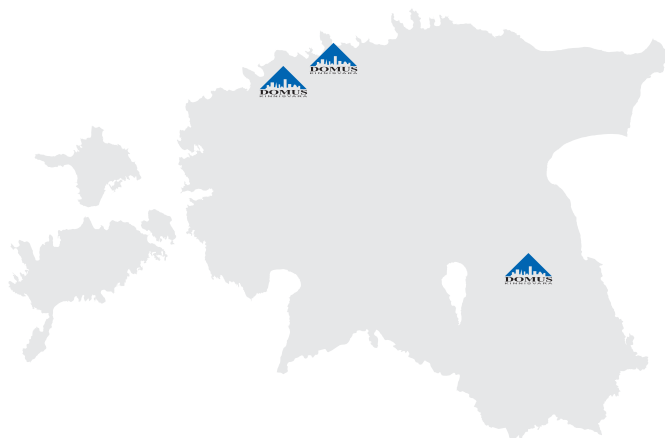




DOMUS KINNISVARA

KINNISVARATURU ANALÜÜS 2009 II. pa.



Tallinn

Pärnu mnt 102, Tallinn 11312
tel: +372 646 4035,
faks: +372 646 4038
info@domuskinnisvara.ee

Keila

Jaama 6, Keila 76605
tel: +372 678 0133

Tartu

Vallikraavi 2, Tartu 51003
tel: +372 742 3100



SISUKORD

1. ANALÜÜS: MAJANDUSTEGURITE MÕJU KINNISVARATURULE	lk 2
2. MAJANDUSKESKKONNA LÜHIÜLEVAADE	lk 5
3. EESTI KINNISVARATURU LÜHIÜLEVAADE	lk 6
4. KINNISVARATURG TALLINNAS JA HARJUMAAL	lk 7
Korteriturg	lk 9
Hoonestatud ja hoonestamata elamumaa kinnistud	lk 13
Üüriturg	lk 16
Äripinnad	lk 18
Büroopinnad	lk 18
Laopinnad	lk 18
Kaubanduspinnad	lk 19
6. KINNISVARATURG TARTUS JA TARTUMAAL	lk 20
Korteriturg	lk 21
Üüriturg	lk 23
Hoonestatud ja hoonestamata kinnistud	lk 24
7. KINNISVARATURG PÄRNUS JA PÄRNUMAAL	lk 27
Korteriturg	lk 27
Üüriturg	lk 29
Hoonestatud ja hoonestamata elamumaa	lk 30
8. KINNISVARATURG IDA-VIRUMAAL	lk 32
9. DOMUS KINNISVARA SOOVITUSED	lk 35

Domus Kinnisvara on koostanud käesoleva analüüsi eesmärgiga anda oma olemasolevatele ning tulevastele klientidele ja partneritele omapoolne hinnang Eesti kinnisvaraturu olukorra ja lähituleviku kohta. Analüüsi koostamisel oleme kasutanud avalikke allikaid (sh Statistikaameti, Maa-Ameti jt ametlikud andmebaasid, kinnisvaraportaaliid jms) ning Domus Kinnisvara igapäevase kutsetegevuse käigus kogutud infot. Kuigi me oleme teinud kõik endast oleneva, et käesolevas analüüsis sisalduv info oleks õige ja täpne, ei eelda ega võta me kohustust tulevikus igakordselt informeerida analüüsis toodud faktiliste asjaolude muutumisest ning

selliste muudatuste võimalikust mõjust. Meie poolt esitatud prognoosid on meie hinnangud tulevastele sündmustele, mille täitumist me ei saa garanteerida. Seetõttu ei vastuta Domus Kinnisvara kahju eest ega võta kohustusi, mis tulenevad või on seotud käesoleva analüüsi ja/või selles esitatud informatsiooni kasutamisega. Küll aga oleme me valmis eraldi kokkulepete alusel koostama täiendavaid ja põhjalikumaid kinnisvaraturu analüüse oma klientidele ja partneritele.



RAUL REINO
juhatuse liige

I. ANALÜÜS: Majandustegurite mõju kinnisvaraturule

Eesti kinnisvaraturg on läbi elamas sügavat kriisi. Selle kõige selgemaks väljenduseks on tehingute vähesus ning hindade langus. Aastatel 2003-2006 kasvasid kinnisvara hinnad ja tehingute arv umbes kaks korda, samas kui praegu, 2009. aasta I poolaastal on tehtud tehinguid võrdset 2000 ja 2001. aastaga. Selline kasv oli võimalik majanduslike mõjutuste kaudu, mis omalt poolt suurendasid turuosaliste ootusi tuleviku suhtes. Kinnisvaraturg ongi mõjutatud makromajanduslikest näitajatest ja elanike kindlustundest.

Kinnisvaraturgu praegu eesootavate majanduslike mõjude hulka kuuluvad eelkõige üldine majanduslik olukord, tõenäoliselt tõusvad intressimäärad, 2008. a. lõpus karmistunud laenuitingimused, jätkuvalt suurenev töötute hulk ning langevad palgad. Käesoleva analüüsi eesmärk ongi vaadelda kas ja kuidas need mõjurid on kajastunud kinnisvarasektoris. Kahjuks on Eesti kinnisvaraturg veel liiga lühikese ajalooga, kusjuures buumi aeg on meil alles viimase aja kogemus. Teoreetiliselt on kinnisvaraturu osalised järgmise mulli ajal juba targemad ning väldivad varem tehtud vigu, kuid praktikas on ajalooline mälu osutunud suhteliselt lühikeseks ning uued „mullid“ kujunevad, arenevad ja lõhkevad sarnaselt eelmistele.

„Mull“ või „buum“ on terminid, mida kasutatakse turul valitseva seisundi kirjeldamiseks. Üks kõige enam viidatud autor „mulli“ mõiste defineerimisel on Charles Poor Kindleberger. Ta defineerib mulli kui vara hinna jätkuvat järsku tõusu, mis on tingitud ootustest, et hind tõuseb tulevikus veelgi ning seega on vara ahvatlev uutele ostjatele (eriti spekulantidele), kes loodavad sellest tulu teenida.

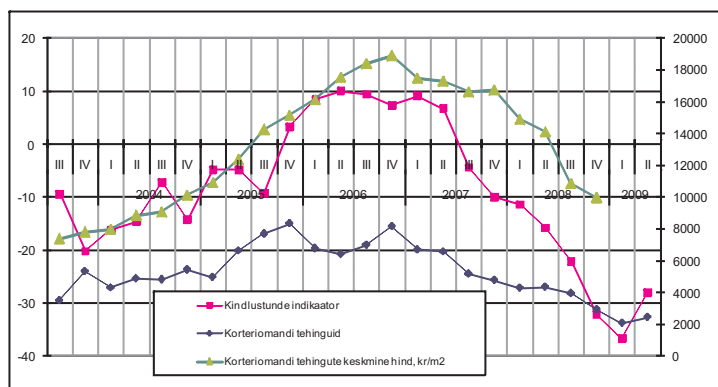
Mitmete autorite arvates (Garber, French) on mull situatsioon, kus mõningate hindade muutusi ei ole võimalik täielikult seletada fundamentaalsete majandusnäitajate abil. Nii oli see ka Eestis, kus 2004-2007 ei olnud kinnisvara- ja ehitushindade tõusul enam loogilist seost üldise hinnatõusuga ning seda vedas peamiselt suurele finantsvõimendusele tuginev nõudlus.

Mullid majanduses avaldavad mõju tarbimis-harjumustele. Järsu hinnatõusu puhul tekivad põhjendamatud ootused inimeste valduses olevate varade edasise tõusu suhtes ning inimesed tunnevad end jõukamana. Edasist hinnakasvu oodates suurendavad inimesed oma tarbimist, tundes end kindlalt. 2004-2007 Eesti (ja miks mitte ka Läti, Lirimaa või Hispaania) kinnisvaraturul toimunud on hea võrrelda 1996-1997 Tallinna börsil toimunuga, mil üldise majanduskasvu taustal tekitati mitmekordsete repotehingutega illusoorne aktsiahindade kasv, millel ei olnud enam olulist seost ettevõtete tegelike majandusnäitajatega. Valdav enamus turuosalistest oli lihtsalt veendunud helges tulevikus.

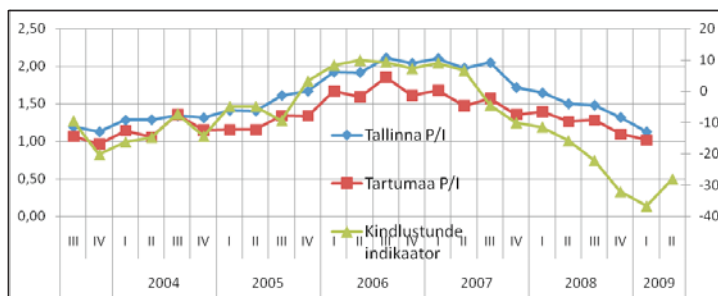
Tulevikuootuste ehk kindlustunde indikaatori ja kinnisvaraturu aktiivsuse vahel on arvestatav seos. Näiteks korteriomandi tehingute arv, keskmine hind ja kindlustunde indikaator liiguvad väga sarnaselt, mida on võimalik vaadelda allolevas graafikus. Seejuures ongi kindlustunde indikaatorile reageerinud kõige paremini tehingute keskmine hind, samas kui tehingute maht on muutunud mõningase viitajaga. Mulli ajal oli elanike kindlustunne kõige kõrgem, mis peamiselt väljenduski kinnisvaraturul.

Ostuvõime näitajaks on keskmise palga ja korteri 1 m² hinna suhe (P/I). Tegemist on laialt kasutatava indikaatoriga, millega hinnatakse inimeste ostujõudu kinnisvara turul. Perioodil, mil elanike kindlustunde indikaator oli kõige kõrgem, oli hinna ja sissetuleku vaheline suhe samuti suurim. P/I näitaja oli Eestis kõige kõrgem 2006. ja 2007. aastal, mil Tallinna keskmise korteriomandi 1 m² oleks saanud osta 2 kuu palga eest. Selline kõrge määr oli mõjutatud eriti kõrgest optimistlikust ootusest tulevikus kasvavate kinnisvarahindade ja sissetulekuga. Samas rõhutame, et P/I indikaator ei ole täiuslik näitaja, sest see ei võta arvesse töötust jms.

Kuigi viimasel poolaastal on kindlustunde indikaatori näitajad oluliselt paranenud võrreldes aasta taguse ajaga, siis negatiivsed ootused tuleviku suhtes viivad tõenäoliselt kinnisvara hinnad järgneva poolaasta jooksul madalamale tasemele, kui see majanduslikult põhjendatud oleks. Samane protsess ehitushindade osas on juba mõnda aega reaalsus ning selgelt jälgitav riigihangetelt.



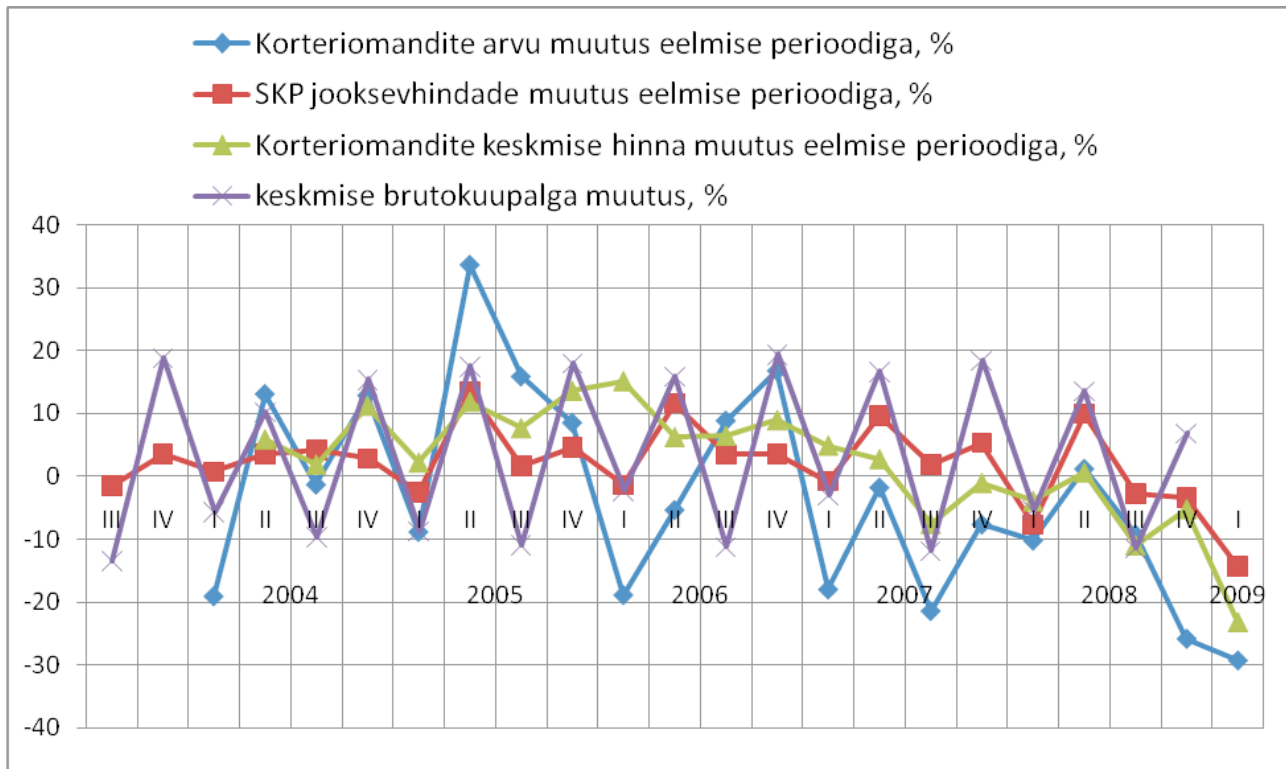
Joonis 1. Kindlustunde indikaator, korteriomandi tehingute arv ja tehingute keskmine hind, kr/m²



Joonis 2. P/I indikaator Tallinna ja Tartus võrrelduna kindlustunde indikaatoriga. Allikas: Statistikaamet ja Eesti Konjunktuuriinstituut

Kinnisvaraturu peamiseks majanduslikeks mõjuriteks on SKP kasvumäär, palk, intressimäär (ehk osa laenuraha kättesaadavuse mõjurist), töötus jms. Kui vaadelda SKP kasvumäära, keskmise brutopalka, korteriomandite tehingute arvu ja keskmise hinna muutusi, siis võib näha väga sarnast trendi. SKP kui riigi rikkuse näitaja

ning keskmine palk kui elanike ostuvõime näitaja mõjutavad kinnisvaratehingute arvu väga otseselt. Samas on omavahelises üsna arvestatavas seoses palga muutus ja tehingute arvu muutus ning SKP muutus ja korteriomandite keskmise hinna muutus.

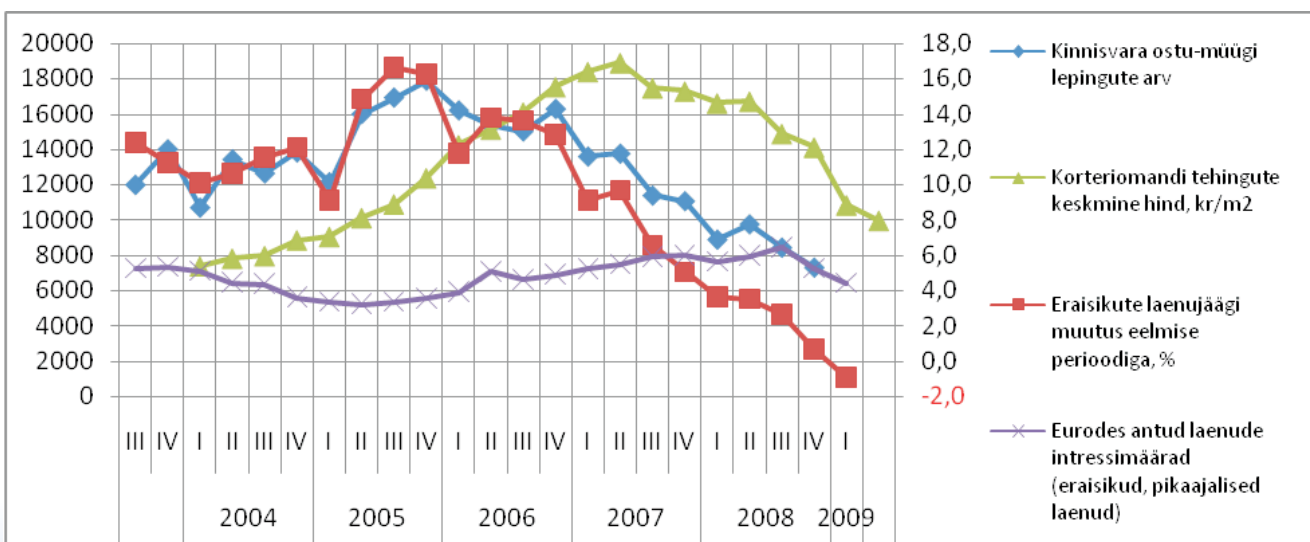


Joonis 3. Korteriomanditehingute arvu muutus, SKP jooksevhindade muutus, korteriomanditehingute keskmise hinna muutus ja keskmise brutopalka muutus. Allikas: Statistikaamet

Kinnisvaraturu üheks peamiseks mõjuriks on ka intressid. See on ostuvõime suurendamise või vähendamise võimalus intressikoormuse vähenemisega jääb sissetulekust suurem osa laenu tagasimakseks ning vastupidi. 2004. aastal alanud intressisõda suurendas eraisikute huvi laenamise vastu, mis omakorda suurendas kinnisvarasektori käivet. Järjest rohkem inimesi osutusid

laenukõlblikuks, millega eraisikute laenujääk suurenes isegi üle 50% aastas.

Alljärgneva graafiku järgi suurenes laenujääk just 2005 aastal kõige rohkem. Sel aastal olid ka laenuintressid kõige madalamad. 2006. aastast tõusma hakanud laenuhind vähendas ka tehingute arvu.



Joonis 4. Kinnisvara ostu-müügi tehingute arvu ja korteriomandite keskmise hinna võrdlus eraisikute laenujäägi muutuse ja eurodes väljastatud pikaajaliste laenude intressimääradega. Allikas: Statistikaamet, Eesti Pank

2005. aastal, mil eraisikutele antud laenude intressid olid kõige madalamad, oli ka laenujäägi kasv kõige suurem (ca 57% aastas), 2006. aastal oli kasv ca 52%. Nende kahe aasta jooksul kasvas korteriomandite keskmine hind 93% (2005. a I kvartalis oli hind 9050 kr/m², 2006. a IV kvartalis oli hind 17 548 kr/m²).

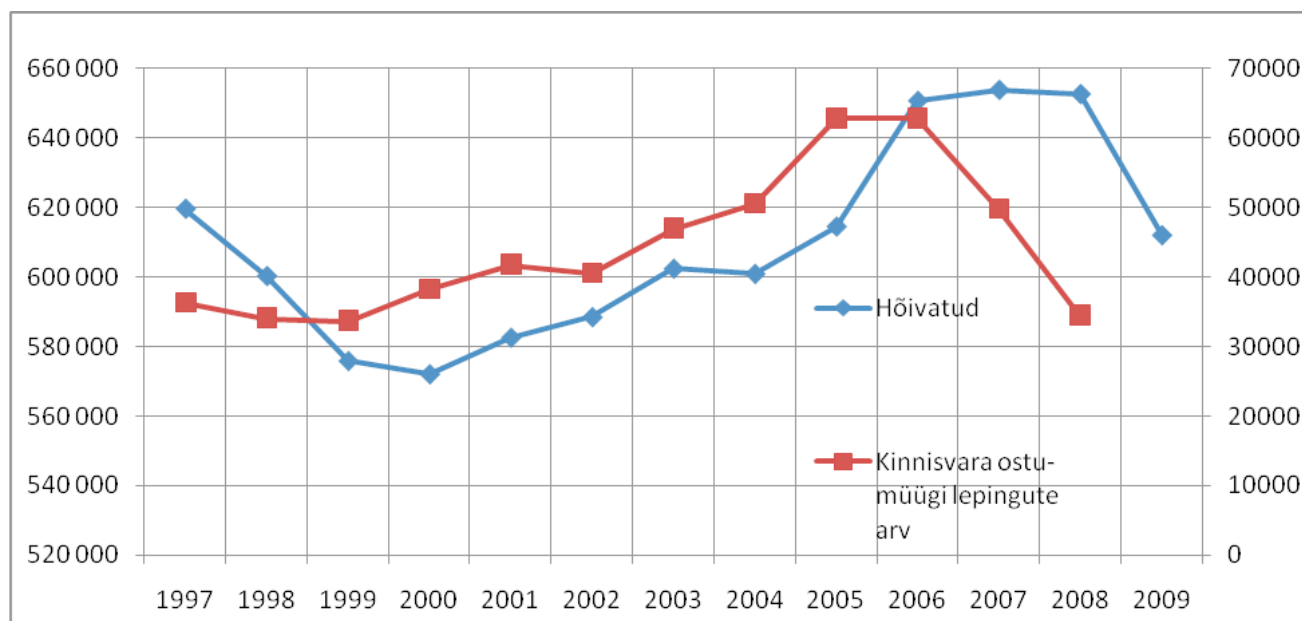
Kuigi tehingute arv hakkas vähenema, laenuintressid suurenema, jätkus kinnisvarahindade kasv kuni 2007. aasta II kvartalini. Hindade muutus on oma iseloomult pikema viitajaga toimuv. Selle põhjuseks on kinnisvaraturu ebaefektiivsus, sest informatsioon turu kohta on ebapiisav ning ebaühtlane. Samas muutusid mõnevõrra 2007. a. aprillisündmuste tagajärjel tulevikuootused ning liiga kõrged hinnad hakkasid pärssima tehingute mahtusid.

Madal intress suurendas majapidamiste võlga kiiresti, mis iseenesest polnud halb, sest Eestis oli majanduse võlakoorumus algul madal, jäädes tunduvalt alla tasemele, mida võiks majanduse põhinäitajate järgi põhjendatuks pidada. Tähtis ongi see, et laenukasv oleks kooskõlas makromajandusliku arenguga. 2004-2006. aastatel oli laenukasvu mitmes riigis üle maailma toetanud väga hea globaalne likviidsus ja head majandustingimused, mis kindlustas ka

majapidamistele hea finantsseisu ning külvas optimismi. Laen on tuleviku arvel tarbimine, kui me ootame, et oleme tulevikus rikkamad kui täna, siis on igati ratsionaalne nende arvel juba täna oma tarbimist suurendada.

Tänases olukorras, mil krediitdiasutused on laenuitingimusi karmistanud, osutub laenukõlblikuks vähem inimesi kui varem. Samas hinnatakse eluaseme ostmiseks vajaliku laenu võtmist mõistlikuks. Vastavalt hiljuti koostatud küsitlusele, plaanib kindlasti või väga suure tõenäosusega lähiajal eluasemelaenu võtta 5% elanikest.¹

Laenuitingimuste vastamiseks peab kliendil olema kindel sissetulek ehk tal peab olema töökoht. Üle maailma on töötute hulk suurenenud, samuti ka Eestis. Erinevate allikate järgi prognoositakse meile sügiseks 100 000 - 120 000 töötut. See avaldab mõju ka kinnisvaraturule. Kuna ostuvõimelised on tööga hõivatud inimesed, siis vaatame millises seoses on olnud hõivatute ja kinnisvaratehingute arv. Selle graafiku järgi on selgelt näha seos hõivatud inimeste ja kinnisvaratehingute arvu vahel. Tehingute tippaeg oli umbes aasta enne hõivatuse tippu.



Joonis 5. Kinnisvaratehingute võrdlus hõivatute arvuga. Allikas: Statistikaamet

Eelneva põhjal võib öelda, et kinnisvaraturg on otseses sõltuvuses majandusest. Majanduslikud muutused ei toimu lühiajaliselt, veel vähem kinnisvaraturu muutused. Seetõttu ei ole võimalik üksikute kuude tehingumahtude ja -hindade kõikumiste kaudu öelda, et mõnes kinnisvarasektoris on märgata positiivseid muutusi. Pigem on trendi kujunemise aluseks kvartali või isegi poolaasta pikkused perioodid, mille järgi saab adekvaatsemalt olukorda hinnata.

Kinnisvaraturu olukorra analüüsil ja prognoosil peab seega vaatlema

maailmamajanduse olukorda, Eesti SKP-d dünaamika, keskmist palka, laenuitingimusi ja intresse, hõivatust jms. Need on tegurid, mis mõjutavad elanike ostuvõimet ja üldist kindlustunnet, mis omakorda peegeldab suhtumist kinnisvaraturgu. Seni, kuni maailmamajandus pole stabiliseerunud ning taas tõusule pööranud ja sealt kaudu ka saadetud Eesti majandusele positiivseid signaale, ei ole oodata kinnisvaratehingute mahu ja hindade kasvu.

1. <http://www.minuraha.ee/?id=11781>

2. MAJANDUSKESKKONNA LÜHIÜLEVAADE

Kuigi Hiina (ja ka mõned teised Aasia piirkonnad) on globaalsest majanduskriisist taastumas oodatust varem, on üldine majanduskeskkond jätkuvalt halvenenud. Samas on majanduslangus suuremates majanduspiirkondades aeglustumas ning leitakse ka muid

positiivseid märke globaalse majanduskriisi põhja saavutamisest. Näiteks USA-s oodatakse 2009.a. II pa majanduskasvu taastumist ning töötuse määra tipnemist ca 10% juures (Danske Bank).

	USA	Euroala	Jaapan	Hiina
2008	1,1%	0,7%	-0,7%	9,1%
2009 pr	-2,7%	-2,7%	-5,0%	7,2%
2010 pr	2,5%	0,8%	2,8%	9,2%

SKP kasv, Danske Bank'i prognoos.

Samas on eeltoodud küllaltki positiivsetele prognoosidele võimalikud ka alternatiivsed oluliselt negatiivsemad arengud kui:

- Euroopa pangandus satub raskustesse Kesk- ja Ida-Euroopa oluliselt järsemast majanduslangusest tulenevate kahjude allaneelamisega;
- Energia- ja toormaterjalihindade langus ei stimuleeri piisavalt tarbimise taastumist ja kasvu ning kriis jääb venima;
- Ebakindlus tuleviku suhtes võib põhjustada uusi torme globaalsel rahaturul ja seeläbi majanduses üldiselt.

Kuna nii USA-s kui Euroalas toimuvad protsessid mõjutavad ka Eesti majandust ning leiavad siin aset ajalise nihkega, siis on põhjust oodata halvimat Eesti majanduses just 2009 lõpus ja 2010 alguses. Seda eeldusel, et ei realiseeru kõige negatiivsemad stsenaariumid ning globaalne majanduskriis ei veni oluliselt pikemaks. Eesti majanduse taastumine on suures osas seotud Eesti peamiste kaubandus-partnerite (Skandinaavia maad ja EL) majanduse kosumisega.

Võrreldes Domus Kinnisvara 2009.a. I pa kinnisvaraturu analüüsi koostamise ajaga on Eesti majanduse olukord selgelt halvenenud ning 2008.a. lõpus tehtud prognoose on sisuliselt kõik analüütikud korrigeerinud halvemuse poole. 2009.a. I ja II kv lõpus tehtud prognoosid SKP kasvule on järgnevad:

	Eesti Pank	SEB	Swedbank	Danske Bank	Rahandusminist
SKP 2009 pr	-12,3%	-12%	-13,5%	-15%	-8,5%
SKP 2010 pr		-2,3%	-2,0%		-2,5%

Halvenenud on ka muud kinnisvarasektorit oluliselt mõjutavad majandusnäitajad, näiteks:

Registreeritud töötus	2,5% (30.06.2008)	10,3% (02.07.2009)
Keskmine brutopalk	12 472.- (Märts 2008)	12 373.- (Märts 2009)

Töötus on viimase poole aasta jooksul kasvanud ning jõuab 2009.a. lõpuks ilmselt kuni 13%-ni ning 2010.a. jooksul kuni 16%-ni. Seega on eelseisev olukord võrreldav 1997-1998.a. Eestis valitsenud olukorraga. Töötuse kasv ning palkade reaalse vähenemine tasandab sisuliselt kinnisvarahindade langusest tuleneva ostujõu kasvu mõju

Eesti kinnisvaraturule. Seetõttu ei tule 2009.a. II pa ega 2010.a. alguses olulist tehingumahtude kasvu, kuigi stabiilsus ning mõningane tehingumahtude taastumine on siiski oodatav.

3. EESTI KINNISVARATURU LÜHIÜLEVAADE

Eesti kinnisvaraturg on üldjoontes muutunud Domus Kinnisvara 2009 I pa turuanalüüsis toodud stsenaariumi kohaselt. 2009.a. I pa on hinnad keskmiselt 38% madalamad kui 2008.a. II poolaastal. Tehingumahud on Eesti keskmiselt 14% võrra väiksemad. Seejuures on ainukesed maakonnad, kus tehingute arv on suurenenud, Saaremaa ja Hiiumaa.

Võrreldes 2009.a. algusega on üldine pakkumiste hulk mõnevõrra vähenenud. Peamiste põhjustena tooksime välja, et:

- mitmed omanikud, kellel müügisoo- või vajadus ei ole väga suur, on müügitegevusest loobunud, kuna nn „õngitsemine“ ei ole tulemust andnud;
- mõnevõrra suurenenud tehinguaktiivsus on leevendanud natukene pinget „pakkumiste paisu“ taga;
- uusarenduste müük on suurematel arendajatel olnud suhteliselt edukas ning uusi uusarendusi ei ole eriti pakkumisele tulnud.

Oluliselt vähenenud tehingumahtudest hoolimata on Tallinnas/Harjumaal suuremad kinnisvaraarendajad hinnalagetuste tulemusena olnud uusarenduste müügil edukad. Tallinnas on ca 800 uusarendustes asuvate korterite pakkumist ning linna lähimbruses veel ca 400 pakkumist, mis moodustavad ca 20-25% kogu pakkumiste mahust ning hinnanguliselt 20% aastast tehingute mahust. Uusarendustes asuvate korteritega tehakse Tallinnas ca 27% tehingutest. Seega on uusarendustes pakutavate korterite hulk mõistlik ning suurest ülepakkumisest rääkida ei saa. Küll aga on võrreldes reaalsete tehingumahtudega jätkuvalt väga suur uusarendustes asuvate kruntide ning eramute pakkumine. Kuna selle varagrupiga tehti mõõdund poolaastal väga vähe tehinguid, siis ei ole pakkumise hulk sisuliselt vähenenud. Samuti on selge ülepakkumine Tartu ja Pärnu uute korterite turul. Arvestades üldist tehingute hinnataset on Tartu ja Pärnu uusarendustes veel piisavalt ruumi hinnalagetuseks.

Suuremate linnade arendusprojektide korterite pakkumiste arvused võrreldes on kõige parem olukord Tallinnas. Seal on 1 pakkumises olev korter 539 inimese kohta. Tartus on see arv 245 ja Pärnus 143.

Järelturul pakutavate eluruumide käibe osas olulist muutust toimunud ei ole. Kinnisvaraostja on jätkuvalt väga hinnatundlik ning suurt pakkumist arvestades on tal võimalik hinnakauplemise ning aeglase ostuprotsessi tulemusena teha väga hea hinna-kvaliteedi suhtega tehing. Tüüpikorterite puhul on reaalne kauplemisruum suhteliselt väike (5-10%), kuid eramute ja kruntide puhul võib kauplemisruum olla isegi kuni 30%. Seetõttu on Domus Kinnisvara veendunud, et järgnev poolaasta on hea aeg omale suurema eluruumi soetamiseks.

Maa ostu-müügitehinguid tehakse jätkuvalt väga vähe ning selles osas ei ole muudatust ilmselt ette näha enne 2010.a. kevadet. Kuna valmis eluruumide, mille ehitamist on enamasti finantseeritud pankade laenuhaga, pakkumine on piisavalt suur, siis ei ole pangad huvitatud maatehingute finantseerimisest, vaid olemasolevate eluruumide suuremast käibest. Seetõttu jätkavad maa hinnad langust ilmselt veel umbes aasta jooksul. 2010.a. kevadel on oodata maatehingute käibe tõusu, kuna hinnad muutuvad taskukohaseks paljudele ka ilma finantsvõimendusest ning uusarenduste pakkumine kahaneb niivõrd, et tekib vajadus uusehituste järele ning pangad hakkavad maatehinguid rohkem finantseerima.

Suhteliselt suur hulk kinnisvara- ja ehitusettevõtteid on mõõdund aasta jooksul suletud või pankrotistunud. Kuigi see protsess puudutab

Martti Juse, kutseline maakler | **Edukas maakler ei „häma“**

Martti müüs korterit, mida müüsid ka mitmed teised maaklerid. Ühel päeval helistas klient, kes oli juba seda korterit läbi teise maakleri näinud. Helistades Marttile, kurtis klient, et teine maakler oli talle väitnud nagu oleks korter juba müüdnud. Ükskõik mis oli selle väärinfo levitamise põhjus, kuid Martti vahendusel sõlmiti selle huvilisega korteri broneerimisleping ja viidi tehing edukalt lõpuni. Seejärel palus sama klient Marttil tegeleda ka tema korteri müügiga, millega seni olid samuti tegelema mitmed maaklerid. Martti leidis ka sellele korterile ostja nädalaga.

elkõige väiksemaid firmasid, on siiski ka mitmed mõne aasta tagused staarfirmitaskustele alla jäänud (nt probleemid Q Vara saneerimisprotsessiga, Artig KV pankrot jt). Küllaltki levinud on väiksemate ning keskmiste kinnisvaraarendusfirmade suhtumine, mille kohaselt peetakse arendusprojekte finantseerinud pankasid osaliselt vastutavaks taskust eest ning seetõttu peavad pangad võtma ka osa vastutust ja kahjumeid enda kanda. Vastasel juhul on projekti juhid ja omanikud valmis jätma kogu taskustesse sattunud projekti hüpoteegipidajale ning loobuma edasise arendus- ja müügitegevuse korraldamisest. Arvestades kinnisvara hinnalanguse põhja lähenemist ning asjaolu, et suhteliselt palju kinnisvaralaene on juba maha kantud, liiguvad Domus Kinnisvara hinnangul 2009.a. II poolaastal mitmed taskust arendusprojektid pankade omandusse. Samuti sagenevad veelgi katsed taskustesse sattuvatest firmadest varasid välja kantida.

Kinnisvara soetamist finantseerinud pankade kompromissialti käitumise tõttu on käesoleva ajani ette tulnud vaid üksikuid kinnisvaralaenude teenindamise taskust tulenevaid füüsiliste isikute pankrotte. Järgneva aasta jooksul jätkub füüsiliste isikute pankrottide arvu kasv, kuid ei muutu massiliseks ega hakka kinnisvaraturul domineerima. 2009.a. aprillis oli üle 60 päevaste viivislaenu (eluasemelaenu) osakaal 3,3% ehk ca 5000 peret ca 150 000-st eluasemelaenu omavast perest. Domus Kinnisvara hinnangul on makseraskustega võitlevate eraisikute hulk aga ca 2-3 korda suurem, sest ca 7-10% müügipakkumistest tulenevad selle omaniku hädavajadusest vähendada oma kohustusi. Ametliku statistika ja tegeliku olukorra vahe tuleneb peamiselt sellest, et:

- perede rahalist külge on eluasemelaenudest oluliselt enam mõjutamas tarbimis- ja kiiralaenu, kuna viimased on oluliselt vähem kaalutatud otsuste tulemus;
- Paljud pered pingutavad viimase piirini ning asuvad oma probleemidega tegelema juba enne maksehäirete tekkimist.

Kinnisvaraturgu 2009.a. II poolaastal mõjutavate peamiste negatiivsete teguritena võiks välja tuua:

- Inimeste ebakindlus ja hirm tuleviku suhtes ning üldlevinud veendumus kinnisvarahindade jätkuvas languses pärssib tehingute arvu kasvu;
- Inimeste jätkuv vajadus kulutuste vähendamiseks toidab müügisurvet;
- Töötuse kasv ning reaalsissetuleku vähenemine tasandab kinnisvara hinnalangusest tuleneva ostujõu kasvu.

Kinnisvaraturgu 2009.a. II poolaastal mõjutavate peamiste positiivsete teguritena võiks välja tuua:

- Kõik suuremad finantsettevõtted on kujundanud omale väga liberaalse ja kompromissialti käitumismudeli nende klientide suhtes, kes on sattunud taskustesse kinnisvara tagatisel võetud laenude teenindamisega;
- Kõik suuremad finantsettevõtted jätkavad aktiivselt kinnisvaratehingute finantseerimist, kusjuures intressimäärade üldine langus võimaldab pankadel teha küllaltki häid laenupakkumisi, kuigi laenu väljastamise otsustusprotsess ja nõuded taotlejale on siiski konservatiivsemad;
- Tihenev konkurents kinnisvarateenuste turul parandab oluliselt pakutavate teenuste kvaliteeti.

PANGA KOMMENTAAR

Euribori langus tõi säästu, kindlustus toob kindlustunde

Tänu kuue kuu Euribori kiirele langusele viimasel aastal on keskmise eurodes eluasemelaenu võtnud perekonna ühe kuu laenukulu 2166 krooni väiksem kui aasta eest, näitavad SEB arvutused. Eesti majapidamised kokku säästavad täna eluasemelaenuintressidelt 282 miljonit krooni kuus, mis aastaarvestuses teeks ligikaudu 3,4 miljardit krooni.

Valdav enamus Eesti eluasemelaenudest on võetud eurodes ning tavaliselt on laenu baasintressiks kuue kuu Euribor. Euros väljastatud eluasemelaenude jääk küündib 88 miljardi kroonini ning vastav laen on ligikaudu 130 000 perel, mis teeb keskmiseks laenusummaks 677 000 krooni.

Kuue kuu Euriboriga seotud laenulepingute puhul fikseeritakse baasintress kaks korda aastas, sageli kuue esimesel pangapäeval. Aasta algusest on kuue kuu Euribor langenud 2,945 protsendilt 1,303 protsendini (1. juulil 2009), mis tähendab, et keskmise eluasemelaenu makse on aasta teises pooles 926 krooni väiksem kui ta oli seda aasta esimeses pooles.

Aastaga on kuue kuu Euribor langenud 3,842 protsendipunkti võrra (5,145 protsenti 1. juulil 2008, 1,303 protsenti 1. juulil 2009), mis tähendab, et keskmise eluasemelaenu teenindamise kulu on täna 2166 krooni väiksem kui aasta eest.

Euribori langus on eurolaenude võtjatel aidanud kompenseerida sissetulekute vähenemist. Rekordiliselt madalad euro baasintressid jäävad turgude hinnangul kehtima veel mõneks ajaks, pakkudes seega majapidamistele keerulisel ajal pisut abi olemasolevate laenude teenindamisel.

Kindlustunne laenamisel

Laenuaotluste hulk SEB-s on võrreldes eelmise aastaga vähenenud aga alates II kvartalist on huvi eluasemelaenu vastu olnud stabiilne. Aasta algusest on SEB väljastanud eraisiku laenusid ligi miljardi krooni ulatuses. Senisest enam pööravad laenukliendid tähelepanu võimalike riskide maandamisele, lisaks tagatisvara kindlustamisele on populaarsust võitmas laenukindlustus ja laenumaksete kindlustus.

Iga teine SEB klient eelistab võtta laenuga kaasa Laenukindlustuse, mis kindlustab kogu laenujäägi tasumise laenuvõtja surma korral. Lisaks sellele sõlmib iga neljas ka Laenumaksete kindlustuse, mis tagab laenusajale laenumaksete tasumise juhul, kui laenusaja kaotab ootamatult töökoha või jääb õnnetuse või haiguse tõttu ajutiselt töövõimetuks. Laenusaja töötuse või ajutise töövõimetuse perioodil hüvitab kindlustuselt pangale laenu kuumaksed kuni 12 kuud järjest ning inimene saab rahulikult tegeleda uue töö otsimise või tervise parandamisega.

Laenumaksete kindlustus on SEB klientidelt saanud positiivset tagasisidet, samuti on toode aidanud tänaseks juba 35 kliendil keerulistel aegadel paremini toime tulla.

Euribori languse tulemusena säästetud raha arvelt oleks otstarbekas maandada laenukohustusega kaasnevaid võimalikke riske. Kiireim viis riskide vähendamiseks on kindlustamine.

Triin Messimas
SEB äriarendusjuht

PANGA KOMMENTAAR

Eraisikud & elukondlik kinnisvaraturg:

Turul tervikuna uus müük 2009 I poolaastal ei katnud olemasoleva laenuportfelli põhiosade tagasimakseid ning koondportfell pankadel vähenes. Keskmiste laenusummade langus on olnud isegi kiirem kui kinnisvara hinnalangus. Põhjuseks pankade karmimad omafinantseeringu nõuded kui ostjate suurem fookus pigem odavamale/likviidsemale kinnisvarale.

DnB NORD Pank on selles valguses eraisikute laenuportfelli jätkuvalt kasvatamas ning koos oma uute klientidega teeme täna meie hinnangul mõlemapoolselt häid tehinguid. Meeldiva trendina võib välja tuua asjaolu, et taotluste positiivsete vastuste hulk on tõusnud, sest oma võimalusi hinnates on ostjad vägagi realistlikud võrreldes varasemate perioodidega.

Suur osa tähelepanust on kõikidel pankadel koondunud olemasolevate makseraskustes klientide nõustamisele, kus kahjuks pole ilmselt trendimuutust lähiaegadel oodata. Peamine DnB NORD Panga sõnum oma klientidele on olnud võimaluste otsimine olemasolevate kuumaksete alandamiseks makse ja/või intressipuhkus, tagasimaksegraafiku pikendamine, tagatiste realiseerimine laenusumma vähendamise eesmärgil. Kuigi keegi ei taha kaotada 2006–2008 sõlmitud lepingu head marginaali, kuid pannes sinna vastukaaluks kodu kaotuse on oma laenumaksete tasakaalu viimine oma sissetulekutega laenusaaaja jaoks kõige tähtsam ülesanne.

Eraisikute laenuturg elavneb pangandusturul selgelt esimesena, sest seda toetab nii parem eraisikute maksepraktika võrreldes ettevõtetega kui oluliselt kukkunud eluasemeturu hinnatasemete järk-järguline stabiliseerumine. Alates 2009. aasta kevadest on olnud täheldatav pankade kasvav soov stabiilse sissetuleku ning korraliku omafinantseeringuga klientide eest võidelda ning DnB NORD Pank on sellel turul olemas sooviga oma positsioone pidevalt parandada.

Äriettevõtted & ärikinnisvaraturg:

Täna tegeletakse pankade vaates rõhuvas osas vaid olemasolevate projektidega ning uusi taotlusi menetletakse minimaalses mahus. Põhjuseks pankade soovimatus kinnisvarasektori riske oma portfellides täiendavalt tõsta. Koostöö panga ning olemasolevate klientide vahel keskendub kohandumisele uue olukorraga, kus rentnikud lahkuvad või soovivad oluliselt hindasid langetada või müügiks ehitatud projektide osas tehakse vaid üksikuid ostupakkumisi, mis ei pruugi katta isegi omahinda.

Ärikinnisvara sektorite kaupa lähenedes on müügiks ehitatavate nii elukondliku kui äriobjektide finantseerimise mingitki taastumist oodata alles peale olemasoleva „laoseisu” realiseerimist. Seejärel hakkab turg ettevaatlikumalt taastuma väiksemahuliste parima asukohaga projektide kaudu.

Erinevate äri-, lao- ning kaubanduspindade ehitamist rendiks näeme ilmselt väiksemas mahus ka lähiaastatel, kuid ilmselgelt vaid tugevaimate ankurrentnike olemasolu korral.

Võimalustena antud turul, on täna saadaval tohtu hulk erinevates arendusfaasides maad, mida nii tänased omanikud kui kreditorid müüa üritavad. Kellel on piisav likviidsus objekt omavahendite eest välja osta ning olemas elujõuline projekt tulevaseks arenduseks, võib teha suurepäraseid tehinguid. Ärikinnisvara enamike sektorite osas viibib finantseerimise turg nii 2009 kui 2010 aastal sisuliselt varjusurmas ning olulist elavnemist kahjuks hetkel näha ei ole.

Jaan Liitmäe
Ärioperatsioonide juht
DnB NORD Pank

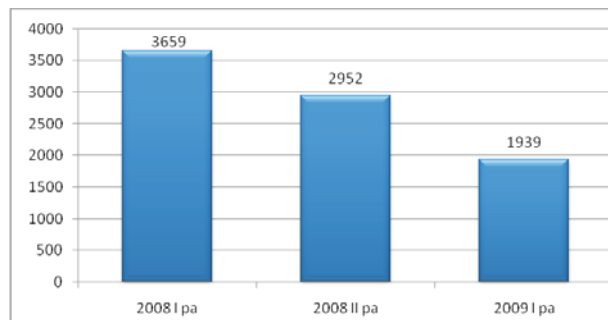
4. KINNISVARATURG TALLINNAS JA HARJUMAAL

KORTERITURG

Harjumaa kinnisvaraturul toimuvat kajastab kõige ilmekamalt Tallinna korteriturg. Kuna Tallinna korteriturul asetleidvad protsessid toimuvad mõningase ajalise nihkega ning väiksema või suurema intensiivsusega ka kõigis teistes Eesti piirkondades ja kinnisvarasektorites, siis on Tallinna korteriturule käesolevas analüüsis pööratud kõige enam tähelepanu.

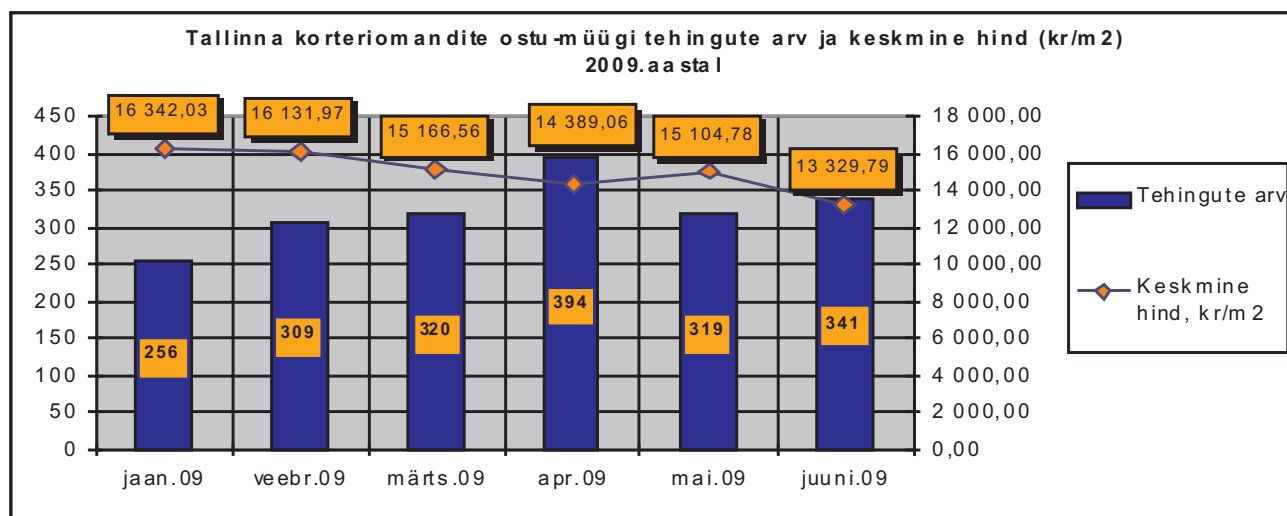
2009.aasta I poolaastal tehti Tallinnas 1939 korteriomandi ostu-müügi tehingut, mis on ca 321 korteriomandi tehingut kuus. Käesoleva kinnisvarakriisi kõige väiksem tehingute arv oli jaanuari kuus, mil tehinguid toimus ainult 249. Ühelt poolt oli põhjuseks sesoonsus, sest jaanuari kuus on alati vähem kinnisvaratehinguid, kuid teisalt näitavad järgnevat kuude tehingute maht ainult veidi suuremat mahtu.

Varasemate perioodidega võrreldes on tehinguaktiivsus väga madal. 2008.a I poolaastal tehti 3654 tehingut, II poolaastal 2952 tk. Seega on eelmise aasta I poolaastaga võrreldes tehinguid 47% vähem ning II poolaastaga võrreldes 35% vähem.



Joonis 6. Tallinna korteriomandite tehingute arv
Allikas: Maa-amet

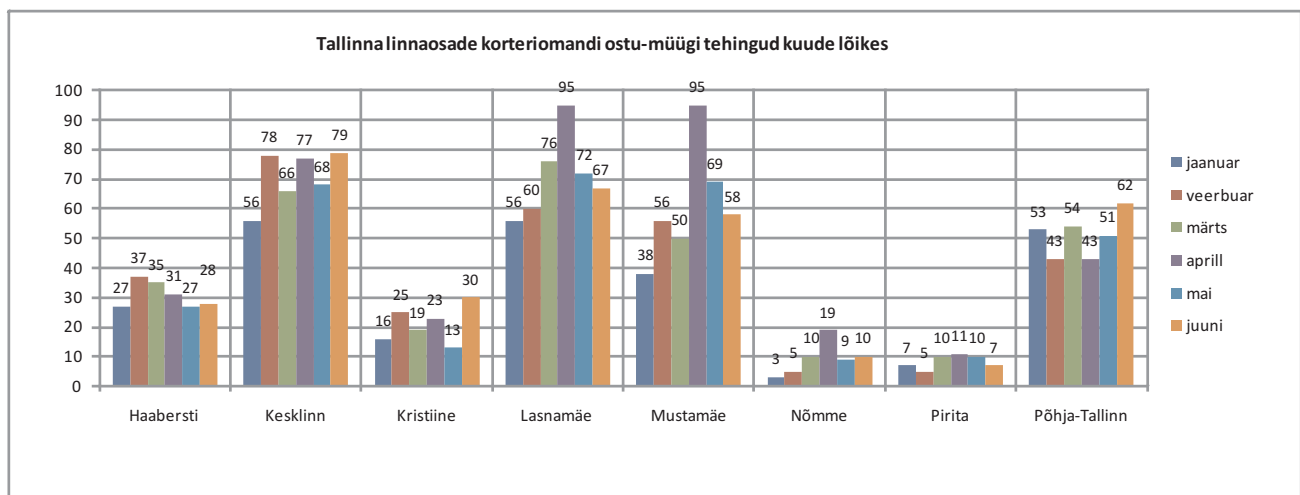
Nagu tehingu mahtude nii ka hindade puhul saab vähegi asjalikuma ülevaate ainult korterite hindasid vaadeldes, sest teistes sektorites tehakse väga vähe tehinguid. Samas on korteriturg piisavaks indikaatoriks kinnisvaraturu muutuste kirjeldamiseks.



Joonis 7. Tallinna korteriomandite ost-müügi tehingute arv ja keskmine hind (kr/m²)
Allikas: Maa-amet

Käesoleva aasta jooksul on Tallinna korteriomandite keskmised hinnad langenud ca 18% (so 3% kuus). Seejuures on kõige suuremad langused toimunud jaanuari (ca 14%) ja juuni kuus (ca 12%). Linnaosadest on suurima langusega Haabersti, Põhja-Tallinn, Pirita, Mustamäe ja Lasnamäe, kus hindade langus on olnud ca 20%. Ülejäänud linnaosades on langus olnud väiksem. Keskmised hinnad mai kuus isegi kasvasid (5%).

Linnaosadest on kõige suurima tehingute arvuga need, kus ka elamufond on suurim. Nendeks on Lasnamäe, Mustamäe ning Kesklinn. Kuude lõikes on juuni kuus Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosades tehtud rohkem tehinguid kui „mägedes“.



Joonis 8. Tallinna linnaosade korteriomandi ostu-müügi tehingute arv kuude lõikes
Allikas: Maa-amet

Linnaosade lõikes on korteritehingute arv olnud suhteliselt stabiilne. Märkimisväärne muutus oli Mustamäe linnaosas aprilli kuu tehingutega, kus märtsi kuuga võrreldes on mahu kasv olnud peaaegu 100%. Siinjuures on põhjuseks uusarenduste korterite müük. Kui märtsis müüdi ainult 15 uue maja korterit, siis aprillis oli neid lausa 56. Kõige rohkem müüke oli YIT Ehituse projektides Kadaka tee 137 ja Mäepealse tn 16 elamutes, kus mõlemas projektis oli müüdud korterite keskmine hind ca 12 000 kr/m².

YIT Ehitus on väga edukalt kortereid müünud. Müügi eelduseks on hindade pidev korrigeerimine. Aprilli tehingute keskmine 1 m² hind ca 500 kr madalam kui märtsist. Hinnaalandus on müügile väga edukalt mõjunud.

Uutes majades on tehingute maht olnud suhteliselt stabiilne, kuigi aprillikuu tõuseb selgelt esile suurema tehinguhulgaga. Seejuures on

Tallinna arendusprojektide korteritehingute hulk kogu korteriomandite tehingutest keskmiselt 27%.

Artur Palm, kinnisvaramaakler
Kui kuidagi ei saa, siis kuidagi ikka saab

Artur müüs Vääna-Jõesuus suvilat, millel oli kohtutäituri poolt pandud keelumärge. Asja lähemal uurimisel selgus, et müüja vastu on nõudeid kokku 7 kohtutäituri.

Müüjal aga raha nõuete rahuldamiseks enne müügitehingut ei olnud. Ei jäänudki muud üle, kui Artur kogus kõik nõuded kokku ja Domus Kinnisvara maksis need kohtutäituritele ära. Tehing sai taas edukalt lõpuni viidud ning kõik osapooled on rahul.

Tallinna ja Harjumaa uutes majades tehtud korteriomandite tehingute arv.

	Jaan	Veebr	Märts	Apr	Mai	Juuni
Harjumaa, tk	103	102	106	163	131	130
Tallinn, tk	70	82	82	128	95	83
Tallinna arendusobjektide korterite tehinguid kõikidest korteriomandite ostumüügitehingutest%	27	26	25	32	30	24

Seega on arendusprojektide korterid suhteliselt likviidsed. See on seletatav nende objektide hindadega, mida arendajad püüavad hoida turu ootustele vastavad. Eespool mainitud Kadaka tee 137 hoone on hea näide ning on taganud ka elanike huvi ning pideva müügi. Arendajate müügiedu tuleneb sellest, et nad käituvad praeguses

turuolukorras ratsionaalsemalt kui eraisikud, kellel on kinnisvaraga rohkem emotsionaalset sidet ja seetõttu on raskem hinnalangusega kohanduda.

Järgnevalt tabelist on võimalik jälgida mõningate uusarenduste pakkumist ja müügiedu:

	Tehinguid 2009 I poolaastal	Aeg	Viimaste tehingute hind /kr/m ²)	Müümata kortereid	Pakkumis-hinnad, kr
Haabersti					
Astangu 21c	0			8	15 500
Astangu 50a/2	2	Jaan	15 263	53	15 500-16 100
Merirahu Residentsid	7	apr-juuni	24 050	34	23 800-24 875
Kesklinn					
Liivaoja 4 ja 6	11	juuni	20 427	10	25 00-28 00
Filmi 6/Bensiini 5	4	jaan-apr	24 201	3	25 500-27 300
Kollane 4, 8 ja 10	2	mai	24 430	39	24 000-27 400
Pärnu mnt. 129c	24	juuni	18 206	15	19 700-25 00
Kristiine					
Räägu 12/Tedre 12, Räägu 10a	6	juuni	21 060	2	22 300
Sõpruse pst. 29	4	jaan,veeb,juuni	22 550	1	20 500
Lasnamäe					
Läänemere tee 70	8	juuni	11 208	36	13 300-14 600
Vana-Kuuli 5	2	juuni	15 568	müüdnud	
Mustamäe					
Karsti 1,3 ja 5	10	aprill	16 575	91	17 050-23 450
Aiandi 3 ja 6	0			103	28 270-33 000
Kadaka tee 137	60	aprill, mai	11 740	7	13 800-15 800
Sipelga 6,7 ja 8	26	mai, juuni	15 599	müüdnud	
Sõpruse pst. 230	9	jaan-märts	17 038	7	14 615
Nõmme					
Vabaduse pst. 181	1	mai	16 724	18	26 544
Janseni 35	0			7	19 000-25 600
Vääna 7	0			16	18 500-22 000
Pirita					
(Kesklinna LO) Pirita tee 28a	1	juuni	43 843	14	37 500-63 700
Purde 6	1	juuni	19 195	12	
Põhja-Tallinn					
Hoonestusõigus Kodukolde (Helme 7,9,11)	5	märts,mai,juuni	20 202	70	
Noole 4	1	aprill	14 286	1	16 232
Põhja pst. 21	1	jaan	29 936	4	
Tööstuse 47a	4	jaan,märts,mai	14 330	4	12 638

Kuigi tehingute mahud on langenud, siis nõudlust siiski on. Kui müüjad on vähem või rohkem sunnitud müüma, siis ostjad on oma valikutes vabad. Seega on käesolevas kinnisvaraturu olukorras ostjaid, kes saavad piisava suure pakkumiste hulgast endale valida sobiva objekti ning see madalama hinnaga soetada. Domus Kinnisvara maaklerite kogemusel on turul aasta algusega võrreldes ostjaid isegi rohkem. Üheks põhjuseks on pankade poolt väljastatavate laenude leevenenud tingimused. Siinjuures on huvitav, et palju on selliseid kliente, kes on pangast positiivse laenuotsuse saanud, kuid lükatakse otsustus siiski edasi, kuna oodatakse jätkuvat hindade langust.

Merike Teas, kinnisvaramaakler
Igale majale on õige omanik

Igaühe jaoks on kusagil just talle sobiv koht. Tuleb see lihtsalt üles leida ja ära tunda. Nii tulid jaanuari kuus sportlikud ja loodust armastavad noored üle lume jalgratastega Laitses asuvat maja ostma. Koht meeldis, ilm oli kargelt talvine ja ratas sõitis mõnusa kriginaga mööda lund. Tehing toimus ja noored elavad oma majas õnnelikult ja sõidavad ratastega soojust ilmast hoolimata küllap ka suvel.

Samuti on täheldada, et oma esimest kinnisvaraostu teevad nooremad inimesed. Nemad eelistavad 2-ja 3-toalisi kesklinna kortereid, põhjendades nende korterite suuremat likviidsust üüriturul.

Linnaosa	1-toalised (ca 33 m ²)		2-toalised (ca 45 m ²)		3-toalised (ca 58 m ²)	
	I pa algus	II pa algus	I pa algus	II pa algus	I pa algus	II pa algus
Haabersti	17 000	15 000	16 000	14 000	15 000	12 000
Kesklinn	25 000	22 000	23 000	21 000	22 000	19 000
Kristiine	22 000	20 000	21 000	18 000	19 000	16 000
Lasnamäe	15 000	13 000	14 000	12 000	13 000	10 000
Mustamäe	17 000	15 000	16 000	13 000	15 000	12 000
Nõmme	25 000	22 000	23 000	21 000	21 000	19 000
Pirita	25 000	22 000	24 000	21 000	23 000	20 000
Põhja-Tallinn	14 000	12 000	13 000	10 000	12 000	9 000

Pakkumiste kirjeldamiseks võtame aluseks portaali KinnisvaraWeb kuulutuste ja nende keskmiste hindade statistika. Portaali järgi oli juunis Tallinnas ca 8100 korteri kuulutust. Pakkumiste arv on olnud pidevas languses. Aasta alguses oli kuulutusi ca 9200, seega on pakkumiste arv vähenenud ca 12%. Suure tõenäosusega on tegelikke ja aktiivsed pakkumisi siiski vaid 70% kogumahust. Seega on pealinnas pakkumises umbes 5600 korterit.

Võttes aluseks realselt müügis olevate korterite mahu, siis ostu-müügi tehinguid tehakse neist ca 5,7%. Kõikide müügis olevate korterite realiseerimiseks, kui kuus tehakse 340 tehingut, kuluks 1,3 aastat. Seega on Tallinnas ja Harjumaal jäänud nõudluse/pakkumise suhe võrreldes poolaasta võrra varasema ajaga sisuliselt samaks.

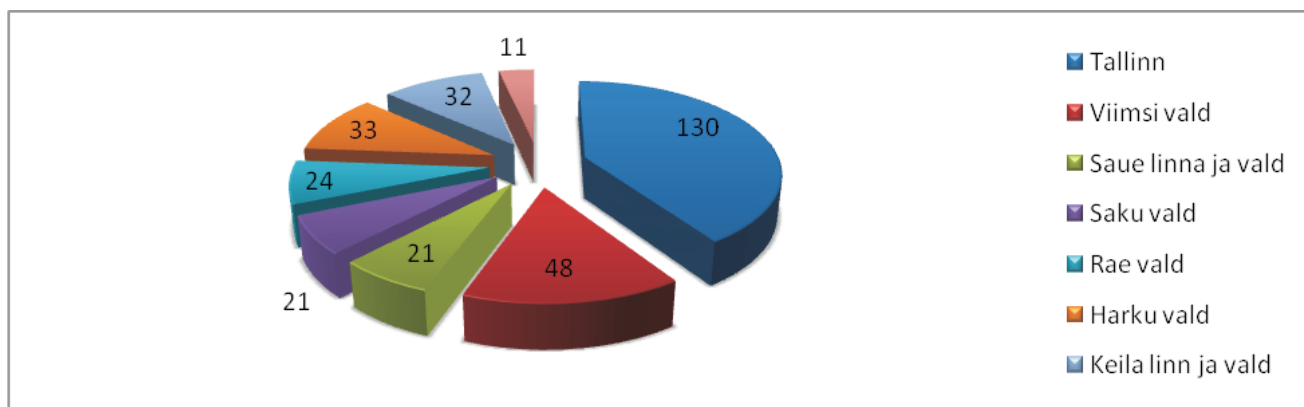
PROGNOOSID

- Hinnad jätkavad langust ning poolaasta kokkuvõttes kujuneb hinnalanguseks tõenäoliselt sarnaselt 2009 I pa-le ca 3% kuus;
- Tehingute arv püsib suhteliselt stabiilsena näidates ehk mõningast kasvu III kvartalis. 2009 II poolaasta tehingute kogumaht kujuneb ca 15-20% suuremaks, kui I poolaastal;
- Uusarendustes olevate pakkumiste hulk langeb jätkuvalt ning ostjate valikuvõimalused muutuvad väiksemaks. Uusarenduste vähenenud pakkumine hakkab tunda andma juba 2009.a. lõpus ning täiendava hinnalanguse ootajad hakkavad pakkumistest ilma jääma.

- Kuna kinnisvaraarendajad ei saa projekte alustada ilma piisava kindlustundeta, siis suureneb taas veel alustamata projektide müük;
- Kasvab osapoolte vahelisi vaidlusi põhjustavate tehingute ning pettusekatsete hulk.

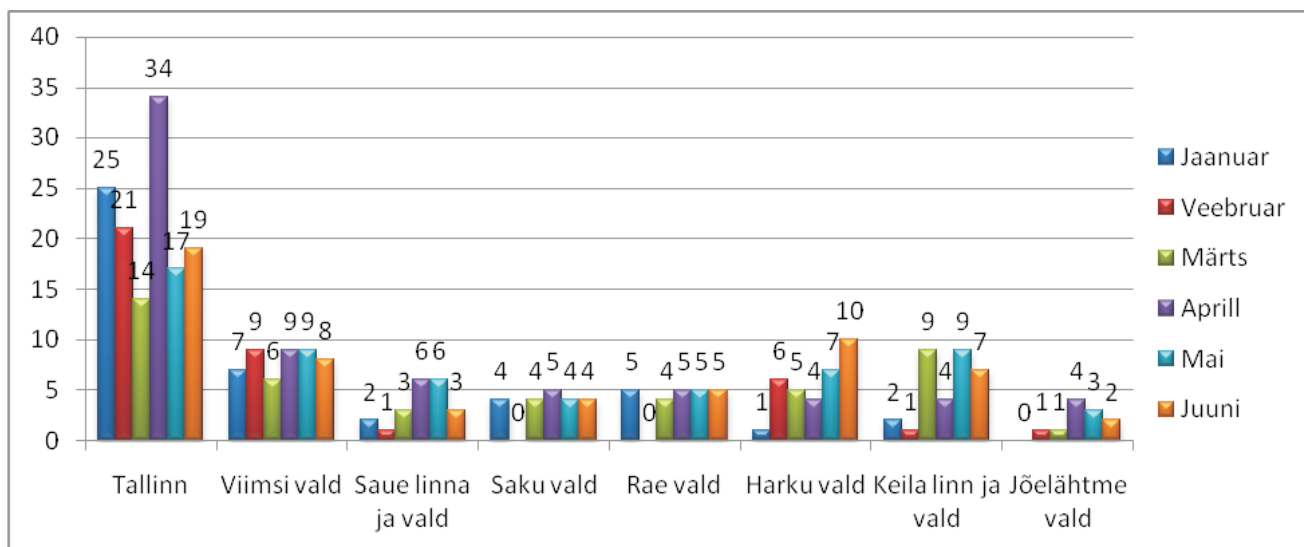
HOONESTATUD JA HOONESTAMATA ELAMUMAA KINNISTUD

Harjumaal on nii hoonestatud kui hoonestamata elumumaa tehingute arv jätkuvalt väga madal. Kokku tehti Harjumaal Hoonestatud elumumaaaga 386 ostu-müügitehingut, millest enamus olid Tallinnas ning Viimsi vallas.



Joonis 9. Tallinna ja lähivaldade hoonestatud elumumaa ostu-müügitehingud 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

I kvartalis oli tehinguaktiivsus mõnevõrra madalam II kvartaliga võrreldes, kuid olulist tendentsi kindlasti välja tuua ei saa. Alljärgnevalt on esitatud tehingumahud Tallinna lähivaldades. Kaugemates valdades tehti vaid üksikuid tehinguid.



Joonis 10. Tallinna ja lähivaldade hoonestatud elumumaa ostu-müügitehingud 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

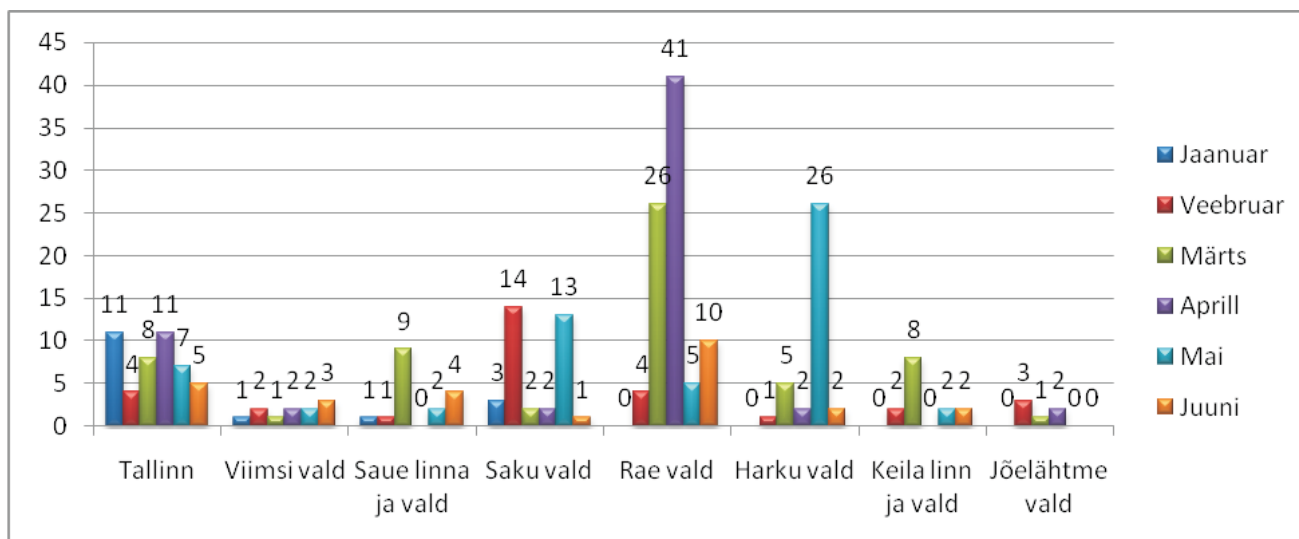
Kuna tehingute maht on nii väike, siis mõjutab iga üksik tehing hinnastatistikat väga oluliselt, mistõttu ei ole mõtet eraldi välja tuua hindade muutust aias. Nii keskmised kui mediaanhinnad on olnud väga kõikumavad. Seetõttu on otstarbekam vaadelda pakkumise muutust möödunud poolaastal. Käesoleva analüüsi koostamise ajal oli Harjumaal ca 1 740 hoonestatud elamumaa pakkumist alljärgnevalt:

Hinnaklass	Mida selle hinna eest tegelikult saab!	Pakkumisi selles hinnaklassis
kuni 500 000 krooni	Väike suvila (ca 50 m ²) Tallinnast üle 30 km kaugusel (nt Laitse, Padise, ka Muuga ja Vääna-Jõesuu); Väiksem kehvas seisukorras või pooleliolev maja Tallinnast üle 50 km kaugusel (nt Kehra, Aegviidu); Maja(osa) karp Tallinnaga piirnevates valdades;	ca 50 pakkumist
500 000 kuni 1 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: väga hea suvila kaunis kohas Tallinna ümbruses (nt Vääna-Jõesuu jms) või hea maakodu kaugemal, Tallinnas halvas seisukorras elamu halvas asukohas; Remonti vajav maja Tallinna lähedal (nt Randvere, Muuga, ka Nissi ja Vasalemma jms); uuseramu nn "must karp" Tallinna lähialdades;	ca 160 pakkumist
1 000 000 kuni 1 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: väiksem heas korras eramu (kuni 125 m ²) Tallinna lähialdades (nt Viimsi, Jõelähtme, Kiili, Keila vald); Suurem eramu nn "valge karbina" Tallinna lähialdades; Kehvas asukohas kapitaalremonti vajav eramu Tallinnas;	ca 230 pakkumist
1 500 000 kuni 2 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: keskmise suurusega heas korras eramu (kuni 170 m ²) Tallinna lähialdades, sh vallakeskuses. Kehvapoolses asukohas väikese krundiga kapitaalremonti vajav eramu Tallinnas. Väike hoovimaja heas asukohas "musta karbina" Tallinnas;	ca 250 pakkumist
2 000 000 kuni 2 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: heas asukohas (Nõmmel, veskimetsas, Pirital) keskmise suurusega krundil remonti vajav eramu Tallinnas; Investeeringisobjektina väiksem (kuni 500 m ²) kapitaalremonti vajav üle 70 a vana puidust kortermaja;	ca 240 pakkumist
2 500 000 kuni 3 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: väga heas asukohas heas seisukorras eramu Tallinna läheduses; Heas asukohas keskmisel krundil asuv remonti vajav või väikesel krundil asuv renoveeritud eramu Tallinnas;	ca 200 pakkumist
3 000 000 krooni 3 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: heas asukohas (Nõmme, Kristiine, Pirita) keskmise suurusega krundil heas seisukorras keskmise suurusega eramu; Investeeringisobjektina suurem (üle 800 m ²) kapitaalremonti vajav üle 70 a vanune puidust korterelamu Põhja-Tallinnas;	ca 130 pakkumist
3 500 000 kuni 4 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: Tallinnas ja lähiümbruses väljakujunenud elukeskkonnaga piirkonnas keskmine või suurem eramu;	ca 230 pakkumist
üle 4 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: Tallinnas ja selle lähiümbruses eksklusiivsed eramud. Elamud Tallinna Vanalinnas ja Kadriorus; Investeeringisobjektina osaliselt või täielikult renoveeritud üle 70 a vanused puidust korterelamud;	ca 250 pakkumist

Möödunud poolaasta jooksul on toimunud alljärgnevad muudatused:

- Pakkumine on mõnevõrra vähenenud, kuna hinnalanguse tulemusena on osa müüjaid müügiplaanidest loobunud;
- Pakkumishind on langenud ca 20%;
- II kvartalis suurenes märgatavalt nende huviliste osakaal, kes soovisid soetada ilma panga finantseeringuta suhteliselt odavat (kuni 300 000 kr) maakodu. Sügisel maakodude müük kindlasti kahaneb oluliselt.

Hoonestamata elamumaadega tehti samuti oodatult väga vähe tehinguid 2009 I pa kokku 315. Sealhulgas on märtsi, aprilli ja mai kuu jooksul ebareaalselt palju tehinguid Rae vallas ja Harku vallas. Vastavalt Domus Kinnisvarale teadaolevatele tehinguandmetele oli neis piirkondades tegemist arendusprojekti koosseisu kuuluvate paljude kinnistute üheaegse müügiga, mis suure tõenäosusega ei olnud turutehingud.



Joonis 11. Tallinna ja lähialade hoonestamata elamumaa tehingud 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

Kuna ka hoonestamata elamumaa kinnistute puhul on väikese tehingute mahu juures nii keskmised kui mediaanhinnad väga kõikumad ning mingeid trende sellest välja tuua ei saa, siis on mõistlik vaadata muutusi pakkumises. Käesoleva analüüsi koostamise ajal oli Harjumaal pakkumisel ca 1700 hoonestamata elamumaa kinnistut järgmiselt:

Hinnaklass	Mida selle hinna eest tegelikult saab!	Pakkumisi selles hinnaklassis
kuni 200 000 krooni	Väike (kuni 1000 m ²) suvila- või elamukrunt Tallinnast ca 20-40 km kaugusel suvilapiirkonnas (korralikud kommunikatsioonid puuduvad, kuid on liitumisvõimalus st lisakulude kandmise kohustus). Suurem (üle 5000 m ²) elamukrunt Tallinnast üle 40 km kaugusel (kommunikatsioonid puudulikud).	ca 60 pakkumist
200 000 kuni 300 000 krooni	Lisaks eelnevale: suurem (2000-5000 m ²) elamukrunt Tallinnast ca 30 km kaugusel (nt Kuusalu vald) nn "põlluarenduses" (kommunikatsioonid krundi piiril); olemasoleva projekti ja vundamendiga ehituskrunt Tallinnast üle 30 km kaugusel.	ca 100 pakkumist
300 000 kuni 400 000 krooni	Lisaks eelnevale: endine talukoht (3-10 ha) Tallinnast üle 30 km kaugusel (nt Kuusalu vald); elamukrunt mereäärses arenduskvartalis Tallinnast üle 30 km kaugusel; keskmise suurusega (ca 1500 m ²) elamukrunt nn "põlluarenduses" Tallinna lähialdades (üle 20 km Tallinnast, kommunikatsioonid olemas);	ca 140 pakkumist
400 000 kuni 600 000 krooni	Lisaks eelnevale: elamukrunt Tallinna lähialdades nn "põlluarenduses" või osalise kõrghaljastusega piirkonnas koos korralikult välja ehitatud kommunikatsioonidega; elamukrunt veekogu ääres (nt Maardu järv vms); keskmise suurusega elamukrunt varem väljakujunenud elumupiirkonnas Tallinna lähiümbruses (nt Viimsi);	ca 300 pakkumist
600 000 kuni 800 000 krooni	Lisaks eelnevale: Keskmise suurusega kommunikatsioonidega elamukrunt mereäärses elamukvartalis Tallinna lähedal (nt Pangapealse, Viimsi jms); keskmise suurusega kõrghaljastusega elamukrunt Tallinna lähiümbruses; väga suur (üle 1 ha) elamukrunt looduskaunis kohas Tallinna lähiümbruses;	ca 250 pakkumist
800 000 kuni 1 200 000 krooni	Lisaks eelnevale: suur (üle 5000 m ²) kõrghaljastusega elamukrunt Tallinna lähiümbruses väljakujunenud elumupiirkonnas (nt Viimsi, Kakumäe jms); Sihtotstarbe muutmise ning hajasustuse ehitusõiguse saamise võimalusega osaliselt kõrghaljastatud ülisuur (ca 10 ha) maatulundusmaa üksus; Väike (kuni 1000 m ²) krunt Tallinnas väljakujunenud elumupiirkonnas (nt Kristiine, Nõmme)	ca 300 pakkumist
üle 1 200 000 krooni	Mereäärsed elamukrundid Tallinna lähiümbruses; elamukrundid Tallinna väljakujunenud elumupiirkondades (nt Nõmme, pirita jms), eksklusiivsed elamukrundid Tallinnas ja lähiümbruses;	ca 550 pakkumist

Möödunud poolaasta jooksul on toimunud alljärgnevad muudatused:

- Pakkumiste hulk on vähenenud, kuna hinnalanguse tulemusena on mitmed müüjad müügiplaanidest loobunud;
- Pakkumishinnad on langenud ca 10-20%;
- Suurenenud on nende ostuhuviliste osakaal, kes on valmis ilma panga finantseeringuta ostma väga odavat maad (hinnaklassis kuni 300 000 krooni);

Marje Tarnaste, kinnisvaramaakler

Klient ei vaja maaklerit vaid maaklerteenust

Alguses müüs lisaks Marjele maja veel mitu maaklerit, kuid keegi polnud kohale toonud ühtegi ostuhuvilist. Kuid Marje on viinud sinna mitu huvilist ja selle eest sai ta maja omanikult suure tunnustuse ja on heas suhtes kliendiga siiani. Maja ei ole veel müüdud, kuid omanik andis Marjele müügiks ainuõiguse. Ja lisaks sellele ütles „Aitäh!“ aktiivse tegutsemise eest.

PROGNOOSID

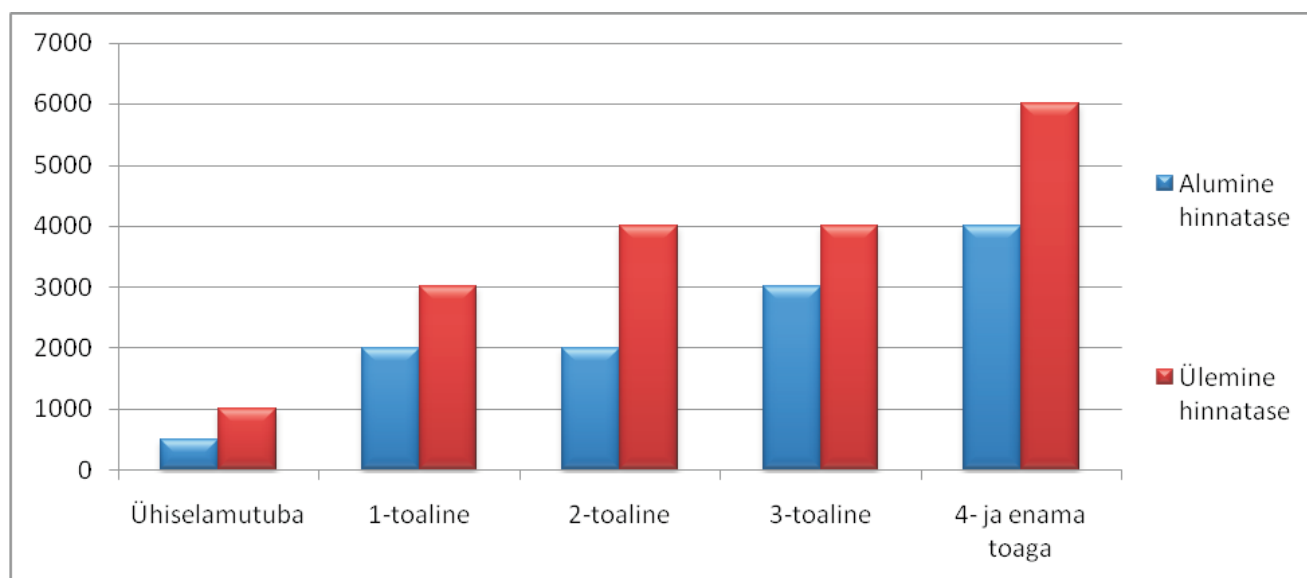
- Harjumaa eramute ning hoonestamata elamumaa kinnistute hinnad langevad 2009 II pa praeguselt hinnatasemelt ilmselt veel ca 20%;
- Eramutega tehtavate tehingute mahud jäävad alanud poolaastal samale tasemele 2009 I pa-ga;
- Kõige enam tehinguid tehakse 2009 II pa odavate (hinnaga kuni 2 mlj kr) eramutega Tallinna lähivaldades ja äärelinnas; 2009 II pa langeb sesoonselt ära maakodude ja suvilate müük;
- Hoonestamata kinnistutega tehtavate tehingute arv jääb väga madalaks kuni 2010.a. kevadeni;
- Hoonestamata elamumaa kinnistute osas muutuvad enim nõutavaks väga odavad (kuni 200 000 kr) maaüksused;
- Jätkub aktiivne vahetuspakkumiste ja ka tehingute tegemine (eramud vs korterid).

ÜÜRITURG

Tallinna korterite üüriturul on 2009 I poolaastal mõnevõrra suurenenud nende odavate üüripakkumiste hulk, mille omanik on makseraskustes ning väikseimgi üüritulu aitab makseprobleeme lahendada. Seetõttu on üürihinnad jätkuvalt langenud (ca 15-20%). Samas tegi Domus Kinnisvara 2009 I pa ca 3,5 korda rohkem

üüritehinguid, kui aasta varem ning tundub, et üldine aktiivsus ja nõudlus üüriturul on majandusraskuste tõttu tõusnud.

Tallinna nn „magalapiirkondades“ asuvate korterite üürihinnad jäävad üldjuhul alljärgnevasse vahemikku:

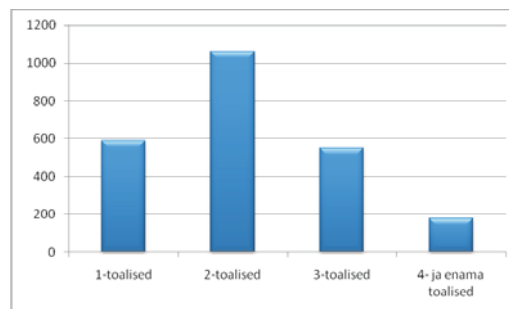
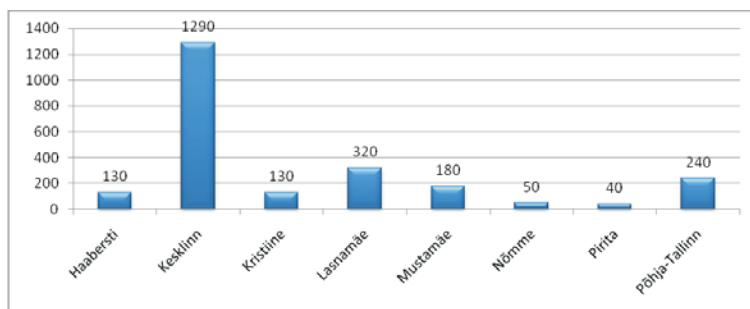


Joonis 12. Üürikorterite hinnavahemikud Tallinna nn „magalarajoonides“ juuli 2009.a. Allikas: Domus Kinnisvara

Kuigi üürniku leidmine ei ole muutunud oluliselt keerulisemaks, on makseraskustes omanikud valmis tegema alumisest hinnatasemest veel ca 1 000 kr odavamaid üüripakkumisi.

Kesklinna kortermajades ning uutes majades asuvate korraliku sisustusega korterite üürihinnad on ca 50% kallimad. Eksklusiivsete korterite (nt Vanalinn jms) üürihinnad on oluliselt langenud, kuid siiski jätkuvalt oluliselt kõrgemad tavakorteritest (nt 3-toalised hinnavahemikus 8 000-15 000 kr) ning üürnikeks üldjuhul välismaalased.

Käesoleva analüüsi koostamise ajal oli Tallinnas ca 2380 üürikorteri pakkumist. Seega on üüripakkumiste arv ca 15% vähenenud, kuid siiski piisav, et rahuldada vabalt praegust nõudlust. Pakkumise vähenemine on ilmselt tingitud asjaolust, et mitmete uusarenduste (mida pakuti paralleelselt ka üürile) müük on olnud edukas.



Joonis 13. Üürikorteri pakkumiste arv Tallinnas juuli 2009.a. Allikas Domus Kinnisvara

Harjumaal Tallinnast kaugemal on üüripakkumiste hulk minimaalne ning sõlmitavate tehingute arv suhteliselt olematu. Samuti on suhteliselt väike (hinnanguliselt ca 10-20 tehingut kuus) Tallinnas ja selle lähiümbruses eramute kasutamiseks sõlmitavate üürilepingute hulk. Eramute üürihinnad jäävad enamuses hinnaklassi 5 000-10 000 krooni, eksklusiivsematel eramutel kuni 2 korda rohkem.

PROGNOOSID

- Üürihinnad langevad järgneva aasta jooksul veel ca 20%;
- Üüritehingute hulk püsib stabiilsena;
- Suureneb mitmetoalistest korteritest üksikute tubade väljaüürimine;
- Oluliselt kasvab üüritehingutest tulenevate õigusvaidluste hulk.

Artur Palm, kinnisvaramaakler

Pisiasjad loevad

Korteri, mis oli üürile anda, puudus õhupuha. Kliendid, kes soovisid üürida vajasis kindlasti õhupuha. Korteri omanikel polnud võimalik seda paigaldada, seega Artur ostis õhupuha ning lasi selle korterisse paigaldada. Üürileping sai sõlmitud ja kõik osapooled olid tehinguga rahul.

ÄRIPINNAD

Eesti majanduslik olukord sunnib ettevõtteid üle vaatama ka oma kinnisvaraalasid strateegiad. Suurima surve all on kinnisvaraarenduse ning valitsemisega tegelevad ettevõtted. 2005. ja 2006. aastal kasvas kinnisvaravaldkonna juriidiliste isikute laenujääk ca 67% aastas, kusjuures 2006. aasta lõpus oli kinnisvaralaenu osakaal ca 43% kõikidest majandussektoritest. Sama ajaga kasvas ka väljastatud ehituslubade arv umbes 50%. Tänapäevaks on suuremate linnade arendusprojektides väga palju vakantset pinda, mille täitumine on äärmiselt vaeviline.

Äripindade turul on jätkuvalt peamine märksõna soodsam pind. Domus Kinnisvara äripindade maaklertegevuses on praeguses majandusolukorras peamiseks ülesandeks aidata klientidel vähendada kinnisvara kasutamisega seotud kulusid. Teisalt on ka firmasid, kes on huvitatud kulude samaks jäämisel võtma kasutusele suurema või kvaliteetsema pinna. Seejuures on valdkonnas 95% juhtudel tegemist üüripindadega ning ostu-müügi tehinguid praktiliselt ei tehtagi.

BÜROOPINNAD

Äripindadest suure osakaalu moodustavad büroopinnad, mida viimasel ajal on väga palju juurde ehitatud. Kinnisvaraturu kõrgajal alustatud projektid on valmis saanud, millega on pakkumiste hulk oluliselt suurenenud. Kuna nõudlust uute büroopindade vastu pole ning pigem tõmmatakse ettevõtteid väiksematele pindadele, siis on vakantsusmäärad väga suured.

Vakantsete pindade osakaalu ja üürihindade taset on väga raske mõõta, sest projektide kohta olev avalik info ei vasta üldjuhul tegelikkusele. Omanikepoolne valmisolek huvilisega läbi rääkida nii üürihinnas, kõrvalkuludes kui muudes lepingu olulistest punktides on väga suur.

	Pind m ²	Hinnatase varem kr/m ²	Pakkumishinnad kinnisvaraportaalis kr/m ²
Mustamäe tee 16, Marienthali Keskus	Ca 9 200	175-195	90-120
Tammsaare tee 118d	ca 4 100 + 5 500	alates 180	130
Tammsaare tee 49, Tammsaare Ärikeskus	ca 24 000	alates 180	-
Lõõtsa 2b, Ülemiste City	ca 10 000	170-185	160-185
Lõõtsa 8/Valukoja 1, Ülemiste City	ca 7 200	180-195	165-195
Pärnu mnt. 141, Delta Plaza	ca 11 500	alates 170	alates 100
Pärnu mnt. 158, Estconde büroohoone	ca 6 900	175-195	145-160
Väike-Paala tn. 1, Peterburi ärikvartal Alfa hoone	ca 8 760	alates 170	-
Viru Väljak 2, Metro Plaza	ca 8 700	280-320	-

LAOPINNAD

Kulude kärpimise eesmärgil otsitakse odavamat üürihinda ja tihtipeale ka väiksemat pinda. Enam pole vajadust enam 500-1500 m² suuruste laopindade järele. Nüüd tuntakse huvi eelkõige 200-300 m² suuruste pindade vastu. Odavama pinnale minek võetakse ette isegi 10-15 kr/m² erinevuse korral, mis aga on siiski pigem erand. Üldjuhul püüab hoone omanik üürnikku kinni hoida, pakkudes üürihinna alandamise võimalust, mille tulemusena jääb üürnik endisele pinnale soodsamatel tingimustel. Väga soodsad lepingud aga sõlmitakse üldjuhul lühiajalistena või tähtajatutena.

Kvaliteetsete lao- ja tootmispindade üürihinnad on 55-60 kr/m² (varem 90-95 kr/m²). Raskustes arendaja võib olla huvitatud veelgi

madalamast üürihinnast, eesmärgiga vähendada juba tekkinud kahjumit.

Sõltuvalt objekti seisukorras ja asukohast, on pakkumises olevate laopindade üürihinnad üsna erinevad. Seejuures toonitame, et kuna turul on otsustajaks üürilevõtja, siis toimub aktiivne kauplemine üürihindade ja tingimuste üle. Tihtipeale saavutatakse kokkulepe üürihinnal, mis on oluliselt madalam üldisest pakkumishindade hinnatasemest. Alljärgnevas tabelis toodud hindades võib tegelikkuses olla olulisi kõikumisi, kuna tänases turuolukorras ei ole keskmist hinnataset välja kujunenud.

	Hea, väga hea seisukord	Keskmine seisukord	Halb, väga halb seisukord
Kesklinn	70-95	Kuni 50	25
Mustamäe, Suur-Sõjamäe	60-80	50	25-35
Äärelinn	65-80	40-50	20-35

Kuigi üürihind on peamine kriteerium, millest ettevõtted pinna valikul lähtuvad, on ülepakkumise tingimustes üha tähtsamaks muutunud ka lisatingimused. Näiteks parkimiskohtade olemasolu ja töötajate juurdepääs. Viimane on oluline tootmisettevõtetele, et töötajad saaksid ühistransporti kasutades tööle ja koju. Samuti on olulised üürihinnale lisanduvad kommunaalkulud. Siinjuures tuleb eeltööga olla äärmiselt ettevaatlik ning põhjalik, sest mõnikord peidavad omanikud üürihinna languse täiendavatesse halduskuludesse ning lõppkokkuvõttes jääb üürnikul loodetud hinnavõit saamata.

Kuna vabade pindade osakaal on suur, siis püüavad omanikud erinevate soodustustega üürnikke endale meelitada. Tüüpilised pakkumised puudutavad parkimist, kolimiskulude kinnismaksimist või mõnda tasuta kuud

KAUBANDUSPINNAD

Suurte kaubanduskeskuste pindade turul toimuv ei vasta ülejäänud turu liikumistele, sest selles sektoris ei ole arvestatavat hindade ja vakantsuse muutusi. Hea ja sissekäidud asukohaga keskuste pindade vastu on nõudlus suurem kui pakkumine. Kuigi jaemüügimahud on varasemate aastatega võrreldes vähenenud, on avalikkusesse jõudnud isegi olemasolevate kaubanduskeskuste laienemise plaanid. Näiteks Kristiine Keskuse uus etapp valmib 2009. sügiseks, jutte on olnud ka Ülemiste City ja Tähesaju City laienemistest. Just Tähesaju City-sse läheb ehitusmaterjalide kauplus Bauhaus, kelle jaoks peaks 20 000 m² suurune kauplusepind valmima 2010. aasta kevadel.

Kuigi kaubanduskeskustes tegutsevad väga erineva valdkonnaga kauplused, on majanduslikku olukorda arvestades turu poolt rohkem eelistatud esmatarbekaupad, kuna klient jätkab nende toodete ostmist. Raskem on luksuskaupadel, mööblifirmadel jms, kuna kallimate kaupade tarbimine on väiksem. See omakorda võib mõjutada üürnike maksevõimet, kusjuures raskem aeg selle suhtes saab olema sügisel ja talvel.

Kuna nõudlus kaubanduskeskuste pindade vastu on siiski suurem kui pakkumine, siis pole ka vabasid pindasid. See-eest raskemini läheb nendel objektidel, kus pole tõmbekeskust või mis on suunatud kitsale valdkonnale. Näiteks mööblikauplustele spetsialiseerunud keskustes on kindlasti vähem kliente kui mõned aastad tagasi.

Väljaspool kaubanduskeskusi on erinevate kaubanduspindade üürihinnad siiski langenud ja vabade pindade osakaal suurenenud. Väiksemate jaemüügi- või teenindusettevõtete ruumide pakkumiste arv on kasvanud ning üürihinnad langenud umbes 25 -30%. Seejuures ei saa siiski üheselt öelda hindade languse suurust, kuna

omanikud on erinevalt valmis hindasid muutma.

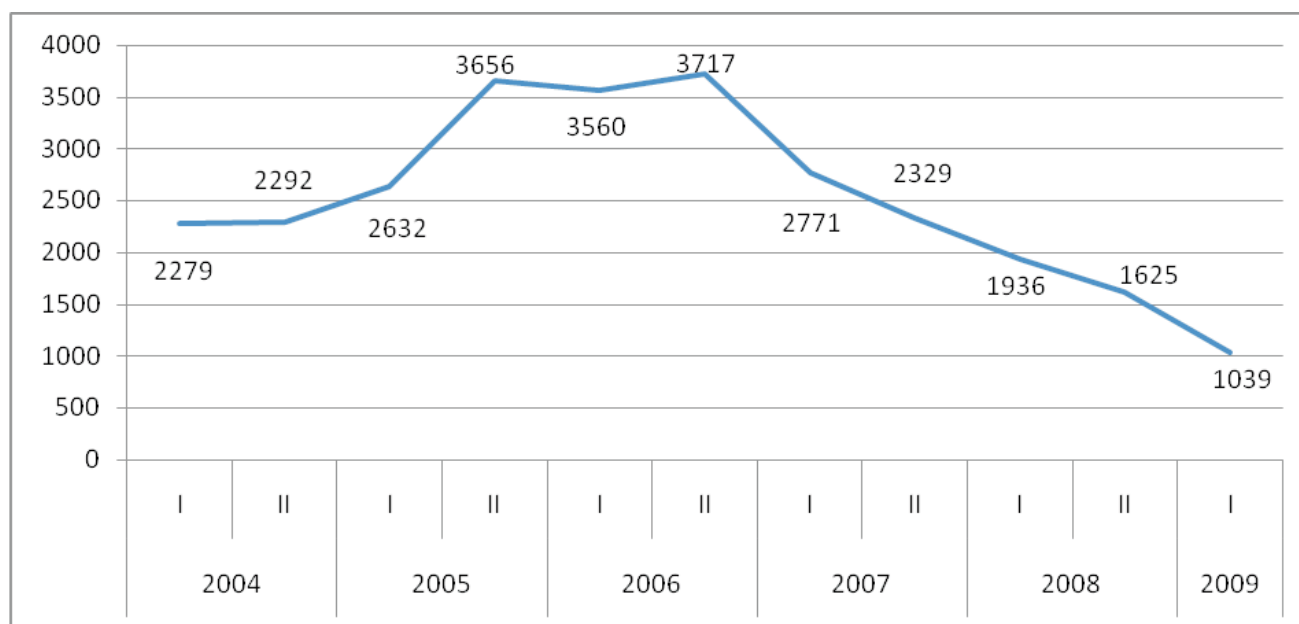
Domus Kinnisvara äripindade vahendamise kogemusel leidub vaatamata raskele majanduslikule olukorrale ettevõtteid, kes on huvitatud toitlustuskohtade avamisest. Seejuures on huvilisi, kes vaatavad juba toimiva söögikoha poole. Kuid on ka selliseid, kes püüavad leida ruume, mis on kasutuses olnud muu funktsiooniga, kuid juurdepääsult ja nähtavuselt väga heas asukohas. Näiteks kasiinod, mis üldjuhul paiknevad käidavates kohtades, on olnud valmis oma pindadelt välja kolima.

2009. aasta I poolaasta üheks suurimaks uudiseks oli AS Süda Maja ja rahvusvaheline kinnisvaraarendaja Helios Properties poolt loodud ühisfirma Helios Süda Maja, mis hakkab arendama 84-hektarist 4 miljardi kroonise investeeringuväärtusega Ameerikanurga Kaubandus- ja Logistikaparki Rae vallas. Pargi ehitustööd peaksid algama 2010. aasta alguses ning kokku ehitatakse umbes 10 aasta jooksul üle 1 10 000 m² kaubandus- ning 185 000 m² kõrgetasemelist logistikapinda. Kogu projekti mastaabist aru saamiseks võib tuua võrdluseks juba olemasolevate laohoonete pindalad. Statistikaameti andmetel anti Harjumaal aastatel 1998-2008 kasutusse 500 807 m² uut hoidla- ja laomajanduspinda ja 862 900 m² kaubandushoone pinda. Seega moodustaks Ameerikanurga projekti mahud 1/5 kogu Harjumaal 10 aasta jooksul lisandunud uutest lao- ja kaubanduspindadest. Tegemist on äärmiselt suure investeeringuga, mis majandus- ja kinnisvaraturu olukorda arvestades tundub ebamõistlik. Samas lisab Heliose spetsialiseeritus, rahvusvaheline kogemus ning usaldusväärsus head eeldused projekti õnnestumiseks.

6. KINNISVARATURG TARTUS JA TARTUMAAL

Tartumaal, nagu ka mujal Eestis on toimunud oluline tehinguaktiivsuse langus kõigis kinnisvarasegmentides. Kui möödunud aasta teisel poolel teostati Tartumaal Maa-ameti tehingustatistikat aluseks võttes 1625 kinnisvara ostu-müügi tehingut, siis käesoleval aastal oli 1039 tehingut (so ca 35% vähem). Tartu linnas on langus olnud mõnevõrra suurem (ca 40 %).

Aastate jooksul toimunud muutusi tehinguaktiivsuse illustreerib järgmine joonis:



Joonis 14. Tartumaa kinnisvara ostu-müügittehingute arv poolaastate lõikes 2004-2009. Allikas: Maa-Amet.

Teistes Lõuna-Eesti piirkondades on tehinguid samuti vähem toimunud, kuid käärid eelmise perioodiga on mõnevõrra väiksemad kui Tartus.

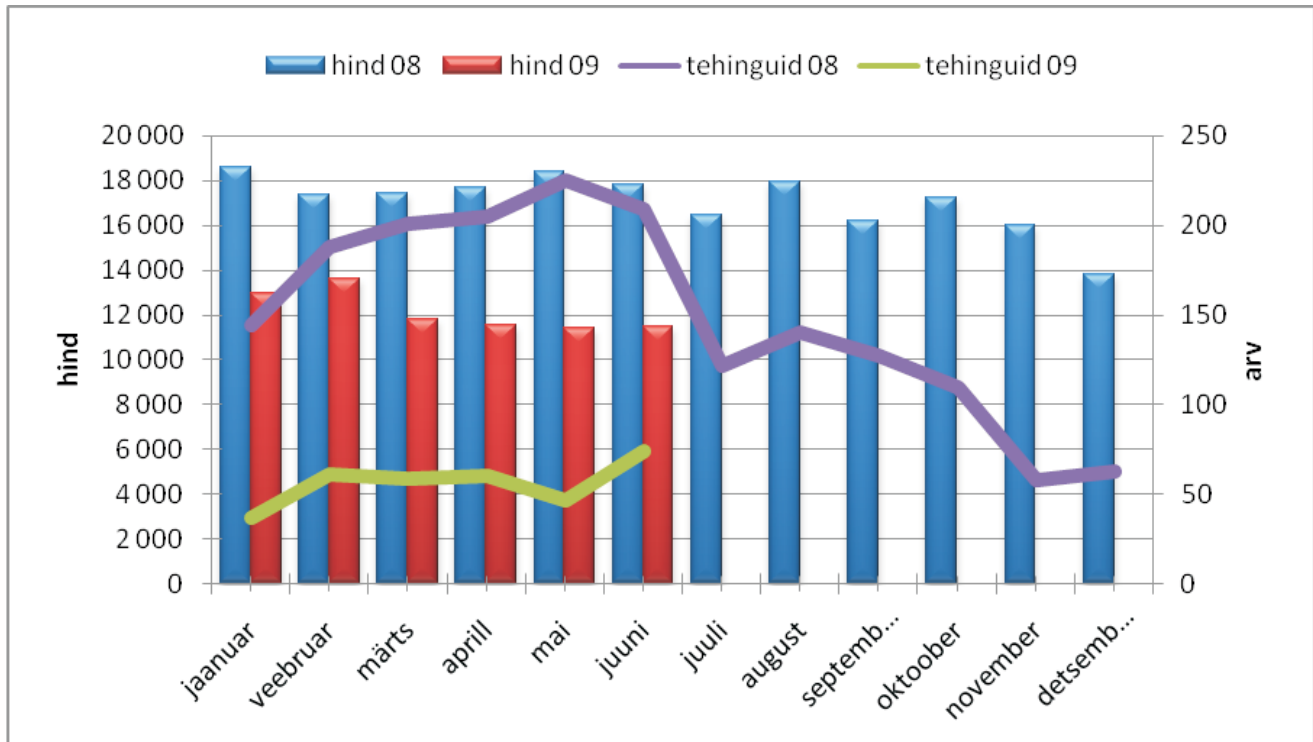
Järgmises tabelis on Maa-ameti tehinguhindade statistika Lõuna- Eesti maakondades. Seejuures on tähelepanuväärne Põlvamaa koguhindade muutus 49%. Siiski täpsemalt uurides on tegemist Põlva linnas teostatud ostu-müügi tehinguga väärtuses ca 40 mln krooni, mis suure tõenäosusega ei ole turutehing. Selle tehingu väljajätmisel on maakonna hinnad langenud ainult 3%.

Tiiu Rebaste, kinnisvaramaakler
Kus häda kõige suurem, seal abi kõige lähem
 Kolme lapsega perel põles kodu maha. Tiiu aitas neil uut kodu otsida ning seejuures viis nad SEB panka laenuvõimalusi välja selgitama. Tiiu aktiivse tegevuse tulemusena andis SEB sellele perele soodsa laenu ning peale selle veel ka päris suure rahalise toetuse. Kliendid olid Tiilele väga tänulikud selle eest, et Tiil jätkus usku tegeleda esmapilgul lootusetu juhtumiga. Ja loomulikult ka SEB-le väga inimliku suhtumise ja ootamatu abi eest.

	Tehingute arv			Tehingute koguväärtus				
	2008 II	2009 I	Muutus %	2008 II	Keskmine tehingu väärtus kr	2009 I	Keskmine tehingu väärtus kr	Muutus %
Jõgevamaa	466	349	-25	198 049 207	424 998	79 845 625	228 784	-46
Põlvamaa	434	295	-32	113 369 929	261 221	115 078 255	390 096	+49
Valgamaa	395	306	-23	202 537 060	512 752	95 628 478	312 511	-39
Viljandimaa	712	476	-33	277 194 549	389 318	159 495 496	335 075	-14
Võrumaa	405	279	-31	223 948 493	552 959	112 077 951	401 713	-27
Tartumaa	1625	1039	-36	1 510 109 327	929 298	764 757 761	736 052	-21
Tartu linn	882	507	-43	1 058 052 144	1 199 606	440 483 104	868 803	-28

KORTERITURG

Dünaamikak Tartu linna korterituru keskmistes hindades iseloomustab järgnev graafik, kus viimaste kuude hinnatase on jäänud suhteliselt sarnasele tasemele.



Joonis 15. Tartu linna keskmised m2 hinnad ja tehingute arv kuude lõikes. Allikas: Maa-Amet.

Korteriturul on viimase kuu aja jooksul tehingute arv suurenenud, kuid samas ei pruugi olla tegemist jätkuva trendiga. Pigem on tegemist ajutise elavnemisega, mis võib olla tingitud suvekuude puhkustest. Ka on põhjuseks langenud hinnad, mis on muutunud elamispindade hinnad vastuvõetavamaks.

Kuigi viimastel kuudel ei ole korterite keskmised ruutmeetrihinnad oluliselt muutunud, ei ole Domus Kinnisvara hinnangul hinnalangus veel peatunud. Endiselt otsivad korteristajad kõige soodsamaid pakumisi hea hinna ja kvaliteedi suhtega objekte.

Ka Tartumaal on järjest lisandunud nõundolukorras müüjaid, kellele on pank ette andnud perioodi, mille jooksul peaks vara olema realiseeritud. Kuigi paljud neist lähtuvad oma pakumishinna määramisel kinnisvaraportalides kajastatud hindadest, mitte aga reaalsest tehinguhindadest, siis perspektiivis suurendab see märkimisväärselt survet hinnalanguseks.

Loomulikult ei ole kadunud maksejõuline ja kvaliteetset (võib ka öelda, et tema vajadustele vastavat) objekti otsiv klient. Selline klient on aga väga teadlik ja valiv ning ei kiirusta otsustuse tegemisega tulemuslikuma hinnakauplemise ning üldise hinnalanguse ootuses.

Tartu maakonnas eelistatakse pigem kehvas seisus elamuid kui kortereid suurtes elamutes. Peamine põhjus on kulude kokkuhoid-elamu ülalpidamiskulud on ahiküttega maja puhul oluliselt madalamad kui kommunaalkulud paneel elamus.

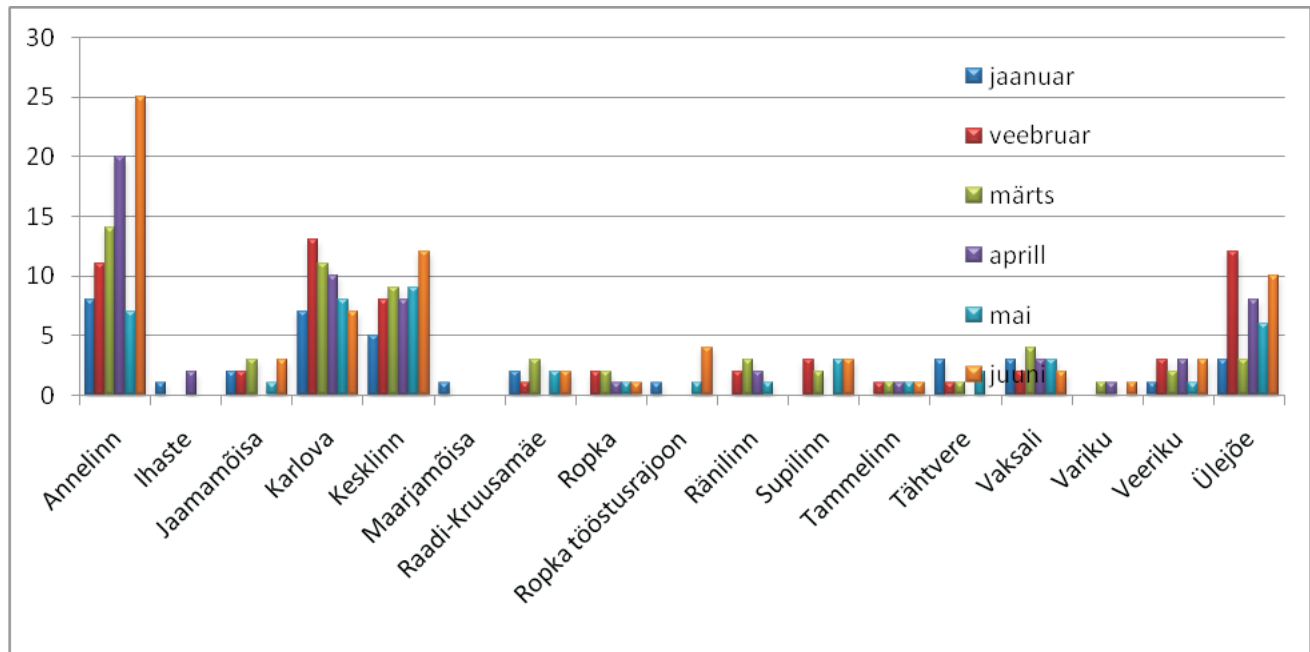
Tartu linnas hoiab tehingute osas esikohta Annelinn, kuigi aasta esimestel kuudel Annelinnal seda positsiooni ei olnud.

Marge Tõnnis, Domus Kinnisvara
Lõuna-Eesti esinduse juhataja

Rohkem probleeme tähendab rohkem kulusid

Domus Kinnisvara müüs Tartumaal kliendi eramut. Kui ostja leitud, siis selgus, et kliendi ja kolmandate isikute vaidluste tõttu oli kinnistule seatud 5 kohtulikku hüpoteki. Nii ei olnudki võimalik kinnistut muul moel võõrandada, kui läbi täitemenetluse. Täitemenetlus aga tõi kliendile kaasa ca 11% lisakulusid.

Dünaamikat Tartu linna korterituru keskmistes hindades iseloomustab järgnev graafik, kus viimaste kuude hinnatase on jäänud suhteliselt sarnasele tasemele.



Joonis 16. Tartu linna korteritehingute arv linnaosade lõikes 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

Kinnisvaraportaalis KinnisvaraWeb on pakkumises ca 2000 korterit. Kuna hinnanguliselt on nendest kuulutustest 30% vananenud või nõ topeltkuulutused, siis tegeliku pakkumise suuruseks võib olla 1400 korterit. Arvestades, et iga kuu tehakse umbes 60 korteriomandi tehingut, siis kõikide korterite realiseerimiseks kulub umbes 1 aasta ja 11 kuud. Sellel aastal on igas kuus tehinguteni jõutud keskmiselt 3,8% tegelikust pakkumiste arvust.

Pakkumises olevate korterite hinnad on jätkuvalt kõrgemad kui tegelikud keskmised hinnad. Keskeltläbi erinevad Maa-ameti keskmised korteriomandi hinnad ja kinnisvaraportaalis pakkumise hinnad 30%. Siiski ei saa öelda, et kõikide objektide tegelik hinnatase ongi 30% väiksem kui kuulutuses hind. Eelkõige sõltub see objekti tüübist - hea asukoha ja seisukorraga varade hinnad langevad kauplemise käigus vähem. Suurima languse seejuures teevad raskustesse sattunud inimeste varad, sest neil on müügitehingu teostamiseks suur surve.

Domus Kinnisvara maaklerite kogemusel on müüjate hulgas ka kliente, kellel on kõrge hinnaootus. Paraku sellised varad jäävad praegu müümata, sest inimesed ei ole nõus hindasid korrigeerima turutasemele vastavaks. Siiski on siin teatud muudatust märgata, sest tehinguhindade ja kinnisvaraportaalis pakkumishindade muutusi vaadates, on pakkumishinnad vähenenud rohkem kui tehinguhinnad. Näiteks kui 2008. aasta algusest kuni aasta lõpuni vähenesid tehinguhinnad ca 25%, siis pakkumishinnad muutusid ainult -10%. Käesoleva aasta esimese kuue kuu jooksul on tehinguhinnad langenud 11,5%, kuid pakkumiste hinnad ca 13%.

Uute korteri turul on pakkumises umbes 400 arendusprojekti korterit, mis paiknevad umbes 30 uues või renoveeritud elamus. Nõudlus nende korterite vastu on suhteliselt väike. Võrreldes Tallinna arendusprojektidega, on Tartu uute korterite hindasid langetatud

oluliselt vähem, mistõttu hinnad pole elanikele veel nii vastuvõetavad. Siiski saab välja tuua müügiesituse arendused. Näiteks Pärna alleel asuvate korteritega ongi esimesel poolaastal kõige rohkem tehinguid tehtud (13 tk). Üksikuid tehinguid on tehtud Ida tn 4, Raatuse 82, Kuperjanovi 70, Rooski 28, Võru 100 jt.

Keskised tehinguhinnad on muutunud suhteliselt vähe ning seda just mõne projekti arvel. Kui Tallinnas eristuvad eduka müügitulemusega just need projektid, mis on hindasid oluliselt langetanud (nt Kadaka tee 137 elamus keskmine hind 12 000 kr/m²), siis Tartus sellist tulemuslikkust ei ole. Tallinna näitena toodud Kadaka tee 137 elamu on YIT Ehituse projekt. Sama ettevõtte ehitab Tartusse ka Raatuse 82 elamu, kus jaanuari kuu keskmine hind oli 18 000 kr/m² ning juuni kuu keskmine hind 12 900 kr/m². Seega hinnalangus ca 30%. Maa-ameti tehinguandmetele tuginedes on nende korteritega tehtud 1-2 tehingut kuus ilma olulise mahu kasvuta.

Pärna alleel kortermajades oli keskmine hind aasta alguses 14 000-15 000 kr/m², siis poolaasta lõpus oli see ca 13 500 kr/m², mis teeb hindade languseks vähem kui 7%.

Suuri hinnasoodustusi on tehtud Tigutornis, kus mõnede korterite hinnad on 50% madalamad. Kahjuks pole see märkimisväärset huvi äratanud. Domus Kinnisvara elamispindade maakleriteni jõudnud klientide arvamusel eelistab tartlane väiksemat elamut rohelisemas piirkonnas. Samuti viidatakse Tigutorni kumerale välisseinale, mistõttu kardetakse raskusi mööbli paigutamisel. Tegemist võib olla lihtsalt teadmatusel.

Arendusprojektide korterite müügitempo on umbes 10 tehingut kuus. Kui pakkumises on ligi 400 korterit, siis olemasoleva mahu realiseerimiseks kulub üle 3 aasta. Samas on teada, et lähiajal plaanitakse hakata uusi kortermaju juurde ehitama.

	Kortereid	Pindala m ²	Müüdnud	Broneeritud	Hind kr/m ²
Roosi 28	7	44-108			31 300-32 700
Jaama 56b	14	48,01-140,8			26 800-29 200
Väike-Turu 5	85	48-126		5	15 000 - 48 000
Kuperjanovi 70	22	39-98			16 800-29 000
Oa 1/3/3a	7	31,1-107,5			23 000-25 500
Oa 40	6	62,9-95			22 800-25 400
Jõeakaare	42	37-100		1	20 700-33 600
Ujula 2	33	27-103			18 400-20 700
Ida tn. 4b, 4c	42	36,5-72,2			18 200-20 000
Võru 100	64	30,4-64,7			
Lossi 21/23	29	35,7-207,6		1	18 500-26 500
Purde 19, 21, 23	51	41,5-78,1			16 000-23 400
Aleksandri 35	20	33,1-87,8			ca 20 000
Staadioni 10	32	25,5-45		1	
Lepa 23	43	30,9-114,2			13 000-15 000
Tähe 98	27	46,4-240,8			19 300-20 400
Raatuse 83	8	36,2-111		6	49 000
Raatuse 82	36	24,3-183,3			16 200-21 600
Pallase pst 121	5	62,7			15 300
Pallase pst 121 a	5	62,7		1	16 700-22 100
Vaba 46	8	46,6-85,9		3	25 000-27 000
Narva mnt. 165a	10	61,5-88,9		3	23 300-24 400
Selleri 12	7	52-66			27 900-29 900
Laulupeo pst. 9	9	41,6-102,7			29 400-32 000
Koidutähe tee 58, Veibri küla	27	35,4-140,9			12 100-15 300
Kaupmehe 3, Vahi küla	34	41-83		9	23 600-24 500
Pärna allee 1,2, Tartu maakond	64	30,5-87,6			
Salu tee 41/43, Luunja vald	12	40-60			18 500
Puupilli tn. 1a, Lohkva küla	72	57,9-101,2			15 800-16 800
Kaasiku 1a, Ülenurme alevik	28	48-75			15 000-24 000
Pärna allee 3,4,5,6, Tartu vald	130	39,4-88,1		13	13 600-19 200

ÜÜRITURG

Üüriturul on kõige aktiivsem piirkond Annelinn - pakkumisi on palju ja hinnad on soodsamad kui möödunud aasta samal ajal. Paljud tudengid, kes varasemalt eelistasid soodsama hinna tõttu elukohta ühiselamus, on pilgud suunanud korterite turule, kuna üürikorteri hinnad on madalamal kui ühiselamukoht.

Kuna kinnisvara ostu-müügi turul on oluline aktiivsuse langus, siis selle vahe korvab üüriturul. Ühelt poolt on üüripindade otsijateks need, kes ei vasta enam pankade esitatud nõudmistele ja kellel puuduvad rahalised vahendid oma kinnisvara soetamiseks, teisalt ka need, kes ei ole praegu valmis oma vabasid rahalisi vahendeid veel kinnisvarasse investeerima. Osa ostujõulisest elanikkonnast ootab endiselt kinnisvarahindade edasist langust.

Üüriturul on kõige aktiivsem piirkond Annelinn - pakkumisi on palju ja hinnad on soodsamad kui möödunud aasta samal ajal. Paljud tudengid, kes varasemalt eelistasid soodsama hinna tõttu elukohta ühiselamus, on pilgud suunanud korterite turule, kuna üürikorteri hinnad on madalamal kui ühiselamukoht.

Üüripindadest tuntakse huvi kõigi pindade vastu. Kuna enam ei üüri vaid tudeng, vaid ka maksejõuline töötav inimene, siis lähevad kiiresti kaubaks ka suuremad ja kõrgema hinnaklassi üüripinnad.

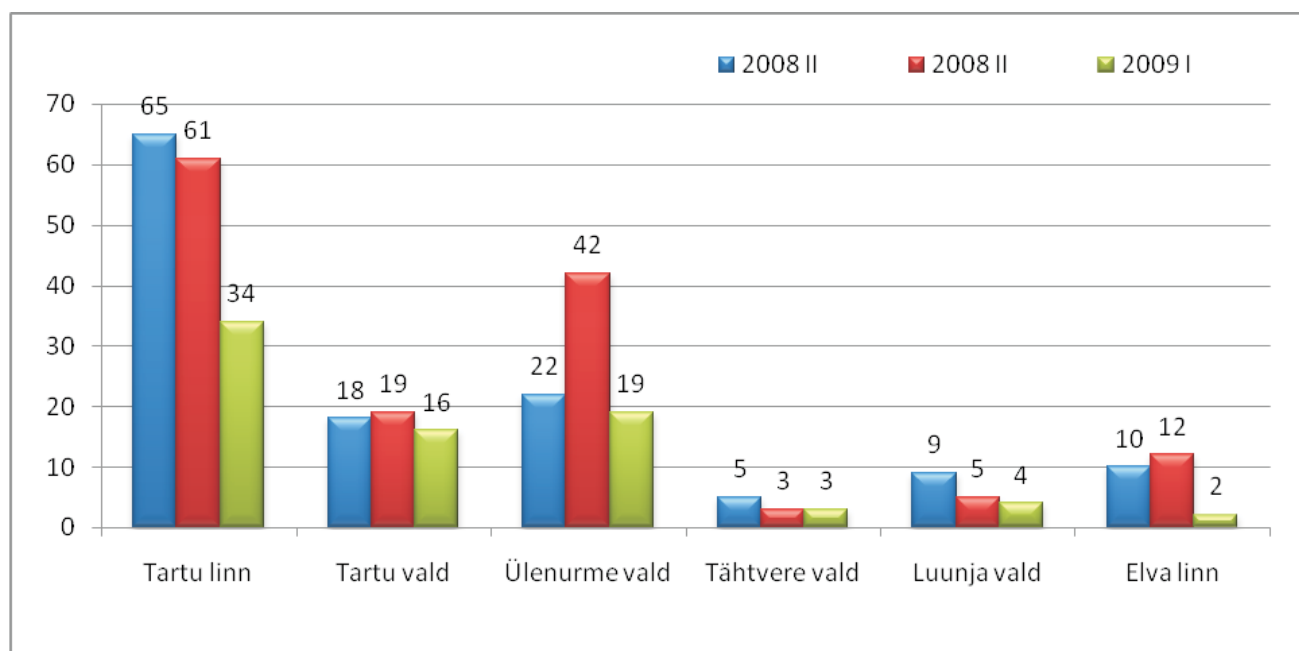
	Annelinn	Kesklinn	Karlova	Ropka
1-toalised, kr	2000	3000	2300	2000
2-toalised, kr	2500	3500	renoveeritud 2800	2800
3-toalised, kr	3500	4500	3500	uus korter 6000
4-toalised ja suuremad, kr	4000	renoveeritud al 9000	-	uus korter 10 000

Kui paar kuud tagasi oli märgata, et üüriturul on hinnad võrreldes eelmise aastaga oluliselt langenud, siis praeguseks hetkeks on need taas mõnevõrra tõusnud. Momendil on turul kõrghetk, kus nõudlus korterite vastu on kõrge, sellest ka kõrgemad hinnad. Sügiskuude saabudes võib aga prognoosida taas üürikorterite hindade langust.

HOONESTATUD JA HOONESTAMATA KINNISTUD

Maa-ameti statistika kohaselt on Tartumaa hoonestatud elamumaade tehinguaktiivsus langenud 171 tehingult 2008 a II poolel 98 tehingule 2009 I poolel. Seega on languseks ca 40%. Kui möödunud aasta II poolel oli mediaan tehingu summaks ca 1 000 000 krooni, siis viimasel perioodil oli see 900 000 krooni, samal ajal kui keskmine tehingusumma on olnud vastavalt ligikaudu 1 400 000 ja 1 600 000 krooni.

Järgneval joonisel on välja toodud Tartu linna ja selle lähiümbruse kõige aktiivsemate piirkondade tehinguaktiivsus poolaastate lõikes. Välja on toodud Tartu linn ja seda ümbritsevad vallad, kus toimus buumi ajal vilgas arendustegevus, tänu millele on need piirkonnad ka praegusel momendil aktiivsemad kui muud piirkonnad.



Joonis 17. Hoonestatud elamumaa tehingud Tartus ja lähivaldades. Allikas: Maa-Amet.

Tehinguaktiivsuse osa on enim langenud Tartu linna, Elva linna ja Ülenurme valla elamuturg, Tartu ja Tähtvere valla piirkondades on tehingute arv mõnevõrra vähenenud.

Hinnaklass	Mida selle hinna eest tegelikult saab!	Pakkumisi selles hinnaklassis
kuni 500 000 krooni	Põhjalikku remonti vajavad väiksemad ja suuremad elamud Tartumaa äärealadel; üksikud pooleliolevate maakonnas asuvate elamute pakkumised	ca 80 pakkumist
500 000 kuni 1 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: hästi säilinud talukohad (osa siiski remonti vajavad, kuid säilinud on talukompleks koos kõrvalhoonetega) erinevates Tartumaa piirkondades, väiksemad elamud või suvilad (nii , pooleliolevad elamud (erineva valmidusastmega kinnised karbid) Tartu linna lähedastes uuselamurajoonides, 1940-1960ndatel valminud viilkatsega elamud suuremates asulates (remonti vajavad)	ca 200 pakkumist
1 000 000 kuni 1 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: kinnine karp kujul eramud Tartu linna läheduses uuselamurajoonides, väiksemad ja suuremad remonti vajavad ja remonditud elamud Tartu linnas, remonditud elamud maakonna teistes asulates, majaosad renoveeritud elamutest Tartu linnas, korrastatud talukohad Tartumaal	ca 170 pakkumist
1 500 000 kuni 2 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: renoveeritud keskmise suurusega elamud Tartu linnas, väiksemad ja keskmise suurusega valminud uuselamud Tartu linna läheduses ja veidi eemal, suuremad katusega karp kujul ehitusjärgus uuselamud Tartu linna läheduses,	ca 190 pakkumist
2 000 000 kuni 2 500 000 krooni	Lisaks eelnevale: keskmise ja suure netopindalaga valmis uuselamud Tartu lähedastes uuselamupiirkondades	ca 140 pakkumist
2 500 000 kuni 3 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: hinnatumates uuselamurajoonides Tartu linnas ja linna läheduses asuvad uuselamud (keskmise ja suure netopindalaga), keskmisest oluliselt suurema kinnistu pindalaga uuselamud Tartu läheduses, suure ja väga suure netopindalaga korras elamud Tartu vanemates elamupiirkondades	ca 130 pakkumist
üle 3 000 000 krooni	Lisaks eelnevale: eksklusiivsemad elamud erinevates piirkondades	ca 120 pakkumist

Üldine nõudlus elamute vastu on langenud, pigem eelistatakse praeguses turusituatsioonis soetada korter. Põhjuseks asjaolu, et korterite hinnad on soodsamad kui majade hinnad. Domus Kinnisvara maakleritel on mitmeid tehinguid, kus maja osta soovinud klient, soetas selle asemel hoopis korteri. Põhjuseks toodigi korterite soodsamad hinnad.

Majade puhul eelistatakse pigem väiksema netopindalaga elamuid, kuhu on võimalik ilma suuremate kulutustega elama asuda. Samas toimub tehinguid ka suhteliselt korrrast ära elamutega, kuna nende müügihinnad on madalad. Ehitusturul on materjalide hinnad langenud, siis osa ostjatest otsibki remonti vajavaid elamuid, et ise soodsalt see korda teha.

Majade hinnad on aasta algusest langenud 20-25%.

Maa-ameti tehinguandmete järgi teostati Tartumaal 2009 a I poolal 83 hoonestamata elamumaa tehingut, kusjuures keskmiseks pinnaühiku maksumuseks oli 296,78 kr ja mediaanväärtuseks 91,14 kr/m². 2008 aasta II poolal olid need näitajad aga 120 tehingut,

keskmise hind 319,52 ja mediaanhind 237,84 kr/m². See võrdlusmoment näitab selgelt, et hinnatasemelt on allapoole tulnud ja enamik tehinguid tehakse hinnatasemel 90 kr/m².

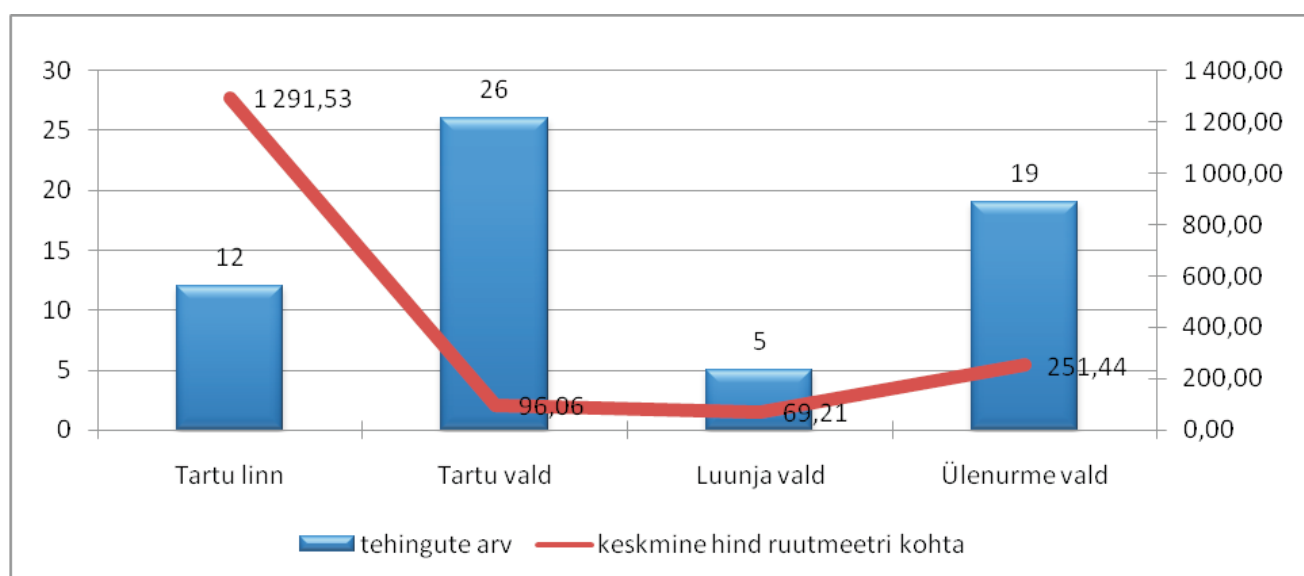
Kruntide vastu on endiselt huvi väga madal, toimuvad vaid üksikud tehingud. Paljud arendajad on juba varasemalt hindasid alandanud, kuid müügiedu see toonud ei ole. Seepärast on tehinguni jõutud nõ kokkuleppehindadega. Arendajad, kes pakuvad oma krunte hinnaga üle 300 kr/m², ilmselt ei ole veel olukorras, kus kruntide realiseerimine on hädavajalik. Likviidsed on kuni 200 kr/m² hinnaga kinnistud.

Tartu linna ja lähialdade elamukruntide tehingute maht on äärmiselt väike. Tulenevalt Domus Kinnisvara informatsioonile, on paljude tehinguobjektide näol tegemist väga erinevate hoonestamata maadega (elamukrundid, korterelamumaa jms), mistõttu ei ole võimalik adekvaatset ülevaadet elamukruntide hindade kohta välja tuua. Samuti kajastub ametlikus statistikas suur osa mitteturutehingud, mis ei kajasta turu hinnataset õigesti.

Väljavõtte mõnede uuselamurajoonide kruntide müügipakkumistest:

	Asukoht	Krunte	Müüdnud	Müümata	Suurused m2	Hind kr/m2	Märkused
Järve elurajoon	Veibri küla, Luunja vald	44	5	39	1205-2000	416-720	Kõik kom.
Keldriaugu	Luunja vald, Lohkva	21	14	7	1249-5049	144	Kõik kom.
Männi tee	Haaslava vald	47	15	32	1500-4000	80-333	Kõik kom.
Uus-Kubja ja Suur-Kubja	Kõrveküla alevik	23	18	5	1454-3067	180-580	Kõik kom.

Tartu linnas ja lähipiirkondades, kus on enim uusarendusi rajatud, toimub ka enamik Tartumaa elamukruntide tehingutest. Siinjuures hoiab aga statistilist hinda üleval Tartu linn, kus ruutmeetrihind ei ole vaatamata mujal toimuvale hinnalangusele langenud vaid tõusnud. Nt eelmise aasta I poolel oli keskmine ruutmeetrihind 823,6 ja aasta II poolel 732,9. Kuid nagu eespool kirjeldatud, ei ole suur osa tehingutest vabaturutehingud, mistõttu ei saa öelda, et Tartu linna elamukruntide hinnad on tõusnud.



Joonis 18. Hoonestamata elamumaa tehingud ja m² hinnad Tartus ja lähivaldades 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

Tartumaal on pakkumises umbes 600-700 krunti (keskmine pakkumishind 286 kr/m²) ja Tartu linnas umbes 80-90 krunti (keskmine pakkumishind 648 kr/m²).

PROGNOOSID

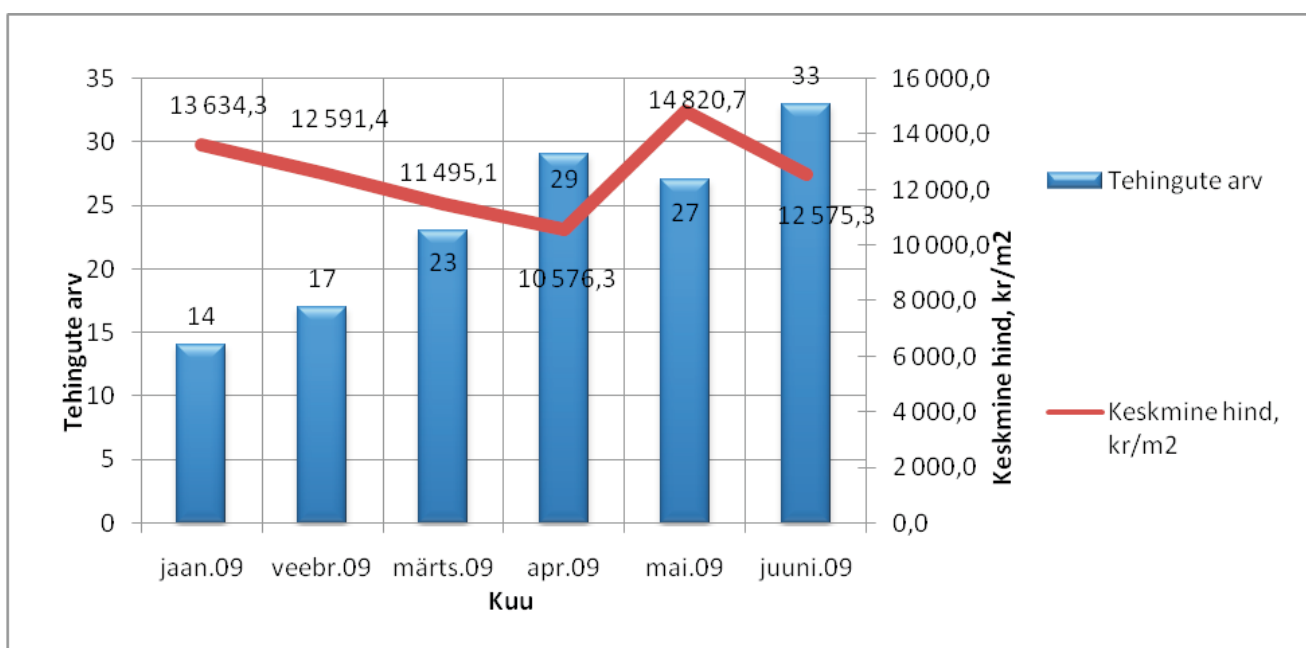
- Jätkub nõudlus odavamate objektide vastu. Edaspidi suureneb sundolukorras müüjate hulk. Taolised objektid survestavad kogu korterituru hindasid;
- Enamus arendajaid on sunnitud 2009 II pa või 2010 I pa minema kaasa märkimisväärse hinnalangeamisega, sest vastasel korral neil ei õnnestu kortereid müüa;
- Sügisel üüriturg teatud võrra jaheneb, sest ühelt poolt on üliõpilased omale elamispinna leidnud. Teisalt on hea hinna ja seisukorraga pindade vastu jätkuv nõudlus.
- Jätkuvalt leidub inimesi, kes maksejõulisena oleks valmis korterit ostma, kuid majandusliku ebakindluse tõttu lükkavad korterist edasi ja selle asemel hoopis üürivad.
- Nõudlus eramute vastu püsib suhteliselt stabiilsena, kuid hinnatase ilmselt langeb.
- Lõuna-Eesti maapiirkondades muutub talukohtade realiseerimine keerulisemaks. Ka madala hinnataseme juures on potentsiaalseid ostjaid vähe, kuna maakodu või keskustest eemal asuvate talukohtade ülalpidamist ei peeta otstarbekaks.
- Kruntide tehingute arv langeb, sest nõudlus II poolaastal kindlasti ei kasva. Oluline on pankade valmisolek krundiostu ja eramuehitust finantseerida, mis lähiajal ei pruugi muutuda.
- Arvestades pakkumises olevate kruntide mahtu ning senist väikest tehinguaktiivsust, siis nende kruntide realiseerimine on väga pikaajaline. See omakorda paneb suure surve hindadele.
- Probleemsemad on just lähivaldade arendusprojektid, kus hinnad langevadki rohkem.
- Tehinguid tehakse põhiliselt Tartu linnas või vahetult linna lähedastes projektides, väljaspool Tartut nõudlus praktiliselt puudub.

7. KINNISVARATURG PÄRNUS JA PÄRNUMAAL

KORTERITURG

Pärnu linna korteriomandite keskmine müügihind on umbes 12 000 kr/m², mis on ca 8% väiksem kui käesoleva aasta alguses. Turu tippajast on hinnad langenud ca 45%. Hinnalanguse üheks põhjuseks on see, et buumi ajal soetati sageli Pärnusse teine eluase, mida kasutati suvitamiseks. Halvenenud majanduskeskkonna tõttu on mitme kinnisvara, mida tihti peale soetati laenu abil, ülalpidamine

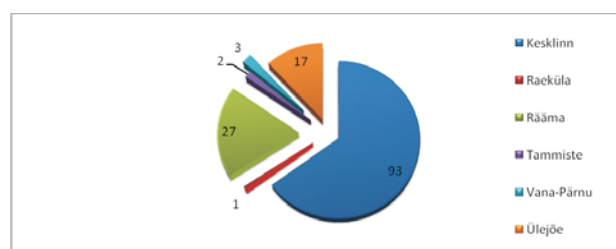
osutunu ülejõu käivaks. Seega on just selliseid kortereid Pärnu kinnisvaraturule jõudnud. Paraku on üldine nõudlus äärmiselt väike. Näiteks 2007 aasta II kvartalis, mis oli tippaeg, teostati 290 korteriomandi tehingut (keskmine hind ca 22 000 kr/m²), siis käesoleva aasta II kvartalis tehti ainult 89 tehingut (I kvartalis veel vähem, 54). Seega on tehingute maht vähenenud 70%.



Joonis 19. Pärnu linna korteritehingute arv ja hinnatase 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

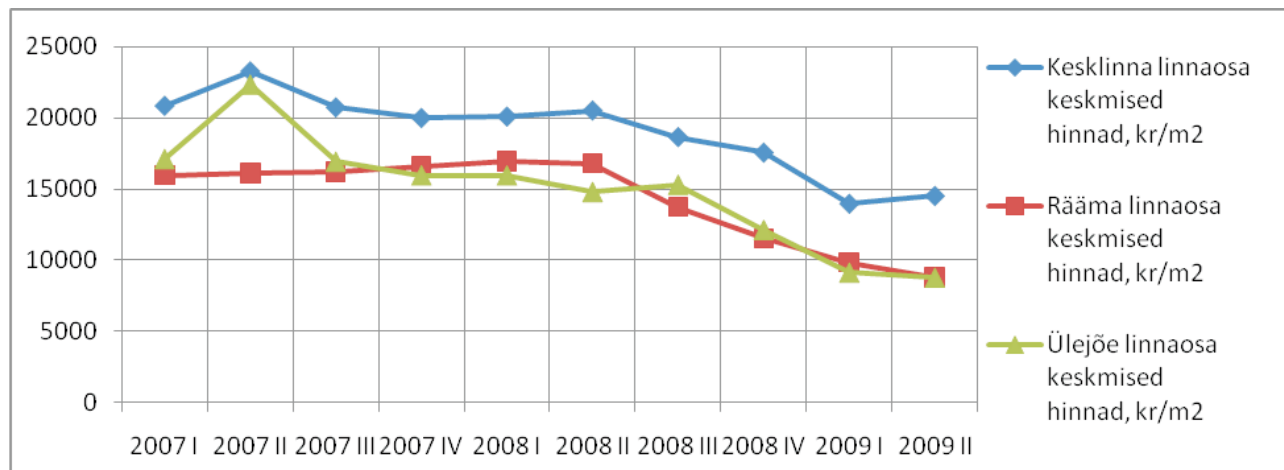
Olukorras, kus laene on raskem saada ning levinud on üleüldine kehv meelestatus kinnisvaraturu suhtes, on turg aktiivsem odavamate korterite sektoris. Siin on peamiseks kaubaks rahuldavas seisukorras elamispinnad, millede hinnad jäävad vahemikku 7000-9000 kr/m².

Piirkondadest on eelistatud Rannarajoon ja südalinn, kus korterite hinnad ületavad suvekuudel Pärnu keskmist taset. Samuti on eelistatud Mai elurajoon, kus on hästi väljaarenenud infrastruktuur, Tallinna mnt piirkond ning Rääma linnaosa. Neis piirkondades tehakse ka rohkem tehinguid, teistes Pärnu linna osades on üksikud tehingud.



Joonis 20. Korterite ostu-müügittehingud Pärnu linnaosade lõikes 2009 I pa. Allikas: Maa-Amet.

Linnaosade lõikes on ka hinnad erinevalt muutunud. Kesklinna piirkond, mis on atraktiivne väljaspool Pärnu linna elanikele (sh soomlased), on hinnad langenud vähem (2008 IV kvartaliga võrreldes ca 17%), see-eest pigem kohaliku elaniku eelistatud Rääma ja Ülejõe piirkondades on hinnad langenud 2009 I pa ca 25%.



Joonis 21. Pärnu Kesklinna, Rääma ja Ülejõe linnaosa keskmiste hindade muutumine. Allikas: Maa-Amet.

Elamispindade ostjaid on Pärnus äärmiselt vähe. Siiski üksikuid tehinguid tehakse, milledest teatud osa on isegi laenu raha kasutamata, sest tipp-perioodil oma vara realiseerinud inimesed on soodsaid hindasid ära kasutanud. Samuti on sellisteks ka soomlased. Kohalik elanik püüab korteri müügi või vahetuse kaudu minna soodsamale elamispinnale, et vähendada laenukoormust.

Pärnus on raskustesse sattunud kinnisvaraomanike hulk üsna suur ning kohtutäiturite kaudu realiseeritavaid varasid palju. Pärnus tegutsevate maaklerite sõnul võib vähem või rohkem sundolukorras müüjaid olla 60-70%.

Korterite pakkumisi on umbes 700 - 800. Näiteks portaalis KinnisvaraWeb on Pärnus pakkumises ca 1000 korterid, kuid osaliselt on tegemist vananenud ja nõ topelt kuulutustega. Pakkumises olevate korterite keskmine hind oli juunis ca 17 400 kr/m². See on umbes 30% suurem kui toimunud tehingute keskmised hinnad. Korteriomanike kõrgema hinna ootus on mõistetav, kuna müügi eest loodetakse ikka kõrgemat hinda saada. Samas on potentsiaalsete ostjate ootuses hindade täiendav alanemine.

Tänases turuolukorras on ostja see, kes dikteerib turgu. Maakleritel, kes tegelevad objektide vahendamise, on objektide näitamise ja tutvustamisega üsna palju tööd. Klientidelt saadud tagasiside põhjal

võib öelda, et oodatakse hindade langust, et sobiv objekt osta veelgi soodsamalt.

Arendusprojekti korterite müük Pärnus on samuti tagasihoidlik. Hinnanguliselt on pakkumises umbes 300 korterit, kusjuures esimesel poolaastal müüdi ainult 16 uut korterit. Kõige aktiivsem kuu oli mai, mil arendusprojekti korteri ostu-müügi tehinguid teostati kuuel korral. Seejuures pooltel juhtudel oli tegemist Paju 5 asuvate korteritega (keskmine hind ca 16 000 kr/m²). Poolaasta arvestuses on enim tehinguid olnud Jalaka 10 elamu korteritega (4 tehingut keskmise hinnaga 16 500 kr/m²).

Tehitud tehingute hindade järgi ei ole sel aastal hinnad oluliselt muutunud. Kui Tallinnas ja Tartus on arendajad püüdnud pakkumishindasid hoida turu liikumistele vastavad, siis Pärnus nii tihti hindu ei korrigeerita. Kuna hind on ostmisel peamine motivaator, siis ilma hindasid langetamata ei õnnestu Pärnus kortereid müüa. Isegi soomlased, kes varasemalt ostsid kinnisvara kasvõi spekulatiivse tulu teenimise eesmärgil, ei ole nõus maksma buumiajale sarnaseid hindasid. Seega võib sүgiseks prognoosida kas arendusprojektide suuri hinnalangeid või hoopis nende ettevõtetesattumist suurtesse raskustesse.

Toome välja valiku pakutavaid arendusprojekte:

	Kortereid	Pindala	Müüdnud	Broneeritud	Müümata	Hind kr/m2
Riia mnt. 28	14	29,7-74,6			14	20 000-35 200
Aida 7	60	32,6-83,5	40		20	20 000-28 000
Aida 5	40	61-145	0		40	26 000-34 000
Seedri 4	47	53-83	40		7	38 500-43 300
Jalaka 10	34	36,9-113,9	11	5	18	20 700-22 000
Riia mnt. 60a	15				7	13 600-16 5000
Pikk 26	10	43-66	8	0	2	18 600-21 200
Pikk 7	6	54-86	0		6	17 000-23 800
Karja 21b	6	38-60	0		6	8 100- 19 800
Aisa 11b	14	31-63	10		4	19 000-23 000
Suur-Jõe 43b	8	45-50	2		6	al 15 000
Heina 4	12	44-68	0		12	23 000-30 000
Suur-Jõekalda 2a	52	31-66	1		51	18 000-25 300
Suur-Jõekalda 2c	64	32-67	15		49	30 000-41 000
Oja 126	45	29-70	19		26	-
Karja 45	8	32-57	0		8	projekti müüb kohtutäitur
Paju 5	36	27-93	20		16	16 400-20 000
Kullerkupu 23	3	99-112	1		2	16 000
Kullerkupu 25	3	110-128	1		2	13 100-14 400

ÜÜRITURG

Pärnu linn on tuntud ranna- ja suvituspiirkonnana, mis avaldab kinnisvaraturul aktiveerumise märke suvisel üüriturul. Paljudel pärnakatel on korteri või maja üürimine oluline elatusallikas, mil kevadest sügiseni antakse oma elamispiind üürile. Sel lühikesel perioodil on ka üürihinnad tavapärasest kõrgemad. Näiteks 2-3-toaliste kortereid pakutakse üürile 3000-5000 krooni eest kuus. Seejuures kallimaks piirkonnaks on kesklinn ja Mai. Kallimad hinnad on ka uute kortermajade möbleeritud korterite üür, mis on vahemikus 5000-10 000 kr kuus.

Tavapärase üürilepingu tingimustes on üürihinnad järgmised:

- 1-toalised: 1 500 - 2000 kr kuus;
- 2-toalised: 1 800-2500 kr kuus;
- 3-ja 4-toalised: 2500-4000 kr kuus.

Viktor Lõhmus, kinnisvaramaakler Kinnisvarapettuste hulk on suurenenud

Eakas klient soovis müüa majaosa. Nagu igale asjale, nii tekkis ka sellele objektile ostuhuvi, kes aga pakkus välja omapoolse küllaltki huvipakkuva finantseerimisskeemi: 1. osa (ca 10%) makstakse võlaõigusliku ostu-müügilepingu sõlmimisel (finantseerijaks kiiralaenufirma); 2. osa (ca 30%) makstakse 2 kuud hiljem (finantseerijaks sama kiiralaenufirma) ning 3. osa so ülejäänud summa makstakse 6 kuu pärast (kui ostjal on võimalik juba eluasemelaenu taotleda) asjaõiguslepingu sõlmimisel. Esimese kahe osamakse jaoks olla vajalik ka kinnistule hüpoteegi seadmine. Loomulikult jäi tehing tegemata, sest see sarnanes küllalt lihtlase kinnisvarapettuse järele (võlad rahuldatakse lõpuks hüpoteegi arvelt). Rasketes oludes suureneb alati pettuste oht, mistõttu on kasulik kinnisvaraasjades konsulteerida asjatundjatega.

HOONESTATUD JA HOONESTAMATA ELAMUMAA

Käesoleval aastal on Pärnu linnas tehtud 20 hoonestatud elamumaa tehingut (mõlemas, nii I ja II kvartalis 10 tehingut). Võrreldes eelmise aasta tehingute arvuga on langus suur. 2008.a I kvartalis oli 16 ja II kvartalis 21 ostu-müügi tehingut.

Kuna eramute tehinguid on väga vähe, siis on raske tuua tehingute põhiseid hindasid. Seetõttu saab välja tuua ainult hinnangulised suurused. Näiteks kaasaegse siseviimistlusega eramute keskmiseks hinnaks võib pidada 1,3- 2,1 mln krooni, mis on eelmise aasta hindadest ca 25% väiksemad. Linna lähikümbruses on võimalik saada majakarbi 400 000-500 000 krooniga ning valmis uue maja ca 1,2-1,8 mln krooniga. Vanemate maamajade hinnad on 300 000-600 000 krooni.

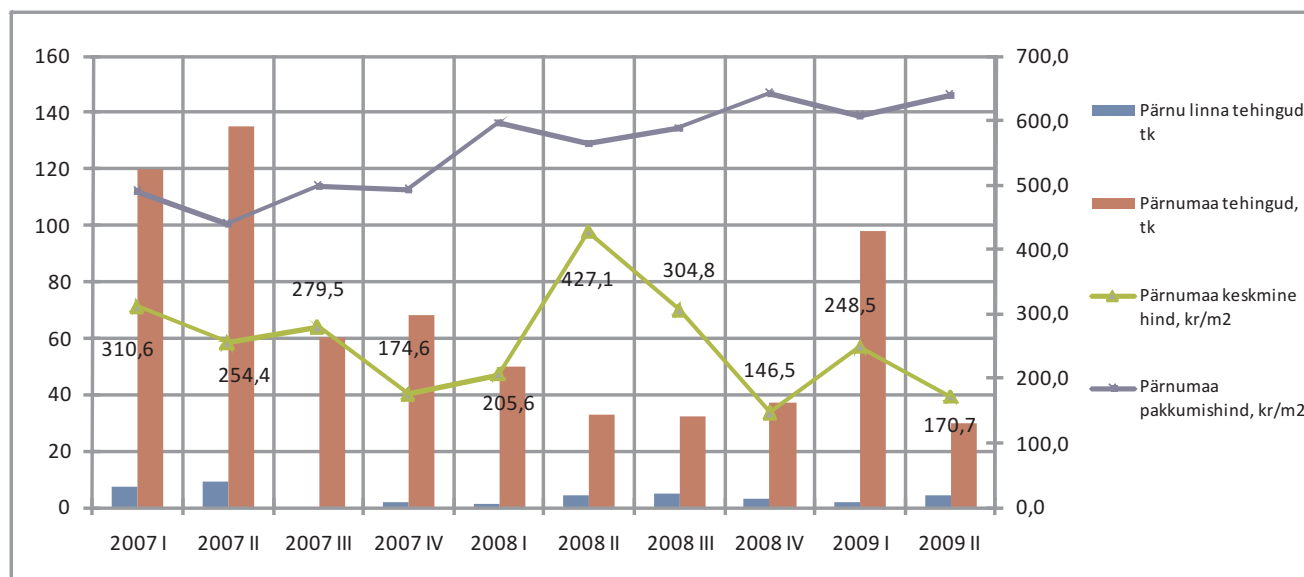
Kruntide turg, sarnaselt ülejäänud Eestiga, praktiliselt puudub. Üheks põhjuseks on see, et pangad on kruntide finantseerimise tingimusi kõige enam karmistanud. Samuti on uue elamu ehitus ikkagi kallim, kui vanema elamu ost ja renoveerimine. Kruntide pakkumishinnad on

alanenud osadel projektidel 60-70%, kuid sellele vaatamata ei ole see müügiedu toonud.

Vastavalt Maa-ameti tehinguandmetele on Pärnu hoonestamata elamumaa tehingute arv samaväärne eelmisele aastale. Isegi võrreldes 2007.aastale ei ole maht oluliselt vähenenud. Seejuures on põhjuseks linnas asuvate kruntide vähesus ning eksklusiivsus, mistõttu heas asukohas elamumaa vastu on teatud ostjaskond olemas.

Seevastu kogu Pärnumaa hoonestamata elamumaa tehingute arv on muutunud päris palju. Pärnu linna läheduses on viimastel aastatel algatud erinevaid elamukruntide arendusprojekte, mis tänaseks on paljud suurtes raskustes. Alljärgnevas tabelis ja graafikul on toodud Pärnumaa hoonestamata elamumaa keskised hinnad, kuid arvestades tehingute vähesust, siis toodud numbrid ei peegelda turu tegelikku taset. See väljendub pigem nõudluse puudumises ning pakkumishindade languses.

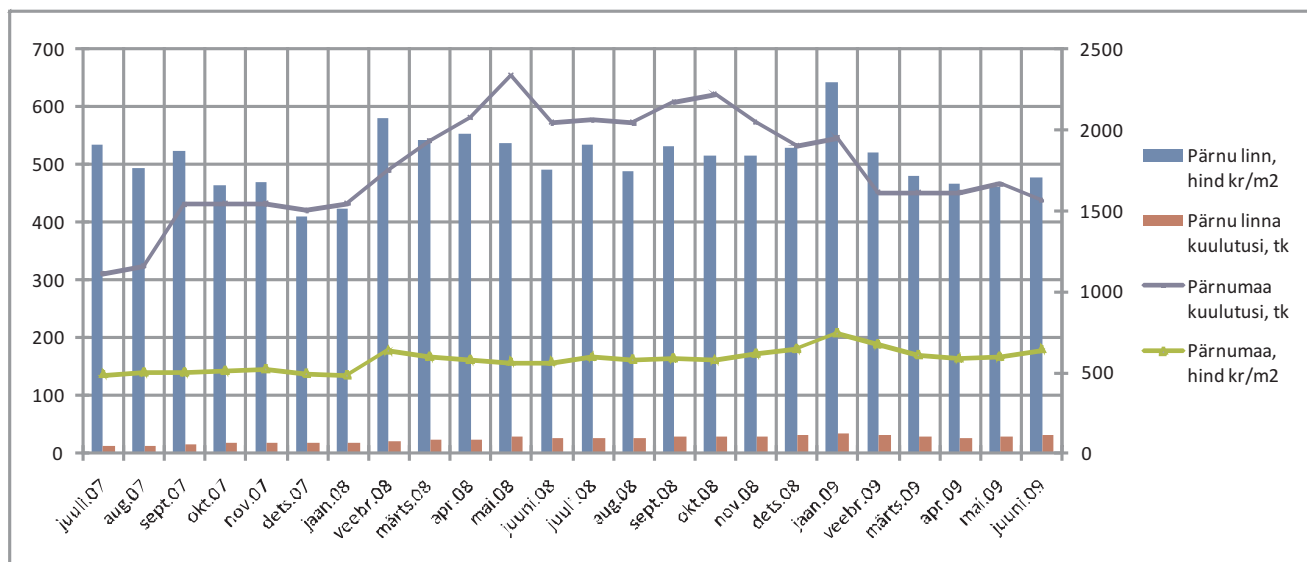
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II	2009 III
Pärnu linn, tehingute arv	7	9	0	2	1	4	5	3	2	4	4
Pärnumaa, tehingute arv	120	135	60	68	50	33	32	37	98	30	7
Pärnumaa keskmine hind kr/m ²	310,58	254,4	279,49	174,55	205,6	427,12	304,83	146,5	248,53	170,73	347,97



Joonis 22. Pärnumaa ja Pärnu linna hoonestamata maade tehingute arv ja keskmine hind. Allikas: Maa-Amet.

Kruntide pakkumine avalikes kinnisvaraportalides ei ole vaatamata nõudluse puudumisele vähenenud. Pigem on kuulutuste arv püsinud stabiilne. Samuti ei ole oluliselt muutunud pakkumises olevate objektide hinnad, kuigi seda võiks turuolukorrale vastavalt eeldada. Pakkumishinnad on näiteks juuni kuus isegi veidi kasvanud, mis võib olla tingitud suvise perioodi kõrgendatud ootusest.

Kuigi kinnisvaraportalides toodud pakkumiste arv ja nende hinnad võivad olla vananenud, peegeldab see teatud määral ikka inimeste ootusi kõrgemate tehinguhindade järele. Samuti ei pruugita olla teadlik hoonestamata maade tegelikest hindadest. Seetõttu on pakkumises olevate objektide ja Maa-ameti tehinguandmete keskmiste hindade vahe üle 70%.



Joonis 23. Pärnumaa ja Pärnu linna elamukruntide pakkumiste arv ja pakkumishinnad. Allikas: Maa-Amet, Kinnisvaraweb kv.ee

PROGNOOSID

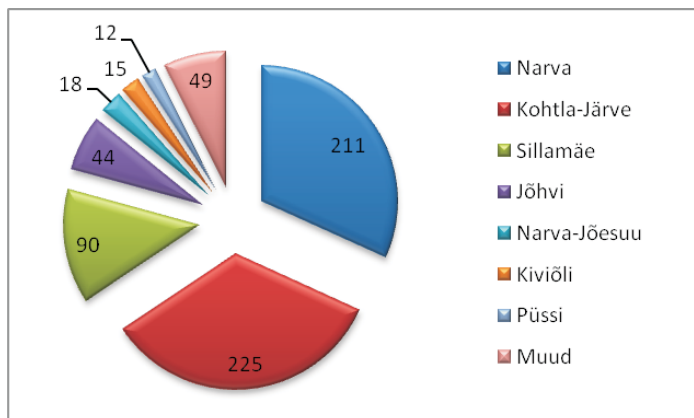
- Korteriturul hakkavad järjest enam domineerima sundmüügid, mille järgi joonduvad ka hinnad. Kuna müügiaktiivsus on väga väike, siis müügi lõpuniviimiseks on vaja hinasid langetada. 2009 II pa hinnalangus saab olema ca 20%.
- Teatud stabiilsus võib saabuda 2010. a I poolaastal, kuid seejuures on selle eelduseks hindade langus. Kuna ostuvõime on madal, siis hinnad peavad minema sellele tasemele, et mingigi tegevus toimuks.
- Pärnu linnale omane aktiivne üüriturg vaibub sügiseks. Kuna nõudlus suvituskorterite vastu väheneb, siis langevad ka üürihinnad. Kuna raskustesse sattunud inimeste varade realiseerimine on üldise madala nõudluse tõttu raskendatud, siis võlakohustuste leevendamiseks püütakse korterid anda üürile. See omakorda suurendab pakkumiste hulka ja langetab hinda.
- Sügisel kasvab küttekulude osakaal, mis on üürnike jaoks täiendav kulu. Järjest enam hakatakse võrdlema üürikorterite kommunaalkulusid.
- Nõudlus kruntide järele jääb madalaks, sest pankade laenupoliitika selliseid varasid ei soosi. Huvi hoonestamata elumumaade vastu ei kasva enne, kui inimeste poolt on eramu ehitamise suhtes kindlustunne kasvanud. Selle eelduseks on majandusliku olukorra paranemine ning sissetulekute suurenemine.

8. KINNISVARATURG IDA-VIRUMAAL

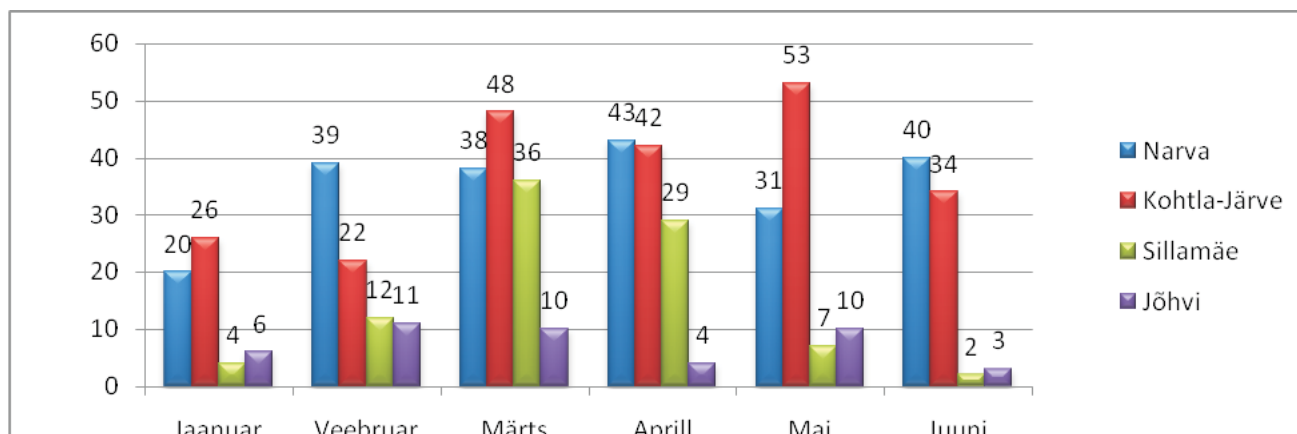
KORTERITURG

Ida-Virumaal tehti 2009 I pa kokku 664 korteriomandi ostu-müügitehingut, millest enamus Kohtla-Järvel, Narvas ja Sillamäel. Teistes piirkondades on korteriomandite osakaal elamufondis oluliselt väiksem ning tehinguid tehakse pigem eramutega (hoonestatud kinnistud).

Seejuures on tehingute maht olnud kõige stabiilsem just Narvas ja Kohtla-Järvel näidates sarnaselt Eesti ülejäänud piirkondade arengutele mõningast tõusu. Kohtla-Järve, Sillamäe ja Jõhvi korterite ostjad on enamasti kohalikud elanikud, kuid Kiviõlisse korteri ostjad on tihtipeale kaugemalt tulnud inimesed. Ostuhuviliste hulgas on ka välismaalasi (nt Soomest, Rootsist ja ka Peterburist), kellele piirkond meeldib ning keda huvitab kohalik väga madal hind (nt Voka).

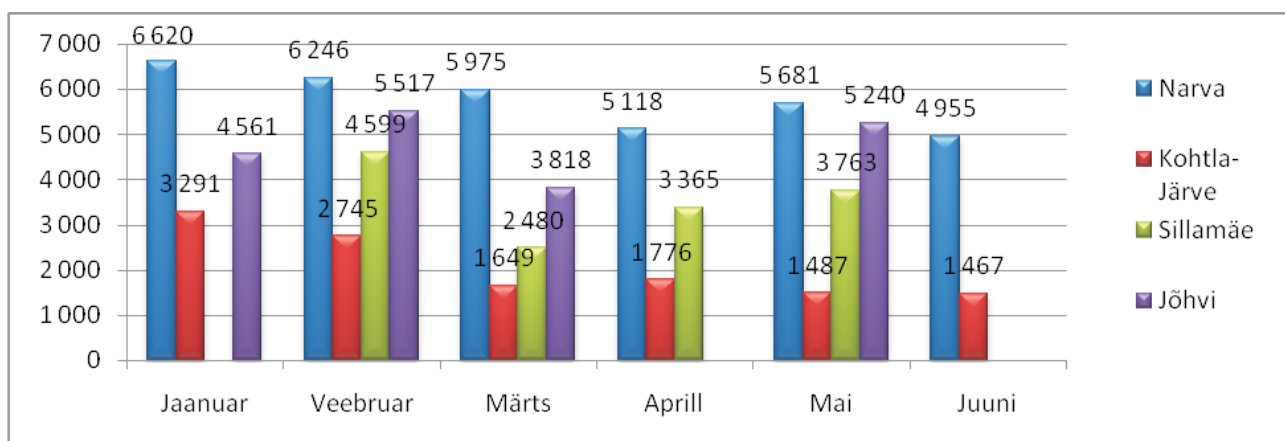


Joonis 24. Korteriomandi ostu-müügitehingud Ida-Virumaal 2009 I pa.
Allikas: Maa-Amet.



Joonis 25. Ida-Virumaa korteriomandite tehingute arv. Allikas: Maa-Amet.

Nagu igal pool mujal on ka ida-Virumaal kinnisvara hinnad oluliselt langenud. Piirkonna suurima keskuse Narva korteriomandite hinnad näitavad 2009 I pa jooksul stabiilset langustrendi - hinnalangus ca 25% (NB! 2009.a. jaanuari hinnatõus võrreldes 2008.a. detsembriga oli ca 12%). Kohtla-Järvel on statistiline hinnalangus olnud isegi 55%, kuid suurem langus oli jaanuaris-vebruaris ning märtsist juunini on langus olnud vaid ca 10%. Teistes Ida-Virumaa piirkondades on väikeste tehingumahtude tõttu kõikumised oluliselt suuremad.



Joonis 26. Ida-Virumaa linnade korteriomandite müügitehingute keskmised m² hinnad. Allikas: Maa-Amet.

Ühe tähelepanekuna võib välja tuua, et varem olid Narva kinnisvarahinnad oluliselt kõrgemad teistest piirkondadest, siis nüüd on hakanud vahed vähenema. Kiviõlis, Kohtla-Järvel ja Ahtmes on peamiseks tehinguobjektiks väga odavad korterid. Enam on huvi renoveerimata korterite vastu, mille soetusmaksumus on väga väike. Näiteks Kohtla-Järvel on kõige rohkem huvi 50 000 -60 000 kroonise maksumusega 2-toaliste korterite vastu (millises hinnaklassis on ka reaalne pakkumine olemas). Seejuures on levimas korterite müük järelmaksuga, kus esmane sissemaks tehingu tegemisel on suhteliselt väike (nt 10 000 kr) ning ülejäänud ostuhind tasutakse järgnevate aastate jooksul igakuiste kuni 1000 kr kuumaksetega. Üksikuid tehinguid kapitaalremonti vajavate korteritega tehakse ka hinnaklassis kuni 15 000 krooni (Kohtla-Järve, Aseri).

Toilas on pakkumine väike ja eluruumid kallimad. Näiteks on 1-toalised korterid alates 300 000 kr (väga halvas seisukorras) ning 3-toalised paremates majades ca 500-600 000 krooni kandis. Toilas ostetakse kinnisvara eelkõige puhkamiseks ja seetõttu jälgitakse tähelepanelikumalt kommunaalkulusid.

Korteriomandite pakkumine Ida-Virumaal on tehingu mahtusid arvestades suhteliselt väike (võrreldes Harjumaa, Tartumaa ja Pärnumaaga):

	Kokku	Uusarendustest
Narvas (sh Narva-Jõesuu)	ca 130	ca 30
Kohtla-Järvel	ca 300	0
Sillamäel	ca 90	0
Jõhvis	ca 130	6

Eramute ja kruntide turg on väga passiivne ning tehinguid tehakse vaid üksikuid. 2009 I poolaastal tehti Ida-Virumaal 138 (Narvas 48) hoonestatud elumaa müügitehingut ning 47 (Narvas 4) hoonestamata elumaa müügitehingut. Ka pakkumise pool on suhteliselt väike, kusjuures avalikult on müügis:

	Kokku	Krandid
Narvas	ca 40	ca 40
Kohtla-Järvel	ca 20	ca 5
Sillamäel	ca 2	0
Jõhvis	ca 10	ca 5

Reaalne pakkumine on siiski mõnevõrra suurem, kuna kõik võimalused ei ole aktiivselt välja kuulutatud.

Eramute hinnad on möödunud poolaastal hinnanguliselt langenud vähemalt 30%, kuid väga väikese tehingute arvu tõttu mingit keskmist välja tuua ei saa. Oluline on, et ka pakkumishinnad on oluliselt langenud. Linnades pakutavad eramukrundid on endiselt ilmselt klientide jaoks liiga kallid ning pankade poolne finantseerimissoov on samuti sisuliselt olematu. 2009.a. juunis tekkis suurem huvi Peipsi äärsete kruntide vastu, kuna hinnad on väga palju langenud. Remniku kandis pakutakse juba 150 000-200 000 krooniga detailplaneeringuga krunte. Tehinguteni jõutakse siiski üliharva.

Nõudluse poolt iseloomustab veel:

- Palju ostuhuvilisi tekib seoses teise linna töötulekuga (nt avalik sektor Viru vangla, politsei jms);
- Mitmed tehingud on seotud perekondlike põhjustega (lahku kolimine abielulahutuse järel), samuti ostetakse kinnisvara vanemate poolt noortele, kuna hinnad on odavad

Pakkumispoole iseloomustamiseks võiks välja tuua peamised müügi põhjused alljärgnevalt:

- Ca 30-40% pakkumistest müüakse tungiva finantsilise vajaduse sunnil
- Palju on kinnisvara pandud müüki nende poolt, kes on läinud ära välismaale tööle või mõnda teise Eesti piirkonda
- Palju on kinnisvara müüki pandud perekondlikel põhjustel (abielulahutused jms)
- Massiliselt on muutunud vahetusvõimaluste pakkumine

Ida-Virumaa üürihinnad on möödunud poolaasta jooksul jätkuvalt langenud ning võrreldes aasta taguse perioodiga on üüritasud muutunud ca 2 korda odavamaks. Näited Jõhvi üürikorterite keskmistest hinnatasemetest:

- 1-toaline renoveeritud ca 1500 kr kuus
- 2-toaline renoveeritud ca 2800-3000 kr kuus, uues majas max kuni 4500 kr kuus
- 3-toaline renoveeritud kuni 3000-4500 kr kuus

Narva üürihinnad on mõnevõrra kõrgemad ning väiksemates asulates oluliselt madalamad. Teatud juhtudel on võimalik leida korter ilma üüritasuta üksnes kommunaalkulude tasumise kohustusega. Sellisel juhul on eluruum kas väga halvas asukohas või seisukorras ning kaasneb näiteks remondikohustus. Ida-Virumaa üüriturgu mõjutavad peamiselt infrastruktuuriprojektid nt teedehitis jms suurtellimused. Samuti avaliku sektori inimeste liikumised (politseinikud, vanglateenistujad jt).

Ester Liira, kinnisvaramaakler

Hea maaklerteenus ei lõpe tehingu vormistamisega

60-tes aastates naisterahvas koos oma emaga otsid hiljuti Estri vahendusel maja. Maja vajas natuke värskendust ning Ester lubas naisterahvaid aidata. Kui tehing ning kõik vajalik lõplikult vormistatud, pidaski Ester oma lubadust ning käis mitu päeva järjest aidates uutel omanikel tubades tapeete vahetada jms toimetusi teha. Estri abikaasa aga aitas majas ukسلukud ära vahetada.

PROGNOOSID

- Korteri pakkumiste hulk suureneb 2009 II pa ning jätkuva hinnalanguse (2009 II pa 20-30%) tulemusena suureneb ka tehtavate tehingute arv mõnevõrra väga odavate korterite osas.
- Nii hoonestatud kui hoonestamata kinnistute tehingute arv jääb väga väikeseks. Jätkuv järsk hinnalangus vähendab kinnistute pakkumist. 2009 II poolaastal on Ida-Virumaal maakodude soetamine väga väike.
- Üürihinnad langevad ning algaval kütteperioodil on võimalik juba ka väiksemates keskustes (nt Jõhvi) võtta korter üürile üksnes kommunaalkulude hinnaga.

DOMUS KINNISVARA SOOVITUSED

Käesolevas punktis oleme välja toonud mõned igapäevase aktiivse maakleritöö tulemusena tehtud järeldused, mida soovitame oma klientidel kaaluda. Domus Kinnisvara soovib oma klientidele parimat, mistõttu usume, et igal kinnisvaratehingu osapoolel on mõistlik koguda võimalikult palju tehingu ning objektiga seotud informatsiooni. Alles seejärel tuleks teha otsused. Kuna iga kinnisvaraobjekt ning tehing on unikaalne, siis ei pruugi üks või teine soovitus olla sobiv Teie ees seisva küsimuse puhul. Siiski usume, et nende soovitude järgimine on kasulik, kuna Domus Kinnisvara maaklerite hulgas on palju kliente, kes on saanud nii oma probleemile positiivse lahenduse.

- Kõigile kinnisvaraomanikele soovitame langevate hindade olukorras säilitada siiski rahulikku meelt kuigi Teie vara hind on langenud, on Teie kodu endiselt alles, sama hea ja hubane nagu seda ostes ehk siis Te ei ole tegelikult midagi kaotanud.

- Praegu on soodne aeg oma elamistingimusi parandada kuna turul on palju väga häid pakkumisi ning tingimine on muutunud loomulikuks ostuprotsessi osaks, siis neil, kellel on mõningast vaba ressursi, on võimalik suhteliselt väikeste kulutustega oma elamistingimusi oluliselt parandada.
- Kõigile eluasemelaenudega kimpus olevatele inimestele soovitame viivitamata ning otsekohele võtta ühendust oma laenuhalduri ning pädeva kinnisvaramaakleriga, kellega koos kolmepoolselt otsida lahendust. Ennetav, õigeaegne probleemiga tegelemine asumine loob oluliselt suuremad võimalused oma kodu säilitamiseks ning suuremate kahjude ärahoidmiseks.
- Üüritehingute puhul peaks vältima nõ „igal juhul üürniku vastu võtmist“, kuna makseraskustesse sattunud üürnik põhjustab korteriomaniikule oluliselt suuremat kahju (saamata jäänud üür, kahjustused korterid, asjaajamis- ja närvikulu), kui seda suudaks kompenseerida loodetav suhteliselt väike üüritulu.

HEAD SOOVITUSED OSTJATELE

- Majanduslanguse tingimustes sagenevad ühe enam probleemsed tehingud ning pettusekatsed. Kasuta kindlasti ka ostutehingu tegemisel professionaalse kinnisvarakonsultandi abi. Mõningane lisakulu võib hoida ära suuri probleeme.
- Enne ostuotsuse tegemist külastage kindlasti oma laenuhaldurit. Pane tähele, et esmane pakkumine panga üldistel tingimustel ei ole siduv ega pruugi olla ka Teile parim. Laske endale teha juba laenukomitee poolt heakskiidetud laenupakkumine. Sellega saate teada oma ostuvõime, mis aitab teil ühelt poolt objekti valida, teisalt paneb eesmärgina paika kauplemisruumi.
- Kuna pakkumisi on väga palju, siis tehke endale põhjalikult selgeks mida Te tegelikult soovite ja vajate. Leidke omale sobivad pakkumised ning pöörake eelkõige rohkem tähelepanu objekti kvaliteedile ning vähem hinnale. Hinnaga hakake tegelema siis, kui olete veendunud, et objekt on Teie jaoks õige.

- Sobiva pakkumise leidmisel tehke müüjale omapoolne hinnapakkumine. Seejuures pidage silmas, et üldjuhul on omanikud valmis olema järeleandlikud, kuid seda mitte lõputult. Selleks, et Teie pakkumine vastu võetaks, peaks see olema siiski mõistlik nii kinnisvaraturul konkureerivaid pakkumisi kui ka vastava objekti tarbimisväärtust arvestades. Pidage ka seda silmas, et nii nagu hinnatõus ei olnud lõpmatu, nii ei saa ka hinnalangus olema ilma lõputa. Sõltuvalt objektidest prognoosime hinnalanguse peatumist 2009.a. IV kv ja 2010.a. II kv vahel.
- Ostulepingus tuleks konkreetselt kirja panna VÄGA detailselt need asjad, mis jäävad korteri uuele omanikule/kasutajale. Majanduslanguse tingimustes sagenevad need juhtumid, kus endine omanik/kasutaja viib korterist kaasa, mis tavaliselt korteriga kaasa käivad.

HEAD SOOVITUSED MÜÜJATELE

- Korraldage oma müügiotsustust targalt ja järjekindlalt. Kui Teil on tõsine müügisoov või vajadus, siis kasutage selleks spetsialisti abi.
 - kinnisvaramaakleri kutsetunnistus viitab Teid esindava maakleri pädevusele;
 - suurematel kinnisvarafirmadel on enam ressursi Teie objekti reklaamimiseks ning suurem kontaktidevõrk müügiinfo levitamiseks;
 - kui soovite korraga kasutada paljude maaklerite abi, siis võite avastada, et ükski neist ei tegele Teie objekti müügiga väga põhjalikult;
 - Üldjuhul saad niipalju kui maksad. Liiga väikese vahendustasu pakkumine tähendab üldjuhul ka seda, et objekt ei saa piisavalt reklaami või muul viisil tähelepanu.

- Jälgige muutusi kinnisvaraturul. Laske oma kinnisvaramaakleril endale regulaarselt esitada ülevaade analoogiliste objektidega toimunud tehingutest, konkureerivatest pakkumistest ning maakleri tegevustest müügiotsustust saavutamiseks. Kinnisvaraportalidest ei selgu tegelikku hinnataset. Olge valmis uue info pealt ka uusi otsuseid tegema.
- Pidage silmas, et Teile tehtav esimene ostupakkumine võib jääda viimaseks väga pika aja jooksul, mis tähendab Teile 2009.a. jooksul täiendavat hinnalangust ja rahalist kadu. Hüppelist hinnatõusu pole aga oodata ka edaspidi. Seega olge valmis ostjatega väga paindlikult läbirääkimisi pidama. Siinjuures rõhutame, et nii nagu Domus Kinnisvara oma eelmises turuanalüüsis prognoosis hindade langust, on see ka toimunud. Me prognoosime hinnalanguse jätkumist. Kui Teil ei ole konkreetset müügisoovi ega vajadust, siis pole mõtet pakkumist üleval hoida. Sellega näitad pakkumist suuremana ning aidad kaasa hinnalangusele. Praegusel ajal niisama „õngitsemine“ ei toimi ning häid pakkumisi ostjate poolt ei tehta.

KÄESOLEVA KINNISVARATURU ANALÜÜSI KOOSTASID



KRISTJAN GROSS

hindamisteenuse juht

tel: 74 23 100

mob: 50 86958

kristjan.gross@domuskinnisvara.ee



INGVAR ALLEKAND

arendusdirektor

tel: 646 4035

mob: 52 33423

ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee



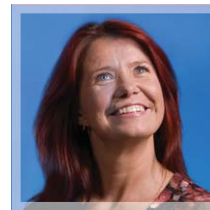
KAISA HIIRE

hindaja

tel: 74 23 100

mob: 56 627 406

kaisa.hiire@domuskinnisvara.ee



LEA KULL

kutseline hindaja

tel: 646 4035

mob: 526 5595

lea.kull@domuskinnisvara.ee

Analüüsi koostamisele aitas kaasa kogu Domus Kinnisvara meeskond:



MARIA-KRISTINA SARAPIIK

kutseline maakler

tel: 646 4035

mob: 5667 6747

maria.sarapiik@domuskinnisvara.ee



HIIE TAMM

maakler

tel: 646 4035

mob: 5556 3916

hiie.tamm@domuskinnisvara.ee



KRISTEL GROSSTHAL

maakler

tel: 646 4035

mob: 5648 9927

kristel.grossthal@domuskinnisvara.ee



HEINAR SAAR

kutseline maakler

tel: 646 4035

mob: 508 6909

heinar.saar@domuskinnisvara.ee



TIIT RANNAU

kutseline maakler

tel: 646 4035

mob: 522 7738

tiit.rannau@domuskinnisvara.ee



MARI LUME

kutseline maakler/ hindaja

tel: 646 4035

mob: 514 7071

mari.lume@domuskinnisvara.ee



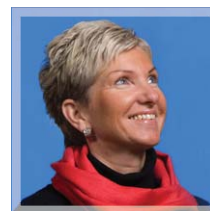
KRISTI ÕRAS

maakler

tel: 646 4035

mob: 5645 9902

kristi.oras@domuskinnisvara.ee



SIRET VALLIVERE

maakler

tel: 646 4035

mob: 511 0830

siret.valliveere@domuskinnisvara.ee



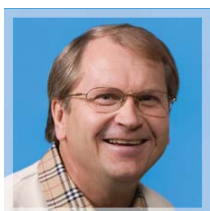
LEA JONES

kutseline maakler

tel: 646 4035

mob: 5341 3372

lea.jones@domuskinnisvara.ee



VAHUR NEEME

maakler

tel: 646 4035

mob: 5397 3436

vahur.neeme@domuskinnisvara.ee



ARTUR PALM

maakler

tel: 646 4035

mob: 508 9990

artur.palm@domuskinnisvara.ee



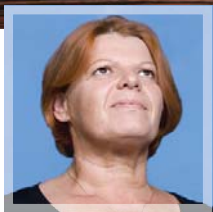
MARTTI JUSE

maakler

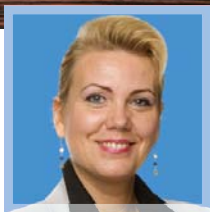
tel: 646 4035

mob: 521 4362

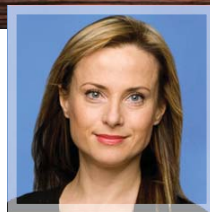
martti.juse@domuskinnisvara.ee



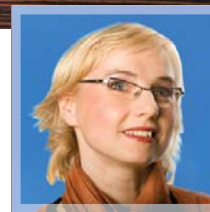
LIIA LAID
kutseline maakler
tel: 646 4035
mob: 527 9992
liia.laid@domuskinnisvara.ee



DIANA SOLMAN
maakler
tel: 646 4035
mob: 511 4969
diana.solman@domuskinnisvara.ee



HEIDY HEINLA
maakler
tel: 646 4035
mob: 507 3441
heidy.heinla@domuskinnisvara.ee



MARGE KIKAS
kutseline maakler
tel: 646 4035
mob: 502 4162
marge.kikas@domuskinnisvara.ee



VIKTOR LÕHMUS
maakler
tel: 646 4035
mob: 5566 2982
viktor.lohmus@domuskinnisvara.ee



ROOMAND SAAR
kutseline maakler/ hindaja
tel: 646 4035
mob: 502 5611
roomand.saar@domuskinnisvara.ee



MERIKE TEAS
Keila büroo juhataja/
kutseline maakler
tel: 678 0133
mob: 525 1125
merike.teas@domuskinnisvara.ee



MARJE TARNASTE
maakler
tel: 678 0133
mob: 515 2207
marje.tarnaste@domuskinnisvara.ee



ESTER LIIRA
maakler
tel: 678 0133
mob: 510 5274
ester.liira@domuskinnisvara.ee



ALLAN SAAR
maakler
tel: 678 0133
mob: 502 3930
allan.saar@domuskinnisvara.ee



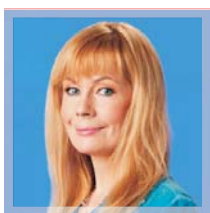
TEA ASTOVER
maakler
tel: 678 0133
mob: 510 2335
tea.astover@domuskinnisvara.ee



MARGE TÕNNIS
Tartu büroo juhataja/
kutseline maakler
tel: 742 3100
mob: 503 0023
marge.tonnis@domuskinnisvara.ee



HANNES VÕRNO
äripindade maakler
tel: 656 4035
mob: 580 58067
hannes.vorno@domuskinnisvara.ee



MARIA KOPSO
kutseline maakler
tel: 646 4035
mob: 501 8008
maria.kopso@domuskinnisvara.ee



SILJA ORAS
maakler
tel: 742 3100
mob: 510 6899
silja.oras@domuskinnisvara.ee



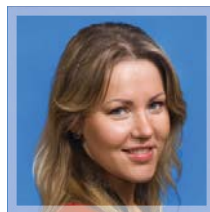
ASTA KAKK
maakler
tel: 742 3100
mob: 5845 3551
asta.kakk@domuskinnisvara.ee



TIIT REBASTE
maakler
tel: 742 3100
mob: 5343 3789
tiit.rebaste@domuskinnisvara.ee



HELGI SINISALU
maakler
tel: 742 3100
mob: 5667 6822
helgi.sinisalu@domuskinnisvara.ee



HELEN RAHULA
sekretär
tel: 646 4035
helen.rahula@domuskinnisvara.ee

DOMUS KINNISVARA

... on arengut, kvaliteetset teenust ja sõbralikke inimesi väärtustav ettevõte

Domus Kinnisvara pakub Teile

- maaklerteenust
- hindamisteenust
- konsultatsiooni ja kinnisvaraalaseid analüüsiteenuseid
- investeerimisprojektide juhtimist
- kinnisvara väärtustamist

Meie koduleheküljelt www.domuskinnisvara.ee leiad

- meie kinnisvaraalased analüüsid
- värskemad uudised meie teenuste ja kampaaniate kohta
- teenuste hinnakirjad
- maaklerite ja hindajate kontaktid
- objektide pakkumised
- muud kasulikku infot nii ostjale kui müüjale
- meie klientide tagasisidet
- blogi

Vaata ka sooduspakkumisi www.domuskinnisvara.ee/superpakkumised
ning tutvu vahetuspakkumistega www.domuskinnisvara.ee/vahetuspakkumised

Oled alati teretulnud meie esindustesse:

Tallinn

Pärnu mnt 102, Tallinn 11312
tel: +372 646 4035
faks: +372 646 4038
info@domuskinnisvara.ee

Keila

Jaama 6, Keila 76605
tel: +372 678 0133

Tartu

Vallikraavi 2, Tartu 51003
tel: +372 742 3100

