



**Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012. aasta
MÄRTSI kinnisvaraturu ülevaade**

KUUÜLEVAADE MÄRTS 2012

EESTI

Sel aastal saabus kevad Eesti kinnisvaraturule teisiti. Kui varasematel aastatel on aasta kaks esimest kuud olnud vaiksed ning märtsist saab turg hoo sisse, siis sel aastal oli aktiivsust näha kohe algusest peale.

Märtsis toimus maa-ameti andmetel üle Eesti 2868 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis veebruariga võrreldes on 18,4% enam. Mullu sama ajaga võrreldes muutus kinnisvaraturg aga 18% aktiivsemaks.

Tehingute rahaline maht küündis märtsis 126,6 miljoni euron, mis on 13% enam kui veebruaris, kuid 39,6% vähem kui möödunud aasta märtsis, mis oli ühtlasi viimase aasta rekordkuu, mil kinnisvara müüdi kokku 209,6 miljoni euro eest.

Korterite keskmine hind langes märtsi jooksul enamikus vaadeldud linnades, tõustes vaid Tallinnas, Pärnus ja Narvas.

“

Kuna aasta on alanud hoogsalt, jäi tavaks saanud suurem aktiivsuse kasv märtsis ära.



3-toaline korter vaatega Tallinna lahele.

Headel ehitusmeestel on käed tööd täis.

Guido Miller, Uus Maa ehitusosakonna juht

Hoolimata ehitushindade kallinemisest, on kevade tulekuga ehitusturg oluliselt aktiveerunud ning headel ehitajatel on käed-jalad tööd täis.

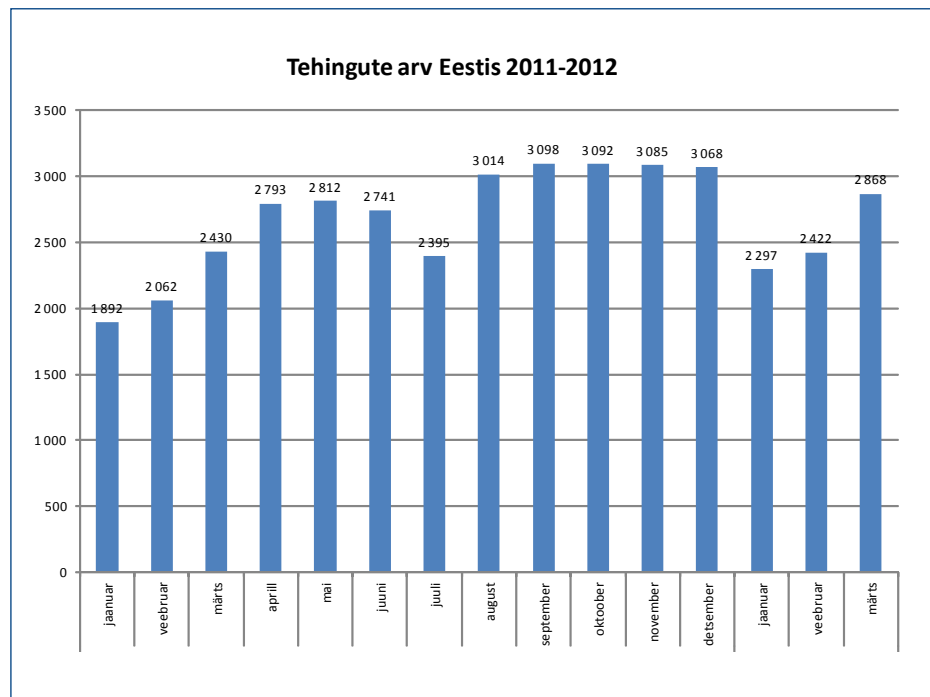
Aasta-aastalt on tellijad muutunud üha teadlikumaks, buumi-ajaga võrreldavat rabistamist enam ei kohta. Aina enam pööratakse tähelepanu energiasäästule ning ehitajalt nõutakse kvaliteeti ja kompleksust, mis tähendab seda, et üks töövõtja teostab objektil kõik tööd – algusest lõpuni. Samuti uuritakse ehitaja tausta ning kasuks tulevad soovitajad.

Siiski on määravaim hind, mistõttu ehitajatel tuleb pidevat selgitustööd teha, et tellijal esialgne eesmärk (kvaliteet, energiasääst jms) ja ehitaja valimine teisejärguliseks ei muutuks.

Ehitushinnad on võrreldes aastataguse ajaga mõnevõrra tõusnud, seda eelkõige materjalide ja töötasude arvelt. Kuna tellijad on hinnatundlikud, on hinnatõusul siiski teatud piirid. Ehitajad üritavad üksteisest eristuda, pakkudes lisaväärtusi – märksõnadeks on kvaliteet, aeg ja garantii. Need, kes suudavad head hinna- ja kvaliteedisuhet pakkuda, tööpuuduse üle kurtma ei pea.



Eksklusiivne 3-kordne maja Haaberstis Tanuma tänaval.



Allikas: Maa-amet



Täielikult renoveeritud korter Tallinna vanalinnas Pikal tänaval

TALLINN

Käesoleva aasta märts oli veebruarist mõõdukalt aktiivsem ning varasemate aastatega sarnast suurt aktiivsuse kasvu aset ei leidnud, sest jaanuar, ja eriti veebruar, olid tavapärasest oluliselt hoogsamad.

Märtsis toimus Tallinnas kokku 796 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis maa-ameti andmetel on veebruarist 8% enam. Võrdluseks – mullu oli märts veebruarist 21,6% aktiivsem. Aastaga on Tallinna kinnisvaraturg muutunud 13% aktiivsemaks.

“

Hea üürikorter leiab elanikud maksimaalselt nädalaga.

Kinnisvara müüdi kokku 53,3 miljoni euro eest. Veebruaris oli rahaline maht aga 58,6 miljonit, seega müüdi märtsis enam odavamalt kinnisvara. Võrreldes 2011. aasta märtsiga, kukkus rahaline koguväärtus aga 67%, kuid tollasest 159,2 miljoni eurosest kogukäibest moodustas suure osa Kristiine kaubanduskeskuse müük.

Korterid

Tallinnas müüdi märtsis 555 korterit, mis on 9% rohkem kui veebruaris. Ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis kuuga 7,4% ehk 986 eurole. Aastaga on keskmine hind tõusnud 20%, seda eelkõige tänu hoogsale uusarendusturule.

Tabel 1. Veebruariga võrreldes olid ruutmeetri keskmise mediaanhinna kõikumised linnaosade kaupa järgmised:

Linnaosa	EUR/m ²	Muutus*
Haabersti	924	+0,2%
Kesklinn	1552	+1,2%
Kristiine	989	+5,2%
Lasnamäe	793	+3,9%
Mustamäe	871	-1,9%
Nõmme	890	-21,8%
Pirita	1414	+4,1%
Põhja-Tallinn	1187	+32,4%
Kadriorg	1818	+0,5%
Kalamaja	1341	-11,9%

* Suuri hinnakõikumisi põhjustab tehingute struktuur – nii tehingute arv kui ka kallima või odavama hinnaklassi korterite hulk tehingute koguarvust.

Nagu möödunud aastal ennustatud, on korteriturg stabiilne, see tähendab, et suuri tõuse või langusi pole. Kinnisvaraturu igapäevaelus tähendab see seda, et turg funktsioneerib tavapäraselt – tehinguid tehakse nii isiklikust elust lähtuvalt kui ka investearu eesmärgil.

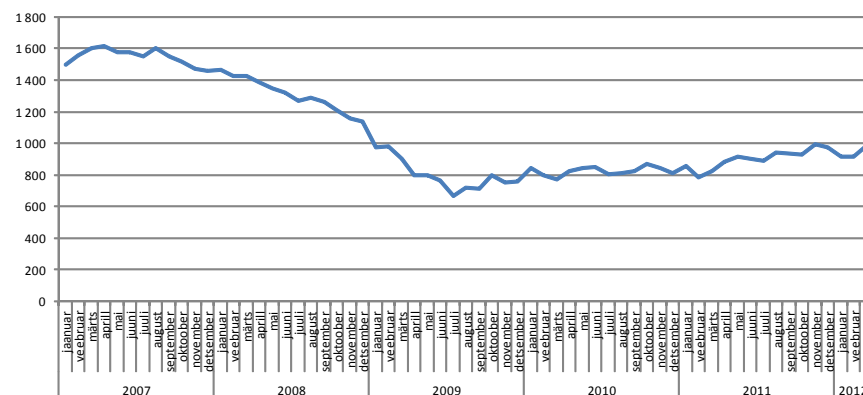
Endiselt paigutatakse omi sääste odavama hinnaklassi korteritesse. Kui veel pool aastat tagasi oli peamiseks argumendiks Euroopa võlakriis, siis nüüd sellest enam ei räägita. Kuna raha pangakontol hoidmine on kahjulik, sest hoiuste intressid üha langevad ja inflatsioon on kõrge, siis on kindla üüritootlusega soodne korter oluliselt riskivabam rahapaigutus.

Uusarenduste turg on stabiilne. Müüki on tulnud või lähiajal tulemas mitmeid väikearendusi, kus maksimaalselt 16 korterit. Üha kasvav ehitushind hoiab endiselt tagasi suuremate arendusprojektide käiku laskmist. Märtsis alustati ka mitme eksklusiivse projekti aktiivsemat müüki vana- ja kesklinnas (Pagari 1, Kreutzwaldi 3).

Üüriturg oli märtsis sarnane aasta algusega – heade korterite defitsiit säilis, kuid üürihuvilisi oli tippahooajast vähem. Hea ja soodne korter leiab uued elanikud maksimaalselt nädalaga, samas kui ülehinnatud üürikorter võib pakkumises olla seni, kuni omanik hinna turutasemele viib.

Sel kevadel on üüriturul enam märgata välismaiseid spetsialiste, kes on erinevate tehnoloogia- ja ehitusprojektide raames ajutiselt Eestisse tulnud. Näiteks otsib üks välisfirma kesklinna kortereid ja Pirita linnaosas maju ca 60-le inimesele. Neile lisanduvad ka teistest riikidest tulnud erinevate ettevõtete tippjuhid.

Keskmine korteri hinnatase Tallinnas 2007-2012 (EUR/m²)



Renoveeritud 2-toaline korter Majaka tänaval.

Eramuturg

Statistiliselt pole eramuturul märkimisväärsed muutusi toimunud. Märtsis müüdi 25 eramut, suvilat ja ridaboksi ning 9 elamukrunti. Kuigi veebruariga võrreldes kerkis eramute müük 10 võrra, on üldarvestuses tegu keskmise tulemusega.

Ilmade soojenedes ja lume sulades muutus ka maade- ja majadeturg veidi tegusamaks. Samas oli hästi näha, et kui märtsi lõpus ilm jahenes, jäi ka objektide vaatamisi kohe vähemaks.

Hooajale iseloomulikult tuntakse taas enam huvi suvilate ja maamajade vastu. Suvilate puhul on oluline, et krundil asuv majake oleks kohe kasutatav, samas eeldatakse ka seda, et hiljem olemasolev hoone lammutatakse ja rajatakse uus, aastaringseks elamiseks mõeldud maja.

Eramute puhul on endiselt olulisim energiasääst. Populaarsust kaotavad vaid elektriküttel olevad majad, mille lõpliku müügihinna puhul arvestatakse võimalike investeeringutega, mis kaasnevad küttesüsteemi vahetusega.



Oksjonil olev maja Jõelähtme vallas Manniva külas.

TARTU

Tartus toimus märtsis maa-ameti andmetel 146 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on veebruariga võrreldes 26% enam. 2011. aasta märtsiga võrreldes tehti aga 36,4% enam tehinguid.



2-toaline rõduga korter Tartus Kivi tänaval.

Korterid

Märtsis müüdi Tartus kokku 109 korterit, mis on keskmisest parem tulemus. Võrreldes veebruariga kerkis tehingute hulk 33%.

Suurema hulga müüdud korterite tõttu langes ruutmeetri keskmine mediaanhind 823 eurole, mis veebruariga võrreldes tähendab väikest 0,8-protsendilist kukkumist. Aastataguse ajaga võrreldes langes ruutmeetrihind aga 6,3%.

Märts on korteriturul olnud läbi aegade kuu, kus turg muutub aasta algusega võrreldes oluliselt aktiivsemaks. Sel aastal on kinnisvaraturg olnud erandlikum, sest kaks esimest kuud olid tavapärasest hoogsamad. Seda nii müügi- kui ka ostusoovide, objektide esitluste kui ka tehingute poolest.

“**Üüriturg hakkab tänu tudengitele hoogu üles võtma.**”

Jätakuvalt on tehinguni jõudmise periood suhteliselt pikk, sest otsuseid kaalutakse väga põhjalikult.

Tänu elavnenud turule on müüjate hinnaootused muutunud suuremaks. Üha enam soovitakse müüki alustada keskmisest kõrgema hinnaga, mille tulemusel kaotatakse aega ja pikeneb ka müügiperiood.

Pakkumiste arv on võrreldes eelmise kuuga mõnevõrra vähenenud; seda tänu tõusnud tehingute arvule.

Üüriturul hakkab tasapisi nõudlus suurenema – eelkõige üliõpilaste surve, kes hakkavad juba aegsasti omale Tartusse elamist otsima või siis soovivad olemasolevat pinda vahetada. Pakkumiste arvus hetkel veel olulist hüpet ei ole toimunud.

Hetkel ehitamisel olevate ja juba valmis uusarenduste müük, seal hulgas ka broneeringute tegemine, on muutunud aktiivsemaks. Seda eelkõige arendustes, kus ruutmeetrihinnad jäävad vahemikku 1400-1600 eurot.

Broneeringuid ja võlaõiguslikke lepinguid ollakse valmis tegema siis, kui rajatava maja põhikonstruktsioonide ehitus on lõppjärgus, vaid projektide põhjal broneeringuid ei tehta. See näitab klientide ettevaatlikkust.

Uusi arendusprojekte lisandunud ei ole, kuid on teada, et lähikuudel plaanitakse vähemalt paari uue korterelamu ehitusega alustada.

Eramuturg

Märtsis müüdi Tartu linnas 14 eramut ja 2 elamukrunti, mis on veebruarist mõnevõrra parem, kuid kokkuvõttes keskmine tulemus.

Eramuturg on hoogu sisse saamas – võrreldes eelnevate kuudega, liigub ostukliente tunduvalt rohkem ringi.

Enamiku ostjaskonnast moodustavad noored pered, kus kasvamas üks või kaks last ning oodata on veelgi juurdekasvu.

Eramute müügipakkumiste hulk on vähenenud ca 9%. Sobiva maja leidmisel soovitakse kindlasti hinna üle kaubelda. Tihti peetakse läbirääkimisi pikalt, et jõuda mõlemat osapoolt rahuldava tulemuseni.

NARVA ja IDA-VIRUMAA

Narvas müüdi märtsis maa-ameti andmetel 72 kinnisvaraobjekti, mis on veebruarist 20% enam. Möödunud aasta märtsiga võrreldes oli tehinguid 42,2% enam.

Kortereid müüdi 53, mida on 6 võrra enam kui veebruaris. Ruutmeetri kaalutud keskmine hind oli 346 eurot, mis võrreldes veebruariga tähendab 0,9% tõusu. Mullu sama perioodiga võrreldes on hinnatõus olnud 26,1%.



2-korruseline eramu Ida-Virumaal.

Eramuid ja suvilaid müüdi 12, mis viimase 12 kuu lõikes on keskmisest kõrgem tulemus.

Kinnisvaraturul on alanud tavapärane kevadine sagimine, mis väljendub enam odavate korterite ja suvilate suurenenud ostusoovide hulgas. Odavama klassi korterite vastu tunnevad enim huvi just Venemaa elanikud.

Samuti on jätkuvalt populaarsed 1-3-toalised heas korras sisustatud üürikorterid. Väiksemaid kortereid üürivad mujalt Ida-Virusse tööle asunud ettevõtete esindajad. Suuremaid kortereid üüritakse kohalike perekondade poolt pikemaajaliseks elamiseks.

“

Kevadele kohaselt tuntakse enam huvi odavamate korterite vastu.

Kallima elamispinna (majad ja hea asukohaga korterid) müügipakkumiste arv kinnisvaraportalides ei ole tõusnud. Kuna kütteperiood hakkab läbi saama, siis ei ole täheldada elamispindade pakkumise suurenemist ka veel mitme kuu perspektiivis.

Uusarenduste turg on Ida-Virumaal juba pikemat aega seisnud, sest nõudlus puudub ja ehitushindade tõus arendajaid ei soosi. Vaba elamispinda ja müügipakkumisi on maakonnas palju.

PÄRNU

Pärnu kinnisvaraturg muutus märtsis võrreldes veebruariga 21% elavamaks – maa-ameti andmeil toimus suvepealinnas möödunud kuul 69 kinnisvara ostu-müügitehingut. Aasta tagasi sama ajaga võrreldes kerkis tehingute hulk 17%.

Kortereid müüdi 47, kahe võrra veebruarist vähem. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 567 eurot, mis on veebruarist 5,5% kõrgem hind. Mulluse märtsiga võrreldes on hind kerkinud 4,1%.

Uue omaniku leidsid 10 eramut ja 2 elamumaakrunti, mis on Pärnus keskmisest oluliselt kõrgem tulemus (veebruaris müüdi näiteks 2 eramut).

“

Kevade tulekuga on eramuturg oluliselt aktiivsemaks muutunud, palju on soomlasi, kes soovivad osta suvemaja mere ääres.

Korterite müügiturg on Pärnus ja Pärnumaal stabiilne ja kevade saabumisega kaasas käivat aktiivsuse hüppelist kasvu märtsis ei esinenud. Müüjate ootused on endiselt kõrged, samas kui ostjad soovivad kaubelda kuni 20% pakkumishinnast alla.

Üüriturg on see-eest aga aktiivne. Enim on nõutud uuemad 2- ja 3-toalised korterid. Väga populaarsed on ka rannarajoonis asuvad suvituskorterid uutes majades.

Eramuturul on kasvanud huvi mere-äärsete majade vastu. Müüjad aga ootavad lumevaba kevadet, et maju müüki panna, hinnaootused on kõrged. Ostuhuviliste seas on palju soomlasi.



Renoveeritud korter Pärnus rannarajoonis

VILJANDI

Statistiliselt oli Viljandi kinnisvaraturg märtsis 12 kuu keskmiselt tasemel. Maa-ameti andmetel toimus 19 ostu-müügitehingut, mis on viie võrra veebruarist ja ühe võrra möödunud aasta märtsist enam.



Kortermaja Viljandi südalinnas Lossi tänaval.

Korterid

Kortereid müüdi 11, kahe võrra enam kui veebruaris. Samas langes kaalutud keskmine ruutmeetrihind kuuga 21,2 protsenti ehk 385 eurole. Võrreldes mulluse märtsiga on langus 7,3%. Siiski tasub mainida, et väikestel turgudel on langused ja tõusud palju drastilisemad, sõltudes väikesest tehingute arvust, kus iga muutus võib palju mõjutada.



Korterite üürihinnad on tulenevalt kommunaalkulude järsust tõusust langenud.

Ostjaid meelitavad madalad hinnad, millega loodetakse saada väga head korterit. Tegelikult on nende hindadega müügis siiski investeeeringuid vajavad objektid, mitte renoveeritud korterid.

Pakkumiste hulk on jäänud samale tasemele, veidi enam on tunda müüjate aktiivsuse kasvu. Enim on müügis 2- ja 3-toalisi kortereid, neile järgnevad 1-toalised ning kõige vähem on 4-toalisi kortereid. Hinnatase on 154 – 995 eur/m² järelturu korteritel, 936 – 1449 eur/m² aga uutel korteritel.

Üüriturg toimib tavapäraselt, kuid tehinguhinnad on tulenevalt kommunaalkulude järsust tõusust langenud.

Üle aastate jõudis müüki ka uusarendusprojekt. Kesklinnas asuva väikearenduse korterid on hinnatasemega kuni 1449 eur/m².

Eramud

Märtsis pole võrreldes veebruariga olulisi muutusi toimunud – müüdi 1 elamukrunt. Samas ei ole ostuhuviliste rahalised võimalused ja ootused kinnisvara seisukorra suhtes veel tasakaalus.

Müüjad on järjest enam hakanud aktsepteerima turuhindu ning ostjad püüavad leida tasakaalu hinna ja oma võimaluste suhtes.

Eramute hinnatase on keskmiselt 60 000 eurot.



Viljandimaal Suure-Jaanis asuv 7 toaga eksklusiivne maja.

RAKVERE

Rakveres toimus märtsikuus kokku 18 kinnisvara ostu-müügitehingut (2011. aasta märtsis 15). Kuna täpsustatud andmetel toimus veebruaris ka seotud osapoolte vaheline suuremahuline plokktelling ühe elamu korteritega, siis toimus veebruaris kokku 33 kinnisvara ostu-müügitehingut. Arvestades nimetatud tehingu maha, olid veebruar ja märts Rakvere linna kinnisvaraturul sarnased.



Kortermaja Rakvere väikeelamukvartalis.

Müüdi 14 korterit, mis eelmainitud suurtehingu tõttu on 10 võrra vähem kui veebruaris. Ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes aga 350 eurot, mis veebruariga võrreldes on 37 protsendiline langus. Möödunud aasta märtsiga võrreldes on korteri keskmine ruutmeetri mediaanhind langenud 20,7%.

Nii nagu veebruarikuus prognoositud, toimus märtsis ostjate aktiveerumine ja sõlmiti hulk maaklerlepinguid. Enamik müüki pandud objektidest on Rakvere korterid, kuid ka suvemajad rannakülades ja ärikinnisvara.



Üüriturg on aktiivne, kuid hinnatõusu toimunud pole.

Tehinguhinna näiteid: 1-toaline korter Roosi tänaval müüdi hinnaga 488 eur/m², 2-toaline korter Võidu tänaval hinnaga 561 eur/m² ja 2-toaline korter Laial tänaval ruutmeetrihinnaga 570 eurot.

Rakvere üürikorterite turg jätkab aktiivsena. Hinnatõusu ei ole olnud, sest märgatavat sissetulekute kasvu ei ole toimunud. Hinnanäiteid: 1-toaline korter Võidu tänaval 130 eurot kuus, lisaks kommunaalkulud ja 2-toaline korter Pikal tänaval hinnaga 220 eurot kuus, millele lisanduvad kommunaalkulud.

Eramuturu on kevad aktiivsemaks muutnud – nii majade müüjate kui ka ostjate osas. Märtsis müüdi maju näiteks hinnaga 35 800 ja 73 500 eurot. Kokku vahetas Rakvere linnas omanikku kolm eramut.

KURESSAARE

Kuessaares toimus maa-ameti andmeil märtsis 19 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on veebruariga võrreldes 137,5% enam. Samas tuleb öelda, et kui märts on viimase 12 kuu lõikes keskmisest pisut paremal tasemel kuu, siis veebruar oli märkimisväärselt vaikne, olles 15 viimase kuu jooksul ainus, mil tehinguid oli alla 10. Mulluse märtsiga võrreldes on tehingute hulk langenud 3 võrra.

“**Kinnisvaraturg on stabiilne, enam on märgata suvituskorterite ja -majade otsijaid.**”

Kortereid müüdi 12, veebruaris 6. Keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 607 eurot, mis on veebruariga võrreldes 2,6% madalam tulemus. Aastataguse ajaga võrreldes on langus 5 protsenti.

Märtsis müüdi 2 eramut ja 1 ridamajaboks ning üks elamumaakrunt. Selle tulemusega sai eramuturg hoo sisse ja aasta alguse vaikelu eramuturul lõppes.

Suve lähenedes teevad Kuessaares enim ilma suvitajad, kes üürivad puhkusteks korteri või ostavad suvemaju ja -kortereid. Aktiivset huvi näitavad üles ka soomlased, vähesel määral ka venelased.



Suure rõduga korter Kuessaares Aia tänaval.

HAAPSALU

Märtsiga jõudis Haapsalu kinnisvaraturg oma tavapärasele tehingutasemele. Maa-ameti andmeil toimus 14 kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on 6 võrra enam kui veebruaris ja kahe võrra rohkem mullusest märtsist.

Korterid

Haapsalus müüdi märtsikuu jooksul 11 korterit, mis veebruari 4 tehinguga võrreldes on oluline tõus. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 399 eurot, mis on aastatagusest märtsist 26,4% rohkem.

“

Enam tuntakse huvi suurte, kolme- ja neljatoaliste korterite vastu.

Märtsis hakati enam huvi tundma suuremate, 3- ja 4-toaliste korterite vastu. Hinnad on stabiilseid ja kiirmüügi puhul on ka ootamatuid soodsaid pakkumisi. Rohkem pakutakse ka renoveeritud kortereid, kuhu saab kohe sisse kolida.

Müügipõhjuseid on seinast sein – on neid, kes soovivad vabaneda võetud laenust, aga ka neid, kes tahavad korterist lahti saada, et saada sissemaks järgmisele kinnisvaralaenule.

Ostjad on väga valivad ja kõik, mis on puuduseks, olenemata vea tõsidusest, saab suure kriitika osaliseks. Samas on ostuhuvilised ka aina teadlikumad ja konsulteerivad enne otsustamist palju.

Müügipakkumiste hulk jätkas ka märtsis tõusu.

Üüriturg on suve lähenemise tõttu aktiivne. Järjest enam tehakse üüripakkumisi ka müügil olevatele korteritele.



Maitsekalt renoveeritud korter Haapsalus Aiandi tänaval.

Eramuturg

Maju müüdi Haapsalus märtsi jooksul kaks, mis on üsna tavapärane tehingutase.

Suure valiku tõttu kaaluvad huvilised ostu kauem ja võivad seetõttu soovitud kinnisvarast ilma jääda.

Müüjate ootused alanevad, ostjad proovivad saada ikkagi valmis maja, mida siis viimistleda. Pakkumiste hulk on stabiilne. Nii palju kui eramuid müüakse, tuleb neid ka müüki.



Rehielamu Läänemaal Hanija vallas..

TALLINNA ÄRIPINNAD

Büroopinnad

Büroopindade hinnatase erineb pealinna lõikes palju – sõltudes eelkõige asukohast ja pakutava pinna kvaliteedist, aga ka hoonest ning parkimisvõimalustest selle ümber. Laias laastus on keskmine A+ büroopinna hinnatase 12,8 eur/m², A klassi pinna eest küsitakse sõltuvalt asukohast keskmiselt 9 eurost äärelinnas kuni 12 euronit kesklinnas.

B-klassi büroopindade hinnaskaala on veelgi laiem. Kesklinnas algab hinnatase enamasti 6 eurost ruutmeetri eest, küündides tihti ka 12 euronit. Keskmine hind on ca 8 eur/m². Äärelinnas on keskmine hinnatase aga ca 4 eur/m², kuid lepinguid on sõlmitud ka oluliselt väiksema hinnaga.

Enam tuntakse puudust isikupärastest ja nõudlikumale kliendile sobivatest A-klassi büroodest. B-klassi büroode osas on vakantsus juba suurem.

Kõige enam on turul leida C-klassi büroopinda, mille vastu kliendid eriti huvi ei tunne. Üürileandjatel ei ole huvi ka C-klassi büroosid renoveerida ning värskendada. Mõnele hoonetele on tehtud uus detailplaneering, mis tõenäoliselt niipea ei realiseeru.

Uusi büroopindu otsivad peamiselt paremaid tingimusi vajavad ja aastaid ärimaailmas tegutsenud ettevõtted, aga ka alustavad hinnatundlikud firmad, otsides väikest büroopinda.

Kui juba tegutsevad ettevõtted soovivad reeglina üürida keskmiselt 250-ruutmeetrist kesklinnabürood, siis alustavad ettevõtted eelistavad väikest, äärelinnas asuvat 15–30-ruutmeetrist bürood.



Vesivärava kortermaja soklikorrusel asuvad madalate kõrvalkuludega äripinnad.

Kaubanduspinnad

Kaubanduspindade hind sõltub enim asukohast ostukeskuses või tänaval ning ka pinna suurusest ja korrusest hoones. Keslinna ostukeskuses on üüripinna ruutmeetri mediaanhind 28 eurot ja äärelinnas 16 eurot, kusjuures mõlemal juhul on reaaltehinguid olnud ka enam kui 50-eurose ruutmeetrihinnaga.

Süda- ja vanalinna tänaval asuvate kaubanduspindade mediaanhinnatase on 32 eurot ruutmeetri eest, kuid näiteks vanalinnas on käidavamates kohtades asuvate heade äriruumide hinnatase ca 50 eurot. Muude kaubanduspindade üürihinnatase üle kogu Tallinna varieerub mõnest eurost kuni 15 euroni ruutmeetri eest.

Kõige enam otsitakse vanalinna baari- ja restoranipindu, mis on iga-aastane sesoonne huvi enne turismihooaja algust. Ka kaubanduskeskused ei saa huviliste puudumise üle kurta.

Uute pindade valmimine ja planeerimine on üsna hoogne. Näiteks mais avatakse taas Magistrali keskus koos ca 2000 m² kaubanduspindade laiendusega, lisandus ka parkimisvõimalusi. Hoone täituvus on ca 100%, olemasolevad üürihinnad on saanud endale suuremad ruumid, lisandunud mõned uued kliendid, nende seas näiteks Hesburger.

Aadressil Lootsi 10 avati aga kaubandus- ja meelelahutuskeskus, mis on suunatud turistidele. Täituvus on 100%. Projekti teeb eripäraseks see, et selle kontseptsiooni loomisel on arvestatud Soome ja Rootsi turismiliitude nõuandeid.



Kaubandusruumid Tallinnas A- ja C-terminali lähedal asuvas Sadamarketis.

Lao- ja tootmispinnad

Enim nõutud uued ja renoveeritud tootmis- ja laopinnad üüritakse välja keskmiselt 3,2-5,2 euro eest ruutmeetri kohta, samas kui vanemate üüripindade ruutmeetri hinnatase on sõltuvalt asukohast keskmiselt 1,3-2,7 euro vahemikus.

Kui uute pindade puhul varieerub üürihind ruutmeetri kohta keskmiselt mõnekümne sendi ulatuses, siis vanemate ja teiseses asukohas asuvate pindade puhul võib lõpphind algsest pakkumishinnast erineda ka enam kui euro võrra.

Enim tuntakse huvi Mustamäe tööstuspiirkonnas ja Suur-Sõjamäel asuvate I korruse suurte uste ning laadimisaladega 100-300 m² ladude vastu. Tänu soodsale hinnale küsitakse ka angaare.

Suur huvi on autoremonditöökodade vastu, kuid pakkumised sellistele päringutele on peaaegu olematud.

Suuremate laopindade vastu (ca 1500 m² ja enam) tuntakse vähesel määral huvi, kuid kuna selles segmendis uusi arendusi tulemas pole, võib tekkida vakantsuse vähenemine.



Erineva suurusega lao- või tootmispinnad Ehitajate teel.



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. UUSMAA Kinnisvarabüroo ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otseste või kaudsete kahjude korral. Trükise "Eesti kinnisvaraturu ülevaade. Märts 2012" 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