

Uus Maa 2011. aasta II poolaasta kinnisvaraturu ülevaade



Sisukord

Uus Maa 2011. aasta II poolaasta kinnisvaraturu ülevaade	3	Nõudlus	23	RAKVERE	33	ÄRIPINNAD	43
MÄRKSONAD	3	Pakkumine	23	Korterid	34	Tallinn	43
EESTI	4	Proгноос	23	Nõudlus	34	Nõudlus	44
TALLINN	5	NARVA	24	Pakkumine	34	Pakkumine	44
Korterid	7	Korterid	25	Üüriturg	35	Proгноос	45
Kesklinn	7	Nõudlus	25	Proгноос	35	TARTU	47
Nõudlus	8	Pakkumine	25	Eramud ja elamumaad	36	Nõudlus	48
Pakkumine	8	Üüriturg	25	Nõudlus	36	Pakkumine	48
Uusarendused	9	Proгноос	25	Pakkumine	36	Proгноос	48
Üürikorterid	10	Eramud ja elamumaad	26	KURESSAARE	37	IDA-VIRUMAA	49
Proгноос	10	Nõudlus	26	Korterid	38	Nõudlus ja pakkumine	49
Äärelinn	12	Pakkumine	26	Nõudlus	38	PÄRNU	50
Nõudlus	13	PÄRNU	27	Pakkumine	38	Nõudlus ja pakkumine	50
Pakkumine	13	Korterid	28	Üüriturg	38	Proгноос	50
Uusarendused	14	Nõudlus	28	Proгноос	38	VILJANDI	51
Üürikorterid	15	Pakkumine	28	Eramud ja elamumaad	39	Nõudlus ja pakkumine	51
Proгноос	15	Üüriturg	28	Nõudlus	39	Proгноос	51
Eramud ja elamumaad	16	Proгноос	28	Pakkumine	39	RAKVERE	52
Nõudlus	17	Eramud ja elamumaad	29	HAAPSALU	40	Nõudlus ja pakkumine	52
Pakkumine	17	Nõudlus	29	Korterid	41	Proгноос	52
Proгноос	17	Pakkumine	29	Nõudlus	41	KURESSAARE	53
TARTU	18	Proгноос	29	Pakkumine	41	Nõudlus ja pakkumine	53
Korterid	19	VILJANDI	30	Proгноос	41	HAAPSALU	54
Nõudlus	20	Korterid	31	Eramud ja elamumaad	42	Nõudlus ja pakkumine	54
Pakkumine	20	Nõudlus	31	Nõudlus	42	Proгноос	54
Uusarendused	21	Pakkumine	31	Pakkumine	42		
Üüriturg	22	Üüriturg	31	Proгноос	42		
Proгноос	22	Proгноос	31				
Eramud ja elamumaad	23	Eramud ja elamumaad	32				
		Nõudlus	32				
		Pakkumine	32				
		Proгноос	32				

Uus Maa 2011. aasta II poolaasta kinnisvaraturu ülevaade

MÄRKSONAD

- 2010. ja 2011. aasta II poolaasta olid kinnisvara ostu-müügitehingute hulga põhjal sarnased. Kui tunamullu kergitas aktiivsust euro peatne saabumine, siis mullu muutis turu elavaks märgatavalt kasvanud investorite hulk.
- Kinnisvaraturgu iseloomustas ebakindluse kasv ja mure eurotsooni tuleviku pärast.
- Korteriturule ilmusid kohalikud väikeinvestorid, kes paigutasid oma sääste odavamatesse elamispindadesse.
- Üüriturg saavutas sügisel uue tipu, tekkis kvaliteetsete korterite defitsiit. Suurt hinnatõusu ei toimunud.
- Uusarenduste turul pöörati aina rohkem rõhku kvaliteedile, mitte kvantiteedile.
- Büroopindade turul on suurenenud nõudlus A-klassi kontoriruumide järele, mis on kaasa toonud üürihindade tõusu.



2-toaline eriprojektiga üürikorter Tallinnas

Eesti

- 2011. aasta II poolaasta oli Eesti kinnisvaraturul mõnevõrra aktiivsem kui sama periood 2010. aastal. Kui tunamullu kerkis kogu Eestis ostu-müügitehingute hulk üle 3000 vaid detsembris, siis 2011. aastal ületas tehingute hulk antud piiri augustist aasta lõpuni.

- Teist poolaastat iseloomustas ebakindlus tuleviku suhtes, mistõttu kinnisvaraturule ilmus oma vabu sääste investeerivaid eraisikuid. Seetõttu muutus turg aasta lõpu poole üha aktiivsemaks.

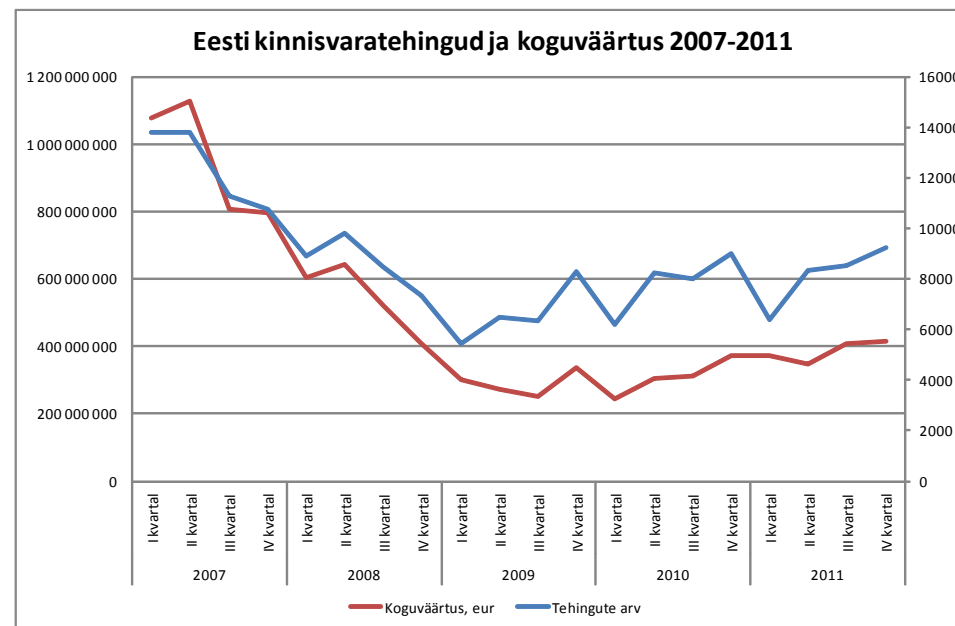
- Kokku teostati 2011. aasta II poolaastal 17 747 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 4,2% enam kui tunamullu samal ajal (2010. aasta II poolaastal tehti 17 025 tehingut).

- Kinnisvara müüdi kokku 824 miljoni euro väärtuses, mis on 20 protsenti enam kui ülemöödunud aasta samal perioodil (684 miljonit eurot 2010. aasta II poolaastal).

- Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mis oli kinnisvaraturul raskeim periood, mil teostati 11 926 kinnisvara ostu-müügitehingut, on tehingute hulk kasvanud 49 protsenti. Võrreldes buumiaegse tippajaga 2007. aasta I poolaastal, mil kokku tehti 27 587 kinnisvara ostu-müügitehingut, on tehingute hulk kahanenud 36%.

- Vaadeldaval poolaastal müüdi üle Eesti kokku 7052 korteriomandit, mis on võrreldes 2010. aasta II poolaastaga, mil omanikku vahetas 6907 korterit, 2,1% enam. Kui 2010. aasta teise pooles maksis ruutmeetri mediaanhind 628 eurot, siis 2011. aasta II poolaastal 691 eurot. See teeb aastaseks tõusuks 10 protsenti.

Kui 2010. aasta II poolaastal andis kinnisvaraturul tooni euroootus, siis 2011. aastal enam uued korterid ja majad, samuti osteti rohkem keskmisest kallimaid eramuid ja ärihooneid. See tingis ka tehingusummade ning rahaliste mahtude kasvu.



Allikas: Maa-amet

Tallinn

- 2011. aasta II poolaastal sõlmiti Tallinnas kokku 4956 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis rahalises mahus on 412 miljonit eurot. Võrreldes sama perioodiga 2010. aastal, mil teostati 4558 tehingut, on tehingute hulk kerkinud 8,7%. Tehingute rahaline kogusumma on tõusnud aastaga 26% (2010. aasta II poolaastal oli tehingute koguväärtus 327 miljonit eurot).

- Teisel poolaastal müüdi kokku 3188 korterit, kaalutud keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 943 eurot.

- Aastaga on tehinguaktiivsus korteriturul kerkinud 2,6% (3107 tehingut 2010. aasta teises pooles). Keskmise ruutmeetri mediaanhind tõusis aga 13,3% (2010. aasta samal perioodil 832 eurot), mis on otseselt tingitud uute korterite suurenenud müügihulgast.

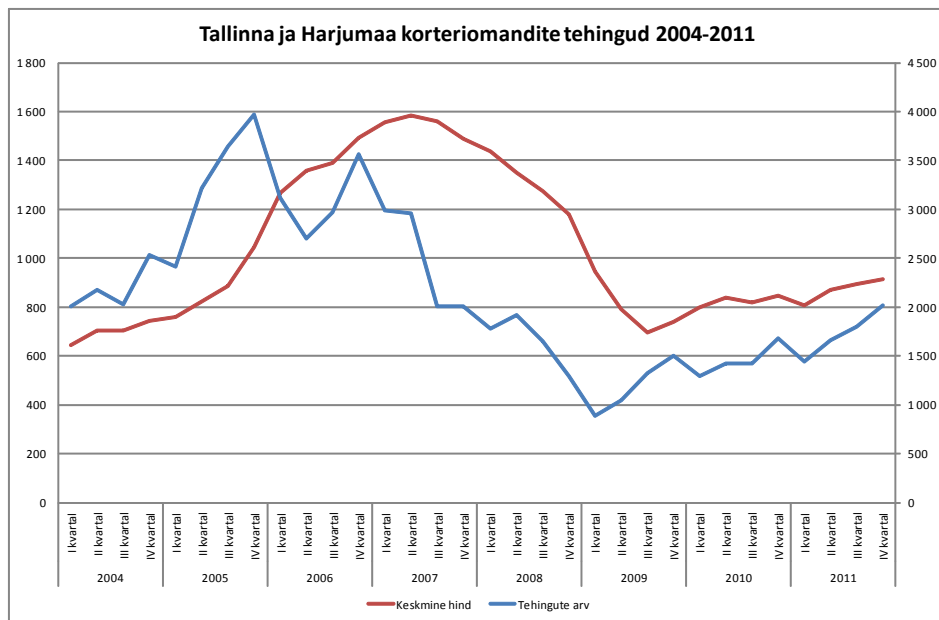
- Korteuriturul oli aasta teises pooles aktiivseim piirkond Kesklinn, kus müüdi 843 korterit. Sellele järgnesid Lasnamäe 705 ja Põhja-Tallinn 498 tehinguga.

- Kalleim piirkond on jätkuvalt Vanalinn, kus korteri keskmine ruutmeetri mediaanhind oli teisel poolaastal 2104 eurot, millele järgneb Kadrioru 1531 euroga. Odavamad piirkonnad on Lasnamäe (765 eur/m²) ja Haabersti (863 eur/m²).

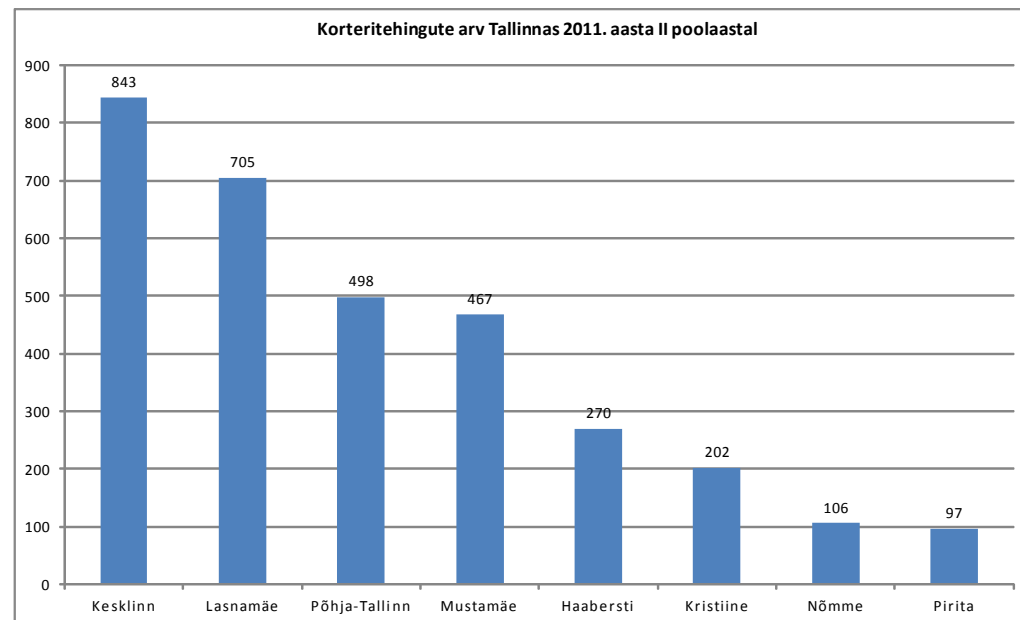
- Tallinnas müüdi 2011. aasta II poolaastal 192 eramut, mille kaalutud keskmiseks müügihinnaks kujunes 155 000 eurot. Elamukrunte müüdi 66, keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks 65,7 eurot.



Värskest renoveeritud kortermaja Tallinnas Mardi tänaval



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

Korterid

Kesklinn

- Korterite hinnatase kesklinnas on piirkonniti väga erinev. Näiteks uushoonetes maksab ruutmeeter vahemikus 1800-2400 eurot, Rotermanni kvartalis või Tornimäel aga 2500-3800 eurot. Vanemates majades asuvate korterite hinnaskaala on aga väga lai, hõlmates sõltuvalt elamu tüübist ja asukohast vahemikku 800-3200 eurot ruutmeetri eest.
- Mõnevõrra erinevad keskmisest aga kesklinna puitasumite korterite hinnad. Näiteks Kassisabas on vanemas majas asuvate korterite hinnavahemik 1200-1600 eur/m², uuslamutes aga 1600-2100 eur/m². Kadriorus on renoveeritud korterite hinnaskaala vahemikus 1900-2900 eur/m², uuslamutes aga 1900-3000 eur/m².
- Korterite müügiperiood, kui turuväärtus ja pakkumishind on tasakaalus, on keskmiselt 3 kuud, kuid tehinguid tehakse ka lühema ajaga. Kui korterile on määratud turuväärtusest oluliselt kõrgem hind, siis on ka müügiperiood pikem.



3-toaline korter Tornimäel 21.korrusel

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on tähtsaimateks argumentideks korteri hind, asukoht, parkimiskoha olemasolu, energiasäästlikkus ja kõrvalkulude suurus.
- Suurimaks takistuseks ostu sooritamisel on ebakindlus tuleviku ees – viimasel hetkel võidakse ka tehingust loobuda. Samuti on juhtumeid, kus finantsasutusest laenu saamine pole võimalik.
- Aasta lõpu poole küsiti enam remontivajavaid kortereid ruutmeetrihinnaga kuni 1000 eurot.
- Välismaalaste kõrval on rohkem investeerima asunud ka kohalikud inimesed. Üldine arusaam turuhindadest on ostjail väga hea.

Pakkumine

- Kortrite müügipakkumiste hulk oli aasta teises pooles suurem kui esimesel poolaastal, kuid novembris ja detsembris algas taas vähenemine. Enim on pakkumiste hulka mõjutanud uusarendused, mida aasta keskel hoogsalt müüma asuti. Kuna aga investorid nii Eestist kui ka mujalt riikidest olid teisel poolaastal aktiivsed, müüdi kvaliteetseid või hea hinnaga kortereid palju, mistõttu müügis olevate objektide arv hakkas aasta lõpu poole vähenema.

- Pakkumishinnad ei ole vaadeldud poolaasta jooksul oluliselt muutunud. Kui perioodi keskel, augustis-septembris, oli märgata mõningast hinnalangust, siis aasta lõpu poole hakkas hinnatase taas kerkima. Liikumised üles- või allapoole on olnud suhteliselt väikesed ning võrreldes 2011. aasta esimese poolega sarnasel tasemel.
- Pakkumishinnad on sarnaste objektide puhul enamasti ühel tasemel, kuid aeg-ajalt esineb ka suuri hinnaerinevusi, mille põhjuseks on müüjate hinnamäärangud, mis lähtuvad investeeringutest ja emotsioonidest, mitte turusituatsioonist.
- Pakkumis- ja tehinguhinna vahe sõltub korteri atraktiivsusest ja turuhinnale vastavusest, seetõttu pole kesklinnas kindlat keskmist protsenti. Paljudel juhtudel on pakkumis- ja tehinguhinna vahe siiski olnud 3-5%, kvaliteetsete korterite puhul enamasti ei kaubelda. Ülehinnatud korterite osas võib vahe ulatuda aga 15 protsendini.

Uusarendused

• **Uusarenduste turg oli teisel poolaastal väga aktiivne. Palju oli müügis nii eelneva aasta jooksul valminud uusi kortereid kui ka vaadeldaval perioodil müüki tulnud elamispindu.**

• Kui varem oli uusarenduste puhul oluline kvantiteet, siis pärast kinnisvaraturu madalseisu on tähtsaks saanud kvaliteet. Suurem hulk uusarendusi rõhub heale arhitektuurile ja ehituskvaliteedile. Teisel poolaastal müüdi palju suure üldpinnaga kallima hinnaklassi kortereid renoveeritud või uutes elamutes.

• Renoveeritud vanematest elamutest võib näitena tuua arhitekt Karl Burmani 20. sajandi esimesel poolel valminud kivimajad Kreutzwaldi tänaval, puitelamud Kadriorus Köleri ja Vesivärava tänaval ning mahukamad rekonstrueerimised vanalinnas Pikk 36 ja Pagari I.

• Teisel poolaastal turule tulnud uuselamutest, millest paljud on valmimisel ning osa ka lõpetatud, võib esile tuua majad Raua tänav 10, Tartu mnt 50 ja 50a ning elamukompleksi Paldiski mnt ja Koidu tänava nurgal.

• Uusarenduste korterite hinnatase sõltub asukohast ja korteri valmidusastmest. Kesklinna äärepäässetes on ruutmeetri keskmised hinnad vahemikus 1400-1700 eurot, kuid sõltuvalt hoone kvaliteedist ja arhitektuurist ning ümbruskonna miljööst võib hind kerkida ka 2000 euroni.

• Kesklinna populaarsetes piirkondades ja südalinnas on ruutmeetri keskmine hind vahemikus 1900-2400 eurot (valge karbi kujul müüdavates kõrgelt hinnatud kivimajades algavad korterite hinnad 1700-1800 eurost). Vanalinnas on arendusprojektides müüdavate korterite ruutmeetrihind enamasti 3000-3200 eurot.



Wismari tänaval asuv uhiuus 10 korteriga arendusprojekt, mis valmib 2012.a. kevadel

Üürikorterid

- **Üüriturg on väga aktiivne. Rohkem on hakatud küsima üürikortereid lühemaks perioodiks (näiteks 3-6 kuud).**

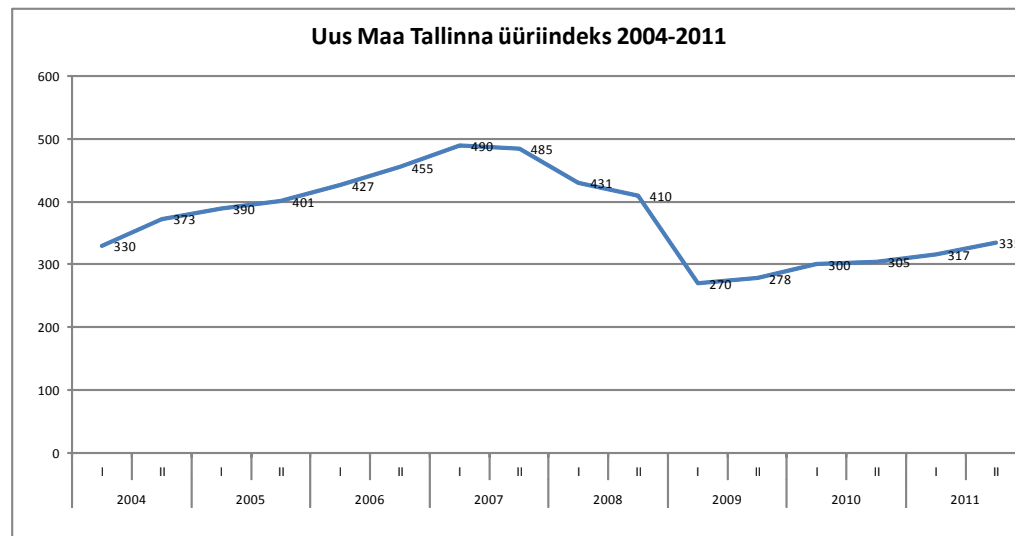
- Hoolimata üürituru aktiveerumisest ning hooajalisest pakkumishindade kerkimisest pole poolaasta lõikes olulist hinnatõusu toimunud.

- Enimnõutud üürikorterite kriteeriumid on alljärgnevad: uus/renoveeritud maja, puhas/korralik korter, vähemalt osaliselt möbleeritud (nõutav on köögimööbli, -tehnika, pesumasina ja garderoobikappide olemasolu).

- Aina rohkem jälgitakse kõrvalkulude suurust, eelistatakse kortereid, kus kütet saab ise reguleerida ning tasuda täpselt selle eest, mida tarbitakse.

Prognoos

- Ostu-müügiturg oleneb üldisest majandusseisust. Kuna kesklinnas on palju investoreid, siis sõltub linnaosa kinnisvaraturu käekäik välisriikide majandusolukorrast. Alanud poolaastal jääb korteriturg kesklinnas tõenäoliselt sama aktiivseks, samas pole muutusi hinnatasemes ette näha. Väga aktiivseks jääb ka üüriturg.



Uus Maa Üüriindeks kajastab Tallinna üürikorterite keskmist hinda, mis on arvatatud reaalsete tehingute ning üldise hinnataseme põhjal. Indeksist esitletud number iseloomustab üüriturul enimnõutud ja kõige rohkem pakutud, levinuimas seisukorras, enamasti kahe- või kolmetoalise üürikorteri ühe kuu keskmist hinda.

Tallinna korterite hinnad 2011 I poolaastal ja 2011 II poolaastal			
Linnaosa	Hind 2011 II eur/m ²	Hind 2011 I eur/m ²	Muutus
Haabersti	863	846	+2%
Kesklinn	1480	1305	+13,4%
Kristiine	944	998	-5,4%
Lasnamäe	765	756	+1,2%
Mustamäe	869	788	+10,3%
Nõmme	933	957	-2,5%
Pirita	1293	1315	-1,7%
Põhja-Tallinn	877	808	+8,5%
Kadriorg	1531	1601	-4,4%
Kalamaja	1319	1077	+22,5%
Vanalinn	2140	2212	-3,3%

Allikas: Maa-amet

Valik arendusprojekte Tallinnas		
Projekt	Kortereid	Müüdnud*
Burmani residents	10	4
Hane 6 & 8	42	18
Kassisaba korterid	10	**
Koidu 100	21	10
Mäepealse 26	40	**
Narva mnt 46	15	**
Paepargi I etapp	39	3
Paldiski mnt 9 / Koidu I	16	4
Pikk 36	39	5
Tartu mnt 50a	93	14
Telliskivi korterid	28	14
Vikerlase 14b	72	**
Väike-Kalamaja	88	41

Allikas: Uus Maa

* Seisuga detsember 2011

** Sõlmitakse broneerimislepinguid

Äärelinn

- Äärelinna hinnatase on piirkonniti erinev – vanemad korterid on hinnavahemikus 670-1000 €/m², uued aga 1200-1900 €/m². Mõlemas kategoorias on lisaks veel hulk erijuhtumeid, kus hind sõltub hoone tüübist ja korteri seisukorrast. Kalamaja asumis on uued korterid keskmisest tasemest oluliselt kallimad.
- Turuhinnaga pakutava korteri puhul on keskmine müügiperiood 4-6 kuud. Loomulikult toimub ka hulgaliselt kiirmüüke.
- Ostuaktiivsus on võrreldav 2011. aasta I poolaastaga ning teisel poolaastal oli pigem märgata mõningast tõusu.



Kvaliteetselt ehitatud ridaelamuboks Nõmmel Kõnnu tänaval

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on määravaimad argumendid hind, asukoht, elamu tüüp ja lisaväärtused.
- Peamine takistus ostu sooritamisel on ebakindlus, kuna ei olda lõpuni kindlad oma eelistustes ning seetõttu lükatakse ostu edasi, oodates veelgi paremat pakkumist.
- Ostuhuviliste teadlikkus turuhindadest on hea. Samuti ollakse teadlikud kommunaalkuludest erinevates piirkondades ja elamutes ning seda peetakse pea sama oluliseks kui korteri pakkumishinda.

Pakkumine

- Kortrite müügipakkumiste hulk Põhja-Tallinnas on poolaasta jooksul vähenenud, teistes piirkondades aga püsinud stabiilne.
- Enim on müüki pandud uusi kortereid, mis on seotud rajatavate uusarendustega kõigis linnaosades.
- Pakkumishindade osas oli poolaasta jooksul märgata tõusu. Samas tehingute hinnad on samal tasemel, mis aasta esimesel poolel.
- Sarnaste objektide pakkumishinnad on enamasti ühel tasemel, kuid turul on ka hulk erandeid, sest müüjad määravad hinna tihti teiste, reeglina ülehinnatud objektide järgi.
- Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on enamasti 10-20 protsenti.

Uusarendused

- **Äärelinnas on uusarendusprojektid mastaapsemad kui kesklinnas. Samas tuleb tõdeda, et uusi suurprojekte alustati teisel poolaastal vähem kui varem. Pigem jätkati mitmete arendusprojektide järgmiste etappidega.**

- Mustamäel alustati Mäepealse kvartalis uue kuuekorruselise kortermaja rajamist, Haaberstis alustati uute hoonete rajamist Astangule, kuhu kavakohaselt tuleb mitmeid kuni 8-korruselisi korterelamuid. Lasnamäel alustati Paepargi elamupiirkonna esimese etapi väljaehitamist, mis hõlmab kolme neljakorruselist elamut. Samuti hakati broneerimislepinguid sõlmima Vikerlase 14b kerkivasse 11-korruselisesse tornelamusse.

- Jätkuvalt on aktiivne arenduspiirkond Kalamaja, kus renoveeritakse vanu puitelamuid ja tühjadele kruntidele rajatakse uushoonestust. Teisel poolaastal jätkati Soo tänavale ehitatava Väike-Kalamaja projektiga, kuhu rajatakse kokku pea 90 korterit. Soo ja Vabriku tänaval renoveeritakse ka mitmeid puitelamuid (Kodu Kirsiaias jne).

- Uusarenduste hinnatase sõltub eelkõige asukohast ja elukeskkonnast. Kui linna äärtes asuvates magalapiirkondades algab uute korterite hinnatase 900 eur/m², siis mereäärsetes rajoonides võib hind kerkida kuni 2000-2200 euronit ruutmeetri kohta.

- Väljaspool kesklinna asuvate uute korterite keskmine hinnatase on vahemikus 1200-1600 eur/m², samas miljööaladel, näiteks Kalamajas, võib hind ka kuni 1900 eur/m² kerkida.



Sipelgapesa arendusprojekt Mustamäel

Üürikorterid

- **Kogu aastale omaselt oli ka äärelinna üüriturg väga aktiivne. Õiglase hinna korral leiti üüri maksimaalselt 2-3 nädalaga.**
- Üüriturgu hoiavad äärelinnas peale tudengite aktiivsena ka Tallinnasse mujalt Eestist kolinud inimesed. Kõige populaarsem linnaosa on Lasnamäe, kuid üha nõutavamaks piirkonnaks on saamas ka Mustamäe. Hoolimata suurest aktiivsusest pole üürihinnad aga tõusnud, sest potentsiaalsetel üürikiirel on olemas kindel maksevõime piir, millest üle ei minda.
- Enim on nõutud 2-toalised heas seisukorras renoveeritud korterid paneelmajades, tudengite ja ajutise tööjõu seas on populaarsed ka ühiselamu-tüüpi majades asuvad väiketoad. Uue trendina on lisandunud ka lühüürid – näiteks kolivad pensionieas inimesed talveks oma maakodust väikesesse keskküttega linnakorterisse.

- Kuigi üürituru aktiivsusega pole keskmine üürihind oluliselt tõusnud, on märkimisväärne hulk äärelinna üürikorteritest omanike poolt ülehinnatud, mistõttu ei leita üürikiire. See on lisaks niigi suurele nõudlusele tekitanud kohatise heade korterite defitsiidi.

Prognosis

- Alanud poolaasta on äärelinna korteriturul tõenäoliselt aktiivne, mida on näidanud juba jaanuarikuu. Märkata on investorite osakaalu suurenemist, näiteks 2-toalist remontivajavat korterit vaadatakse tihti kui rahavoo objekti.

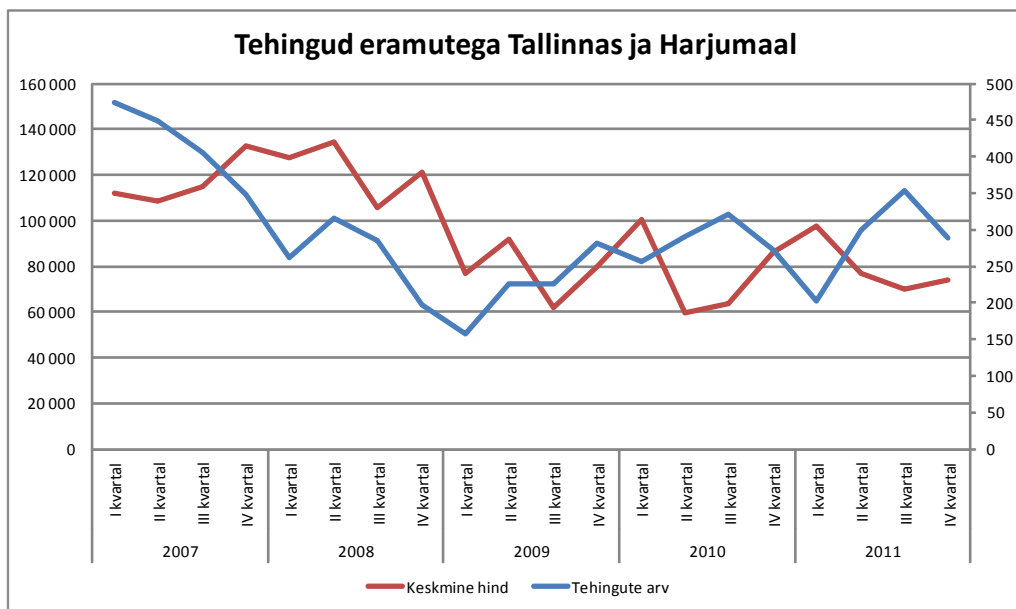
Eramud ja elamumaad

- Eramute hinnatase on Tallinnas ja lähiümbruses väga erinev, mistõttu pole kindlat keskmist hinda ka olemas. Keskmine müüghind oli 2011. aasta II poolaastal 155 000 eurot. Hind sõltub eelkõige asukohast ja hoone arhitektuurist, ehitusmaterjalidest ning lähedusest merele. Samuti pole linnaosad üksteisega eriti võrreldavad. Poolaasta jooksul pole märkimisväärsed hinnamuutusi aset leidnud, hinnatase on langenud aga Tallinnast kaugemal kui 10 km asuvatel majadel.

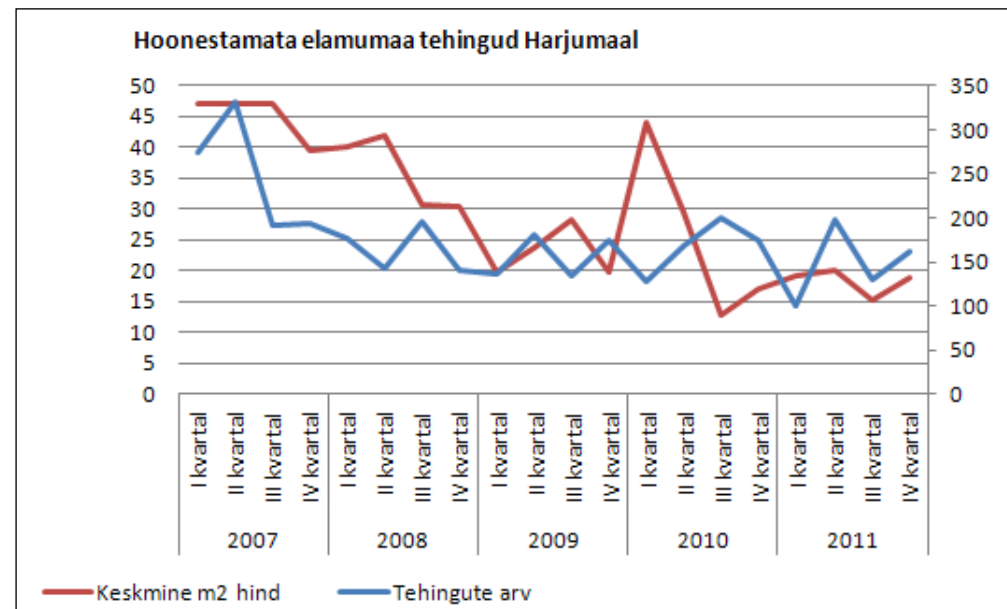
- Rida- ja paarismajade hinnatasemes pole poolaasta jooksul muutusi toimunud.

- Elamumaade hinnatase on madal. Hind ei ole poolaastaga enamasti muutunud.

- Keskmine müügiperiood on poolaasta jooksul pikenenud. Näiteks Pirital võtab eramute ja kruntide müük enamasti aega 9 kuust aastani.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

Nõudlus

- Enam otsitakse hea arhitektuuri, ehituskvaliteedi ja asukohaga, madalate hooldus- ja kommunaalkuludega eramut. Elamukruntidest eelistatakse väga hea asukoha- ja hinnasuhtega, kõigi kommunikatsioonidega maatükki.
- Linna lähipiirkonnas otsitakse rohkem ka ridaelamubokse ja maju hinnaga 95 000-115 000 eurot.
- Ostuhuvilised on turuhindadega väga hästi kursis. Ülehinnatud objektide vastu huvi praktiliselt pole.
- Lisaks pakkumishinnale on rohkem hakatud tähelepanu pöörama kommunaalmaksete suurusle ja küttesüsteemidele. Elektri- ja õliküttega majad ei ole ostja jaoks enam nii atraktiivsed. Eelistatud on elamud, kus on kombineeritud küte (näiteks ahjuküte koos teiste kütteviisidega).

Pakkumine

- Pakkumiste hulk pole Tallinnas poolaasta jooksul oluliselt muutunud, mõnes piirkonnas aga veidi vähenenud. Enam on müügis nõukogude-aegseid tüüperamuid ja elamukrunte. Linna lähikümbruses on majade pakkumine suurenenud, seda eriti buumiaegsetes elurajoonides.

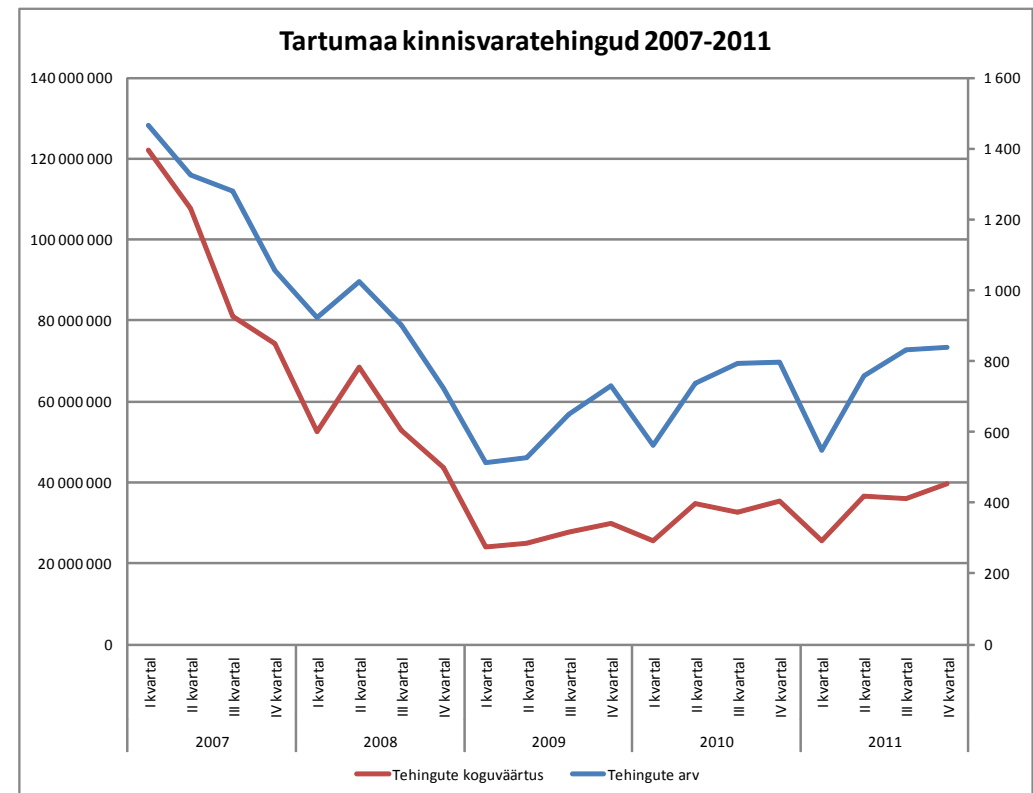
- Võrreldes 2011. aasta esimese poolaastaga on pakkumishindades näha kohatist langust, samas näiteks hinnatakse Pirita objekte reaalsest turutasemest tihti veel 10-20% kõrgemaks. Sarnaste objektide pakkumishinnad erinevad tugevalt ka Tallinna lähikümbruses.

Proгноос

- Alanud poolaastal on Tallinna eramuturg samal tasemel möödunuga. Kerge hinnatõus võib esineda vaid uute ja väga kvaliteetsete majade osas, sest neile on olemas väike maksujõuline ostjaskond, kes aga on turuhindade osas äärmiselt teadlik. Vanemate kui 10-aastaste eramute müügihinnad jäävad aga samale tasemele.
- Tallinna lähikümbruses kasvab kevadel mõnevõrra vanemate eramute müük, mida saab ajapikku ise parendada. Samuti hoogustub suvilate müük.
- Kuna elamukruntide müügiaktiivsus on suhteliselt madal, siis võib oodata kinnistute müügihinna langust.

Tartu

- Tartu linnas toimus 2011. aasta II poolaastal kokku 870 kinnisvara ostu-müügitehingut kokku 49,2 miljoni euro väärtuses. Võrreldes 2010. aasta teise poolega, mil teostati 816 müügitehingut, oli kinnisvaraturu aktiivsus kasvanud 6,6%.
- Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aasta I poolaastal on tehinguaktiivsus tõusnud 70,1 protsenti, samas kui võrreldes tippajaga 2007. aasta I poolaastal, on tehingute hulk kukkunud 40,7%.
- Teisel poolaastal müüdi Tartus 626 korterit, kaalutud keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 791 eurot. Aastaga on tõusnud mõlemad näitajad – vastavalt 12,8 ja 5,5 protsenti.
- Poolaasta jooksul müüdi Tartus kokku 83 eramut ja 12 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Keskmise tehingu ruutmeetrihind oli II poolaastal 826,3 eurot. Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga on keskmine hind tõusnud 3%. Sõltuvalt seisukorrast olid vanemates elamutes hinnad 650-1050 eur/m².

- Suurem hinnatõus toimus uusarendustes, kus hinnad olid 1200-1600 eur/m². Lisandusid ka mõned projektid, kus müügihinnad on 1700 -1900 eur/m², kuid nende realiseerimine sellise hinnaga on suhteliselt vähetõenäoline.

- Korteri keskmine müügiperiood, eeldusel, et hind on või jõuab müügiprotsessi käigus turu tegelikule tasemele, on 3 kuud. Ostuaktiivsusest oli II poolaasta esimesest oluliselt aktiivsem. Oodatult olid aktiivseimad august ja september, mil toimus ka rekordarv tehinguid. II poolaastasse jäävad ka üllatuskuud juuli ja november.

- Aktiivsuse kasvu üheks peamiseks põhjuseks on ebakindlus euro suhtes, maailmamajanduse üldine olukord ning muidugi ka negatiivsed tulevikuproгноosid. Inimesed hakkasid kogutud sääste ja hoiuste alt vabanenud raha kinnisvarasse paigutama. Kinnisvarast on saamas praegu üks kindlaim tuluteenimise võimalus. Muidugi andsid tõuke ka krediitiasutused, mis kevadel alustasid aktiivselt kodulaenukampaaniaid.



5-toaline korter Tartus Rüütli tänaval

- Turuosapooled on hindade suhtes üsna realistlikud. Müüjad on aru saanud, et lähimate aastate jooksul olulist hinnatõusu oodata ei ole ning muutuda võib ainult turuaktiivsus.

- Ostjad jagunevad peamiselt kaheks – need, kelle jaoks on praegu soodne aeg kinnisvara soetamiseks ja raha paigutamiseks, ning need, kes on veendunud, et üldine majandusolukord viib peagi ka kinnisvarahinnad langusesse.

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on kõige määravamaks argumendiks hind koos asukohaga, millele järgnevad seisukord, lisaväärtused (panipaik, parkimine, mööbel) ja kommunaalkulude suurus.

- Peamiseks takistuseks ostuotsuse tegemisel on üldine ebakindlus maailmamajanduse osas, mis sunnib ostuotsuseid pikalt ja põhjalikult kaaluma või edasi lükkama. Loomulikult esineb ka probleeme ostu finantseerimisel.

Pakkumine

- Võrreldes 2011. aasta I poolaastaga on pakkumiste arv 2,5% suurenenud.

- Märkimisväärsem on 4-toaliste korterite pakkumiste arvu suurenemine, seda mitte mahuliselt, vaid võrrelduna väiksemate korteritega. Selle põhjuseks on suure korteri vahetamine väiksema vastu, et kulusid kokku hoida. Samuti on põhjuseks kinnisvaraturu languse tõttu odavnenud eramute hinnad. Sageli minnakse suurest korterist edasi just oma majja.

- Suurenenud on ka uusarendustes pakutavate korterite hulk ning eriti selliste korterite arv, mille ruutmeetrihinnad algavad 1700 eurost.

- Analoogete objektide pakkumised on üldiselt samas hinnaklassis. Siiski on pakkumisel ka selgelt ülehinnatud objektid, mille müüjad on tihti teadlikud sellest, et nende poolt soovitatav hind on keskmisest kõrgem, kuid nad ei eeldagi kiiret müüki.

- Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 15%, mille suurimaks mõjutajaks on uusarendused, kus keskmine ruutmeetrihind algab 1700 eurost. Tihti pole aga sellise hinnaga võimalik müüa ning ostjad tingivad hinda alla.

Uusarendused

- **2011. aasta teisel poolel tuli pakkumisele uusi arendusi, neist vaid mõnedel jäävad korterite ruutmeetrihinnad alla 1600 euro. Seetõttu on turul olukord, kus enamus arendusprojektide pakkumishinnad on keskmisest tasemest oluliselt kõrgema hinnaga. Arendajad põhjendavad oma hinnapoliitikat kallinenud ehitushindade, kõrge ehituskvaliteedi ja energiasäästuga.**

- Potentsiaalne ostjaskond aga sellist hinnakujundust enamasti ei toeta ning nõudlus niisuguse kvaliteediklassi järele on piiratud. Inimeste ostuvõime ei ole tõusnud ja tuleviku majandusproгноosid on suhteliselt pessimistlikud. Seega on tõenäoline, et kui pakkumisele tulnud majad saavad 2012. aasta teises pooles valmis, on enamik kortereid antud projektides realiseerimata ning see sunnib arendajaid hindu korrigeerima. Kõige kallim projekt on Vanemuise 54, kus ruutmeetrihinnad on 2500-2650 eurot. Enamike kallimate projektide pakkumishinnad jäävad vahemikku 1700-1950 eur/m².

- Projektide müük, mille hinnad on kuni 1600 eur/m², kulgesid 2011. aasta II poolaastal rahulikus tempos. Näitena võib tuua Kulli 6 korterelamu, kus hinnavahemik on 1320-1500 eur/m², ja Filosoofi 17, kus korterite hinnad on vahemikus 1500-1600 eur/m².

- Samas on läbi saanud 2010. aasta teise ja 2011. aasta I poolaasta fenomen, kus kortereid broneeriti juba projektipõhiselt. Ostjad on muutunud ettevaatlikumaks, soovitakse kindlust, et arendaja on võimeline projekti lõpetama. Seetõttu lükatakse lõplikud otsustamised edasi ja lepingud ollakse valmis sõlmima projekti lõpufaasis.

- Mitmed arendused, mille ehituse alustamist planeeriti 2011. aasta II poolaastasse, lükati edasi. Lõplikud otsused ehituse alustamise ja müügihindade kohta planeerivad arendajad teha käesoleva aasta esimesel poolel. Oli ka projekte, kus peatati juba alustatud eelmüük.

- Lisandusid ka mõned arendused Tartu lähistel, mille hinnad on võrreldes Tartu projektidega oluliselt madalamad ning see tagas ka nende projektide müügiedu. Näitena võib tuua Vikerkaare elamurajooni Luunja vallas, kus hinnad on vahemikus 600-1000 eur/m², samuti Luunjas asuva Salu tee 29/31 hinnad on vahemikus 1000-1100 eur/m². Tartu vallas Vahi külas paikneva Kaupmehe arenduse hinnad on 1099 eur/m².

Üüriturg

- Üürituru aktiivsus kulges tavapärase tsükli järgi. Juulis, augustis ja septembris ületas nõudlus oluliselt pakkumist. Pärast seda on nõudlus ja pakkumine olnud jälle tasakaalus.
- Üldiselt on üürihinnad püsinud stabiilsena. Oodatult tõusid hinnad suvel (tõus ca 30 eur), mis on otseselt seotud tudengite saabumisest põhjustatud hooajalise üürituru aktiveerumisega.
- Peamiselt on nõutud renoveeritud või uuemad 2-korterid kesklinnas või selle vahetus läheduses ning 1- ja 2-toalised 120-150 eurot maksvad korterid Annelinnas, mis on heas või rahuldavas seisukorras.

Prognoos

- 2012. aasta I poolaasta tuleb üldjoontes sarnane 2011. aasta I poolaastaga. Mõnevõrra on turg aktiivsem, pakkumiste ja müügihinnad püsivad 2011. aasta tasemel.
- Kevadel võib oodata uusarenduste pakkumishindade mõningast langust. Seda eelkõige eksklusiivsete projektide puhul, mis praegu maksavad alates 1700 eur/m². Hinnalanguse tõenäoliseks põhjuseks on see, et ehitatavad majad hakkavad juba valmima, kuid eelbroneeringuid piisavalt tehtud ei ole.
- Suuremad pangad jätkavad oma kodulaenukampaniaid – kui klient kvalifitseerub laenusaaajate hulka, siis on võimalik finantseeringut saada üsna soodsatel tingimustel.



2012. aasta suvel
valmiv uus korterelamu
Tartus Filosoofi tänaval

Eramud ja elamumaad

- **Vanemad eramud on hinnaklassis 64 000-160 000 eurot, uuemad aga 160 000-450 000 eurot.**
- Vanemate ridaelamute ja paarismajade hinnad varieeruvad 57 000-95 000 euro, uued aga 95 000–160 000 euro vahemikus.
- Elamukruntide hinnatase on Tartu linnas 38 000 – 64 000 eurot, linna lähiümbruses 12 000 – 19 000 eurot eeldusel, et kommunikatsioonid on olemas.
- Keskmine müügiperiood nii elamukruntide kui ka eramute puhul on 3 kuud – aasta.

Nõudlus

- Eramuturul on enim nõutud kuni 95 000 eurot maksev maja, mis vajab kerget remonti.
- Kuigi ostuhuvilised peavad hindu kõrgeks, pole paljud müüjad valmis hindu langetama oma pangalaenu tõttu.

Pakkumine

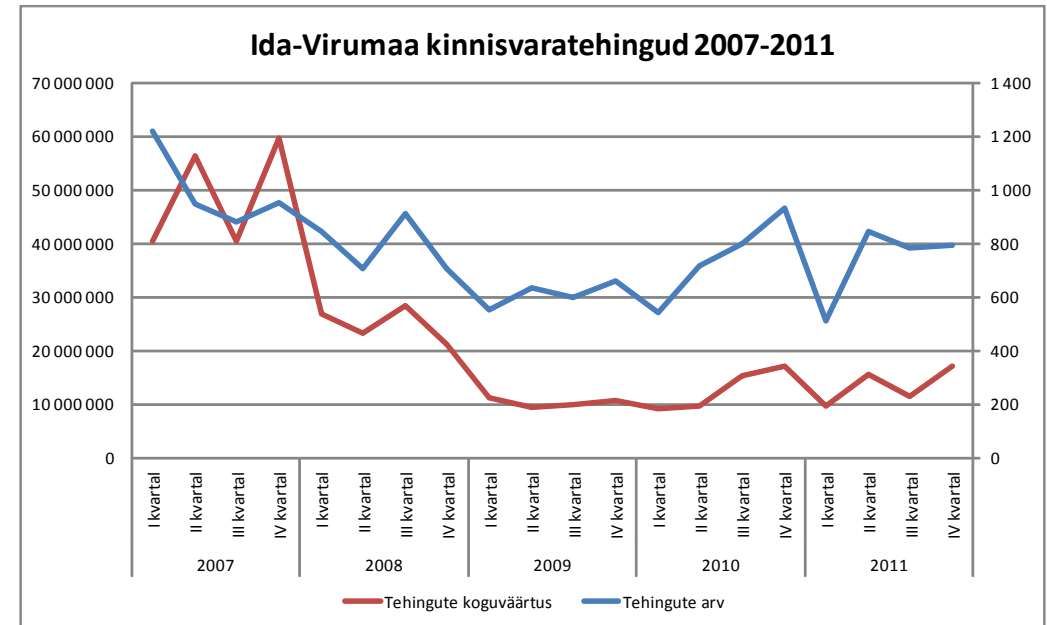
- Maade ja majade pakkumiste hulk vähenes 2011. aasta II poolaastaga 10%. Enim on müügis buumi- ja nõukogudeaegseid eramuid.
- Pakkumishindades pole poolaastaga muutusi olnud ja hinnakäärid sarnaste objektide puhul on endiselt suured.

Prognosis

- Suuri muutusi ei ole ette näha, eeldatavalt jääb eramu- ja elamumaaturg stabiilseks.
- Pangad on positiivselt meelestatud ja laenuvõimelisi kliente oodatakse. Samas on näha, et ostjad kasutavad üha rohkem omafinantseeringut (kinnisvaramüügist saadud raha või sääste) kui varasemalt.
- Samuti võtavad alanud poolaastal nii mitmedki müüjad oma kinnisvara pakkumiselt ära ootamaks paremat müügiaega.

Narva

- Narvas toimus 2011. aasta II poolaastal kokku 386 kinnisvara ostu-müügitehingut kogusummas 8,1 miljonit eurot. 2010. aasta II poolaastaga võrreldes kukkus tehinguaktiivsus 13,5%.
- Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aasta I poolaastal, tehti 2011. aasta teises pooles tehinguid 21,8 protsenti enam, samas võrreldes buumiaegse tipuga, mis sündis 2007. aasta I poolaastal, on tehinguaktiivsus langenud 21,2%.
- Kortereid müüdi Narvas teisel poolaastal 256 ja keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 288. Võrreldes 2010. aasta sama perioodiga, on müüdud korterite hulk langenud 19%, ruutmeetri mediaanhind tõusnud aga 4%.
- Teisel poolaastal müüdi Narva linnas kokku 58 eramut-suvilat ja 4 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Korterite ruutmeetri hinnatase sõltub vanemas elamus seisukorrast - 160 – 450 €/m², kus skaala alumises otsas on remonti vajavad ja üleval osas heas seisukorras korterid. Renoveeritud korterite ruutmeetrihinnad paiknevad vahemikus 400 – 645 €/m². Narva-Jõesuus ning teistes populaarsemates suvituskohtades võivad hinnad kerkida ka oluliselt kõrgemale.
- Uues elamus maksavad korterid 450 – 630 €/m², kuid mõnes Narva ja Narva-Jõesuu uusarenduses võib ruutmeetri hinnatase küündida ka oluliselt üle 1000 euro.
- Vaadeldaval poolaastal oli korteriturg aktiivsem septembris ja oktoobris.

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on peamised argumendid tähtsuse järjekorras: hind, asukoht, elamu tüüp ning lisaväärtused.
- Suurimaks takistuseks ostuotsuse tegemisel on samuti hind, sest tihti on pakutaval korteril suur hüpoteek ja müüja ei soovi või ei saa hinnas alla tulla. Loomulikult on probleemiks ka laenu mittesaamine pangast.

Pakkumine

- Korterite müügipakkumiste hulk on vaadeldaval poolaastal kogu Ida-Virumaal suurenenud, kusjuures kõige rohkem on lisandunud heas korras kortereid.
- Sarnaste objektide pakkumishindades olulisi erinevusi pole. Pakkumis- ja tehinguhinna vahemik on enamasti 5-10%.

Üüriturg

- Üüriturg on kogu teise poolaasta aktiivsemaks muutunud. Kui suve lõpus muutus see väga hoogsaks eelkõige just Narvas, siis talve lähenedes ka mujal Ida-Virumaal.
- Kuna ka üürikortereid on pakkumisel üsna palju, siis pole hinnatase võrreldes eelmise poolaastaga tõusnud. Pigem on nõutud soodsad pakkumised, sest kommunaalkulud on üha kallinenud.
- Enimnõutud üürikorterid on valdavalt heas/väga heas seisukorras ja möbleeritud. Talve lähenedes muutus aina tähtsamaks ka soodne hind.

Proгноос

- Nii korterite müügi- kui ka üürihinnad on tõenäoliselt ka alanud poolaastal samal tasemel ning ka turuaktiivsus jääb samaks.

Eramud ja elamumaad

- Eramute hinnatase on Ida-Virumaal asukohast sõltuvalt väga erinev. Näiteks Jõhvis maksavad vanemad remonti vajavas/heas seisukorras majad 20 000 – 54 000 eurot, renoveeritud eramud aga 54 000 – 160 000 eurot. Narvas algavad suvilate pakkumishinnad 3000 eurost, eramute hinnatase on keskmiselt vahemikus 40 000 – 160 000 eurot.
- Elamumaade hinnad Jõhvi linna piires koos ehitusõiguse ja projektiga maksavad vahemikus 25 – 33 €/m². Narvas mõnel juhul ka enam kui 50 €/m².
- Turuhinnale vastava pakkumise korral võtab eramu või elamumaa müük aega 6 kuust aastani.
- Ostuaktiivsus on suur olnud kõigis suuremates eramu-piirkondades, kuid kõige enam on see tõusnud Jõhvis ja lähiümbruses. Kui kogu 2009 . aastal müüdi seal 7 elamiskõlblikku maja, siis 2011 . aasta II poolaastal juba ca 20 korralikku eramut.

Nõudlus

- Kõige enam soovitakse osta kommunikatsioonidega elamukrunte ja vanu lammutamiseks mõeldud maju, kuhu saab uue eramu rajada. Enamasti otsitakse turu keskmisel hinnatasemel olevaid objekte.

Pakkumine

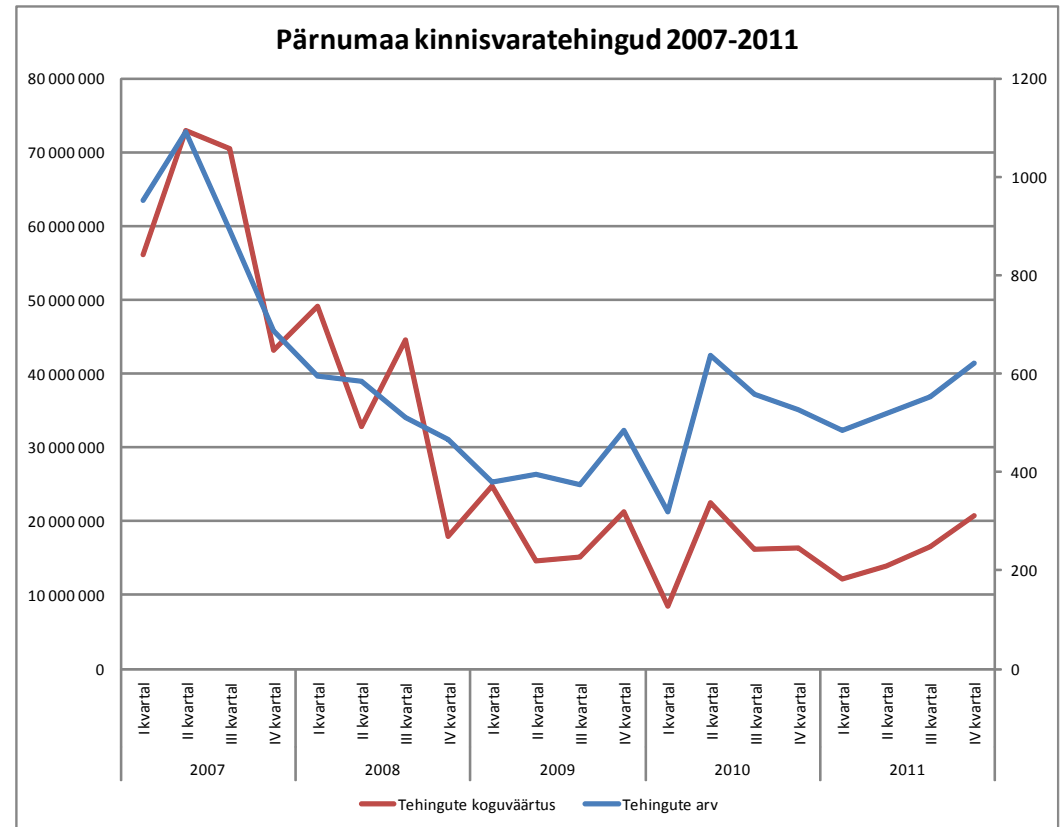
- Pakkumiste hulk pole poolaastaga oluliselt muutunud. Kõige rohkem on müügis remontivajavaid vanemaid ja pooleliolevaid uusi maju.
- Pakkumishindades olulisi muutusi pole toimunud, vaid üksikute, turuhinnast selgelt kõrgema hinnaga objektide müüjad on hindu veidi langetanud. Sarnaste eramute pakkumishindade erinevused võivad olla aga endiselt suured.



2-korruseline eramu Ida-Virumaal Alajõe vallas

Pärnu

- 2011. aasta II poolaastal teostati Pärnus kokku 381 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 20,4 miljonit eurot. Võrreldes 2010. aasta sama perioodiga on tehinguaktiivsus langenud 2%.
- Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aasta I poolaastal, on tehingute hulk kerkinud 64,2 protsenti. Võrrelduna 2007. aasta I poolaastaga, mil oli kinnisvaraturu tipp, on tehinguaktiivsus langenud 51,3%.
- Kortereid müüdi Pärnus teisel poolaastal 254 ja ruutmeetri kaalutud keskmiseks hinnaks kujunes 633 eurot. Võrreldes 2010. aasta sama perioodiga langes tehingute hulk 3,4%, keskmine ruutmeetrihind tõusis aga 1,8%.
- Pärnus müüdi teisel poolaastal 44 eramut ja 8 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- 2011. aasta II poolaastal maksis renoveeritud vanema korteri ruutmeeter keskmiselt 630 € ja remonti vajava korteri ruutmeeter keskmiselt 440 €. Uuselamute korterite hinnatase oli enamasti vahemikus 1000 - 1200 €/m².
- Turuhinnaga müügipakkumise korral kestab korteri müük keskmiselt pool aastat.

Nõudlus

- Ostuotsuse puhul on tähtsaim argument hind, seejärel asukoht, elamu tüüp ning lisaväärtused.
- Suurimaks takistuseks ostu sooritamisel on müüja ja ostja erinev nägemus objekti lõpphinnast.

Pakkumine

- Pärnus pole korterite pakkumiste hulk poolaastaga muutunud. Müügipakkumiste hulgas on aga suurenenud kohtutäiturite poolt müüki pandud korterite hulk.

- Ka hinnatase pole oluliselt muutunud, siiski on täheldatav kerge hinnatõus ca 5%.
- Sarnaste objektide pakkumishindade erinevused on kohati suured, mistõttu võib ruutmeetrihind erineda isegi 200 eurot. Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 10%.

Üüriturg

- Pärnu üüriturg on lisaks suvitushooajale aktiivne olnud ka poolaasta teises pooles, sügis-talvel. Enimnõutud on head ja kvaliteetsed 2-3-toalised korterid. Samas pole hinnatase poolaasta jooksul muutunud.

Proгноos

- Alanud poolaastal märkimisväärsed aktiivsuse kasvu oodata pole. Pigem võib eeldada, et jaanuaris-veebruaris toimub langus ning tõus algab taas kevadel. Hinnatasemes muutusi ei tule.

Eramud ja elamumaad

- Vanemad eramud maksavad Pärnus kuni 60 000 € ja uuemad kuni 150 000 €. Ridaelamud ja paarismajad on tihti eramutega samas hinnaklassis – vanemad objektid maksavad kuni 50 000 € ja uuemad kuni 120 000 €.
- Elamumaade puhul keskmist hinnataset ei eksisteeri, sest turg on vaikne ning hind kujuneb pigem asukoha ja olemasolevate kommunikatsioonide baasil.
- Turuhinnaga pakkumise korral on nii maade kui ka majade müügiperioodid võrdsel tasemel, ulatudes keskmiselt aastast kahe aastani.

Nõudlus

- Enim otsitakse Pärnu linnas asuvaid elamumaid ja maakonnas paiknevaid mereäärseid elamukrunte. Samas on ostuaktiivsus madal.
- Ostuklientide hinnatundlikkus on kõrge, sest paljud ostud tehakse sularaha eest, mis tähendab piiratud ressursi ja laenu mittevõtmist.

*Eksklusiivne korter Pärnus
Rannapargi kõrval asuvas uues majas*

Pakkumine

- Müügipakkumiste hulk on läbi aasta püsinud samal tasemel. Ka pakkumishindade osas pole muutusi toimunud ja sarnaste objektide hinnad on enamasti ühel tasemel.
- Enim on müügis Pärnu maakonnas asuvates arendusobjektides paiknevaid elamumaid.

Prognoos

- Ka maade ja majade turg on alanud poolaastal suhteliselt väheaktiivne. Samas, kui müüjad on nõus hindu langetama alla turuhinna, siis võib ka aktiivsus tõusta.



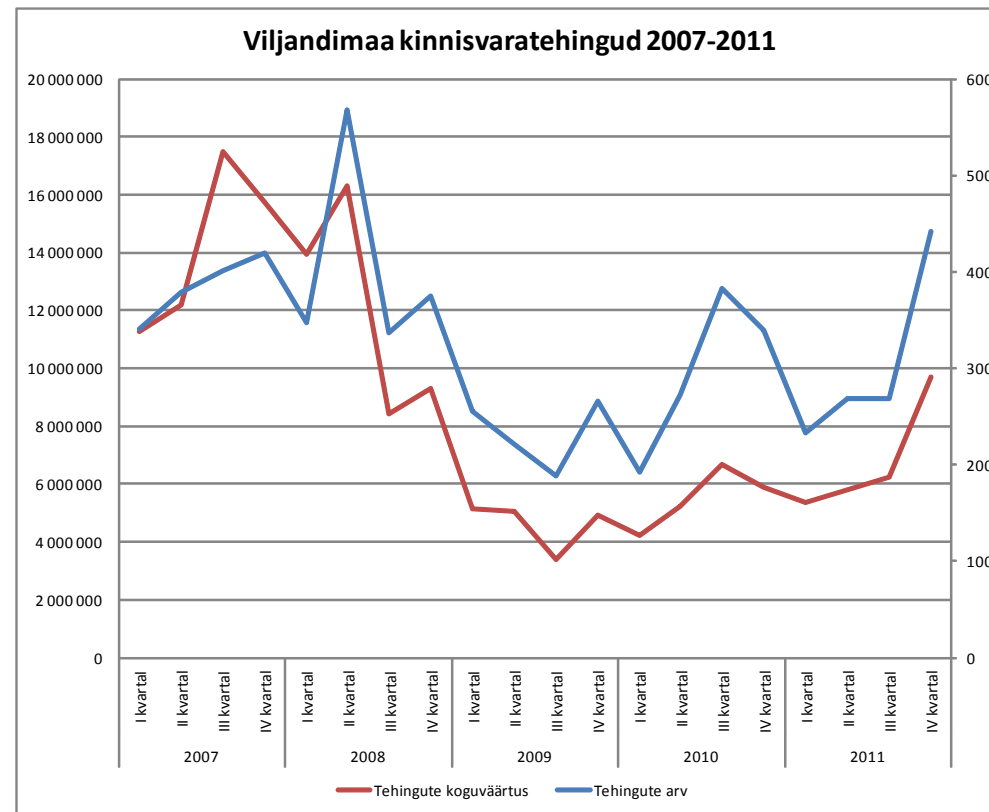
Viljandi

- Viljandis teostati 2011. aasta II poolaastal 141 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtuses 5,3 miljonit eurot. Aastaga tõusis tehinguaktiivsus 2,2%.

- Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aasta I poolaastal, on tehinguaktiivsus tõusnud 35,6%. Kui võrrelda aga tippajaga 2007. aasta esimeses pooles, siis on tehingute hulk langenud 27,3%.

- Kortereid müüdi II poolaastal 88, ruutmeetri kaalutud keskmiseks hinnaks oli 440 eurot. 2010. aasta II poolaastaga võrrelduna kukkus korteritehingute hulk 2,2%, ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis aga 19,9%.

- Viljandis müüdi vaadeldud perioodil 23 eramut ja 2 elamukrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Viljandi korterite hinnatase varieerus 2011. aasta II poolaastal vahemikus 380-470 eur/m² vanemas majas ja 750-800 eur/m² uues majas. Uusi kortereid on pakkumisel siiski väga üksikuid. Ahiküttega heas korras korterite ruutmeetrihind on keskmiselt 500 eur, keskküttega korteritel aga madalam.
- Keskmine müügiperiood turuhinnaga pakkumise korral on 2-3 kuud. 37% müüdud korteritest moodustasid 2-toalised, millele järgnesid 1-toalised korterid 27%-ga.
- Kui juulist novembrini näitas ostuaktiivsus kasvumärke, siis detsembris, erinevalt varasemate aastate detsembrist, aktiivsus vähenes.

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on peamised argumendid tähtsuse järjekorras: hind, elamu tüüp, asukoht ja lisaväärtused. Suurimaks probleemiks ostuotsuse tegemisel on aga laenusaaajaks mittekvalifitseerumine.
- Ostjad on väga hinnatundlikud. Kuna pangalaenu korral on vajalik omafinantseering, siis võib see kujuneda ostu takistuseks. Samuti ei ole võimalik või ei soovita enam väga kergekäeliselt laenu võtmise korral kasutada lisatagatist.

Pakkumine

- Korterite müügipakkumiste arvus pole võrreldes möödunud poolaastaga olulisi muudatusi toimunud. Pakkumisel on ca 170 korterit, neist kõige rohkem on 3-toalisi (63).
- Sarnaste objektide hinnad pole ühtlasel tasemel, kohati erinevad hinnad üksteisest lausa 50%. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on enamasti 30-40%.

Üüriturg

- Viljandis ületab nõudlus pakkumise. Samas on üürihuviliste hulgas palju neid, kes ei jõua tegelikult üürikorterit endale rahaliselt lubada.
- Üürikorterite hinnatasemes pole poolaastaga olulisi muudatusi toimunud. Kõige rohkem otsitakse 2-toalisi keskküttega, poolaasta teisest poolest enam ka ahiküttega kortereid.

Prognoos

- Pärast küllaltki hästi alanud 2011. aasta II poolaastat on prognoos alanud poolaastaks tagasihoidlik. Oma mõju avaldab siin Viljandimaa keskmise palga suurus, mis oli kogu Eesti arvestuses viimane, ja taas kasvav töötute arv. Pessimismi lisab ka teadmatus euro saatuse osas ning eurotsooni majandusliku olukorra ebakindlus.

Eramud ja elamumaad

- 2011. aasta II pooles müüdud eramute hinnatase oli vanematel ja halvemas korras elamutel vahemikus 8000 - 30 000 eurot, uuematel või paremas korras eramutel 40 000 - 92 000 eurot. Vanem ridaelamuboks müüdi Viljandis hinnaga 30 000 eurot.
- Enamasti võtab eramu või ridaelamuboksi müük aega keskmiselt 1-3 aastat.

Nõudlus

- Nõudlus eramute järele on väga väike, juulist kuni detsembrini on tehingute arv võrreldes varasemaga kukkunud.
- Ostuhuviline tunnetab pakkumiste osas tihti põhjendamatult kõrgeid hindu, samas arvestatakse üha enam kauplemisruumiga hindades.

Pakkumine

- Müügipakkumiste hulga osas ei ole poolaastaga muutusi toimunud. Pakkumisel on ca 60 objekti, pooled neist hinnatasemega alla 100 000 euro, pooled üle selle.
- Pakkumishindadest ca 60% on turu keskmisest tasemest üle hinnatud, kohati isegi 200-250%. 30% pakkumistest mahub tegelike tehinguhindadega võrreldavasse suurusjärku.

Prognoos

- Võrreldes 2011. aasta II poolaastaga tehingute arvu tõusu oodata pole – keskmine tase jääb tõenäoliselt 3-6 tehingu juurde kuus.



Korterelamu Viljandis Malmi tänaval

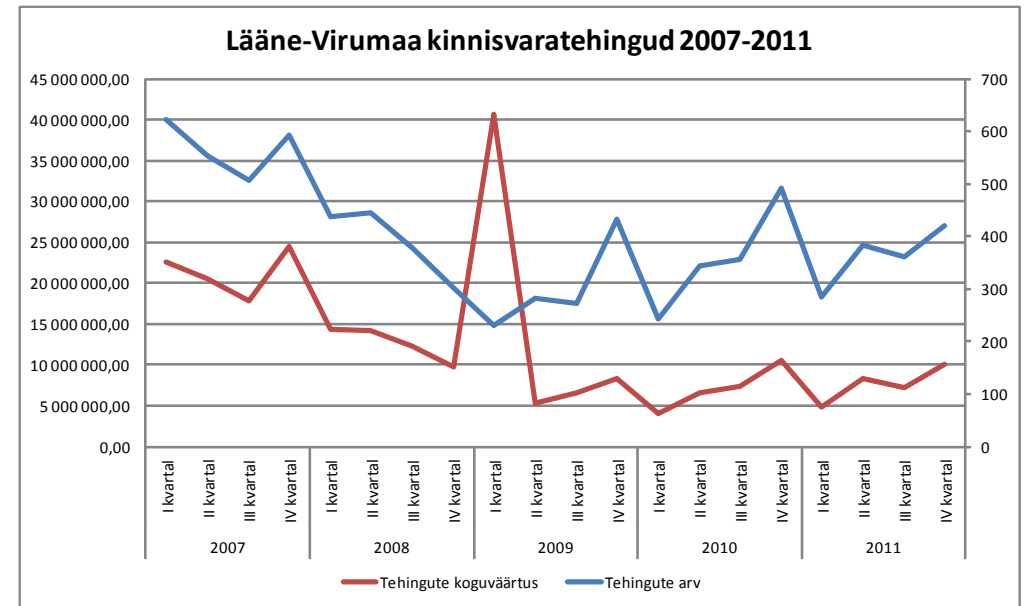
Rakvere

- Rakveres teostati 2011. aasta II poolaastal 120 ostu-müügitehingut kogusummas 3 miljonit eurot. Võrreldes 2010. aasta sama perioodiga langes tehinguaktiivsus 14,3 protsenti.

- Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mil kinnisvaraturg oli sügavaimas madalseisus, on tehinguaktiivsus tõusnud 53,8 protsenti. Alates buumi tippajast 2007. aasta esimeses pooles, on tehingute hulk kukkunud 50,8%.

- Kortereid müüdi Rakveres poolaasta jooksul kokku 76, nende kaalutud keskmiseks ruutmeetrihinnaks kujunes 345 eurot. Aastaga tõusis tehingute hulk 7%, samas kui ruutmeetri keskmine hind langes 17,1%.

- Eramuid müüdi poolaasta jooksul 13, elamukrunte aga 2.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Tehingute arvu poolest (mille hulka ei ole arvestatud seotud osapoolte vahelisi tehinguid) oli 2011. aasta II poolaasta sama aktiivne.
- Vanemates korterelamutes asuvate tüüpkorterite tehinguhinnad jäid Rakveres II poolaastal vahemikku 246,9 - 652,6 €/m². Uutes elamutes paiknevate korterite ruutmeetrihinnad jäid aga 681 € ja 963,7 € vahele.
- Rakvere linnas on turutasemele vastava hinnaga korteri müügiperiood kuni 3 kuud.

Nõudlus

- Ostuotsuse tegemisel on olulisimad argumendid asukoht (kesklinna piirkond), turutasemele vastav hind, korterelamu seisukord/kommunaalkulude suurus ja korteriühistu aktiivsus.
- Peamine takistus ostuotsuse tegemisel on klientide majanduslik ebakindlus lähituleviku suhtes (sh euroala seis). Inimeste sissetulekud ei ole tõusnud, üldine elukallidus aga küll.
- Kui osa müüjaist loodab hinnatõusule ning teine osa on nõus pakkumishindu langetama, tunnetavad ostjad, arvestades pakkumiste suurt hulka, et olulist hinnatõusu ei ole oodata, mistõttu viivitatakse ostuotsusega.

Pakkumine

- Korteri pakkumiste hulk on läbi aasta püsinud pea samal tasemel, vähenenud on uute korterite pakkumine, kuna uusarendusi pole enam lisandunud. Suurenenud on 1-toaliste tüüpkorterite pakkumine, seetõttu on suurenenud ka 1-toaliste tüüpkorterite tehingute arv.
- Hinnavahed sarnaste objektide pakkumistes on märgatavad. Tüüpkorterite osas on jätkuvalt ca 1/3 korteritest müügis tehinguhindade tasemest kõrgema hinnaga. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 10-15 protsenti.
- Uusi kortermaju ei ole Rakveres kesklinna piirkonnas ehitatud 3,5 aastat. Rekonstrueerimisjärgus on äärelinnas (Mõisavälja linnasoas) üks korterelamu, mille müügiprotsessiga ei ole veel alustatud. Müügis on ka uued järelturukorterid, mille hinnavahemik on 699 €/m² kuni 1398 €/m².

Üüriturg

- Korterite üüriturg on aktiivne, nõudlus ületab mõnevõrra pakkumise.
- Korterite üürihinnad on võrreldes esimese poolaastaga jäänud aga samale tasemele, kuid on tekkinud surve üürihinna languseks (keskmisest kõrgema hinnatasemega korterite puhul).
- Suurem nõudlus on 1- ja 2-toaliste kõigi mugavustega korterite järele.

Prognoos

- Korteriturul pole tehingute arvu kasvu ja tehinguhindade olulist tõusu alanud poolaastal ette näha. Hooajale iseloomulikult võib ajutiselt aset leida mõningane langus.



Korterelamu Rakveres Sõmeru tänaval

Eramud ja elamumaad

- Tehingute aktiivsus on jätkuvalt madal – ca kaks tehingut kuus.
- Vanemate elamute tehinguhinnad jäid 2011. aasta II poolaastal Rakveres vahemikku 11 000€ - 65 000 €, üks tehing teostati uue elamuga (siseviimistlustööd pooleli) hinnaga 110 000 €.
- Vaadeldaval poolaastal tehti üks tehing rekonstrueeritud paaris-elamuga, mille hinnaks kujunes 71 990 €. Rakvere lähiümbruses Piira külas müüdi ridaelamuboks hinnaga 70 300 €.
- Hoonestamata elamukruntidega on Rakveres teostatud II poolaastal 3 tehingut hinnavahemikus 4,72 - 5,49 €/m².
- Elamute müügiperiood on nii Rakveres kui ka linna lähiümbruses 6-9 kuud (kui pakkumishind vastab turutasemele).

Nõudlus

- Kõige enam otsitakse rahuldavas või heas seisukorras 40 000 - 70 000 eurot maksvaid kuni 120 m² üldpinnaga elamuid.
- Arvestades pakkumiste hulka, tunnetavad ostjad, et olulist hinnatõusu ei ole oodata ning viivitavad ostuotsusega. Enamik pakkumishindadest ületavad tehinguhinnataset, kuid osa müüjaist on hindu juba ka langetanud.

Pakkumine

- Eramute, paaris- ja ridamajade pakkumiste hulk on kogu aasta olnud pea samal tasemel – ca 55-60 pakkumist Rakvere linnas. Enam on müügis vanemaid elamuid.
- Pakkumishindade muutusi ei ole toimunud. Sarnaste elamute pakkumishinnad erinevad kuni 30%.

Prognosis

Ka maade ja majade turg jätkab stabiilselt senisel kursil – keskmiselt 2 tehingut kuus. Hinnamuutusi oodata pole.



Rakveres Pikal tänaval asuv eramu, mis on müügis koos mööbliga

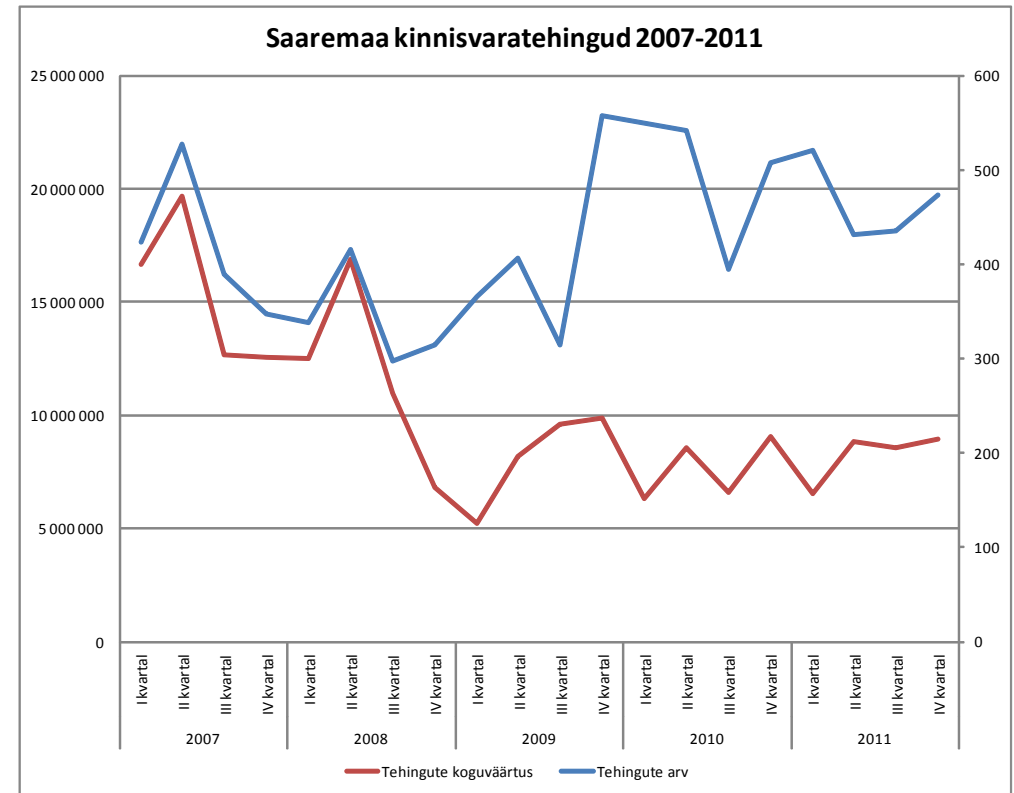
Kuressaare

- Kuressaares sõlmiti 2011. aasta II poolaastal III kinnisvara ostu-müügilepingut kogusummas 4,4 miljonit eurot. Tehinguaktiivsus langes aastaga 5,9%.

- Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aasta I poolaastal on tehingute hulk tõusnud 13,3%. Kaks aastat varasema aja, kinnisvarabuumi tippajaga võrreldes langes tehinguaktiivsus 45,6%.

- Kortereid müüdi vaadeldava poolaasta jooksul 70 ning keskmine ruutmeetri mediaanhind oli 646 eurot. Aastaga on tõusnud mõlemad näitajad – müüdud korterite hulk 45,8% ja keskmine ruutmeetrihind 7,3%.

- Poole aastaga müüdi Kuressaares 10 eramut ja 7 elamumaakrunti.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Korterite tehinguhindade tase on olnud vaadeldaval poolaastal küllalt ühtlane. Kui vanemates elamutes müüdi kortereid enamasti hinnaga 500-600 eur/m², siis uutes majades oli vastav vahemik 550-730 eur/m².
- Keskmine korteri müügiperiood on 6 kuud, ülehinnatud korterite puhul aasta ja rohkem. Kui pakkumishind vastab turusituatsioonile, on müügiperiood 1-2 kuud.

Nõudlus

- Ostuotsuse sooritamiseks on peamised argumendid pakutava korteri hind, asukoht, elamu tüüp, rõdu ja panipaiga olemasolu ning parkimiskoht.
- Suurimaks takistuseks on aga probleemid laenude saamisel.

Pakkumine

- Müügipakkumiste hulk on poolaasta jooksul püsinud samal tasemel. Ka pakkumishindades pole toimunud olulisi muutusi.
- Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 5 protsenti.

Üüriturg

- Kuressaare üüriturg on aktiivne, hea hinnaga korterile leiab üürilise kiiresti ja paremate korterite osas ületab nõudlus pakkumise. Sellest hoolimata on üldine hinnatase jäänud samaks.
- Kõige enam otsitakse 2-3-toalisi sisustatud ja heas korras kortereid.

Proгноос

- Korteriturg on alanud poolaastal stabiilne. Tehingute arvus ja hindades olulisi muutusi näha pole. Hooajast tulenevalt võib aasta esimestel kuudel aset leida vaid kerge müügituru langus.

Eramud ja elamumaad

- Eramute hinnatase sõltub Kuressaares üsna tugevalt maja vanusest. Kui tüüpilised vanemad eramud on keskmiselt hinnaklassis 40 000 - 60 000 eurot, siis uuemad eramud maksavad keskmiselt 95 000 - 135 000 eurot.
- Ridaelamute ja paarismajade hinnatase on vanemate objektide puhul vahemikus 55 000 - 65 000 eurot, uuemate puhul aga 70 000 - 95 000 eurot.
- Elamumaade hinnatase on olenevalt asukohast ja kommunikatsioonide olemasolust 20-40 eur/m².
- Keskmine eramute kui ka elamumaakruntide müügiperiood on 6 kuud ja rohkem.

Nõudlus

- Kõige enam soovitakse osta hea asukohaga, privaatset eramut Kuressaare aedlinnas hinnaga kuni 90 000 eurot.
- Kuigi ostuklientide jaoks tunduvad pakkumishinnad enamasti õigustatud, on üldine ostuaktiivsus vaadeldud poolaastal olnud madal.

Pakkumine

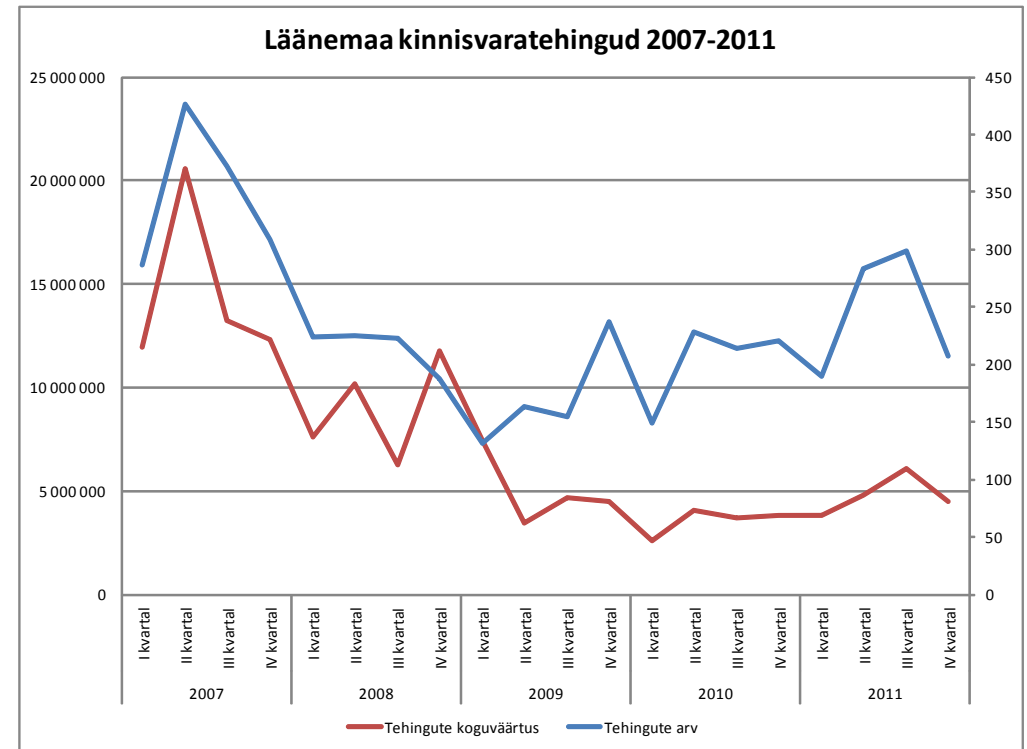
- Pakkumiste hulgas ei ole poolaasta jooksul muutusi toimunud. Enim on müügis vanu remontivajavaid eramuid või siis päris uusi elamuid.
- Muudatusi pole toimunud ka pakkumishindade üldises tasemes. Sarnaste objektide hinnatase on samuti ühtlustumas ning suuri erinevusi enamasti ei esine.



Ainulaadne 2-tooline korter Kuressaares Lasteiaia tänaval

Haapsalu

- 2011. aasta II poolaastal müüdi Haapsalus 81 kinnisvaraobjekti koguväärtusega 2,5 miljonit eurot. Tehinguaktiivsus pole aastaga oluliselt muutunud – tõus on aastaga 1,3%.
- Võrreldes kinnisvaraturu absoluutse põhjaga 2009. aasta I poolaastal, on tehinguaktiivsus Haapsalus tõusnud 58,8%. Samas on buumiajast, 2007. aasta I poolaastal, tehingute hulk langenud 55,5%.
- Poolaastaga müüdi kokku 46 korterit, mille ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 472 eurot. 2010. aasta II poolaastaga võrreldes langes tehingute hulk 8%, ruutmeetri keskmine hind kerkis aga 12,4%.
- Eramuid müüdi poole aasta jooksul 8, elamukrunte aga 3.



Allikas: Maa-amet

Korterid

- Remontimata või keskmises seisukorras korterite ruutmeetri hinnatase on vanemates elamutes kuni 500 eurot, renoveeritud korterite ruutmeetrihind on üle selle taseme. Uute korterite hinnatase algab 800 eurot ruutmeetri eest.
- Keskmise korteri müügiperiood, eeldusel, et hind vastab turutasemele, on hea objekti puhul 3-6 kuud, keskmises seisukorras korteri puhul aga 6-12 kuud.
- Ostuaktiivsus oli suurem suve lõpus ja varasügisel.

Nõudlus

- Korteri ostuotsuse tegemisel on tähtsaimaks argumendiks pakutava objekti hind, seejärel asukoht, hoone tüüp ja lisaväärtused.
- Suurimateks takistusteks ostuotsuse tegemisel on laenuvõimetus või sarnaste pakkumiste vahel kaalumine.
- Ostuklientide turutunnetus on tugev – täpne hinnatase on endale selgeks tehtud juba erinevate pakkumiste vahel valides. Samas lähtuvad müüjad hinnakujundusel tihti veel emotsioonidest.

Pakkumine

- Võrreldes 2011. aasta I poolaastaga on korterite müügipakkumiste hulk Haapsalus vähenenud. Seetõttu on samaks jäänud ka korteripakkumiste struktuur toalisuse või hinna osas.
- Enamasti on sarnaste objektide hinnatase ühtlane, kuigi esineb ka “hinnakääre”. Samas on pakkumis- ja tehinguhinna vahe keskmiselt 20 protsenti.

Üüriturg

- Üüriturg oli teisel poolaastal väga aktiivne. Samas pole see kaasa toonud hinnatõusu, vaid vastupidi, kommunaalteenuste hindade kallinedes on üürihinnad pigem odavnenud.
- Enim otsitakse soodsate kommunaalkuludega kortereid. Suvitusperioodil on populaarseimad aga väga heas seisukorras mereäärsed korterid.

Prognoos

- Korterte müük püsib alanud poolaastal sarnasel tasemel möödunud poolaastaga. Samas hakkab müügipakkumiste hulk tõenäoliselt vähenema üürituru suurenemise tõttu.

Eramud ja elamumaad

- Eramud Haapsalus on väga erinevate pakkumishindadega, mis tähendab, et täpset hinnaskaalat on raske määrata. Sarnase seisukorra ja üldpinnaga elamute hinnatase varieerub, seetõttu ei pruugi vanemal ja uuel eramul olla suurt hinnavahet.
- Paarismajade hinnad on pikka aega olnud eramutega samal tasemel, kuid teisel poolaastal oli märgata rida- ja paarismajade pakkumishindade alanemist.
- Elamumaade hinnatase on püsiv, sest tehinguid ja ka pakkumisi on vähe.
- Müügiperioodid on maade- ja majadeturul küllalt pikad ning enamikel juhtudel tuleb arvestada aastase pakkumisperioodiga.

Nõudlus

- Enim otsitakse odavamaid maju Haapsalus ja lähiümbruses. Seetõttu toimub suurem osa müükidest objektidega, mis on soodsad. Haapsalus müüakse 1-2 maja kuus.
- Ostukliendid tunnetavad turuhinda hästi. Siiski proovitakse ka tingida, kuid enamasti on turuhinnaga pakutaval objektil huvilisi.

- Müüjad lähtuvad hinnakujundusel emotsioonidest ning investeringutest, mis tehti maja ehitamiseks ja renoveerimiseks. Turuhinnad avaldavad mõju vähem.

Pakkumine

- Pakkumiste hulk on nii elamumaade kui ka eramute osas samas suurusjärgus. Väikseid kõikumisi esineb vaid hooajast lähtuvalt.
- Nii Haapsalus kui ka kogu Läänemaal on enim müügis remontivajavad maju, hinnaklassis kuni 60 000 eurot.
- Poolaasta jooksul on pakkumishinnad tasapisi langenud. Ka sarnaste pakkumiste hinnaerinevus on vähenenud. Siiski leidub sarnaseid objekte, kus pakkumishinna erinevus võib küündida 30 protsendini.

Prognoos

- Uuel poolaastal säilitab eramuturg oma senise aktiivsuse, sest hinnad on muutunud soodsamaks ja valikut on. Pakkumiste hulk tõenäoliselt ei vähene.

ÄRIPINNAD

Tallinn

- Kesklinnas asuvate A+ büroopindade hinnatase oli teisel poolaastal keskmiselt 11-15 EUR/m², kogu Tallinnas paiknevate A-klassi kontoriruumide hinnatase oli vahemikus 9-12 EUR/m² ning B-klassi büroorumide hind 6-9 EUR/m².

- Keskmise vakantsus A-klassi pindade puhul oli 7%, B-klassi osas 25% ja C-klassi kontoriruumide vakants oli 35% ja enam.

- Võrreldes aastataguse ajaga on hinnad uutes büroohoonetes madalaimalt tasemelt juba kerkinud ning omanikud on rasketel aegadel langetatud üürihinnad tagasi kriisieelsele tasemele tõstnud.

- Kaubanduspindade hinnatase varieerub vastavalt asukohale. Vakantsus on heas asukohas jätkuvalt nullilähedane. Vanalinna kaubanduspindade hinnad on sõltuvalt asukohast vahemikus 12-50 EUR/m², populaarsete kaubanduskeskuste (Kristiine, Rocca Al Mare, Viru, Solaris) hinnatase vahemikus 12-36 EUR/m² ja väiksemate või vähemtähtsate keskuste üürihinnad on vahemikus 3-11 EUR/m².



Esinduslik büroohoone Põhja-Tallinnas Paavli tänaval

Tallinna büroopinnad

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

- A-klassi lao- ja tootmispindade üürihinnad olid vahemikus 3-4,2 eur/m² ning B- ja C-klassi pindade puhul 1-2,5 eur/m². Hinnad varieeruvad vastavalt asukohale, suurusele ning seisukorrale.
- Olenevalt kliendi soovidest leiab büroopinnale üürilise keskmiselt ühe kuu kuni poole aastaga. Populaarsete kaubanduspindade osas on kliendid tihti järjekorras, samas kui teiseses asukohas paiknevasse keskusesse saab pinna kuu ajaga kätte (lepingu sõlmimise aeg ja ruumide ette valmistamine).
- Lepingute sõlmimine suuremate klientide puhul on pikaajaline protsess (kuus kuud ja enam). Väiksemate pindade lepinguid sõlmitakse ca nädala jooksul, kuid sel juhul soovitakse lepingu lõpetamise osas paindlikke tingimusi.

Nõudlus

- Arendustegevuse peatumise tõttu on tekkinud nõudlus uute büroopindade järele, mida olemasolevad hooned ei suuda enam pakkuda. Vakantsuse moodustavad vaid üksikud väikesed pinnad, suurematele klientidele on pakkumisi vähe ning need ei pruugi osutada sobilikeks.

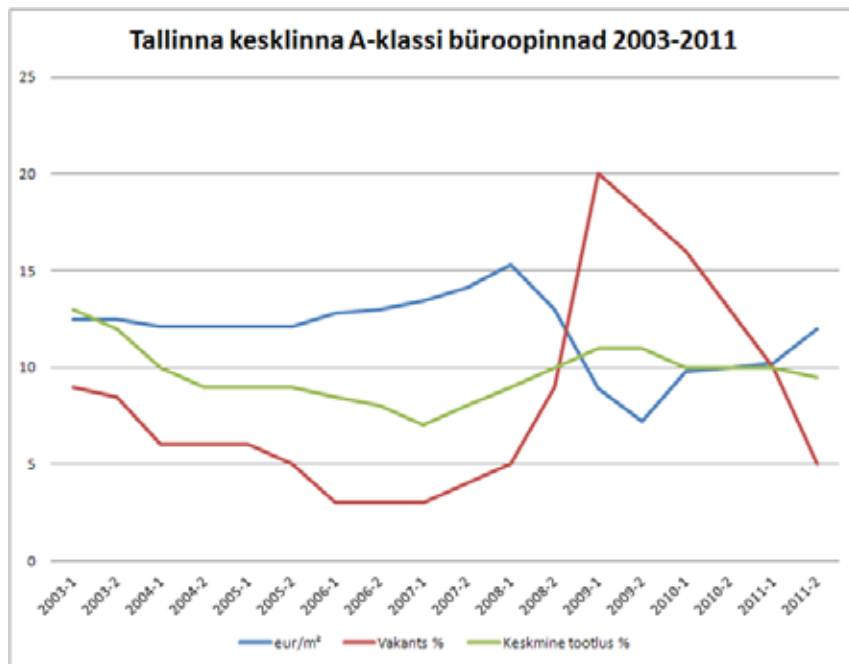
- Enim otsitakse väikeseid soodsa hinna ja lühikese lepingu-perioodiga büroosid üldpinnaga 30 – 50 m².
- Samuti on nõutud kaubanduspinnad vanalinna käidavamatel tänavatel, et sinna rajada butiik, alkoholikauplus või baar/pubi, mis on turistidele suunatud.

Pakkumine

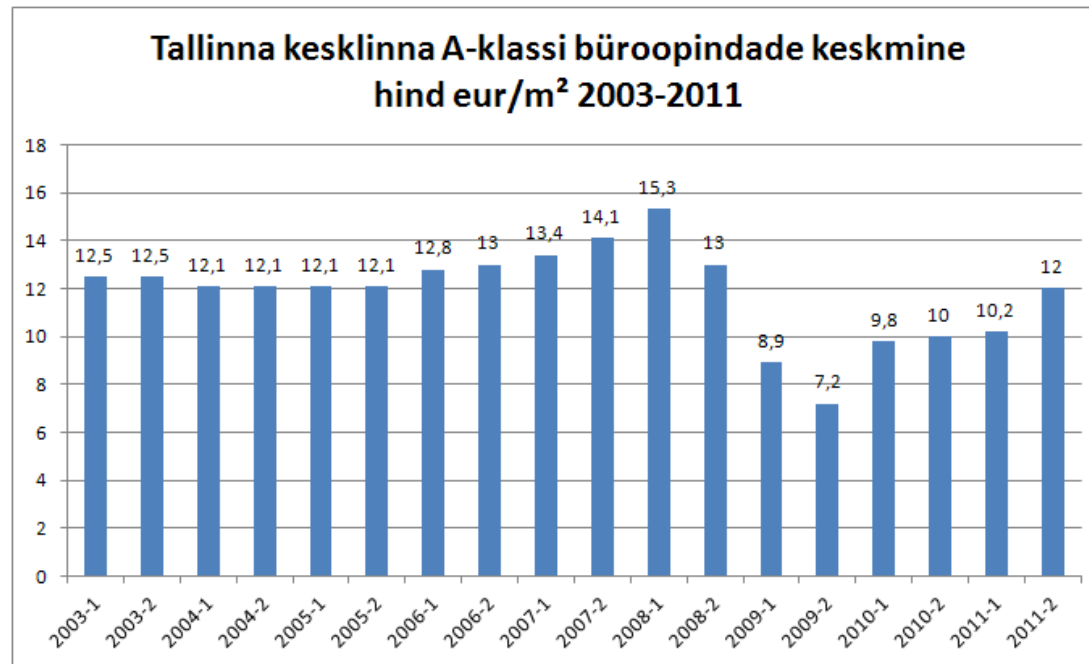
- Büroopindade pakkumiste maht pole oluliselt muutunud, kuna potentsiaalseid kliente pole palju, sest paljud ettevõtted on omale sobiva pinna juba leidnud või ei plaani kulude kokkuhoiu tõttu suuremasse büroosse liikuda. Jätakuvalt moodustavad enamiku pakkumistest B- ja C-klassi büroopinnad, arendusprojektidele otsitakse ankurüürnikke.
- A-klassi büroopindade hinnatase on teise poolaasta jooksul tõusnud, samas kui teistes sektorites on jäänud hinnad samaks.
- Arendusprojektidest on hetkel töös kaks suuremat – Tehnopol Mustamäel, kus on kerkimas kaks uut hoonet, mille täituvus üürnikega on arendaja teatel juba üle 50 protsendi; samuti Technopolis Ülemistes, kus on lähiaastail plaanis rajada mitu ärihoonet.

Prognoos

- Büroopindade üüriklientide tegevus on alanud poolaastal suhteliselt väheaktiivne, otsustusprotsess pikem. Hinnad säilitavad stabiilsuse. Ka uusi arendusprojekte on turul endiselt vähe ning needki on pigem vanemate hoonete renoveerimised kui uued ehitused, välja arvatud Tehnopol ja Ülemiste Technopolis.
- Enim otsitakse väikeseid soodsa hinna ja lühikese lepinguperioodiga büroosid üldpinnaga 30 – 50 m².
- Lao- ja tootmispindade vakantsuste kasvu pole ette näha, kuna uued mahud tuuakse turule ainult ankurüürnike olemasolul. Üürihinna tõus tuleb mõõdukas ning hinna suurem kõikumine sõltub üürnike spetsiifilistest vajadustest.
- Nõudlus on kasvanud suurematele mahtudele, alates 3000 m², kuna selliste pindade osas puudub pakkumine. Turg on aktiivsem väiksemate pindade osas, kus on olemas nii nõudlus kui ka pakkumine.
- Ebakindlus tuleviku suhtes on nii huvilised kui ka üürnikud muutnud üsna ettevaatlikuks. Uusarendusi tehakse selle aasta jooksul tõenäoliselt vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel nii üürimise kui ka omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse esmajärjekorras tehnoparkidesse või suuremate magistraalide äärde, kus on olemas terviklik infrastruktuur ja sünergia.
- Viimastel aastatel on enamik lao- ja tootmispindu rajatud Tallinnast väljuvate magistraalide äärde, enamasti uutesse tehnoparkidesse ning see suund jätkub kindlasti ka edaspidi. Samuti on näha arendustegevuse koondumist Muuga ja Paldiski sadamate vahetusse naabrusesse.



Allikas: Uus Maa



Allikas: Uus Maa

Tartu

- **A-klassi büroopindade hinnad algavad 8€/m², B-klassi hinnad alates 4€/m² ja C-klassi büroopindade üürihinnad Tartu linnas on alates 2€/m².**

- Büroopindade pakkumine Tartus ületab tunduvalt nõudlust. Vakantseid ruume on pakkumisel ca 10 000 m² ning omanikud peavad olema väga paindlikud, et üürihuviliste ootustele vastu tulla.

- Kaubanduspindade hinnatase Tartu suuremates keskustes algab 10€/m². Mida väiksem on pakutava kaubanduspinna suurus, seda kõrgemale tõuseb keskmine ruutmeetrihind. Nõutuimad pinnad asuvad Tartu Kaubamajas, Lõunakeskuses ja Taskus.

- Eraldiasetsevad ja suuremad kaubanduspinnad, kus soovitakse müüa näiteks tööstuskaupu või mööblit, üüritakse välja hinnaga 3-5€/m². Selliste kaubanduspindade täituvus on hea.

- Tootmis- ja laopindade hinnatase jääb vahemikku 1-4€/m². Amortiseerunud, kütteta laoruumid on pakkumisel hinnaga kuni 2€/m² ning väga heas seisus uuemates hoonetes paiknevad pinnad üüritakse välja hinnaga kuni 4€/m².

- Hea asukohaga ja heas seisus lao- ja tootmisruume on pakkumisel vähe, samas kui rahuldavas seisus ruume on palju ja tehinguaktiivsus on nende osas endiselt madal.

Nõudlus

- Tartus on enim nõutud kaubanduspinnad, tihti koos lao ja bürooga. Samuti otsitakse ka heas seisukorras lao- ja tootmispindu.
- Üüriaktiivsus on endiselt madal, sest paljud olemasolevad üürilepingud on madalamale hinnatasemele korrigeeritud või on üürnik leidnud juba soodsamad ja paremad pinnad. Seetõttu ei toimu enam ka odavamatele või parematele pindadele liikumist.

Pakkumine

- Pakkumiste arv on 2011. aasta esimese poolaastaga sarnasel tasemel. Samuti on ka müüdavad ja üüritavad pinnad läbi aasta olnud samas konditsioonis ja hinnaklassis. Avalikus pakkumises on tihti ebakvaliteetsed ja tegelikule turuseisule mittevastavate hindadega üüripinnad.
- Kõige enam on pakkumisel madalama klassi büroopindu. Hindades võrreldes esimese poolaastaga muutusi toimunud pole.

Prognoos

- Kuigi ärikinnisvaraturg näitas 2011. aasta teisel poolaastal mõningast aktiveerumist, pole alanud poolaastal olulist kasvu enam ette näha.



Büroopinnad Emajõe Ärikeskuses

Ida-Virumaa

- Ida-Virumaal on büroo- ja kaubanduspindade üürihind pigem kokkuleppeline ja täpset keskmist taset pole. Ärihoonete vakants on sõltuvalt asukohast 10-30%.
- Müüdi 5 ärihoonet hindadega 120 – 528 €/m² hoone netopinna arvestuses.
- Vanemad tootmis- ja laopinnad on enamasti tühjad ning isegi 0,5-eurose ruutmeetrihinnaga pole võimalik sinna tõsiseltvõetavat üürilist leida. Uuemate pindade üüritase on enamasti vahemikus 1,5-3 eurot ruutmeetri eest.
- Keskmiselt võtab üürilise leidmine aega kuuest kuust ühe aastani.

Nõudlus ja pakkumine

- Ostu- ja üüriaktiivsusest oli II poolaasta esimesest mõnevõrra loium.
- Enam otsitakse väiketootmis- ja büroopindu, aga ka väiksemaid kaubanduspindu üldpinnaga kuni 150 ruutmeetrit.

- Pakkumiste hulk on püsinud stabiilselt samal tasemel. Kõige enam on müügis vanemaid, 1960-70-ndatel aastatel ehitatud betoonpaneelidest angaare ja garaaže, aga ka tootmishooneid ja töökodasid. Paljud neist on ka amortiseerunud.
- Kuna pakkumine ületab nõudlust, langesid hinnad 2011. aasta II poolaastal jätkuvalt.



Büroopind Kohtla-Järvel Järveküla teel

Pärnu

- Büroopindade üürihinnad algavad Pärnus 3,5€ ruutmeetri kohta, vakants võib ulatuda kuni 50 protsendini.
- Keskmine kaubanduspindade üürihinnatase on 7€/m², vakants 30%.
- Tootmis- ja laopindade üürihinnad algavad 1-2 €/m², vakants 15%.
- Üürikliendi leidmisele kulub keskmiselt 3 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Enim soovitakse üürida büroopindu üldpinnaga kuni 40 m² ja kaubanduspindu üldpinnaga kuni 100 m².
- Üüriaktiivsus oli väiksem kui aasta alguses.
- Pakkumiste hulk on läbi aasta püsinud samal tasemel. Enim otsitakse üürilisi büroopindadele.
- Poolaasta jooksul on pakkumishinnad sõltuvalt objektist langenud 10-20 %.

Proгноос

- Äripindade turul olulisi hinnamuutusi ei toimu, pigem võib osa üürileandjaid hindu veelgi langetada, et leida klient.



Pärnus müügisolev äripind koos maaga

Viljandi

- Büroopindade hinnatase on vahemikus 2,5-5,5 eur/m², vakantsust on nii kesklinnas kui ka väljaspool kesklinna.
- Kaubanduspindade üürihindade vahemik oli vaadeldaval perioodil 6-12 eur/m², vakants on olemas väljaspool kesklinna asuvatel kaubanduspindadel.
- Tootmis- ja laopindade hinnatase paikneb vahemikus 1,6-2 eur/m².
- Kliendi leidmiseks äripindadele kulub keskmiselt 6 kuud kuni aasta.
- Detsembris müüdi Viljandi postimaja hinnaga 561 000 eurot, ostjaks Viljandi Centrum. Lepingu kohaselt jääb postimaja edasi üürikuks, osadele ruumidest hakati üürikuks otsima.
- TÜ Viljandi Kultuuriakadeemia on teinud otsuse osta endise Viljandi leivakombinaadi hooned, mis on üks suuremaid kesklinna äripindu Viljandis. Tehinguni peaks jõutama jaanuaris.

Nõudlus ja pakkumine

- Ettevõtjate poolt on Viljandis enim nõutud kaubanduspinnad kesklinna piirkonnas. Üüriaktiivsus on poolaasta lõikes olnud keskmisel tasemel.
- Äripindade pakkumiste hulk on läbi 2011. aasta püsinud samal tasemel. Enim on pakkumises kaubandus- ja teeninduspindu, mis asuvad väljaspool kesklinna, samuti büroopindu – nii kesk- kui ka äärelinnas.
- Poolaasta jooksul ei ole pakkumishindades muutusi toimunud.

Proгноос

- Alanud poolaastal muutuvad populaarsemaks väiksemad kaubanduspinnad, mis leiavad kergemini üüriku. Büroopindade osas ümberpaiknemist C- või B- pinnalt A-klassi kvaliteediga pinnale ette ilmselt ei võeta, sest kõrge kvaliteediga kontoripindu peetakse liialt kulukateks.

Rakvere

- Sõlmitud lepingute kohaselt oli teisel poolaastal B-klassi büroopindade üürihind vahemikus 3–5 €/m² kuus, A-klassi pindadel 5–7 €/m² kuus. Vakantsus oli äärelinna objektidel ca 40-50% ja kesklinna lähipiirkonna objektidel ca 20-30%.
- Kaubanduspindade nõudlus on väga väike. Tavakliendile on üüripinnad kesklinnas pakkumisel hinnaga 3–5 €/m² kuus. Mitteatraktiivse asukohaga hoonete üürihinnad on langenud ja taoliste objektide vakantsus on jätkuvalt suur.
- Tootmis- ja laopindade üürihinnad jäävad vahemikku 0,7–1,8 €/m² kuus.
- Olenevalt objekti tüübist ja asukohast võtab üürikliendi leidmine aega 3-6 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Enim otsitakse väiksemaid büroo- ja teenindusruume, samas on üüriaktiivsus kuude lõikes mõnevõrra kõikunud, kuid poolaasta plaanis jätkuvalt madal.
- Pakkumiste hulk on II poolaastal püsinud stabiilne. Enim on pakkumisel Rakvere äärelinna kaubandus- ja büroopindu.
- Võrreldes 2011. aasta esimese poolega on pakkumishinnad II poolaastal mõnevõrra langenud.

Prognoos

- Alanud poolaastal püsib surve üürihindade langusele. Samuti on äripindade üürituru osas oodata väikest nõudlust ja suurt pakkumist.

Kuressaare

- Büroopindade hinnavahemik on sõltuvalt asukohast ja kvaliteedist sarnaselt aasta esimesele poolele 6-13 eurot ruutmeetri eest. Vakants on keskmiselt 10-15%.
- Kaubanduspindade hinnatase on sõltuvalt asukohast 6-13 eurot. Vakants püsib 10-15% piires.
- Tootmisruumide hinnavahemik on 2-4 eur/m², vakantsus on keskmiselt 30 protsenti.
- Keskmiselt kulub üürniku leidmisele 8-12 kuud.

Nõudlus ja pakkumine

- Üüriaktiivsus ja hinnatase on Kuressaares stabiilne. Nõutuim üüriobjekt on kesklinnas peatänava ääres asuv äripind.
- Äripindade pakkumiste hulk ja hinnatase oli võrreldes 2011. aasta I poolaastaga sarnasel tasemel. Enim on pakkumisel tootmishooneid ja laopindu.



Trahter Saaremaal Orissaares

Haapsalu

- Büroopindade hinnatase on järjest langenud, mis tingib konkurentsi pakkujate vahel. Pakkumine ületab üha enam nõudlust. Võimaluse korral liiguvad kõik üürnikud Haapsalu kesklinna poole.
- Kaubanduspindade turul pole tavapärasest keskmist hinnataset, vaid üüritasud on kokkuleppelised, sest Haapsalu kaubandussektoris on ettevõtjate vahel suur konkurents ning äripindade omanikud peavad arvestama, et nõus ollakse vaid väga tasukohaste üüride ning paindlike tingimustega.
- Ka tootmispindade osas kehtivad enamasti kokkuleppehinnad, kuna hoonete omanikel on väga raske üürilist leida. Vakantsus on suurenenud.
- Kui bürooruumide puhul võib rentniku leidmine kesta ühest kuust aastani, siis teiste äripindade puhul sõltub see sellest, kas piirkonnas alustab tegevust mõni uus ettevõte.

Nõudlus ja pakkumine

- Haapsalu äripindade turul otsitakse enim paremaid või soodsamaid kontoripindu, hea pakkumise korral on asutused nõus kolima.
- Vaadeldaval poolaastal on pakkumiste hulk suurenenud, enim on saadaval väikeseid kontoriruumide ning hinnad on vaikselt languses.

Prognoos

- 2012. aasta esimesel poolaastal suureneb konkurents büroopindadele üürnike leidmisel, sest ruumide tühjana hoidmine muutub aina kulukamaks ning potentsiaalseid üürihuvilisi jääb vähemaks.



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 otsuste või kaudsete kahjude korral. Uus Maa Kinnisvarabürool ei ole kohustust esitatud informatsiooni täiendada, parandama ega ajakohastama. Trükise “Eesti kinnisvaraturu ülevaade. II poolaasta 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