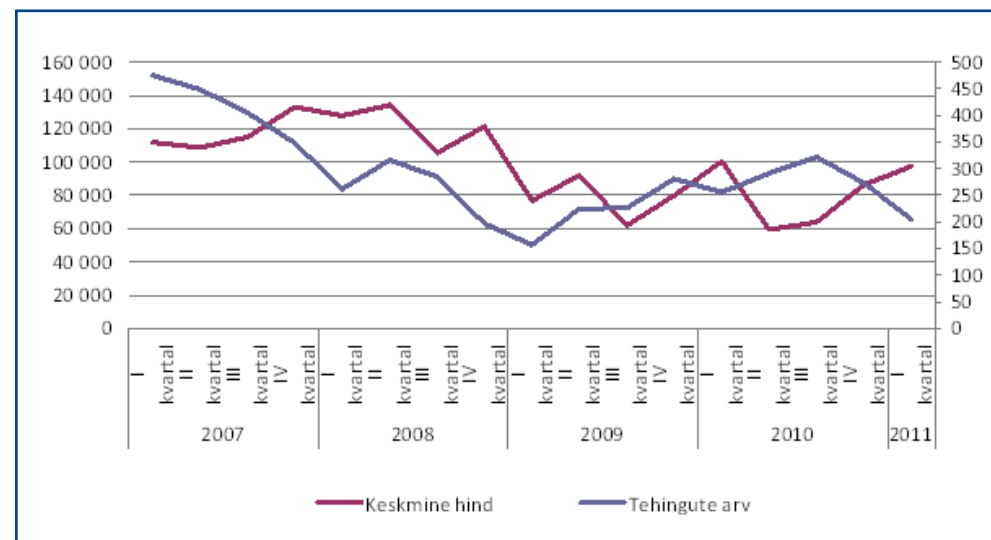
- Viimsi ja Pirita vanemate suvilarajoonide eramute hinnad algavad 115 000 – 160 000 eurost, uute majade hinnad on 160 000 – 260 000 eurot. Haabersti linnaosas jääb vanemate eramute hinnatase vahemikku 105 000 – 160 000 eurot, uusehitiste hinnatase on erinev, alates 150 000 eurost. Kristiine ja Nõmme linnaosas on eramute hinnad võrreldavad ja seal on renoveerimata vana maja võimalik soetada 115 000 – 150 000 euro eest. Kõrghaljastusega krundil asuv korralik vanem kivimaja maksab 140 000 – 160 000 eurot, renoveeritud kujul aga 192 000 – 225 000 eurot. Uued funktsiilis majad maksavad 288 000 ja enam eurot.

- Elamukruntide turg on aktiveerumas, põhjuseks on kevadine hooaeg. Kuid endiselt püsib tehinguid krediitiasutuste konservatiivne laenupoliitika, mille kohaselt ainult krundi tagatisel krundi ostmiseks ja maja ehituseks laenu eriti ei anta. Olenevalt asukohast võib Nõmmel saada keskmise suurusega krundi hinnaga 51 – 96 eurot ruutmeeter, Kakumäel ja Haaberstis vahemikus 64 – 128 eurot ruutmeeter. Mähel on kruntide hinnad 38 – 58 eurot ruutmeetri kohta, mujal Pirital 64 – 128 eurot ruutmeetri kohta. Viimsis maksavad krundid 32 – 48 eurot ruutmeetri kohta ja mereäärsete kruntide hinnatase jääb Pirita kruntidega samasse suurusjärku.

Nõudlus

- Oodata on eramute müügituru kevadist aktiveerumist. Seoses kevadega on muutunud aktiivsemaks ka suvilaturg. Otsitakse head kinnisvara odava hinnaga.

Hoonestatud elamumaa tehingud Harjumaal



Allikas: Maa-amet

Viljandi

- Viljandis on korterite pakkumiste arv I kvartali jooksul vähesel määral suurenenud. Inimesed on muutunud hinnateadlikumaks ning seetõttu on uued objektid pakkumisel üsna mõistlike hindadega. Märkata on vanade ja uute pakkumiste hindade suurt erinevust. Vanemates elamutes asuvate korterite hinnatase jääb 255-590 eur/m² juurde, uues majas on hind ca 822 eur/m². Keskmine müügiperiood on 2-3 kuud.

- Uusi kortermajade arendusi Viljandi piirkonnas ei ole, realiseeritakse aasta-paari taguste arendusobjektide kortereid, mis on läbi pankrottide omanikke vahetanud.

Ostuotsuse tegemisel on määravamaks teguriks asukoht, järgnevad elamu tüüp ning hind, tähtis on ka korrus ja muud lisaväärtused. Ostuaktiivsus kvartali lõikes on olnud stabiilne, Viljandi linnas on müüdud kortereid iga kuu 10 ühiku ringis.

Üüriturug toimib samuti stabiilselt, nõudlus on kasvanud möbleeritud, paremas seisukorras korterite järele. Hinnatase 127-160 eur/kuus on jäänud eelmise aasta tasemele.

- Vanemate eramute hinnatase on keskmiselt 50 000 eurot, uuematel 112 000 eurot. Keskmine müügiperiood on 6-12 kuud. Pakkumiste arv püsib stabiilsena, enim on pakkumisel vanemat tüüpi eramuid, pakkumishinnad on sarnastel objektidel samas hinnaklassis.

- Kõige rohkem otsitakse optimaalse suurusega (ca 130 m²) sobivas hinnaklassis (50-70 000 eur) ja heas korras elamuid. Ostuaktiivsus näitab kvartali lõikes kerget tõusutrendi, kuid nii väiksel

turul saame rääkida siiski vaid 4-6 müügitehingust kuus.

Klientide tunnetus turuhindade suhtes on realistlik.

2011. a II kvartaliks prognoosime mõõdukat tehingute arvu tõusu.

Hinnataseme suuremat muutust ette ei näe.

- **2011. a prognoos:** tehingute arv kasvab kiiremini kui keskmine m² hind, tehingute arvu kasv on ca 20%, hinnatõus ca 10%.

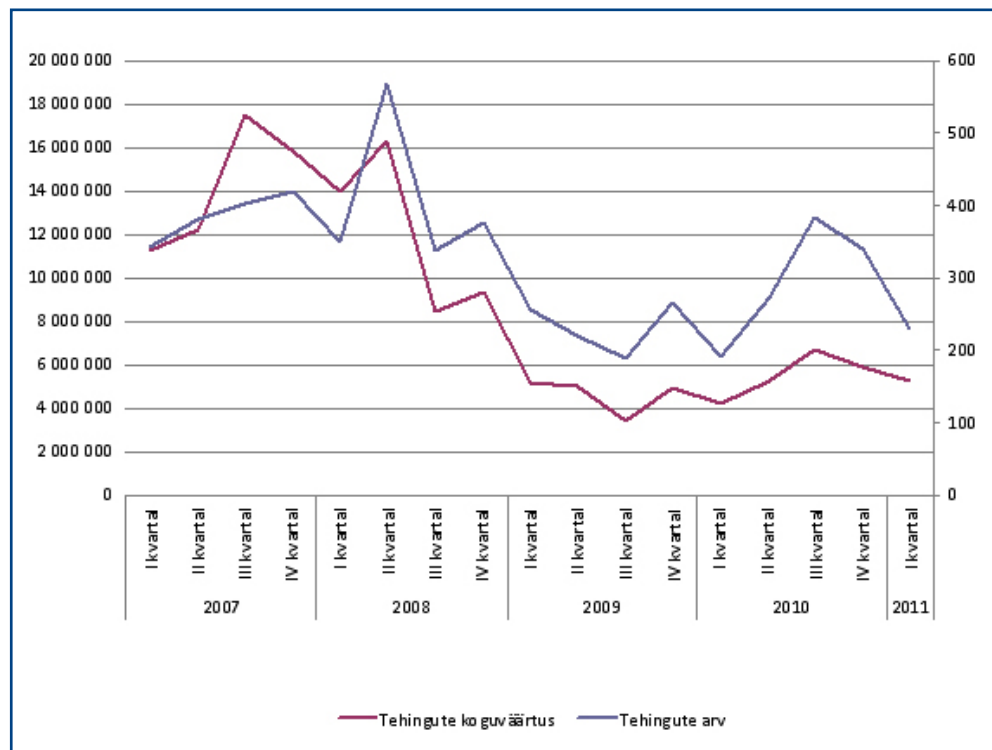
Viljandi korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	190 – 385	515 – 670	900
2-toalised	190 – 500	580 – 770	900
3-toalised	320 – 420	580 – 640	900
4-toalised	350 - 400	515 – 770	900

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal	
Remontimata	Remonditud
60 – 110	130 – 230

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Viljandi kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



Viljandi Riia tn renoveeritud korter

Pärnu

Pakkumine

- Pakkumiste arv on jäänud 2011. aasta I kvartalis stabiilseks või isegi langenud. Pakkumishindades on toimunud 10 – 20% tõus. Pärnumaa kinnisvaratehingute arv on 2011. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 50% ning tehingute koguväärtus on kasvanud 40%. Pärnus on peamine ostuargument hind, seejärel kinnisvara seisukord ning asukoht. Müügiperiood on 3-6 kuud.

Nõudlus

- Eramuturul otsitakse kõige rohkem majakarpe hinnaklassis kuni 20 000 eurot. Hinnatase vanematel eramutel Pärnu linnas on alates 40 000 eurot ning uuematel alates 100 000 eurot. Ridaelamud ja paarismajad on enam-vähem ühes hinnaklassis; uuemad alates 80 000 eurot ja vanemad 39 000 eurot. Müügiperiood on 6 kuud kuni 1 aasta. Elamumaa pakkumishinnad on maakonnas alates 4 eur/m² ning Pärnu linnas alates 20 eur/m² (hinnas kommunikatsioonid ja elekter).

- Üüriturg on aktiivne. Sel aastal broneeriti juba jaanuaris suvituskortereid. Suvituskorterite hinnatase on tõusnud, see on ca 100- 500 eurot kuus. Enim nõutud on väga heas korras 2- ja 3-toalised korterid hinnaklassis kuni 200 eurot kuus.

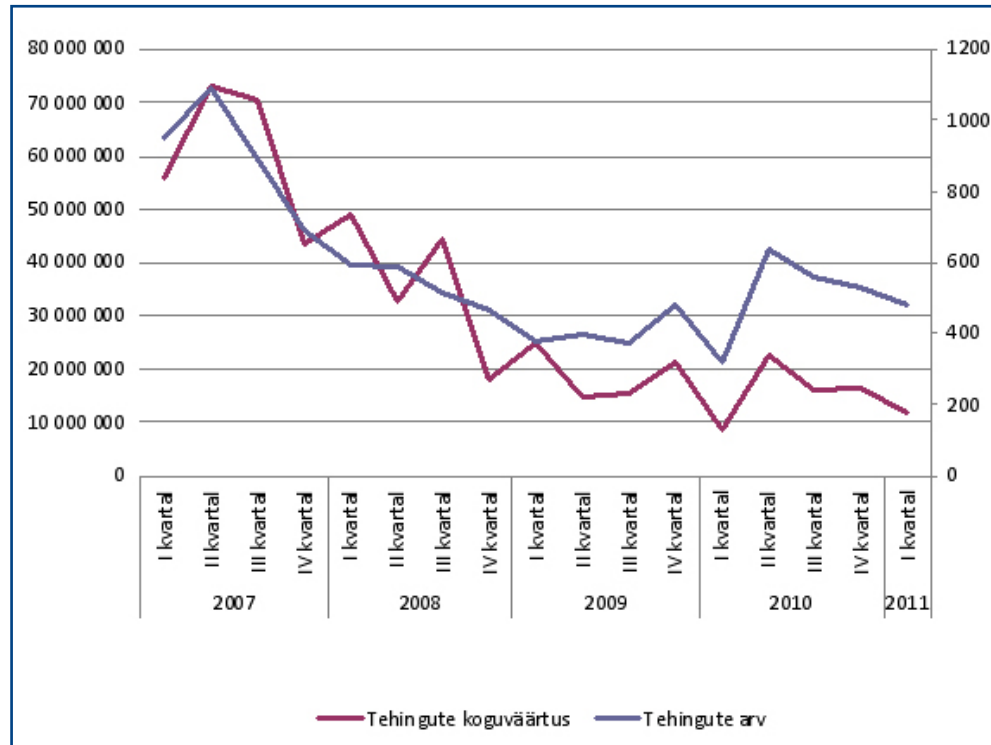
Pärnu korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	230 - 640	520 - 710	770 – 1 900
2-toalised	230 - 640	520 - 770	960 – 1 860
3-toalised	195 - 610	520 - 730	960 – 1 790
4-toalised	195 - 610	520 - 700	960 – 1 790

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	45 - 80	100	160 - 200
2-toalised	80 - 125	130	200 – 260
3-toalised	125 - 163	165 – 250	260 - 290
4-toalised	125 - 163	165 – 290	290 - 355

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Pärnu kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



Eksklusiivne katuseterrassiga korter Pärnus Sauna tänaval

Saaremaa

Pakkumine

- Saaremaal on tehingute arv I kvartalis langenud umbes 8% võrreldes eelmise aastaga. Tehingute koguväärtus on kasvanud ca 2%. Pakkumiste arv on vähenenud, eriti 2-toaliste korterite osas.
- Hinnad on stabiliseerunud, jäädes vanemates elamutes 500-650 eur/m² ja uutes 700- 830 eur/m². Keskmise müügiperiood on 6 kuud, ülehinnatud korterite puhul aasta ja rohkem. Kui hind vastab turusituatsioonile, on müügiperiood 1-2 kuud.

Nõudlus

- Enim nõutud on uuemates majades asuvad 2-3-toalised heas korras rōduga korterid, mis asuvad I-III korrusel. Ostjad ootavad soodsama hinnaga korterite müügipakkumisi. Ostuaktiivsus on suurenenud I kvartali teisel poolel. Eramute turul otsitakse normaalses korras, suure krundiga maju Kuressaare aedlinnas hinnaga kuni 95 000 eurot. Eramute, ridaelamute ning paarismajade hinnatase on vahemikus 380-480 eur/m². Elamumaade hinnatase on vahemikus 10 -15 eur/m² ning keskmine müügiperiood 6-8 kuud, kuid soodsam hind tagab ka kiire tehingu.
- Üüriturg on aktiivne. Hinnad on stabiilsed. Otsitakse heas korras, möbleeritud 1-2-toalisi kortereid.

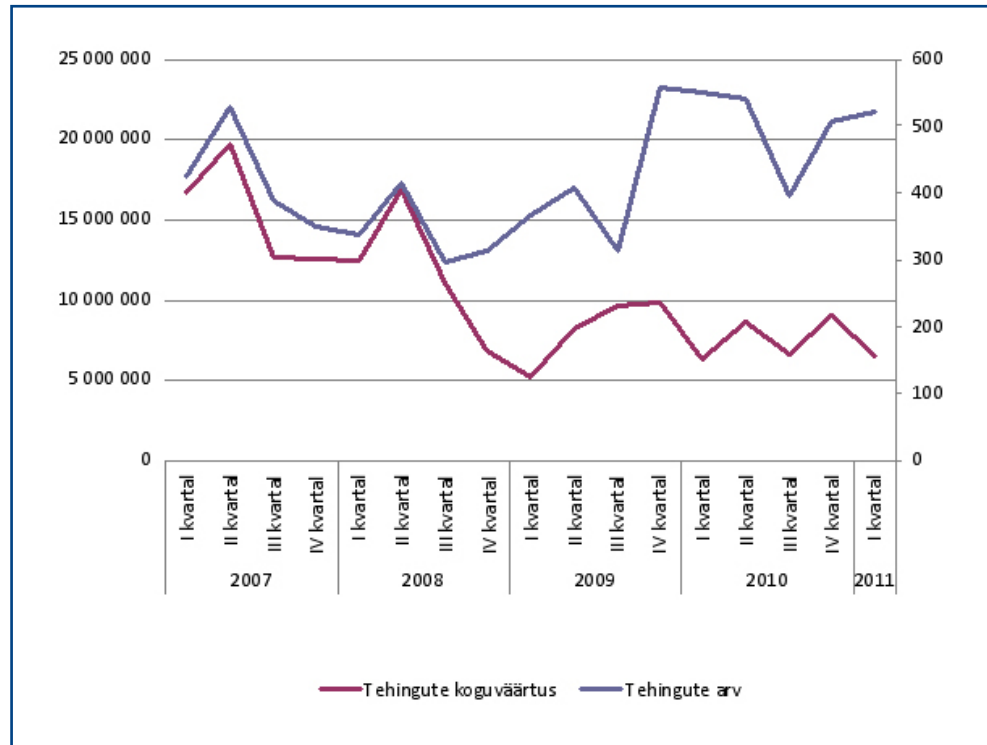
Saaremaa korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1- toalised	370 – 515	630 – 705	630 – 835
2- toalised	340 – 480	600 – 705	630 – 835
3- toalised	360 – 450	565 – 640	580 - 800
4- toalised	320 – 440	543 – 580	580 - 705

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1- toalised	64 – 96	128 – 179	128 - 192
2- toalised	115 – 128	160 – 192	160 - 224
3- toalised	115 – 128	128 – 192	160 - 224
4- toalised	96 - 128	128 – 192	128 - 192

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Saaremaa kinnisvaratehingud 2007 – 2011 I



Allikas: Maa-amet



2-toaline korter renoveeritud kortermajas Kuressaares Lasteaia tänaval

Rakvere

Pakkumine

- Rakvere piirkonnas on tehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langenud 8,7% ning tehingute koguväärtus 5,5%. Korterite pakkumine on jäänud samaks (müügis ca 120 korterit). Kesklinna piirkonnas uusarenduste kortereid müügis ei ole. Äärelinnas on müügis ca 10 uut korterit hinnatasemega 470 – 1176 €/m². Uusi kortermaju ei ole Rakveres ehitatud kolm aastat.

Nõudlus

- Nõudlus on heas seisukorras korraliku ühistuga korterelamutes ja kesklinna piirkonnas asuvate korterite järele. Tüüpkerteritest ca 1/3 on müügis ebarealse hinnaga. Rakvere linnas on turutasemele vastava hinnaga korteri müügiperiood kuni 3 kuud.
- Elamute pakkumine on viimasel ajal olnud stabiilne (pakkumiste arv sarnane 2010. a IV kvartaliga, ca 55 elamute pakkumist). Pakkuda on rohkem vanemaid elamuid. Elamute pakkumine ületab jätkuvalt nõudlust. Rohkem otsitakse heas või rahuldavas seisukorras 30 000 kuni 60 000 € hinnaklassis kuni 120 m² suuruseid elamuid. Vanemate elamute tehinguhinnad jäid I kvartalis Rakveres vahemikku 31 956 kuni 55 000 eurot, uute elamutega

Rakveres I kvartalis tehinguid ei teostatud. Haljala vallas teostati kaks tehingut uute/rekonstrueeritud elamutega, hindadega vastavalt 57 520 ja 83 085 eurot.

Korterite üüriturg on aktiivne, nõudlus ületab pakkumise. Korterite üürihinnad jäid võrreldes 2010. a IV kvartaliga samaks. Näiteks 2-toalise mugavustega möbleerimata korteri üürihind on ca 115 €/kuus.

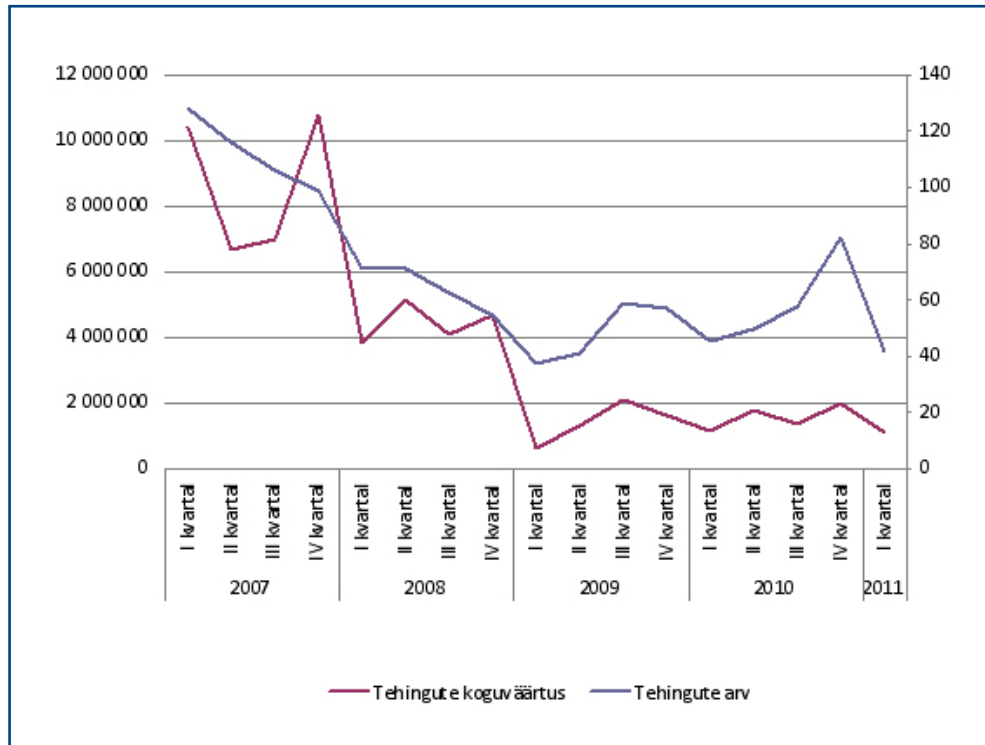
Rakvere korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	224 – 320	415 – 671	550 – 990
2-toalised	224 – 383	450 – 671	440 – 900
3-toalised	224 – 415	450 – 703	440 – 900
4-toalised	191 – 350	383 – 575	440 – 900

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo, tabelis on Rakvere linna andmed.

Üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	64	96	128 – 224
2-toalised	96	115	160 – 224
3-toalised	96	128	192 – 256

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo, tabelis on Rakvere linna andmed.

Rakvere kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



250 m² üldpinnaga eramu Rakveres Pikal tänaval

Jõhvi

Pakkumine

- Jõhvi valla kinnisvaraturul on toimunud elavnemine. Kinnisvaratehingute arv I kvartalis on tõusnud 37% ning koguväärtus koguni 91%, kui võrrelda eelmise aasta sama perioodiga.
- Piirkonna pakkumiste arv on suurenenud. Osaliselt oodatakse veel hindade tõusu seoses euro kasutusele võtmisega. Paljudki on aga nõus müüma turuhinnaga. Müügihindades tehakse suuri järeleandmisi. Pakkumishinnad on jäänud samaks võrreldes eelmise kvartaliga.

Nõudlus

- Vanemate korterite hinnad jäävad vahemiku 120 - 220 eur/m² ning uuemates majades 320 – 500 eur/m².
- Vanemate eramute hinnad jäävad vahemiku 30 000 – 40 000 eurot ning uuemate majade hinnad 80 000 – 100 000 eurot. Maamajad on keskmiselt 30-40% odavamad.
- Üüriturul otsitakse keskusesse (Jõhvi või Narva) 1-2-toalisi kõigi mugavustega kortereid hinnaga kuni 100 eur/kuu või siis ainult kommunaalkulude eest keskpärasel seisus kortereid. Asukoht ei ole eriti oluline (sihtgrupiks noored lastega pered, emad, FIE-dest ehitustöölised jt).

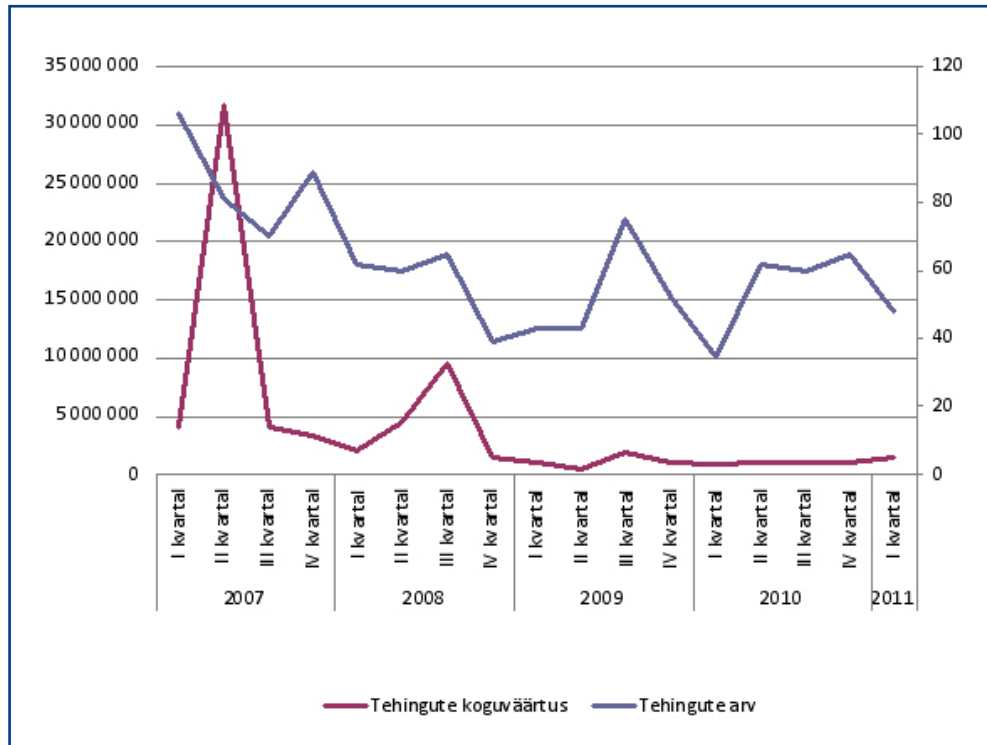
Ida-Virumaa korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	125 – 192	Kuni 385	350 – 450
2-toalised	125 – 160	Kuni 400	320 – 450
3-toalised	115 – 147	Kuni 320	320 – 385
4-toalised	kuni 125	Kuni 260	Kuni 320

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo, tabelis on Jõhvi linna andmed.

Üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	Kommunaalmaksud kuni 32	64	115
2-toalised	Kommunaalmaksud kuni 51	96	128
3-toalised	Kommunaalmaksud	13	Turg puudub
4-toalised	Turg puudub	Turg puudub	Turg puudub

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo, tabelis on Jõhvi linna andmed.

Jõhvi kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



Heas korras ajalooline palkmaja Toilas

Tartu

Pakkumine

- Tartumaa kinnisvaratehingute arv on 4% langenud, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kuid koguväärtus on püsinud samal tasemel.
- Pakkumiste arv on I kvartalis vähenenud ca 25%. Selle on põhjustanud asjaolu, et alates 2010. a augustist tõusis tehingute arv ning eurole ülemineku tõttu oli ostusurve suurem. Kuna suurenenud nõudlus oluliselt keskmist tehingu ruutmeetrihinda ei tõstnud (pakkumist oli piisavalt palju), siis ei kiirustanud müüa soovijad oma kinnisvara müügi alustamisega või korteri müük peatati lootuses, et 2011. aasta esimesel poolel müügihinnad tõusevad. Tekkis olukord, kus kortereid müüdi eest ära, kuid uusi pakkumisi peale ei tulnud. Praeguseks on enamik müüjaid aru saanud, et hüppelist hinnatõusu lähiajal ei toimu ning seetõttu kaalutakse uuesti oma kinnisvara müüki.

Nõudlus

- Peamiseks argumendiks on hind, kuid jätkuvalt on Tartus piirkondi, kus ollakse valmis ostma keskmisest oluliselt kõrgema ruutmeetrihinnaga. Sellisteks linnaosadeks on Tähtvere, Supilinn, Kesklinn ja Tammelin. Antud piirkondades, eriti Tähtveres, on pakkumiste arv võrreldes teiste linnaosadega oluliselt väiksem ning keskmised pakkumise ruutmeetrihinnad küündivad 1214 eur/m². Uusarenduste puhul ollakse valmis maksma isegi 1590 -1917 eur/m².
- Eramute turul otsitakse kõige rohkem maju hinnaga kuni 127 823 eurot. Vanemate eramute, ridaelamute ja paarismajade hinnad jäävad

vahemikku 63 012 – 95 867 eurot, uuemate majade hinnad 21 432 – 185 344 eurot. Elamumaa hinnatase on linna ääres 12 782 eurot ning Tartu linnas 63 012 eurot (võttes aluseks, et keskmine krunt linnas on ca 1000 – 1200 m² ja linnast väljas ca 1500 m²).

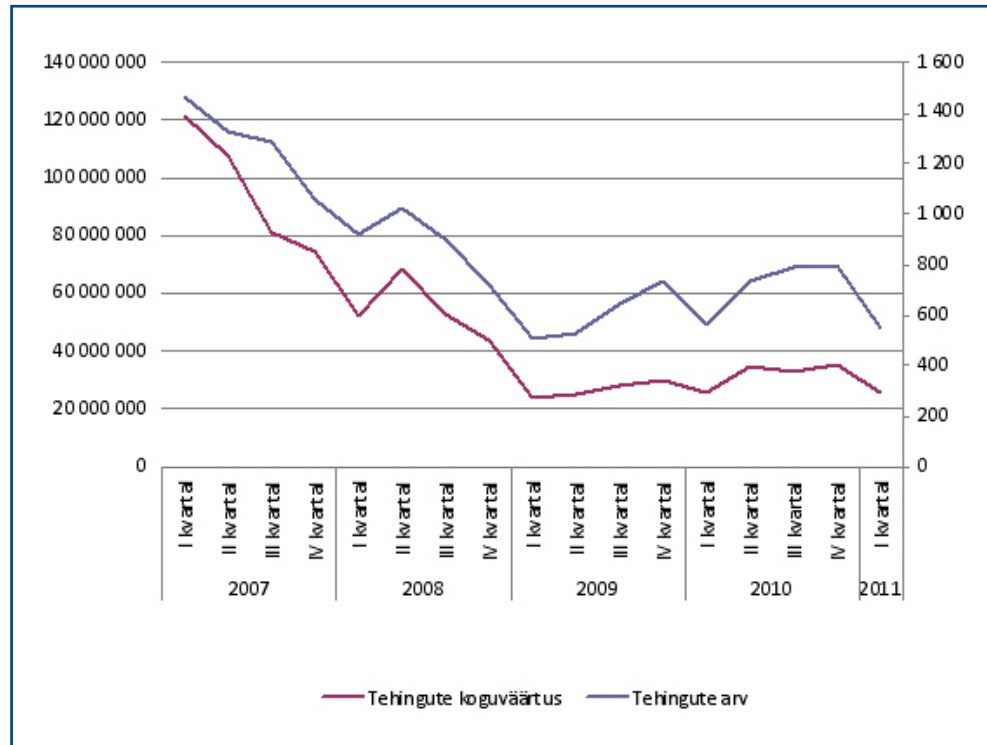
- Üüriturul ületab nõudlus pakkumise. Uusi pakkumisi on vähe. Enamik üürileandjaid ootab üürituru kõrghooaega, mis peaks algama juba mais. Hinnad võrreldes 2010. a IV kvartaliga muutunud ei ole. Kui muidu on aasta alguses hinnad langenud ca 32 - 64 eurot, siis sellel aastal on hinnatase tänu püsivale nõudlusele jäänud samaks. Peamiselt on nõutud renoveeritud või uued 3- või 4-toalised korterid kesklinna piirkonnas. Samas on huvi ka 1- või 2-toaliste Annelinna korterite vastu.

Tartu korterite hinnatase 2011. aasta I kvartal (eur/m ²)			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1-toalised	575 – 640	705	1025 – 1090
2-toalised	575 – 640	770 -830	1090 – 1150
3-toalised	510	705	1090 – 1150
4-toalised	543	640 -705	1090 – 1150

Allikas: Uus Maa Kinnisvarabüroo

Üürikorterite hinnatase 2011. aasta I kvartal			
	Remontimata	Remonditud	Uued korterid
1- toalised	96	160	225 – 255
2- toalised	128	192 – 225	290
3- toalised	192 – 225	255 – 290	320 – 351
4- toalised	225	290	320 – 385

Tartu kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



Eksklusiivse viimistlusega korter Tartu kesklinnas Pae tänaval

Haapsalu

Pakkumine

- Läänemaa ostu-müügitehingute arv on tõusnud 2011. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 28% ning tehingute koguväärtus koguni 47%, mis näitab Läänemaa kinnisvaraturu aktiveerumist.
- Aasta alguses muudatusi pakkumises olevate korterite koguarvus pole toimunud. Müüakse mõned korterid kuus ja sama palju tuleb kortereid ka müüki. Vähenenud on 2-toaliste korterite pakkumine. Nende järele on nõudlus suurem ja nende müük kiirem.

Nõudlus

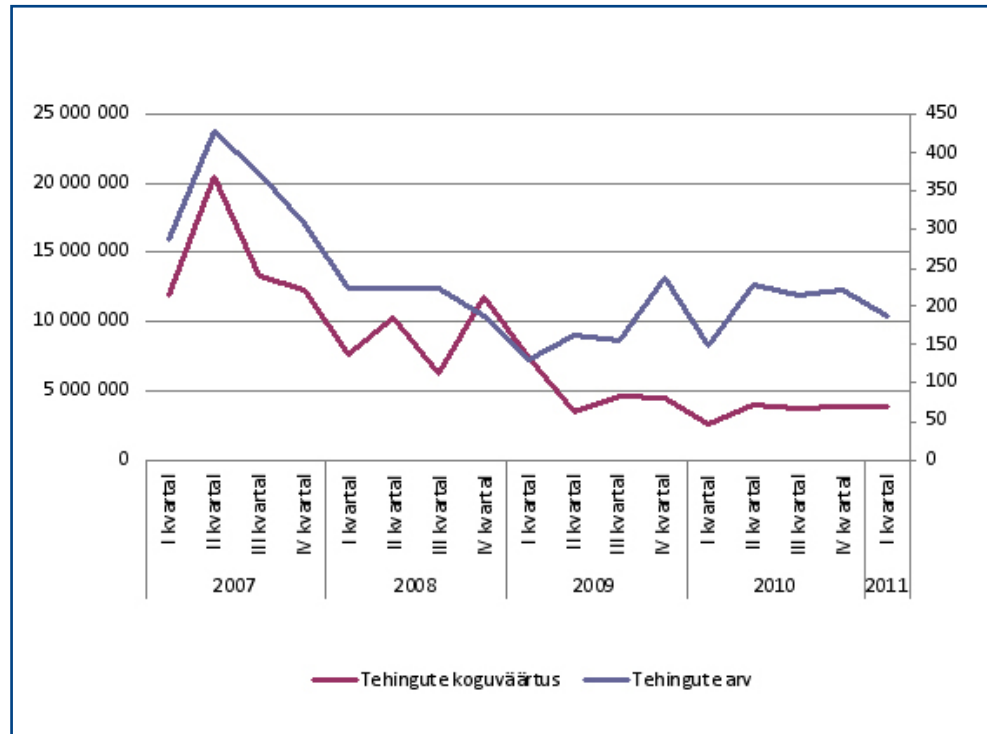
- 2011. aasta alguses on paljude uuselamute korterite hinnad vähenenud, lähenedes vanades elamutes paiknevate korterite hindadele. Väga hea hinnaga korterite (u 240 eur/m²) müügiperiood on keskmiselt üks kuu, kuid ülehinnatud korterid on müügis olnud aastaid.
- Sarnaste korterite hinnad võivad varieeruda kuni 40%. Kogu müüdav kinnisvara on siiski vähemalt paari aasta vanune, kuna uusi arendusi veel ei ole.
- Korteri ostu puhul on olulisem argument hind ja seejärel maja maine. Müüjate ja ostjate ootused hinnale on sageli väga erinevad.
- Läänemaa üüriturul on palju nii üüripakkumisi kui ka -soove. Omane on see, et olemasolevad üürilised kauplevad hinna üle. Sel põhjusel on omanikud üüri langetatud isegi kuni 50%.

- Aasta alguses pole müügiks uusi eramuid kerkinud, kuid müügipakkumised on vähenenud u 20 võrra. Majade hinnad on keskmiselt 50 000 kuni 200 000 eurot, madalama hinna eest saab majakarbi ja kõrgema hinna eest suure üldpinnaga, kuid mitte uue eramu. Kuna paljud eramud on olnud juba aastaid müügis, siis 2011. aastal on müüdnud need, mille hinda on langetatud. Maja müües peab arvestama vähemalt 4-kuulise müügiperioodiga. Ostjad otsivad võimalikult odavaid maju ja otsituimad on alla 50 000 euro maksvad eramud. Linnas ei osteta elamumaid, kuna neid on pakkuda vähe ja hinnad kallid. Kevade saabudes on huvi majade ostmise vastu suurenenud.

Prognoos

- 2011. aasta teine kvartal tuleb aktiivsem kui talvekuud, sest juba praegu on näha kinnisvaraturu aktiveerumist.

Haapsalu kinnisvaratehingud 2007 – 2011



Allikas: Maa-amet



2-toaline korter Haapsalus Suur-Liiva tänaval

Elamispindade kinnisvaraturu prognoos

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



ÄRIPINNAD

Tallinn

Kesklinn ja Vanalinn

Pakkumine

- Kesklinnas müügipakkumisi praktiliselt ei ole ning Vanalinnas oli City24 andmetel märtsikuu 2011 seisuga müügis 19 objekti. Müügis on büroopinnad suurusega 35 m² kuni 5000 m². Hinnad on 1100 eur/m² – 4600 eur/m².

Nõudlus

- Äripindade puhul eelistatakse üürimist ostmisele. Viimasel ajal on toimunud ostutehingud pigem tervete ärimajade kui üksikute büroode ja kaubanduspindadega.
- Kasvanud on väiksemate büroopindade üürisoovide arv. Paljud ühe või kahe töötajaga ettevõtted otsivad väikest, hea asukohaga büroopinda ning seetõttu on väiksemad pinnad Vanalinnas likviidsemad kui üle 100 m² bürood. Suuremaid bürooruume soovitakse pigem suurtesse A+ kvaliteediga ärimajadesse.



A+ klassi büroohoone Pärnu mnt.

- A+ kvaliteediklassiga südalinnas asuvad bürood on edukate firmade seas nõutud. Suurimas nõudlusorbiidis on büroopinnad suurusega 80 – 150 m². Mitmed firmad soovivad suurematelt A+ klassi pindadelt väiksematele ümber kolida, kuid paraku on vakantsed pinnad üle 200 m².

Büroopinnad	Kesklinn	Vanalinn
A+	10 – 15 eur/m ²	Kuni 20 eur/m ²
A	6,40 – 9,60 eur/m ²	Kuni 20 eur/m ²
B	3,83 – 5,75 eur/m ²	

Kaubandus/toitlustus/teenindus

Pakkumine

- City24 andmetel on märtsikuu lõpu seisuga pakkuda 58 objekti, millel on kaubanduspinna otstarve, ning 20 objekti, mis mõeldud teeninduspinnaks.
- Kui Kesklinna uusi kaubanduskeskusi iseloomustab nullilähedane vakantsus, siis Vanalinna keskustes leidub pidevalt vähemalt paar vaba pinda ning sage on väiksemate üürnike vahetumine. Samuti on palju firmasid ja poode, mis eelistavad kolida suurematesse kaubanduskeskustesse või käidavamate tänavate äärde, kus odavam rent, suurem külastatavus ning paremad parkimisvõimalused.
- Üürnikel on Vanalinna kaubanduspindadele tavaliselt kolm nõudmist: I korrus, tänavalt sissepääs ning vaateaknad. Seetõttu ei seisa kaubanduspinnad tühjana ning nende eest küsitav üürihind ruutmeetri kohta võib ulatuda üle 30 euro kuus. Samuti on nn põhitänavate äärsed pinnad (Viru, Müürivahe, Rataskaevu jms) märgatavalt kallimad, üle 30 euro/m².

Nõudlus

- Kesklinna käidavamatel tänavatel on kaubanduseks, toitlustuseks ja teeninduseks nõutumad väiksemad vitriinakendega ruumid ja seda just esimesel korrusel. Nõudlus ületab pakkumise.
- Kaubanduspindade turul on viimastel aastatel pindade juurdekasv võrreldes nõudluse kasvuga olnud suhteliselt väike, seetõttu toimivad suuremad kaubanduskeskused 0%-lise vakantsusega.
- Vanalinna piirkonda otsitakse kaubanduspindu pigem turistidele suunatud toodete turustamiseks (suveniiripoed, rahvustemaatilisi tooteid turustavad ettevõtted jms) või eksklusiivkaupade müümiseks (juveeliärid, karusnahapoed jms). Kodumaisele klientuurile suunatud kaup eelistatakse turustada kaubanduskeskustes, millele on hea ligipääs ning suur külastatavus.
- Kevadel on kasvanud toitlustusasutuste jaoks kohandatud pindade üüri- ja ostusoovid. Väiksemaid pindasid eelistatakse suurematele. Samamoodi soovitakse väiksemaid pindasid ilu- ja massaažisalongide jaoks.
- Üldjuhul jäävad kaubanduspindade eest küsitavad ruutmeetrihinnad 10-15 euro vahele, kaubanduskeskustes võivad hinnad ulatuda 15-25 €/m². Vanalinna kaubandus- ja teeninduspindade puhul torkab silma sarnase suuruse, kvaliteedi ja omadustega pindade ruutmeetrihindade suur erinevus. Sarnase pinna hind võib olla 14,7 eurot kuni 21 eurot ruutmeetri kohta.

Lasnamäe

Pakkumine

- Lasnamäel oli City24 andmetel märtsikuu 2011 lõpu seisuga äripindade pakkumisi 759, neist üüripakkumised 673 ning 86 müügipakkumised. Kuna paljud pakkumised on korduvad, on tegelik pakkumiste hulk ca 350-400.
- Lasnamäe linnaosas on büroopindade ning lao/tootmispindade pakkumiste arv küllaltki võrdne. Palju on pakkuda vanemaid büroosid, mille keskmine hind on vahemikus 3-5 eurot/m², uuemates majades on hind kuni 9 eurot/m². Vanemate lao/tootmispindade pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 1,2-3 eurot/m².
- Uuemate lao/tootmispindade pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 2,6-4,3 eurot/m².
- Kaubanduspindade pakkumiste hinnad algavad kolmest eurost. Keskustes võib hind olla kuni 20 eur/m².

Nõudlus

- Lasnamäe peamine pluss on asukoht kesklinna lähedal ja suurte lao/tootmispindade olemasolu. Büroode puhul annab eelise see, et olemas on parkimisvõimalus.
- Nõudlus on kuni 200 m² suuruste ladude/garaažide järele. Samuti on nõutavad telferiga tootmisruumid. Küsitakse ka suurte maanteed (nt Peterburi tee) äärseid krunte.
- Nõudlus on väiksem vanemate büroode järele, mille pakkumisi on väga palju.



Kaasaegne äripind lasnamäel Kivimurru tänaval

Kristiine, Mustamäe, Haabersti

Pakkumine

- **Büroopindade** pakkumine on endiselt suur, kuid märgata on kvaliteetsete pindade vakantsi vähenemist. Hinnad algavad 1,28 €/m², mis on paljudel objektidel n-ö „sissekolimishinnaks“, et üürnikke pindadele meelitada. Suuremates hoonetes, kus vaba pinda palju, on levinud, et esimesteks kuudeks pakutakse tunduvalt soodsamat hinda. Tegelik hinnatase algab ca 2 €/m² renoveerimata ja amortiseerunud vanematel büroodel ning võib ulatuda kuni 12,50 €/m².
- **Kaubanduspindade** pakkumisi on väga vähe. Pakutavad pinnad on halva asukohaga või muul põhjusel kaubanduseks ebasobivad. Hinnatase algab 3 €/m² ja ulatub kuni 16 €/m².
- **Toitlustuspindade** pakkumised praktiliselt puuduvad.

Nõudlus

- Suurim nõudlus on ca 50 m² suuruste **kaubanduspindade** järele, mille pakkumine puudub.
- Nõudlus on suur ka **toitlustuspindade** järele ning vabanevad pinnad täidetakse kohe pärast eelmise üürniku lahkumist.
- Huvi **väiksemate laopindade** vastu on kasvav ning nõutavamad on laod suurusjärgus 50-150 m². Hinnad jäävad vahemikku 2-3,5 €/m².
Oluline on ka kvaliteetsete bürooruumide olemasolu laokompleksis.



Äripind Haaberstis Ehitajate teel

Nõmme

Pakkumine

- **Büroode pakkumised** on hinnavahemikus 1,90 – 10 €/m². Keskmine hind ca 3,5 €/m². Nõmmele ei ole viimasel ajal uusi büroohooneid ehitatud ning enamik üüritavatest pindadest asub nõukogudeaegsetes hoonetes, millest vaid vähesed on hästi renoveeritud. Antud asjaolu tõttu on kõrvalkulud kõrged, isegi kuni ca 5 €/m². Keskmine pakutava büroo suurus on ca 35 m².
- **Kaubanduspindade** pakkumisi on vähe. Üürihinnad on 2 €/m² kuni 10 €/m². Avalikes pakkumistes on ainult vähekäidavates kohtades olevad kaubanduspinnad.
- **Toitlustuspindade** pakkumisi ei ole.
- **Laopindade** pakkumisi on palju ja üürihinnad vahemikus 1,9 €/m² kuni 59 €/m² (viimane number on erandlik). Keskmine hind on 3 €/m². Ladude ja tootmispindade suure pakkumise põhjuseks on see, et palju on pindasid suurusega üle 300 m² ja nii suuri ruume on vähestel ettevõtetel vaja.

Nõudlus

- **Büroopindadele** väga suurt nõudlust ei ole ja vajadus uute büroohoonete järele puudub.
- **Kaubanduspindade** osas on suur nõudlus Nõmme keskuse ümbruses asuvate kaubanduspindade järele hinnaga kuni 6 €/m² ja suurusega 35-75 m².
- **Toitlustuspindade** järele on suur nõudlus. Otsitakse ka kinnistuid, kuhu oleks võimalik toitlustuspinda rajada, aga see eeldab head asukohta. Samuti nagu defitsiitsete kaubanduspindade puhul, on uus üüri olemas enne, kui vana välja kolib. Hinnad on sõltuvalt asukohast 5-10 €/m².
- Pidev nõudlus on **väiksemate ladude** järele suurusega 80-200 m² ja sinna juurde soovitakse ka väikest bürood või olmeruume.

Põhja-Tallinn

Pakkumine

- Büroode pakkumised on vahemikus 1 €/m² kuni 8 €/m². Hinda kujundab asukoht ja viimistlustase. Enamik pakkumistest on vanades nõukogude-aegsetes hoonetes, mis on renoveeritud. Rohkem on pakkumisi Paavli, Kopli ja Telliskivi tänavale, kus paiknevad vanade tehaste administratiivhooned. Pakkumine ületab nõudluse ja kliente püütakse võimalikult madala hinnaga. Keskmise üürihind jääb 4 €/m² juurde.
- Kaubandus/teeninduspindade üürihinnad on vahemikus 2,2 €/m² kuni 7 €/m². Pakkumisi on piisavalt, kuivõrd suurt nõudlust ei ole.
- Lao- ja tootmispindade hinnad on vahemikus 1 €/m² kuni 5 €/m², keskmine hind 3,5 €/m². Peamised piirkonnad on Paljassaare, kus on suuremad laod ja külmhooned, Paavli tn oma väiksemate ladudega ja Kopli tn osaliselt vananenud ja osaliselt remonditud ladudega.

Nõudlus

- Nõudlus on väike nii büroopindade kui ka kaubandus- ja teeninduspindade järele. Piirkonnas tegutsevad kaubandus- ja teeninduspinnad jõuavad hetkel ümbruskonna elanikud ära teenindada ja uued tulijad on pigem suunatud mingile spetsiifilisemale tegevusele. Samas on piirkond soodsa hinna tõttu nõutud kultuurivaldkonna poolt ja nt mõned teatrid on sinna ruume üürinud, et tudengitel oleks koht, kus harjutada ning kitsale ringkonnale esineda.
- Ladude osas on suurem nõudlus 40-200 m² pindade järele.

Viljandi

Pakkumine

- Viljandi I kvartali pakkumised on püsinud stabiilsena. Nii kaubandus-, büroo- kui ka tootmis- ja laopindu on pakkumises 10-14 objekti. Kaubanduspindade üürihinna tase on 1,9 - 5,1 eur/ m², vakantsus väike. Enamik kaubanduspindade müügipakkumisi on turul olnud juba pikemat aega, ostjate huvi taoliste objektide vastu puudub, kuna hinnatase on praeguse turu seisu juures liiga kõrge. Keskmine pakkumiste arv on 13.

- Büroopindade üürihinna tase algab C-kategooria pindadel 1,9 ja ulatub A-klassi pindadel 5,2 eur/m², mis jääb samasse hinnaklassi kaubanduspindadega. Üüripakkumisi on keskmiselt 14. Keskmine aeg büroopinnale kliendi leidmiseks on 3-6 kuud.

- Tootmis- ja laopindade puhul on näha mõningast pakkumiste juurdekasvu, sest tootmisettevõtted laienevad ning ehitavad uusi hooneid.

Nõudlus

- Täheldada võib mõningast huvi kasvu üüripindade vastu, enim büroopindade osas. Põhiliselt toimibki vaid üüriturg. Äripindade müüke on esimeses kvartalis toimunud vaid üks.

Prognoos

- II kvartalis on oodata üüripindade turu stabiilsuse jätkumist, uusarendusi ette näha ei ole. Planeeritud on küll endisele noortevangla krundile rajada kaubanduskeskus, kuid selle valmimist ei ole 2011. aastal veel oodata.



39m² büroopind Viljandis Lossi tänaval

Pärnu

• Hinnad on langenud, eriti linnaäärsetel äripindadel. Pakkumiste arv on kasvanud. Otsitakse I korruse kaubanduspindasid ning väiksemaid büroopindasid kuni 20 m². Nõudluse kasv võrreldes eelmise aasta I kvartaliga on tuntav.

	Hinnatase	Vakantsus
Kaubanduspinnad	Alates 4,5 eur/m ²	10%
Büroopinnad	A klass alates 5 eur/m ²	30%
	B ja C klass alates 2,5 eur/m ²	30 – 40%
Tootmis- ja laopinnad	Alates 3 eur/m ²	Kuni 20%

Haapsalu

Pakkumine

• Kaubanduspinnad on keskuses (nt kaubamaja ümbrus) äärealadest tunduvalt kõrgema üürihinnaga. Keskuse ümbruses on üür 3-7 eurot/m² ning keskuses kuni 20 eurot/m². Enim nõutud on kesklinna parema asukohaga äripinnad.

• Tootmispindu tavaliselt ei üürita või neid ostetakse väga soodsa hinnaga; tegu on enamasti halva asukohaga vanade tootmishoonetega.

Jõhvi

• Kaubanduspindade üürihinnad jäävad vahemikku 5-7 €/m² ning vakantsus on 10-15%.

• Büroode hinnatase A-klassi äripindadel on 6-6,50 €/m² ja vakantsus on kohati 50%.
B-klassi büroopindade üür on 4-6 €/m² ning vakantsus kuni 30%.
C-klassi büroopindade üür on 2,50-4 €/m² ja vakantsus 10-15%.

• Tootmis- ja laopindade hinnatase on vanaemate hoonete puhul 0,70-2,20 €/m², vakantsus 30% ja uuematel hoonetel 3,20-4,50 €/m², vakantsus 10-15%.
Keskmine aeg pinnale kliendi leidmiseks on alates 2-3 kuust.

Pakkumine

• Pakkumiste arv I kvartalis vähenes. Enim on pakkumises amortiseerunud vanemaid angaari tüüpi ehitisi ja kütteta laohooneid. Pakkumishinnad ei ole 2010. aasta IV kvartaliga võrreldes muutunud.

Nõudlus

• Suurim nõudlus on uuemate äärelinnas asuvate kommunikatsioonidega lao- ja tootmispindade järele.

Rakvere

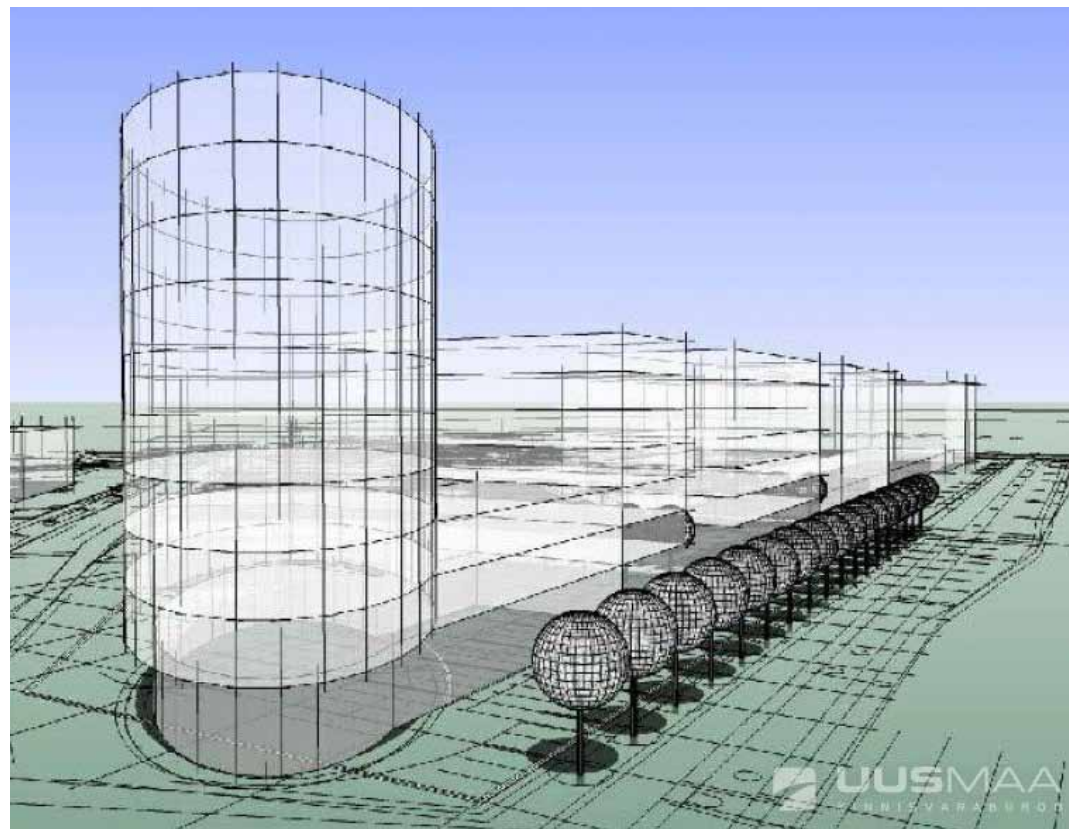
- Kaubanduspindade järele on nõudlus väga väike, osades kaubanduskeskustes saab tugeva taustaga kaupmees pinna käivitusperioodil hinnaga 0 €/m²/kuus, tasudes vaid kommunaalmaksud. Tavakliendile on kesklinna B-klassi üüripindade hinnad 3-5 €/m²/kuus. Mitteatraktiivse asukohaga hoonete üürihinnad on langenud ja taoliste objektide vakantsus on suurenenud.
- Seisakust on väljunud büroopindade turg. Büroopindade järele on nõudlus suurem ja sõlmitud lepingute üürihind B-klassi pindadel vahemikus 3,8-5 €/m²/kuus, A-klassi pindadel 6-7 €/m²/kuus.
- Tootmis- ja laopindade üürihinnad jäävad vahemikku 0,7-1,5 €/m²/kuus.
- Püsib surve äripindade üürihindade langusele.



Äripind Rakvere südalinnas Turu tänaval

KINNISVARAINVESTEERINGUD

- 2010. aasta II poole turuprognosisid olid pea kõikides kinnisvarasegmentides tagasihoidlikumad, kui tegelikud tulemused näitasid. Välisinvestorite huvi taastumine tõstis kohalike väikeinvestorite aktiivsust, kes mängivad turu kasvule ja loodavad 3-5 aasta perspektiivis kinnisvara suure kasumiga müüa. Suure tõenäosusega on nende ennustused õiged.
- Nagu ka meie eelmises prognoosis eeldasime, järgib 2011. aasta esimene poolaasta eelmise aasta teise poole turu trende. Investeeringute aktiivsus kasvab tänu finantsriskide alanemisele ja jätkuvalt madalale raha hinnale.
- Elamispindade turu aktiivsus on juba kaasa tõmmanud kommertsipindade sektori, kuid tugevat kasvu ei ole ilmselt oodata enne, kui endiselt kõrged vakantsused on veelgi langenud. Parematel projektidel aga vakantsusprobleeme enam ei ole.
- Üürihindade madalseis kommertsikinnisvara segmendis jäi 2010. aasta esimesse poolde ja arvestades, et tugevamatel projektidel on vakantsus juba alla 10%, võib eeldada, et kevad toob surve üürihindade tõusuks.
- Kõik suuremad pangad on turgu teavitanud oma valmisolekust taas kinnisvara finantseerida, kuid peab arvestama, et nõuded projekti ja investori professionaalsusele on märkimisväärselt kasvanud. Oluline on jälgida ka rahaturu intresside kasvu, mis



Arendusprojekt Lasnamäel Pae tänaval

vähenevatest marginaalidest tekkiva odavnemise ära sööb. EURIBORi tõus toimub juba sel kevadel.

- Kindlasti on endiselt võimalik leida huvitavaid võimalusi ka nende projektide näol, mis on kriisi üle elanud, kuid mille jätkamiseks ei ole kapitali. Selliste pakkumiste hulk turul on aasta algusest tugevalt kasvanud, mistõttu kiiret hinnakasvu lähiajal oodata pole. Samas ei ole pakkumistes paanikahõngu, kuna tugevnev turg on muutnud vara väärtuse ja omakapitali positiivseks ka suurema laenuvõimendusega projektide puhul.

- Suured kommertsinnisvara turuosalisel on juba oma huvi näidanud. East Capitali teade Capfieldi portfelli ostmise soovi kohta ja Citycon'i 105 m€ suurune tehing Kristiine Keskusega näitasid, et oodata on ka institutsionaalsete investeringute masti tehinguid. Tõsi on aga see, et varasemast tootlustasemest oleme veel kaugel.

- Meie eelmises turuülevaates antud prognoos 0,5-1% tootluse langemise kohta vastas tõele – hinnatase on ca 8,5% piirima ja ilmselt liigub aasta edenedes kvaliteetsete objektide puhul 8% lähemale.

- Oodates endiselt kommertsinnisvara üüri tõusu, on selge, et investeerimisobjektide hinnad rahalises vääringus kasvavad ja turule sisenemine muutub tasapisi raskemaks. See omakorda stabiliseerib ja kujundab hinnadiferentsi paremate ja nõrgemate projektide vahel.

- Paljud oodatud elamuarendused on jõudnud aktiivsesse müügifaasi ja juba praegu on näha, et väga tugevalt lõppenud aasta tõi kaasa liiga optimistlikud hinnangud müügile. Oluline on aga, et turg on endiselt tugev ja hea kvaliteediga objektid järjest rohkem oodatud.

- Eluasemeturg jätkab kasvu ja meie prognoos on endiselt, et kommertsinnisvara investeringute turu aktiivsus hakkab 2011. aastal suurenema.

- **Märksõnad on jätkuvalt kvaliteet, madalamad riskid ja keskmisest kõrgem tootlus.**

Käesoleva turuülevaate 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 otseste või kaudsete kahjude korral. Trükise “Eesti kinnisvaraturu ülevaade. I kvartal 2011” 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