



## **Uus Maa Kinnisvarabüroo 2012. aasta I poolaasta kinnisvaraturu ülevaade**

## Sisukord

|                           |    |                      |    |                      |    |                      |    |
|---------------------------|----|----------------------|----|----------------------|----|----------------------|----|
| <b>MÄRKSÖNAD</b>          | 3  | <b>IDA-VIRUMAA</b>   | 23 | <b>RAKVERE</b>       | 33 | <b>ÄRIPINNAD</b>     | 43 |
|                           |    | Korteriturg          | 25 | Korteriturg          | 33 |                      |    |
| <b>EESTI ELAMISPINNAD</b> | 4  | Nõudlus ja pakkumine | 25 | Nõudlus ja pakkumine | 34 | <b>TALLINN</b>       | 43 |
|                           |    | Üürikorterid         | 26 | Üürikorterid         | 35 | Nõudlus ja pakkumine | 47 |
| <b>TALLINN</b>            | 5  | Eramud ja elamumaad  | 26 | Eramud ja elamumaad  | 35 |                      |    |
| Korteriturg               | 5  | Nõudlus ja pakkumine | 26 | Nõudlus ja pakkumine | 35 | <b>TARTU</b>         | 48 |
| <b>Kesklinn</b>           | 7  |                      |    |                      |    | Nõudlus ja pakkumine | 48 |
| Nõudlus ja pakkumine      | 7  | <b>PÄRNU</b>         | 27 | <b>KURESSAARE</b>    | 37 |                      |    |
| <b>Äärelinn</b>           | 9  | Korteriturg          | 27 | Korteriturg          | 38 | <b>IDA-VIRUMAA</b>   | 49 |
| Nõudlus ja pakkumine      | 9  | Nõudlus ja pakkumine | 28 | Nõudlus ja pakkumine | 38 | Nõudlus ja pakkumine | 49 |
| <b>Uusarendused</b>       | 11 | Üürikorterid         | 28 | Eramud ja elamumaad  | 39 |                      |    |
| Üüriturg                  | 12 | Eramud ja elamumaad  | 28 | Nõudlus ja pakkumine | 39 | <b>PÄRNU</b>         | 50 |
| Eramud ja elamumaad       | 15 | Nõudlus ja pakkumine | 29 |                      |    | Nõudlus ja pakkumine | 50 |
| Nõudlus ja pakkumine      | 15 |                      |    | <b>HAAPSALU</b>      | 40 |                      |    |
|                           |    | <b>VILJANDI</b>      | 30 | Korteriturg          | 41 | <b>VILJANDI</b>      | 51 |
| <b>TARTU</b>              | 18 | Korteriturg          | 30 | Nõudlus ja pakkumine | 41 | Nõudlus ja pakkumine | 51 |
| Korteriturg               | 19 | Nõudlus ja pakkumine | 31 | Üürikorterid         | 41 |                      |    |
| Nõudlus ja pakkumine      | 20 | Üürikorterid         | 32 | Eramud ja elamumaad  | 42 | <b>RAKVERE</b>       | 52 |
| Üüriturg                  | 21 | Eramud ja elamumaad  | 32 | Nõudlus ja pakkumine | 42 | Nõudlus ja pakkumine | 52 |
| Eramud ja elamumaad       | 21 | Nõudlus ja pakkumine | 32 |                      |    |                      |    |
| Nõudlus ja pakkumine      | 22 |                      |    |                      |    | <b>KURESSAARE</b>    | 53 |
|                           |    |                      |    |                      |    | Nõudlus ja pakkumine | 53 |
|                           |    |                      |    |                      |    |                      |    |
|                           |    |                      |    |                      |    | <b>HAAPSALU</b>      | 54 |
|                           |    |                      |    |                      |    | Nõudlus ja pakkumine | 54 |

## MÄRKSONAD

Käesoleval aastal jätkus mullusega sarnane kinnisvaraturu aktiveerumine, milleks andsid tõuke nii hoogustunud uusarenduste turg kui ka kohalike väikeinvestorite aktiivsem tegevus. Teisalt aga on üha enam näha, et kinnisvaraturu positiivsed arengud jaotuvad Eesti lõikes aina ebaühtlasemalt – kui kasvu näeme enam suuremates keskustes Tallinnas ja Tartus ning mõnes puhkusepiirkonnas, siis paljude linnade ja valdade kinnisvaraturud püsivad samal tasemel või on langenud.

Kui möödunud aastal oli üks investeerimise suurtest põhjustest eurosooni ebamäärane tulevik, siis sel aastal on enam hakatud rääkima pankade üha väiksemateks muutuvatest hoiuseintressidest.

Korteriturul said talveperioodil väga oluliseks veebruarikuised küttearved, millest üsna tihti sõltus ka ostuhuvilise poolt tehtav hinnapakkumine või tuli müüjal teha huvi kasvutamiseks hinnakorrektsioone.

Üüriturg säilitas enamiku poolaastast sügisega sarnase aktiivsuse. Suurte küttearvetega talveperioodil langesid kohati üürihinnad ning sõlmiti ka lepinguid vaid kommunaalmaksete tasumise eest. Hiliskevadel hakkasid atraktiivsemates piirkondades aga üürihinnad taas tõusma (reaaltehingute alusel kuni 5%, Pärnus tõusis hooajaliselt suvekorterite hind kohati ka 100%).

Uusarendusteturul on enam hakatud rajama väiksemaid kortermaju miljööväärtuslikes asumites ning tervikliku elukeskkonnaga kvartaleid. Suurarendusi ehitatakse samuti, kuid vähem kui mullu.

Äripindadeturul süvenes juba möödunud aastal alanud suur nõudlus A-klassi büroopindade järele, mis on kaasa toonud hinnatõusu.



Ajalooline (1911 a.) renoveeritud Karl Burmanni maja.

## EESTI ELAMISPINNAD

Maa-ameti andmetel toimus 2012. aasta I poolaastal Eestis kokku 17 113 kinnisvara ostu-müügitehingut. 2011. aasta I poolaastal toimus aga 14 730 tehingut, mis tähendab, et aastaga on kinnisvaraturg muutunud 16,2%.

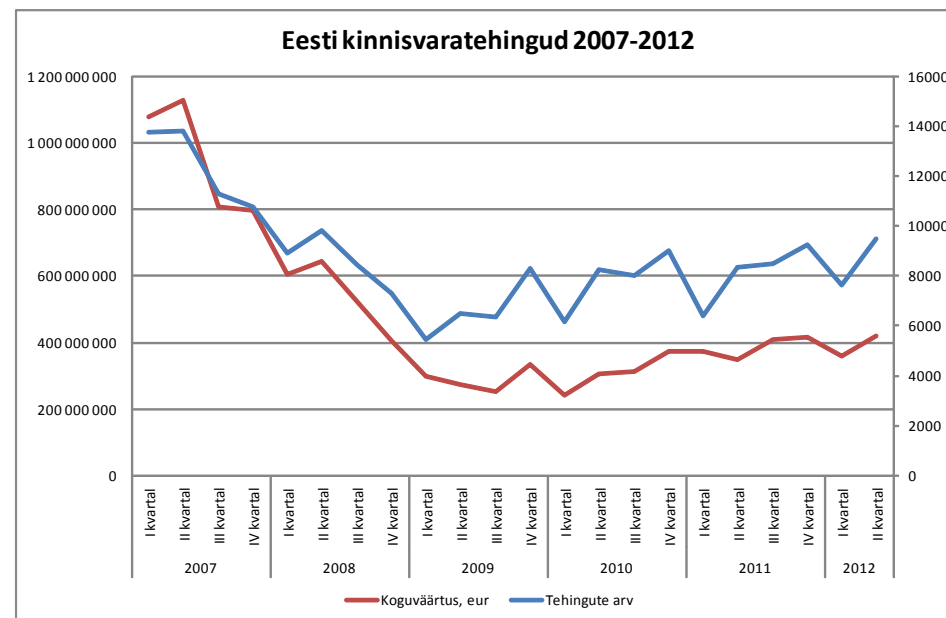
Kinnisvaraturu rahaline maht ulatus käesoleva aasta esimesel poolel 776,55 miljoni euroni. Mullu samal ajal oli kogukäive 721,73 miljonit eurot, mis teeb aastaseks mahtude kasvuks 7,6%. Samas tuleb täpsustuseks lisada, et möödunud aasta kevadel toimus üks suurtehing ostukeskusega, mis moodustas poolaastakäibest ca 100 miljonit eurot.

Poolaastaga on kinnisvaraturg langenud 3,7% ja tehingute koguväärtus 5,9%. Kuna aga II poolaasta on aasta esimesest poolest alati aktiivsem, siis on sellised numbrid täiesti ootuspärased.

Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mis oli majanduskriisi-aegse kinnisvaraturu nõrgim periood ja mil teostati kokku 11 926 ostu-müügitehingut, on tehinguaktiivsus kerkinud 44%. Võrreldes aga 2007. aasta I poolaastaga, mis oli buumiaja aktiivseim periood (27 587 tehingut), on kinnisvaraturg langenud 38%.

Kortereid müüdi 2012. aasta I poolel üle Eesti kokku 7227 ja ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 718 eurot. Poolaastaga on mõlemad näitajad kerkinud vastavalt 2,5% ja 3,9%.

2011. aasta I poolaastal müüdi aga 5814 korterit, mille keskmine ruutmeetri mediaanhind oli 658 eurot. Aastaga on müüdud korterite hulk tõusnud seega 24,3% ja pinnaühiku keskmine mediaanhind 9,1%. Sellise kasvu taga on peamiselt hoogustunud uusarendusturg.



Allikas: Maa-amet

## TALLINN

2012. aasta I poolaastal sõlmiti maa-ameti andmetel Tallinnas kokku 4770 kinnisvara ostu-müügilepingut, mille rahaline kogumaht oli 350,43 miljonit eurot. Poolaastaga langes tehingute hulk 3,8% ja käive 15%. Kuna aga aasta esimene pool on alati vaiksem, siis on langus tavapärane.

2011. aasta I poolaastal toimus pealinnas aga 3865 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtuses 394,18 miljonit eurot. Kui tehingute hulk kasvas aastaga 23,4%, siis kogukäive langes 11,1%. Siin on aga väga oluline tähele panna, et aastatagust suuremat koguväärtust mõjutas ca 100 miljoni eurone tehing populaarse kaubanduskeskusega.

## Korteriturg

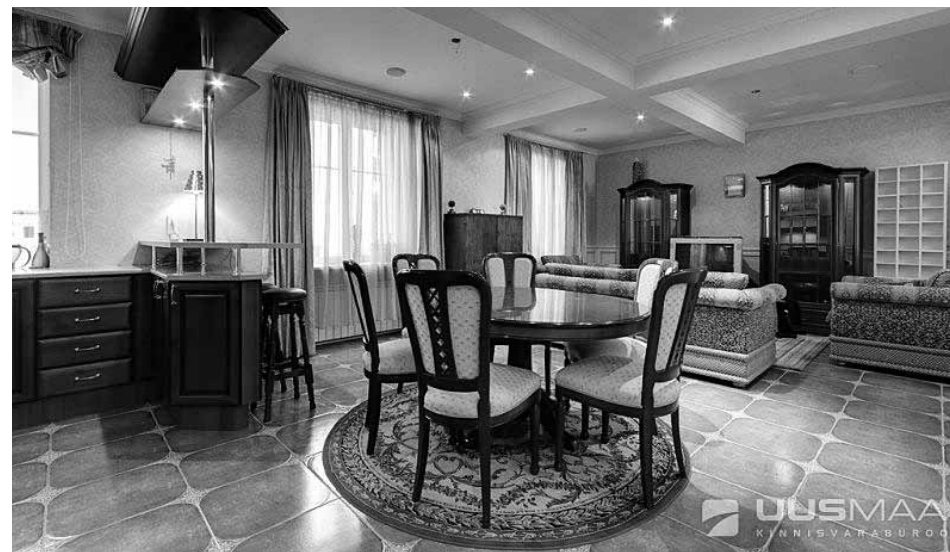
Esimesel poolaastal müüdi kokku 3317 korterit, mille keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 969 €/m<sup>2</sup>. Poolaastaga tõusis müüdud korterite arv 4% ja ruutmeetri keskmine mediaanhind 2,8%.

2011. aasta I poolaastal müüdi aga 2534 korterit, mille keskmine ruutmeetri mediaanhind oli 868 eurot. Aastaga on pealinna korteriturg seega tõusnud 30,9% ja ruutmeetrihind 11,6%. Kasvunumbrite taga on hoogustunud uusarendusturg, mis omab tehingute hulgas ja keskmistes hindades aina suuremat mõju.

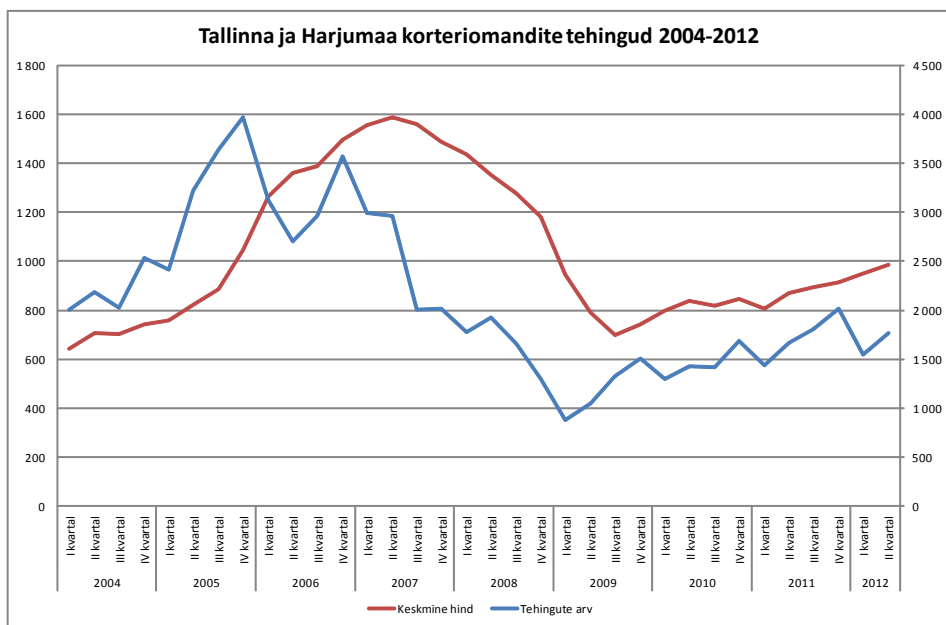
Tehingute hulgalt aktiivseimate linnaosade pingerida säilitas poolaastaga sama järjestuse, küll aga vähenes vaiksema aastaalguse

tõttu tehingute hulk. Enim tehinguid toimus Kesklinnas – 730 (2011. a. II poolaastal 843), sellele järgnes napilt Lasnamäe 727 tehinguga (705) ja kolmandal kohal on Põhja-Tallinn 671 tehinguga (498). Nagu näha, on Kesklinnas tehingute hulk langenud ja mujal tõusnud. Selle põhjuseks on kesklinnast enam välja liikuv uusarendusteturg.

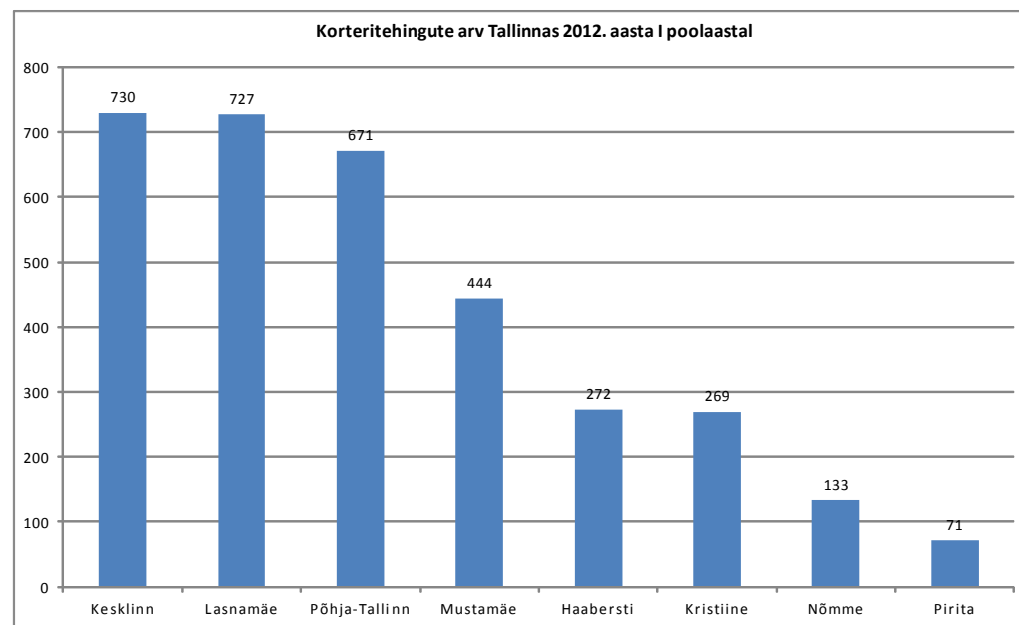
Kalleimad linnaosad on Tallinnas jätkuvalt Kesklinn (1520 €/m<sup>2</sup>) ja Pirita (1360 €/m<sup>2</sup>). Soodsaimad on aga Lasnamäe (802 €/m<sup>2</sup>) ja Mustamäe (874 €/m<sup>2</sup>). Keskmist hinnataset on enam mõjutanud tehingud uutes kortermajades, mistõttu ei ole hinnatõus proportsionaalne kõigi korterite suhtes.



4toaline korter kesklinnas Lauteri tänavas.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet

## Kesklinn

Korterite hinnatase on kesklinnas erinev, sõltudes nii asukohast magistraali ääres või vaikselt kõrvaltänaval kui ka asumist, elamu tüübist ja vanusest, ajaloolisest väärtusest või uudsest arhitektuurist, valmidusastmest ja korteri seisukorrast jne, seetõttu on eriti just vanemate majade puhul väga raske tuua välja keskmist ruutmeetrihinda.

Tüüpkorterite hinnad on sõltuvalt asukohast vahemikus 760-1100€/m<sup>2</sup>, puitasumite remontivajavad korterid aga vahemikus 700-1200€/m<sup>2</sup> ja remonditud korterite hinnad enamasti 1300-1800€/m<sup>2</sup>. Ajalooliste kivimajade korterite hinnatase võib ulatuda kuni 3000€/m<sup>2</sup>, enamasti aga maksavad kvaliteetsed korterid 1600-2500 €/m<sup>2</sup>. Üldisest turutasemest erineb Vanalinn, kus ruutmeetrihind sõltub paljuski hoone ajaloolisest väärtusest, arhitektuurist ning viimistlustasemest, aina enam ka asukohast (lärmas ööklubidega tänav või kõrvaline umbsopp).

Uute majade hinnatase sõltub asukohast, lisaväärtustest ja arhitektuurist ning üha enam ka elukeskkonnast. Hinnatase algab ca 1400 €/m<sup>2</sup> ning küündib 2600 €/m<sup>2</sup>. Kallimad piirkonnad on südalinn ning Kadrioru ja sellega piirnev kesklinna osa. Madalama hinnatasemega elamud asuvad aga enamasti Pärnu maantee piirnevas Kitseküla asumis ja lähiümbruses. Loomulikult esineb kõigis kesklinna piirkondades aga erandeid.

Keskmine müügiperiood sõltub väga palju korteri hinna- ja kvaliteedisuhtest. Kui see on paigas, on müügiperiood keskmiselt 3

nädalat kuni 4 kuud. Kui korter on veidi ülehinnatud või keskmisest hoopis kallimas hinnaklassis (kuid õiglase hinnaga), siis võib müük kesta kuni aasta. Ülehinnatud korterite müügiperiood on aasta ja enamgi, sõltudes müüja paindlikkusest hinnakujunduses.

## Nõudlus ja pakkumine

Korteriostul rolli mängivad argumendid erinevad mõneti asumite ja klientide osas, kes sinna ostavad. Laias laastus on olulisimateks kriteeriumiteks võrdselt nii maja tüüp (kivi, puit või tüüpprojekt) kui ka vanus (ajalooline väärtus või vanusega seotud hoone tüüp), seejärel kommunaalmaksete suurus ja pakkumishind, asukoht majas, lisaväärtused ning asukoht linnaosas. Lisaks on turul ka hulk ostjaid, kes eelistavad kindlaid maju või tänavaid. Suurimaks takistuseks on kesklinnas aga hinnas kokkuleppe mittesaavutamine.

Ostuaktiivsus on poolaasta jooksul kasvanud. Palju on investoreid, kes paigutavad vaba raha kinnisvarasse, sest pangaarvetel pole seda väikeste intresside tõttu mõtet hoida. Samas on turul ka hulk inimesi, kes ei kiirusta, vaid valivad võimalikult parima korteri, enamasti endale koduks.

Klientide tunnetus turuhindade suhtes on üldiselt hea. Investorid on toimunud ja võimalike tulevikuarengutega täpselt kursis ning lähtuvad pakkumisi tehes just neist. Suhteliselt palju ka tingitakse, kuid pigem on seegi muutumas realistlikumaks ning huupi pakkumisi on jäänud vähemaks.

Pakkumiste hulk on jäänud poolaastaga samale tasemele. Enam on juurde tulnud korterite pakkumisi uusarendustes. Samuti on aina enam müügis suured, nelja- ja enamatoalised perekorterid. Viimased on kahetoaliste uusarenduste korterite kõrval saanud teiseks väga populaarseks müügiartiklik.

Kuigi tehingute hinnad on aastataguse ajaga võrreldes tõusnud, on selle põhjuseks kallima hinnaklassiga arendusprojektide suurem mõju korteriturule ja seeläbi ka keskmisele ruutmeetrihinna. Viimase poolaasta jooksul ei ole pakkumishindades olulist suurenemist toimunud. Samas tuleb öelda, et edukad arendusprojektide müügid on tekitanud surve hinnatõusuks.

Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 2-4%. Samas esineb palju tehinguid, kus algne pakkumishind vastab turusituatsioonile ja sel juhul hinnas muutusi ei toimu. On ka kiirmüüke, mille puhul hind langeb 10-20%.



*Tallinna kesklinna kõrghooned.*

## Äärelinn

Äärelinna korterite hinnatase jaguneb kolme suurmagala ning väiksemate miljööalade ja tüüpelumajadega elamukvartalite vahel, mille hinnatase olenevalt piirkonnast võib omajagu erineda.

Tüüpkorteritega elamutes "mägedel" ning teiste linnaosade väiksemates elamukvartalites maksavad korterid olenevalt seisukorrast enamasti 650-930 €/m<sup>2</sup>, kusjuures kõige enam müüakse keskmises ja heas seisukorras kortereid ja nende hinnatase varieerub vahemikus 770-850 €/m<sup>2</sup>. Kallimad piirkonnad on Väike-Õismäe ja Kristiine, odavamad aga Lasnamäe ning Pelguranna ja Kopli plokk- ja paneelmajad.

Uute korterite hinnatase oleneb enamasti sellest, kas hoone asub miljööväärtuslikus asumis või magalarajoonis. Nii Astangul kui ka Lasnamäe linnapiiri äärses piirkonnas algavad hinnad ca 950 €/m<sup>2</sup>. Reeglina on hinnatase aga vahemikus 1300-1800 €/m<sup>2</sup>. Pirital ja Nõmmel on ka objekte, kus hinnatase on vahemikus 1900-2600 €/m<sup>2</sup>.

Vanemates, tihti miljööväärtuslikes asumites Põhja-Tallinnas ja Nõmmel maksavad heas seisukorras või renoveeritud korterid hooldatud majades vahemikus 1100-1500 €/m<sup>2</sup>, üksikutel juhtudel 1700-1900 €/m<sup>2</sup>. Enam remonti vajavad objektid on hinnavahemikus 660- 1000 €/m<sup>2</sup>. Samas on tulenevalt maja arhitektuurist ja elukeskkonnast kõikjal ka palju hinnaerinevusi.

Turutasemele vastava pakkumishinna korral võtab müükaega keskmiselt 1-3 kuud, kusjuures lühemad on ajad enamasti heade magalakorterite ja korralike miljööväärtuslike piirkondade majade puhul. Ülehinnatud korteri puhul võib müük võtta poolest aastast aastani, tihti enamgi.

## Nõudlus ja pakkumine

Korteriostu puhul on tähtsaimad argumendid pingerea alusel asukoht ja hind, kommunaalkulude suurus, lisaväärtused, elamu tüüp ja sisustus. Kõige suuremaks takistuseks ostu puhul on hind, probleemid laenusaamisel ning hoone halb seisukord.

Sarnaselt kesklinnale on ka teistest linnaosades ostuaktiivsus kasvamas. Selle põhjuseks on eelkõige uusarendusprojektid, aga ka soov vaba raha paigutada. Samuti on üheks põhjuseks "mägede" populaarsus Tallinnasse mujalt saabuvate inimeste seas, kes soetavad soodsamaid kahe- ja kolmetoalisi kortereid.

Pakkumishindade suhtes ollakse tundlikud ja paljud ostjad on väga hästi kursis turutasemega. Kuigi ülehindamist esineb palju, lähevad korterid niisuguste hindadega harva kaubaks.

Pakkumiste hulk on mõneti suurenenud, seda eelkõige tänu uusarenduste rajamisele, aga ka enamale hulgale korteritele, mis müüki pandud suurmagalates – näiteks Lasnamäel on suurenenud 1-toaliste korterite pakkumiste arv. Samas on müügiks pakutavate korterite hulk vähenenud miljööväärtuslikes asumites.

Pakkumishindade keskmises tasemes on toimunud kasv eelkõige renoveeritud korterite ja uute arendusprojektide tõttu. Tehingute põhjal kerkinud keskmise ruutmeetrihinna mõjul on osa müüjaist kergitanud koheselt ka oma korteri hinda ning seetõttu võib sarnaste objektide pakkumishindade vahe olla 10-30%. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on 5-20%, kusjuures suuremad erinevused esinevad just tüüpelamute korterite puhul.



*Kristiine linnaosa rohelises Räägu tänavas asuv uus kortermaja.*

## Uusarendused

Kui möödunud aastal oli arendustegevus enam koondunud kesklinna, siis juba sama aasta teisel poolel ja üha enam sel aastal on see koondunud nii kesklinna kui ka muude linnaosade miljööväärtuslikesse asumitesse. Samuti on enam hakatud rajama ja renoveerima väiksemaid hooneid tervikliku elukeskkonnaga. Tulenevalt suurest nõudlusest on enam rajatud ka suuri perekortereid.

Kesklinnas on aktiivsemad piirkonnad Kadriorg, kus renoveeritakse väiksemaid puitmaju, ja asumid südalinna poolne piirkond, kus ehitatakse või renoveeritakse mastaapsemaid kivimaju. Kallima hinnaklassi hoonete arendustegevus, mis tähendab vanemate kivimajade renoveerimist, leiab aset ka Vanalinnas.

Aktiivseimad miljööalad, kus renoveeritakse, aga ka ehitatakse uusi maju, on endiselt Kassisaba ja Kalamaja, kuid üha enam ka Pelgulinn.

Äärelinnas on endiselt ehitamisel ja kavandamisel suuremaid kortermaju, mille pakkumishinnad algavad ca 900 eurost ruutmeetri eest. Enam aga jätkati juba rajatud projektide järgmiste etappidega.

Edukas müük, eriti kesklinnas, on hakanud kergitama turule saabuvate uute korterite keskmiseid pakkumishindu.



*Korter renoveeritud puitmajas rahulikus Kassisaba piirkonnas Villardi tänavas.*

## Üüriturg

Üüriturg säilitas 2011. aasta teise poolega võrreldava aktiivse taseme. Kui hiliskevadel nägime vaikset hinnatõusu (nõutuimate objektide puhul ca 5%), siis talvekuudel jäid hinnad samaks või kõrgete kommunaalmaksete tõttu kohati isegi langesid. Populaarsete üürikorteritüüpide osas esineb defitsiit ja elanikud leitakse pakutavasse korterisse päeva-paariga.

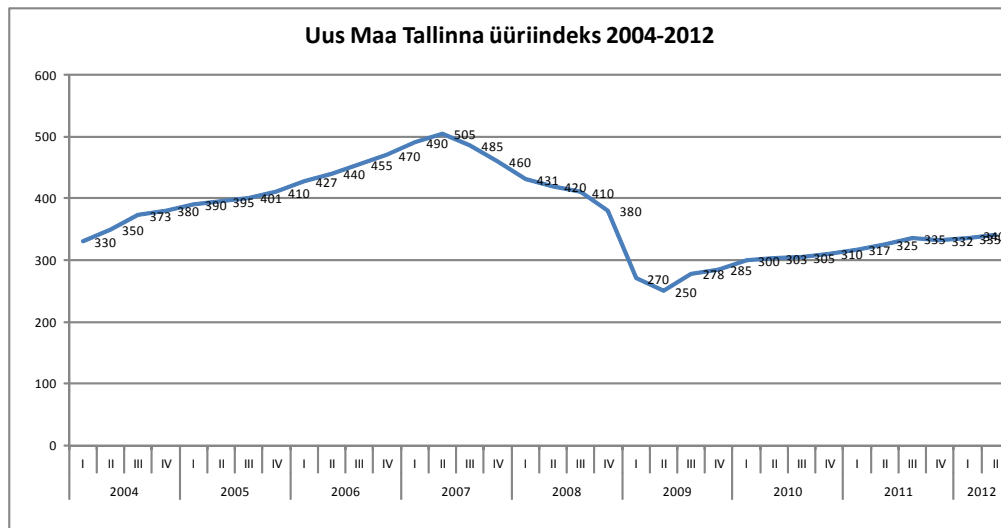
Kesklinnas on enim nõutud renoveeritud või uues majas asuv ühe-, kahetoaline mööbli ja köögitehnikaga korter. Väga oluliseks peetakse ka head parkimisvõimalust ja mõistlikke kommunaalmakseid. Välisfirmade esindused ja diplomaatiline korpustunnevad enam huvi suurte luksuslike korterite vastu vaiksematel tänavatel. Järjest enam üürivad kesklinnas kortereid ka mõnede projektidega Eestisse saabunud meeskonnad, kes peatuvad siin kolmest kuust kuni aastani. Nende eelistuseks on suured korterid korralikes majades, võimalusega, et omanik organiseerib kõigisse tubadesse lisavoodid.

Kesklinna üürikorterite hinnatase jaguneb selgelt uute ja vanemate majade ning eriliste, enamasti ajaloolise hoonestusega piirkondade vahel. Sõltuvalt asukohast ja valmidusastmest, rahuldavast seisukorrast uue korterini, maksid 1-toalised korterid vahemikus 250-340 eurot ja kahetoalised keskmiselt 330-480 eurot. Kuna kesklinn on väga mitmekesise hoonestusega, siis esineb ka hulk heade korterite

üüritehinguid oluliselt odavamate hindadega 1-toaliste puhul ja kallimate hindadega kahetoaliste puhul. Kolme- ja enamatoaliste korterite hinnatase on keskmiselt 470-1000 eurot ning siin on palju ka erilahendustega kortereid vana- ja südalinnas ning Kadriorus.

Äärelinnas moodustavad suurima üürituru magalarajoonid, kus populaarseimad ja enim levinud on 1- ja 2-toalised tüüpkorterid. Rahuldavas ja heas seisukorras korterite hinnatase on enamasti 140-200 eurot ühetoalistel ja 180-230 eurot kahetoalistel. Kolmetoaliste hinnatase algab enamasti 270 eurost. Uued korterid on vanematest kallimad keskmiselt alates 8 protsendist suuremate korterite puhul kuni 20 protsendini kahetoaliste puhul. Ühetoaliste hinnaerinevused võivad olla veelgi suuremad.

Enim nõutud korter on heas seisukorras või remonditud. Kindlasti on nõutav sanitaar- ja köögitehnika olemasolu. Tubade sisustus on juba vähemoluline, sest paljudel üürilistel on oma mööbel olemas. Väga oluline on küttearvete suurus ning kulutused ühistu tegevusele. Üha enam eelistatakse pikki üürisuhteid.



#### Üüriindeksi selgitus

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



Vaade vanalinna Pika tänava 5-toalise üürikorteri rõdult.

| Tallinna korterite hinnad 2011 I poolaastal ja 2011 II poolaastal |                                   |                                    |        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|
| Linnaosa                                                          | Hind 2012 I<br>eur/m <sup>2</sup> | Hind 2011 II<br>eur/m <sup>2</sup> | Muutus |
| Haabersti                                                         | 888                               | 863                                | +2,9%  |
| Kesklinn                                                          | 1520                              | 1480                               | +2,7%  |
| Kristiine                                                         | 1063                              | 944                                | +12,6% |
| Lasnamäe                                                          | 802                               | 765                                | +4,8%  |
| Mustamäe                                                          | 874                               | 869                                | +0,6%  |
| Nõmme                                                             | 919                               | 933                                | -1,5%  |
| Pirita                                                            | 1360                              | 1293                               | +5,2%  |
| Põhja-Tallinn                                                     | 966                               | 877                                | +10,1% |
| Kadriorg                                                          | 1763                              | 1531                               | +15,2% |
| Kalamaja                                                          | 1433                              | 1319                               | +8,6%  |
| Vanalinn                                                          | 2300                              | 2140                               | +7,5%  |

Allikas: Maa-amet

| Valik arendusprojekte Tallinnas |           |          |
|---------------------------------|-----------|----------|
| Projekt                         | Kortereid | Müüdnud* |
| Astangu 50a-1                   | 53        | 10       |
| Keemia 7                        | 16        | **       |
| Kreutzwaldi 3                   | 77        | 8        |
| Kreutzwaldi 7                   | 10        | 6        |
| Meeliku 23-2                    | 60        | **       |
| Must Luik                       | 32        | 2        |
| Mäepealse 26                    | 40        | 8        |
| Paepargi I etapp                | 39        | 18       |
| Pikk 36                         | 39        | 14       |
| Tartu mnt 50a                   | 93        | 26       |
| Saue 9                          | 15        | 5        |
| Vikerlase 14b                   | 72        | 2        |
| Väike-Kalamaja                  | 88        | 66       |
| Wismari 24                      | 10        | 6        |

Allikas: Uus Maa

\* Seisuga juuni 2012

\*\* Sõlmitakse broneerimislepinguid

## Eramud ja elamumaad

Maa-ameti andmetel müüdi Tallinnas I poolaastal kokku 120 hoonestatud elamumaad (enamasti eramud ja suvilad), mille mediaankeskmiseks tehinguhinnaks kujunes 148 250 eurot. Poolaastaga langes tehingute hulk 37,5% ja keskmine tehinguhind 4,4%. Aastaga vähenes tehinguaktiivsus 21,6% ja keskmine tehinguhind 8,7%.

Elamukrunte müüdi käesoleva aasta I poolel 47 ja keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 61 €/m<sup>2</sup>. Poolaastaga langes tehingute hulk 28,8% ja ruutmeetri keskmine mediaanhind 7,6%. Aastaga on tehingute hulk vähenenud aga 23% ja ruutmeetri keskmine mediaanhind 4,7%.

Eramute hinnatase on Tallinnas ja lähiümbruses väga varieeruv ning iga keskmise puhul tuleb arvestada paljude eranditega. Laias laastus varieerub vanemate, enamasti remonti vajavate linnamajade hinnatase vahemikus 120 000-180 000 eurot ja uute eramute hinnatase vahemikus 300 000-500 000 eurot. Hinnaklassi 190 000-300 000 eurot jäävad enamasti vanemad renoveeritud eramud, samas ka hulk uusi maju Tallinna lähiümbruses.

Eramuturust moodustavad märkimisväärse osa aga suvilad nii Tallinnas kui ka selle lähiümbruses asuvates asumites ja endistes kooperatiivides. Linnas varieeruvad suvilate hinnad olenevalt krundi suurusest ja hoone

seisukorrast tihti 40 000 – 60 000 euro vahemikus, linnast väljas algavad hinnad ka 15 000-20 000 eurost. Loomulikult on mõlemal juhul ka oluliselt odavamaid ja kallimaid tehinguid.

Hinna- ja kvaliteedisuhtega vastavuses oleva pakkumise korral on keskmine müügiperiood enamasti 6 kuud. Väga hinnatud piirkonnas oleva õige hinnaga kvaliteetse elamu pakkumine võib kesta ka 1-3 kuud ning ülehinnatud objektide puhul 1-2 aastat.

## Nõudlus ja pakkumine

Kuna kulutused energiale ja küttele on saanud üha aktuaalsemaks, siis on enim nõutud eramud ja paarismajad, kus on kombineeritud küte ahju- ja gaasikütte baasil. Ka ahjukütet on märkimisväärselt enam tähtsustama hakatud.

Enam on tähelepanu hakatud pöörama ka vanadele ja odavatele taludele, mille puhul saab maja oma käe järgi ümber ehitada.

Samuti on nõutud kallid ja suured eramud Kakumäel ja Pirital. Tuleb aga märkida, et ka siin pööratakse üha enam tähelepanu ökonoomsele kütteviisile ning villad, mille energiakulu on väga suur, seisavad jõude.

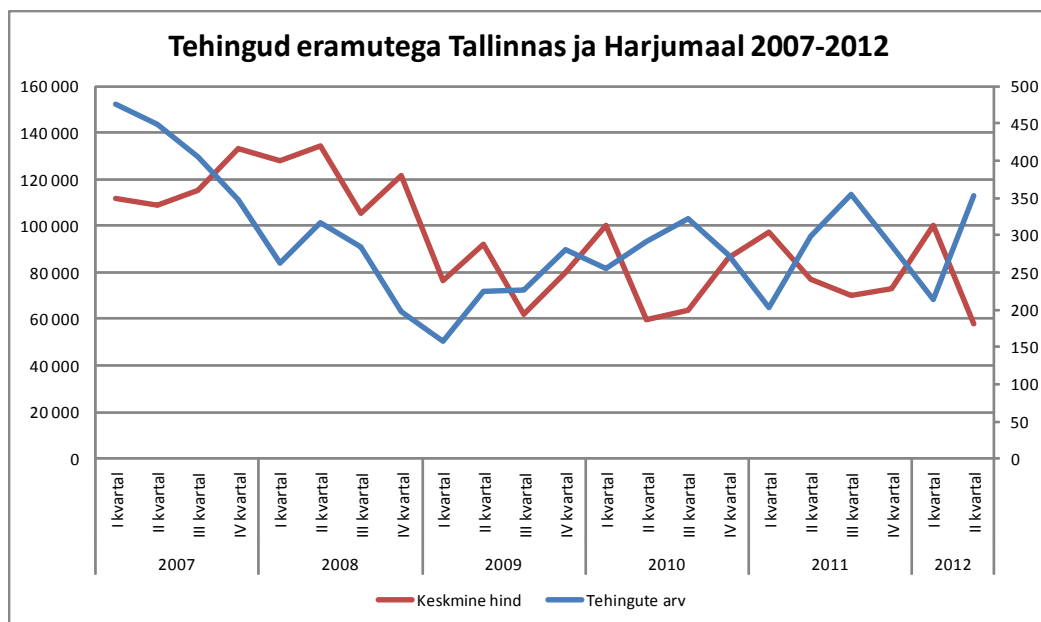
Võrdselt nii Tallinnas, Kristiines kui ka linna lähivaldades on nõutud rahuldavas või heas seisundis 1950-60ndate aastate aedlinnamajad. Kristiines ostetakse selliseid maju aeg-ajalt ka lammutamiseks, et moodne eramu asemele rajada.

Erinevalt varasematest aastatest, mil eramuturg oli veel üsna loid ning kinnisvaraturu madalseisu järgsed muutused võtsid kauem aega, oli vaadeldav poolaasta juba aktiivsem ning puudus ka talvekuudele seni iseloomulik olnud vaikus. Ka kliendid on muutunud hinnateadlikumaks. Pakkumiste hulk on püsinud laias laastus samal tasemel, enam toimub liikumisi suvilatega ning seetõttu kasvas ka kevadel just nende müügipakkumiste hulk. Sarnane aktiivsus kestab tõenäoliselt aasta lõpuni.

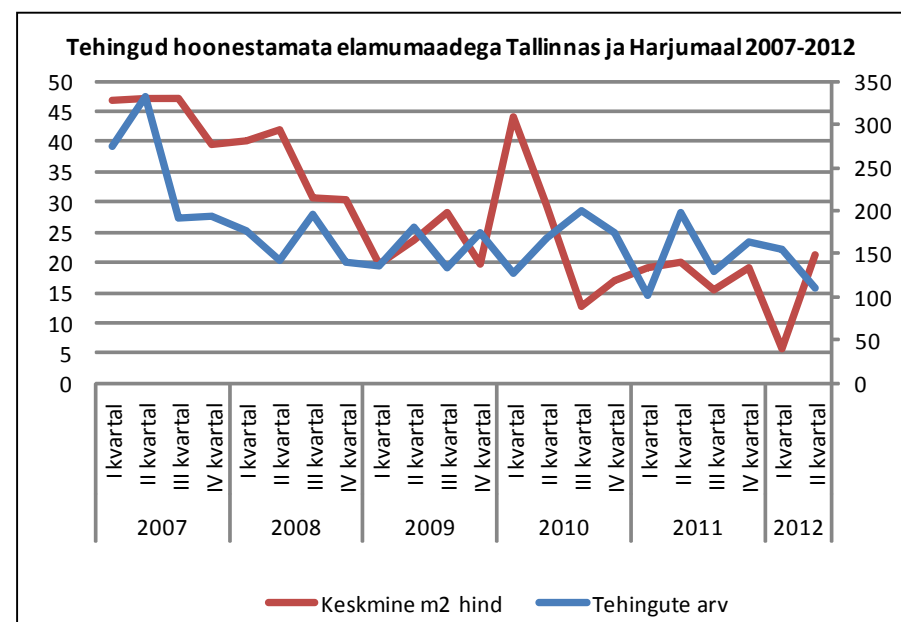
Pakkumishindades on toimunud mõningaid muutusi. Kuigi endiselt on palju ülehinnatud objekte, on langema hakanud üle kümne aasta vanuste eramute hinnad. Selle põhjuseks on tihti kulukas küttesüsteem ja osadel juhtudel ka kesine ehituskvaliteet.



*Uus elamu Pirital suurusega 395,2 m<sup>2</sup>. Pildil hoone köök.*



Allikas: Maa-amet

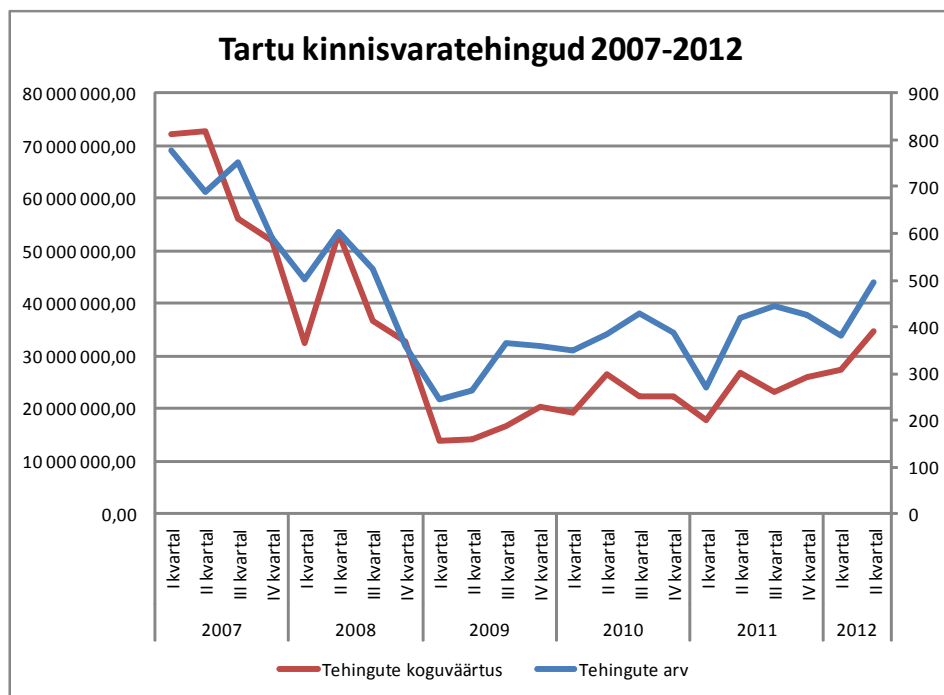


Allikas: Maa-amet

## TARTU

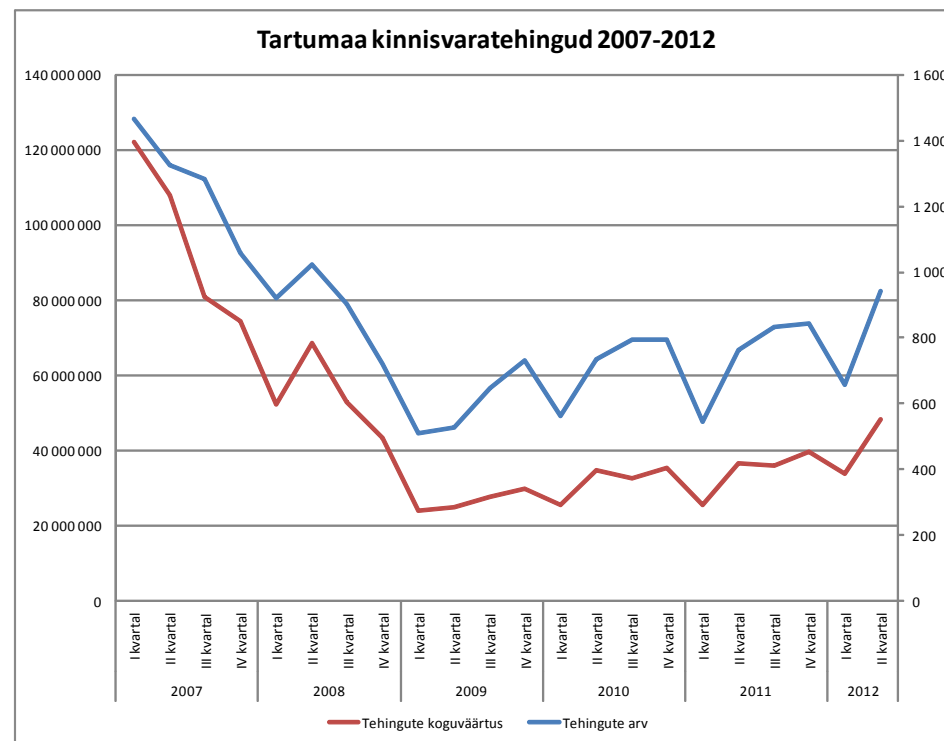
Maa-ameti andmetel toimus käesoleva aasta I poolaastal Tartus 877 kinnisvara ostu-müügitehingut kokku 62,2 miljoni euro väärtuses. Poole aastaga kerkis tehingute hulk 0,8% ja kogukäive 26,4%.

2011. aasta I poolaastal sõlmiti 687 ostu-müügitehingut koguväärtusega 44,8 miljonit eurot. Seega on aastaga tehinguaktiivsus tõusnud 27,7% ja kogukäive 38,8%.



Allikas: Maa-amet

Võrreldes kinnisvaraturu madalseisuga 2009. aasta I poolaastal, on tehingute hulk kerkinud 72,3%, samas kui buumiaja, 2007. aasta I poolega võrreldes on tehinguaktiivsus langenud 40,3%.



Allikas: Maa-amet

## Korteriturg

Ostuaktiivsus on olnud poolaasta lõikes väga hea ning seda võrreldes ka kogu eelmise aastaga. Mai ja juuni olid viimase kahe aasta rekordkuud. Maa-ameti andmetel müüdi esimesel poolaastal Tartus 614 korterit, mille keskmine mediaanhind oli 826 €/m<sup>2</sup>, mis võrreldes eelnenud poolaastaga tähendab tehingute hulgas 1,9% langust, kuid ruutmeetri keskmine mediaanhind tõusis 4,4%.

Aastaga tõusis müüdud korterite hulk 26,6% ja keskmine ruutmeetri mediaanhind 0,5%.

Sõltuvalt seisukorrast ja asukohast olid korterite hinnad vanemates elamutes vahemikus 700-1000 €/m<sup>2</sup>. 2011. aastal ehitusega alustatud elamutes on keskmine ruutmeetrihind 1300-1500 eurot.

Enne 2010. aastat ehitatud elamutes olid tehinguhinnad aga keskmiselt 1200-1300 €/m<sup>2</sup>, olgugi, et enamik tollal ehitatud majade korterite pakkumishindu on samal tasemel, mis on päris uutel arendustel. See on tingitud enamasti suurest laenujäägist.

2011. aastal on lisandunud arendusprojekte, mille pakkumishinnad on senini vahemikus 1600-2500 €/m<sup>2</sup>. Nende projektide edukas realiseerimine on kahtluse all.

Turutasemele vastava hinna- ja kvaliteedisuhte korral on keskmine müügiperiood 2-3 kuud.



*Avara katuseterrassiga korter Supilinna uues majas.*

## Nõudlus ja pakkumine

Ostuotsuse tegemisel on tähtsaimad tingimused pingerea alusel hind ja asukoht, seisukord, lisaväärtused (panipaik, parkimine, mööbel) ning kommunaalkulude suurus.

Peamiseks takistuseks on finantsküsimumused. Kuna meedias räägitakse palju kinnisvaraturu aktiivsusest, tehingute arvu tõusust ja pankade soovist kodulaenu anda, siis proovivad laenu saada ka need, kes varem teadsid, et pangast laenu saamine ei ole neile reaalne, sest nad ei kvalifitseeru. Sellega on inimestele antud kindlust laenuvõtmiseks, kuid üha enam saadakse ka negatiivseid laenuotsuseid. Küllalt suure osa moodustavad ka need ostjad, kes peavad enne uue korteri ostu realiseerima olemasoleva kinnisvara.

Turuhindade osas ollakse suhteliselt realistlikud. Müüjatele annab optimismi turu üldine aktiivsus, ostjad mõistavad, et on hea/soodne aeg kinnisvara soetamiseks (hinnatase õiglane, finantseerimistingimused head jne) ja raha paigutamiseks. Olulist hinnatõusu turuosalisel ei prognoosi.

Pakkumiste arv on poolaastaga vähenenud ca 10 %. Pakkumishinnad on mõnevõrra tõusnud, ca 10 %. See on tingitud üldisest turuaktiivsusest, aga ka sellest, et uusi pakkumisi tuleb vähe juurde.

Analoogsete objektide pakkumised on enamasti samas hinnaklassis. Loomulikult on turul ka hulk ülehinnatud objekte, mille kõrgete hindade

peamiseks põhjuseks on müüjate olemasolevad rahalised kohustused. Kuna turuaktiivsus on tõusnud, siis on ka müüjad muutunud optimistlikumaks ning pakkumist soovitakse alustada turuhinnast kõrgema hinnaga. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 15-20%.

Uusarendusi tuli I poolaastal juurde suhteliselt vähe, sest 2011. aastal aset leidnud ehitushindade tõus peatas mitu käesolevaks aastaks planeeritud projekti.

**Prognoos:** 2012 II poolaasta tuleb ilmselt analoogne I poolaastale – turg on aktiivne, kuid suurt müügihindade tõusu ei tule. Oktoobrikuust võib oodata kinnisvaraturu mõningast rahunemist.

Teisel poolaastal jõuavad lõpule arendusprojektide müügid, mille ruutmeetrihinnad jäävad alla 1500 euro. Pakkumisse jäävad projektid, mille hinnad algavad 1600 eurost. Suure tõenäosusega inimeste ostujõud ei kasva ning seetõttu tõuseb nõudlus uute korterite järele, mille hinnad jäävad alla 1500 €/m<sup>2</sup>. See omakorda võib aktiveerida uute järelturu korterite turgu.

Suuremad pangad jätkavad kodulaenukampaaniaid – kui klient kvalifitseerub laenusaja hulka, siis on võimalik laenu saada üsna soodsatel tingimustel.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et turg liigub jätkuvalt rahulikus ja stabiilses rütmis ilma suuremate kõikumisteta.

## Üüriturg

Oodatult ületas üüriturul nõudlus pakkumise, kusjuures pakutavate korterite hulk on võrreldes eelmise aasta lõpuga mõnevõrra tõusnud, sest üürileandjad üritavad teadlikult korterit pakkumisse panna just kevadel, alates maikuust.

Peamiselt on nõutud renoveeritud või uuemad 2-toalised korterid kesklinnas või selle vahetus läheduses hinnaga kuni 500 eurot kuus. Annelinnas on populaarsed rahuldavas või heas seisukorras 1- ja 2-toalised korterid hinnaga 150-250 eurot kuus.

Nõudlus on olemas ka kallima ja eksklusiivsema kinnisvara üürimise järele: 3-4-toalised renoveeritud või uues majas Kesklinnas, Tähtveres ja Supilinnas hinnaga ca 1000 eurot kuus. Selliste korterite pakkumine on suhteliselt piiratud.

Üürihinnad on tõusnud poolaastaga keskmiselt 30-50 eurot.

## Eramud ja elamumaad

Ostuaktiivsusest oli möödunud poolaastal aktiivseim varakevad.

Esimesel poolaastal müüdi 83 eramut ja suvilat ning 20 elamukrunti. Aastaga tõusis müüdud eramute hulk 33,9%, krunte müüdi aga 53,8% rohkem.

Eramute hinnad jagunevad kaheks ehitusperioodi järgi – vanemate eramute (valdav osa enne taasiseseisvumist ehitatud, kuid ka osa 1990-ndatest pärinevad) algavad 50 000 eurost, uuemate majade hinnad algavad aga 150 000 eurost. Vanemate ridaelamute hinnad algavad enamasti 64 000 eurost ja uuemate hinnad 150 000 eurost. Tavapärase suurusega elamukrundi hind algab 35 000 eurost, kuid linnapiiri vahetus läheduses vahemikus 15 000-20 000 eurot.

Keskmine maade ja majade müügiperiood on 4-7 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam soovitakse osta eramuid hinnaga kuni 100 000 eurot. Üsna tihti eeldatakse, et soovitud maja pakkumishinnas on kauplemisruum 10-15%.

Kui maade ja majade pakkumiste koguarv on poolaasta jooksul suurenenud, siis müügiks pakutavate eramute hulk on aasta algusega võrreldes vähenenud ca 10%. Samas moodustavad pakkumiste koguarvust eramud endiselt suurima osa.

Pakkumishindades olulisi muutusi pole toimunud, vaid pikemalt müügis olnud objektide puhul on täheldada mõningast hinnalangust. Samuti esineb sarnaste objektide puhul suuri hinnaerinevusi.

Alanud poolaasta aktiivseimaks perioodiks kujuneb ilmselt varasügis, mil realiseeritakse suvised ostuplaanid. Võimalik, et sarnane ostuaktiivsus jätkub aasta lõpuni.

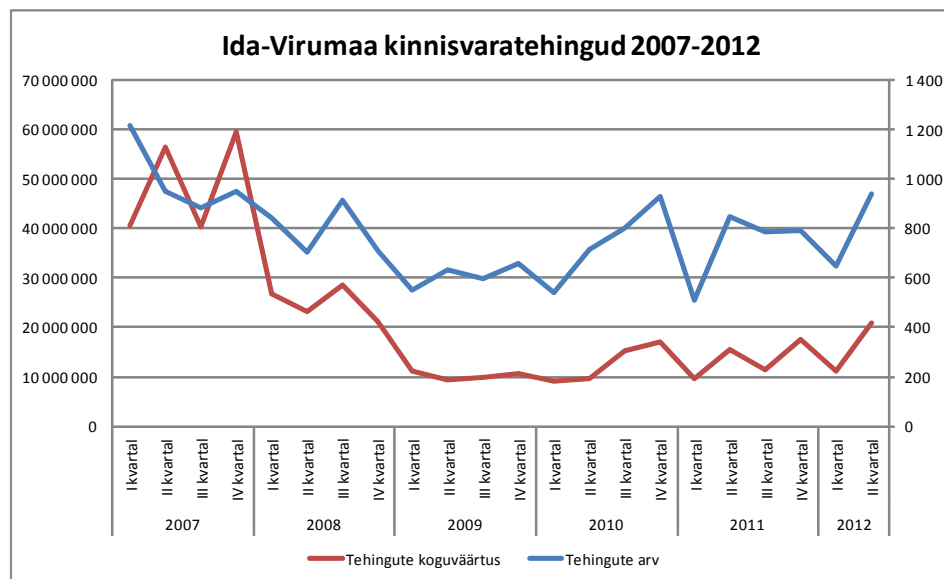


*Eksklusiivne 2007 renoveeritud elamu Tammelinna, rahulikus tupiktänaval.*

## IDA-VIRUMAA

Ida-Virumaal teostati maa-ameti andmetel käesoleva aasta esimeses pooles 1586 kinnisvara ostu-müügitehingut kogusummas 31,9 miljonit eurot. Poolaastaga võrreldes on turg jäänud stabiilseks (+0,6%), aastaga on tehingute hulk tõusnud aga 17%.

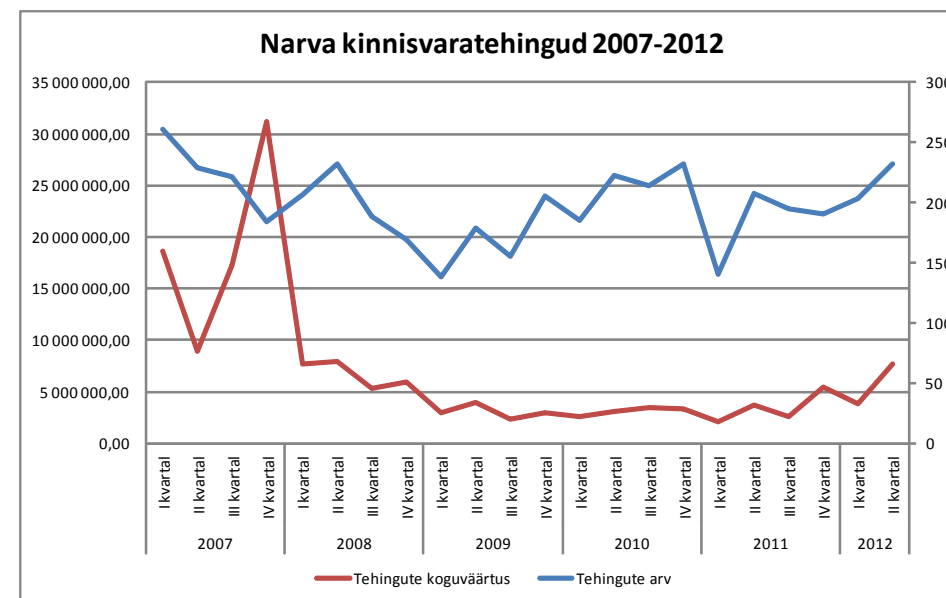
Narvas toimus 2012. a. I poolaastal 435 ostu-müügitehingut, aastane kasv on 24,6%. Jõhvi linnas ja vallas kokku toimus käesoleva aasta



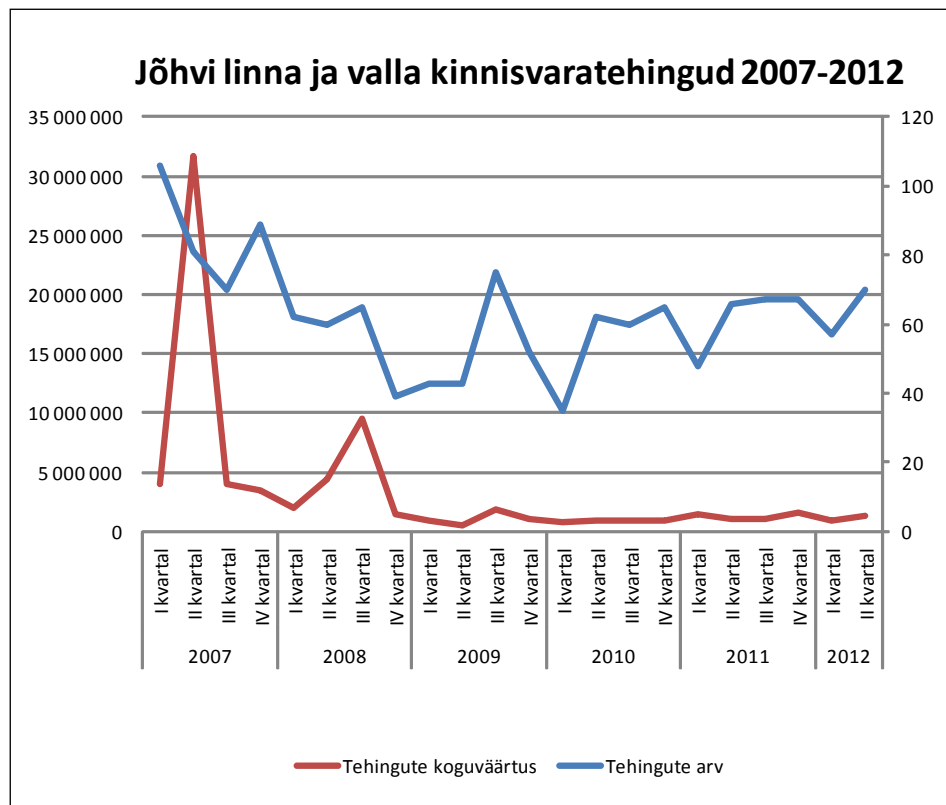
Allikas: Maa-amet

esimeses pooles 127 kinnisvara müügitehingut, mis on möödunud aasta esimesest poolaastast 11,4% enam.

2009. a. I poolaastaga võrreldes on Ida-Virumaa kinnisvaraturg tõusnud 33,9%, samas kui buumiaegse 2007. a. I poolaastaga võrreldes on turg langenud 26,7%.



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet



Kortermaja Kohtla-Järvel, Outokumpu tänavas.

## Korteriturg

Korterituru aktiivsus võrreldes aastataguse poolaastaga on tõusnud. Ida-Virumaal müüdi esimesel poolaastal 961 korterit, mille keskmiseks ruutmeetri mediaanhinnaks kujunes 204 eurot (poolaastaga tõusis tehingute arv 4,2% ja ruutmeetrihind 22,9%). Aastaga kerkis müüdud korterite hulk 24%, ruutmeetrihind aga 22,2%.

Narvas müüdi maa-ameti andmetel 2012. a. I poolaastal 318 korterit, mille keskmine hind oli 340 €/m<sup>2</sup>. Aastaga kasvas tehingute hulk 27,2% ja hinnatase 21,4%.

Jõhvi linnas ja vallas kokku müüdi I poolaastal 65 korterit, mille ruutmeetri keskmine mediaanhind oli 197 eurot. Aastaga langes müüdud korterite hulk 5,8%, ruutmeetri hind kerkis aga 23,1%.

Ida-Virumaa linnade hinnatase on väga erinev, mistõttu on keskmiste hindade väljatoomine mõneti raske. Siiski, enamasti on tehinguid tehtud vanemate korteritega hinnavahemikus 100-260 €/m<sup>2</sup> (Narva linnas 150 - 470 €/m<sup>2</sup>) ja uues elamus vahemikus 330-660 €/m<sup>2</sup>.

Turutasemele vastava hinna puhul kestab korteri müügiperiood enamasti 4-5 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Ostuotsuse puhul mängivad enim rolli asukoht, elamu tüüp, hind, korteri seisukord ja korteriühistu tegusus. Suurimateks takistusteks on nii hinnas kokkuleppele mitte jõudmine kui ka panga negatiivne laenuotsus.

Klientide turutunnetus on enamasti hea. Ei oodata hinnatõusu ega -langust, pigem loodetakse stabiilsust.

Pakutavate objektide hulk on poolaasta lõikes jäänud samaks. Kohtla-Järve linnas on suurenenud madalate hindadega remonti vajavate korterite pakkumine (mõnedes korterelamutes on väga palju tühje kortereid).

Pakkumishinnad on vaikselt vähenenud, siiski esineb üksikute sarnaste objektide puhul veel märkimisväärsed "hinnakääre".

Samas on tõenäoline, et pakkumis- ja tehinguhinnad on stabiilsed veel kuni küttehooajani, mil mõlemad võivad langeda keskmiselt kuni 10%. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 10-15%.

## Üürikorterid

Ida-Virumaa üürihinnatase on väga erinev. Tööstusasulates ja -linnades antakse hulk kortereid üürile vaid kommunaalmaksete eest. Rahuldavas ja heas seisukorras kahe- ja kolmetoaliste korterite hinnatase on Jõhvis ja Narvas enamasti 120-170 eurot, Kohtla-Järvel vähem. Narva-Jõesuus sõlmitakse enam lühemaid hooajalisi lepinguid ning hinnatase on seal varieeruv, kuid keskmisest kallim.

Hinnatase on poolaastaga jäänud enamasti samaks, kuid populaarsemates piirkondades on heade korterite üürihinnad kerkinud kuni 5%.

Üüriturg on aktiivne, probleemiks on aga heade pakkumiste vähesus. Kõige enam otsitakse heas korras kõigi mugavustega, tehnika ja sisustusega üürikortereid.

## Eramud ja elamumaad

2012. a. I poolaastal müüdi Ida-Virumaal kokku 204 eramut ja suvilat, mille keskmine tehingu mediaanhind oli 7750 eurot. Aastaga tõusis müüdud objektide hulk 18,6% ja keskmine hind 23,4%.

Elamukrunte müüdi aasta esimeses pooles 23, mille keskmine hinnatase oli 5,6 €/m<sup>2</sup>. Aastaga kerkis tehingute hulk 53,3%, kuid ruutmeetri keskmine mediaanhind langes 15,2%.

Eramute hinnad varieeruvad hoone vanuse ja seisukorra järgi – uuemate elamute hinnavahemik on keskmiselt 400-600 €/m<sup>2</sup>, vanematel aga 150-300 €/m<sup>2</sup>. Rida- ja paarismajade hinnatase on vahemikus 300-350 €/m<sup>2</sup>. Elamumaade hinnatase on enamasti vahemikus 15-26 €/m<sup>2</sup>.

Turuhinnale vastava pakkumise korral on nii eramute, ridamajade kui ka elamukruntide müügiperiood keskmiselt 6-8 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige rohkem soovitakse osta maa- või suvemaja hinnatud piirkonnas (Toila, Mäetaguse, Illuka vallas, ka Narva-Jõesuus). Ostuaktiivsus on stabiilne.

Müüjad on turuhindadest teadlikud ning ülehindamist reeglina ette ei tule, kuigi tulevikuperspektiivis oodatakse siiski pigem hinnatõusu.

Pakkumiste hulk on püsinud poolaastaga ühtlasel tasemel. Enim on müügis vanemaid 1950-70-ndatel ehitatud linna- ja maamaju, millest osa on renoveeritud 1990-ndatel. Üksikute sarnaste objektide hinnad võivad erineda üsna palju.

Alanud poolaastat prognoosides võib eeldada, et suve lõpp ja sügis tulevad maamajade turul aktiivsed. Linnamajad jäävad pigem ostmata, sest pakkumishinnad ja müüjate hinnasoovid on oluliselt kõrgemad kui maal.

## PÄRNU

Pärnus toimus maa-ameti andmetel käesoleva aasta I pooles 392 kinnisvara ostu-müügitehingut kogusummas 32,2 miljonit eurot. Poolaastaga tõusis turuaktiivsus 2,9%, aastaga aga 21%.

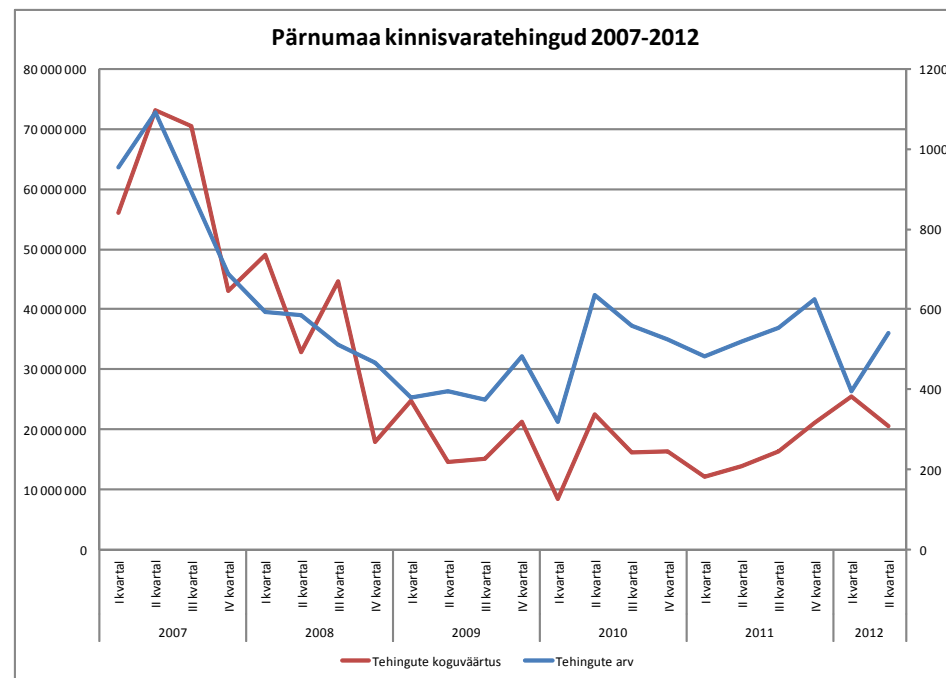
Võrreldes kinnisvaraturu suurima madalseisuga 2009. aasta I poolaastal, on tehingute hulk kerkinud 69%, buumiaegse 2007. a. I poolaastaga võrreldes aga langenud 49,9%.

## Korteriturg

Ostuaktiivsusest oli Pärnu korteriturg möödunud poolaastal stabiilne. Maa-ameti andmetel müüdi Pärnus kokku 284 korterit, mille ruutmeetri mediaanhind oli 630 eurot. Poolaastaga tõusis tehingute hulk 11,8%, ruutmeetri hinnatase langes 4,7%. Aastataguse ajaga võrreldes müüdi aga vaadeldaval perioodil kortereid 21,9% enam, kuid ruutmeetri keskmine mediaanhind langes 6,5%.

Majade ehitusaja järgi jagunes hinnatase kaheks – vanemas, enamasti tüüpelaamus, maksis korter keskmiselt 520 €/m<sup>2</sup>, uues majas aga 900 €/m<sup>2</sup>.

Turutasemele vastava pakkumishinna korral võtab müüka aega keskmiselt kolm kuud.



Allikas: Maa-amet

## Nõudlus ja pakkumine

Tähtsaimad kriteeriumid korteri valikul on pingerea alusel asukoht, hind, elamu tüüp ja lisaväärtused. Suurimateks takistusteks ostu tegemisel on aga pangalaenu mittesaamine ning liialt kõrge pakkumishind, milles müüja keeldub ka järeleandmisi tegemast.

Pakkumiste hulk poolaastaga oluliselt muutunud pole, kuid hinnatase on kerkinud ca 10%. Ka alanud poolaastal võivad hinnad kerkida 10-15%.

Sarnaste objektide hinnad võivad kohati erineda üpris palju. Pakkumise- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 20%.



2-toaline üürikorter Pärnu kesklinnas Rüütli tänavas.

## Üürikorterid

Pärnu üüriturg muutus suviselt aktiivseks juba tegelikult poolaasta keskel, mil hakati broneerima suvekortereid. See tõi kaasa hinnataseme kuni sajaprotsendilise kasvu ning suure defitsiidi, mis soodustab kallima hinnaga lühiüüride (enamasti paarist päevast nädalani) pakkumist ja kasutamist.

Kui enamasti on enim nõutud kahetoalise korteri hinnatase olnud Pärnu kesklinnas ja ranna piirkonnas ca 180-230 eurot, siis suvitusperioodi lähenedes tõusid samade korterite hinnad kuni 500 euroni. Langus tavatasemele toimub taas puhkusehooaja lõppedes.

Enim nõutud on heas seisukorras kahe- ja kolmetoalised korterid, kusjuures linnaosade eelistus ei ole sõltuvuses suve- ega talvehooajast. Seega annab kesklinna piirkond Pärnu üüriturust enamuse.

## Eramud ja elamumaad

Maa-ameti andmetel toimus Pärnus möödunud poolaastal 42 eramu ja suvila müüki, mille keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 49 750 eurot. Aastatagusega võrreldes on müügitehingute arv tõusnud 55,5%, kuid keskmine tehinguhind langenud 21,3%.

Hoonestamata elamumaid müüdi esimesel poolaastal 7, aasta tagasi aga 5.

Vanemad eramud maksid keskmiselt 60 000-80 000 eurot, uuemad aga 110 000-190 000 eurot. Ridaelamute hinnatase oli vanemate objektide puhul keskmiselt 50 000-60 000 eurot, uuematel aga 75 000-90 000 eurot. Elamumaade hinnad varieeruvad aga vahemikus 4,5-5,7 €/m<sup>2</sup>.

Keskmine maade ja majade müügiperiood on 1-2 aastat.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam otsitakse Pärnu linnas asuvaid elamukrunte.

Ostuaktiivsus on aga väga madal, sest turuhinnaga ei soovita pakutavaid objekte tihti osta, eeldatakse suuremat allahindlust.

Pakkumiste hulk on püsinud stabiilselt samal tasemel. Enim pakutakse müügiks elamumaad linna lähedal olevates elamurajoonides.

Pakkumishindades pole samuti muutusi toimunud, küll aga esineb sarnaste objektide hindades suuri erinevusi.

Alanud poolaasta tuleb prognooside kohaselt sarnane möödunuga ning ei pakkumis- ja tehinguhindades ega üldises turuaktiivsuses muutusi oodata pole.



*Maja koos kõrvalhoonetega rahulikus elamupiirkonnas Pärnus, Uus Saugal.*

## VILJANDI

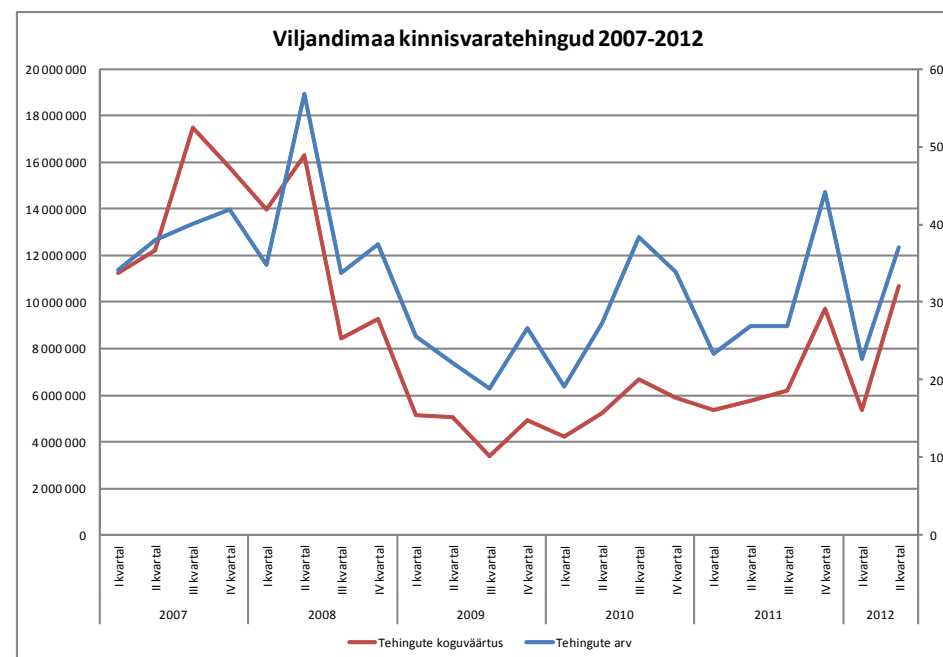
Viljandis toimus 2012. a. I poolaastal 126 kinnisvara ostu-müügitehingut, mille rahaline kogumaht oli 4,9 miljonit eurot. Poolaastaga langes tehingute hulk 10,6% samas kui aastaga kerkis näitaja 35,5%.

2009. a. I poolaastaga võrreldes, mil oli kinnisvaraturu madalseis, on tehingute hulk kerkinud 21,2%. Buumiaegse 2007. aasta I poolaastaga võrreldes on turg langenud aga 35,1%.

## Korteriturg

Viljandi korteriturul oli ostuaktiivsus poolaasta alguses väga madal, kuid kevade lähenedes hakkas turg elavnema ja tehingute arv tõusis. Kortereid müüdi vaadeldaval perioodil kokku 67, keskmine mediaanhind oli 458 €/m<sup>2</sup>. Poolaastaga langes tehingute hulk 23,9%, kuid ruutmeetri keskmine hind kerkis 4,1%. Aastaga kerkisid nii müüdud korterite hulk kui ka ruutmeetri keskmine hind vastavalt 31,4% ja 10,4%.

Kui aasta alguses oli hinnavahemik järelturu korteritel 440-570 €/m<sup>2</sup> ja uutel korteritel 830-1020 €/m<sup>2</sup>, siis juunis oli järelturu korterite hinnatase 400-788 €/m<sup>2</sup> ning uusarenduste korteritel keskmiselt 1449 €/m<sup>2</sup>, mis näitab, et odavamate korterite hinnad on jäänud enam-vähem samaks, kuid tehinguid on toimunud ka kallimate korteritega.



Allikas: Maa-amet

Poolaasta alguses oli korteritehinguid vähe – müüjad hoidsid hindu kõrgel ja ostjad otsisid soodsaid pakkumisi. Juuniks oli turuaktiivsus tõusnud, korterite müügitehingute arv on kahekordistunud. Kui aasta alguses oli ülekaalus 2-toaliste korterite müük, siis juunis müüdi juba rohkem suuremaid kortereid.

Viljandis müüdi poolaasta jooksul uusi kortereid ka väikearenduses Väike-Turu 8A, mis ise valmis juba möödunud aastal. Korteri hinnatase on seal keskmiselt 1449 €/m<sup>2</sup>.

Õiglase turuhinna korral on korteri keskmine müügiperiood 2-3 kuud.

Alanud poolaastal jätkub ilmselt esimese poolaasta trend ning jätkub suuremate ja ka kallimate korterite soetamine. Tehingute arvu kahekordistumine möödunud poolaastal annab põhjust uskuda turu aktiivsuse edasisse tõusu.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõigeolulisemaks argumendiks korterivalikul on asukoht, millele järgnevad võrdselt hind ja seisukord, seejärel lisaväärtused, mille kättesaadavuse erinevus väikelinnas ei ole kuigi suur. Peamiseks takistuseks korteriostul on aga laenukliendiks mittekvalifitseerumine.

Kliendid on muutunud küllaltki turuteadlikuks ning enne lõpliku valiku tegemist soovitakse konsulteerida spetsialistidega.

Müügipakkumiste hulk on poolaastaga tõusnud 10%. Kui aasta alguses oli palju müügis pikemat aega pakkumises olnud kortereid, siis perioodi jooksul lisandus ka n-ö tavapäraseid turupakkumisi. Müüjad ei hoia enam oma vara, lootes suuremale hinnatõusule, vaid on nõus realistliku hinnaga müüma.

Sarnaste objektide pakkumishindade erinevus on hakanud vähenema, kuid siiski on veel üksikuid erandeid. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on enamasti 10-15%.



*Ridaelamuboks Viljandi linnas Paala teel.*

## Üürikorterid

Üürituru aktiivsuses ei ole poolaasta lõikes muutusi toimunud, turg on küllaltki aktiivne. Nõudlus on peamiselt kesklinnas asuvate väiksemate ja odavamate korterite järele.

Hinnatasemes ei ole samuti suuri muutusi toimunud. Üürihinnad on suurusjärgus 100-150 eur, kusjuures samasse hinnaklassi jäävad nii rahuldavas ja heas seisukorras ühe- kui ka kolmetoalised korterid ning üürihind sõltub kommunaalmaksete suurusest.

## Eramud ja elamumaad

Maa-ameti andmetel müüdi 2012. a I poolaastal Viljandis kokku 13 eramut, mis võrreldes aastataguse ajaga tähendab 27,8-protsendilist langust.

Eramute keskmine müügihind oli möödunud poolaastal ca 50 000 eurot, kuid toimus ka paar üksikut müüki 100 000-130 000 eurose hinnaga. Sarnane tase kandub edasi ka alanud poolaastasse ning olulisi muutusi eramuturul sel aastal tõenäoliselt ei toimu.

Nii ridaelamute kui ka elamumaadega pole möödunud poolaastal turutehinguid toimunud, mistõttu keskmisest hinnatasemest ei saa ka

rääkida. Omanikku vahetas siiski kokku viis hoonestamata elamumaad (aasta tagasi vaid 2).

Keskmine müügiperiood nii eramute kui elamumaade puhul on enamasti üks aasta.

## Nõudlus ja pakkumine

Enim on nõudlust keskmises hinnaklassis heas korras elamute ja odavamate maamajade järele. Ostuaktiivsus on aga üsna tagasihoidlik, sest müüjate hinnaootused on enamasti turuhindadest kõrgemad ja ostjad ei lähe nendega kaasa.

Pakkumiste arv on poolaastaga vähesel määral suurenenud. Enim on müügis eramuid.

Hindades on toimunud teatav korrektuur ning seetõttu on sarnaste objektide suured hinnaerinevused vähenenud.

## RAKVERE

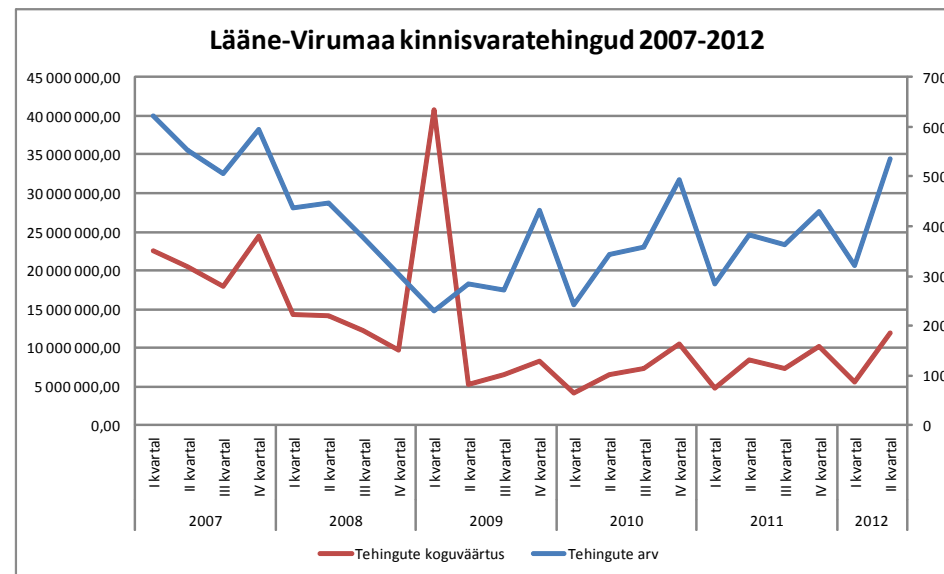
Rakveres toimus esimesel poolaastal maa-ameti andmete kohaselt 116 kinnisvara ostu-müügitehingut, mille kogukäive ulatus 3,3 miljoni euroni. Poolaastaga võrreldes säilitas turg pea sarnase aktiivsuse (langus 3,3%). Aastaga on turg elavnenud siiski 36,5%.

Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mil kinnisvaraturg oli madalseisus, on tehingute hulk kasvanud 48,7%, kuid võrreldes 2007. aasta I poolaastaga, mil oli buum, on turuaktiivsus tehingute lõikes langenud 52,5%.

## Korteriturg

Käesoleva aasta I poolaastal müüdi Rakveres 83 korterit, mille keskmiseks hinnaks kujunes 470 €/m<sup>2</sup>. Poolaastaga kerkis tehingute hulk 9,2% ja ruutmeetrihind 36,2%. Aastaga tõusis müüdud korterite hulk 38,3% ja ruutmeetri keskmine mediaanhind 19%. Kuna nii möödunud kui ka 2011. a. II poolaastal mõjutas korteriturgu plokktehing seotud osapoolte vahel, tõusid keskmised ruutmeetrihinnad keskmisest enam.

Vanemates korterelamutes asuvate tüüpkorterite tehinguhinnad jäid Rakveres I poolaastal vahemikku 264-774 €/m<sup>2</sup> ja uutes elamutes asuvate korterite tehinguhinnad jäid vahemikku 716-1164 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: Maa-amet

Uusi kortermaju ei ole Rakveres kesklinna piirkonnas ehitatud neli aastat. Rekonstrueerimisjärgus on äärelinnas (Mõisavälja linnasoas) üks korterelamu (müügiprotsessiga ei ole veel alustatud) ning üks ridaelamu (3 boksi, pooleliolev). Rakveres on müügis uued korterid (11 objekti, müük juba uute omanike poolt) hinnavahemikus 667-1187 €/m<sup>2</sup>.

Turutasemele vastava hinnaga korteri müügiperiood on enamasti kuni kuus kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Korteri valikul on tähtsaim argument asukoht (tihti kesklinna piirkond), sellele järgnevad turutasemele vastav hind, korterelamu seisukord ja kommunaalkulude suurus ning seejärel korteriühistu aktiivsus.

Peamiseks takistuseks ostuotsuse tegemisel on majanduslik ebakindlus lähituleviku suhtes (sh euroala seis). Inimeste sissetulekud ei ole tõusnud, samas kui üldine elukallidus on seda teinud.

Müüjad jagunevad üldise turutaseme tunnetamisel kaheks – on neid, kes loodavad hinnatõusule, ja neid, kes on nõus pakkumishinda langetama. Arvestades pakkumiste hulka, tunnetavad ostjad, et olulist hinnatõusu ei ole oodata ning seetõttu viivitatakse ostuotsusega.

Korterite müügipakkumiste hulk pole poolaastaga muutunud. Samas on vähenenud uute korterite pakkumine, sest uusi arendusi pole juurde tulnud. Suurenenud on 2-toaliste tüüpkorterite müügipakkumiste hulk.

Ka pakkumishindade osas pole muutusi toimunud. Tüüpkorterite hulgas on jätkuvalt pea pooled objektidest müügis turutasemest kõrgema hinnaga. Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 20%.



*Rakvere, Rahu 17 asuv kortermaja.*

## Üürikorterid

Rakveres maksavad enim nõutud kahe- ja kolmetoalised rahuldavas või heas seisukorras korterid vastavalt asukohale 120-180 eurot. Rahuldavas seisus ühetoaliste korteritega toimuvad tehingud 90-110 euro vahemikus, heas seisus kõigi mugavustega korterite hinnad on kuni 130 eurot kuus. Pakkumisel on ka suuri kortereid vanalinnamajades, mille hinnatase on vahemikus 255-400 eurot.

Korterite üüriturg on kogu poolaasta olnud aktiivne, nõudlus ületab pakkumise. Üürihinnad on jäänud aga samale tasemele.

Suurem nõudlus on 1- ja 2-toaliste kõigi mugavustega möbleeritud korterite järele.

## Eramud ja elamumaad

Tehingute aktiivsus on jätkuvalt madal, ca 2 eramumüüki kuus. Maa-ameti statistika kohaselt müüdi esimesel poolaastal kokku 15 eramut, mille mediaan keskmine müügihind oli 57 800 eurot. Aasta tagasi samal perioodil müüdi kokku 12 eramut, mille mediaan keskmine müügihind oli ca 40 000 eurot.

Vanemate elamute tehinguhinnad jäid I poolaastal Rakveres vahemikku 28 760 eurost (4 korteriga vanem maja) 91 000 euronni (äärelinna 1990-ndate eramu). Kaks tehingut teostati ka uute elamutega, mille hinnad olid 159 000 ja 165 000 eurot. Hoonestamata elamukruntidega tehti üks tehing hinnaga 20,4 €/m<sup>2</sup> (möödunud aasta samal ajal 2 tehingut). Ridaelamuid ei müüdud.

Elamute müügiperiood Rakveres ja linna lähiümbruses on ca 6-9 kuud (kui pakkumishind vastab turutasemele). Elamumaa müügiperiood on ca 1 aasta.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam soovitakse osta rahuldavas või heas seisukorras 40 000-70 000 eurot maksvaid kuni 120 m<sup>2</sup> suuruseid elamuid. Elamumaade nõudlus tõusis pärast talveperioodi.

Arvestades pakkumiste hulka, tunnetavad ostjad, et olulist hinnatõusu ei ole oodata ning viivitavad ostuotsusega. Enamik pakkumishindadest ületab tehinguhinna taset, samas on osa müüjaid langetanud pakkumishindu.

Pakkumiste arv püsis möödunud poolaastal stabiilsena, näiteks oli Rakverega seotud elamute müügipakkumisi pidevalt ca 60. Enim on müügis vanemaid, 1960-70-ndatel valminud maju.

Pakkumishindades pole samuti muutusi toimunud. Sarnase tüübiga elamute pakkumishinnad võivad erineda aga kuni 30%.

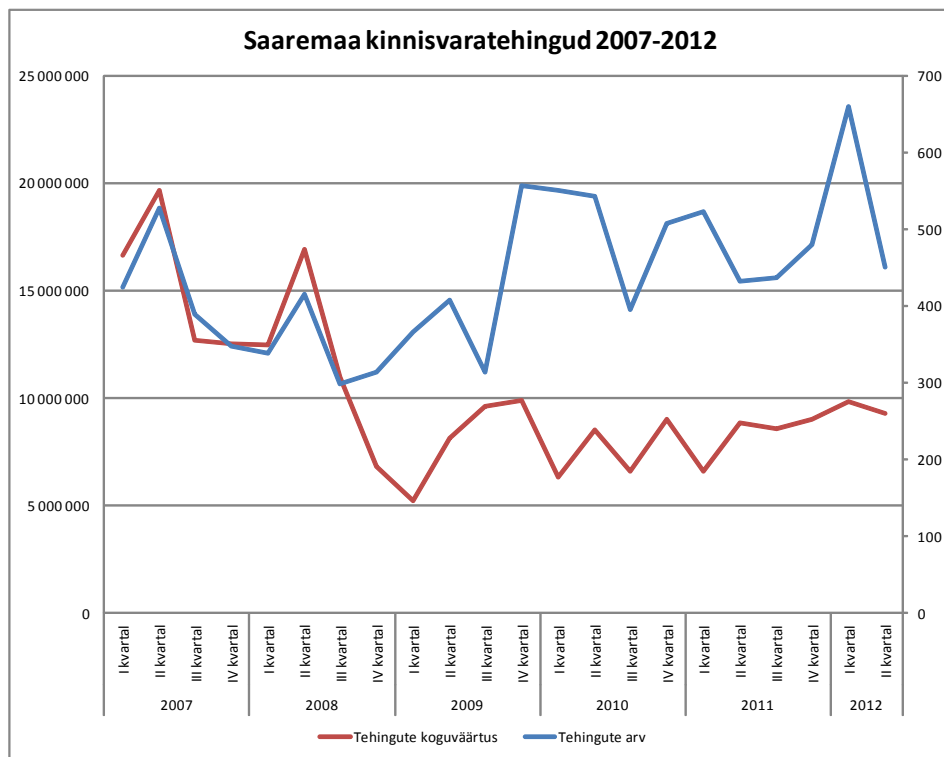
Alanud poolaastal võib tehingute arvu kasvu mõjutada aktiivsem suveperiood (keskmiselt 3 tehingut kuus). Tehinguhindade tõusu aga ei ole ette näha.



*Väga hea siseviimistlusega renoveeritud pereelamu Vallimäe taguses elamurajoonis..*

## KURESSAARE

Kuressaares toimus maa-ameti andmetel käesoleva aasta esimeses pooles kokku 92 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,9 miljonit eurot. Poolaastaga langes tehingute hulk 17,1% ja aastaga 12,4%.



Allikas: Maa-amet

Langus on toimunud ka võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. aasta I poolaastal, millega võrreldes oli tehingute hulk käesoleva aasta esimeses pooles 6,1% madalam. Buumi-aegse 2007. a. I poolaastaga võrreldes on müüdud kinnisvaraobjektide hulk langenud aga 54,9%.



Renoveeritud pereelamu. Väga hea siseviimistlusega Vallimäe taguses elamurajoonis.

## Korteriturg

Maa-ameti andmetel müüdi Kuressaares kokku 63 korterit, mille keskmiseks hinnaks kujunes 659 €/m<sup>2</sup>. Poolaastaga langes tehingute hulk 10%, kuid keskmine ruutmeetri mediaanhind tõusis 2%. 2011. aasta esimese poolega võrreldes langes müüdud korterite hulk 3,1% samas kui ruutmeetri keskmine mediaanhind kerkis 8,2%.

Vanemas elamus maksid korterid keskmiselt 550-670 €/m<sup>2</sup> ja uues 850-990 €/m<sup>2</sup>.

Keskmine müügiperiood on 6 kuud, ülehinnatud korterite puhul ka aasta ja enam. Kui hind vastab turusituatsioonile, on müügiperiood 1-2 kuud.

Poolaasta jooksul alustati uue korterelamu rajamisega Merikotka elamurajooni.

## Nõudlus ja pakkumine

Korteriostu puhul on peamised tingimused tähtsuse järjekorras: hind, asukoht, elamu tüüp, rõdu, panipaiga olemasolu ja parkimiskoht. Suurimaks probleemiks on piisava laenusumma mittedaamine.

Pakkumiste hulk pole poolaastaga muutunud. Samuti pole sarnaste pakkumiste hinnaerinevused märkimisväärsed.

Pakkumis- ja tehinguhindade vahe on keskmiselt 7%.

## Üürikorterid

Üüriturg oli aktiivne pea kogu poolaasta ning hea hinnaga korterile leitakse üüriline kiiresti. Hinnatasemes pole muutusi siiski toimunud.

Kuressaares maksab rahuldavas või heas seisukorras kahe- ja kolmetoaline korter enamasti 160-190 eurot, kusjuures suvine turismihooaeg ei tõsta hinnataset. Kuigi linnas on ka hulk uusi korterelamuid, ei mõjuta sealsed pinnad üüriturgu oluliselt, sest paljud on kasutusel isiklike suvekorteritena, mida omanikud suvevälisel ajal välja ei üüri.

Enim on nõutud kahe- ja kolmetoalised sisustatud ja heas korras korterid pikemaks ajaks, aastaks ja enamaks. Suvel on loomulikult nõutud ka puhkusekorterid lühemaks perioodiks.

## Eramud ja elamumaad

Ostuaktiivsus oli eramuturul möödunud poolaastal suhteliselt madal. Kokku müüdi 8 eramut, samas kui aasta tagasi samal perioodil müüdi neid 13. Hoonestamata elamumaakrunte müüdi 2012. a. I poolaastal 4, aasta tagasi samal ajal aga 7.

Vanemate eramute hinnaskaala oli möödunud poolaastal enamasti vahemikus 40 000-70 000 eurot, uuematel ja päris uutel aga 95 000-135 000 eurot. Ridaelamute ja paarismajade hinnatase on vanemate objektide puhul 55 000-65 000 eurot, uuemate puhul aga 70 000-95 000 eurot. Elamumaade hinnatase on vahemikus 20-40 €/m<sup>2</sup> olenevalt asukohast ja kommunikatsioonide olemasolust.

Keskmine maade ja majade müügiperiood on pool aastat ja enam.

## Nõudlus ja pakkumine

Ostukliendid lähtuvad hinnasoovides tõdemusest, et hinnatase säilitab praeguse taseme veel pikema perioodi. Sellest tulenevalt otsitakse kõige rohkem hea asukohaga privaatset eramut Kuressaare aedlinnas hinnaga kuni 115 000 eurot.

Enim on pakkumisel vanemaid või siis päris uusi eramuid. Pakkumiste hulk ja hinnatase pole poolaastaga muutunud ning ka sarnaste objektide hinnatasemes ei esine suuri erinevusi.



*Kuressaares Kevade tänaval 2004 aastal ehitatud kivist elamu.*

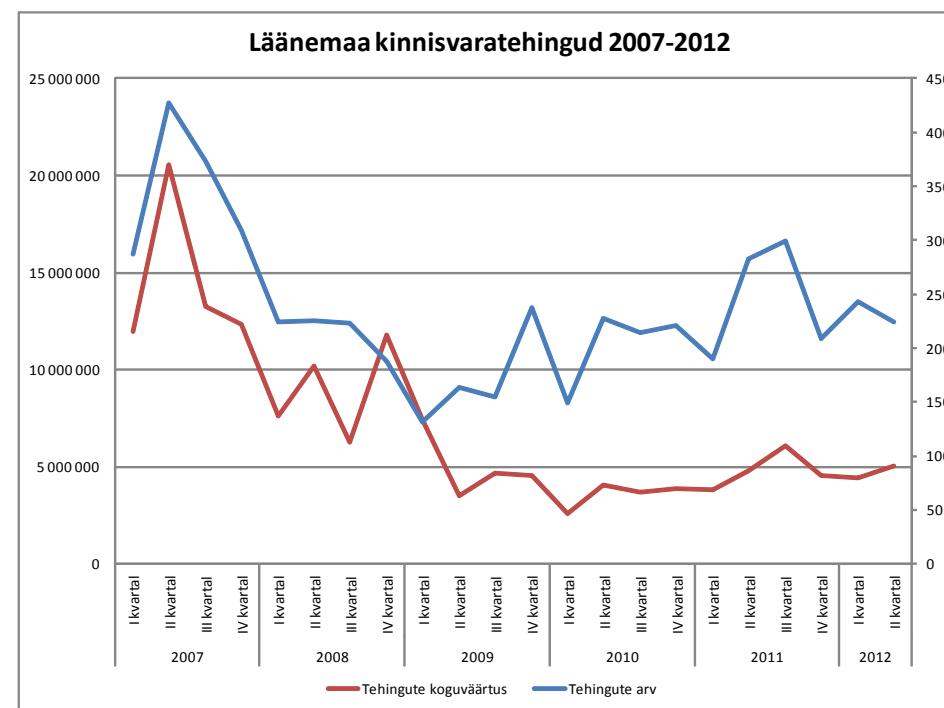
## HAAPSALU

Haapsalus toimus käesoleva aasta esimeses pooles 71 kinnisvara ostu-müügitehingut, mille koguväärtuseks kujunes 2,2 miljonit eurot. Poolaasta jooksul langes tehingute hulk 12,3%, kuid aastaga on kinnisvaraturg siiski elavnenud 6%.



*Korter linnaäärses metsaga piirnevas elurajoonis asuvas silikaatmajas.*

Võrreldes 2009. aasta I poolaastaga, mil oli kinnisvaraturu põhi, toimus tehinguid käesoleval aastal 39,2% enam. Buumi-aegse 2007. aasta I poolaastaga võrreldes toimus neid aga 61% vähem.



Allikas: Maa-amet

## Korteriturg

Ostuaktiivsus on olnud möödunud poolaastal hea. Kortereid müüdi 46 ja keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 383 €/m<sup>2</sup>. Poolaasta jooksul tehingute hulgas muutusi polnud, kuid ruutmeetri keskmine mediaanhind langes 18,9%. Ka aastaga pole tehingute hulk oluliselt muutunud (tõus 2,2%), kuid keskmine ruutmeetri mediaanhind langes sellegipoolest 6,4%. Hinnataseme alusel võib alanud poolaastaks ennustada kinnisvaraturu aktiveerumist. Müüakse enam odavamaid kortereid.

Turutasemele vastava hinnaga korterid vanemas majas maksavad keskmiselt 400 €/m<sup>2</sup> ja uuemas majas 600 €/m<sup>2</sup>. Siiski leidub ka veel 1700 eurose ruutmeetrihinnaga pakutavaid kortereid.

Korterite keskmised müügiperioodid jagunevad kvaliteedi ja täpse hinna alusel. Turutasemele vastava hinnaga kvaliteetse korteri müügiaeg on keskmiselt 4 kuud, remonti vajava või ebapopulaarse asukohaga korteril aga 7 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Ostuhuvilised lähtuvad sobiva korteri valikul eelkõige hinnast, millele järgnevad püsikulude suurus, asukoht, elamu tüüp ja erinevad lisaväärtused. Takistuseks on enamasti aga probleemid ostu finantseerimisel.

Ostuklientide turutunnetus on hea – nad teavad, kui palju tasub maksta ja kui palju saab tingida.

Müügipakkumiste hulk liigub igakuiselt üles-alla, kuid kuue kuu lõikes on pakkumiste hulk siiski mõnevõrra vähenenud.

Sarnaste korterite pakkumishindade erinevused võivad olla üsna suured. Pakkumis- ja tehinguhinna vahe on keskmiselt 10%.

## Üürikorterid

Üüriturg on sarnaselt muu Eestiga väga aktiivne ning mida suve poole, seda enam ületas nõudlus pakkumise. Samas pole hinnatasemes muutusi olnud. Otsitakse pigem püsivaid ja häid üürnikke kui suurt raha.

Kahe- ja kolmetoaliste rahuldavas või heas seisus korterite eest küsitakse enamasti 100-130 eurot. Suvekorterite hinnad aga võivad olla ka kaks korda kallimad.

Enim on nõutud heas korras, madalate kommunaaltasudega ja mööbliga üürikorterid.

## Eramud ja elamumaad

Käesoleva aasta esimeses pooles müüdi maa-ameti andmetel 11 eramut ja suvilat, mille keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 58 650 eurot. Aasta tagasi samal ajal müüdi aga 6 eramut. Müüdi ka üks elamukrunt (2011. a. I poolaasta samuti üks).

Kuigi ostuhuvi on suur, jõutakse tehinguni hoopis harvem. Samas võib ennustada, et kui majade hindade langemine jätkub, võib korteritest eramutesse kolimine veidi hoogustuda.

Vanemad eramud maksavad keskmiselt ca 60 000 eurot ja uuemad 120 000 eurot. Ridaelamute ja paarismajade hinnatase on kõikuv, sest neid on müügis vähe, kuid enamasti on nende hind võrreldav majadega. Elamumaa hind sõltub asukohast (linnas või maal) ning lähedusest merele. Kõigi objektide puhul on õige hinna- ja kvaliteedisuhte puhul keskmiseks müügiperioodiks üks aasta.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam on nõutud kas lõplikult valmis või siis nn musta karbi kujul olevad hooned.

Ostuhuviliste turutunnetus on enamasti objektiivne, kuid turuhinnast oluliselt odavamaks tingimist tuleb siiski üsna tihti ette.

Pakkumiste hulk on poolaastaga vähenenud 5%. Enim on müügil ca 100 000 eurot maksvad renoveeritud vanemad majad. Sarnaste objektide pakkumishinnad võivad aga üsna suurelt erineda.



*Täielikult renoveeritud 2-korruseline palkmaja Haapsalu kesklinnas.*

## ÄRIPINNAD

### TALLINN

Büroopindade hinnatase on poolaasta jooksul enim nõutud kontoriruumide suureneva defitsiidi tõttu kasvanud. Sõltuvalt asukohast ja korrusest on A+ kvaliteediga büroode hinnad vahemikus 12-16 €/m<sup>2</sup>. A-klassi büroopindade hinnatase on kesklinnas keskmiselt 12 €/m<sup>2</sup> ja mujal piirkondades 8 €/m<sup>2</sup>. B-klassi büroopindade vakants on keskmiselt 20% ja hinnatase enamasti 4-8 €/m<sup>2</sup>.

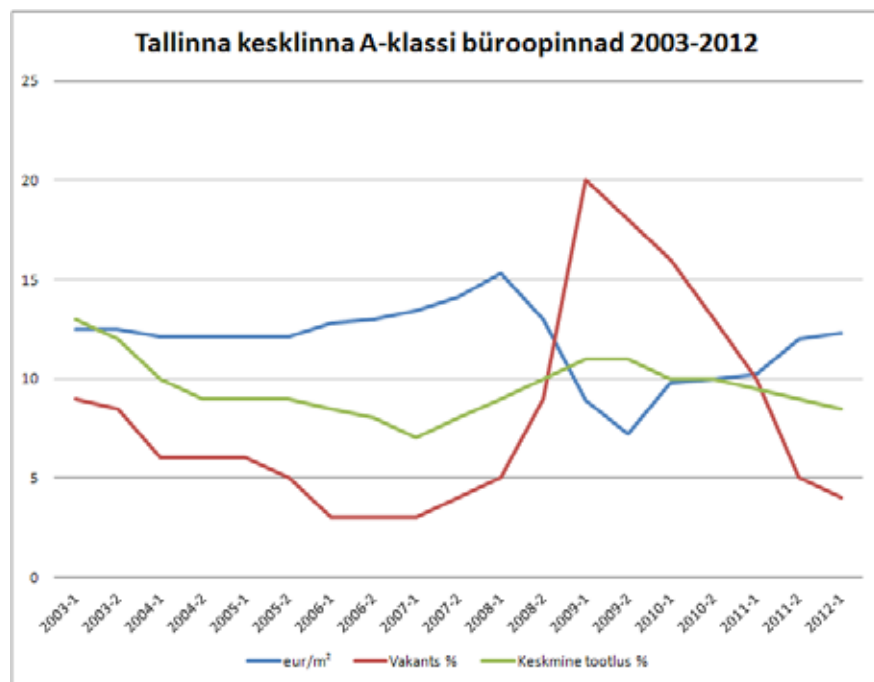
Lisaks üürihinnale on büroo valikul üha olulisemaks näitajaks muutunud ka ülalpidamise kulud. Ärihoonete keskmine lisakulude hind on ca 3,2 €/m<sup>2</sup> ning üürileandjad on huvitatud oma hoonete korrashoiust. Aina tähtsam on nii üürnikule kui ka üürileandjale professionaalne haldusteenus, et lisakulud jääks mõistlikule tasemele.

#### Tallinna büroopinnad

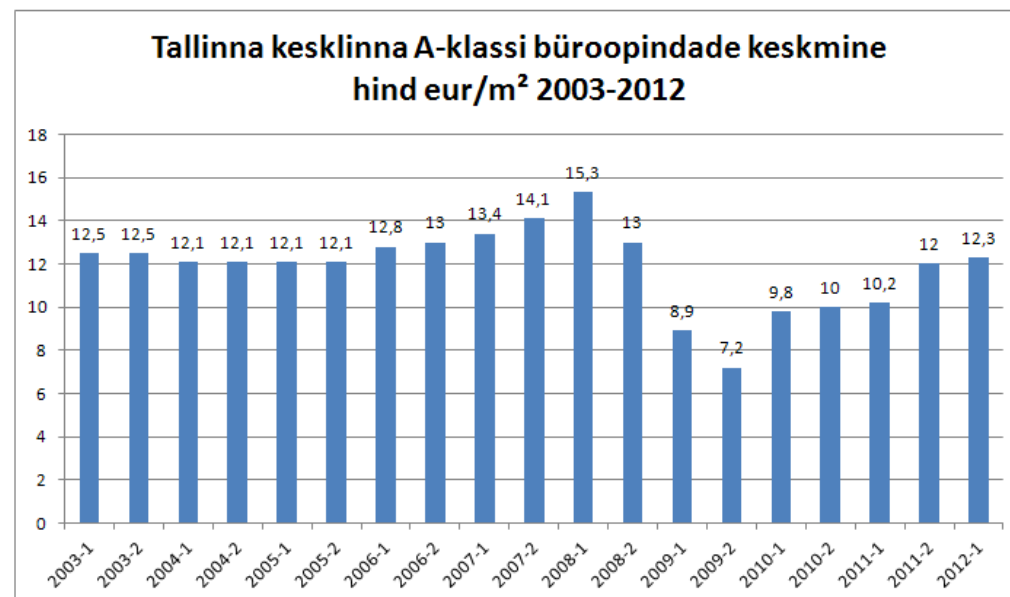
|    | Hinnamuutus<br>poolaastaga | Vakants<br>muutus<br>poolaastaga | Hinna-<br>proгноos | Vakantsi<br>proгноos |
|----|----------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| A+ | ↗                          | ↘                                | ↗                  | ↘                    |
| A  | ↗                          | ↔                                | ↗                  | ↘                    |
| B  | ↔                          | ↔                                | ↔                  | ↘                    |



Laeva 2 ärihoone Navigator: uus ja eksklusiivne ärimaja Tallinna südames. Valmimisaeg sügiskülv 2013.



Allikas: Uus Maa



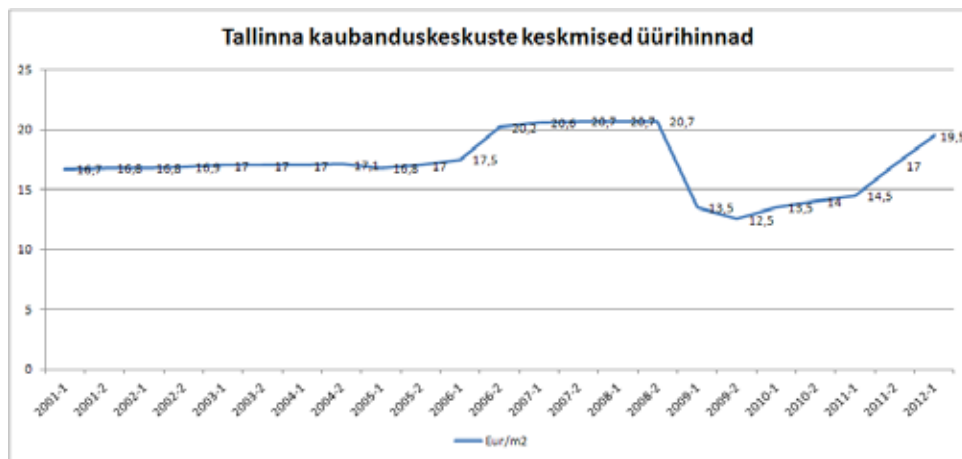
Allikas: Uus Maa

Kaubanduspindade hinnatase ja vakantsus jaguneb Tallinnas enamasti selle järgi, kas ruumid asuvad keskuses või linna kaubandustänavatel ning kas keskused või tänavad on populaarsed ja käidavad.

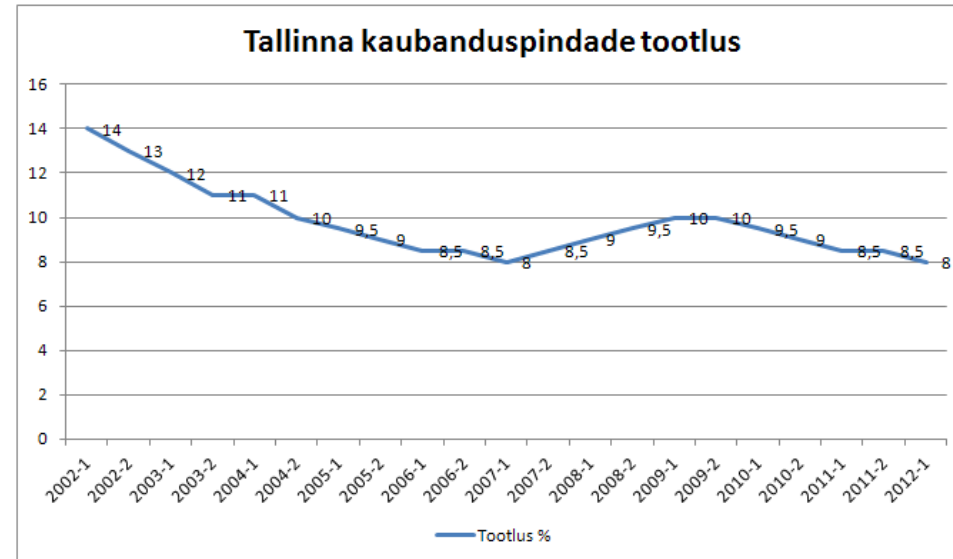
Kesklinna kaubanduskeskustes on hinnatase sõltuvalt korrusest ja pinna suuruselt 14-40 €/m<sup>2</sup>, väljaspool kaubanduskeskusi asuvatel magistraalide-äärsetel pindadel vahemikus 14-25 €/m<sup>2</sup> ning kõrvalistel tänavatel 6-10 €/m<sup>2</sup>. Äärelinnas algavad tänaval asuvate kaubanduspindade üürihinnad mõnest eurost ruutmeetri eest, reeglina on need vahemikus 5-7 €/m<sup>2</sup>. Kaubanduskeskuste hinnatase on

enamasti 12-19 €/m<sup>2</sup>, samas on poolaasta jooksul sõlmitud atraktiivsete väikepindade (boksid keskuse toidupoe kassade vastas) lepinguid ka tasemel 50 €/m<sup>2</sup>.

Kaubanduspindadeturg on jätkuvalt optimistlik – jaemüüginumbrid näitavad kasvu, samuti on tõusnud tarbimiskulutused, toidukaupade jaemüüjad tunnevad huvi laienemise vastu ning suuremates kaubanduskeskustes ja populaarsematel äritänavatel on vakants nullilähedane.



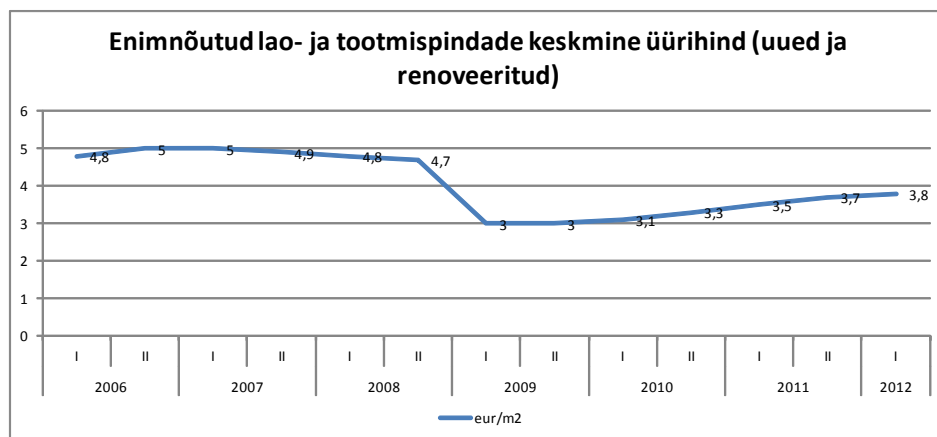
Allikas: Uus Maa



Allikas: Uus Maa

Tootmis- ja laopindade sektor oli möödunud poolaastal kõige stabiilsem. Hinnatase on enim nõutud uutes hoonetes (sadamate lähedal ning logistika- ja tehnotarkides) keskmiselt 4-5 €/m<sup>2</sup>. Vanemad rahuldavas, heas või renoveeritud seisukorras atraktiivsetes asukohtades paiknevad pinnad on vahemikus 2,2-3,5 €/m<sup>2</sup>. Vanade, kütteta laopindade ruutmeetrihinnad algavad vähem kui eurost, ulatudes ca 1,7 euronit paremates asukohtades. Jätkuvalt on aktiivsemateks piirkondadeks Tartu ja Pärnu maantee ning esmajärjekorras Rae, Saku ja Saue vald. Transiidiga seotud ettevõtted koondavad oma tegevuse Muuga ja Paldiski sadamate vahetusse naabrusesse.

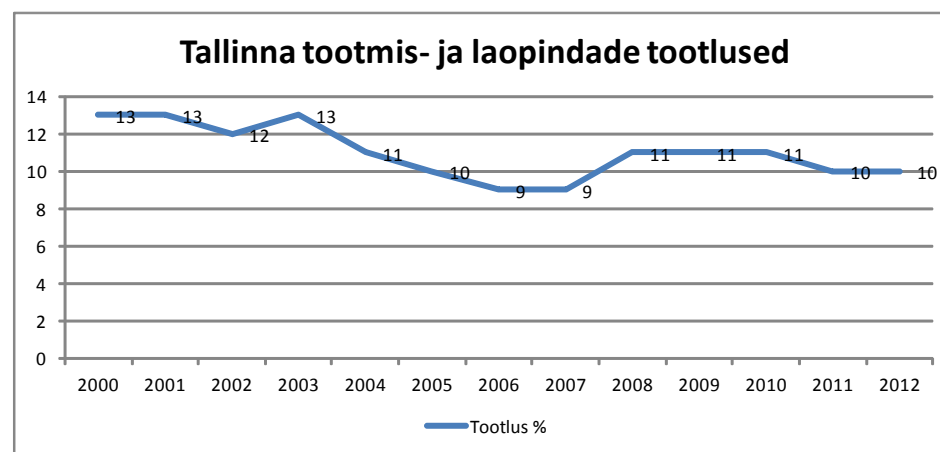
Kui pakkumishind vastab turutasemele ja asukoht ning kommunikatsioonid vastavad nõuetele, võtab kliendi leidmine aega mõnest nädalast mõne kuuni. Tallinnas on aga palju vähenõutud äri- ja tootmispindu, kuhu üürilise leidmine on aega võtnud ka kaks aastat. Atraktiivsetes kaubanduskeskustes on vabadele pindadele aga järjekorrad.



Allikas: Uus Maa



Erineva suurusega küttega lao- või tootmispinnad Ehitajate tee ääres.



Allikas: Uus Maa

## Nõudlus ja pakkumine

Enim nõutud on käidavas asukohas paiknevad pinnad teenindus-, kaubandus- ja tootlustusettevõtetele. Samuti otsitakse pidevalt sobivaid ruume autoremondiga tegelevatele firmadele. Palju soovitakse ka väiksemaid laopindu (ca 100 m<sup>2</sup> ladu + 30 m<sup>2</sup> büroo), kuid selliseid ruume on vähe pakkuda.

Tallinna büroopindade sektoris on nõudlus jätkuvalt kõrgeim A- ja hea asukohaga B-kvaliteediklassi ruumide osas, mida aga kesklinnas ei ole palju saadaval, sest uusi büroopindu pole lisandunud. Kuigi defitsiit tekitab hinnatõusu, ei saa see laiemas perspektiivis olla järjepidev, sest ettevõtete reaalne maksevõime jääb sellele lõpuks alla ning äriühingud otsivad bürood juba ka väljapoole südalinna finantskeskust – kolitakse kesklinna lähiümbruse uutesse või heas korras büroomajadesse, kus on madalam üüri- ja kõrvalkulude tase. Samuti on üürnikele alati olnud oluline mugav ja soodsam parkimine.

Pakkumistehulgasonpoolaastagavähenenudkesklinnakaubanduspindade hulk. Vabade büroopindade hulk on püsinud samal tasemel, kuna liikumine ei ole nii aktiivne ja üldjuhul on reegel selline, et kui keegi kolib uute kohta, jääb endine pind uusi üürilisi ootama. Sarnasel tasemel on püsinud ka pakutavate tootmis- ja laopindade hulk, mida on ka enim saadaval.

Kesklinnas on alustatud kahe suurema büroohoone ehitamisega: Kentmanni 4/Sakala 10 ja Navigatori büroohoone aadressil Laeva 2. Samuti renoveeritakse Narva mnt 9a hoone. Kõik kolm hoonet valmivad 2013. aasta sügis-talvel ning nende kogumaht on ca 16 500 ruutmeetrit.

Tallinna büroopindadeturk ning ka olemasolev nõudlus on siiski väga väike, mis tähendab, et turg suudab leida uued üürnikud aasta jooksul korraga vaid paarile-kolmele uuele hoonele. Liiga järsult suurenev arendusmaht seaks ohtu olemasolevate hoonete vakantsused ning viiks turuhinna taas alla.

Ka uusi kaubanduskeskusi on lisandumas. Näiteks on alustatud Narva mnt ja J. Smuuli tee ristumiskohas Panorama City ehitust, kus üüritavat pinda on ca 57 000 m<sup>2</sup>. Keskus on plaanitud avada 2014. a kevadel. Hiljuti tuli ettevõtte CA Fastigheter AB välja teatega, et on sõlminud Tallinna südalinna endise postimaja hoonesse üürilepingud Eestisse kauaoodatud H&M-ga, teiseks ankurüürnikuks saab hoones Rimi. Postimaja jaemüügiala tuleb kokku ca 7000 m<sup>2</sup> ning ehitusega alustatakse 2013. aasta sügisel.

Pakkumishinna tõus oli poolaasta jooksul märgatavam kaubandus- ja teeninduspindade ning kvaliteetsete bürooruumide osas. Tootmis- ja laopindade hinnatase on jäänud samaks. Teiseses asukohas paiknevate vanade kontoriruumide hinnatase aga langenud.

Üüriaktiivsus oli möödunud poolaastal võrreldes mullusega suhteliselt kõrge, seda eriti kaubandus- ja teenindusvaldkonnas, aga ka kvaliteetsete büroopindade sektoris. Aktiivsus oli suurim hiliskevadest juunini, et kaubanduses aasta kiireimaks, suvehooajaks valmis olla. Talve- ja kevadele iseloomulik aktiivsus jätkub ka sügisel, samas pole väga tõenäoline, et sügishooaeg kevadest märgatavalt aktiivsem tuleks.

## TARTU

Üüriaktiivsus on viimase aasta lõikes olnud stabiilne. Aktiivsus on suurenenud aga võrreldes 2009. ja 2010. aastaga.

A-klassi büroopindu on Tartus pakkuda üksikutes hoonetes (näiteks Emajõe Ärikeskus, Swedbanki Tartu peahoone). Hinnatase on ca 10 €/m<sup>2</sup>. B-klassi pindu on pakkumisel juba rohkesti ja nende hinnatase on vahemikus 4-6 €/m<sup>2</sup>. Madalama klassi büroopindu on turul pakkuda enim. Kehvemas seisus büroohoonetes on hinnatase 2-4 €/m<sup>2</sup> ja olenemata madalast hinnast on vakants suur.

Kaubanduspindade vakantsus on Tartus pea olematu. Suurimates kaubanduskeskustes (Lõunakeskus, Kaubamaja, Tasku) on pinnad üürnikega kaetud. Üksikuid vabu kaubanduspindu võib leida vaid teisejärgulistest keskustes ja eraldi asetsevatel esimese korruse pindadel. Kaubanduspindade üürihinnad algavad enamasti tasemelt 8 €/m<sup>2</sup>.

Tootmis- ja laopindade vakants on järjest vähenenud alates 2009. aastast ja praegu on suuremaid korralikke tootmis- ja laopindu pakkumises vähe. Tartu linnas ja lähiümbruses asuvates tööstusparkides on hinnatase 2-5 €/m<sup>2</sup> olenevalt üldpinnast ja kvaliteedist.

Äripinnad, millel on näha potentsiaali, leiavad üürniku kiiresti ja tihti ilma avaliku pakkumiseta. Samas võivad kehvemas seisus büroopinnad olla pakkumisel rohkem kui aasta.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam otsitakse kaubanduspindu, samas kui enim on pakkumisel büroopindu. Hinnatasemetes pole vaadeldud poolaasta jooksul muutusi toimunud, sest Tartu äripindadeturul dikteerivad hindu paljuskü üürnikud. Nii jätkub see ka ilmselt alanud poolaastal.



Tartu kesklinnas asuv Emajõe Ärikeskus.

## IDA-VIRUMAA

Nii büroo- kui ka kaubanduspindade hinnatase on sarnased – 5-7 €/m<sup>2</sup>. Vakantsus on kuni 10% Jõhvis, Kohtla-Järvel ja Narvas ning Sillamäel kuni 15%.

Tootmis- ja laopindade hinnatase on 0,5-2 €/m<sup>2</sup>. Suur vakants esineb amortiseerunud ja vanade pindade puhul. Uuemate pindade puhul on vakants minimaalne, kuni 5%.

Üürniku leidmine äripinnale võtab aega keskmiselt 6-7 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Vaadeldava poolaasta üüriaktiivsus jäi alla eelmise aasta I poolaastale, kuid sarnaseks 2011 II poolaastaga.

Kõige enam otsitakse 60-120 m<sup>2</sup> kaubandus- ja 20-50 m<sup>2</sup> büroopindu.

Pakkumiste hulk on poolaastaga vähenenud, kuid hinnatase jäänud samaks. Kõige rohkem on pakkumisel suuri 1980-ndatel ehitatud angaare, mis on mõeldud tootmiseks või ladudeks ja moraalselt juba vananenud. Samuti on pakkumisel endiseid riigiasutuste ehitatud büroopindu, kust on seoses uute ruumide ehitamisega välja kolitud.

Tõenäoliselt muutub büroo- ja kaubanduspindade turg sügisel aktiivsemaks, kuid tootmis-ja laopindadeturul jääb seis stabiilseks.



Narva Kere keskus.

## PÄRNU

Büroopindade hinnatase on kesklinnas enamasti ca 4,5 €/m<sup>2</sup>, linna ääres 3 €/m<sup>2</sup>. Vakantsid on üsna suured, ulatudes isegi 45-55 protsendini.

Kaubanduspindade hinnatase varieerub enamasti vahemikus 7-10 €/m<sup>2</sup>, vakants 25-30%.

Tootmis- ja laopindade hind on aga enamasti vahemikus 2-2,8 €/m<sup>2</sup>.

Kliendi leidmiseks kulus I poolaastal aega keskmiselt 3-6 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Enim nõutud objektiks on Pärnus kuni 20-ruutmeetrise üldpinnaga bürooruumid. Üüriaktiivsus on aga suhteliselt tagasihoidlik.

Pakkumiste hulgas ega ka hinnas muutusi pole, enim on saadaval erinevaid bürooruume kõikjal üle linna.

Prognoosime, et alanud poolaastal jätkab Pärnu äripindadeturg sarnasel tasemel ning tehinguhindades ega ka üüriaktiivsuses muutusi ei toimu.



*Pärnu kesklinnas Akadeemia tn.7 asuv ärihoone.*

## VILJANDI

Büroopindade vakantsus on Viljandis ca 20%, hinnad on olenevalt asukohast ja ruumide seisukorrast vahemikus 2,5-5,1 €/m<sup>2</sup>.

Kaubanduspindade seas on vakantsus suhteliselt väike. Üüritase on enamasti vahemikus 6-9 €/m<sup>2</sup>.

Tootmis- ja laopindadeturg on sarnane kõigi väikelinnadega, kus keskmist hinnataset pole, sest toimub vaid üksikuid üüritehinguid, mille kokkuleppehinnad kõiguvad suhteliselt palju. Niisuguseid pindu on äripindade sektoris ka kõige enam pakkumisel.

Keskmiselt kulub üürniku leidmisele 6-12 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Äripindadeturg on suhteliselt passiivne, suuri liikumisi ei toimu ja seetõttu on ka nõudlus loid.

Pakkumiste hulk on püsinud ühtlasel tasemel. Enim on saadaval lao-ja tootmispindu hinnaga 1,65-3,04 €/m<sup>2</sup>.

Kuna Viljandimaa on majanduslike näitajate poolest Eesti mastaabis suhteliselt tagasihoidlikul tasemel, siis ei muutu ka äripindadeturg aktiivsemaks enne majanduskeskkonna elavnemist.



Viljandi kesklinnas Lossi 22 asuv ärihoone.

## RAKVERE

Büroopindade hinnatase on sõlmitud lepingute alusel A-klassi pindadel 5-7 €/m<sup>2</sup> ja B-klaasi pindadel vahemikus 3-5 €/m<sup>2</sup> kuus. Vakantsus äärelinna objektidel on 40-50% ja kesklinna lähipiirkonna objektidel 20-30%.

Kaubanduspindade nõudlus on väga väike. Tavakliendile on üüripinnad kesklinnas pakkumisel hinnaga 3-5 €/m<sup>2</sup> kuus. Mitteatraktiivse asukohaga hoonete üürihinnad on langenud ja taoliste objektide vakantsus on jätkuvalt suur. Kaubanduskeskustes saab tugeva taustaga üürilesoovija aga kokkuleppehinnaga sobiva pakkumise.

Tootmis- ja laopindade üürihinnad jäävad vahemikku 0,7-1,8 €/m<sup>2</sup> kuus.

Olenevalt objekti tüübist kulub kliendi leidmiseni aega 3-6 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Rakveres on kõige populaarsemad pinnad väiksemad bürooruumid ja teeninduspinnad kaubanduskeskustes. Samuti otsitakse ka väiksemaid büroopindu teistes hoonetes. Samas, kuigi üüriaktiivsus on kuude lõikes mõnevõrra kõikunud, on see kokkuvõttes jätkuvalt madal.

Pakkumiste arv on I poolaastal püsinud stabiilsena. Enim on saadaval äärelinna kaubanduspindu ja erinevaid büroopindu. Pakkumishinnad on poolaasta jooksul mõnevõrra langenud.

Ka alanud poolaastal püsib surve üürihindade langusele. Prognoosime äripindade üüriturul jätkuvalt väikest nõudlust ja suurt pakkumist.



*Keskväljakule avaneva vaatega büroopinnad otse Rakvere linna südames.*

## KURESSAARE

Büroopindade ruutmeetri hinnavahemik on sõltuvalt asukohast ja kvaliteedist 3 eurost äärelinnas kuni 8 euronit südalinnas. On ka üksikuid erandeid. Vakants on keskmiselt 10%.

Kaubanduspindade hinnatase on sõltuvalt asukohast 5-8 €/m<sup>2</sup>, samas on linna ääres ka odavamaid pindu ning südalinnas võib ruutmeetrihind küündida kuni 13 euronit. Vakants püsib 10-15% piires.

Tootmis- ja laoruumide hinnavahemik on 1-3 €/m<sup>2</sup>, vakantsus on keskmiselt 30 protsenti.

Keskmiselt kulub üürniku leidmisele 8-12 kuud.

## Nõudlus ja pakkumine

Üüriaktiivsus ja hinnatase on Kuressaares üsna stabiilne, kõrvalisemates asukohtades olevate pindade hinnad on aga langenud. Nõutuimad on kesklinnas peatänava ääres asuvad äripinnad, mida aga on vähe pakkuda.

Äripindade pakkumiste hulk ja hinnatase oli võrreldes 2011. aasta II poolaastaga sarnasel tasemel. Enim on pakkumisel tootmishooneid ja laopindu, samuti bürooruume äärelinnas.



*Heas korras tootmisruumid Kuressaares, Pikas tänavas.*

## HAAPSALU

Büroopindade hinnatase on olenevalt asukohast 5-15 €/m<sup>2</sup>.

Kaubanduspindu on pakkumisel pidevalt, hinnad on stabiilselt 10-20 €/m<sup>2</sup>.

Tootmispindu on pakkumisel küllaga ning keskmist hinnataset ei eksisteeri, sest tasud on kõik kokkuleppelised.

## Nõudlus ja pakkumine

Kõige enam otsitakse hea asukoha ja madalate püsikuludega soodsat kontoripinda. Üüriaktiivsus on siiski väike ning äripindade müüke toimub harva. Sarnaselt vaadeldavale perioodile jätkub ka alanud poolaastal pigem ettevõtete roteerumine pindade vahel.

Möödunud poolaastal pakkumiste hulk suurenes, enim on saadaval büroopindu. Pakkumishindades muutusi ei ole toimunud.



*Äripind Haapsalu südames tornmaja esimesel korrusel.*



---

Käesoleva turuülevaate on koostanud UUS MAA KINNISVARABÜROO. Turuülevaate eesmärk on jagada informatsiooni ning see ei pretendeeri turu ning sündmuste veatule kirjeldamisele. Info, millel ülevaade baseerub, on hangitud allikatest, mis on meie arvates usaldusväärsed, kuid me ei saa garanteerida nende eksimatust. UUS MAA Kinnisvarabüroo ega sellega seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva väljaande või mõne selle osa kasutamisest tekkivate otseste või kaudsete kahjude korral. Trükise "Eesti kinnisvaraturu ülevaade. I poolaasta 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](http://www.uusmaa.ee)**