

Uus Maa 2011. aasta I poolaasta kinnisvaraturu ülevaade



Sisukord

Uus Maa 2011. aasta I poolaasta kinnisvaraturu ülevaade	3	JÕHVI	19	KURESSAARE	30	ÄRIPINNAD	36
MÄRKSONAD	3	Korterid	20	Korterid	31	Tallinn	36
EESTI	4	Nõudlus	20	Nõudlus	31	Büroopinnad	36
TALLINN	5	Pakkumine	20	Pakkumine	31	Kaubanduspinnad	38
Kesklinna korterid	7	Üürikorterid	20	Üürikorterid	31	Lao- ja tootmispinnad	38
Nõudlus	8	Proгноos alanud poolaastaks	20	Eramud ja elamumaa	32	Nõudlus	39
Pakkumine	8	Eramud ja elamumaa	20	Nõudlus ja pakkumine	32	Pakkumine	39
Üürikorterid	9	Pakkumine	20	HAAPSALU	33	Proгноos alanud poolaastaks	39
Proгноos	9	PÄRNU	21	Korterid	34	TARTU	40
Äärelinna korterid	11	Korterid	22	Nõudlus	34	Nõudlus	41
Üürikorterid	11	Nõudlus	22	Pakkumine	34	Pakkumine	41
Nõudlus	12	Pakkumine	22	Üürikorterid	34	Proгноos alanud poolaastaks	41
Pakkumine	12	Üürikorterid	22	Eramud ja elamumaa	35	PÄRNU	42
Proгноos alanud poolaastaks	12	Eramud ja elamumaa	23	Nõudlus	35	Nõudlus ja pakkumine	42
Tallinna ja Harjumaa eramud	13	Nõudlus	23	Pakkumine	35	JÕHVI	42
Nõudlus	13	Pakkumine	23	VILJANDI	24	VILJANDI	43
Pakkumine	13	VILJANDI	24	Korterid	25	Nõudlus ja pakkumine	43
Proгноos alanud poolaastaks	14	Korterid	25	Nõudlus	25	RAKVERE	44
TARTU	15	Pakkumine	25	Üürikorterid	25	Nõudlus ja pakkumine	44
Korterid	16	Üürikorterid	25	Eramud ja elamumaa	26	Proгноos	44
Üürikorterid	16	Eramud ja elamumaa	26	Nõudlus	26	KURESSAARE	45
Nõudlus	17	Nõudlus	26	Pakkumine	26	Nõudlus ja pakkumine	45
Pakkumine	17	RAKVERE	27	HAAPSALU	46	HAAPSALU	46
Proгноos alanud poolaastaks	18	Korterid	28	Nõudlus ja pakkumine	46	PROGNOOS	47
Elamud ja elamumaa	18	Nõudlus	28	PROGNOOS	47		
Nõudlus	18	Pakkumine	28				
Pakkumine	18	Üürikorterid	28				
		Eramud ja elamumaa	29				
		Nõudlus	29				
		Pakkumine	29				

Uus Maa 2011. aasta I poolaasta kinnisvaraturu ülevaade

MÄRKSONAD

- Euro pole kinnisvaraturule olulist mõju avaldanud.
- Kinnisvaraturg on veidi aktiivsemaks muutunud, kuid olulisest tõusust veel rääkida ei saa.
- Eluase ostetakse tihti omavahenditest, laenuturg oluliselt tõusnud pole.
- Suuremate linnade, eelkõige Tallinna korteriturul on taas tooni andmas uusarendused.
- Eramute- ja elamumaaturg on stabiilne.
- Üüriturg on aktiveerunud ja suuremates linnades ületab nõudlus tihti pakkumise.
- Büroopindadeturg on stabiilne. Häid pindu nõutakse üha enam. Vakantsid suurenevad B-klassi büroohoonetes.
- Mahukaid büroohooneid valminud ei ole.
- Heas asukohas kaubanduspinnad leiavad üürniku kiiresti ning kohati on omanikel võimalik taas üürnikke valida.



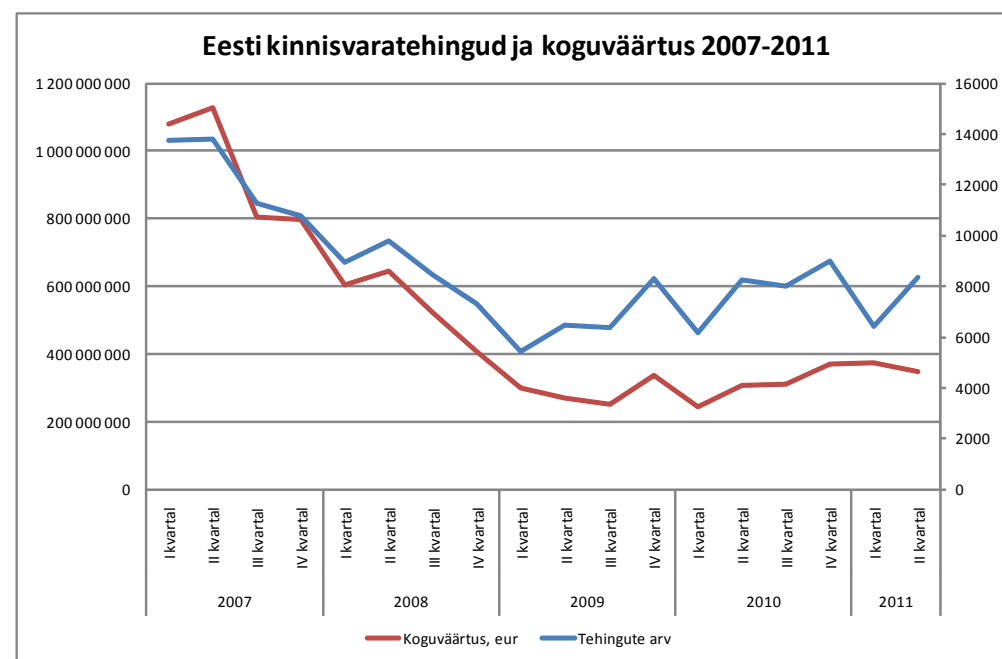
Uus arendusprojekt Tallinnas Kassisaba piirkonnas A.Adamsoni tänavas.

EESTI

- 2011. aasta I poolaasta möödus Eesti kinnisvaraturule euro saabumise tähe all. Samas ei avaldanud see tehinguaktiivsusele otsest mõju. Poolaasta esimene kvartal oli aktiivsem kui möödunud aasta sama periood, kuid seda eelkõige tänu väiksematele keskustele ja asulatele, sest paljudes suuremates linnades toimus ostu-müügitehingute osas langus.
- Kokku tehti käesoleva aasta esimeses pooles 14 749 kinnisvara ostu-müügitehingut, mida on 2,2 protsenti enam kui mullu samal ajal (2010. aasta I poolaastal 14 424 tehingut).
- Kokku vahetas kinnisvara omanikku 720,5 miljoni euro väärtuses, mis on suisa 31% enam kui möödunud aasta samal perioodil (549,7 miljonit eurot 2010. aasta I poolaastal).
- Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mis oli kinnisvaraturul viimaste aastate raskemaid perioode, on tehingute koguarv poolaasta lõikes tõusnud 23,7 protsenti (2009. I poolaastal 11 926 ostu-müügitehingut). Võrreldes aga buumiaegse 2007. aasta I poolaastaga, mil Eestis tehti kokku 27 587 kinnisvara ostu-müügitehingut, on tehinguaktiivsus langenud 46,5 protsenti.
- Kortereid müüdi käesoleva aasta esimeses pooles üle Eesti kokku 5813, keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 658 eurot ruutmeetri eest. Mullu samal ajal olid vastavad arvud 6049 ja 628.

- 2011. aasta I poolaasta oli tehingute struktuurilt sarnane möödunud aasta sama perioodiga, kuid majanduse elavnemise tõttu on toimunud aktiivsuse kasv. Kinnisvaraoste on hakatud julgemalt tegema, kuid paljuski omavahenditest, sest madal reaalpalk pärsib hoogsamat laenuvõtmist.

Eesti kinnisvaratehingud



Allikas: Maa-amet

TALLINN

- Tallinnas sõlmiti 2011. aasta I pooles kokku 3864 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis rahalises mahus on 393,2 miljonit eurot.

- Võrreldes 2010. aasta I poolega, mil tehti 4187 tehingut, langes tehingute arv 7,7 protsendi jagu ning teise poolaastaga võrreldes 15,2 protsendi võrra (4556 tehingut).

- Kortereid müüdi esimesel poolaastal kokku 2534 ning keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 868 eurot ruutmeetrist.

- Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga langes tehinguaktiivsus 18,4 protsenti, kuid kaalutud keskmine ruutmeetrihind tõusis 4,3%. Aastataguse sama perioodiga võrreldes langes tehingute hulk 6,8% ning keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusis 6 protsenti.

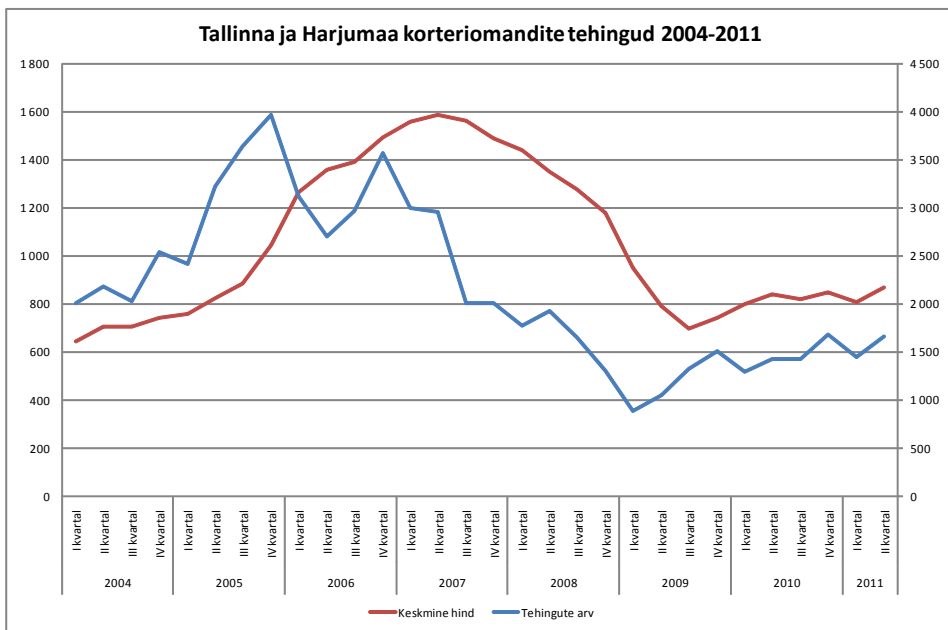
- Aktiivseimaks linnaosaks korteriturul oli aasta esimeses pooles Lasnamäe 604 ostu-müügitehinguga. Järgnesid Kesklinn 597 ning Põhja-Tallinn 451 tehinguga.

- Kalleimad piirkonnad on Vanalinn (2205 eur/m²) ja Kadrioru (1644 eur/m²), taskukohaseimad korterid asuvad aga Mustamäel (789 eur/m²) ja Lasnamäel (756 eur/m²). Eelmise kvartaliga võrreldes oli langus aga 31%.

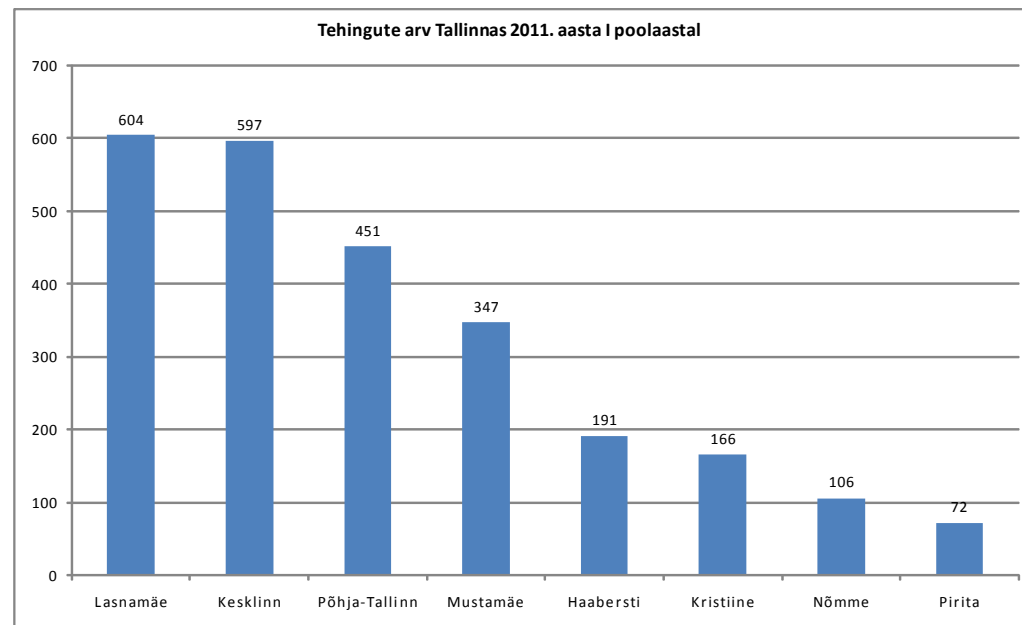
- Eramuid müüdi käesoleva aasta esimese pooles 152, keskmiseks hinnaks 161 000 eurot. Hoonestamata elamukrunte müüdi 61, keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 64,2 eurot.



Korterelamu Tallinna kesklinnas Veerenni tänaval



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

Kesklinna korterid

- Kesklinnas maksavad vanemates majades asuvad korterid keskmiselt 900–1500 eur/m². Uute majade korterite tehinguhinnad on samuti väga erinevad. Keskmise hinnatase on 1500–2000 eur/m². Kallimad on hinnad Vanalinnas, kus tehinguid toimub vähe, kuid ruutmeetrihind võib tõusta üle 3000 euro.

- Müügiperiood sõltub enamjaolt sellest, kas korteri pakkumishind ja turuväärtus on tasakaalus. Keskmise korteri müügiperiood on 4 kuud. Kui korterile on määratud turuväärtusest oluliselt kõrgem hind, siis on ka müügiperiood pikem.

- Tehingute hinnatase on erinev. Korteri hinnad sõltuvad asukohast, maja ajaloost, arhitektuurist ja seisukorrast ning korteri paiknemisest elamus. Olulised on ka akendest avanevad vaated, müratase jne.

- Kesklinna korterite hindu mõjutab ka parkimiskohtade olemasolu. Lisaväärtuseks loetakse rõdu, sauna olemasolu.



Mardi tänava arendusprojekt Tallinna kesklinnas

Nõudlus

- Kesklinnas on peamine ostuargument hind, seejärel maja asukoht ja korteri asukoht elamus, hoone tüüp ja seisukord ning erinevad lisaväärtused, nagu panipaiga ja parkimiskoha ning rõdu või terrassi olemasolu. Aeg-ajalt uuritakse ka võimalikku üüritootlust.
- Ostuaktiivsus on poolaasta lõikes suurenenud. Kindla ostusooviga inimesed tunnetavad turuhindu väga hästi ja müüjatele tehakse hinnapakumisi. Samas on toimunud ka enampakkumisi, kui heale korterile on mitu ostuhuvilist.
- Peamisteks ostu takistavateks teguriteks on raskused pankadest laenu saamisel või müüjate liiga kõrge hinnaootus.

Pakkumine

Pakkumiste arv on mõnevõrra suurenenud. 2011. aasta I poolaasta lõpuks oli pakkumisi kesklinnas ca 1700, kusjuures I kvartali lõpus oli neid 1541. Kadriorus oli pakkumiste hulk vastavalt 197 ja 199 ning Vanalinnas 196 ja 146.

Üks müügipakkumiste kasvu põhjustest võib olla selles, et korteriomaniikud ootasid euro tulekut ning on korterid pärast ühisraha kasutuselevõttu müüki pannud.

Sarnaste objektide pakkumishinnad on väga erinevad. Kortrite pakkumishinnad sõltuvad enamasti asukohast ja elamu seisukorrast. Pakkumisel on ka turuväärtusest oluliselt kõrgema hinnaga kortereid.

Kesklinna pakkumiste hulka mõjutab ka sel aastal valminud või alustatud uusarenduste hulk, kus ostu- ja broneerimislepingute arv on üsna suur. Mitmed arendajad on teatanud uute väikesemahuliste projektide alustamisest.



Vana-Posti/Harju tänava kortermaja läheb peatselt renoveerimisele

Üürikorterid

- **Üüriturg on jätkuvalt väga aktiivne. Kui kevadel nõuti rohkem 3- ja enamatoalisi kortereid, siis suvel otsitakse pigem väiksemaid, 1- ja 2-toalisi kortereid.**
- Hinnad on tõusnud. Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga on hinnatase kerkinud 10 - 15%.
- Hetkel on suur nõudlus 2-toaliste, uuemates või kapitaalselt renoveeritud majades asuvate korterite järele. Seetõttu on ka hinnad tõusnud, võrreldes eelmise aastaga kohati kuni 50%.
- Otsitavate korterite kriteeriumid ei ole muutunud. Soovitakse leida puhast, korralikku, kaasaegse sisustusega soodsat eluaset. Parkimiskoha olemasolu on üürikorteri puhul plussiks, kuid mitte kõige olulisemaks tingimuseks.
- Kõige kergem on välja üürida kortereid hinnaga kuni 430 eurot kuus.

Prognoos

- Ostu-müügiturg on jätkuvalt aktiivne, samas pole muutusi hindades ette näha.
- Võrreldes I poolaastaga on üürikorterite hinnad stabiliseerumas ning seetõttu ei ole olulisi hinnamuutusi ette näha.



Tallinna kesklinn

Tallinna korterite hinnad 2010 II poolaastal ja 2011 I poolaastal			
Linnaosa	Hind 2011 I eur/m ²	Hind 2010 II eur/m ²	Muutus
Haabersti	846	780	+8,5%
Kesklinn	1305	1239	+5,3%
Kristiine	998	995	+0,3%
Lasnamäe	756	725	+4,3%
Mustamäe	788	801	-1,6%
Nõmme	957	847	+13%
Pirita	1315	1102	+19,3%
Põhja-Tallinn	808	725	+11,4%
Kadriorg	1601	1372	+16,7%
Vanalinn	2212	1973	+12,1%

Allikas: Maa-amet

Suuremad arendusprojektid Tallinnas		
Projekt	Kortereid	Müüdnud*
Burmani maja, Kreutzwaldi 12	21	13
Heina 17	21	4
Juhkentali 15	16	4
Kaupmehe 12	17	11
Koidu 100	21	3
Meeliku 23/3	96	25
Mäepealse 24	40	4
Pirita tee 26c	24	**
Ravi 13	31	21
Sipelga 4a	56	28
Tartu mnt 50a	93	**
Tatari 23/25	33	29
Toompark Paldiski mnt-I	66	24
Uuslinna 5	26	4
Väike-Kalamaja Soo tn	88	31

Allikas: Uus Maa

* Seisuga juuni 2011

** Sõlmitakse broneerimislepinguid

Äärelinna korterid

- Tallinna äärelinna korterite hinnad varieeruvad sõltuvalt linnaosast ja maja tüübist. Kui magalate vanemates elamutes on ruutmeetrihind sõltuvalt korteri seisukorrast vahemikus 505-830 eurot, siis mere-äärsetes või ajaloolisemates linnaosades võib ruutmeetrihind küündida ka 1000 euronni.
- Äärelinna uute korterite ruutmeetrihind on aga keskmiselt 320-350 € kõrgem kui vanas elamus ning hindade ülem- ja alampiirid on ühtlasemad.
- Kui on määratud õige turuhind, siis toimub müük 1-2 kuuga. Keskmine müügiperiood on 6 kuud, suuremate ja eriliste korterite puhul isegi kuni aasta.

Üürikorterid

- Üüriaktiivsus on pidevalt suurenenud ning nõudlus ületab tihti pakkumist, mistõttu on üürihinnad 2011. aasta I poolaasta jooksul veidi kerkinud.
- Enim soovitakse väikesi ja odavaid üürikortereid. Näiteks Mustamäel on nõutud ühiselamutüüpi majades asuvad väiksed, kuni 20-ruutmeetrise üldpinnaga korterid. Samuti soovitakse korralikult renoveeritud ja sisustatud kortereid, mis on eriti populaarsed noorte inimeste seas.



Korterelamu Lasnamäel Paasiku tänaval

Nõudlus

- Ostjaskonnale on korteri puhul määravaimaks hind, seejärel asukoht, kommunaalkulude suurus, lisaväärtused ja elamu tüüp. Suurimateks takistusteks ostuotsuse tegemisel on aga liialt kõrge hind ja üha kasvavad kommunaalkulud.
- Ostuaktiivsus on aasta algusest saati kasvanud ning praegu ei ole märgata ka selle vaibumist.
- Müüjad usuvad, et hinnad juba tõusevad ja nende ootused on suuremad, kui reaalne turusituatsioon võimaldab. Ostjad on väga teadlikud. Vähemaks on jäänud nn õnneotsijaid, kes küsivad 30-50% allahindlust. Samas on mõistlik kauplemisruum reeglina alati olemas.

Pakkumine

- 2011. aasta poolaasta kahel viimasel kuul on pakkumiste arv märgatavalt kasvanud Põhja-Tallinnas ja Haaberstis. Kasvutendentsi on märgata ka teistes linnaosades. Selle põhjuseks on hoogustunud uusarendusprojektide ehitamine, aga ka seni müügiturult eemal olnud vanemate korterite omanikud, kes ootasid euro kasutuselevõttust tingitud hinnatõusu, mis jäi tulemata.
- Sarnaste objektide pakkumistes on hinnaerinevus endiselt olemas. Kuna meedias on räägitud turu aktiveerumisest, tõlgendavad

mõned müüjad seda kui hinnatõusu. Sellest tulenevalt kujundatakse hinnaootused, mis on tihti turutasemest oluliselt kõrgemad.

- Keskmine pakkumis- ja tehinguhinna vahe on 10-15 protsenti.
- Uute kortermajade ehitamine kandub vaikselt kesklinnast äärelinna. Jätkatakse kriisiaastail pooleli jäänud mahukaid arendusprojekte ning rajatakse ka uusi kvartalarendusi ja korterelamuid.

Proгноос alanud poolaastaks

- 2011. aasta II poolaastal püsib korterite müügi- ja üüriturg stabiilsena. Kerget aktiivsuse kasvu võib oodata sügisel. Hinnad jäävad samale tasemele, sest inimeste ostujõud ei kasva.
- Kuigi majandus näitab paranemismärke, ei lase euro tulekuga kaasnev hinnatõus inimestel suurendada laenukoormust. Pidev kommunaalteenuste hinnatõus sunnib üha suuremat hulka inimestest vahetama oma avarama korteri väiksema vastu.

Tallinna ja Harjumaa eramud

- Eramute hinnatase ei ole viimase aasta jooksul oluliselt muutunud, turgu iseloomustab stabiilsus.
- Hinnaklass sõltub oluliselt eramu asukohast ja kvaliteedist ning materjalidest, samuti krundi suurusest. Uuema elamu ruutmeetrihind jääb vahemikku 1000-1300 eurot ning pisut vanema või 1960ndatel aastatel ehitatud eramu ruutmeetrihind on vahemikus 700-800 eurot.
- Paarismajade hinnatase ei erine oluliselt ridaelamutest. Suurim vahe võib tekkida sõltuvalt privaatsustasemest ja krundi suurusest. Hinnad jäävad uuematel objektidel vahemikku 1000-1100 eurot ruutmeetri eest ja vanematel 700-800 eurot ruutmeetri kohta.
- Elamumaa ruutmeeter maksab Tallinna linna piirides 65-80 eurot ja mida Tallinnast kaugemale, seda rohkem hind alaneb. Näiteks Viimsis on ruutmeetrihind vahemikus 32-50 eurot.
- Müügiperiood sõltub eelkõige sellest, kui lähedal on pakkumishind reaalsele turuväärtusele. Reeglina on elamute puhul pakkumisperioodiks 4-6 kuud ja maade puhul 6-12 kuud. Kui hind vastab turuväärtusele, võib müük toimuda ka lühema perioodi jooksul.

Nõudlus

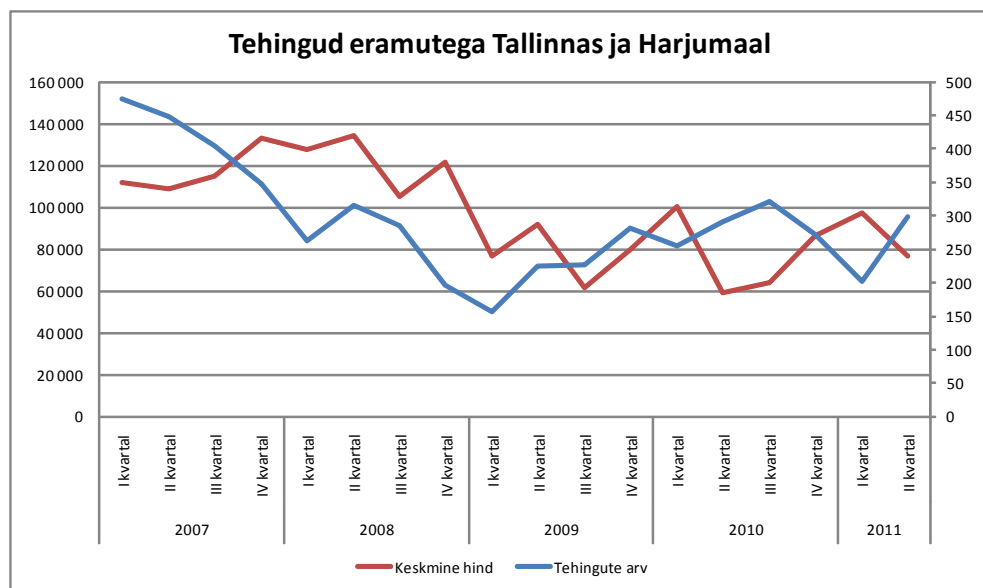
- Suurim on huvi majaosade ja eramute vastu Tallinna linna piirides ja lähedastes rajoonides. Krunte küsitakse pisut vähem, kuid pigem soovitakse nende eest võimalikult vähe maksta. Ostuaktiivsus on sel aastal olnud suhteliselt stabiilne ja pigem tõusvas trendis.

Pakkumine

- Pakkumiste arv on sel aastal pisut tõusnud. Müüjad, kes ootasid kuni euro tulekuni, on nüüd oma kinnisvara pakkumisse lisanud.
- Enim on pakkumisel vanemaid eramuid, kuid majanduse elavnedes on turule tulnud ka uusi arendusprojekte, eelkõige ridaelamuid.
- Pakkumishindades on juba mõnda aega olnud stabiilne olukord. Suuri kukkumisi ega hinnatõusu pole olnud. Enamasti on sarnaste objektide pakkumishinnad samal tasemel, kuid esineb ka ülehindamist.
- Küll aga on pakkumis- ja tehinguhindade vahel veel kohati märgatavad "käärid".

Prognoos alanud poolaastaks

- 2011. aasta II poolaastaks ei ole eramu- ja elamumaaturul suuri muutusi ette näha. Kuna pangad tõstavad intressimäärasid ja euribor on kasvutempos, siis võib see mõningal määral vähendada ostuaktiivsust. Selle mõju võib olla ka marginaalne, sest inimesed, kes otsivad endale kodu, teevad ostuotsused siiski ära, võttes arvesse, et hindade alanemist näha ei ole.



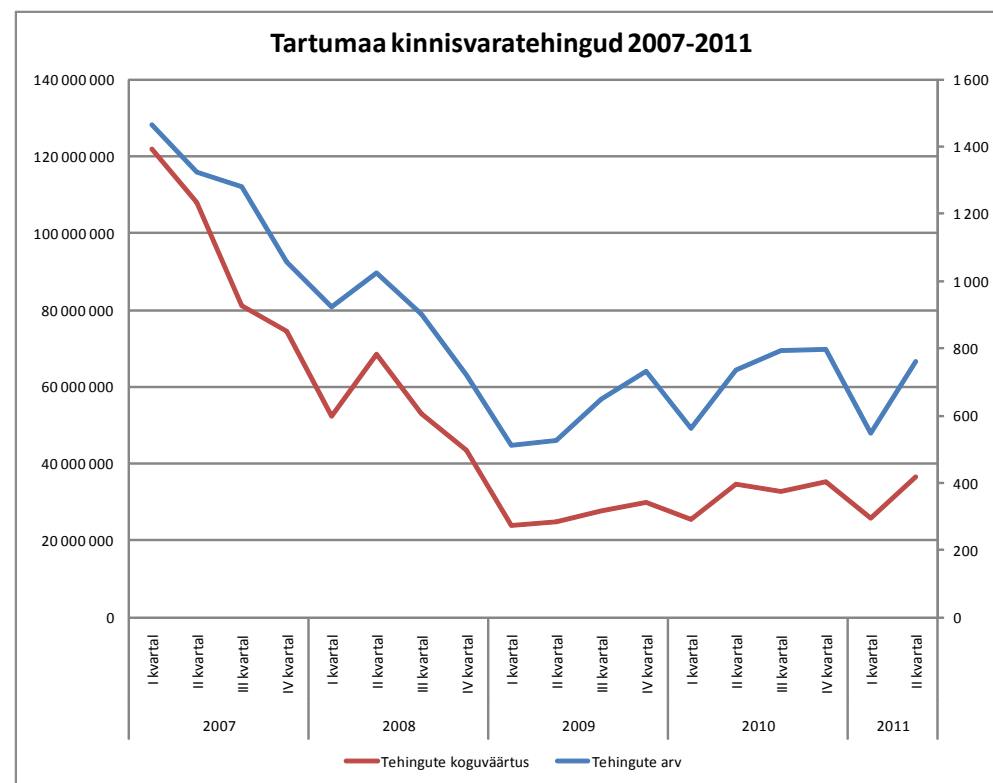
Allikas: Maa-amet



Eramu Saue vallas Vanamõisa külas

TARTU

- Tartus tehti käesoleva aasta esimeses pooles kokku 684 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 44,7 miljonit eurot.
- Võrreldes 2010. aasta teise poole 816 tehinguga, on seda 16,2% vähem ning mulluse esimese poolaastaga võrreldes 6,5 protsenti vähem (732 tehingut).
- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aasta I poolaastal, on tehinguaktiivsus Tartus tõusnud 34,4%, samas võrreldes buumiajaga 2007. aasta esimeses pooles, on turg langenud 53,4 protsenti.
- Kortereid müüdi esimesel poolaastal kokku 483, keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 822 eurot. 2010. aasta teise poolega võrreldes langes tehinguaktiivsus 13%, ruutmeetrihind tõusis aga 9,6%.
- 2010. aasta I poolaastaga võrreldes müüdi 7,3% protsenti vähem kortereid, samas kui ruutmeetri keskmine mediaanhind tõusis 17,1%.
- Kokku müüdi Tartus esimesel poolaastal 62 eramut ja 13 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Vanemates majades asuvate korterite hinnad on püsinud 2010. aastaga samal tasemel. Uusarenduste hinnad on vaikselt tõusuteel. Vaatamata sellele, et uute elamute järele on nõudlus suur, ei ole hüppelist hinnatõusu oodata, sest inimeste ostuvõime ei ole kasvanud.
- Keskmiseks korteri müügiperioodiks turuolukorrale vastava hinna korral on 3 kuud.

Üürikorterid

Tartu üüriturul ületab nõudlus jätkuvalt pakkumise. Uusi pakkumisi tuleb juurde vähe ning tudengid hõivavad enamiku kortereist.

Peamiselt on nõutud renoveeritud või uued 2- ja 3-toalised korterid kesklinnas või selle vahetus läheduses.

Üldiselt on üürihinnad püsinud stabiilsena. Kui muidu on aasta alguses hinnad langenud ca 32 -64 eurot, siis tänu püsivale nõudlusele jäid ka aasta esimestel kuudel hinnad samale tasemel.

Oodatult tõusid hinnad maikuu (tõus ca 30 eurot) ning see on seotud iga-aastase üürituru olulise aktiveerumisega, mille peamiseks põhjustajaks on üliõpilased.



Renoveeritud korter Tartus Rüütli tänaval

Nõudlus

- Korteristaja jaoks on Tartus kõige tähtsamad hind ja asukoht, seejärel elamu tüüp (sh ehitusaasta) ja seisukord. Pärast seda tulevad lisaväärtused – panipaik, parkimiskoht ja mööbel.
- Kuni maikuuni kulges turg ostuaktiivsuse ja tehingute arvu poolest 2010. aastaga sarnases graafikus. Maikuus toimus oluline tehingute arvu tõus – 105 tehingut. Mai tehingute arv on ka siiani 2011. aasta kõrgeim.
- Hüppelise tõusu üheks peamiseks põhjuseks on ilmselt see, et valmis said 2010. aastal ehitama hakatud arendused ning aprillis-mais hakati vormistama ostu-müügitehinguid.
- Nii ostjad kui ka müüjad on aru saanud, et seoses eurole üleminekuga oodatud hüppelist hinnatõusu ei toimu. Ostjad ei tee meeleteadlikke otsuseid hinnatõusu hirmus ja enne lõplikku otsust kaalutakse võimalusi põhjalikult. Müüjad ei oota enam “paremaid aegu” vara realiseerimiseks.

Pakkumine

Võrreldes 2010. aasta I poolaastaga, on Tartus pakkumiste arv vähenenud 9%. 2011. aasta algusest on pakkumiste arv näidanud tõusumärke.

Üheks märkimisväärsemaks muutuseks on uute väiksemate, kuni 15 korteriga arendusprojektide lisandumine, mille ehitus 2008-2009. aastal oli peatatud.

Linnaosade kaupa võttes on pakkumiste arv arvestatavalt suurenenud Annelinnas. Tegemist on Tartu suurima linnaosaga, kus pakkumisi ongi enim, toimub kõige rohkem tehinguid ja keskmine ruutmeetrihind on Tartu keskmisest oluliselt madalam, mille põhjuseks on see, et sealne kinnisvara on nii ajaliselt kui ka moraalselt kõige rohkem amortiseerunud ja elukeskkonna parandamise surve kõige aktuaalsem.

Toimunud tehingute ja pakkumiste hinnavahe on jätkuvalt päris arvestatav ehk 11-12%. Analoogete objektide pakkumised on üldiselt samas hinnaklassis, kuid üha enam on müüjate poolt tunnetatav seisukoht, et müüki tuleks alustada kõrgema hinnaga ja jätta ostjale kauplemisruumi.

Praeguseks on ära müüdud enamik 2010. aastal alustatud arendustest ning käesoleval aastal on lisandumas üksikuid uusi projekte, mis peaks valmima aasta lõpuks.

Kui 2010. aastal võis algatatud planeeringute järgi arvata, et 2011. aasta suvi tuleb tõsine kortermajade “ehitusralli”, siis paraku on reaalsus teine. Planeeritud arendustele tõmbas pidurid peale pidevalt kallinev ehitushind ja üldine segane seis ehitusturul.

Prognoos alanud poolaastaks

- 2011. aasta teine pool kulgeb sarnaselt esimese poolaastaga tõenäoliselt stabiilselt. Nõudlust on jätkuvalt uusarenduste järele, kuid arendajad on ehitustegevuse alustamisega ettevaatlikud.
- On võimalik, et turuaktiivsus (sh tehingute arv) hakkab sügisest langema, kuna olulise osa senisest tehingute mahust on moodustanud 2010. aastal alustatud arenduste müük ning praeguseks on need enamasti realiseeritud.
- 2011. aastal on alustatud üksikuid projekte, mille maht on tagasihoidlik (keskmiselt 15 korteriga maja).
- Suure tõenäosusega ei mõjuta uusarendused oluliselt vanades majades asuvate korterite hindu, sest uute ja vanade korterite hinnavahe on jätkuvalt suur. Pigem tõstab eluaseme vahetuse soov vanade majade korterite pakkumiste arvu ja pikendab müügiperioodi.

Elamud ja elamumaa

- Vanemate eramute hinnavahemik on 63 000 - 115 000 eurot, uuemate eest soovitakse 140 000 - 255 000 eurot. Vanemad ridaelamud maksavad 57 000 - 77 000 eurot, uuemad aga 95 000 - 134 000 eurot. Elamumaa ruutmeeter maksab keskmiselt 44- 64 eurot.

Nõudlus

- Potentsiaalne ostjaskond soovib enamasti keskmise suurusega heas seisus eramut hinnatud linnaosas hinnaga kuni 140 000 eurot.
- Ostuaktiivsus on suhteliselt hea ning olulist turu aktiivsuse kasvu praegu näha pole. Ilmselt jätkab eramuturg stabiilselt.

Pakkumine

- Pakkumiste arv on suurenenud ning enim pakutakse müügiks eramuid.
- Pakkumishindades suuri muutusi toimunud pole, kuid müüjate esialgsed hinnaootused on tihti turu keskmisest kõrgemad ning sarnaseid objekte pakutakse väga erineva hinnaga.



*Eramu Tartumaal
Ihastes Männimetsa
tänaval*

JÕHVI

- 2011. aasta I poolaastal tehti Jõhvis koos vallaga kokku 114 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 2,6 miljonit eurot.

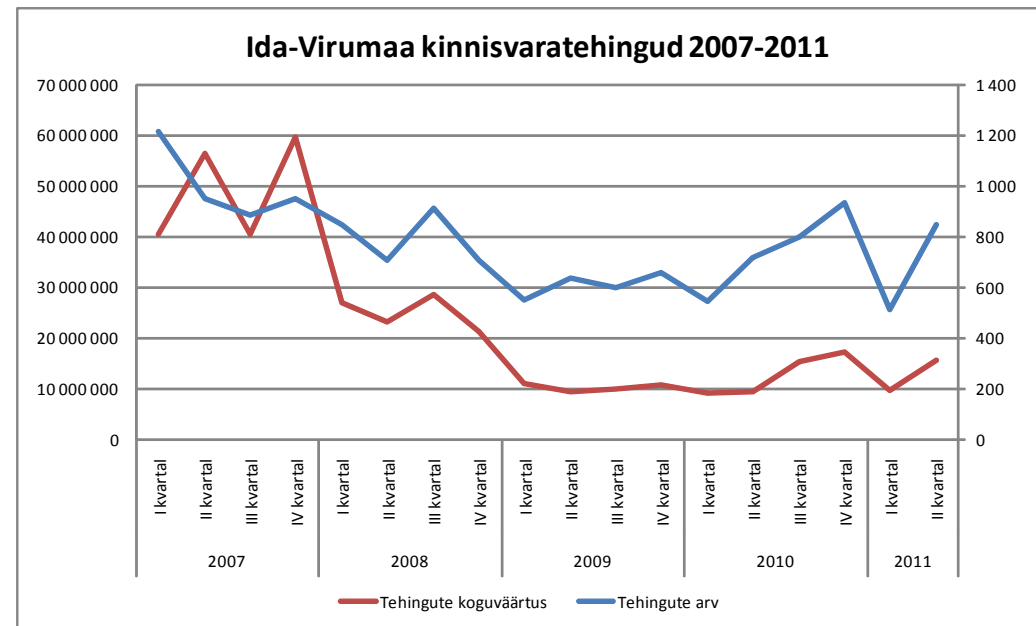
- Võrreldes 2010. aasta I poolaastaga, tõusis tehingute hulk 17,5 protsenti, samas kui mulluse II poolaastaga võrreldes langes tehinguaktiivsus 6,5%.

- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aastal, on tehingute hulk tõusnud 32,5%. Kõrvutades turgu buumiajaga 2007. aasta esimeses pooles, on tehinguaktiivsus vähenenud 39%.

- Kortereid müüdi Jõhvis esimese poolaasta jooksul 69 ning kaalutud keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 160 eurot.

- Võrreldes aastataguse ajaga, müüdi Jõhvis 27,8% enam kortereid, kuid ruutmeetrihind kukkus 16,7 protsenti. 2010. aasta II poolaastaga võrreldes müüdi aga 10,4% vähem kortereid ning ruutmeetrihind langes 35%.

- Esimesel poolaastal müüdi Jõhvi linnas ja vallas kokku 28 eramut ja 2 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Jõhvis maksavad vanemas elamus asuvad remonti vajavad või rahuldavas seisukorras olevad korterid 24 – 300 eur/m², renoveeritud korterid kuni 545 eur/m². Uues elamus maksab korteri ruutmeeter 450 – 600 eurot.

Nõudlus

- Enim mõjutab ostuotsust hind, millele järgnevad asukoht, elamu tüüp ja lisaväärtused. Peamiselt takistab ostu tegemist aga pangalaenu saamiseks esitatavate tingimuste mittetäitmine.
- Ostuaktiivsus on jäänud võrreldes mullusega samaks. Valdav osa müüjaist tunnetab reaalset turutaset, kuid on ka inimesi, kes hindavad oma kinnisvara selgelt üle ning loodavad võimalikele hinnatõusudele.

Pakkumine

- Nii linnades kui ka Ida-Virumaal tervikuna on korteripakkumiste hulk suurenenud. Hinnatase on aga jäänud samasse suurusjärku võrreldes 2010. aasta II poolaastaga.
- Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on kuni 25 protsenti.

Üürikorterid

- Üüriaktiivsus on võrreldes 2010. aasta II poolaastaga tõusnud, kuid üürikorterite hinnatase on jäänud samaks.
- Valdavalt otsitakse heas või väga heas seisukorras ja möbleeritud kortereid.

Proгноos alanud poolaastaks

- Ostu-müügihinnad ning üürihinnad jäävad samale tasemele ning tehinguaktiivsus stabiilseks.

Eramud ja elamumaa

- Jõhvis maksavad vanemad remonti vajavad või rahuldavas seisukorras eramud 20 000 – 42 000 €, renoveeritud aga 70 000 – 106 000 eurot. Uusi eramuid ei ole poolaasta jooksul müüdud. Elamumaad maksavad Jõhvi linna piires koos ehitusõiguse ja projektiga ca 25 – 33 eur/m².

Pakkumine

- Pakkumiste hulk on jäänud poolaasta lõikes mullusega võrreldes samale tasemele, niisamuti ka hinnatase.
- Enim pakutakse müügiks nii remonti vajavaid kui ka heas seisukorras eramuid

PÄRNU

- Käesoleva aasta esimeses pooles teostati Pärnus kokku 324 kinnisvara ostu-müügitehingut kogusummas 13,3 miljonit eurot.

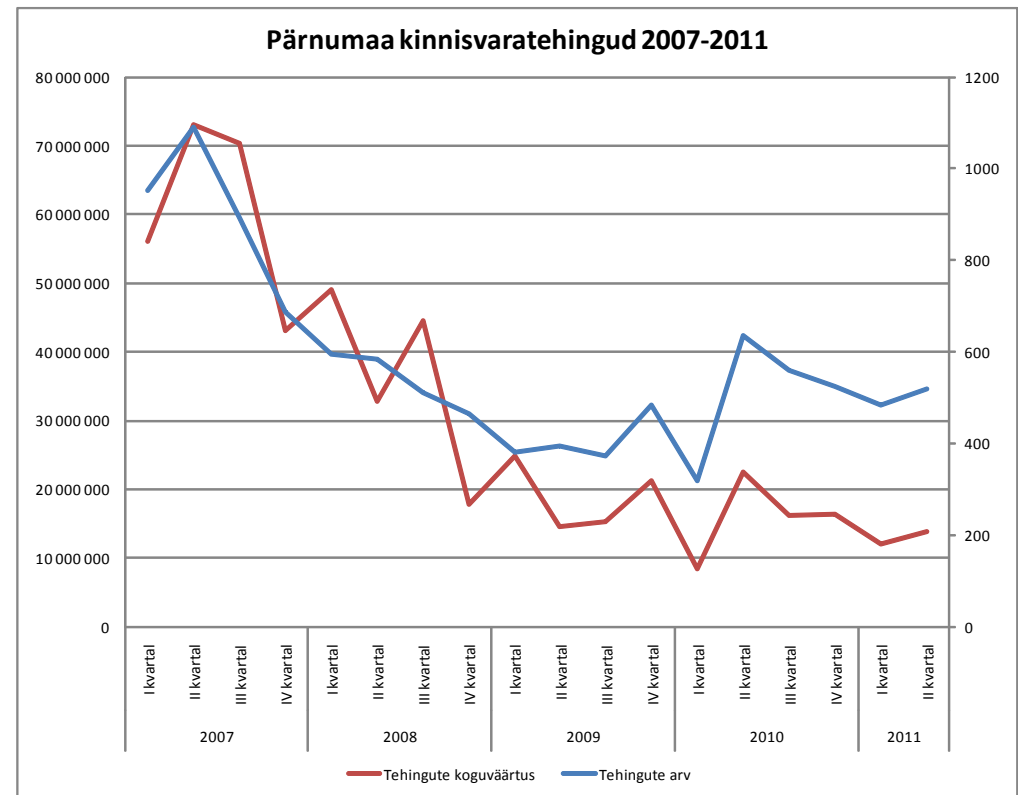
- 2010. aasta samal perioodiga võrreldes langes tehinguaktiivsus 0,9%. Eelmise aasta teise poolega võrreldes vähenes tehinguaktiivsus 16,7%.

- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aasta esimeses pooles, tehti Pärnus 39,6% enam tehinguid, samas võrreldes buumiajaga 2007. aastal, on turg langenud koguni 58,6%.

- Esimesel poolaastal müüdi Pärnus 233 korterit, keskmine ruutmeetri mediaanhind oli 674 eurot.

- Mullu sama ajaga võrreldes müüdi Pärnus 1,7% vähem kortereid, samas kui ruutmeetri keskmine maksumus tõusis 9,9%. 2010. aasta II poolaastaga võrreldes tehti nüüd 11,4% vähem korteritehinguid, ruutmeetri mediaanhind tõusis aga 8,4%.

- Eramuid müüdi Pärnus käesoleva aasta esimeses pooles 27, elamukrunte aga 5.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Pärnus makstakse vanemas majas asuva korteri ruutmeetri eest keskmiselt 290 eurot, uuemas majas aga alates 1000 eurot ruutmeetri kohta.
- Turutasemele vastava pakkumishinna korral on on korteri keskmine müügiperiood 4-6 kuud.
- Korterturg on stabiilne ning tõenäoliselt jääb see nii ka alanud poolaastaks, mil ühes kuus tehakse sõltuvalt hooajast 35-50 korteri ostu-müügitehingut.

Nõudlus

- Pärnus on ostjaskonna jaoks kõige olulisem pakutava korteri hind, millele järgnevad asukoht, elamu tüüp ning seejärel erinevad lisaväärtused. Peamiseks takistuseks ostuotsuse tegemisel on enamasti just liiga kõrge hind.
- Ostuaktiivsus on poolaasta lõikes olnud stabiilne. Ostjaskond valib väga hoolikalt ning lisaks kvaliteedile on oluline õige hind.

Pakkumine

- Viimase poolaasta jooksul on pakkumiste arv Pärnus püsinud stabiilsena. Samas aga on müügiturule jõudnud korterid uutes majades, mis on seni seisnud kas pankrotivarana või on omanikel tekkinud soov neid sel aastal müüma hakata.
- Lisandunud on ka uusi arendusprojekte – näiteks korruselamu Eha tänaval ning korterid Pärna tänaval Villa Sofias.
- Pakkumishindades on 2011. aasta I poolaasta jooksul märgata ca 10-protsendilist kasvu. Sarnaste korterite pakkumishindades suurt hinnavahet ei ole, kuid samas on pakkumis- ja tehinguhinna vahe sõltuvalt objektist 10-20 protsenti.

Üürikorterid

- Üüriturg muutus poolaasta edenedes üha aktiivsemaks, saavutades suve hakuks kõrgaja. Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga on üürihinnad tõusnud 20 protsenti.
- Enim on nõutud 1- ja 2-toalised korterid hinnaga kuni 200 eurot kuus.

Eramud ja elamumaa

- Eramute hinnatase oleneb hoone vanusest. Vanemate eramute hinnad algavad 45 000 eurost, uuemate eest soovitakse vähemalt 120 000 eurot.
- Vanemate ridaelamubokside hinnad algavad 95 000 eurost. Uuemate paarismajade ja ridaelamubokside hinnatase algab 110 000 eurost.
- Elamumaade hinnad erinevad sõltuvalt asukohast üsna tugevalt. Kui Pärnus linnas maksab ruutmeeter keskmiselt 19 eurot, siis maakonnas 3,5 eurot.
- Turgu arvestava pakkumishinna korral on eramute ja elamumaa keskmine müügiperiood pool aastat kuni aasta.

Nõudlus

- Enim on nõutud Pärnu linnas asuv elamumaa hinnatasemel kuni 25 000 eurot, otsitakse soodsat hinda ja head asukohta. Ostuaktiivsus on aga väga madal.
- Hinnatõusu ja ostuaktiivsuse kasvu ette näha pole.

Pakkumine

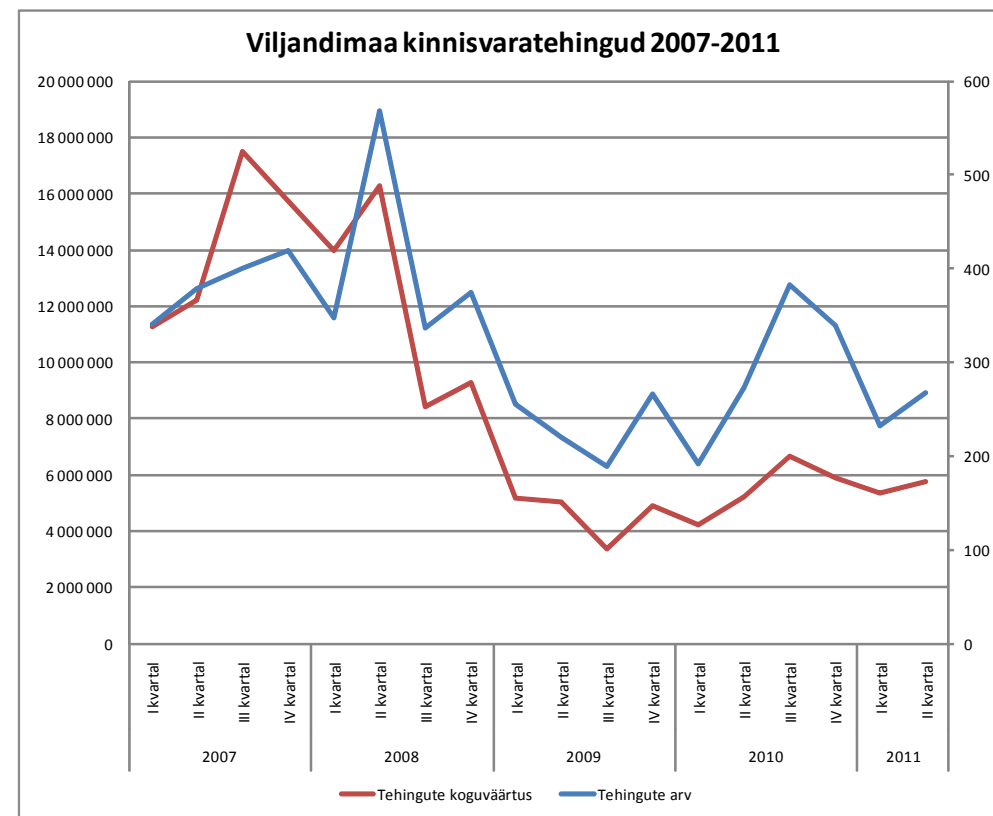
- Sarnaselt korterituruga on ka eramute- ja elamumaaturg olnud Pärnus poolaasta jooksul stabiilne. Enim on müügis maakonnas paiknevaid elamumaid..
- Pakkumishinnad on 2011. aasta 1 poolaasta jooksul langenud. Samas on sarnaste objektide hindades suured “käärid” ning pakkumishind oleneb ajast, mil kinnisvara on soetatud. Kes on ostu teinud tippajal, see soovib ka oluliselt kallimat hinda.



2-toaline korter Pärnus Mai tänaval

VILJANDI

- Viljandis teostati esimesel poolaastal 92 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,4 miljonit eurot.
- 2010. aasta esimese poolega võrreldes kukkus tehinguaktiivsus 3,1 ja teise poolaastaga võrreldes 33,3 protsenti.
- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aasta I poolaastal, langes tehingute hulk 11,5 protsenti. Võrreldes 2007. aasta I poolaastaga, mil oli buumi tippaeg, sooritati aga tehinguid vähem suisa 52,6 protsenti.
- Kortereid müüdi aasta esimeses pooles kokku 51, keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 415 eurot.
- 2010. aasta I poolaastaga võrreldes langes korteritehingute hulk 5,5 ja keskmine ruutmeetrihind 15,5 protsenti. 2010. aasta teise poolega võrreldes kukkus tehingute hulk 43,3 protsenti, samas kui ruutmeetri keskmine hind kerkis 13,1%.
- 2011. aasta I poolaastal müüdi Viljandis 18 eramut ja 2 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Väga heas seisukorras korterite ruutmeetri hinnaks on keskmiselt 500 – 700 eurot, keskmises ja halvemas seisukorras korteritel 230 – 470 eurot.
- Turusituatsioonile vastava hinna korral on keskmiseks müügiperioodiks olenevalt objektist ja selle asukohast 1-6 kuud.

Nõudlus

- Viljandis on kõige olulisem ostuargument hind. Seejärel tulevad asukoht, elamu tüüp ning lõpuks erinevad lisaväärtused.
- Ostuaktiivsusest oli aasta algus keskpärane, kuid kevadest alates on märgatav pidev elavnemine. Juunis toimus suurem aktiveerumine, eriti korteritehingute osas.
- Ostjate turutunnetus on kohati veel majanduslanguse-aegne, mil müüja oli sunnitud müüma ning hinda sai kaubelda tunduvalt allapoole. Praeguseks on müüjate positsioon paranenud, seega ka kauplemisruum väiksem.
- Kõige suuremaks takistuseks ostuotsuse tegemisel on lisatagatise madal väärtus omaosaluse katteks.

Pakkumine

- Pakkumiste arv näitab vaikset, kuid pidevat kasvutendentsi. Enim on pakkumises 3-, 4- ja enamatoalisi kortereid, mis ei oma eriti suurt likviidsust.
- Kuna ostu-müügi hinnavahed erineva suurusega korteritel ei ole suured, pidurdavad suurte korterite ostu just edasised suured ülalpidamiskulud. Seetõttu on pakkumises ülekaalus suuremad korterid. 1- ja 2-toaliste korterite müük on kiirem ning pakkumistes vahetuvad erinevad objektid kiiremini.
- Sarnaste objektide pakkumishindade vahe on küll vähenenud, kuid moodustab ikka kohati kuni 40%.
- Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 15-20 protsenti.

Üürikorterid

- Üüriturg oli poolaasta lõikes elav ja nõudlus ületab pakkumise. Suveperioodil on turg rahulikum ning peamiselt otsitakse väga lühiajalisi üürimisvõimalusi. Hinnatasemes märkimisväärsed muutusi toimunud pole.
- Enim otsitakse möbleeritud ja heas korras kortereid.
- Tõenäoliselt jätkub aktiivsuse kasv, mis on seotud sügisese kooliaja algusega.

Eramud ja elamumaa

- Vanemad eramud on hinnavaheemikus 38 000- 45 000, uuemad kuni 160 000 eurot. Ridaelamubokse ei ole möödunud poolaasta jooksul Viljandis müüdud.
- Elamumaa hinnatase on vahemikus 11-12 euot ruutmeetri eest. Nii majade kui ka elamukruntide müük võtab turuhinnale vastava müügihinna korral aega keskmiselt 1-2 aastat.

Nõudlus

- Ostjaskonda huvitab enim keskmises seisukorras maja, kuhu ei ole vaja teha suuri investeeringuid, kuid mis oleks siiski elamiskõlbulik.
- Ostuaktiivsus on madal ning selle tõusu pole ette näha. Pakkumishindu peetakse sobivateks, kuid eramusse investeeringuteks vajaminevaid vahendeid on potentsiaalsel ostjal keeruline leida.

Pakkumine

- 2011. aasta 1 poolaasta jooksul on pakkumisel olevate objektide hulk püsinud stabiilsena. Enim on müügil vanemaid eramuid.
- Sarnaste objektide pakkumishinnad on kohati veel väga erinevad, kuid üha enam on märgatav sarnaste pakkumiste liikumine ühte hinnaklassi.



Täielikult renoveeritud kortermaja Viljandimaal Viiratsi vallas

RAKVERE

- Rakveres sooritati käesoleva aasta esimeses pooles 85 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 2,2 miljonit eurot.

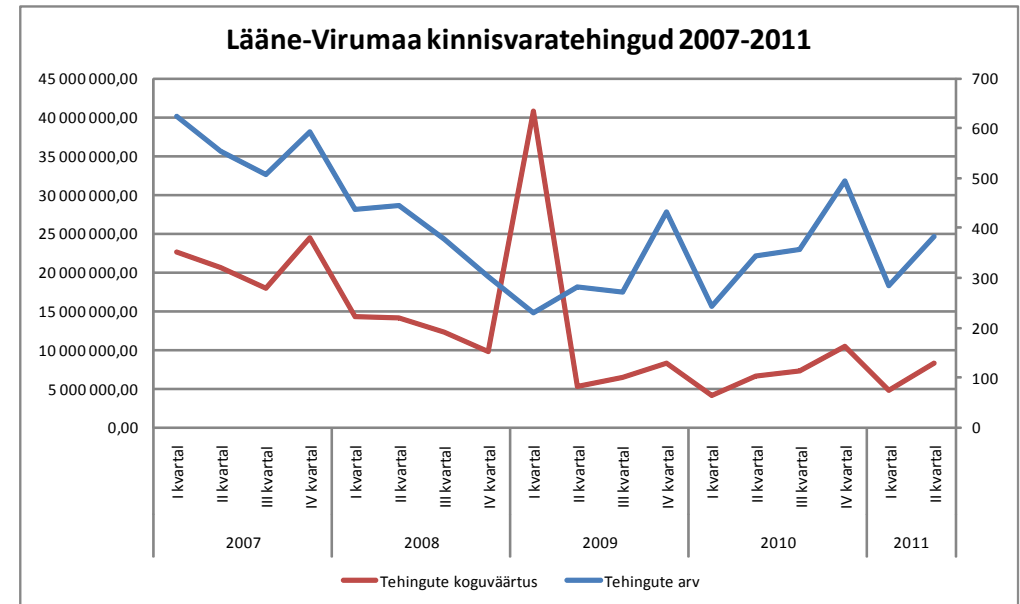
- 2010. aasta I poolaastaga võrreldes kukkus kinnisvaraturg 11,4 ja teise poolaastaga võrreldes 39,3 protsenti.

- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aastal, on Rakveres teostatud 9% enam tehinguid. 2007. aasta esimese poole buumiajaga võrreldes on kinnisvara ostu-müügitehingute hulk kukkunud tervelt 65,2 protsenti.

- Kortereid müüdi käesoleva aasta esimeses pooles 60 ja keskmine ruutmeetri mediaanhind oli 395 eurot.

- 2010. aasta I poolaastaga võrreldes langes tehingute hulk 3,2 ja ruutmeetri mediaanhind 7,7 protsenti. Möödunud aasta teise poolega võrreldes kukkus korteritehingute aktiivsus 15,5 ja ruutmeetrihind 5 protsenti.

- Rakveres müüdi vaadeldaval poolaastal 12 eramut ja 2 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Vanemates korterelamutes asuvate tüüpkorterite tehinguhinnad jäid Rakveres I poolaastal vahemikku 277,6 - 609,6 eur/m² ja uutes 439,9 - 982,6 eur/m².
- Turutasemele vastava hinnaga korteri müügiperiood on kuni 3 kuud.
- Tehingute arvu kasvu ja tehinguhindade tõusu 2011. aasta II poolaastal ei ole ette näha.

Nõudlus

- Rakveres on ostjaskonna jaoks olulisim korteri asukoht (eelistatud kesklinna piirkond), seejärel turutasemele vastav hind, hoone seisukord ning korteriühistu aktiivsus.
- 2011. aasta I kvartal oli mõnevõrra suurema ostuaktiivsusega, võrreldes mulluse II kvartaliga.
- Hulk müüjaid loodavad endiselt hinnatõusule, ostjad aga valivad optimaalse hinna- ja kvaliteedisuhtega objektide hulgast. Arvestades pakkumiste hulka, tunnetavad ka ostjad, et olulist hinnatõusu ei ole oodata.
- Ostuotsuste tegemist pärsib enim klientide majanduslik ebakindlus lähituleviku suhtes. Inimeste sissetulekud on vähenenud ja elukallidus on tõusnud.

Pakkumine

- Korterite müügipakkumiste hulk on eelmise poolaastaga võrreldes olnud stabiilne. Vähenenud on uute korterite pakkumine, sest arendajad on enamiku vabu kortereid ära müünud.
- Tüüpkorterite osas on jätkuvalt 1/3 sarnastest objektidest müügis tehinguhindade tasemest kõrgema hinnaga. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 10-15 protsenti.
- Uusi kortermaju ei ole Rakveres kesklinna piirkonnas ehitatud kolm aastat. Rekonstrueerimisel on äärelinnas (Mõisavälja linnasoas) üks korterelamu, mille müügiprotsessiga ei ole veel alustatud.
- Rakveres on müügil ca 10 uut korterit hinnavahemikus 735 - 1342 eur/m².

Üürikorterid

- Korterite üüriturg on aktiivne, nõudlus ületab pakkumise. Üürihinnad on jäänud võrreldes 2010. aasta II poolaastaga samaks.
- Suurem nõudlus on 1- ja 2-toaliste kõigi mugavustega korterite järele.

Eramud ja elamumaa

- Vanemate elamute tehinguhinnad jäid 2011. aasta poolaastal Rakveres vahemikku 25 500 - 55 000 eurot, rekonstrueeritud elamuga teostati I poolaastal üks tehing hinnaga 99 900 €.
- Rakvere linnas teostati I poolaastal üks tehing uue paariselamuga 108 650 € ja üks tehing ridaelamuboksiga hinnaga 53 000 €.
- Rakvere lähiümbruses on teostatud Sõmeru alevikus üks tehing ridaelamuboksiga hinnaga 51 129 eurot.
- Hoonestamata elamukruntidega on Rakveres teostatud I poolaastal üks tehing hinnaga 5,1 eur/m².
- Elamute müügiperiood on Rakveres ja linna lähiümbruses turutasemele vastava pakkumishinna korral 6-9 kuud.
- Tehingute arvu kasvu ja tehinguhindade tõusu II poolaastal ei ole ette näha.

Nõudlus

- Rohkem otsitakse heas või mõnel juhul ka rahuldavas seisukorras 30 000 - 60 000 eurot maksvaid kuni 120 m² suuruseid elamuid.
- Tehingute aktiivsus on aga jätkuvalt madal (enim tehinguid Rakveres – 1-2 ostu-müügilepingut kuus).

- Arvestades pakkumiste hulka, tunnetavad ostjad, et olulist hinnatõusu ei ole oodata ning viivitavad ostuotsusega. Enamik pakkumishindadest ületab tehinguhinnataset, kuid müüjad loodavad hinnatõusule.

Pakkumine

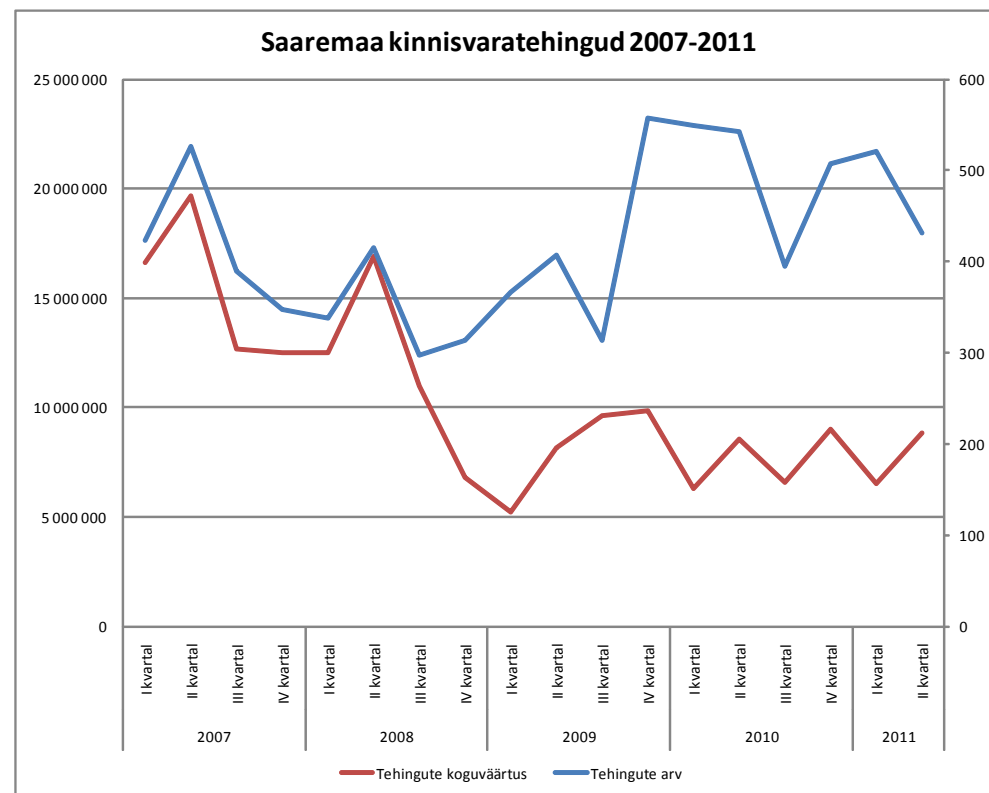
- Pakkumine on võrreldes eelnenud poolaastaga stabiilne – müügis on 55-60 objekti. Enim pakutakse müügiks vanemaid eramuid.
- Pakkumishindade muutusi ei ole toimunud. Sarnast tüüpi elamute pakkumishinnad erinevad kuni 30%.



Katuseakendega korterelamu Rakveres Tõusu tänaval

KURESSAARE

- 2011. aasta I poolaastal toimus Kuressaares 105 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 4 miljonit eurot.
- 2010. aasta esimese poolega võrreldes toimus kinnisvaratehinguid 15,4% enam, teise poolega võrreldes aga 11% vähem.
- 2009. aasta esimeses pooles aset leidnud kinnisvaraturu põhjaga võrreldes on turg elavnenud 7,1%. 2007. aasta buumiajaga võrreldes on turg kukkunud aga 48,5%.
- Kortereid müüdi Kuressaares aasta esimese poole jooksul 65 ning keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 609 eurot.
- Möödunud aasta esimese poolega võrreldes korteritehingute hulgas muutusi pole, küll aga tõusis ruutmeetri kaalutud keskmine hind 2,9%. 2010. aasta teise poolega võrreldes on korteriturg elavnenud 35,4%, ruutmeetrihind tõusis aga 13,3 protsenti.
- Käesoleva aasta esimeses pooles müüdi Kuressaares 13 eramut ja 7 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Keskmiselt maksab korter Kuressaare vanemas elamus 450-700 eurot ruutmeeter ja uues hoones 700- 830 eurot ruutmeetri kohta.
- Keskmise müügiperiood on 6 kuud, ülehinnatud korterite puhul aasta ja enamgi. Kui pakkumishind vastab turusituatsioonile, on müügiperiood 1-2 kuud.
- 2011. aasta II poolaastal jäävad pakkumishinnad stabiilseks, kuid toimuda võib mõningane ostuaktiivsuse kasv.

Nõudlus

- Saaremaal mõjutab müüki enim soodne hind. Sellele järgnevad ostuargumentidena elamu tüüp, asukoht, rõdu ning parkimiskoha olemasolu.
- Uue korteri ostul on peamiseks takistuseks aga olemasoleva kinnisvara müük.
- Viimase poolaasta jooksul on ostuaktiivsus hakanud kasvama. Samas on tuntav nii müüjate- kui ka ostjatepoolne hinnatõususootus.

Pakkumine

- Korterite müügipakkumiste hulk on 2011. aasta I poolaastal püsinud ühtlasel tasemel. Stabiilsena on püsinud ka hinnatase ning järjest enam on märgata, et sarnaste objektide eest küsitavad hinnad hakkavad võrdsustuma.
- Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 7 protsenti.

Üürikorterid

- Üüriturg on aktiivne ning eriti just suveperioodil ületab nõudlus selgelt pakkumise. Samas on hinnatase püsinud stabiilsena ning suurt tõusu ei ole toimunud.
- Enim nõutud on heas korras ja möbleeritud 1- ja 2-toalised korterid.

Eramud ja elamumaa

- Olenevalt asukohast ja hoone seisukorrast maksab eramu ruutmeeter poolaasta seisuga keskmiselt 445-480 eurot.
- Ridaelamuboksi eest maksti reeglina 380-480 eurot ruutmeetri kohta ning elamumaade hinnatase jääb 10-16 euro vahemikku ruutmeetri eest.
- Turutasemele vastava hinna korral kestab müügiperiood 6-8 kuud, soodsa hinna korral võib müügitehing ka kiiremini toimuda.

Nõudlus ja pakkumine

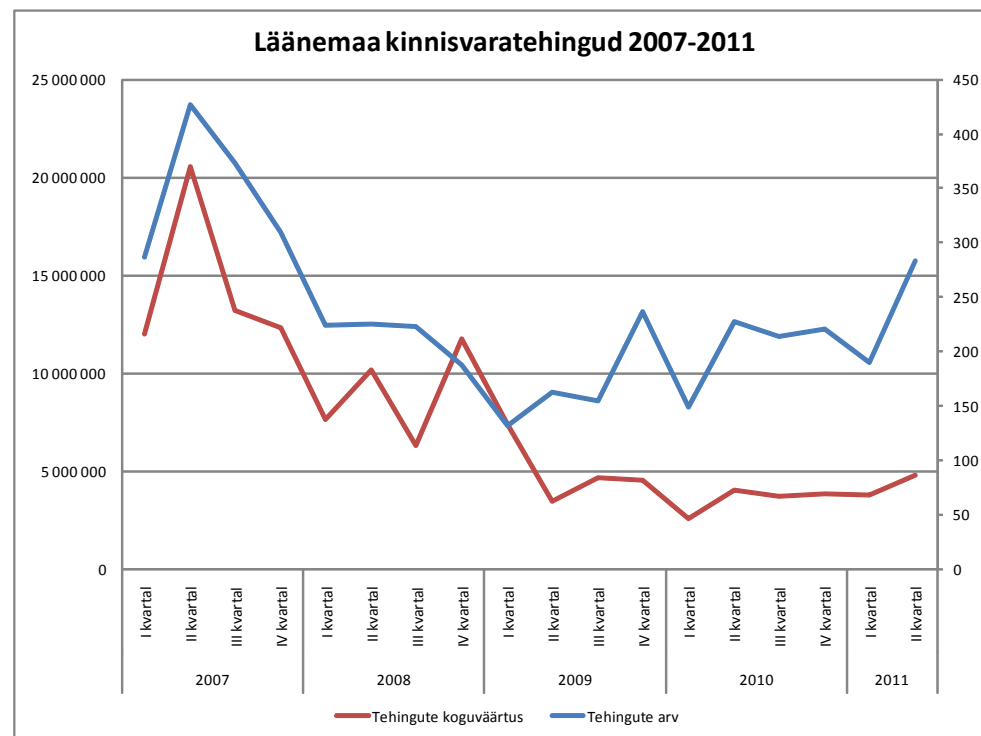
- Kõige enam otsitakse keskmises seisukorras, suure krundiga maju Kuressaare aedlinnas hinnaga kuni 85 000 eurot.
- Ostuaktiivsus on madal, müüjad ootavad pigem hinnatõusu.
- Müügipakkumiste arv ja hinnatase on püsinud poolaasta lõikes samal tasemel. Tõenäoliselt püsib eramu- ja elamumaaturg stabiilsena ka käesoleva aasta lõpuni.



Kortermaja Kuressaares Vana-Roomassaares

HAAPSALU

- Haapsalus toimus selle aasta esimeses pooles 67 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 1,9 miljonit eurot.
- 2010. aasta esimese poolega võrreldes tehti kinnisvaratehinguid 10,7 ja teise poolega võrreldes 16,2 protsenti vähem.
- 2009. aasta I poolaasta kinnisvaraturu põhjaga võrreldes on tehinguaktiivsus tõusnud 31,4 protsenti. Võrreldes buumiajaga 2007. aasta esimeses pooles, tehti Haapsalus 63,2% vähem kinnisvara ostu-müügitehinguid.
- Kortereid müüdi käesoleva aasta esimeses pooles 45 ja keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 409 eurot.
- 2010. aasta I poolega võrreldes tõusis korterituru tehinguaktiivsus 4,6 protsenti, kuid ruutmeetri mediaanhind langes 9,9%. 2010. aasta teise poolega võrreldes langes korteritehingute hulk 10 ja keskmine ruutmeetrihind 2,6 protsenti.
- Aasta esimese poole jooksul müüdi Haapsalus 6 eramut ja 1 elamukrunt.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- 2011. aasta I poolaastal maksis vanemas majas asuva korteri ruutmeeter keskmiselt 350, uuemas majas paikneva korteri ruutmeeter aga 500 eurot.
- Turuhinnale vastava pakkumishinna korral leidis korter uue omaniku keskmiselt 4-12 kuuga.
- Alanud poolaastal võib tehinguaktiivsus mõnevõrra tõusta, sest omanikud on altimad hinda langetama.

Nõudlus

- Haapsalus on korteri ostuargumendid tähtsuse järjekorras: asukoht, hind, maja maine, lisaväärtused ja korrus. Peamine takistus ostu sooritamiseks on aga piisava laenusumma mittedaamine.
- Ostuaktiivsus on madal, kuid siiski veidi suurem kui möödunud aastal. Ostuhuviline tunnetab turgu hästi ja vastavalt sellele ka tingib. Müüja aga soovib tihti oma korterit 30% turutasemest kallimalt pakkuda.

Pakkumine

- Korteripakkumiste arv on vaadeldaval poolaastal olnud stabiilne. Märkimisväärselt on aga müüki pandud järjest enam väga heas seisukorras kortereid.
- Sarnaseid kortereid on igas hinnaklassis, mis tähendab, et hinnavahe on suur. Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on seetõttu keskmiselt 25-30 protsenti.

Üürikorterid

- Üüriturg on Haapsalus stabiilselt aktiivne. Osa üürnikest vahetab korterit suhteliselt tihti. Hinnatase on võrreldes 2010. aasta II poolaastaga jäänud samaks.
- Enim on nõutud kas odavad ahjuküttega korterid või siis kallid mereäärsed elamispinnad.

Eramud ja elamumaa

- Vanemad eramud maksavad Haapsalus keskmiselt 40 000-50 000 eurot, uuemate tehinguhinnad aga algavad 100 000 eurost.
- Ridaelamubokside hinnad algavad 100 000 eurost.
- Elamumaa hinnavahe on piirkonnas suur. Kui maakonnas maksab ruumteeter maad 1 euro, siis Haapsalus küündivad hinnad kuni 140 euroni ruutmeetri eest.
- Keskmine müügiperiood sõltuvalt asukohast ja turutasemele vastavast pakkumishinnast on 4-20 kuud.

Nõudlus

- Kõige enam otsitakse üldisest turutasemest odavamaid eramuid, mistõttu on ostuaktiivsus ka madal.
- Võib arvata, et alanud poolaastal kallimate majade hinnad langevad, kuid ostuaktiivsus jääb praegusega sarnaseks.

Pakkumine

- Pakkumiste hulk on stabiilne. Enim on müügil kerget renoveerimist vajavaid vanemaid maju.
- Sarnaste objektide pakkumishindades on suuri erinevusi, kuid need on vähenemas.



Renoveeritud elamu Haapsalus Tiigi tänaval

ÄRIPINNAD

Tallinn

Büroopinnad

• 2011. aasta I poolaastal olid üürihinnad kesklinna A+ büroohoonetes vahemikus 12-15 eur/m², A-klassi hoonetes 9-12 eur/m² ja B-klassi büroomajades 6-9 eur/m². Vakants A+ ja A klassi büroohoonetes on 10%, B-klassi pindadel 30-35%.

• Lasnamäel asuvad, kõrgema kvaliteediga A-klassi büroopindade hinnad on vahemikus 8-12 eur/m² (peamiselt Ülemiste City), A-klassi pinnad vahemikus 6-8 eur/m² ja B-klassi büroomajad 4-6 eur/m². Vakants on A+ majades 10%, A-klassi hoonetes 15-20% ja B-klassi pindade osas 35%.

• Põhja-Tallinnas on A-klassi pindade hinnavahemik 8-12 eur/m², B-klassil 4-8 eur/m² ning C-klassil 3-4 eur/m².

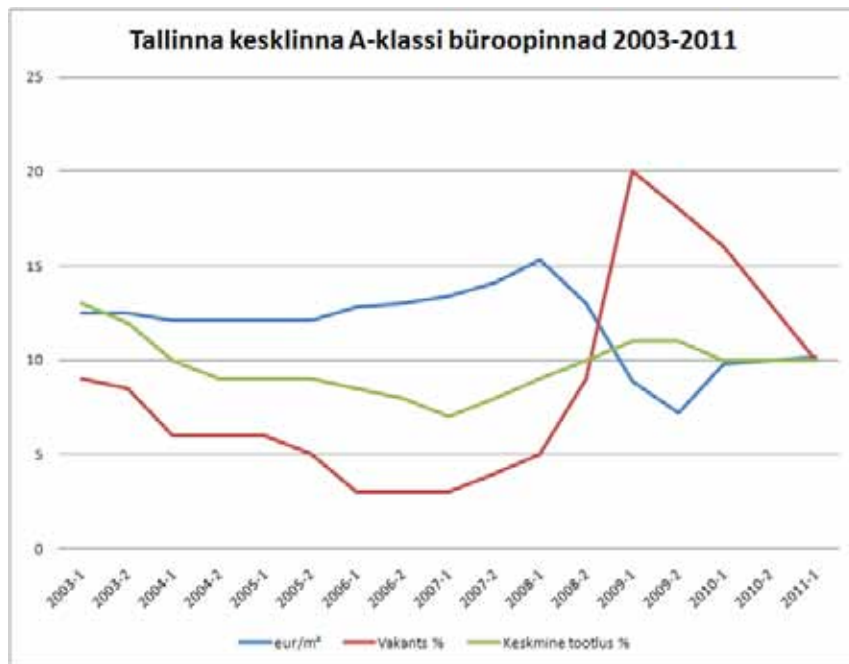
• Mustamäel, Haaberstis ja Kristiines on A-klassi büroohoonete hinnatase vahemikus 5-10, B-klassil aga 1,3-5 eurot ruutmeetri eest. Vakantsus on erinevate piirkondade A-klassi hoonetes keskmiselt 10-15%, B-klassi büroohoonetes 30-40%.



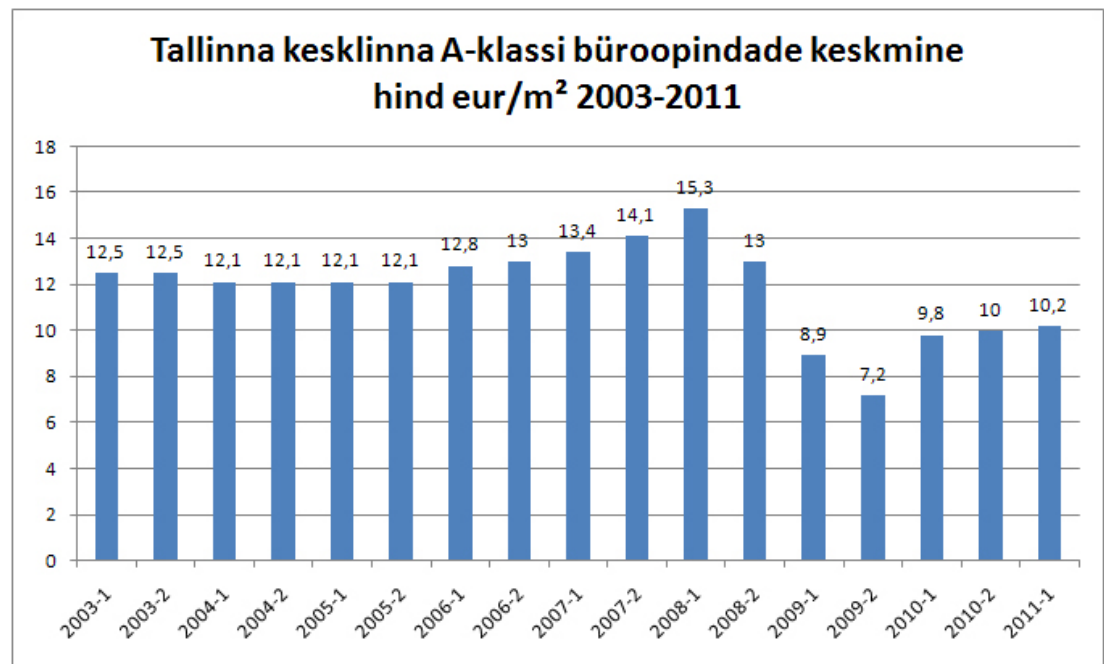
Triumph Plaza ärikeskus Tallinnas Narva maanteel

Tallinna büroopinnad

	Hinnamuutus poolaastaga	Vakants muutus poolaastaga	Hinna- prognosis	Vakantsi prognosis
A+	↗	↘	↗	↘
A	↗	↘	↗	↘
B	↔	↔	↔	↔



Allikas: Uus Maa



Allikas: Uus Maa

Kaubanduspinnad

- Kesklinnas on kaubanduspindade üürihinnad vahemikus 9-20 eur/m², hind sõltub eelkõige asukohast. Kaubanduskeskustes võib ruutmeetrihind küündida ka üle 20 euro. Vakants on madal heades asukohtades, samas seisavad juba pikemat aega tühjalt mitmed teiseses asukohas paiknevad pinnad.
- Haaberstis, Kristiines ja Mustamäel on pakkumishindade vahemik 3-10, mõningatel juhtudel 14-16 eurot ruutmeetri eest. On olnud ka väikesi kauplusepindu, mille hinnaks 30 eurot ruutmeetri eest. Vakantsus on kuni 5%.

Lao- ja tootmispinnad

- Tootmis- ja laopindade hinnatase sõltub pakutava objekti suuruselt ja ligipääsetavusest. Hinnad jäävad kesklinna, Põhja-Tallinna ja Lasnamäe piirkonnas vahemikku 2,5-7 ning Haaberstis, Mustamäel ja Kristiines aga 1,15-5,2 eurot ruutmeetri eest.
- Vakantsus on kõrge eriti suuremate pindade osas, mis ei ole heas seisukorras. Enim on nõutud heas asukohas väiksemad ladu/kontor tüüpi pinnad suuruses 40-130 ruutmeetrit.



Marienthali keskus Tallinnas Mustamäe teel

Nõudlus

- Enim nõutud ja seega ka kõige kiiremini (kuni 2 kuud) uue üürniku leidvad objektid on käidavas asukohas kaubandus- ja tootlustuspinnad. Samuti otsitakse väikesi büroosid suurusega 15-35 ruutmeetrit ning kaubandus/büroo/ladu tüüpi pindu suurusega kuni 200 ruutmeetrit. Lääne-Tallinnas on suurem nõudlus ka uute, kvaliteetsete ja väiksema üldpinnaga ladude järele.
- Büroopindade turg on väheaktiivsem, objektid, eriti suured A+ klassi üüripinnad leiavad üürniku pikema perioodi jooksul, sest sinna ei sobi iga soovija näiteks oma ärispetsiifikast tulenevalt. Seda isegi juhul, kui üürnik oleks 100% maksujõuline.
- B klassi büroole leiab üürniku 2-4 kuuga, kui üüritava pinna suurus ei ületa 70 ruutmeetrit.
- Kaubanduspindade osas on üüriaktiivsus suurenenud, samuti väiksemate ladude sektoris. Büroopindade üüriturg on stabiilne.
- Aktiivsus on selgelt langenud suuremate ladude ja tootmispindade osas.

Pakkumine

- Lasnamäel ja Põhja-Tallinnas on enim pakkumisel büroo- ja laopindu, Lääne-Tallinnas aga peamiselt kehvema kvaliteediga lao- ja tootmispindu. Pakkumine on kasvanud ka kaubanduspindade osas, kuid enamasti leitakse neisse üürnikud ka suhteliselt lühikese ajaperioodi jooksul.

- Büroo-, tootmis- ja laopindade sektorites on pakkumiste hulk võrreldes 2010. aastaga stabiilne. Mustamäel, Haaberstis ja Kristiines on suurenenud aga kehvema kvaliteediga äripindade pakkumiste hulk, samas kui A-klassi büroopindu jääb üüriturul vähemaks.
- Pakkumishindades on 2011. aasta I poolaasta jooksul toimunud suurim muutus kesklinna A+ büroopindade osas, mis on tõusnud. Teistes sektorites ei ole erilisi muutusi toimunud ning hinnatase on pigem stabiilne.

Prognoos alanud poolaastaks

- Ettevõtete omanikud hindavad üha enam kvaliteeti ja on valmis selle eest maksma, seetõttu võib eeldada, et A-klassi büroode vakantsus võib veelgi väheneda. Sel põhjusel võib tõusta A-klassi büroopindade hinnatase.
- Kuna hetkeseisuga ei ole Tallinna kesklinnas või selle lähiümbruses valmimas ühtegi suuremat büroohoonet, ei ole turule saabumas ka pindu, mis võiksid üldist hinnataset langetada.
- Stabiilselt jätkub nõudlust väiksematele büroodele suuruses 15-30 ruutmeetrit.
- Laopindade sektoris olulisi muutusi ette näha pole. Sügisel võib mõneks ajaks tõusta nõudlus väiksemate ladude järele.

TARTU

- **Tartu A ja A+ taseme büroopinnad asuvad kesklinnas ja nende hinnatase jääb 10 euro tasemele ruutmeetri eest. Vabu pindu on pakkumisel 3000-4000 ruutmeetrit.**
- B ja madalama klassi büroopindade hinnatase kesklinnas ja selle lähiümbruses jääb vahemikku 5-8 eurot ruutmeetri kohta. Vakantsus on 3000-3500 ruutmeetrit. Kesklinnast kaugemal asuvate büroopindade ruutmeetrihinnad jäävad üldjuhul vahemiku 2,5-5 eurot. Pakkumisel on enam kui 10 000 ruutmeetrit vaba pinda.
- Kaubanduspindade üüritase kõigub vahemikus 3,2 - 19 eurot ruutmeetri kohta. Äärelinnas jääb hinnatase peamiselt 3,2-5 euro vahele ning kesklinnas ja selle lähinümbruses 8-10 euro vahemikku. Üksikutel juhtudel on üürihind vahemikus 15-19 eurot ruutmeetri eest.
- Vakantsus äärelinnas on suurem kui kesklinnas ja selle lähiümbruses. Jätakuvalt puudub võimalus leida suurtes keskustes vaba kaubanduspinda.
- Tootmis- ja laopindade hinnatase jääb üldjuhul vahemikku 2,23-3,2 eurot ruutmeetri eest.

Renoveeritud büroohoone Tartus Vasara tänaval

- Laopindu on mahult pakkuda rohkem, kui on nõudlust, kuid sobivaid ruume nende seast on sageli raske leida. Sellest tulenevalt võib öelda, et tegelikult ületab tänase päeva seisuga nõudlus pakkumise, mis omakorda on tootmis- ja laopindade hinnataseme kõrgele viinud.
- Hind, mida ollakse valmis maksma, jääb üldjuhul vahemikku 2,23-2,5 eurot, kuid omanike soovitud hind kvaliteetse pinna eest algab 2,87 eurost ruutmeetri kohta.



Nõudlus

- Kõige suurem nõudlus on kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele, mille üürihind on 2,5 eurot ruutmeetri eest.
- Üüriaktiivsus on olnud väikeses, kuid pidevas kasvutrendis. Näeme ette tootmis- ja laopindade nõudluse suurenemist, hinnatõusu ei ole oodata.

Pakkumine

- Kvaliteetsele ja sobiva hinnaga ruumile oleks klient enamasti kohe olemas. Probleemiks võib osutuda üürihinnale liiga kõrge hind, mis pikendab kliendi leidmise aega.
- Pakkumiste arv on stabiilne. Enim on turul büroopindu, mille kogumaht on 20 000 ruutmeetrit.
- Pakkumishindades on suurimad muutused toimunud tootmis- ja laopindade sektoris, kus üürihinnad on esimese poolaasta jooksul tõusnud ca 10%, üksikutel juhtudel isegi kuni 30%.

Prognoos alanud poolaastaks

- Büroopindade nõudluse osas suurt kasvu oodata pole. Ärimaade osas võib oodata nõudluse teket, mis siiani on puudunud.



Hoonestamata kinnistu Tartus Tähtvere vallas

PÄRNU

- **Büroorumide** üürihinnad on vahemikus 2,5– 5,5 eurot ruutmeetri eest. Vanantsus on kogu Pärnu üüripinnast keskmiselt 50%.
- **Kaubanduspindade** üüritase jääb keskmiselt 5- 10 euro vahemikku ruutmeetri eest. Vakants on 80%.
- **Tootmis- ja laopindade** üürihinnad algavad 1, 5 eurost ruutmeetri kohta. Keskmine vakants on 30%.

Nõudlus ja pakkumine

- Üüriaktiivsus on võrreldes 2010. aasta II poolaastaga stabiilne. Enim on nõutud kaubanduspinnad, mis asuvad kesklinnas ja paiknevad hoonete I korrusel.
- Pakkumisel on aga enim büroopindu, kusjuures hindades muutusi toimunud ei ole.
- 2011. aasta II poolaastal tõenäoliselt olulist äripindade nõudluse kasvu ega ka langust näha pole.

Uus büroomaja Pärnus Päriniidu tänaval

JÕHVI

- Jõhvis on müüdud 5 ärihoonet hinnaga 120 – 528 eur/m² hoone netopinna arvestuses. Äripindade vakantsus on 10-30%. Üürniku leidmine võtab sõltuvalt pakutava asukohast ja hinnatasemest aega pool kuni kaks aastat.
- Enim otsitakse Ida-Virumaal büroopindu. Hinnatase on jäänud samaks, kohati ka kasvanud.



Viljandi

- **Büroopindade** segmendis oli poolaasta lõikes küll huvi kasvu märgata, kuid tehinguteni jõuti harva. Kesklinna keskmine üüritase jääb 3,5 eur/m² juurde. Ostu-müügi tehinguid antud pindadega ei toimu. Vakantsus ca 20%.
- **Kaubanduspindade** sektor on väheaktiivne, kaupmehed ei soovi võtta riske. Seni keskmiseks hinnaks peetud 6,4 eurot ruutmeetri eest, millele lisanduvad kommunaalkulud, peetakse kalliks. On kaupmehi, kes võtavad riski, kuid täheldada võib hulgaliselt loobumisi pärast lühikest üüriperioodi. Ostu-müügitehinguid ei toimu. Vakantsus on ca 5-10%.
- Üürniku leidmine äripinnale Viljandis võtab aega keskmiselt 6-12 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Poolaasta lõikes on enim huvi üles näidatud büroopindade üürimise vastu ning tõenäoliselt on see nii ka alanud poolaastal. Olulist aktiivsuse suurenemist ei ole ette näha.
- Äripindade pakkumises pole poolaastaga olulisi muudatusi toimunud. Enim on pakkumisel büroopindu.



Büroo- või kaubanduspind Viljandis Lossi tänaval

RAKVERE

- **Büroopindade** sektoris on sõlmitud lepingute üürihind B-klassi pindadel vahemikus 3 - 5 eur/m² kuus, A-klassi pindadel 6 -7 eurot ruutmeetri eest kuus. Vakantsus äärelinna objektidel ca 40-50% ja kesklinna lähipiirkonna objektidel ca 20-30%.
- **Kaubanduspindade** osas on nõudlus väga väike, mõnedes kaubanduskeskustes saab hea mainega kaupmees üüripinna käivitusperioodil kuutasuta, tasudes vaid kommunaalmaksud. Tavakliendile on üüripinnad kesklinnas pakkumisel B-klassi pindadel 3 – 5 eur/m² kuus.
- Mitteatraktiivse asukohaga hoonete üürihinnad on langenud ja taoliste objektide vakantsus on suurenenud.
- **Tootmis- ja laopindade** üürihinnad jäävad vahemikku 0,7 - 1,5 eur/m² kuus.
- Olenevalt objekti tüübist kulub üürniku leidmisele 3-6 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Rakveres otsitakse enim väiksemaid bürooruume. Üüriaktiivsus on kuude lõikes mõnevõrra kõikunud, kuid on poolaasta lõikes jätkuvalt madal.
- Pakkumiste arv on I poolaastal olnud stabiilne. Enim on pakkumisel Rakvere äärelinna kaubandus- ja büroopindu.
- Pakkumishindades pole võrreldes 2010. aasta II poolaastaga olulisi muutusi toimunud. Kaubandus- ja büroopindade puhul tehakse ka edaspidi rohkem eripakkumisi käivitamisperioodiks.

Proгноос

- Püsib surve üürihindade langusele. Prognoosime äripindade üüriturul jätkuvalt väikest nõudlust ja suurt pakkumist.

KURESSAARE

- **Büroopindade** hinnavahe on sõltuvalt asukohast ja kvaliteedist 6-13 eurot ruutmeetri eest. Vakants on keskmiselt 10-15%.
- **Kaubanduspindade** ruutmeeter maksab Kuressaares olenevalt asukohast 6-13 eurot. Vakantsus on 10-15%.
- **Tootmisruumide** hinnavahe on 2-4 eur/m². Vakantsus keskmiselt 30 protsenti.
- Keskmiselt kulub üürniku leidmisele 8-12 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Üldjoontes on üüriaktiivsus ja hinnatase Kuressaares stabiilne ning nõnda on see ka alanud poolaastal. Nõutuim üüriobjekt on kesklinnas peatänava ääres asuv äripind.
- Äripindade pakkumiste hulk ning hinnatase on võrreldes 2010. aasta II poolaastaga olnud stabiilne. Enim on pakkumisel tootmishooneid ja laopindu.



Hotell Kuressaares Vallimaa tänaval

HAAPSALU

- **Büroopindade** hinnad algavad Haapsalus 5 eurost ruutmeetri eest ning mida rohkem kesklinnas, seda kallimaks hinnatase muutub.
- **Kaubanduspindade** hinnatase on väga erinev, palju sõltub läbirääkimistest. Vakants on väike, enamik pindadest on kohalike ettevõtete kasutuses.
- **Tootmispindu** on pakkumisel vähe ja madalate hindadega. Eelistatud on soodsa hinnaga pinnad, mis asuvad Haapsalu piiridest väljas.
- Keskmiselt kulub äripinnale üürniku leidmiseks 2 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Enim nõutakse heas asukohas paiknevaid kaubanduspindu. Pidevalt otsitakse paremaid üüripindu ning kui midagi pakkumisele tuleb, siis see leiab kiirelt uue üürniku.

- Pakkumiste arv on stabiilne, enim on saadaval väiksemaid büroopindu. Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga on hinnatase samas suurusjärgus. Lõplik üürimaksumus selgub aga läbirääkimiste tulemusel.
- 2011. aasta II poolaastal võib nõudlus äripindade osas suureneda, sest mitmed ettevõtted on otsimas uusi üüripindu.



Äripind Läänemaal Ridala vallas

PROGNOOS

- 2011. aasta II poolaasta tuleb pigem stabiilne. Kuigi tehinguaktiivsus on tõusmas, ei tähenda see märkimisväärset hinnatõusu.
- Korteriturul jätkub uute arendusprojektide valmimine ning alustamine. Tallinnas kandub ehitustegevus kesklinnast äärelinna. Tartus ja Pärnus on valmimas väikesemahulisi korterelamute arendusprojekte.
- Madala reaalpalga ja buumiajast oluliselt karmima pankade laenupoliitika tõttu eelistavad paljud korteristjad soodsama hinnaga kapitaalselt remonditud paneelelamute kortereid uutele korteritele.
- Eramuturg jätkab stabiilselt, üha nõutavamaks objektiks saab linnalähedane korraliku infrastruktuuriga piirkonnas asuv maja. Välja arendamata keskkonnaga nn põlluarendused kaotavad populaarsust ning jätkavad odavnemist.
- Elamumaaturg on väheaktiivne ning aktiveerumist ette näha ei ole.
- Üüriturg jätkab aktiivsena ja mõningates segmentides ületab nõudlus pakkumise. Seoses tudengite üüriturule saabumisega toimub septembris kerge tõus.
- Üha enam nõutakse kvaliteetseid büroopindu ja käidavas kohas kaubanduspindu, samas kui teiseses asukohas paiknevate äripindade vakantsus suureneb.



Käesoleva turuülevaate on koostanud UUS MAA KINNISVARABÜROO. Turuülevaate eesmärk on jagada informatsiooni ning see ei pretendeeri turu ning sündmuste veatule kirjeldamisele. Info, millel ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis on meie arvates usaldusväärsed, kuid me ei saa garanteerida nende eksimatust. UUS MAA Kinnisvarabüroo ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otseste või kaudsete kahjude korral. Uus Maa Kinnisvarabürool ei ole kohustust esitatud informatsiooni täiendada, parandama ega ajakohastama. Trükise “Eesti kinnisvaraturu ülevaade. Juuni 2011” autoriõigused on kaitstud. Selle väljaande või mõne selle osa paljundamine (elektrooniliselt, mehaaniliselt või muul moel kopeerides), salvestamine ja levitamine on lubatud vaid UUS MAA Kinnisvarabüroo kirjalikul loal.

Värskeim kinnisvarainfo:

www.uusmaa.ee