



DOMUS KINNISVARA
Kinnisvaraturu ülevaade
2014 I poolaasta

Sisukord

1	MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE	3
2	TALLINN JA HARJUMAA	5
2.1	Korteriturg.....	5
2.1.1	Uued korterid	7
2.1.1	Üüriturg.....	10
2.2	Elamud	11
2.3	Krundid	14
2.4	Ärikinnisvara	16
2.4.1	Büroopinnad	16
2.4.2	Kaubanduspinnad.....	21
2.4.3	Lao- ja tootmispinnad	23
3	TARTU JA TARTUMAA	26
3.1	Korteriturg.....	26
3.1.1	Uued korterid	29
3.1.2	Üüriturg.....	31
3.2	Elamud	32
3.3	Krundid	33
3.4	Ärikinnisvara	35
4	PÄRNU JA PÄRNUMAA	37
4.1	Korteriturg.....	37
4.1.1	Uued korterid	38
4.1.2	Üüriturg.....	38
4.2	Elamud	39
4.3	Krundid	41
4.4	Ärikinnisvara	42
5	KURESSAARE JA SAAREMAA	44
5.1	Korteriturg.....	44
5.1.1	Uued korterid	47
5.1.2	Üüriturg.....	48
5.2	Elamud	48
5.3	Krundid	50
5.4	Ärikinnisvara	51
6	VILJANDI JA VILJANDIMAA	53
6.1	Korteriturg.....	53
6.1.1	Uued korterid	55
6.1.2	Üüriturg.....	56
6.2	Elamud	56
6.3	Krundid	58
6.4	Ärikinnisvara	59
7	NARVA JA IDA-VIRUMAA	60
7.1	Korteriturg.....	60
7.1.1	Korteriturg teistes Ida-Virumaa linnades ja Rakveres.....	63
7.2	Eramud ja krundid.....	64
7.3	Ärikinnisvara	65

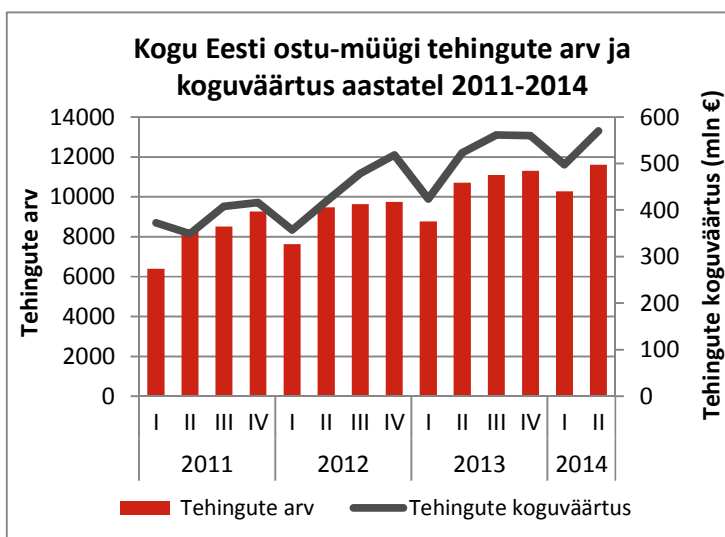
1 MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Eesti majandus kasvas eelmisel aastal prognoositud 3% asemel 0,8% ja I poolaasta majandusnäitajad ei luba oodata suuremat tõusu ka 2014. aastal. Kui käesoleva aasta alguses prognoositi 2014. aastal majanduskasvuks 2,6-3,6%, siis enam nii positiivsed ei olda, kuna võrreldes 2013. aasta I kvartaliga on SKP langenud 1,4% ning eelmise aasta IV kvartaliga võrreldes 0,7%. II kvartali 2,2% kasv möödunud aastaga võrreldes on rõõmustav, kuid ebaselgus maailma kaubandussuhetes ei anna kindlust selle püsimise osas. Rahandusministeerium ja mitmed pangad on langetanud oma prognoose – kõige madalamat majanduskasvu prognoosivad SEB (0,5%) ja Eesti Pank (0,7%).

Majanduskasvu aeglustumine on tingitud välisturgude aeglasest taastumisest ning aasta alguses Ukrainast alanud Venemaa ja muu maailma vahelisest konfliktist, samuti ehitustegevuse vähenemisest, mis omakorda on tingitud Euroopa Liidu tõukefondide vähenemisest seoses uue Euroopa Liidu rahastamisperioodi (2014-2020) algusega, ja energeetika lisandväärtuse kahanemisest, mille taga on elektrienergia impordi suurenemine. Kuna ehitusettevõtete kindlustunne on ehitusmahtude vähenemisega märkimisväärselt langenud, on see oma märgi jätnud ka Eesti majandusosalduksindeksile, mis on langenud alla pikaajalise keskmise.

Endiselt jätkab tõusuteed keskmine palk ning samuti töötute arv on vaikselt langemas, mis on mõjutanud positiivselt eratarbimist, tänu millele on majandus endiselt kasvuteel. Tarbijate kindlustunne on võrreldes eelmise aasta II poolaasta keskmisega tõusnud 3 punkti ning 7 punkti võrra parem pikaajalisest keskmisest (-10), mis näitab, et inimeste ootused majandusolukorra suhtes on paranemas.

Kui käesoleva aasta alguses oli tunda kinnisvarabuumi aegset hindade tõusu, siis järgmiseks poolaastaks võib prognoosida, et märkimisväärselt kinnisvarahindade kasvu enam ei toimu, eriti just korterite segmendis. Viimasel ajal on turule tulnud tavapärasest rohkem uusehitusi, mis on suurendanud pakkumises olevate korterite mahtu. Kinnisvaraturul on tunda, et inimesed ootavad. Tehinguid on edasi lükatud ning hinnatrend on mitmel pool olnud negatiivne.



Kinnisvaraturu toimimiseks vajalik laenuturg on püsinud sisuliselt muutusteta. Pankade aktiivsus on keskmisel tasemel st suuri laenude müügikampaaniaid toimunud ei ole ning samuti pole tunda laenumahtude vähenemist. Koos kinnisvaraturu kasvuga on kasvanud tasapisi ka kodulaenude maht. Pankade laenutingimused on püsinud stabiilsena, mida kinnitab ka Eesti Panga difusiooni indeks. Intressimäärad sh EURIBOR püsivad endiselt väga madalal tasemel, mis muudab laenamise atraktiivseks.

2014. aasta I poolaastaga on kogu Eestis 12,4% rohkem tehinguid toimunud, kui eelmise aasta samal perioodil ja ka tehinguväärtuste kogusumma on tõusnud 12,7%. Kui 2013. aastal olid maakondadest aktiivsemad Harju ja Tartu maakond, siis käesoleva aasta I poolaastal on tehingute arv neis maakondades kasvanud väga minimaalselt, mis võib olla tingitud sellest, et Tartus ja Tallinnas on palju uusarendusi, mis valmivad alles aasta lõpus ning millel on küll broneerimislepingud tehtud kuid asjaõiguslikud lepingud sõlmitakse alles korterelamu valmimisel. Märkimisväärse tõusu on läbi teinud Viljandi maakond, kus tehingute arv on tõusnud 27,8% ning tehingute summa 25,7%.

	Tehingute arvu muutus, %	Tehingute summa muutus, %
Eestis	12,4	12,7
Harju maakond	6,9	12,6
Ida-Viru maakond	23,6	0,5
Pärnu maakond	18,2	19,0
Saare maakond	16,5	17,0
Tartu maakond	5,5	3,1
Viljandi maakond	27,8	25,7

*Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas,
Domus Kinnisvara*

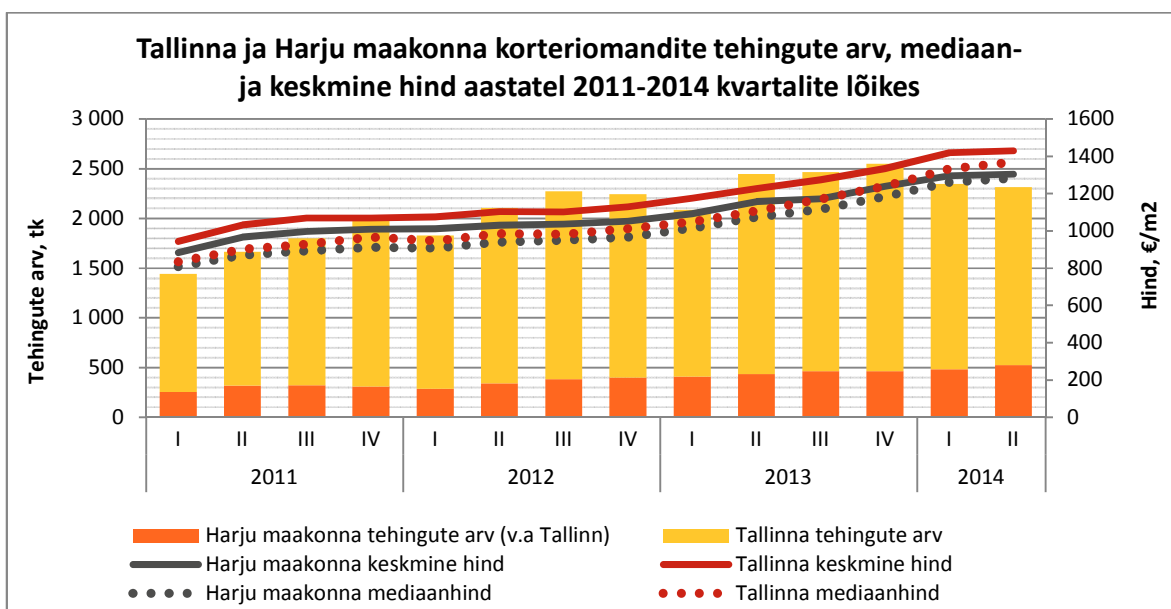
Domus Kinnisvara maaklerite seas läbi viidud küsitluses selgus, et meie maakleritega kortereid vaatamas käinud klientidest keskmiselt 10-17% soovivad korterit osta välja üürimise eesmärgil, mis on 10-12% madalam tulemus, kui aasta alguses. Suur hindade tõus on vähendanud investeerimise eesmärgil korterite ostmist, kuna hetkel tundub, et korterid on jõudnud hinnatippu ning ees on hindade normaliseerumine ja suurt kasvupotentsiaali ei ole lähiajal oodata. Keskmiselt 18% Domus Kinnisvara kaudu korteri ostjatest on ostnud korteri ilma pangalaenu.

Meie maaklerid on seisukohal, et 2014 II poolaastal hinnad jäävad samale tasemele või isegi langevad mõne % võrra. Huvi eramute ja kruntide vastu on endiselt vaikselt kasvanud ning meie maaklerid on seisukohal, et ka edaspidi huvi elamute vastu tõuseb, kuna korterite hinnad on nii palju tõusnud. Kinnisvaraturul eelistatud korterid on 2 või 3-ndal korrusel kesklinnas või selle läheduses uus või renoveeritud 2-toaline korter.

2 TALLINN JA HARJUMAA

2.1 Korteriturg

2014. aasta I poolaasta on Tallinnas teostatud kokku 3655 korterimandi ostu-müügitehingut, mis on sarnane näitaja 2013. aasta I poolaastaga, kus teostati 3694 tehingut. 2013. aastal teostati Tallinnas tervikuna kokku 7781 korterimandi ostu-müügitehingut, mis oli ca 10% rohkem kui 2012. aastal. Tegemist oli üsna optimaalse mahu kasvuga, mis jäi siiski alla 2012. aasta tehingute arvu kasvule, kui tehinguid oli 23,3% enam. Alates 2009. aastast on tehingute arv olnud üsna tõusvas joones, v.a 2011. aasta, mil tehti varasemaga võrreldes siiski 2% vähem tehinguid. Kuna valdav osa Harjumaa korterimandite ostu-müügi tehingutest toimuvad Tallinnas, on Harjumaa tehingudünaamika väga sarnane Tallinnale.

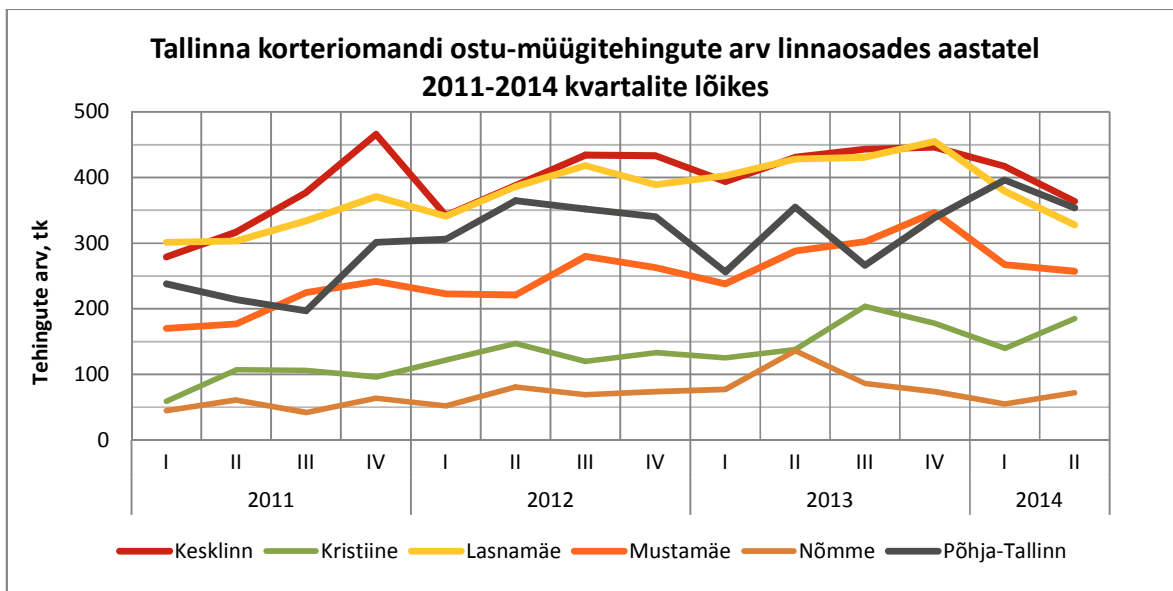


Allikas: Maa-amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2013. aasta korterituru läbiv märksõna oli hinnakasv. Aasta keskmine hind oli Tallinnas 13,8% kõrgem kui 2012. aastal. Tegelik hinna muutus oli isegi suurem, sest aastases võrdluses oli 2013. aasta detsembrikuu keskmine hind 20,3% kõrgem. Hindade kasv on jätkunud ka 2014. aasta I poolaastal jäädes keskmisele tasemele 1420 €/m². Mis tähendab, et võrreldes 2013. aasta I kvartaliga on hinnad kasvanud ca 21% ning võrreldes 2013. aasta IV kvartaliga 6,4%.

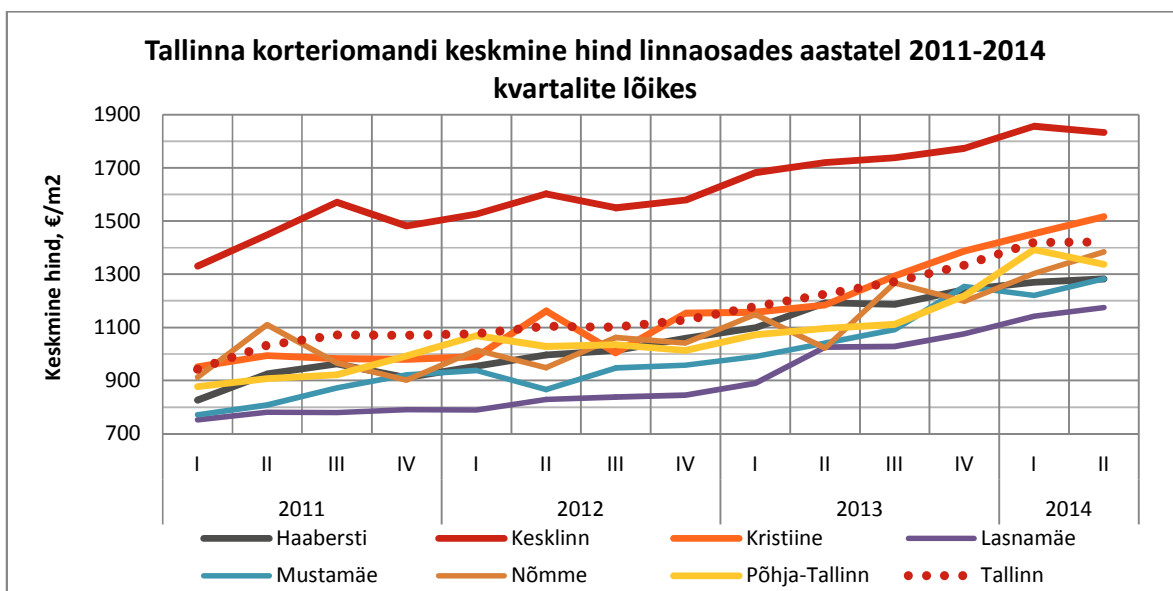
Üheks hinnakasvu põhjuseks oli pakkumiste vähesus. Võttes aluseks kuulutusteportaali www.kv.ee statistika, langes eelmise aasta lõpuks müügiobjektide maht Tallinnas aasta lõpuks ca 15%. Samal ajal kasvas küsitud hindade keskmine ca 18%. 2014. aasta II kvartalis on müügipakkumiste arv hüppeliselt kasvanud jõudes juunikuu seisuga 8100 pakkumise piirimaile. Pakkumiste arvu jõulise kasvu tõttu on pakkumishindade kasv pidurdunud ning jäänud viimaste kuude lõikes tasemele ca 1730 €/m².

Tehingute arv on viimases kvartalis olnud languses pea kõikides linnaosades (v.a. Põhja-Tallinn). Tehingute arvu langus võib viidata asjaolule, et korterite senine jõuline kasv on pidurdumas ning turul on toimumas korrektsioon, kuna potentsiaalsed ostjad ei ole enam valmis maksma turul küsitud hindasid.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Hindade kasv on 2014. aasta I kvartalis jätkanud kasvu pea kõikide linnaosade lõikes, kergelt langevat trendi näitab vaid Mustamäe linnaosas teostatud tehingute keskmine hind. 2014. aasta II kvartalis on hinnad pigem stabiliseerunud ning olulisi muutusi võrreldes eelneva kvartaliga toimunud ei ole.



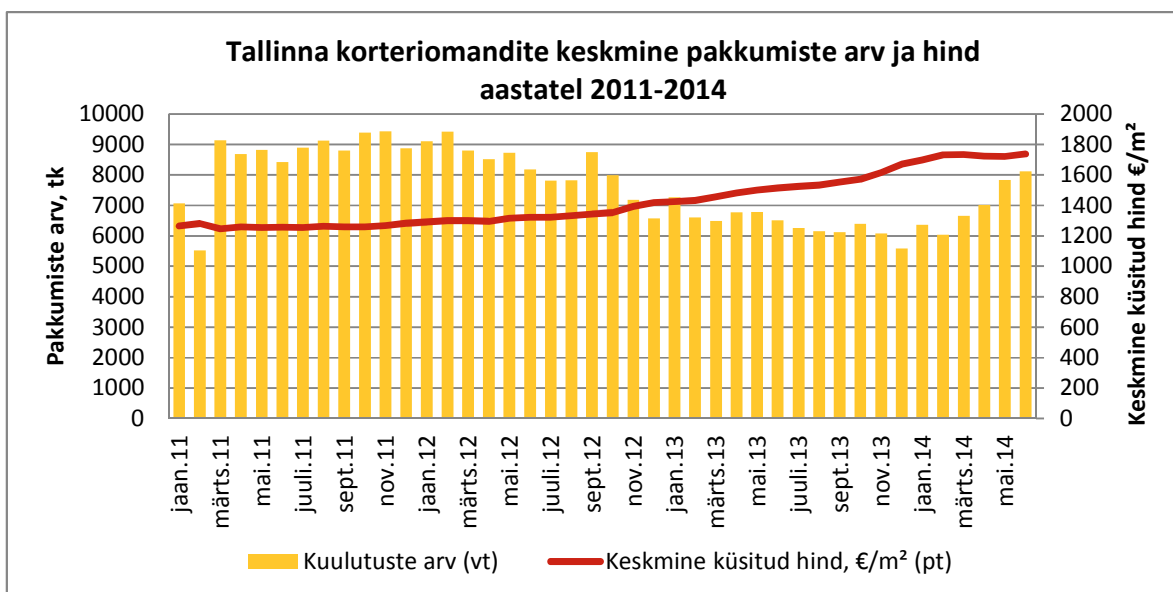
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudlus on endiselt erinevat liiki elamispindade järele, nii väiksemate ja halvas seisus, kui ka uute korterite järele. Põhjused elamispinda osta-müüa on erinevad, kuid varasemate

aastatega võrreldes oli eelmisel aastal üsna palju nõ väikearendajaid, kes ostsid soodsalt 1- või 2-toalise korteri, mis renoveerimise järel võõrandati. Kuna selliste tegijate vahel konkurents tihenes, tõusid ka remontivajavate korterite hinnad. Ebapiisava pakkumise tõttu on nõudlus paranenud ka sellistel objektide, mis varem olid vähem eelistatud. Näiteks esimese korruse korterite vastu on rohkem huvi tundma hakatud kui tavaliselt.

Kuulutusteportaali kv.ee statistika aluseks võttes on müügis olevate objektide arv 2013. aasta jooksul pidevalt langenud. 2014. aasta I poolaasta on pakkumiste arv hakanud jälle mõnevõrra taastuma ning näitamas taas kasvutrendi, mis võib tähendada senise müüjate turu üleminekut ostjate turuks. Pakkumist saavad mõjutada peamiselt siiski arendajad, järelturule uusi asju ei pruugi oluliselt peale tulla.

Tallinn on üks väheseid kohalikke omavalitsusi, kus elanikkonna arv on viimastel aastatel kasvanud. Ühelt poolt mõjutab registreeritud elanike arvu kasvu linna poolt pakutavad hüvised. Teisalt on pealinnas siiski paremad võimalused töökoht saada, mida kindlasti kasutavad väga paljud. See omakorda mõjutab ka korteriturgu – nii üüri, kui ostu-müügiturgu.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Prognos: arvestades, et ostu-müügi tehingute arv on 2014 aasta I poolaasta olnud tagasihoidlik kõikide linnaosade lõikes (v.a. Põhja-Tallinn) ning tehinguhindade kasv varasematel perioodidel on olnud väga jõuline, siis prognoosime tehinguhindade ja tehingute arvu kerget langust lähemate kvartalite jooksul. Pakkumiste arv jätkub tõenäoliselt kuni aasta lõpuni kasvu ja tõenäoliselt muutub nn müüjate turg ostjate turuks ehk ostjatel on piisavalt valikuvõimalusi ja võimalik läbirääkimistel hinda tingida.

2.1.1 Uued korterid

Pealinna aktiivsel korteriturul on oluliseks tegijaks ka arendusprojektid, sest nõudlus uusehituste korterite järele on suur. Sellele viitab mitmete projektide edukas korterite müük enne elamu valmimist. Alates 2011. aasta algusest aktiveerus uute korterelamute ehitus,

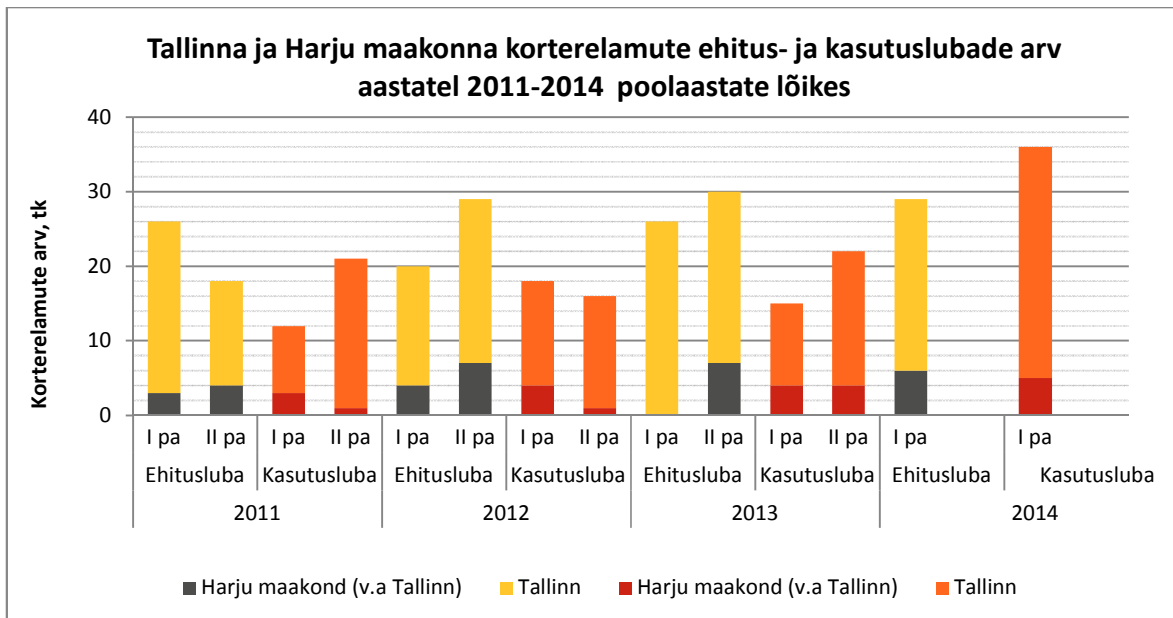
kuna mitmed suuremad ehitusettevõtted/arendajad alustasid uute (või varem külmutatud) korterelamute projektide arendamisega

Tabel 1. Tallinna linnas pakkumises olevad uued korterid seisuga 01.07.2014.

Linnaosa	Aadress	Kortereid	Müüdud	Broneeritud	Vabad	Pakkumishind €/m ²	Valmib
Kesklinn	Faehlmanni tn 24	12	3	0	9	1792-2403	2014 kevad
Kesklinn	Faehlmanni tn 37	7	5	0	2	2890-3190	2014 lõpp
Kesklinn	F.R. Kreutzwaldi tn 3	77	59	2	16	2183-3265	kasutusluba 2014
Kesklinn	Juhkentali tn 15 (Juhkentali Residents)	17	14	0	3	2067-2236	kasutusluba 2011
Kesklinn	Kentmanni tn 6	101	98	0	3	3242-5221	juuni 2014
Kesklinn	Lelle 24 (Pärnu mnt 139E)	67	0	34	12	2099-3032	märts 2015
Kesklinn	Mardi tn 4 (3 maja)	137	59	49	29	2009-3009	2015 lõpus
Kesklinn	Narva mnt 90 (Must Luik)	34	19	0	15	2550-2970	kasutusluba 2011
Kesklinn	Paldiski mnt 5,7 (2 korterelamut)	47	24	2	21	2034-3000	juuni 2014
Kesklinn	Paldiski mnt 17/Eha tn 4	30	29	0	1	1924	kasutusluba 2014
Kesklinn	Pronksi tn 3	24	0	3	21	2472-2963	2015 suvi
Kesklinn	Pärnu mnt 40	14	8	0	6	3150 -3505	info puudub
Kesklinn	Pärnu mnt 104a	43	37	6	5	2126-2775	kasutusluba 2014
Kesklinn	Staadioni tn	81	14	10	57	2276-2394	august 2015
Kesklinn	Suve tn 2	60	52	2	6	1597-2475	2014
Kesklinn	Tartu mnt 67 (Metropoli Majad)	26	24	0	2	1774-1953	2014
Kesklinn	Terase tn 16	13	4	0	12	2871-3998	info puudub
Kesklinn	Tehnika tn 22	14	0	0	14	2570-2826	info puudub
Kesklinn	Tehnika tn 33	23	6	2	15	2097-2502	oktoober 2014
Kesklinn	Turu tn 4	18	10	0	8	2364-2825	2014 suvi
Kesklinn	Vana-Lõuna 39,39a	183	179	0	4	1773-1811	2010
Kesklinn	Uus Tatari 12	28	14	3	11	1993-3000	september 2014
Vanalinn	Aia 4/VanaViru tn 13	15	4	1	10	puuduvad	2009a.
Vanalinn	Harju tn 3, Vanalinn	16	6	0	10	4974-3439	august 2014
Vanalinn	Pagari tn 1	40	30	0	10	2495	kasutusluba 2013
Vanalinn	Pikk tn 36	39	31	2	6	2904-4102	2013
Põhja-Tallinn	Kotzebue tn 33	17	1	0	16	2380-3991	2014 lõpp
Põhja-Tallinn	Kotzebue tn 29/31	11	1	4	6	2066-2460	info puudub
Põhja-Tallinn	Kopli 79 (Fisk Residents)	30	6	2	22	1440-1635	juuni 2015
Põhja-Tallinn	Niine tn 6	16	6	0	10	2283-2470	2014a.
Põhja-Tallinn	Randla 11 (Stroomi Residents)	162	17	4	141	1198-1650	juuli 2014

Põhja-Tallinn	Ristiku tn 9	12	7	1	4	1800-2296	2014a.
Põhja-Tallinn	Telliskivi tn 16 ja 18	21	18	1	2	2004-2321	august 2014
Põhja-Tallinn	Vibu 14, 16	18	17	1	0	1898-2085	kasutusluba 2013
Põhja-Tallinn	Vibu tn 5, 3	57	25	27	5	2367-2673	november 2014
Põhja-Tallinn	Vabriku tn 35b	10	7	0	3	1940-2074	2014 suvi
Pirita	Kosemetsa tn 9/11/13 (3 maja)	18	6	2	10	2897-3000	kasutusluba 2014
Pirita	Padriku tee 9,11, 14 (10 maja)	110	80	4	26	1700-2178	kasutusload väljastatud 2006 - 2008
Pirita	Pirita tee 26c (Meerhof)	85	60	4	21	2168-3953	märts 2015
Pirita	Ranna tee 46a (4 maja)	35	18	5	12	2144-2250	september 2014
Pirita	Tohu tn 2, 4	34	19	0	15	1475	juuni 2015
Kristiine	Kuldnoa tn 4	18	15	0	3	1690- 1770	kasutusluba 2013
Kristiine	Kuldnoa tn 5	75	31	2	42	1811-2028	2015 kevad
Kristiine	Marsi tn 3 (Tondi elukvartal)	31	11	2	18	2090-2344	märts 2015
Kristiine	Siidisaba tn 10	21	9	1	11	1811 - 2258	juuli 2014
Kristiine	Spordi tn 11	52	37	3	12	1465-1835	2014 a.
Mustamäe	Ehitajate tee 68a	23	21	0	2	1828- 1901	kasutusluba 2013
Mustamäe	Karsti tn 7	35	25	2	8	1633-1824	juuni 2014
Mustamäe	Kadaka pst 138	22	5	5	12	1550-1700	2015 algus
Mustamäe	Kiili tn 12	16	4	1	11	1877 - 2190	detsember 2014
Mustamäe	Mäepealse tn 18	40	18	10	8	1626 - 2021	juuni 2014
Mustamäe	Sipelga tn 2	56	34	4	18	1459-1540	märts 2015
Nõmme	Särje tn 28	11	0	2	9	2256-2471	oktoober 2014
Nõmme	Ravila tn 3	16	0	0	16	2304- 2547	juuli 2014
Lasnamäe	Paepargi tn 17	18	11	2	5	1808-1878	jaanuar 2015
Lasnamäe	Paepargi tn 21	18	15	1	2	1817-1855	detsember 2014
Lasnamäe	Vana-Kuuli tn 15/1	33	16	8	9	1657-1807	aprill 2015
Lasnamäe	Meeliku tn 21-1	40	35	2	3	1397-1582	kasutusluba 2013
Lasnamäe	Uuslinna tn 9	60	10	6	44	1790-2050	aprill 2015
Haabersti	Astangu tn 19/2	37	36	0	1	1132-1429	03.2015
Haabersti	Astangu tn 50a	50	48	1	1	1252-1341	kasutusluba 2014
Haabersti	Noorkuu 10	19	15	1	3	1820-1874	detsember 2014
Haabersti	Noorkuu 12	19	14	0	5	1844-1874	detsember 2014
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/1	19	2	2	15	1625-1748	2014 sügis
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/2	19	17	0	2	1532-1909	info puudub
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/5	6	2	0	4	1687-1737	info puudub
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/6	6	5	0	1	1687	info puudub

Pidevalt jätkunud majanduse ja kinnisvarahindade kasvu valguses on mitmed arendajad jätkanud seni külmutatud ning uute projektidega, mida kinnitab ka kasv väljastatud ehitus- ja kasutuslubades.

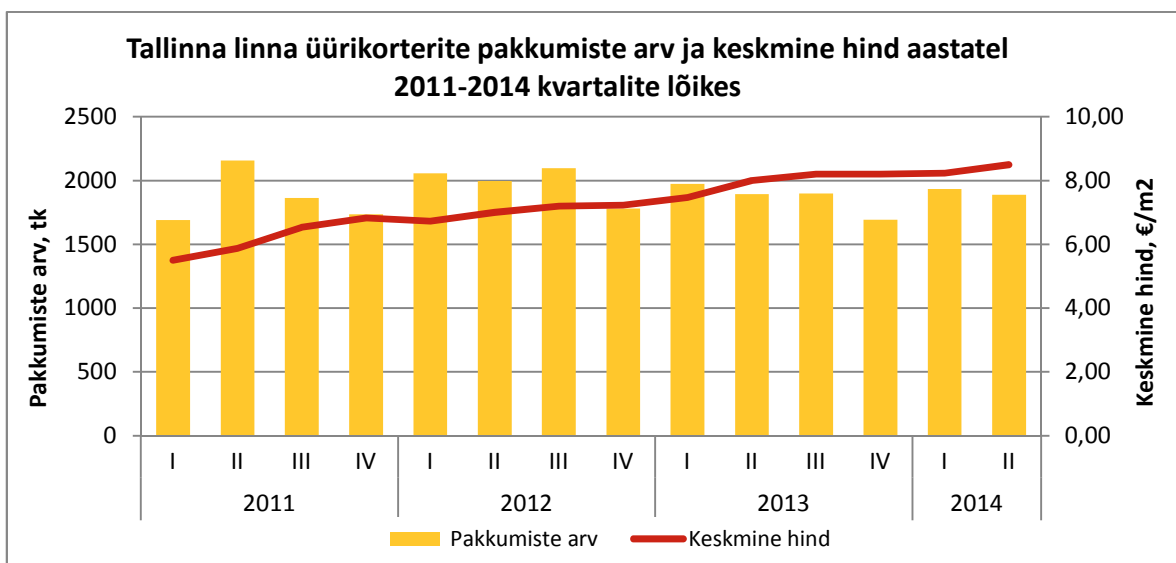


Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

2.1.1 Üüriturg

Tallinna üüriturg on 2014 aasta I poolaasta kogemusele tuginedes jätkuvalt aktiivne ning ilma suurte muutusteta võrreldes eelnevate aastate trendidega. Hinnatõus on olnud jätkuv, seda peamiselt väikesemate (kuni 2-toalised korterid) lõikes. Suurte perekorterite hinnad on püsinud stabiilsena võrreldes eelmise aastaga. Üldine trend on, et eelistatakse täielikult renoveeritud kortereid, mille eest ollakse ka nõus tasuma kõrgemaid üürihindasid. Üürnike üha suurenev soov on leida möbleeritud kortereid. Keslinna piirkonnas on traditsiooniliselt enim pakkumisi, ühe aktiivseima üürituruna on hooajaliselt Mustamäe.

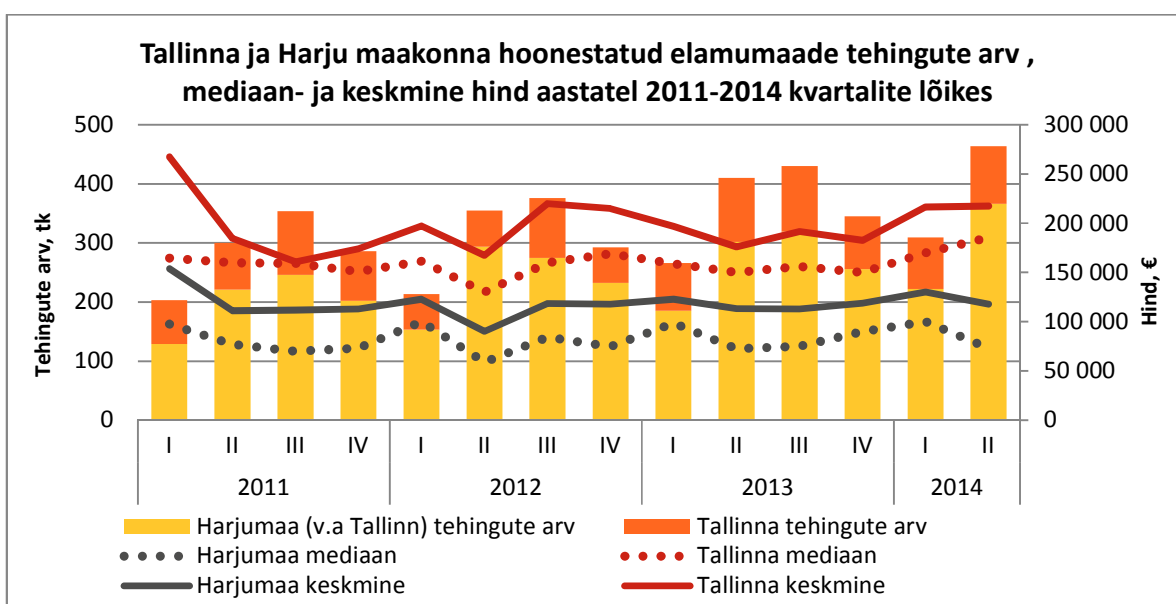
Suur nõudlus kuid vähene pakkumine on kvaliteetsete 2-3 toaliste korterite järgi Kalamajas, Pelgulinna, Kristiines ning Nõmmel. Eelnimetatud piirkondade hinnatase on kvaliteetsete korterite näol võrreldav Kesklinnaga, kusjuures üürnikud otsivad pigem mitmeaastaseid üürilepinguid ning möbleerimata kortereid.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

2.2 Elamud

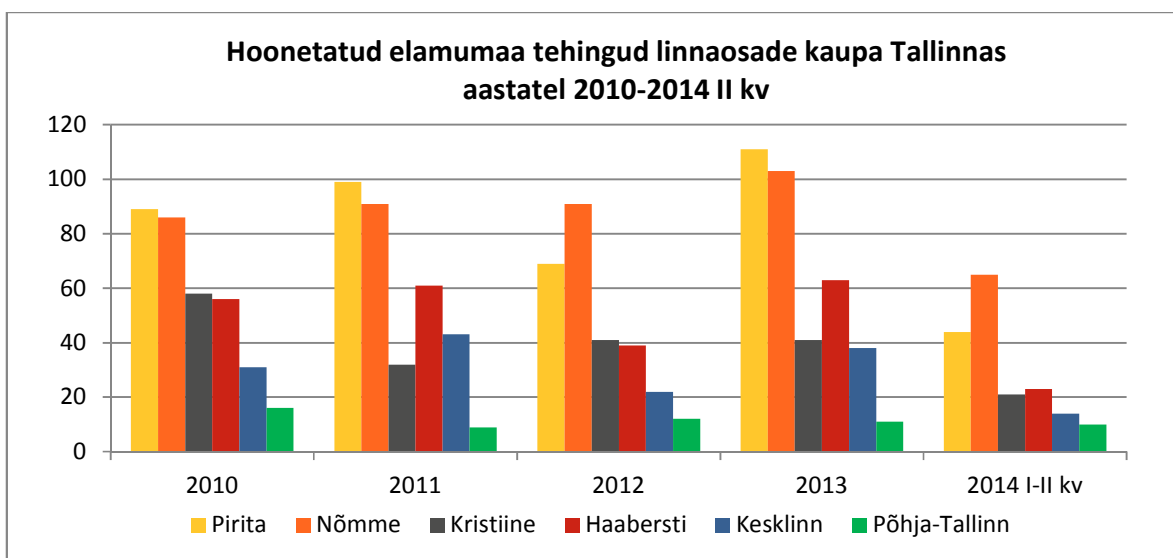
Hoonestatud elamumaade tehingute arv oli 2013. aastal üle aastate suurim nii maakonnas kui Tallinna linnas: pealinnas kasvas hoonestatud elamumaade tehingute arv lausa 37% (võrdluseks: 2012 oli 17% vähem tehinguid kui 2011). Mujal maakonnas oli tehinguid 12% rohkem (2012. aastal oli tehinguid 19% rohkem kui 2011). 2014. aasta II kvartali jooksul on tehingute arv Harjumaal võrreldes 2014. aasta I kvartaliga kasvanud ca 50% ning võrreldes 2013. II kvartaliga on tehingute arv kasvanud ca 10%. Tallinna linnas teostatud hoonestatud kinnistute tehingute arv on viimase aasta jooksul püsinud vahemikus 80-111 tehingut kvartalis. Mediaanhind on kvartalite lõikes püsinud küllaltki stabiilsena kõikides Harjumaal 70 000 - 100 000 ning Tallinnas valdavalt 150 000 – 190 000 euro vahel.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tehingute arvult oli aktiivsem periood nii Tallinnas kui Harjumaal 2013. aasta teine ja kolmas kvartal, samuti on aktiivne olnud ka 2014. aasta II kvartal. See on aeg, mil elamute vastu ongi kõige suurem huvi.

Tallinna enamus linnaosades oli tehingumahus üsna suur kasv: näiteks Haaberstis, Piritas kasvas tehingute arv ca 60%, Kesklinnas lausa 73%. Nõmme linnaosa tehinguid oli 2013. aastal 13% rohkem. Põhja-Tallinn oli ainuke linnaosa, kus tehinguid oli varasemaga võrreldes vähem. 2014. aasta I-II kv on näidanud suhteliselt sarnast trendi võrreldes 2013. aastaga ning tõenäoliselt on tehingute mahud linnaosades küllaltki sarnased eelneva aastaga.

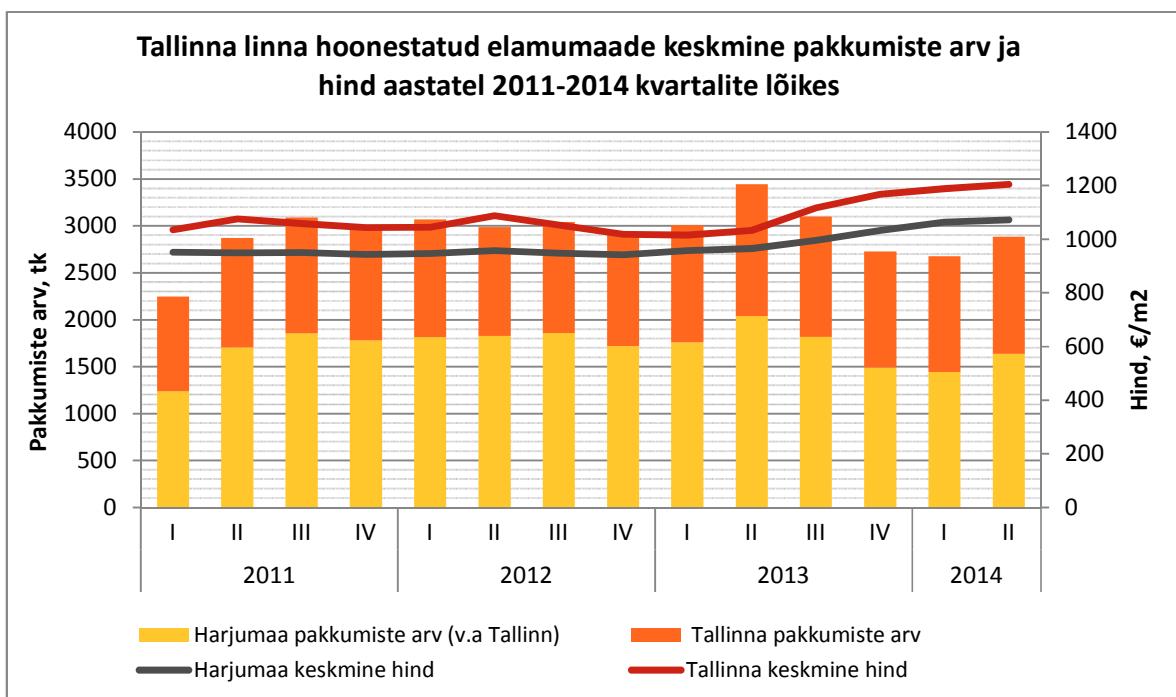


Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõmme kui eelistatud elamupiirkonna tehingute arv on aasta-aastalt küll kasvanud, kuid keskmine hinnatase on peaaegu muutumatu. Möödunud aasta keskmine 164 000 € on oluliselt madalam kui 2012. aasta keskmine hind 216 000 €, kuid mis oli põhjustatud ühest tehingust maksumusega üle 2 mln €. Uusi, kallimas hinnaklassis elamuid müüakse aastas 5-10 korral, üksikud tipphinnaga tehingud kuni 700-800 000 eurot toimuvad väga harva, ca 1-2 tehingut aastas.

Nõudlus elamute järele on pigem keskmine, uute ja kaasaegsete elamute järele on ostuhuvi olemas, pigem napib pakkumisi. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev klient, kes tahab saada parimat lahendust. Turul ongi rohkem eelistatud väljakujunenud taristuga piirkonnad ja kaasaegsetele elamistingimustele vastavad majad.

Kui võtta aluseks kuulutuste portaali kv.ee pakkumiste arv, siis võrreldes 2013. aasta keskmise kuulutuste arvuga on 2014. aasta I poolaastal kuulutuste arv Harjumaal mõnevõrra langenud, samas on Tallinnas pakkumiste arv ja keskmine hind aastate lõikes püsinud stabiilsena ehk et langenud on pigem valdades pakutavate elamute arv.



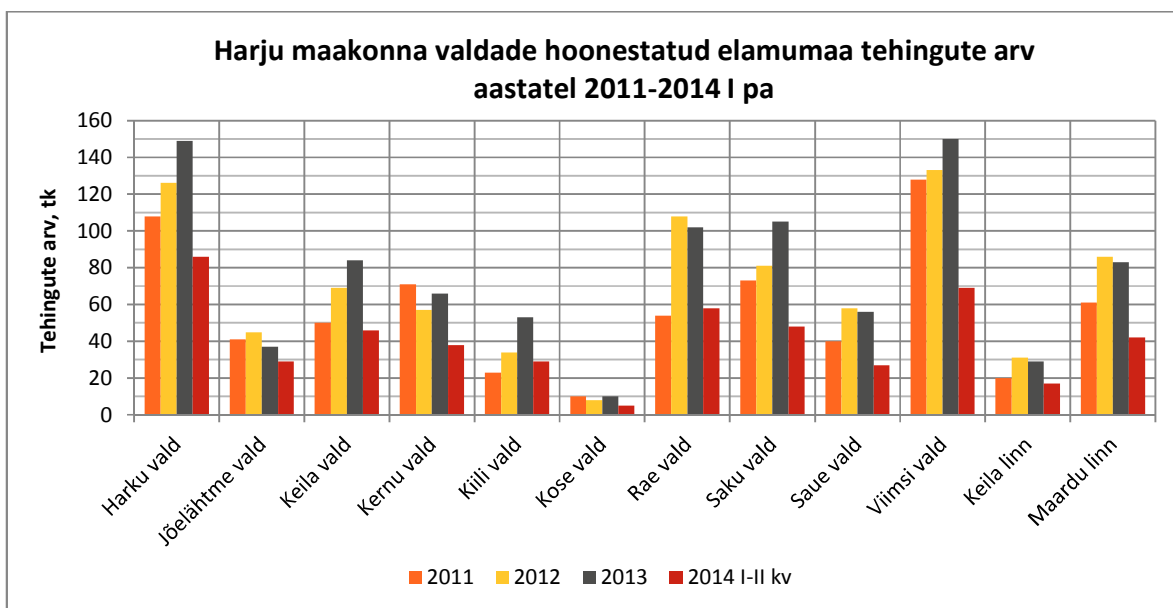
Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika

Kõige rohkem on pakkumisi Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaade tehinguid. Sisuliselt on seal müügimaht alla 3 aasta. Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas võtaks olemasolevate pakkumiste realiseerimine üle kolme aasta.

Hinnaklass, €	Mida selle eest saab?
Kuni 100 000	Üle 200 m ² suurused majapaketid (kivimajad), palkmajad omaniku krundile, renoveerimist vajavad väiksemad või keskmise suurusega puidust või kivist üksikelamud (enamasti ahiküttega)
100 000 – 200 000	Uued keskmise suurusega (100-200 m ²) puu- ja kivimajad, suurem (500 m ²) ehitusjärgus kivimaja; renoveeritud 1- ja 2-korruselised 3 kuni 7-toalised (55-260 m ²) puit- ja kivimajad; renoveerimist vajavad või keskmises seisukorras 1-, 2- ja 3-korruselised 65-290 m ² suurused puit- ja kivimajad;
200 000 – 350 000	Uued 2-korruselised keskmise suurusega ja suuremad (130-570 m ²) puit- ja kivimajad; uus 3-korruseline suur (670 m ²) ehitusjärgus kivimaja; renoveeritud 1-, 2- ja 3-korruselised 120-450 m ² suurused (4-8-toalised) puit- ja kivimajad; keskmises seisukorras 2- ja 3-korruselised keskmise suurusega (110-200 m ²) või suuremad (kuni 540 m ²) 5-9-toalised puit- ja kivimajad (enamus); renoveerimist või san.remonti vajavad 1- ja 2-korruselised 105-550 m ² suurused (enamasti üle 200 m ²) puit- ja kivimajad;
350 000 – ...	Uued ja renoveeritud väga heas seisukorras kivimajad; 2- ja 3-korruselised keskmises seisukorras puit- ja kivimajad

Tehingute hinnatase maakonnas on stabiilselt tõusev, 2013 aasta keskmine hoonestatud elamumaade hind oli 116 215 € (mediaan 80 000 €), siis käesoleva aasta I poolaastal on keskmine hind tõusnud 5,6% ja jõudnud tasemeni 122 733 € (mediaan 89 995 €). Tallinna

hoonestatud elamumaade tehingute keskmine hind on võrreldes 2013. aastaga tõusnud 16,7% ja tõusnud 186 534 €-ni (mediaan 151 000 €).



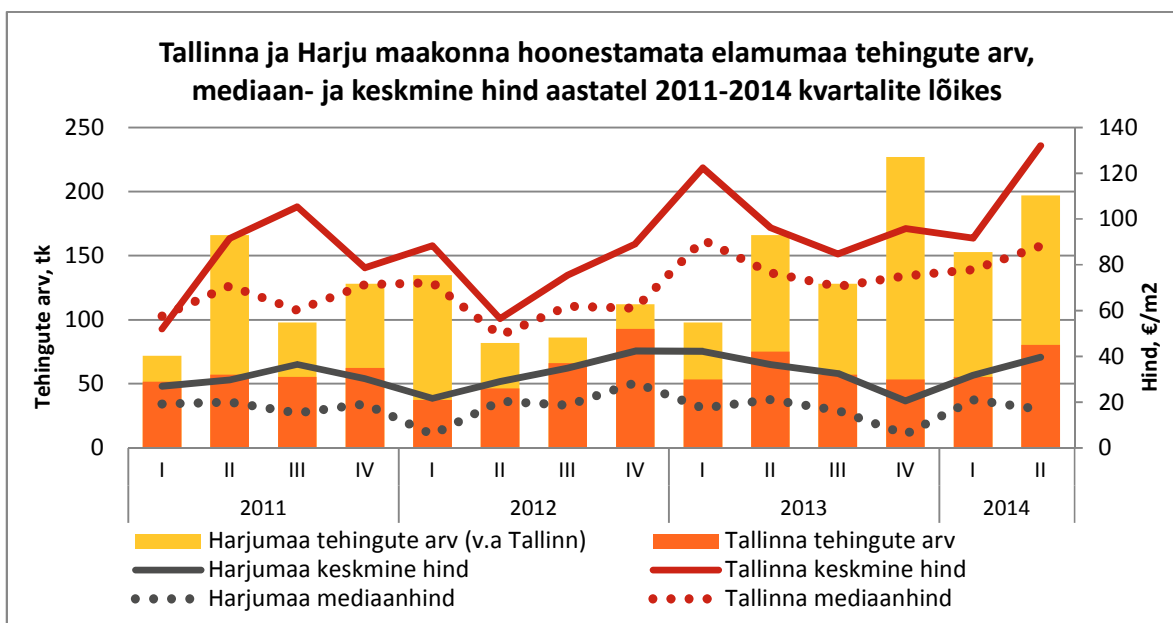
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Korterite hinnad on tõusnud lähiaastatel väga jõuliselt ning uuemates majades paiknevate 3- ja 4-toaliste korterite hinnad on kohati jõudnud samale tasemele eramutega. Sellest tulenevalt eelistavad paljud inimesed üha enam elumute ostmist korteri ostule.

Prognoos: hoonestatud elumumaa tehingute arv ja hind püsivad lähematel perioodidel stabiilsena.

2.3 Krundid

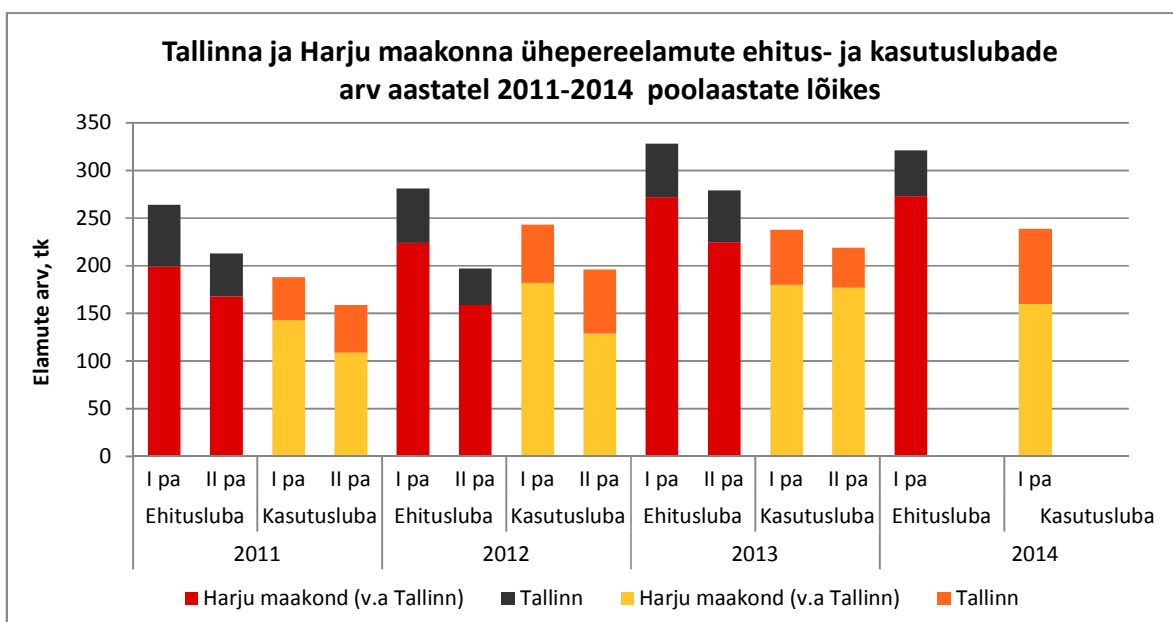
Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati Harju maakonnas hoonestamata elumumaaadega 2013. aastal 36% rohkem tehinguid kui aasta varem. Seejuures on märkimisväärne, et tegemist oli varasemate langusaastate järel taas mahukasvu aastaga. 2013. aasta jooksul teostati keskmiselt 188 tehingut kvartalis. 2014. I poolaasta jooksul teostati Harjumaal keskmiselt ca 213 tehingut kvartalis, mis on ca 20% kõrgem näitaja kui 2013. aastal. Statistiline keskmine ja mediaanhind on elumumaaadel aastate võrdluses mõningase kõikumisega, kuid 2013. aasta hinnatase oli 2012. aastaga võrreldes languses. Eriti mediaanhind, mis vähenes aasta lõpuks 23%. 2014. I poolaasta on nii keskmine hind kui ka mediaanhind näidanud taas tõusvat trendi jõudes tasemele vastavalt 36 €/m² ja 19 €/m².



Allikas: Maa-ameti tehingud, Domus Kinnisvara

Tallinnas pole hoonestamata elumumaa tehingute arv viimaste aastatega võrreldes sellist kasvu läbinud kui on seda korteritel. Maa-ameti tehingute statistika andmetel oli 2013. aastal sisuliselt sama palju maade tehinguid kui 2012 (muutus -1,5%). 2014. I poolaasta on näidanud sarnase trendi jätkumist, mis eelnevatel perioodidel.

Kuna korterite hinnad on viimaste perioodide jooksul kasvanud hüppeliselt ning inimesed on üha enam eelistamas maja ehitust korteri ostule, on nõudlus hoonestamata elumumaa turul kasvanud. Kasvanud nõudlus on andnud aluse ka elumumaa hindade tõusuks 2014. I poolaastal.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Hoonestamata elamumaade tehingute tõusuga on tõusnud ka ühepereelamutele ehituslubade väljastamine. Harjumaa lõikes väljastati 2013. aastal ühepereelamute ehituseks ca 27% rohkem ehituslubasid kui 2012. aasta jooksul. 2014. aasta I poolaastal on väljastatud kokku 321 (48 Tallinnas) ehitus- ja 239 (79 Tallinnas) kasutusluba ühepereelamute ehitamisel.

Korterite hinnad on tõusnud lähiaastatel väga jõuliselt ning paljud inimesed kaaluvad üha enam elamute ehitamist korteri ostule, mis suurendab nõudlust hoonestamata elamumaade sektoris. Sama kinnitab ka tehingute mahu ja väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvu kasv viimastel perioodidel.

Prognoos: hoonestamata maade tehingute arv ja hind püsivad lähematel perioodidel stabiilsena.

2.4 Ärikinnisvara

Äri- ja tootmismaadega tehti 2014 aasta I poolaasta jooksul Harjumaal 261 tehingut, millest hoonestatud kinnistud oli 144. Tehingute koguväärtus oli 127 miljonit eurot. Nendest omakorda Tallinnas 120 tehingut koguväärtusega 100,7 miljonit eurot, millest hoonestatud kinnistuid oli 71 ja tehinguväärtuselt moodustasid need enamiku ehk 80,6 miljonit eurot.

100% tootmismaa sihtotstarbega tühjade kinnistutega tehti 8 tehingut koguväärtusega 1,25 miljonit eurot. 100% ärimaa sihtotstarbega tühjade kinnistutega tehti 16 tehingut koguväärtusega 2,15 miljonit. Jagatud sihtotstarbega tühjade kinnistutega tehti 11 tehingut koguväärtusega 3,07 miljonit. Kokku tehti Tallinnas tühjade äriotstarbeliste kruntidega 35 tehingut väärtusega 6,5 miljonit. Üle 1 miljoni euro suuruseid tehinguid oli 35. Tehingute arv on samaks jäänud, rahaline maht on vähenenud 37%

Mitteeluruumidest korteriomanditega Harjumaal, mille suurus on suurem kui 10 m² ja millest on maha arvatud enamus panipaiku ja parkimiskohti tehti 435 tehingut väärtusega 33,5 miljonit eurot. Nendest Tallinnas 410 tehingut hinnaga 31,5 miljonit ehk 94% tehingute arvust ja rahalisest väärtusest. Tehingute rahaline maht on kasvanud 30%.

2.4.1 Büroopinnad

Üldjoontes võib öelda, et Tallinna büroopindade turul on nõudlus ja pakkumine tasakaalus. Mõni aasta tagasi, pärast majanduskriisi, oli nõudlus büroopindade vastu üsna suur, mis tõi kaasa ka üürihindade tõusu. Nõudluse rahuldamiseks algatati mitmeid kontorihoonete projekte, mille tulemusel paranes oluliselt pakkumiste pool. Uute projektide algatamisele aitas kindlasti kaasa riigiasutuste pindade vajadus. Näiteks rajas erasektor riigisektorile koostöös RKAS-iga kaks büroohoonet 2013. aasta I kvartaliks (ehitust alustati 2012.a I kvartalis). Statistikaametile rajati ca 4800 m² büroohoone asukohaga Tatari tn 51 ja Maksu- ja Tolliametile rajati ca 11 650 m² büroohoone asukohaga Löötsa tn 8 (Ülemiste City).

Arvestades töös olevaid büroohonete arendusi (2013-2015 lisandus ja lisandub Tallinnasse kokku ca 70 000 m² büroopinda) ja jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepakkumiseks.

Tabel 2. Valik 2011-2015 planeeritavatest/alustatud/valmivatest/valminud büroohoonetest

Aadress	Hoone või büroopinna suletud netopind, m²
Väike-Paala 1 (Peterburi ärikvartal, ankurüürnik Siemens), Lasnamäe linnaosa	9731,3 (valmis)
Tatari tn 23/25 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa	Ca 3000 (valmis)
Rahumäe tee 6 (Eesti Kohtuekspertiisi hoone), Kristiine linnaosa	10 076 (valmis)
Mäealuse tn 2 , Mustamäe linnaosa (Tehnopolis, Tehnomeedikum)	Ca 10 000 (valmis 2012)
Teaduspargi tn 8 , Mustamäe linnaosa (Tehnopolis, Mehhatroonikum)	Ca 8300 (valmis 2012.a)
Tatari tn 51 , Kesklinna linnaosa	Ca 4800 (valmis 2013 I poolaastal)
Lõõtsa tn 8 , Ülemiste City, nn kolmik torn	Ca 23 000 (ehitust alustati 2012 I kvartalis, valmis 2013.a)
Paldiski mnt 80 , Haabersti linnaosa	Ca 8000 (ehitust alustati 2012 III kvartalis, valmis 2013.a lõpus)
Laeva tn 2 (Navigator) , Kesklinna linnaosa	8764,5 (valmis 2013.a lõpus)
Sõpruse pst 157 , Kristiine linnaosa	väljaüüritava pind 2400, valmis 2014.a kevad, I seisuga vakantset pinda ca 750 m ² .
Sakala tn 10/Kentmanni tn 4 , Kesklinna linnaosa	4129,7 (valmis 2013.a august)
Pärnu mnt 139c , Kesklinna linnaosa	Ca 7500 (planeeritav valmimisaeg 2014.a lõpp, üürnik AS Eesti Energia, leping sõlmitud 10 aastaks)
Mehhaanika tn 21 , Kristiine linnaosa	2409,7 (ehitust alustati 2013.a kevadel, valmis 2014 I kvartal)
Hallivanamehe 4 , Kesklinna linnaosa	7671,6 (ehitust alustati 2013.a augustis, planeeritav valmimisaeg 2014.a lõpp, ankurüürnik AS Eesti Loto)
Kentmanni tn 6 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa	Ca 15 250 (14-korruseline maa-aluste korrustega hoone, 2 korrust äripindasid ja 12 korrust kortereid). Ehitust alustatud 2013.a kevadel ja planeeritav valmimisaeg 2014.a lõpp
Narva mnt 63 , Kesklinna linnaosa	Ca 12 000 (ehitust alustatud 2013.a lõpp ja planeeritav valmimisaeg 2015.a algus)

Allikas: Domus Kinnisvara; www.ehr.ee

Büroopindade sektoris on klientide liikumine stabiliseerunud ja aktiivsemad kliendid on juba uued pinnad leidnud. Pindade üürimisel ollakse pigem optimistlikult meelestatud ja tulevikku nähakse positiivsena. Kiiremini on täitunud uued hooned kesklinnast eemal. Samas kesklinnas näiteks juba mõni aeg valmis olevas Navigatori büroomajas, Laeva tänaval on veel pakkuda paar vaba korrust. Kentmanni tn 4 büroohoone on nüüd kõik pinnad välja üürinud. Uute hoonete hinnaklass on siiski küllaltki kõrge, eriti kesklinnas ja hea hoone puhul on kesklinna ümbrus paljudele mugavam valik.

Vakantsus on endiselt vähenemas kõikides piirkondades eelkõige ettevõtete suurenemise tulemusena ja ka uute alustavate ettevõtete abil. Paljudes kvaliteetsetes hoonetes on vakantsus juba mitu aastat nulli juures nagu City Plaza, Tartu mnt 2 ja Tammsaare Ärikeskus

TALLINN JA HARJUMAA

Mustamäel. Näiteks Mustamäel on valmimisetapis mitu uut büroohoonet –Metalli Maja (Metalli tn 3) suurusega 3800 m², Mentori Ärimaja (Mehaanika tn 21) suurusega 2000 m², Sõpruse pst 157 suurusega 2500 m² – suurem osa nende vabadest pindadest on juba üürniku leidnud. Täismahus on välja üüritud Mentori Ärimaja.

Ehitust on alustatud ka Kadriorus uue bürookompleksi rajamiseks, mis valmib 2015. aasta alguseks. Kokku tuleb seal 6500 m² uut pinda, mis moodustub neljast neljakordsest hoonest. Üürihinda küsitakse 13-15 €/m². Uute hoonete eeliseks on ka mõnevõrra madalamad kommunaalkulud. Üldjuhul on need vahemikus 2,2 – 4,3 €/m². Uutes hoonetes jääb see siis madalamasse vahemikku.

Üürihinnad erinevate hoonete näitel, netohinnad m² kohta:

A klassi büroohooned (keskses äripiirkonnas)

	I kv 2014	Vakantsus	II kv 2014	Muutus	Vakantsus	Muutus
City Plaza, Tartu mnt 2	16€	0%	16€	→	0%	→
Nordea Maja, Liivalaia 45	14-16€	0%	14-16€	→	0%	→
Tornimäe Ärikeskus, Tornimäe 5	13€	4%	13€	→	2%	↓
Hobujaama 4	11€	0%	11€	→	0%	→
Metro Plaza, Viru väljak 2	16€	8%	16€	→	8%	→
Rotermanni Kvartal	14€	2%	14€	→	2%	→

B klassi büroohooned (A klassi büroohooned väljaspool keskset äripiirkonda, kesklinna kehvema kvaliteediga pinnad)

	I kv 2014	Vakantsus	II kv 2014	Muutus	Vakantsus	Muutus
Tammsaare Ärikeskus, Tammsaare tee 49	10-12€	2%	10-12€	→	2%	→
Ülemiste City	11-12,5€	5%	11-12,5€	→	5%	→
Delta Plaza, Pärnu mnt 141	14€	2%	14€	→	0%	↓
Sõpruse ärimaja, Sõpruse pst 145	9,5€	3%	9,5€	→	0%	↓
Marienthali Keskus, Mustamäe tee 16	11€	2%	11€	→	1%	↓
Rävala pst 6	10€	1%	10€	→	4%	↓

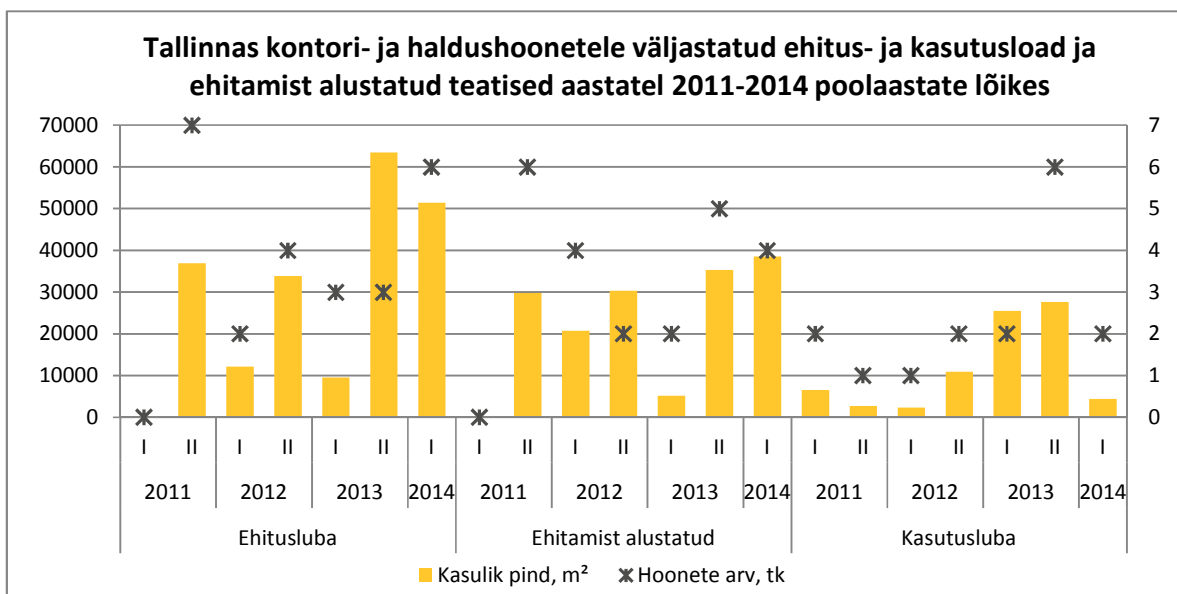
C klassi büroohooned

	I kv 2014	Vakantsus	II kv 2014	Muutus	Vakantsus	Muutus
Valge maja, Tartu mnt 63	8 €	10%	8 €	→	7%	↓
Tulika Ärimaja, Tulika 15/17	5 €	6%	5 €	→	6%	→
Peterburi tee 90f	4 €	3%	4 €	→	3%	→

Mustamäe tee 55	5,5 €	2%	5,5 €	→	2%	→
Rävala pst 8	4-8 €	8%	4-8 €	→	8%	→
Liimi 1	5,2 €	12%	5,2 €	→	12%	→
Laki 14a	4,2-4,7 €	8%	4,2-4,7 €	→	8%	→

Paljud firmad sh riigiettevõtted ja -ametid soovivad oma töötajate keskkonda parandada, mistõttu soovitakse kolida kvaliteetsemale pinnale. Tihti peale on selle käigus võetud tööle uut personali ja uus pind on üritud pigem suurem, et oleks varu. Hetkel pole peale kesklinna kellelgi uut pinda pakkuda ja praegused kliendid jaotuvad olemasolevate ja väheste uute hoonete vahel. Aasta aastalt paranevad ka uute hoonete kommunaalkulud ja on mõeldud rohkem võimalustele korruste plaanilahendusi vajadusel kiiremini muuta. Silmaga nähtavatest muutustest võib uutel hoonetel näha neljakordsete klaasidega aknaid ja nutikaid sisekliima jälgimise süsteeme. Lisandumas on ka erinevaid tugiteenuseid näiteks Ülemiste City-s teenindusgalerii ja spordisaalid.

Kesklinna vanemad büroohooned on enamjaolt täis eelkõige asukoha tõttu ja samas pole ka hinnaklass eriti kõrge – orienteeruvalt 10€/m². On ka mõned vanemad tootmishoonetest kohandatud pinnad, kus vakantsus mõnevõrra kõrgem. Seal on küsimus olnud ruumide planeeringus, kuna on palju sügavat pinda, kuhu päevavalgus ei ulatu. Klientide võitmiseks püüavad arendajad pakkuda midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti säästlikkus ja keskkonda säästev mõtteviis. Üldises plaanis on jätkuvalt uut büroopinda ikka vaja ja praegused uued hooned leiavad peatselt üürnikud. Kindlasti teeb see olukorra kriitilisemaks vanemate hoonete omanikel, mis on olnud alustavate ettevõtete kasvulava.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Büroopindade aktiivsem ja likviidsem piirkond on kesklinn, kuid ka siin ei kiirustata otsuse tegemisega. Hinnanguliselt jääb vakantsus alla 10%, kuid see on piisav, et üüripinna huvilisel oleks valik. Oleme ka seisukohal, et uusi pindasid rohkem juurde ei mahu, olemasolev pakkumiste maht jääb turule 1-2 aastaks.

Alates 2010. aasta II poolaastast stabiliseerus Tallinna büroopindade turg, üüriindade tõus on sellest ajast alates olnud A klassi pindadel keskmiselt 5% aastas ja vakantsused on vähenenud kõigis büroopindade kvaliteediklassides. Vabade pindade maht ning lähiajal lisanduvad uued büroohooned pole pakkumist niipalju mõjutanud, et sel oleks hetkel mõju üürihinnale, kuid arvestades pakkumise suurenemisega ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas. Eelistatud on need üürileandjad, kes on paindlikud. Jäik ja kõrge üürihind on nii mõnegi büroohoone täituvust raskendanud. Enamnõutud on 40 – 100 m² büroopinnad.

Büroopindade sektori stabiliseerumist (üürihindade tõus ja vakantsuste vähenemine) on oluliselt aktiveerinud rahavoogudega büroo- ja administratiivhoonete müügiturgu. Hooneid on müüdud nii enampakkumisel, kui läbirääkimiste käigus vabal turul. Kui 2009.a osteti sarnaseid hooneid tootlusega 10-11%, siis 2010-2013 IV kvartal on objekte ostetud juba tootlusega 6-9%, mis näitab majanduse stabiliseerumist.

Rahavooga büroohoonete ostjateks on valdavalt kohalikud ja välismaised kinnisvarafondid. Kõige aktiivsem on hetkel turul kohalikul kapitalil baseeruv kinnisvarafond Eften Capital. Objektide müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 550 – 1500 eurot/m² hoone suletud netopinna kohta. Näiteks Kinnisvarafond Eften Capital ostis 2011.a lõpus kaks rahavooga büroohoonet aadressil Pärnu mnt 102C ja Pärnu mnt 105. 2011.a novembris müüdi rahavooga ärihoone Pärnu mnt/Suur-Karja nurgal. 2012.a suvel müüdi rahavooga ärihoone (ankurüürnik AS Arco Vara) Jõe tn 2b hinnaga, mille tootluseks oli ca 8,6%. 2013.a I kvartalis müüdi rahavooga büroohoone kesklinnas Narva mnt 59 (müüja Eften Capital) ja Mustamäel Laki tn 24 ja Kadaka tee 63 (müüja Eesti Energia ja ostja Eften Capital). Objektid olid kindla rahavooga ja kvaliteetsete üürilepingutega. 2013.a märtsi lõpus müüdi kesklinnas Rävala pst 5 ärihoone (tuntumad üürnikud on Swedbank, Microsoft ja Lindorff), hoones on üüritavat pinda 7345 m². 2013.a juunis müüdi rahavooga büroohooned kesklinnas Pronksi tn 19 ja Mustamäel Laki tn 32 (müüja If Kindlustus ja ostja Eften Capital). 2013.a septembris müüdi rahavooga büroohoone Kesklinnas Endla tn 4, tootlus ca 7%. 2013.a detsembris müüdi rahavooga büroohoone Kesklinnas Pärnu mnt 139f (ostjaks Kawe, ankurüürnik Isku). 2014.a veebruaris müüdi rahavooga kaubanduspindadega büroohoone Kristiines Mustamäe tee 50 (ostjaks Colonna investorid).

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetel puudub huvi omada büroopinda ja pangad ei ole valmis finantseerima mõistlikel tingimustel büroopindade ostmist. Üksikud tehingud on jäänud 2014 I kvartal valdavalt vahemikku 1000 – 1800 eurot/m².

Büroopindade/hoonete keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas 2014 I kvartali seisuga on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
1200-2000 €/m ²	500 – 1100 €/m ²

Allikas: Domus Kinnisvara

Domus Kinnisvara on seisukohal, et sarnaste varade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneval poolaastal üldjoontes eespool välja toodud hinnaklassis.

Prognoos: arvestades töös olevaid büroohoonete arendusi ja jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepakkumiseks. Arvestades pakkumise suurenemisega ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas.

Arvestades eeltoodut me 2014. aastaks büroopindade turul vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe. Edu tagamiseks peab iga arendaja/hoone omanik pakkuma midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti säästlikkus ja keskkonda säästev mõtteviis.

Domus Kinnisvara hinnangul jääb büroohoonete/pindade investeeringute turg (rahavooga varad) 2013. aasta tasemele või isegi kuni 15% madalamale tasemele. Teadaolevalt on osade büroohoonete tehingud kokkulepitud ja teostatakse 2014.a sügiseks.

2.4.2 Kaubanduspinnad

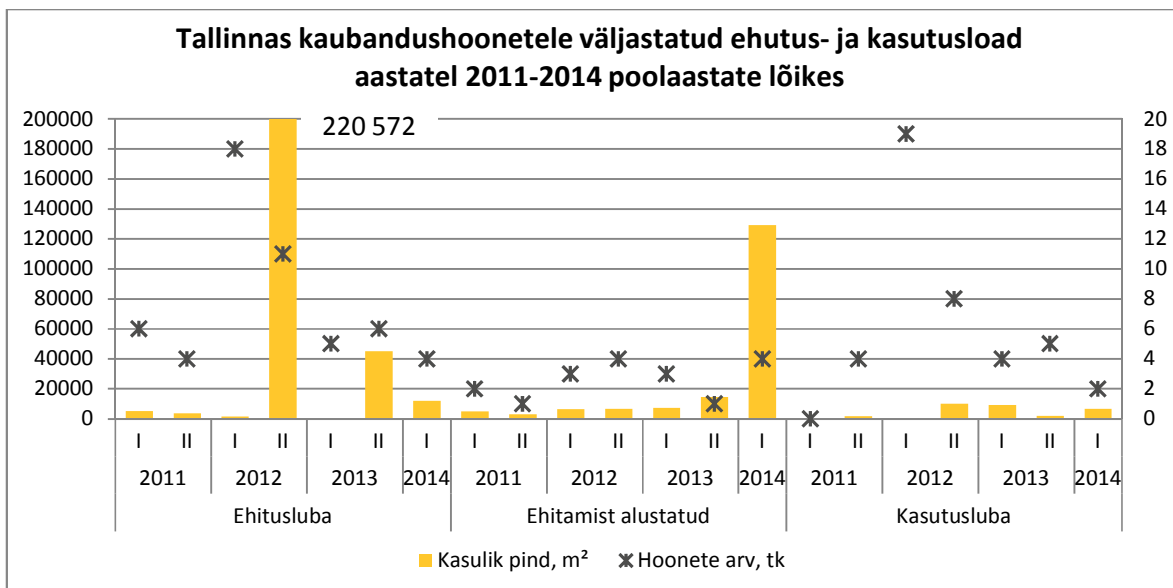
Kaubanduspindade turul suuri muutusi pole toimunud ja eeldatavalt ei toimu ka käesoleva aasta lõpus. Mainimist väärt on Postimajas avatud väiksem kaubanduskeskus ja Ülemiste Keskuse juurdeehitus, mis valmib käesoleva aasta oktoobris ning peale laienemist on keskuses ca 60 000 m² üüripinda ehk ca 7000 m² rohkem kui Rocca Al-Mare keskuses, ja Mustika Keskuse renoveerimine. Alustatud on ka Mustamäe linnaosas A.H.Tammsaare tee 104.a ca 13 000 m² kaubanduskeskuse rajamist (planeeritud valmimisae 2015. aasta I poolel).

Uutest kaubandushoonetest on avatud Peetri Selver Tartu mnt väljasõidul Tallinna piiril. Aasta lõpus valmib suurem kaubandushoone Koplisse - Stroomi Keskus ca 10 000 m² kaubanduspinnaga, mille ankurüürnikuks tuleb Maxima. Hinnatase on eraldiseisvatel kaubanduspindadel 10-30 €/m². Kaubanduskeskustes on hinnatase suurematel pindadel 8-12 €/m², väiksematel pindadel 15-50 €/m²

Pakkumine kaubanduskeskustesse on endiselt null. Uut pinda saab küll broneerida arendatavatesse kaubanduskeskustesse Lasnamäel ja Peterburi tee alguses, ent need projektid on oma valmimisajalt veel küsimärgi all. Kuna kaubanduspindade turul on konkurents pingeline, siis näiteks AS Merko loobus Panorama City kaubanduskeskuse arendamisest, mille planeeritav kaubanduspinna suurus oli ca 57 000 m². Paremad võimalused on atraktiivsemas asukohas, Peterburi, Tartu, Järvevana ja Suur-Sõjamäe teede ristumiskohas, Pro Kapitali poolt ehitatava 130 400 m² üldpinnaga kaubanduskeskusel. Rajatava kaubanduskeskuse ankurüürnik on Selveri hüpermarket, mis hakkab paiknema ligi 6000 ruutmeetril. Kokku tuleb rajatavasse keskusse 55 000 ruutmeetrit üüritavat pinda.

Vaatamata kaubanduskeskuste suhteliselt küllastunud turule, planeeritakse Mustamäel Mustika keskuse lähedusse Tammsaare teel veel uut 13 000 m² suurust kaubanduskeskust. Täna on alustatud garaažikomplekside lammutusega, kuid uue hoone kontseptsioon ja projekt on alles pooleli, mistõttu reaalne ehitustegevus võib lükkuda 2015. aasatasse või kaugemale, sest lepinguid ankurüürnikega veel ei ole. Samuti planeerib Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS 2015. aasta lõpuks püstitada Haabneeme 14 000 m² suuruse Selveri

kaubanduskeskuse. Kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloaga kinnistu osteti selle jaoks 2013. aastal.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Kaubandussektoris on aastaid nõudlus ületanud pakkumist, siis on suuremad kaubanduskeskused töötanud juba pikemat aega sisuliselt 100%-se täituvuse juures ja 100% täituvus oli kaubanduskeskustel ka aastal 2008-2009, kus kaubanduskeskustes läbimüük vähenes (2009. aastal Tallinna erinevate suuremate kaubanduskeskuste käive vähenes võrreldes 2008. aastaga ca 20 – 30%), siis kaubanduskeskuse omanikud alandasid üürihinnade survele mingiks fikseeritud perioodiks üürihinda (käesoleval hetkel on üürihinnad valdavalt uuesti tõstetud). Kuna kaubanduskeskuste omanikud on huvitatud vakantsuse hoidmisest minimaalsel tasemel, siis tehti üürihindades järeleandmisi, samas on järjest enam märgata ka väiksemate üürihinnade vahetumist, kes ei suuda tänastes oludes toime tulla.

Võrreldes 2010.a aastaga on suuremates kaubanduskeskustes üürihind mõnevõrra tõusnud (THI võrra ehk keskmiselt 3%), sest nõudlus ületab pakkumist (näiteks Citycon'ile kuuluv Kristiine ja Rocca al-Mare kaubanduskeskuses tõusis üüritulu 2013.a võrreldes 2012. aastaga ca 2%).

Keskuste omanikud on täna võtmeklientide suhtes oluliselt paindlikumad kui veel 2-3 aastat tagasi ja ankurüürihinnade puhul on omanikud paindlikud nii hinna kui ka muude tingimuste osas.

2011.a kevadel tehti suurtehing Kristiine kaubanduskeskusega, mille ostis Eestis juba kaubanduskeskusi omav OY Citycon. 2012.a suvel ostis Eften kinnisvarafond Mustika kaubanduskeskuse Mustamäel. Ostja laiendas olemasolevat 23 000 m² veel 4500 m² võrra. Rekonstrueerimistööd lõpetatati 2013.a lõpuks ja rekonstrueeritud keskuse üheks ankurüürihinnaks sai Bauhof, kes hõlmab koos Aiaparaadiisiga ca 3200 m² pinda.

Domus Kinnisvara andmetel on 2014 aasta I kvartal seisuga Tallinna ja Tallinna lähiümbruses paiknevate A klassi kaubanduspindade keskmine vakantsus 0-2%, B ja C klassi pindadel 10-30%.

Prognoos: kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv. Arvestades suure konkurentsiga kaubanduspindade turul, siis 2014. aasta II pooles me kaubanduspindade turul olulist vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe (üürihinna tõus jääb THI piiresse). Kehvema kontseptsiooniga ning piirkondlike kaubanduskeskuste ja -pindade jaoks on järgnev aasta jätkuvalt keeruline ja aasta kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt. Heas asukohas paiknevatele kaubanduskeskustele prognoosime 2014.a II kvartaliks ca 2-5% suuremat käivet võrreldes 2013.a sama perioodiga.

Järgneva 18 kuuga peaks Tallinna juurde tulema ca 40 000 m² jagu üüripindu ja varases planeerimisfaasis on üle 500 000 m² jaekaubanduspindu ehk konkurents jaekaubandusturul läheb järgnevatel aastatel veelgi tihedamaks.

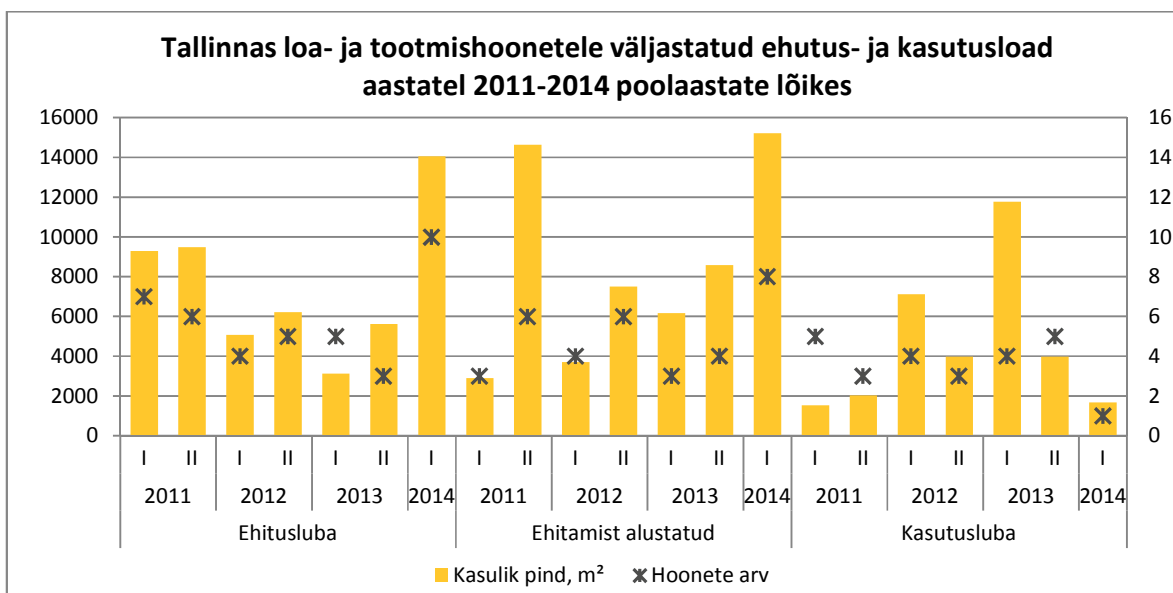
2.4.3 Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt on viimastel aastatel enamik valminud hooneid rajatud Tallinna linnast välja lähivaldadesse – Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse uutesse tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks olnud Tartu ja Pärnu maantee ümbrus linna piirist kuni Tallinna ringteeni (eelkõige Rae, Saku ja Saue vald). Samuti on uusi olulisemaid hooneid rajatud Tallinna ringtee äärde, kuid ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus järsult. Tallinnast ja magistraalidest eemal on peamine huvi koondunud Muuga ja Paldiski sadamate vahetusse naabrusesse. Tallinnaga piirnevate valdade osas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laopindade arenduse kontekstis domineerivaks Rae vald. Rae valla rolli mastaapsust iseloomustab ka äri- ja tootmismaa otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mis on ületanud 500 ha piiri.

Lao- ja tootmispindade koondumine väljapoole Tallinna on arusaadav ja loogiline, kuna Tallinna siseselt puudub vastavaks arenguks piisav maaressurss ning ka logistilised tegurid ei ole üldjuhul optimaalsed. Tallinna linna siseselt on alustatud vanade ning kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade kasutuse muutumisega, senised tööstuspindasid on kohandatud ümber alternatiivkasutusse (nt Ülemiste City arendus, Baltika kvartal Veerenni tänaval jt.). Samas on laopindade kontekstis endiselt nõutud ka mõned Tallinna sisesed piirkonnad - Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, samuti ka Sõjamäe piirkond. Üüripindade puhul on Domus Kinnisvara ekspertide kogemusel põhiliseks soovitavaks pinna suuruseks 300-700 m² ning 1000-1500 m². Üle 2000 m² suuruse pinna soove võib turul pidada pigem eranditeks.

Lao- ja tootmispindade nõudlus on paranenud võrreldes paari aasta taguse olukorraga, samas pakkumine valmis pindadele on endiselt suhteliselt madal. Aasta alguses valmis Nehatul uus laohoone suurusega 20 000 m², hinnatasemel 4,3-4,5 €/m², kuid seal enam vaba pinda ei ole. Ehitus on lõppfaasis järgmise sama suure hoonega sama arendaja VGP poolt

kõrvalkinnistul, kuhu on juba 60% ulatuses broneeringuid samal hinnatasemel. Seal pakutakse universaalseid hooneid ladustamiseks kui ka kergtootmiseks.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Jüri Tehnopargis on samuti alustatud uue laohoone ehitusega. Oma tarbeks laieneb veel Via3L laohoone Jüril. Endiselt on sahtlis mitmeid ehitusloaga projekte Tallinna ümbruses mahuga kuni 50 000 m². Eelkõige mängivad üürnike jaoks rolli hea taristu ja ühistranspordi lähedus.

Võrreldes turu tippajaga on üürihinnad tänaseks langenud keskmiselt 30 - 60%, sõltudes täpsemalt pinna olemusest ja asukohast. Kui veel kolm aastat tagasi ulatus kaasaegsete tootmis- ja laopindade juurde kuuluvate olme- ja kontoripindade puhul netoüüri tiptase ca 7,7-8,6 eurot/m²/kuus, siis tänaseks on muutunud majandusolukorra tõttu kontori- ja olmepindade netoüürid ainult ca 10-20% kõrgemad kui kaasaegsed lao- ja tootmispinnad. Olme- ja kontoripinnad üüritakse välja koos tootmis- või laopindadega kui abiruumid, mis toetavad põhitegevust.

Netoüürimäärad Tallinna turupiirkonnas on 2014 I kvartali seisuga A klassi lao- ja tootmispindadel 3,5-6€/m²/kuus (vakantsus 5-10%), B ja C klassi pindadel 1-3,5 €/m²/kuus (vakantsus 10-20%).

A klass

	I kv 2014	Vakantsus	II kv 2014	Muutus	Vakantsus	Muutus
VGP Park, Nehatu	4,5 €	7%	4,5 €	→	7%	→
RRK Logistikakeskus, Liiva	3,7-4,3 €	3%	3,7 - 4,3 €	→	3%	→
Jüri Tehnopark	4-4,5 €	0%	4-5 €	↑	4%	↑

B ja C klass

	I kv 2014	Vakantsus	II kv 2014	Muutus	Vakantsus	Muutus
Betooni 11	2,5 €	0%	2,5 €	→	0%	→
Ülemiste City	2-3,5 €	7%	2-3,5 €	→	7%	→
Kadaka tee 2	3 €	20%	3 €	→	0%	↓
Ehitajate tee 110	3,4 €	15%	3,5 €	↑	15%	→

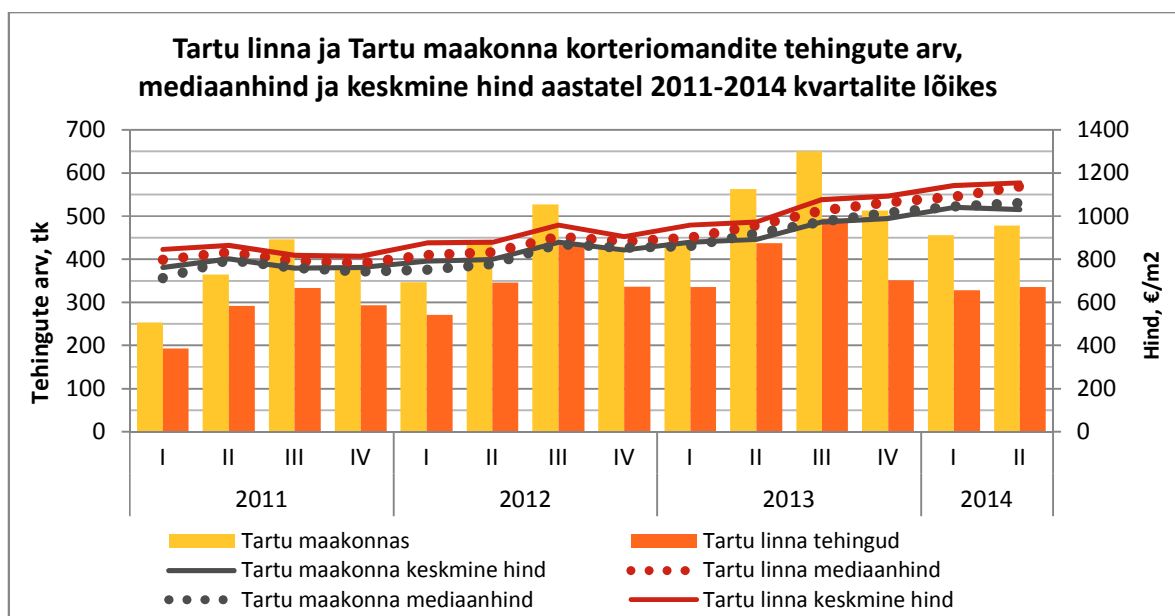
Viimasel aastal on näiteks teostatud järgmised tehingud: 2013.a juuli alguses ostis Eften Capital 4 kaasaegset lao- ja tootmishoonetega hoonestatud kinnistut Tallinnas/Harjumaal (A.H. Tammsaare tee 49, Kristiine linnaosa- K-Rauta hoone; Punane tn 73, Lasnamäe linnaosa- Logistika Pluss hoone; Piirimäe tn 10a, Jälgimäe küla, Saku vald- Stora Enso hoone ja Kungla tn 2, Saue linn- Mediq lao- ja kontorihoone); 2013.a detsembris müüdi Põhja-Tallinna linnaosas Kopli tänaval vanem rahuldavas seisukorras lao- ja tootmiskompleks; 2014.a aprilli alguses müüs Kinnisvarafond EEREIF Capital Mill OÜ-ga seotud investoritele Pharmadule tootmishoone Jüri tehnopargis ning metallitoodete müüja BE Steel laohoone Maardus. Ostjateks lao- ja tootmispindade turul on olnud valdavalt kohalikud ettevõtted, kuid taastunud on ka investorite usaldus lao- ja tootmispindade sektori vastu, mida kinnitab Eften Capitali ja Capital Milli tehingud.

Keskmiised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2014 I kvartal jäävad A klaasi lao- ja tootmispindadel vahemikku 400-1000 €/m² ning B ja C klassi pindadel 95-400 €/m².

3 TARTU JA TARTUMAA

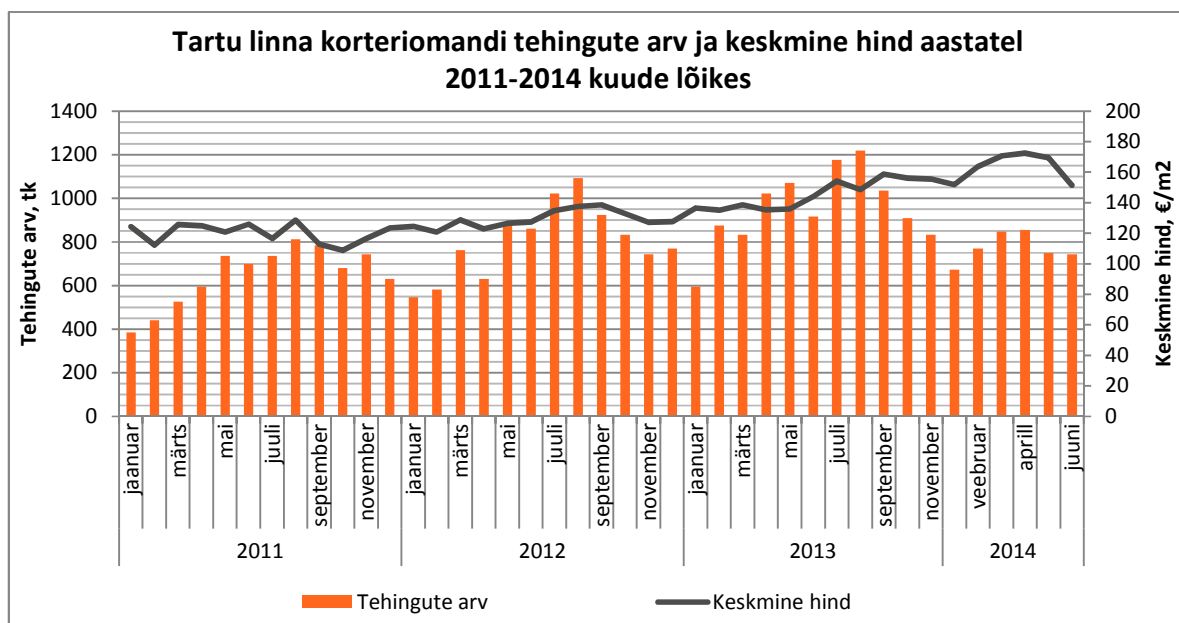
3.1 Korteriturg

Viimase aasta jooksul on toimunud jõuline kasv Tartu linna ja maakonna korterite turul. 2013. aastal müüdi Tartu linnas 1 610 korterit, mis on oluliselt rohkem kui 2012. aastal, kui müüdi 1 387 korterit. Samuti kasvas keskmine müügihind, mis 2012. aastal oli 908 €/m² ja 2013. aastal 1 024 €/m². Tartu maakonnas oli korterite müügitehinguid 2013. aastal 2 155 (sh ka Tartu linna korterid) ja keskmiseks hinnaks kujunes 934 €/m²; ülemöödunud aastal olid mahud ja hinnad madalamad – tehinguid 1 742 ja keskmine ruutmeetrihind 832 €.



Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinniavara

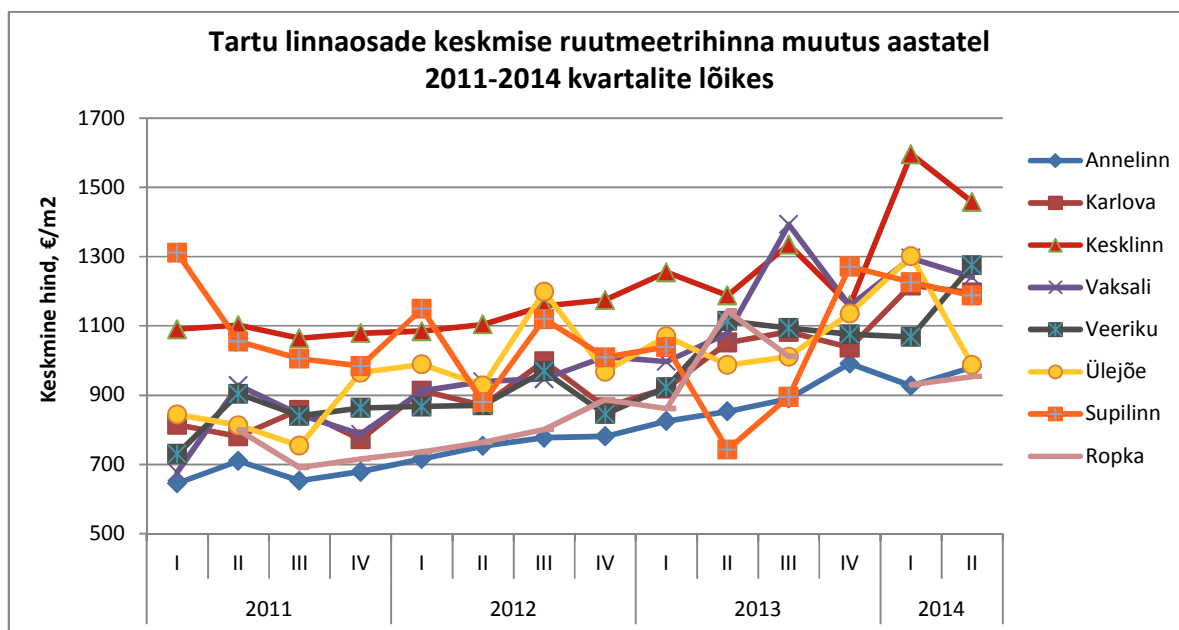
Tõusnud on korterite üürihinnad, mis on kõrgendanud ostunõudlust ja seeläbi on müügitehinguni jõudnud järjest rohkem kortereid. Nõudluse kasv on kergitanud ka keskmist hinda, mille tulemusel on keskmine ruutmeetrihind ületanud 1000 € piiri, viimastes kvartalites isegi 1100 € piiri. Sarnane hinnatase oli viimati 2008.a. Käesoleva aasta aprillikuus saavutas keskmine hind rekordtaseme, olles 1 207 €/m². Samas, mais ja juunis näitas keskmine hind langust, mis iseloomustab hetkel turul valitsevat olukorda, kus pakkumine on suurenenud ning nõudlus korteriturult on liikunud ka elamute turule.



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Annelinn, kus tehakse umbes 20% kõikidest korteriomandi tehingutest. Järgnevad Karlova, Kesklinn ja Ülejõe, kus tehakse suurusjärgus 10% tehingutest. Teistes piirkondades vähem.

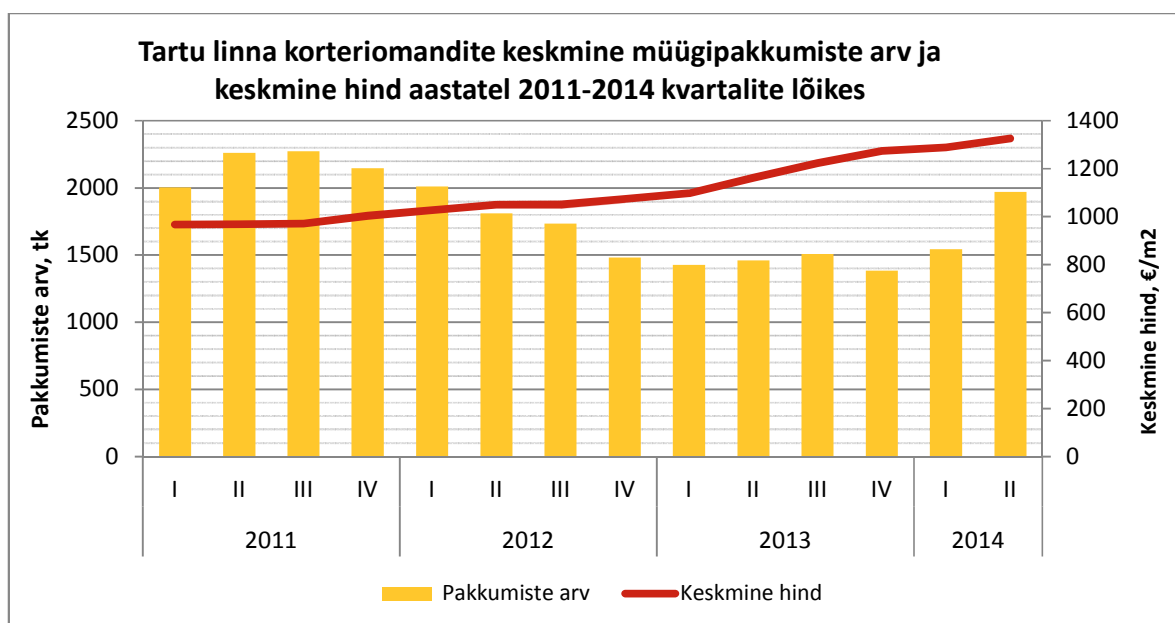
Linnaosadest kõige kõrgema hinnatasemega on Kesklinnas, kus 2014.a II kvartalis oli keskmine hind 1 458 €/m². Hinnatasemelt järgmised on Karlova, Vaksali, Veeriku ja Supilinn, kus kvartali keskmine hind oli 1188-1275 €/m². Valdavalt on kõigi linnaosade hinnadünaamika olnud viimastel aastal ülespoole, kuid viimases kvartalis on paljudes piirkondades olnud keskmises hinnas langus, mida kujutab ka järgnev graafik.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tartu linna korterite järele on nõudlus olnud suur, mis on andnud hoogu hinnakasvule. Selle tulemusel on järjest enam korterid pakkumisse tulnud, mistõttu on hetkel suurenenud pakkumine põhjustanud mõningase hindade korrektsiooni (nt mitmed uusarendusprojektide korterite müügihindasid on langetatud) või likviidsuse vähenemise. Ostjad eelistavad eelkõige remonditud, heas ja väga heas seisukorras kortereid korralikes majades. Käesoleva aasta kevad-suvel on nõudlus eluruumide järele osaliselt kandunud üle ka elamute turule, mille tulemusel on korterite turg veidi jahenenud.

Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on Tartumaal ja Tartu linnas korterite müügipakkumiste arv suurenenud. Käesoleva aasta juunikuus on müügikuulutusi Tartumaal näiteks 27% enam kui möödunud aastal (vastavalt 2013.a juulis 1847 ja 2014.a juunis 2356) ning Tartu linnas 38% enam (2013.a juulis 1520 ja 2014.a juunis 2099 kuulutust).



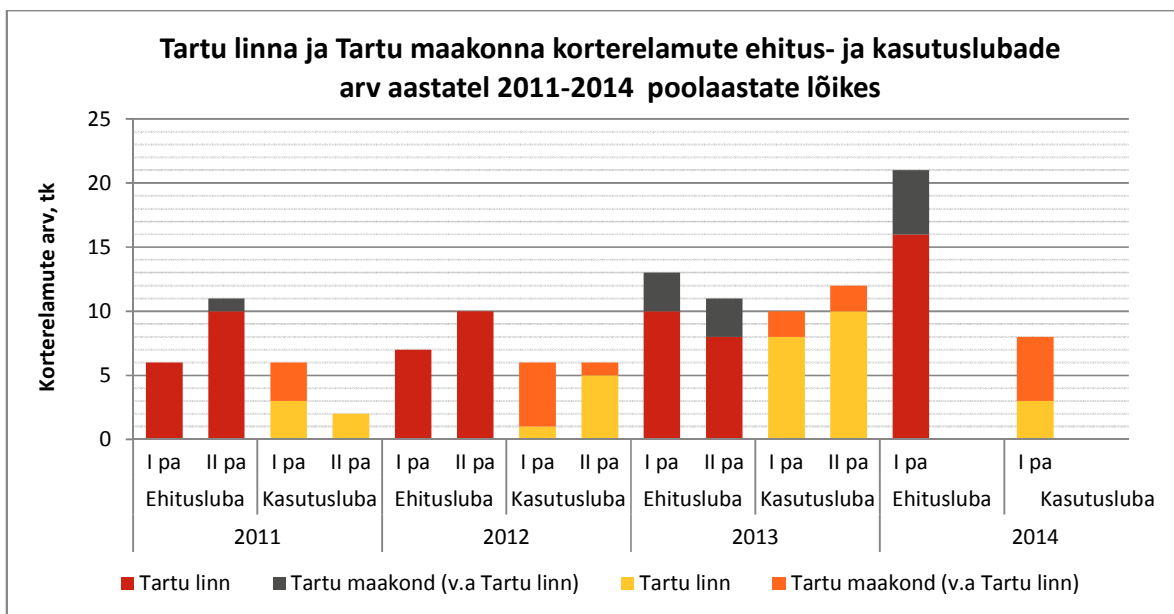
Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Võrreldes aasta varasemaga on pakkumiste mahud oluliselt kasvanud. Osalt on sellele kaasa aidanud uusarenduste müügipakkumiste suurenemine, kuid samas on kasvanud ka järelturu korterite pakkumine. Kõrged müügihinnad on teinud ostjad ettevaatlikumaks ja suurenenud pakkumise taustal ka rohkem valivamaks. Nii mõnedki ostjad on hakanud vaatama kinnisvara pakkumisi Tartu linnast väljaspool ning mitmedki eelistavad kõrgete korterite hindade juures elumaja soetamise kasuks.

Prognoos: kuna pakkumiste maht on märkimisväärselt kasvanud, siis on keeruline hetkel prognoosida, mis Tartu korteriturul edasi saama hakkab. Arvatavasti toimub turul hindade korrektsioon, mis võib kaasa tuua väike hindade langus.

3.1.1 Uued korterid

Uusarenduste ehitus Tartus on viimastel aastatel märkimisväärselt kasvanud. Statistikaameti andmetel väljastati 2013. aastal korterelamu ehituseks 18 ehitusluba, käesoleva aasta esimese poolega on väljastatud juba 16 ehitusluba korterelamu ehituseks, mis on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 6 ehitusluba rohkem. Samuti on viimastel aastatel hüppeliselt kasvanud uutele korterelamutele kasutuslubade väljastamine. Kui 2012. aastal väljastati 6 kasutusluba uutele korterelamutele, millega lisandus 67 uut korterit, siis 2013. aastal väljastati juba 18 kasutusluba, millega lisandus Tartusse 182 uut korterit.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Ehitisregister, Domus Kinnisvara

Kõige rohkem uusi korterelamuid on kerkimas Tartus kesklinna lähedusse ja üle pika aja on elavnenud ka Kesklinna linnaosas uute korterelamute ehitus. Domus Kinnisvara andmetel oli 07. juuli 2014 seisuga Tartu linnas pakkumises 242 uut korterit, millest võrdselt 40 % oli 2-toalised ja 40 % 3-toalised. 1- ja 4-toalisi kortereid oli pakkumises olevatest uutest korteritest vastavalt 7 % ja 12 %. Tartu linnas aktiivses pakkumises olevate uute 1-toaliste korterite keskmine ruutmeetri hind oli 2096 €. Pakkumises olevate uute 2-toaliste korterite keskmine ruutmeetri hind oli 1921 € ja 3-toalistel korteritel 1849 €. 4-toaliste korterite keskmine ruutmeetri hind pakkumises oli 1733 €.



Illustreeriv pilt 2014 aasta lõpuks Tartus Pärna tn 26 kinnistule kerkivast uuest 10-korteriga korterelamus

Üks edukamaid arendusprojekte Tartus on Kummeli tänava uued kortermajad, mis asuvad Raadi-Kruusamäe linnaosas. Arendus koosneb 4 korterelamust, millest esimene maja – Kummeli 18 – on juba välja müüdud, teine maja – Kummeli 16 – valmib käesoleva aasta

TARTU JA TARTUMAA

juulikuus, aga kust on veel müümata ainult 2 korterit. Samuti on alustatud kolmanda maja – Kummeli 14 – ehitusega, mis valmib 2015 aasta märtsis ning kus on juba 6 korterit broneeritud. Ka neljandale majale on ehitusluba väljastatud, seega kui Kummeli 14 kortermaja saadab sama suur müügiedu, kui eelmist kahte, siis võib kindel olla, et varsti tuleb ka Kummeli 12 müüki.

Tabel 3. Tartu linnas pakkumises olevad uued korterid seisuga 07.07.2014.

Linnaosa	Aadress	Kortereid	Müüdnud	Broneeritud	Vabad	Pakkumishind €/m ²	Valmib
Kesklinn	Kuperjanovi 5b	10	-	2	8	2382-2721	mai 2014
Kesklinn	Kalevi 32	9	3	-	6	2024-2224	juuli 2014
Kesklinn	Soola 2	34	7	2	25	1800-2300	september 2015
Kesklinn	Kroonuaia 29	6	5	-	1	2000	kasutusluba 2013
Kesklinn	Vanemuine 45	9	7	-	2	2254-2401	kasutusluba 2013
Supilinn	Kartuli 11 a	5	3	-	2	1410-1963	mai 2014
Supilinn	Meloni 30/1	6	-	5	1	2220	juuni 2014
Supilinn	Meloni 30/2	6	-	2	4	2216-2352	juuni 2014
Supilinn	Kartuli 8	7	3	-	4	1680-1776	kasutusluba 2014
Tähtvere	Jakobi 25/ Tähtvere 2	10	2	1	7	2207-2612	jaanuar 2015
Karlova	Siili 8	48	5	5	38	1652-2158	oktoober 2014
Tammelinn	Savi 39	20	3	2	15	1427-1826	detsember 2014
Ülejõe	Fortuuna 32	28	24	-	4	1650-1826	kasutusluba 2013
Ülejõe	Raatuse 107	14	8	-	6	2000-2400	kasutusluba 2013
Ülejõe	Uus 41	5	4	-	1	1590	
Ülejõe	Pärna 26	10	-	-	10	1847-2054	detsember 2014
Ülejõe	Kivi 40	30	-	2	28	-	veebruar 2015
Ülejõe	Raatuse 68	33	2	1	30	1750-2190	veebruar 2015
Raadi- Kruusamäe	Kummeli 16	18	-	16	2	1343-1527	juuli 2014
Raadi- Kruusamäe	Kummeli 14	18	-	6	12	1342-1655	märts 2015
Ränilinn	Aardla 152	21	-	6	15	1450-2083	detsember 2014
Tammelinn	Haki 1	20	17	-	3	1556-1620	kasutusluba 2013
Jaamamõisa	Ladva 5	18	11	-	7	1515-1670	kasutusluba 2013
Jaamamõisa	Ladva 6	18	7	-	11	1568-1796	kasutusluba 2013
Jaamamõisa	Jaama 78	27	-	-	27	1650-1700	jaanuar 2015

Ka Tartu linna lähivaldades on kerkimas uusi korterelamuid. Jõudsalt kerkivad Tartu valda Vahi alevikku Pärna alleele uued korterelamud, kus esimese poolaastaga on pakkumisse



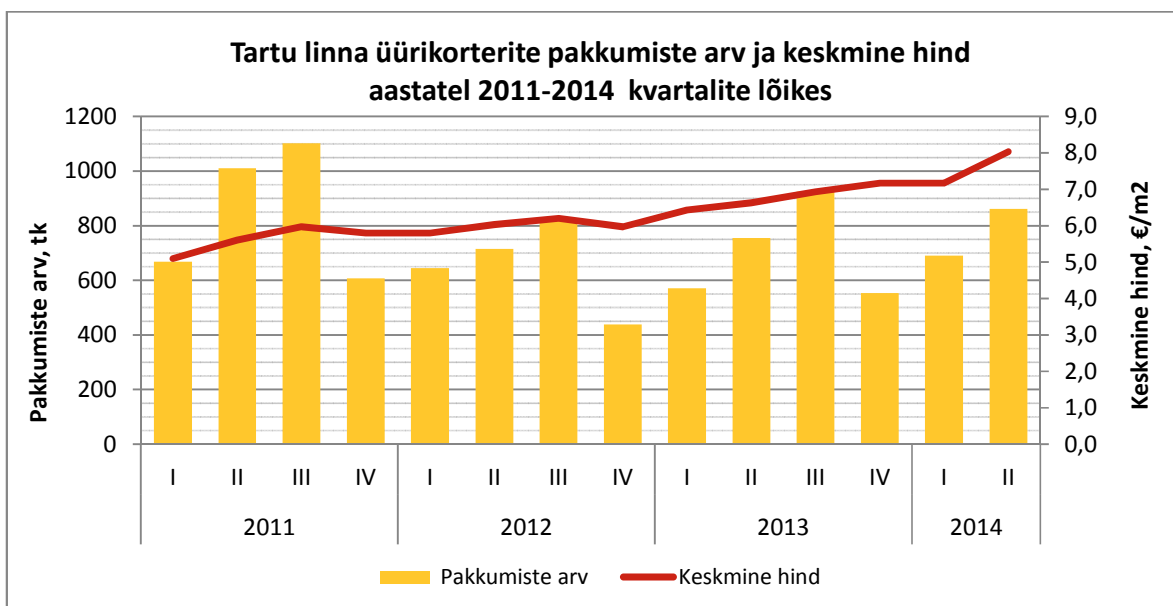
Ülenurme alevikus Silmapiiri tn 28 paiknev energiatõhus 4 korteriga korterelamu

tulnud lisaks varasemalt müügis olnud 3 korterelamule veel 2 uut korterelamut. Ülenurme vallas on kerkimas Päevalille arendus, kus esimene maja 8-st nelja korteriga korterelamust on juba valmis ning pooled korterid selles korterelamus ka müüdnud. Veel on ehitustegevust alustatud Luunja vallas Metsasarve tee 2/1, kus kerkib 11 korteriga korterelamu, ja Kaalukoja tee 1, kus on valmimas 12 korteriga korterelamu. Lähivaldade uue korterite pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 1117-1650 €/m².

3.1.2 Üüriturg

Üürikorterite nõudlus on Tartus endiselt suur, eriti just suveperioodil, kui tudengid hakkavad otsima endale elupinda. Korterite keskmine üürihind on aastate lõikes järjepidevalt tõusnud ja viimase poolaastaga on keskmine üürihind teinud läbi märgatava tõusu ja jõudnud tasemele 8 €/m², kui 2011 aasta samal perioodil oli 6,6 €/m².

Kõige rohkem üürikorterite pakkumisi on Kesklinna, Annelinna, Ülejõe ja Karlova linnaosas. Üürilevõtjate jaoks on kõige atraktiivsem 1- ja 2-toalised üürikorterid Kesklinnas ja selle lähiümbruses, millest tulenevalt on seal ka Tartu linna kõrgeimad üürihinnad – küsitud hindade keskmine hind 2014 aasta II kvartalis oli Kesklinna linnaosas 8,3 €/m². Ka on tõusnud üürikorterite pakkumiste arv kinnisvaraportaalis www.kv.ee, kus oli 2014 I poolaastal keskmiselt 110 üüripakkumist kuus rohkem, kui 2013 aasta samal perioodil.

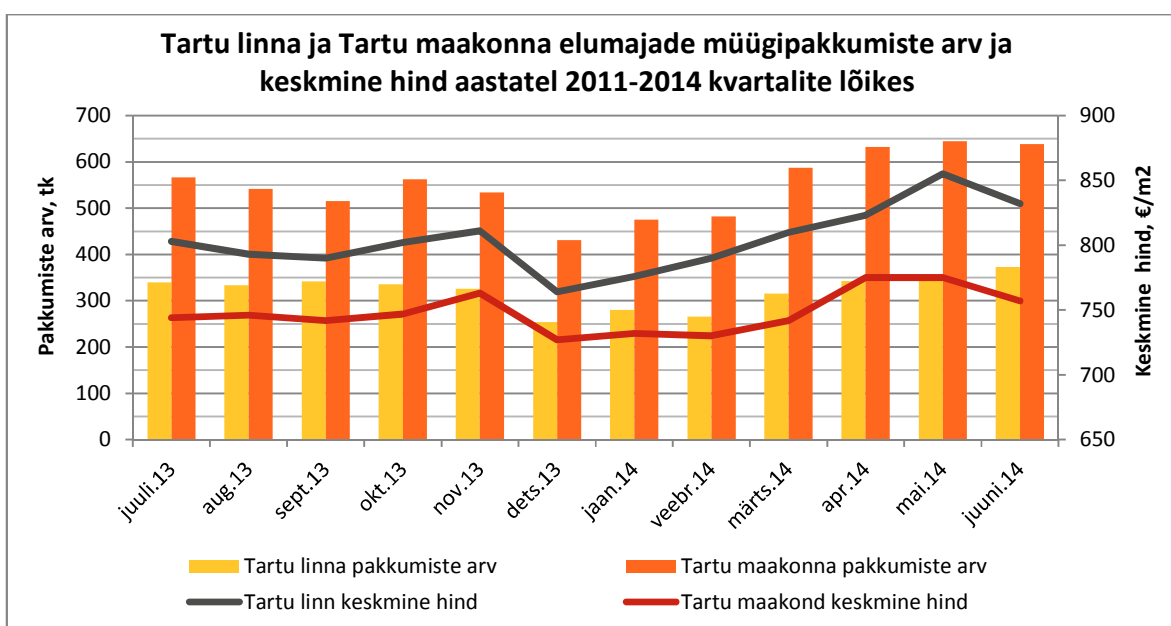


Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

3.2 Elamud

Tartu linna elamute turul on tunda vähest valikut odavama hinnaklassi majade osas - hinnatasemel 100 000 ja alla selle on valik väga vähene ja pakkumisi järjest vähem või järjest enam kehvema kvaliteediga. Eelistatud hinnaklass ostjate seas on ka ligikaudu 150 000 €, kuid sellise hinna juures soovitakse (osaliselt) kaasajastatud elumaja, mille pakkumine on linnas vähene, kuid linna lähedastes uuselamurajoonides võrdlemisi lai.

Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika andmetel ei ole Tartu linna elumajade keskmine müügihind ja pakkumiste maht viimase aasta jooksul oluliselt muutnud. Tartumaal on pakkumiste maht viimastel kuudel suurenenud – 2013.a juulis oli pakkumisi 567, 2014.a juunis 638.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Elamute turg Tartu linnas ja Tartumaal on viimastel aastatel järjest elavnenud. Elamute tehinguid oli Tartumaal 2014. aastal I poolaastal 12 võrra enam kui 2013.a I pa, Tartu linnas oli tehingute kogumaht möödunud aasta sama perioodiga sarnane (vastavalt 93 ja 94 müügitehingut).

Tabel 4. Tartumaa hoonestatud elumumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Ülenurme vald	Elva linn	Tartu vald
2013	I	217	94	7	30	14	15
	II	276	97	19	45	22	25
2014	I	229	93	16	30	8	19

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tartu linnas tehti 2013.a jooksul 191 hoonestatud elumumaa tehingut keskmise hinnaga 94 106 € ja mediaanhinnaga 94 000 €. Käesoleva aasta I poolaasta jooksul on müüdud 93

hoonestatud elamumaa kinnistut keskmise hinnaga 95 274 € ja mediaanhinnaga 90 000 €. Kuigi statistilised keskmised hinnad oluliselt möödunud aastaga ei erine, on üldine suurenenud nõudlus Tartu linna ja lähipiirkonna elamispindade (eelkõige korterite) vastu kasvatanud tehingute mahtu ja osade elumajade hindasid. Hinnad on kasvanud eelkõige rahuldavas ja heas seisukorras ning optimaalse suurusega elamutel, samuti heas asukohas korralike uuselamute puhul. Samas on viimase poolaasta jooksul väga vähe tehinguid tehtud kõrgema hinnaklassi (üle 200 000 €) elumajadega võrreldes möödunud aastaga.

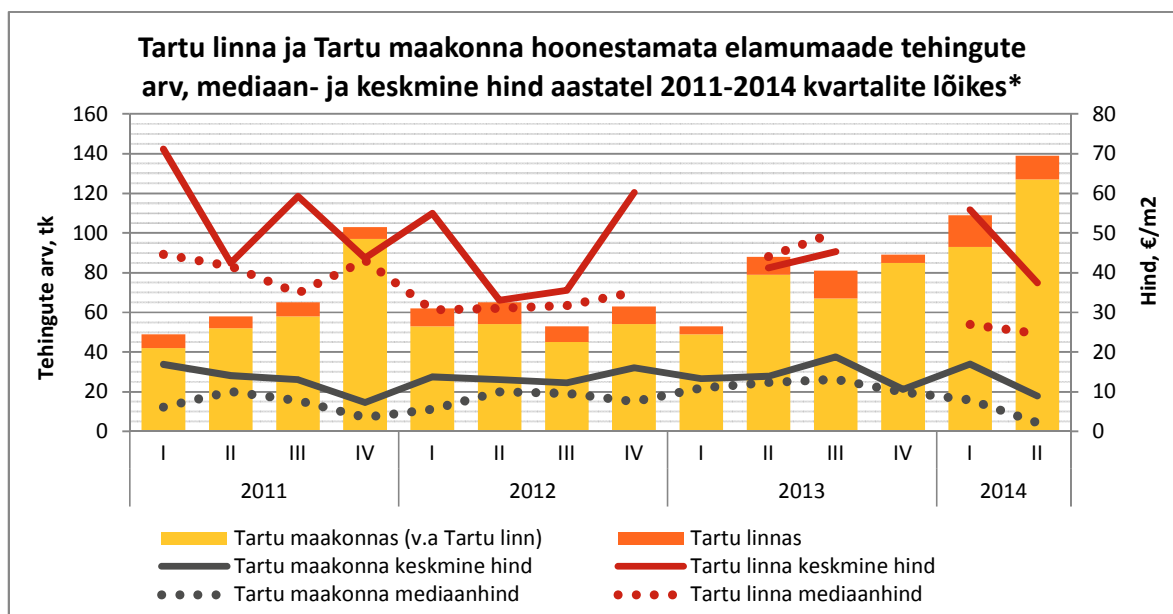
Tartu linna hinnatumad piirkonnad on Tähtvere, Tammelin, Ihaste ja Veeriku linnaosa, kus elamute hinnad on keskmisest kõrgemad; madalamate hindadega piirkonnad on Variku, Ropka ja Raadi linnaosa. Kõrgelt on hinnatud ka linnaga piirnevad elamurajoonid Vahi külas (Raadimõisa elamurajoon) ning Veibri küla uuselamurajoon Tartu linna piiril.

Praeguseks hetkeks on käivitunud ka elumajade arendusturg. Väikeinvestorite poolt on püstitatud ja müüdud mitmeid elumaju Ülenurme vallas. Jätkuv huvi on inimestel elamukruntide ja maja ehitamise vastu. Ostetud on suhteliselt palju elamukrunte, mistõttu ei ole elumajade müügitehingute mahud suurenenud.

3.3 Krundid

Hoonestamata elamumaa müügitehinguid tehti Tartu maakonnas 2013. aastal 280, keskmise ruutmeetrihinnaga 13,95 €/m². Võrreldes möödunud aastat 2012. a mahuga, siis tehingute arv suurenes, kuid ruutmeetrihind jäi samaks. Samuti tõusis tehingute arv ka 2014. aastal, kuid ruutmeetrihind on võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra langenud. Käesoleva aasta I poolaastal on Tartumaal ostetud-müüdud 220 hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistut, keskmine hind 12,96€/m². Möödunud aasta I poolaasta vastavad näitajad olid 128 ja 13,61 €/m². Märkimist tasub ka asjaolu, et 2014 a I kvartali tehingute keskmine hind oli oluliselt kõrgem kui II kvartalis. I kvartalis oli keskmine ruutmeetrihind 16,97€, kuid II kvartalis langes see poole võrra - 8,95€/m². Tegelikult hinnad langenud ei ole. Keskmist hinda mõjutab üks komplekstehing Tähtvere vallas.

Aasta alguses tehti tehingud maadega, mis olid ostjatel sügis-talveperioodil välja valitud. Hoonestamata maade ostuhuvi mõjutas positiivselt ka soe ja lumevaba talv. Kuna nõudlus oluliselt suurenes, siis ka hinnad tõusid. Ostjate eesmärgiks oli alustada kevadel elamu ehitust. Aktiivsemalt võtsid turul osa ka arendajad, kes ostsid mitu kinnistut korraga eesmärgiga ehitada elamuid müügiks. II kvartali alguses huvi märkimisväärselt langes ja sellest tingitult ka tehingute hinnad langesid. Müüjad on tulnud hindades ostjatele vastu. Praegusel hetkel on pigem madal nõudlus.



Allikas: Maa-amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

*Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Tartu linna 2013 a. I ja IV kvartalis toimus vähem kui 5 tehingut, mistõttu info keskmise hinna ja mediaanhinna kohta puudub.

Endiselt on turul hinnatud linnalähedased asukohad, aktiivseim turupiirkond on Ülenurme vald. Tähtvere vallas on käesoleval aastal tehtud suur hulk tehinguid Rahinge külas asuvate hoonestamata maadega (42 tk). Antud juhul on tegemist komplekstehinguga ja need ei kajasta tegelikku turutaset. Nimetatud tehingud mõjutavad ka statistiliselt II kvartali keskmist ruutmeetrihinda.

Tabel 5. Tartu maakonna hoonestamata elamumaade kinnistute ostu-müügitehingud aktiivsemates piirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Tartumaa	Tartu linn	Ülenurme vald	Tartu vald	Tähtvere vald	Luunja vald
2013	I	128	13	58	25	5	9
	II	152	18	51	22	6	19
2014	I	220	28	66	18	47	17

Allikas: Maa-amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Hoonestamata maade pakkumiste arv ning ka keskmine hind nii Tartu linnas kui ka maakonnas on olnud võrreldes viimase paari aastaga suhteliselt stabiilne. Võrreldes käesoleva aasta I poolaastat eelmisega, on pakkumises olevate maade arv veidike tõusnud. Pakkumiste valik on viimasel poolaastal oluliselt mitmekesistunud, kuna turule on juurde tulnud uusi objekte, mida varem pole müügis olnud. Ostjate nõudlus on kõrgem eelkõige linna vahetus läheduses tehnovõrkudega kinnistute järele, müügihinnad jäävad vahemikku 20 000-30 000. Nt Märja elamurajoonis Ülenurme vallas on viimase poolaastal on tehtud tehingud vahemikus 22 000-25 000€. Linnast eemal on nõudlus ilma tehnovõrkudeta elumumaade järele madal, müügihinnad jäävad vahemikku 7000 -12 000€.

Prognosis: käesoleva aasta kolmandat kvartalit mõjutab pigem nõudluse vähenemine ja selletõttu ka tehingute arv väheneb. Sügise alguses ostjad elavnevad ja hakkavad otsima sobilikku elumumaad, et järgmise aasta kevadel alustada uue kodu ehitamist. Aasta kokkuvõttes jääb tehingute maht ja keskmised hinnad samaks eelmise aasta tasemega.

3.4 Ärikinnisvara

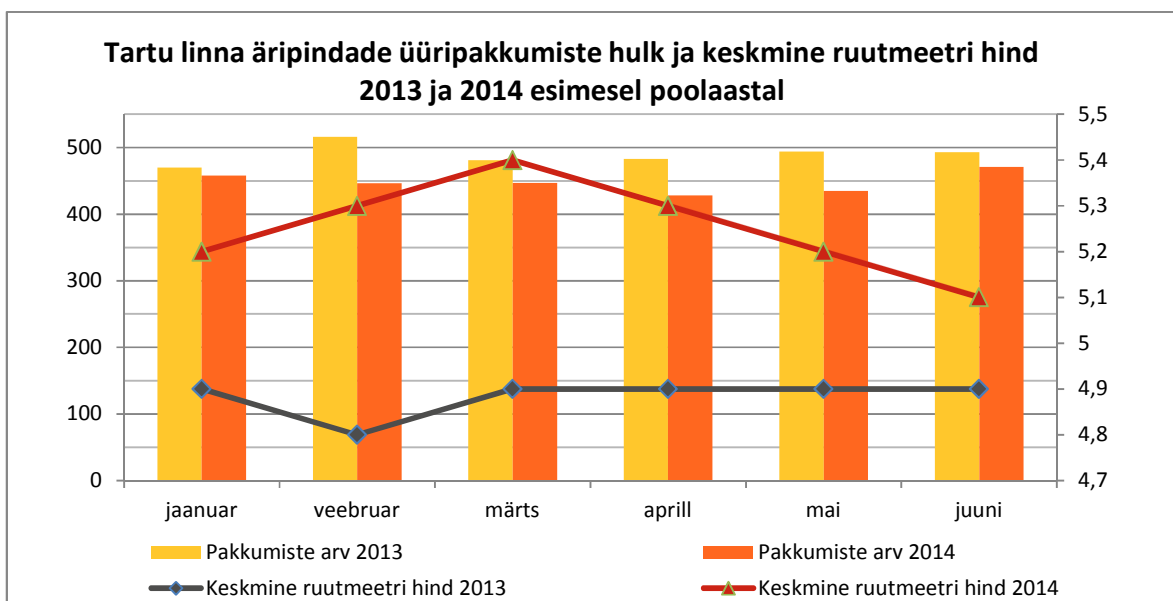
Hoonestatud ärimaade turg Tartus on väga väike ning tehinguid vähe. Aasta 2014 I kvartalis on tehtud 2 ärimaa, 1 segamaa ostu-müügitehing. Tootmismaaga tehinguid I kvartalis tehtud ei ole. 2014 aasta II kvartalis on tehingute arv veidi tõusnud. Tehtud on 2 tootmismaa, 9 ärimaa ja 1 segamaa ostu-müügitehing. Tehingute vähesuse tõttu ei ole võimalik välja tuua statistilisi näitajaid, mille alusel oleks võimalik järeldusi teha. Tehingute hinnad jäid vahemikku 486€ - 1 200 000€+KM. Hinnaga 1 200 000 € tehti aprillis tehing Riia tänaval asuva kinnistuga. Tegemist on 4363 ruutmeetri suuruse ärihoonega, mida planeeritakse ümber ehitada ühiselamu tüüpi üürimajaks.

Hoonestamata äri- ja tootmismaadega Tartu linnas on 2014 aasta esimeses pooles tehtud 10 ostu-müügitehingut, sellest 9 ärimaa ja 1 tootmismaa kinnistuga. Tehingud ärimaadega on tehtud hinnavahevahemikus 310€ - 86 666€. Üheksast tehingust 6 on tehtud võrdlemisi väikeste kinnistutega, kus asub alajaam. Meile teadaolevalt on kahe Kivi tänaval kinnistu puhul tehing küll tehtud ärimaaga, kuid nüüdseks on maa sihtotstarve muudetud elumumaaks. Filosoofi tänaval müüdud kinnistu sihtotstarbeks on 100% tootmismaa, kuid detailplaneeringuga on kehtestatud kinnistule korterelamu ehitusõigus. Nende tehingute alusel saame öelda, et mitteelukondliku kinnisvara tehinguid on vähe ning need on pigem juhuslikud. Pigem on eelistatud elukondlik kinnisvara ning toimub ka sihtotstarbe muutmine.

Lisaks pakkumises olevatele äri- ja tootmismaa kinnistutele, mis on eraomandis, on Tartus kohaliku omavalituse poolt müügis ka Ropka ja Ravila tööstusparkides asuvad kinnistud. Tartu linnas asetsevate tööstusparkide kõrval müüakse kinnistuid ka mitmes Tartu läheduses asuvas tööstusparkis (Vahi tööstuspark, Ülenurme tehnoпарк, Reola tehnoпарк, Räniküla tehnoпарк), kuid ka kõigi nende puhul on tehingute aktiivsus väga madal.

Vaadeldes kinnisvarawebi pakkumiste statistikat näeme, et selle aasta esimeses pooles on Tartu linnas keskmiselt pakkumises 448 äripinda. Keskmiseks ruutmeetri hinnaks on 5,25€. Võrreldes 2013 aasta sama perioodiga on pakkumiste arv langenud 8,5% ning hind tõusnud 7,5%.

Turul on pigem nõutud väiksemad büroo ja laopinnad. Üürnikeks on tihti alustavad väikeettevõtted. Suurematele pindadele üürilise leidmine on üsnagi pikk protsess. Ühe näitena võime välja tuua lao- ja tootmishoone aadressiga Tehnika tn 5. Hoones on ca 6000 ruutmeetrit erineva suurusega (alates 400 m²) kvaliteetseid lao ja tootmispindasid, hinnad alates 3,7€/m². Hoone valmis 2012 aastal ning enamik pindadest on tänaseni tühjad.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tuginedes kinnisvaraportaalele www.kv.ee pakutakse Tartu linnas kaubandus- või teeninduspindasid hinnaga 2,5-13€/m². Üldise trendina on kesklinna läheduses olevate keskmises seisukorras kaubandus- ja teeninduspindade hinnatase alates 7€/m², kesklinnast kaugemal asuvad pinnad alates 6€/m². Odavamad pinnad asuvad kesklinnast kaugel tööstuspiirkondades ja/või kaasnevad nende pindadega kõrged ülalpidamiskulud. Seda eriti ebaefektiivse küttelahenduse tõttu.

Uusi äri- ja teeninduspindasid on turule tulemas mitmeid. Müüki on tulnud aasta 2015 esimeses pooles on valmivas Raatuse 68 ja Jakobi 25/Tähtvere 2 ja 2015 teises pooles valmiva Soola tn 2 korterelamute esimestel korrustel paiknevad äripinnad. Lisaks 2014 suve lõpuks valmiva Vaksali 8 renoveeritud korterelamu I korrusel asuvad äripinnad. Pakutavate pindade suurused on vahemikus 52,5-448,8 ruutmeetrit ning hinnad jäävad vahemikku 89 250 - 915 552€. Eelpool mainitud hoonetes on kokku pakkumises 18 äripinda, millest arenduste kodulehtede andmetel 3 tükki on juba uue omaniku leidnud. Ehitusloa on saanud ka Tartu vana kaubamaja asemele kerkiv uus kaubanduskeskus, kuhu lisaks kaubanduspindadele on planeeritud ka büroopinnad, korterid ja spa. Uue kaubanduskeskuse valmimine toob Tartu turule suure mahu erinevaid äri-, kaubandus- ja teeninduspindasid.

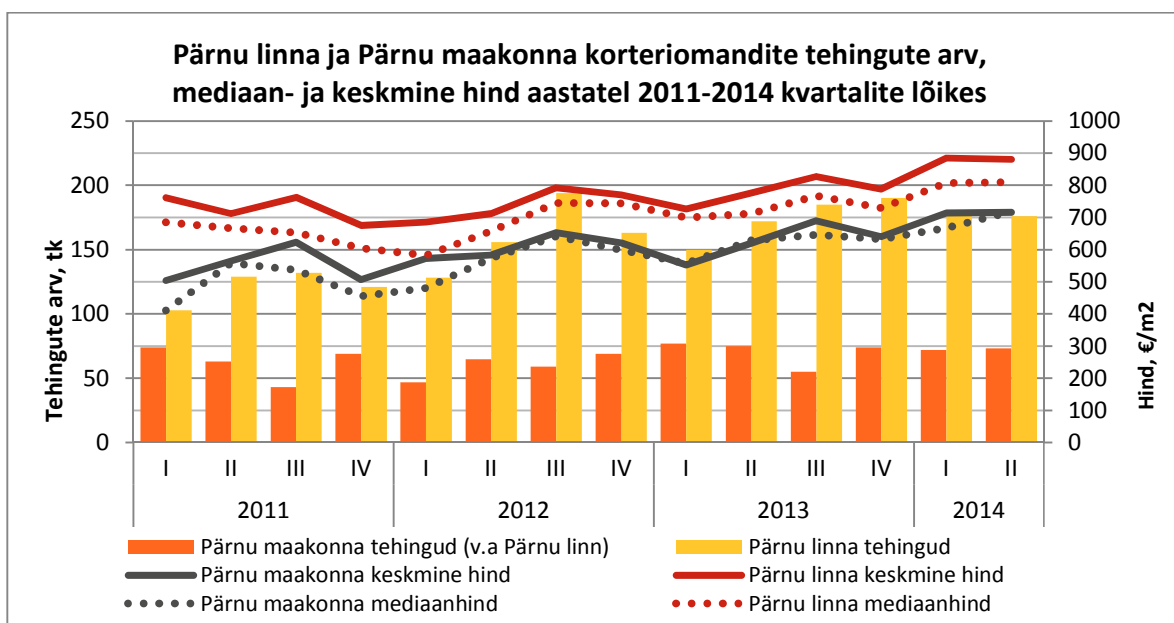
Kui eelnevatel aastatel on toimunud ka mõned kinnisvaratehingud, kus ostjaks on olnud kinnisvaraportfelli omav investeerimisfond, siis sellel aastal meile teadaolevalt selliseid tehinguid Tartus toimunud ei ole. See võib tuleneda sellest, et üldise majandusolukorra tõttu ei ole kõige parem hetk suuremahulise kinnisvarainvesteeringu tegemiseks.

Prognosis: ilmselt aasta teine pool oma tehingute arvult jääb sarnaseks kahe esimese kvartaliga. Ei ole näha, et turule tuleks suures mahus uusi pakkumisi. Samuti ei anna üldine majandusprognosis alust prognoosida suurt tehingute arvu kasvu.

4 PÄRNU JA PÄRNUMAA

4.1 Korteriturg

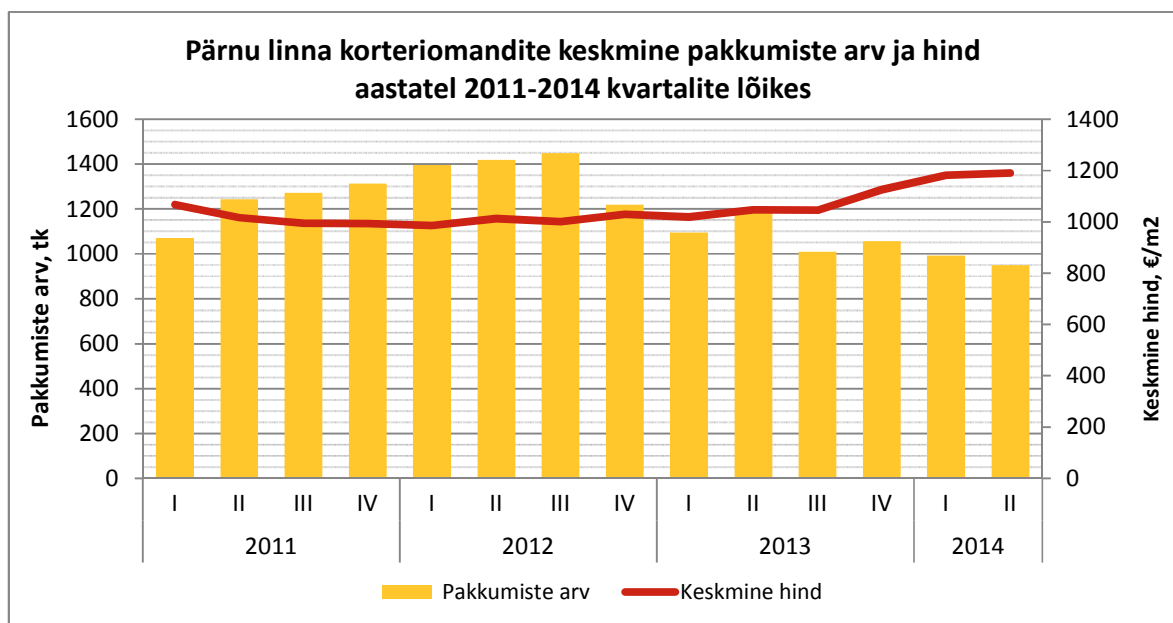
Pärnu korteriturg on kriisist kosunud – tehingute maht on aastate lõikes järjest kasvanud, keskmise hinna tõus on siiski mõõdukas. 2013. aastal teostati linnas 697 korteriomandi tehingut, mis on 2012. aastaga võrreldes 56 tehingut rohkem. 2014 aasta I ja II kvartal on tehtud kokku 353 korteriomandi tehingut, eelmisel aastal samal ajal tehti kokku 322 korteriomandi tehingut. Keskmine müügihind 2013. aasta I poolaastal oli 751€/m² (mediaanhind 706€/m²), käesoleval aastal on I poolaasta keskmine hind tõusnud tasemele 882 €/m² (mediaanhind 809€/m²).



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Piirkondade eelistustes muudatusi ei ole toimunud. Endiselt on eelistatuimad Ranna piirkond ja südalinn, kus korterite hinnad ületavad tunduvalt Pärnu keskmist taset. Kohalike seas on hinnatuim piirkond Mai elumupiirkond, kus on hästi välja arendatud infrastruktuur, olemas on koolid, lasteaiad, kaubanduskeskused, hea bussiühendus erinevate linnaosadega jms. Mai elumupiirkonnale järgnevad Tallinna mnt. - Telliskivi tn. piirkond. Nimetatud piirkond on hinnatud eelkõige sealse hoonestuse poolest – valdavalt asuvad seal 2 – 3 korruselised 1990. aastate lõpus ehitatud avara planeeringuga korterelamud, piisava privaatsuse loovad läheduses asuvad individuaalelamud.

Turu nõudluse poolt mõjutab peamiselt elanikkonna sissetulek, mis pole oluliselt kasvanud. Turul on erineva motiiviga ostjad, kuid mingil määral võib täheldada ühist joont – klient on valiv. Oluline on maja seisukord, laenu olemasolu, maksud, kommunaalkulude suurus jms. Näiteks probleemsete paneelmajade kortereid õnnestub müüa ainult väga soodsa hinnaga.



Pärnu korteriturul valitsevad järgmised trendid:

- müügis olevate järelturu korterite valik on suur, ostjad on valivad ja ei langeta ostuotsust kiiresti;
- müügiperioodid on suhteliselt pikad;
- eelistatakse osta heas seisukorras, remonditud kortereid;
- järjest olulisemaks on muutunud korterelamu ja trepikoja üldine seisukord ning aktiivse korteriühistu olemasolu;
- nõutumad on 2-toalised korterid.

Jätakuvalt on Pärnus ostuhuvi ka korterite vastu, mida on võimalik anda üürile. Seejuures on investeerijate hulgas nii välismaalasi kui ka vanemaid inimesi.

Prognos: korterite hinnatase ja tehingumahud 2014. aastal ei muutu (max hinnatõus 5%).

4.1.1 Uued korterid

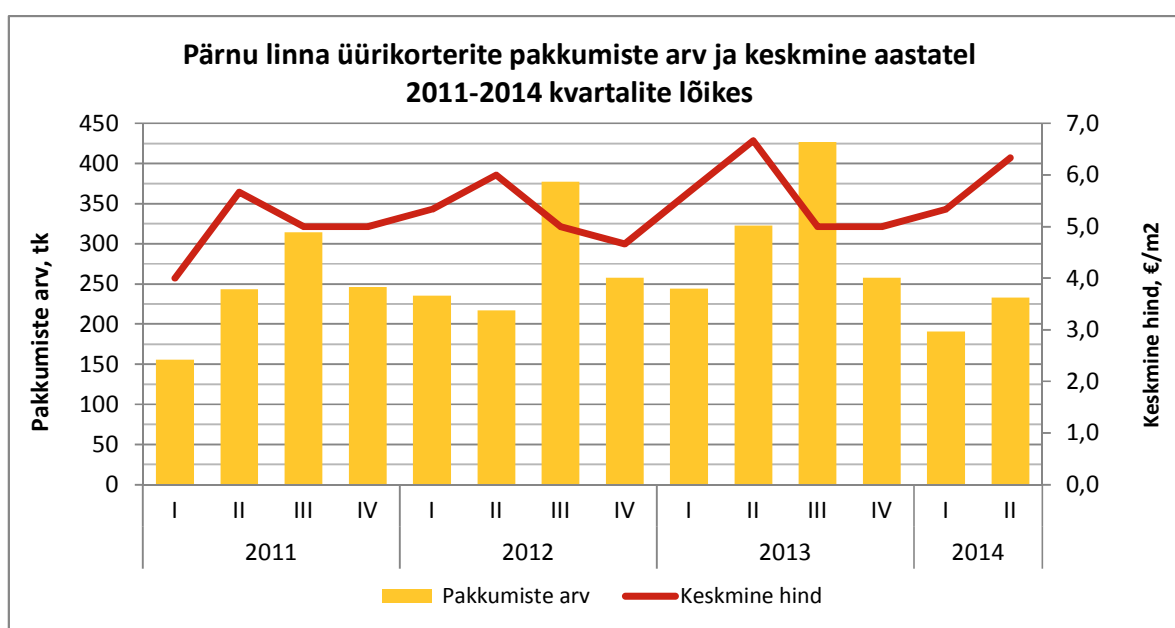
Nõudlus uute korterite vastu on olemas, millele viitab üsna hea müügiedu. Oluline uute korterite valikul on elukeskkond ja hind. Kõrgema hinnaga uued korterid on kesklinnas ja Ranna rajoonis. Hinnanguliselt on Pärnus pakkumisel ca 230 uut elamispinda, millest umbes pooled on juba paar või isegi rohkem aastat tagasi valminud elamute korterid. Turul kõige suurema mahuga elamud on Saksa seltsi kvartal (kokku 24 korterit) ja Aida 7 (kokku 60 korterit). Saksa seltsi kvartalis asuvate korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku ca 1800 – 2100 €/m². Aida tn 7 asuvate korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku 1300 - 1850 €/m².

4.1.2 Üüriturg

Pärnus on nõudlus üürikorterite järele suurem kui pakkumine, mistõttu on ka siinne hinnatase küllaltki kõrge. Üldjuhul on üürijateks lasteta perekonnad, kes tahavad proovida kooselu ja ei soovi endale veel püsivaid kohustusi võtta, või isikud, kellel ei ole veel piisavalt vahendeid

endale oma kodu soetamiseks. On ka kliente, kes soovivad vahepeatust koduvahetuse ajaks (üks müüdud, uus veel leidmata või remonti vajav). Samuti soovitakse üürikortereid töölistele või pikemaks ajaks Pärnus peatuvatele välismaalastele. Üks sihtgruppidest on ka maalt linnas tööl käivad inimesed. Suveperioodil kasutatakse aktiivselt ka külaliskortereid, mille puhul on eelistatud kesklinn ja rannapiirkonnas.

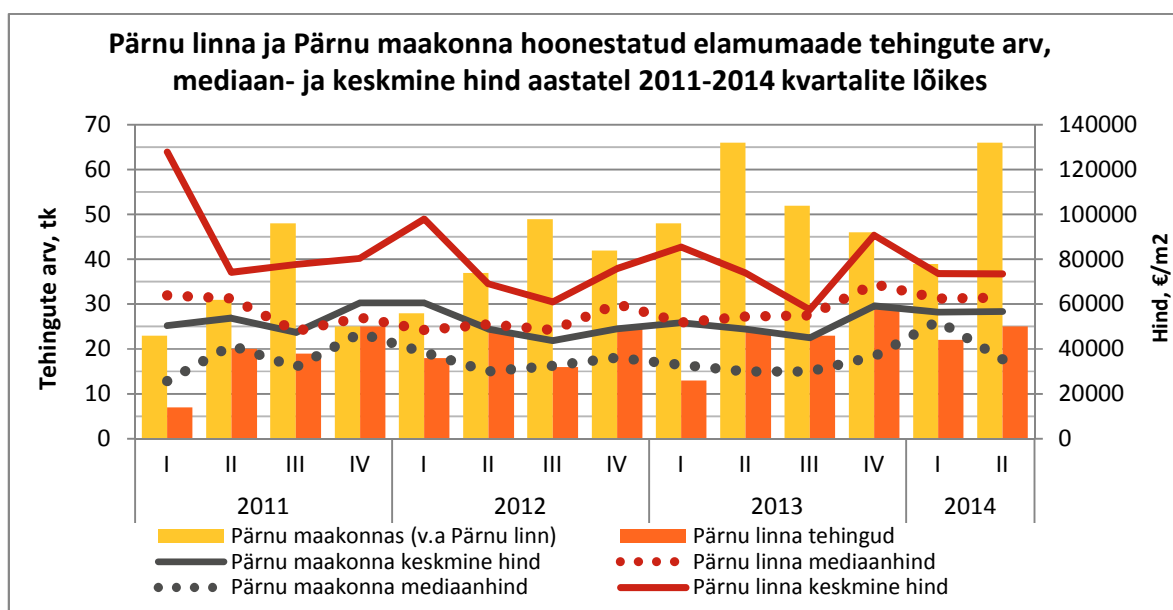
Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika andmetel oli 2014 II kvartalis pakkumises olevate Pärnu linna üürikorterite keskmine hind 6,3 €/m², suviti viivad Pärnu üürikorterite keskmised hinnad üles külaliskorterite pakkumised, mille kuu üür on 700-1400 €. Pikemaks ajaks välja üüritavate korterite hinnatase jääb, olenevalt seisukorrast ja asukohast, kivimajades üldiselt vahemikku 180-300 €/kuu ning vanemates puumajades peamiselt vahemikku 100-150 €/kuu.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika

4.2 Elamud

Nõudlus elamute järele Pärnu linnas ja maakonnas on püsinud stabiilsena paar aastat. Eelmisel aastal oli Pärnu linnas 89 hoonestatud elamumaa tehingut, mis on ainult 6 võrra suurem kui 2012 aastal. 2014 I poolaasta on tehtud 47 hoonestatud elamumaa tehingut keskmise hinnaga 73 550 € (mediaanhind 53 200 €), eelmisel aastal samal perioodil toimus 37 tehingut keskmise hinnaga 79 696 € (mediaanhind 62 750 €).



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Pärnus on likviidsed elamud, mis on heas seisukorras, sissekolimisvalmis ja hinnaklassis 60 000 - 90 000€. Elamute müügihinnad kui ka tehingute arv on stabiliseerunud. Suurenenud on huvi suvitamiseks sobilike maamajade järgi. Eelistatakse osta heas seisukorras kaasaegseid elamuid linna lähiümbruses kõrghaljastusega piirkonnas.

Maakonnas oleneb hind hoonete seisukorrast ja piirkonna elamispindade nõudlusest. Üldjuhul on nõudlus maakonnas suurema kinnistuga ja keskmises seisukorras elumajadele, kus ei ole vaja suuri investeeringuid elamu heakorraks ja sissekolimiseks. Likviidsemad kinnistud on veekogulähedased ja metsa kooslusega kinnistud. Keskustest kaugemal paiknevate elamute vastu on huvi eelkõige looduskaunites ja privaatsetes asukohtades ja nende hinnatase on sarnane suuremate linnade ja lähiümbruse elamute hinnatasemega. Väga tähtis on ostjate jaoks elumupiirkonna infrastruktuur (hoonestatus, teede- ja tänavatevõrgu seisukord jms).

Tabel 6. Pärnumaa hoonestatud elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Pärnu maakond	Pärnu linn	Audru vald	Sauga vald	Sindi linn	Tahkuranna vald	Vändra vald
2013	I	151	37	16	13	16	9	8
	II	150	52	18	12	9	8	8
2014	I	152	47	20	25	9	8	5

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi, korraliku viimistlustasemega ja hea planeeringuga objektide eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärase seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamu soetamisest. Selliste objektide puhul on aimatav kapitaalsete remondi vajadus, ent kuna hooned on kasutuses, siis ei ole tihtipeale võimalik hinnata viimistluskatete all olevate konstruktsioonide seisukorda. Nii öelda vahepealses

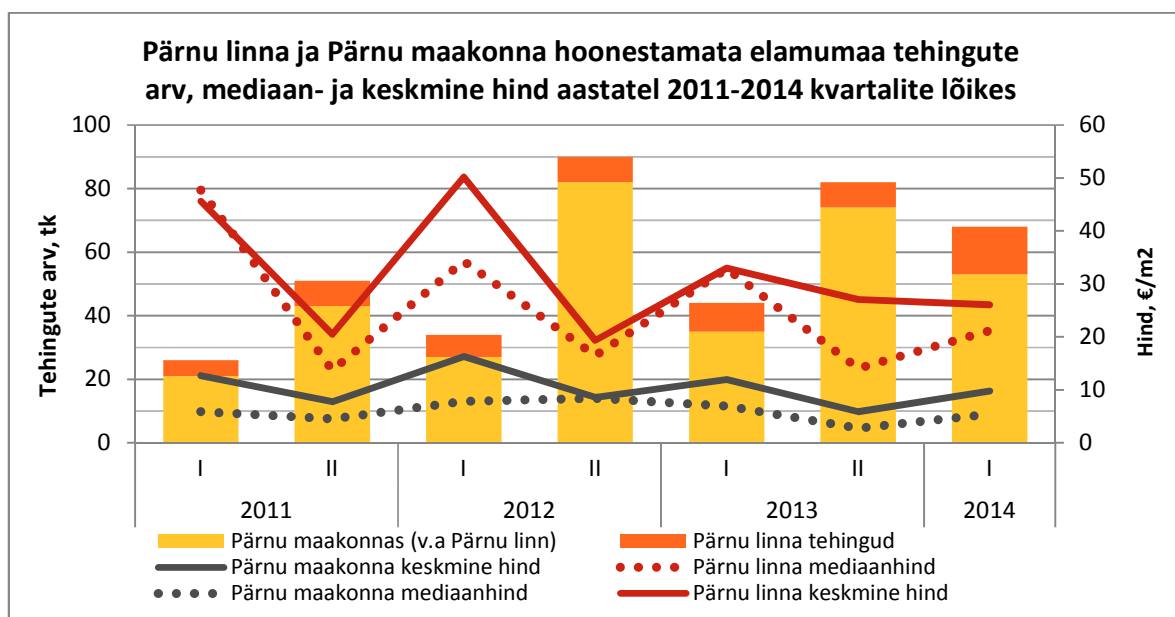
seisukorras maju ollakse nõus ostma renoveerimist vajavate objektidega sarnasel hinnatasemel, sest selliste majade korrastamiseks kulub sama palju raha, kui remontivajava maja renoveerimiseks. Samuti puudub huvi pooleliolevate ehitiste vastu, sest turul on pakkumisel laias valikus tervikuna valminud elamuid.

Talumajadega kinnistute hinnad maakonnas sõltuvad eelkõige nende elamispinna kõlbulike pindade suuruselt ja korrasolekust. Muud pinnad huvitavad tänast ostjat vähe. Pakkumises on suur hulk hoonestatud kinnistuid, samas on paljud hinnad ebamõistlikult kõrged. Talumajadega kinnistute puhul mõjutab hinda mõningal määral ka maatüki suurus ja loomulikult selle asukoht ning otstarve.

Tingituna asjaolust, et tänane ostja võtab endale aega ostuotsuse langetamiseks, on ka elamute müügiperioodid eelnevate aastatega võrreldes veninud harjumuspärasest pikemaks. Selge on, et täielikult turu ootustele vastav objekt leiab endiselt suhteliselt kiirelt ostja, ent ka sellisel puhul ei tormata tehingut sooritama, vaid pigem kaalutakse otsus hoolega läbi. Samas nt asukoha, ruumiplaneeringu, funktsionaalsuse või seisukorra poolest kehvema objekti müügiperioodi on tänases turusituatsioonis keeruline hinnata, kuna müüja ootused hinna osas ei vasta alati turuolukorrale. Müüjate ja ostjate ootuste erinevus kajastub ilmekalt ka müügiperioodides.

4.3 Krundid

Pärnu maakonna elamukruntide turg on viimastel aastatel olnud tehingute arvu poolest stabiilne, 2012. aastal tehti kokku 124 ja 2013. aastal 126 ostu-müügitehingut. 2014 I poolaastal on eelmiste aastate sama perioodiga võrreldes tehingute arv Pärnu maakonnas tõusnud, tehtud on 68 hoonestamata elumumaa ostu-müügitehingut, mis on 24 tehingut 2013 aasta sama perioodiga võrreldes rohkem.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Pärnus on hoonestamata elamumaa krunte müügis ca 69 (ka korruselamuehituseks), äri- ja tootmismaid ca 24, kokku ca 100 krunti. Kommunikatsioonidega varustatud elamukrundid on hinnavahemikus 20 000 – 40 000€, korterelamute arenduseks elamukruntide hinnad olenevad suuresti asukohast ja ehitusõigusest.

Pärnumaa eelistatuimad maapiirkonnad on Sauga, Tahkuranna, Audru ja Paikuse vald, mis on hinnatud hea logistilise asukoha tõttu, samuti on oluline veekogu või merelähedus. Ka soetatakse kinnisvara tihtilugu puhke otstarbel, nagu Häädemeeeste, Tõstamaa ja Varbla vald on kinnisvaraturul hinnatud kui merelähedased puhkepiirkonnad.

Tabel 7. Pärnumaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Pärnu maakond	Pärnu linn	Audru vald	Paikuse vald	Sauga vald	Tahkuranna vald
2013	I	44	9	6	5	13	4
	II	82	8	4	6	45	7
2014	I	68	15	11	5	15	8

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

2013. aastal oli teiste Pärnu lähivaldadega võrreldes Sauga vallas palju tehinguid, mille üheks põhjuseks on komplekstehingud. Näiteks on müüdud korraga Eametsa külas Veepargi teel 17 krunti, Käbi teel 6 krunti, Tammiste külas Pilliroo tn 6 krunti.

4.4 Ärikinnisvara

Tootmis- ja laopindade asukoha valikul on väga olulised tegurid hea ligipääsetavus (suurte maanteede lähedus, veokite manööverdamisruum tootmisüksuse juures) ja tehnovõrkude olemasolu (tootmisteggevuseks piisav elektrivõimsus, veevarustus, kanalisatsioon ja telefoniside). Samuti on oluline laoplatside olemasolu ja hoonete kompaktsus. Tootmis- ja laopindade puhul on viimastel aastatel tekkinud tendents viia tootmine linnast välja. Eelistatakse linnast eemal asuvaid piirkondasid, kus tegutsemiskulud on odavamad kui linnas. Pärnumaal enam eelistatud piirkonnad on Sauga vald ja Audru vald. Mõlema piirkonna eelisteks on Pärnu lähedus ja logistiliselt head juurdepääsuvõimalused. I poolaastal on Pärnumaal hoonestatud tootmismaadega tehtud kokku 22 ostu-müügi tehingut, neist ühtegi Pärnu linnas. Müüdud objektide keskmine hind oli ca 36 400 € (min 1 200 €, max 200 000 €) ja keskmine pindala ca 8 400 m². 2013 aasta samal perioodil tehti 48 tehingut keskmise hinnaga 45 114 € (min 215 €, max 816 000 €). Seoses üldise majanduskliima jahenemisega on vähenenud Pärnu maakonnas nõudlus lao- ja tootmispindadele.

Äripindade asukoha valikul on väga oluliseks teguriks hea nähtavus ja ligipääs. Eelistatud on aktiivse liiklusega tänavate äärsed alad, jalakäijate liikumisteede äärsed alad, samuti kaubanduskeskused, kus tekib erinevate äride vahel sünergia ning majandustulemused seetõttu soodsamal kasvupinnasel. Pärnu suuremad kaubanduskeskused on Kaubamajakas, Port Artur 1 ja 2 ning Pärnu Keskus. Kõige enam on nõutud A või A+ kvaliteediga äripinnad.

Käesoleva aasta esimeses pooles tehti hoonestatud ärimaaga 6 ostu-müügitehingut keskmise hinnaga ja 2013 aasta I poolel tehti 7 tehingut.

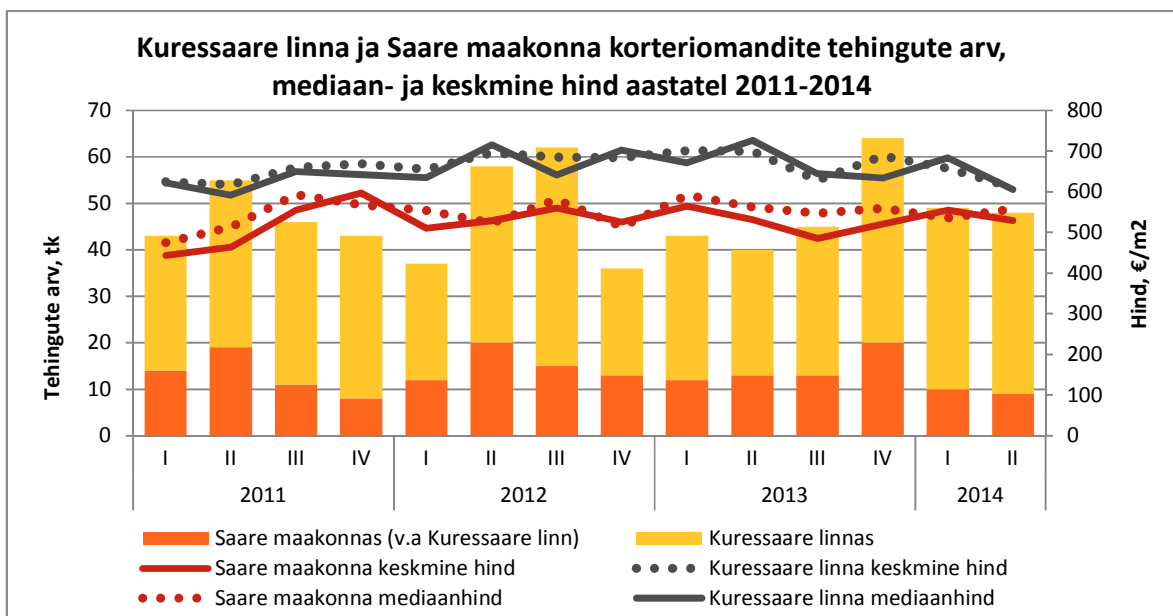
Pärnu linna keskmine äripindade üürihind on 5 €/m². Hansaport maja (Aida tn 5) üüripinnad jäävad vahemikku 5 – 6,5 €/m², Rüütli tänaval I korrus 7 – 12 €/m², II korrus 4 – 7 €/m² ja III korrus 3 – 5 €/m², Papiniidu piirkonnas Sillakeskuses 6 - 7 €/m² ja ranna piirkonnas renoveeritud pindadel 5 – 6,5 €/m². Üürihindadele lisanduvad enamasti käibemaks ja kõrvalkulud.

5 KURESSAARE JA SAAREMAA

5.1 Korteriturg

Korterid on Kuressaare linnas kõige nõutum kinnisvara ning enamuse Saaremaa korteri müügitehingutest tehaksegi Kuressaare linnas. Elamispindade turu kontekstis saame Kuressaare linna jagada piirkondadeks - kalleim piirkond on Tuulte Roosis, Merikotka ja Kotkapoja tänava ümbrus, mis piirneb Ranna tänavaga kuni Tori linnaosani ja Kuressaare linnapargi ümbrus. Elamistingimuste alusel on soositud ja hinnatud ka kesklinnas asuvad Turu tänav ning Tolli tänav (hoonestatud eeskätt ridaelamutega). Neile järgneb Pikk tänav kuni J. Smuuli tänavani ja Ida-Niidu piirkond ning sealseid korterelamud, mis jäävad keskmisse hinnaklassi.

Üldine hinnatase ja tehingumahud on viimase kolme ja poole aasta jooksul olnud stabiilsed, kuna piirkonna elatustase on jäänud sarnasele tasemele. Aastas tehakse Kuressaare linnas korteriomanditega kokku 133-135 tehingut. Kvartali keskmine hind jääb valdavalt vahemikku 655 - 701 €/m². Keskmisest madalamad on korterite ruutmeetrihinnad olnud neis kvartalites, kus tehinguid on tehtud vaid järelturu korteritega. Seega ei tulene graafiku kõikumised mitte sellest, et üldine hinnatase oleks muutunud, vaid sellest, et tehinguid uute korteritega pole tehtud. Ka 2014. aasta II kvartali keskmine ruutmeetrihind (611 m²), mis on tavapärasest hinnatasemest märkimisväärselt madalam tuleneb sellest, et antud perioodil ei ole müüdud ühtegi uusarendustes asuvat korterit.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Enim on nõutud elamispinnad renoveeritud kortermajades. Eelistatud on mugavustega keskküttega korterid, kuid nõudlus on tõusnud ka ahiküttega heas seisukorras korteritele. Samas on ahiküttega kortereid pakkumises vähe ning sageli on need halvas seisukorras ning

ilma pesuruumideta. Vähem on eelistatud elektriküttega korterid, nende müügiperioodid pikenevad ning hinnad on seetõttu pigem langevad. Ka väga halvas seisukorras korteritega on tehinguid vähem. Pigem eelistatakse osta heas korras kortereid, kuna ehitus- ja remondihinnad ning ka teenuse hinnad on märgatavalt kallinenud.

Samas on hulk inimesi, kes tegelevad remonti vajavate korterite kokku ostmisega, eesmärgiga need korda teha ning hiljem kallima hinnaga maha müüa või välja üürida. Sel eesmärgil ostetakse pigem väiksemaid 1- ja 2- toalisi kortereid, mille järgi on turul suur nõudlus. Kapitaalremonti vajavate Kuressaare linna korterite tehinguhinnad on märkimisväärselt madalamad, jäädes olenevalt sellest, kas korteris on vesi- ja kanalisatsioon olemas, ca 350-500 €/m² vahele.

Väga olulised on ka korteri ülalpidamiskulud, mistõttu on ostja jaoks määrav kortermaja seisukord ja laenu haldamine. Saare maakonnas on suurim nõudlus 2-toalistele ja 3-toalistele keskküttega korteritele. Maa-ameti tehinguandmetest on näha, et ka 2014. aasta esimesel poolaastal on enim müüdud just 2- ja 3- toalisi kortereid, 1-toalisi ning 4- ja enama toalisi ning ridaelamubokse on müüdud poole vähem.

Kuna Kuressaare linna elanikkond on vananev, siis on suur nõudlus ka 1- ja 2- toaliste heas seisukorras korterite järele, mis jäävad madalamatele korrustele ning mille ülalpidamiskulud on madalad. Selliseid kortereid on aga pakkumises vähe ja seetõttu tehingustatistikat vaadates see tendents välja ei tule. Sageli ollakse nende eest valmis maksma ka keskmisest kõrgemat hinda. Samuti on märgata huvi kasvu eriprojektiga korteritele – seejuures on oluline elamispinna eripärasus, mitte luksus.

Varasemast rohkem on 2014. aasta esimesel poolaastal tehinguid tehtud ka 4-toaliste korteritega, sest Kuressaare linnas on keskmises hinnaklassis elamuid pakkumises harva ning uuemad majad on sageli noorte perede jaoks liiga kallid.

Tabel 8. Järelturu korterite sihtgrupp, nende ootused ja finantseerimine Kuressaare linnas.

Korter	Peamine sihtgrupp	Finantseerimine/eeldatav müügiperiood turuhinna juures
1-toaline ja väiksem 2-toaline korter	Pensionärid – otsivad esimesel ja teisel korrusel paiknevaid pindalalt väikesi heas seisukorras kortereid, mille ülalpidamiskulud on madalad. Eelistatud on keskküttega korterid, kuid sobib ka ahiküte. Oluline on toidupoe lähedus, autot mitte omavate klientide puhul ka bussipeatus.	Omafinantseering (eelnevate säästude või suurema pinna müügist saadud rahaga). Müügiperiood ca 1-2 kuud
	Investorid – otsivad madala hinnaklassiga remonti vajavaid kortereid, mida korda teha ja kallima hinnaga maha müüa või välja üürida. Kesklinna ja lossipargi vahetusse lähedusse ostetakse suvekortereid.	Enamasti omafinantseering, vahel pangalaenuka. Müügiperiood ca 1-2 kuud.
Suurem 2-	Väiksemad pered või peret planeerivad noored	Enamasti pangalaenuka.

toaline või 3-toaline korter

– noored, kes soovivad vanemate juurest kolida omaette pinnale. Oluline on hind, jälgitakse, et pood, lasteaed ja kool oleksid lähedal.

Müügiperiood ca 3-6 kuud.

4-ja enama toaline

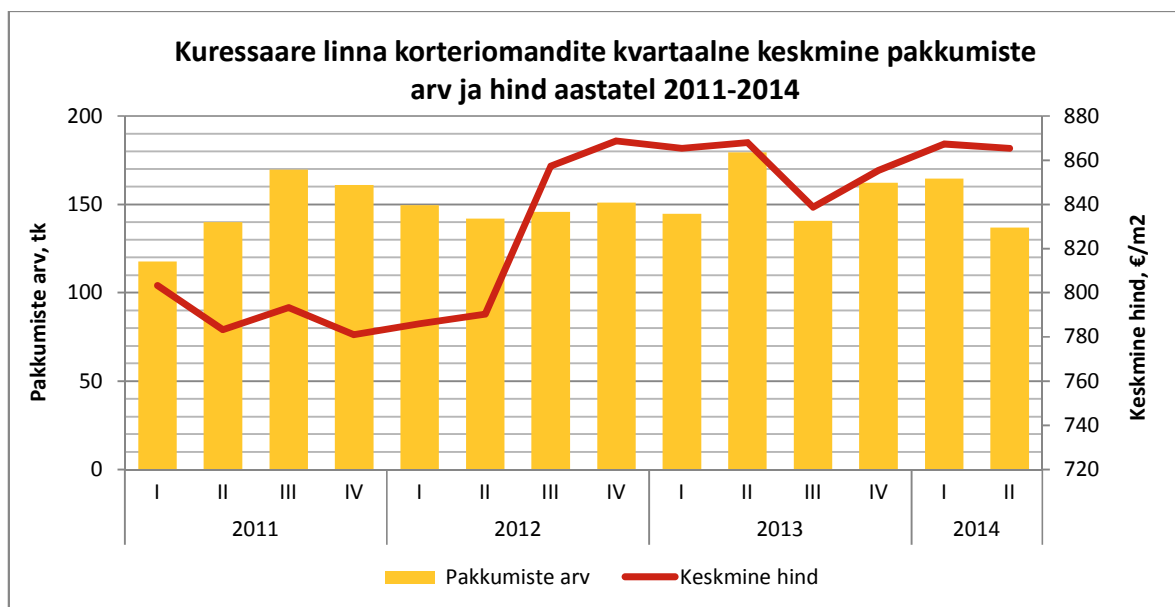
Mitmelapselised pered – pered, kellel pole piisavalt rahalisi vahendeid maja soetamiseks linna, kuid kes ei soovi ka maale elama minna, sest töökohad on linnas.

Enamasti pangalaenuga.

Müügiperiood ca 3-6 kuud.

Turul on piisavalt kindlate soovidega ostuhuvilisi, kes aktiivselt müügisolevaid kortereid vaatamas käivad, kuid ostuotsuseid tehakse pika otsimise peale siiski vähem. Seda ka tulenevalt asjaolust, et tihti ei ole sobivaid objekte sobivas hinnaklassis, mistõttu otsustamisperiood pikeneb. Suuremad hinnakäärid on korteritel, mis asuvad vanemates kaasajastamist vajavates puitmajades, kus küttekolded on amortiseerunud. Viimaste aastate jooksul on märgata, et nõudlus sellistele elamispiindadele on vähenenud ja ka tehingute arv tagasihoidlikum. Põhjuseks võib tuua hoonete ja korterite halba seisukorda, küttekollete remondivajadust ja puuduvaid pesemisvõimalusi.

Kuulutusteportaali kv.ee andmetel on Kuressaares müügis olevate korterite arv olnud laias laastus stabiilne, üksikute lühikeste perioodidega, mil pakkumisi on oluliselt lisandunud. Allolevast graafikult joonistub hästi välja see, kuidas inimeste kindlustunne on suurenenud. Ollakse valmis kõrgema hinnaga müües pigem ootama, kui väga madala hinnaga kinnisvara käest ära andma.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Saare maakonna valdades asuvate korteritega toimub vähe tehinguid. Võimalusel kolitakse elama linna, kuna maapiirkondadesse jääb järjest vähem töökohti. Väljaspool Kuressaaret ostetakse kortereid peamiselt veel Aste alevikku (9 km Kuressaarest), Salme alevikku (18 km Kuressaarest) ja Valjala alevikku (23 km Kuressaarest), muudes piirkondades on tehinguid vähe ning hinnad on väga madalad. Eelpool välja toodud piirkondi eelistatakse seetõttu, et

sealne korterite hinnatase on tunduvalt madalam kui linnas, neis on säilinud peamised teenindusasutused ning need asuvad Kuressaarele piisavalt lähedal, et sealt iga päev linnas tööl käia. Saare maakonna kõigis omavalitsustes (va. Kuressaare linnas) on 2014. aasta esimesel poolaastal korteriomanditega tehtud kokku vaid 19 tehingut keskmise ruutmeetrihinnaga 163 €.

Prognoos: korterite hinnatase ja tehingumahud 2014. aastal ei muutu (max hinnatõus 5%). Lisandub 1-2 väiksemat korterelamut.

5.1.1 Uued korterid

Üha enam tuntakse huvi uusarenduste vastu. On hulk (peamiselt keskealisi) inimesi, kes sooviksid oma praeguse 80-ndatel või 90-ndatel ehitatud kortermajas asuva korteri maha müüa ning selle asemele uue ökonoomsema elamispinna osta. Hetkel on pakkuda uusi kortereid vaid Merikotka tänaval, mida paljud peavad kaugeks ja hinnaklassilt kalliks, ning peagi on lisandumas korterid ka Garnisoni tn 4 majas. Uute korterite hinnad sõltuvad asukohast ja materjalidest. Välismaalaste osakaal ostjate hulgas on teisejärguline.

Merikotka tn 9 majas on kokku 14 korterit (neist seitse 2-toalised, kuus 3-toalised ja üks 4-toaline) pindalaga 48,3-97,4 m². Müüdud on 7 korterit (Maa-ameti tehingustatistikast on neist läbi käinud 6), mille tehinguhinnad on olnud vahemikus 946 - 1 247 €/m². Veel müümata korterite hinnad on keskmiselt 1 385 €/m².



Merikotka tn 9 uus korterelamu



Renoveeritud korterelamu Garnisoni tn 4

Garnisoni tn 4 kortermaja näol on tegemist põhjalikult renoveeritud ajaloolise Kesklinna hoonega. Maja valmib lõplikult 2014. aasta septembriks, kuid kortereid saab juba eelbroneerida. Majas on kokku 6 korterit (3-toalised), mille pindalad jäävad vahemikku 51-66 m². Ruutmeetri müügihinnad on vahemikus 1 684,21 – 2 333,33 €/m².

Lähiajal on valmimas või planeeritakse ehitama hakata ka teisi väiksemaid 6-12 korteriga korterelamuid, suuremaid korterelamuid planeeritud ei ole. Kuressaare linnas on alatatud ja välja andnud veel mitmeid detailplaneeringuid kortermajade püstitamiseks, kuid kui paljud neist realselt töösse lähevad, ei ole senini veel kindel. Palju sõltub sellest, kui hästi läheb juba olemasolevate arenduste müük, millise hinnaga leitakse ehitajad ning kas linn kavandatud kortermajade planeeringud kinnitab.

5.1.2 Üüriturg

Kuressaare linnas on nõudlus üürikorterite järele suurem kui pakkumine, mistõttu on ka siinne hinnatase arvestades piirkonna palgataset, küllaltki kõrge. Üldjuhul on üürijateks nooremad perekonnad, kes ei ole veel ostmiseks sobilikku korterit leidnud või üürnikud, kellel ei ole veel piisavalt vahendeid endale oma korteri soetamiseks. Samuti soovitakse üürikortereid töölistele või pikemaks ajaks Saaremaal peatuvatele välismaalastele. Samuti on üks sihtgruppidest maalt linnas tööl käivad inimesed. Suveperioodil kasutatakse aktiivselt ka külaliskortereid. Külaliskorterite puhul on eelistatud kesklinna ja lossipargi piirkonnas asuvad heas korras korterid.

Kuna nõudlus on suurem kui pakkumine, siis leiavad korterid sageli üürniku ilma avaliku pakkumiseta. Pikemaks ajaks välja üüritavate korterite hinnatase jääb, olenevalt seisukorrast, kivimajades üldiselt vahemikku 180-250 €/kuu ning vanemates puumajades peamiselt vahemikku 100-150 €/kuu.

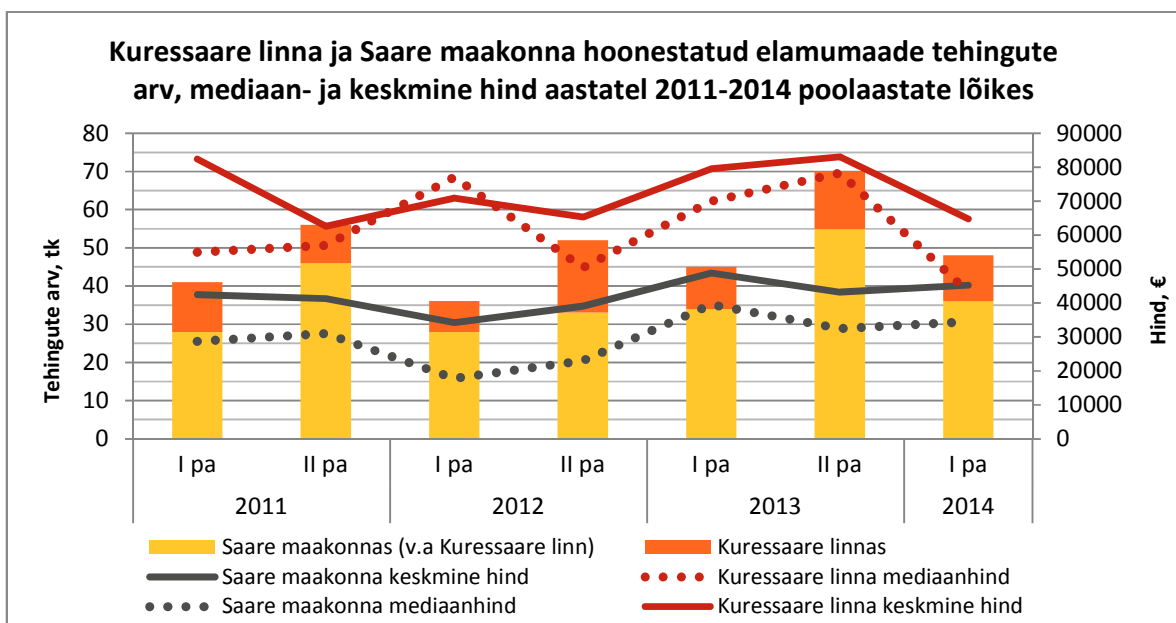
5.2 Elamud

Saare maakonna ja Kuressaare linna kinnisvaraturu elamute sektoris on pärast kriisi tehingute aktiivsus pidevalt kasvanud, tehingute arv ja elanike huvi kinnisvara soetamise vastu on tõusnud. Seejuures suurim maht ja aktiivsus ongi Kuressaare linnas (20-30% kõikidest hoonestatud elamumaa tehingutest) ning selle lähiümbruses.

Kuna elamud, milledega viimastel aastatel on tehinguid tehtud, on väga erinevad, siis on raske võrrelda hindade muutumist. Võttes siiski aluseks Maa-ameti tehingute statistika, selgub, et viimase kolme aasta Kuressaare linna elamute keskmine hind on püsinud üldiselt stabiilne. Saaremaa eelistatuim elamute piirkond on Kuressaare linn (eriti kesklinn ja rannäärne elamurajoonide piirkond). Samuti eelistavad ostjad Kuressaare linna lähedasi asulaid ja uuselamupiirkondasid.

Inimeste kindlustunne on kasvanud ning ollakse valmis elamuid soetama. Kui 2011.a osteti rohkem madalama hinnaklassi varasid – enamik tehinguid hinnatasemel kuni 60 000 €, siis viimasel kolmel aastal on tehinguid tehtud üsna ühtlaselt igas hinnaklassis ja tehinguid enam kui 100 000 € maksvate varadega on olnud mitmeid. 2014. aasta näitab jätkuvat tehinguaktiivsuse ja huvi kasvu, kuid keskmine hind on mõnevõrra langenud.

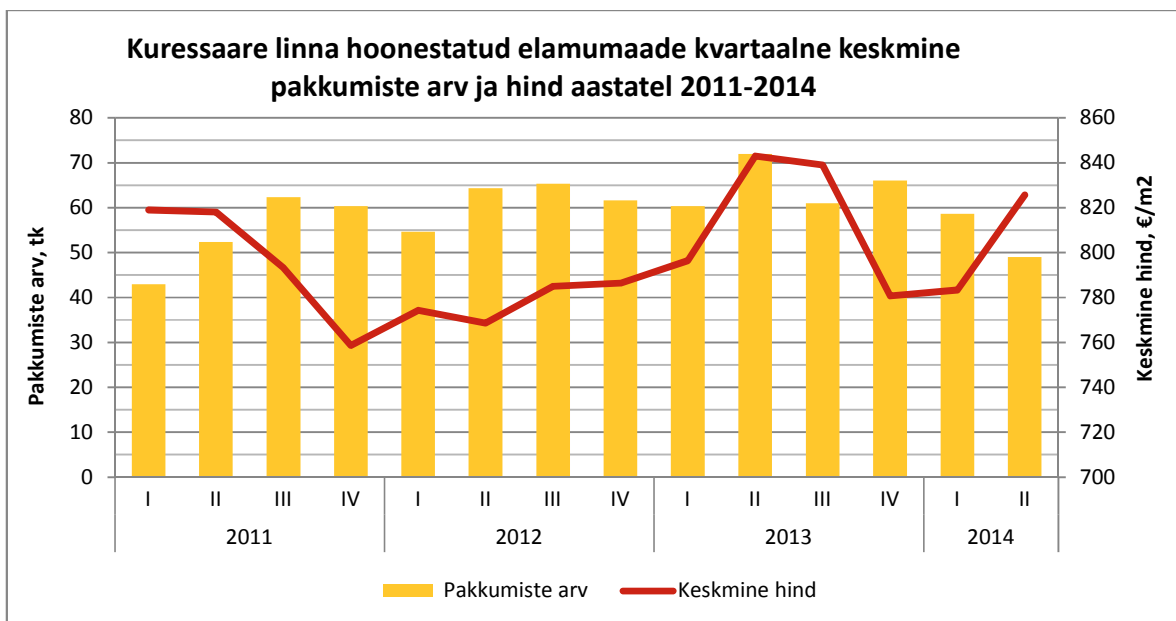
Majade hinnad sõltuvad eelkõige asukohast, seisukorrast ja suuruselt. Elamuturul on eelistatud rahuldavas või heas korras vanemad elamud, mille keskmine hinnatase on vahemikus 45 000–75 000 €. Remonti vajavate elamute hinnatase jääb enamasti 35 000–45 000 euro piiresse ning uute ja väga heas korras elamute hinnatase on 90 000–130 000 eurot. Eelistatum suurus majadel on 120-150 m², väga suurte (enam kui 250 m²) majade järele on nõudlus madal. Müüjate hinnaootused on varasemate aastatega võrreldes langenud, kuid need on siiski tegelikelt ostuhindadest tunduvalt kõrgemad. Saavutatud on teatav rahaline kindlustunne ja otsene vajadus müüa puudub. See on ka põhjuseks, miks paljud pakkumishinnad on reaalsest turuhinnast märkimisväärselt kõrgemad.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudluse Kuressaare linna majade järele kujundab peamiselt kohalik elanik. Praegusel hetkel võib nõudlust pidada keskmiseks. Majade müügiperioodid on õigesti hinnastatud objektidel kuni pool aastat. Need majad, mis on müügis ebamõistlikult kõrge hinnaga, ei pruugi ostjat leida ka mitme aasta jooksul. Hinna korrigeerimine turuolukorrale ja nõudlusele vastavaks on taganud ka müügiedu.

Elamute müügipakkumiste hulk on viimastel aastatel olnud suhteliselt stabiilne. Kuressaare linnas on stabiilselt pakkumises umbes 60 elamut. Pakkumiste arv on 2014. aasta alguses mõnevõrra vähenenud. Lähiajal pole näha uute elamute olulist turule lisandumist, pigem renoveeritakse vanu hooneid.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

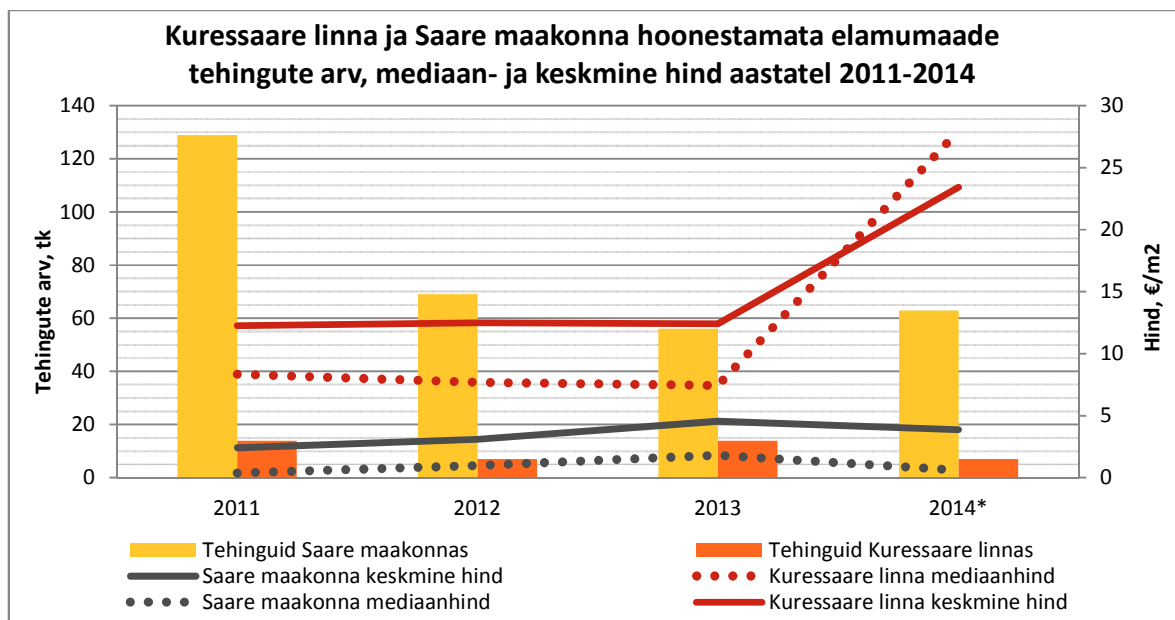
Maakonnas on eelistatumad suuremad keskused ja nende lähedased piirkonnad. Kesise infrastruktuuriga või sotsiaalobjektidest ja teenindusasutustest kaugale jäävate piirkondade järele on nõudlus väga madal. Väljaspool Kuressaaret ja selle lähiümbrust on hinnatud hoonestatud kinnistud, mis jäävad Kuressaarest kuni 20 km (enamasti Kaarma või Pihla vallas) kaugusele või rannaäärsesse piirkonda. Kuressaarest kuni 20 km kaugusele jäävate elamute hinnad jäävad üldiselt vahemikku 25 000 – 45 000 €. Kaugemal asuvad eramute tehinguhinnad on valdavalt vahemikus 10 000 – 35 000 €. Viimastel aastatel üha enam populaarseks saanud rehielamu tüüpi vanade talukomplekside, mida endale suvilateks renoveeritakse, hinnad jäävad enamasti alla 20 000 €. Oma veepiiriga hoonestatud kinnistute hinnad on kõrgemad.

Prognoos: elamute hinnad jäävad 2014. aastal varasemaga samale tasemele. Tehinguaktiivsus mõnevõrra tõuseb (max 8-10%)

5.3 Krundid

Viimastel aastatel on Saare maakonnas huvi elamukruntide vastu suurenenud. Seda peamiselt seetõttu, et pakkumises pole piisavalt sobilikke (planeering ei sobi või on suurus ebasobiv) valmis elamuid või on nende hinnad liiga kõrged. Eelistatud on Kuressaare linnas või sellest maksimaalselt 10-15 km raadiuses paiknevad kinnistud. Lisaks neile kaugemale jäävad krundid, mis osaliselt piirnevad merega ja kust läbi ei jookse ühiskasutatavat teed.

Kuna liitumistasud on suhteliselt suured, olles mõnikord isegi kõrgemad kui ostetava maatüki hind, siis lähivad paremini müügiks need hoonestamata kinnistud, kus elektriliitumised on tehtud ning need, kus krundi piirini on toodud tsentraalse vee-ja kanalisatsioonitrassid.

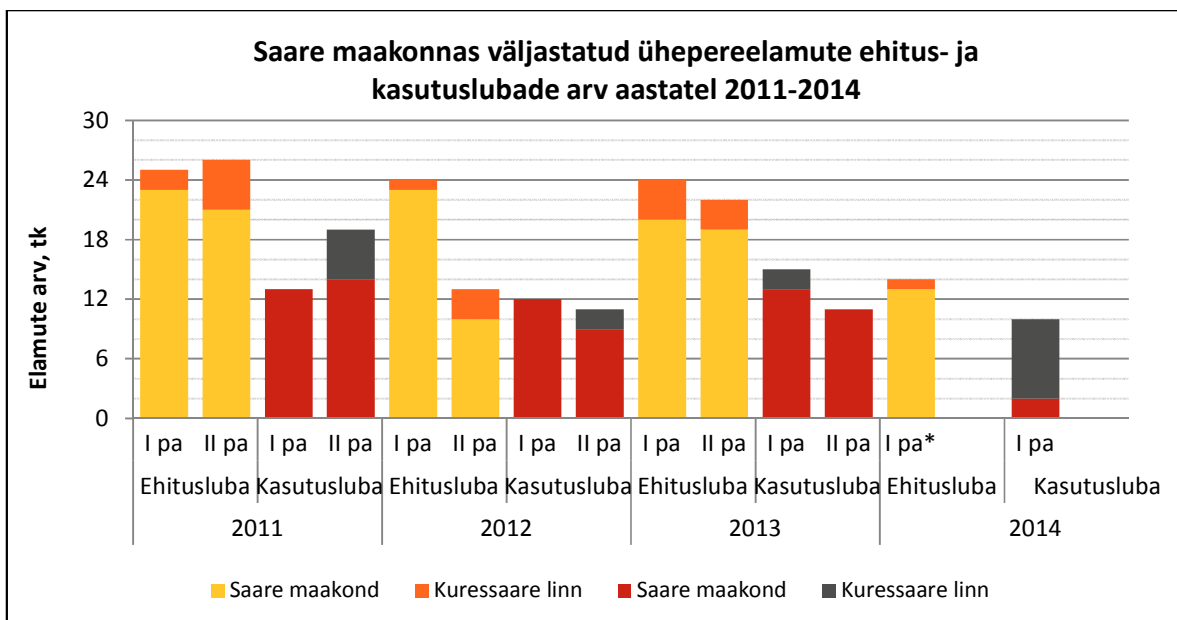


Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

* 2014.a. andmed on olemas vaid esimese poolaasta kohta

Elamumaadega tehakse tehinguid, võrreldes mõne aasta taguse ajaga, märgatavalt vähem. See on tingitud peamiselt asjaolust, et maade ostmiseks, ilma lisatagatiseta, pangad laenu ei anna. Viimasel ajal on näha väiksemat huvi tõusu linnalähedaste kruntide osas, millel on kommunikatsioonid olemas, samuti otsitakse elamuehituseks sobivaid kinnistuid Kuressaare linnas. Kuressaare linna elamumaade tehinguhinnad on aasta esimeses pooles märkimisväärselt tõusnud, kuid pikaajalist tõusutendentsi näha ei ole.

Kuressaarest rohkem kui 15 km kaugusel asuvate kruntide järgi on nõudlus madal. Hindade osas on käesoleva aasta esimene pool Saare maakonnas näidanud langust, samas kui paar varasemat aastat hinnad pigem tõusid. Vaadates praegust seisu jäävad elamumaade hinnad sel aastal ligikaudu 2012. aasta tasemele. Lähiajal hindade ja tehingumahtude osas suurt tõusu näha ei ole. Müüjate ootused hinnale on langenud ning valmidus müüa on kasvanud. Viimase kolme kvartalijooksul on lisandunud suur hulk uusi pakkumisi.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Kuressaare Linnavalitsus ja Domus Kinnisvara

Ehitus- ja kasutuslubade arv on jäänud Saare maakonnas sel aastal üldjoontes 2012. aasta tasemele. Tõusu on näha vaid Kuressaare linnas välja antud kasutuslubadel. Samas on vastavad näitajad pigem hüplikud ning selle alusel mingit paikapidavat järeldust teha ei saa.

Prognoos: elamute hindade tõusu lähiajal ei prognoosi, hinnad jäävad samale tasemele.

5.4 Ärikinnisvara

Kuressaares ja Saaremaal tervikuna ei ole tootmispindade müügi- ega üüriturgu välja kujunenud. Valdavalt on hooned omakasutuses. Äripindade poolt annavad turul tooni kaubandus- ja büroopinnad. Kaasaegsete hoonete ostu-müügi ja üüripakkumisi on väga vähe ja enamus objekte on vanemad lao- ja tootmishooned /-kompleksid. Tootmispindade turg ei ole väljakujunenud põhjusel, et praamiühenduse tõttu ei ole võimalikele tootjatele piirkond piisavalt atraktiivne. Kohalik turg on liiga väike, et Saaremaale tootmisettevõtet rajada. Selle

tulemusel on kohalik tootmisettevõtete turg stabiilne ja väheaktiivne. Positiivse koha pealt võib kindlasti märkida kohaliku ja kvaliteetse tööjõu olemasolu.

Kuressaare tootmispindade turgu võib üldjoontes võrrelda teiste Eesti väikelinnadega. Kahjuks aga ei saa isegi kogu Eesti ulatuses rääkida konkreetsest väljakujunenud hinnatasemest. Enamus müügiobjektidest on endised nõukogudeaegsed ehitised, mis on füüsiliselt või siis funktsionaalselt amortiseerunud. Sarnaste objektide ja ka heas korras olevate tootmiskomplekside puhul saab määravaks nende multifunktsionaalsus. Samuti on oluline tootmise muutmise puhul võimalikult väike investeering. Maapiirkondades paiknevad tootmispinnad on atraktiivsed ennekõike juhul, kui nende maksumus jääb oluliselt alla uue hoone ehitusmaksumusele või suuremate linnade lähedal paikneva tootmisotstarbelise kinnisvara hinnatasemele ning läheduses on piisavalt tööjõudu.

Maa-ameti statistika järgselt on Saaremaal vahemikus 01.01.2011-30.06.2014 teostatud hoonestatud tootmismaa 72 tehingut ja keskmine tehinguhind oli 59 059 eurot (max 930 000 eurot). Kokkuvõtvalt võib öelda, et viimasel kolmel aastal on tehingute arv ja hinnad püsinud stabiilsed (kiirem hinnalangus toimus 2007.a teisest poolest kuni 2009.a alguseni, 2009.a algusest hinnalangus pidurdus). Näiteks 2009.a toimus Saaremaal hoonestatud tootmismaa 33 tehingut ja tehingu keskmine hind oli 19 868 eurot.

Võrreldes linnadega on tootmisel järgmised eelised – maa odavam soetamismaksumus ja madalamad tööjõu kulud. Nõudlus Saaremaa tootmis- ja laohoonete vastu on keskmisest madalam. Enam nõutud on väiksemad tootmis- ja laohooned. Ostjateks on valdavalt kohalikud ettevõtted ja kallimaid objekte ostavad eelkõige suuremad kohalikud ettevõtted ning välisettevõtted, kes soovivad tootmisega tegeleda Saaremaal. Valdavalt ostetakse objekte omakasutusse ja üüriturg praktiliselt puudub. Madalama nõudlusega on halvas seisukorras ja kasutusesta hooned.

Üüriturg on välja kujunenud kaubandus ja teeninduspindadel, müügitehinguid toimub harva. Kõrgema hinnaga on üüripinnad, mis jäävad nn kesklinna ringi ümber, Lossi tänavale ja



Kuressaare linna eelistatuid kaubandus- ja teeninduspindade piirkond

Tallinna tänava algusesse. See on põhiline turistide marssruut ja seetõttu on enamus kaubandus- ja teenindusettevõtteid koondunud just sellesse piirkonda. Sealne hinnatase on umbes 10-12 €/m²+ käibemaks. Sellest kaugemale jäävate üüripindade hind langeb järsult, olles umbes 4 €/m²+ käibemaks. Büroopinnad jäävad väljaspool välja toodud eelistatud ja kallimat piirkonda umbes 3,2 €/m²+ käibemaks.

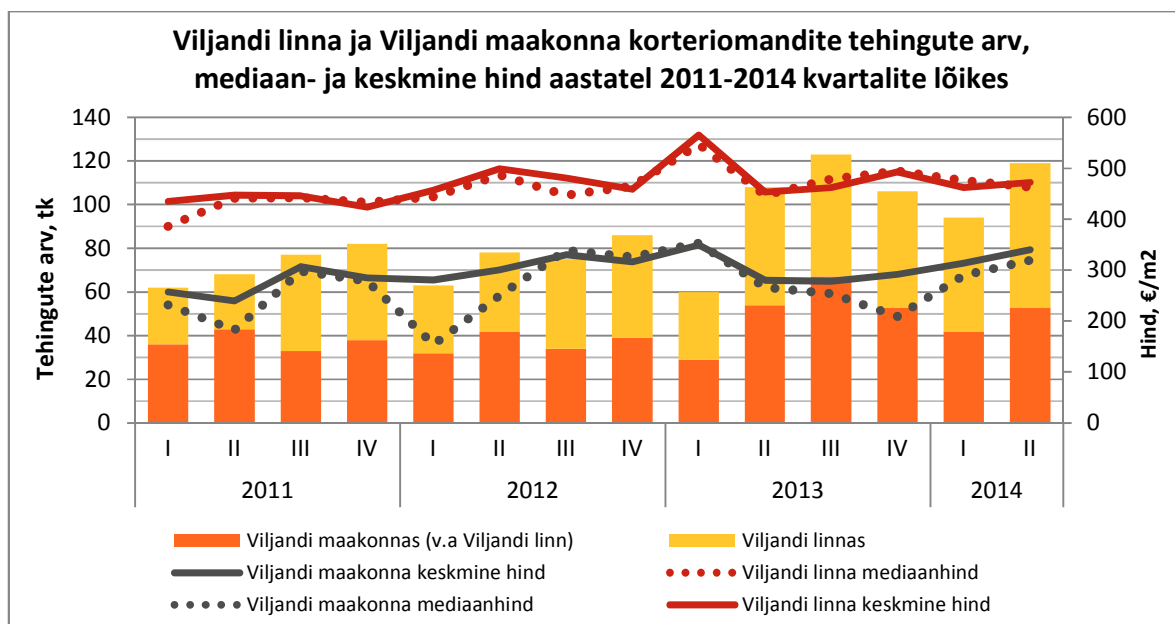
Prognoos: 2014.a. hinnamuutusi ei prognoosi.

6 VILJANDI JA VILJANDIMAA

6.1 Korteriturg

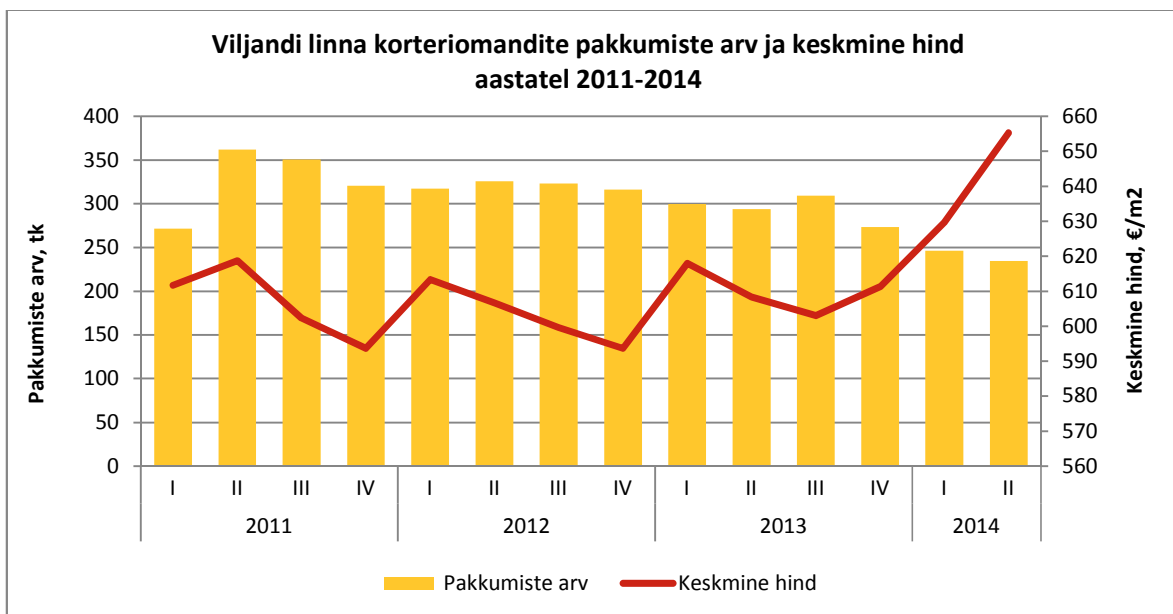
Viljandi linnas ja maakonnas on kõige nõutum kinnisvara liik korteriomandid. Üldine korterite hinnatase pole piirkonnas oluliselt kasvanud, sest ostujõud on siiski tagasihoidlik. Viimastel aastatel on tõusnud tehingute arv stabiilselt, ulatudes 2014.a. II kvartalis 66 tehinguni (2013.a. samal ajal teostati 54 tehingut, 2012.a. 36 tehingut). Turul eelistatakse üldiselt mugavustega kortereid. Ahiküttega korterite järgi on huvi kasvanud, tulenevalt üha kallinevatest keskküttekuludest, kuid tehingute arv on siiski aastaid sarnane püsinud. Pesemisvõimaluseta korterite järele on üldine nõudlus madal. Kõrgemalt on nõutud remonditud korterid, tugevat remonti vajavate korterite järele tuntakse huvi vaid väga madala hinna korral. Seetõttu on enamik tehinguid tehtud pigem paremas seisukorras korteritega.

Keskmine hind on juba paar aastat olnud üsna samal tasemel, jäädes vahemikku 450 – 500 €/m². 2013. aasta I kvartal eristub tavapäratult kõrge keskmise hinnaga (565 €/m²) ja IV kvartal oli samuti kõrgem, kuid see oli põhjustatud mitmest kõrge hinnaga elamispinna tehingust (hinnad üle 1000 €/m²). Üldjoontes on keskmine hind mugavustega korteritel ühtlaselt tõusev. Maakonnas on nõutumad piirkonnad Viljandi linnaga piirnevad või linnast ca 5-10 km kaugusel paiknevad suuremad keskused (Viiratsi alevik, Ramsi alevik, Vana-Võidu küla). 2013.a. lõpus moodustati Viljandi vald, kuhu kuuluvad endised Pärsti vald, Paistu vald, Viiratsi vald ja Saarepeedi vald (kõik piirnesid Viljandi linnaga). Viljandi vallas teostati 2014.a. I poolaastal 30 tehingut (neist 4 Viiratsi alevikus), keskmine hind oli 247 €/m² (mediaanhind 229 €/m²). Maakonna statistika ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid teostatakse vähe.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Korterite pakkumiste arv on alates 2012.a. II kvartalist langenud. 2 aastaga on korterite pakkumiste arv vähenenud 274 võrra. Pakkumiste keskmine hind on püsinud üsna stabiilsena ca 600 €/m² ringis. 2014.a. II kvartalis on pakkumiste keskmine hind tõusnud, mis on ilmselt tingitud pakkumiste arvu vähenemisest. Pakkumishinnad on enamasti tegelikest ostumüügihindadest ca 10-20% kõrgemad.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Rohkem nõutakse kortereid Männimäele Viljandi järve poolsesse uuematesse korterelamutesse (rajatud 1990.a.-tel) ja Paalalinna Paala järve lähiumbrusesse. Huvi Uueveski ja Kivistiku piirkonnas asuvate korterite järgi on püsinud stabiilsena, nõudlus pole kasvanud peamiselt seetõttu, et piirkonnas on valdavalt ahiküttega korterelamud. Viimasel poolaastal on kasvanud huvi korterite ostuks investeerimise eesmärgil, tulenevalt üürimise aktiivsusest. 2014.a. teiseks poolaastaks prognoosime 2-ja väiksemate 3-toaliste korterite mõõdukast (kuni 10%) hinnatõusu. Turuväärtusest kõrgema hinnaga ostetakse kortereid kliendi jaoks olulise lisandväärtuse tõttu. Enamasti on selleks uus korterelamu, Viljandi järve, Paala järve või terviseradade lähedus, kindla sooviga korrusel paiknemine jms. 2014.a. esimesel poolaastal on kasvanud vara soetamine omafinantseeringuga. Viljandi linna pole viimase 2 aasta jooksul ehitatud juurde ühtegi uut korterelamut, kuid nõudlus uute korterite järgi oleks kõrge. Tehinguid teostatakse järelturu korteritega.

JÄRELTURU KORTERID:

1-toalised: nõudlus on esimesel poolaastal kasvanud suuremate 1-toaliste korterite vastu. Seda põhiliselt seetõttu, et sobilikke 2-toalisi pole pakkumises. Oluline, et oleks keskküttega, pesemisvõimalusega ja enamasti rõduga. Nõudlus madalamatel korrustel asuvate korterite järgi on kõrgem (eelkõige 1 ja 2 korrus), 4 ja 5 korruse korterid liftita majas on vähelikviidsed. Ostjateks on peamiselt vanemad inimesed, kes on oma linna-või maamaja või suurema korteri müünud ja soovib vanaduspõlve nautida mugavalt. Enamasti toimub ost omafinantseeringuga. Hinnatase oli 2014.a. I poolaastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 10-30 m² (teostatud 16 tehingut) 409 €/m², mediaanhind 468 €/m², keskmine

korteri suurus oli 24 m². Kortrite, mille üldpind jäi vahemikku 30-41 m² (teostatud 27 tehingut) 511 €/m², mediaanhind 528 €/m², keskmine korteri suurus oli 36 m². Müügiperiood turuhinnaga korteril on ca 2 kuud.

2-toalised: Kõige nõutumad korterid. Eriti nõutud on keskmises seisukorras, kuid renoveeritud san.ruumidega korterid keskküttega korterelamus ja 2-4 korrusel. Nõutum hinnatase on 20 000-25 000 eurot. Ostjateks on põhiliselt noored inimesed, kes soovivad alustada iseseisvat elu. Enamasti toimub ost pangalaenuga. Hinnatase oli 2014.a. I poolaastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 41-55 m² (teostatud 30 tehingut) 444 €/m², mediaanhind 432 €/m², keskmine müüdud korteri suurus oli 48 m². Müügiperiood turuhinnaga korteril on ca 1-2 kuud.

3-toalised: nõudlus on viimased paar aastat püsinud stabiilsena. 5ndal korrusel liftita majas asuv korter on vähem nõutud ja eeldab tavapärasest pikemat müügiperioodi. Ostjateks on noored pered, kelle maksevõime ei luba eramut soetada või kes eelistavad korterit elamule. Hinnatase oli 2014.a. I poolaastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 55-70 m² (teostatud 20 tehingut) 515 €/m², mediaanhind 525 €/m², keskmine müüdud korteri suurus oli 63 m². Müügiperiood on turuhinnaga korteril ca 3-4 kuud.

4-toalised: nõudlus on madal, hinnatase on sarnane 3-toaliste korteritega. Madal nõudlus on tingitud asjaolust, et korteri ülalpidamiskulud on kõrged. Enamasti kolitakse pere suurenedes 3-toalisest korterist oma majja või ridaelamuboksi. Ostjateks on valdavalt inimesed, kes eelistavad korterit elamule. Hinnatase oli 2014.a. I poolaastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 70-250 m² (teostatud 25 tehingut) 449 €/m², mediaanhind 444 €/m², keskmine müüdud korteri suurus oli 91 m². Statistika sisaldab ka korteriomandina registris olevaid ridaelamubokse. Müügiperiood on enamasti ca 4-6 kuud.

6.1.1 Uued korterid

Uuemad elamud on rajatud Viljandi kesklinna 2012.a. Arkaadia Aed 5 ning Väike-Turu tn 8a. Elamute I korrustel asuvad äripinnad ja kõrgematel korrustel korterid. Arkaadia Aed 5 elamus asub 1 eluruum, kaalutud energiaeerikasutuse klass on A. Väike-Turu tn 8a elamus asub 4 eluruumi (neist kolm 2-toalised, üks 3-toaline läbi kahe korruse), kaalutud energiaeerikasutuse klass on B. Valmis korterid on pakkumises hinnaga ca 1500 €/m², siseviimistluseta korterite tehinguhinnad on jäänud vahemikku 920-1000 €/m².

Kliendid on hästi omaks võtnud Tallinna tn 59 elamu, mis rajati 2009.a. Sealsed korterid on juba ka järelturul ja nõudlus on kõrge. Elamus asuvad valdavalt 3-toalised korterid läbi 3 korruse ja eraldi sissepääsudega. Üksikud korterid paiknevad ühel tasapinnal. Elamus on kokku 12 korterit. Kortrite hind on jäänud vahemikku 600-850 €/m². Hind sõltub viimistlustasemest.



Väike-Turu tn 8a korterelamu

Uuem renoveeritud korterelamu asub Viljandi kesklinnas aadressil Lossi 35. Korterite müügiga alustati 2013.a. teisel poolaastal ja huvi on kõrge. Hinnatase sõltub viimistlusastmest. Siseviimistluseta korterite hind on ca 800 €/m², viimistlusega korteritel jäänud vahemikku 900-1200 €/m². Tegemist on ajaloolise hoonega, kus korteritel on kõrged laed ja restaureeritud on võimalikult palju vanu elemente. Nõudlus on kõrgem seetõttu, et korterites on reguleeritav keskküttesüsteem, mida enamikes kesklinna majades pole. Lisaks on korterites restaureeritud ahjud ja kaminad, seega on kütmiseks mitu varianti. Hoones on kokku 25 korterit ja 5 äripinda.



Renoveeritud korterelamu Lossi tn 35

A.Maramaa pst 14a alustati korterelamu rajamist 2006.aastal. Elamusse on planeeritud 12 korterit, kuid ehitus on peatatud ja korterid välja ehitamata (vaheseinad puuduvad, küttesüsteem rajamata jne).

6.1.2 Üüriturg

Üüriturg on aktiivsem enamasti suve keskaigas enne sügisest kooliperioodi. Viljandis asuv Tartu Ülikooli Kultuuriakadeemia on üsna populaarne ja õppima tullakse kõikjalt üle Eesti. Üürikorterite hinnatase on püsinud stabiilsena, jäädes 150-200 euro piiresse. Väga heas seisukorras korterite eest ollakse nõus maksma ka kuni 250 €/kuus. Üürisummale lisanduvad enamasti kommunaalkulud. Nõutumad on 2-3-toalised korterid, eelistatakse mugavustega (keskküttega) korterit. Nõudlus ületab pakkumist.

6.2 Elamud

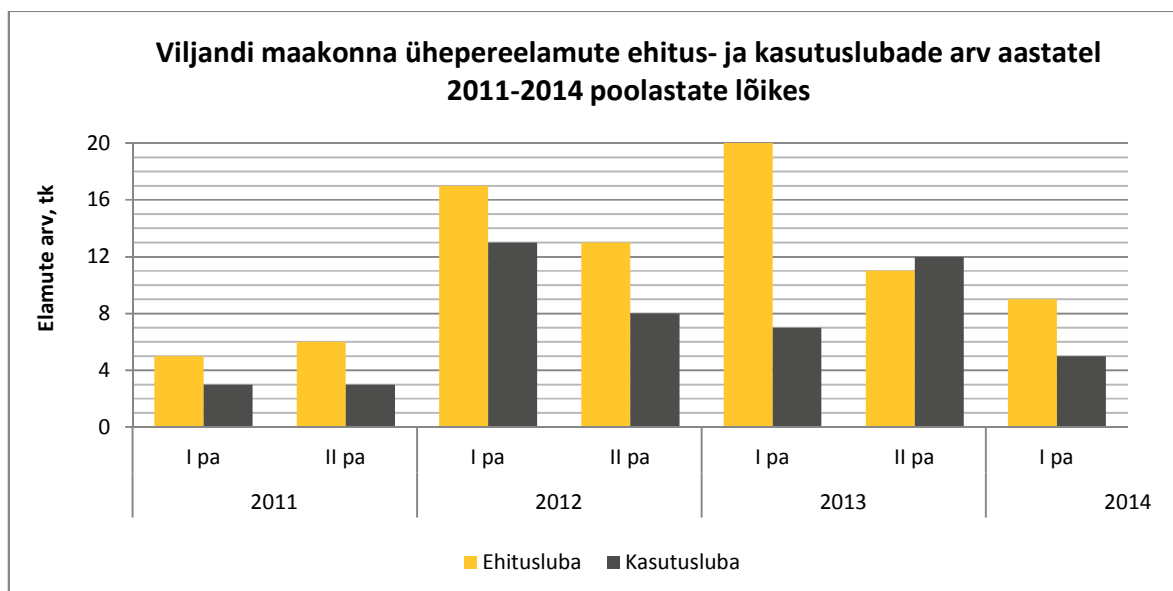
Viljandi maakonnas ja linnas on elamutega teostatud tehingute arv viimasel aastal stabiilselt tõusnud. Seejuures suurim maht ja aktiivsus on Viljandi linnas (20-30% kõikidest hoonestatud elamumaa tehingutest) ning selle lähiümbruses (kuni 10 km kaugusel). Kuna elamud, milledega viimastel aastatel tehinguid on tehtud, on väga erinevad, siis on raske võrrelda hindade muutumist. Võttes siiski aluseks Maa-ameti tehingute statistika, siis selgub, et viimase kolme aasta Viljandi linna elamute keskmine hind on püsinud stabiilne. 2014.a. I poolaastal oli Viljandi linna hoonestatud elamumaa keskmine hind 42 600 eurot, mediaanhind 44 000 eurot (teostati 23 tehingut), keskmine kinnistu suurus 707 m². 2013.a. samal ajavahemikul oli keskmine hind 48 400 eurot, mediaanhind 54 000 eurot (teostati 29 tehingut), keskmine kinnistu suurus 1033 m². Viljandimaa eelistatuim elamute piirkond on Viljandi linn. Samuti eelistavad ostjad Viljandi linna lähedasi asulaid ja uuselamupiirkondi. Enamik tehinguid tehakse Viljandi linna elamutega, teiste maakonnas asuvate linnade elamute tehingute mahud on väikesed. Inimeste kindlustunne on kasvanud ning ollakse valmis rohkem elamuid soetama.

Tabel 9. Viljandimaa hoonestatud elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Viljandi maakond	Viljandi linn	Viljandi vald	Karksi-Nuia linn	Tarvastu vald	Halliste vald	Abja-Paluoja linn
2013	I	78	29	14	2	7	6	4
	II	105	32	22	6	7	5	5
2014	I	89	23	21	7	6	4	5

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Linnas eelistatakse Peetrimõisa, Uueveski ja Kivistiku linnaosa, maakonnas linnaga piirnevaid külasid/alevikke, näiteks Viiratsi, Sinialliku, Peetrimõisa, Vardi jne. Viimasel poolaastal on rohkem hakatud huvi tundma ka majaosade vastu, kuna pakkumises pole sobilikke maju. Eelistatakse ca 100-150 m² suurust elamut, WC ja pesemisvõimalusega ja lokaalse keskküttega. Enamasti on pakkumises olevad elamud soovitud väiksemad või suuremad ning ahiküttega ja kehvast seisukorras. Ostujõud on siiski madal ja aastaid on maksimaalne tehinguhind jäänud ca 120 000 euro ligi. 2014.a. I poolaastal teostati Viljandi linna piiril asuva elamuga 165 000 eurone tehing, mis on üle mitme aasta rekord. Maakonnas on uute elamute hinnapiiriks ca 100 000 eurot, eelistatakse suurema krundiga (alates 2000 m²) kinnistuid. Elamuid ostavad eelkõige pered, kes soovivad privaatsust ja suuremat elamispinda. Uute majade hinnad on Viljandi linna lähedal asuvates asulates jäänud vahemikku 70 000-100 000 eurot. Tegemist on enamasti puitkarkassist või väikeplokidest 2000.a.-tel ehitatud elamutega.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Lähiajal ei ole oodata uute elamute olulist turule lisandumist, pigem renoveeritakse vanu hooneid. Linnas on vanematel elamutel nõudlust hinnatasemel 50 000-70 000. Kui varasemalt olid müüjate hinnaootused kõrged ja ostjate rahalised võimalused madalad, siis praeguseks on müüjate hinnaootused ja ostjate võimalused sarnasel tasemel. Majade müügiperiood on ca 6-9 kuud.

Prognosis: Korralikud ca 150-180 m² suurusega ja pesemisruumidega majad võivad tõusta 2014.a. II poolaastal ca 5-10%. Remonti vajavate ja renoveeritud elamute hinnataseme tõusu ei prognoosi, hinnad on stabiilsed.

6.3 Krundid

Elamukruntide turg on väheaktiivne. Huvi linnas ja linna lähedal asuvate kruntide vastu on olemas, kuid sobiliku hinna ja asukohaga krunte pole pakkumises. Oma osa aktiivsuse vähenemisel on andnud ka pangad, kes hoonestamata elamumaa osas on karmistanud laenuitingimusi. Linnas on hoonestamata krunte vähe, üksikud saadaolevad krundid on müüdud hinnaga ca 6-10 €/m², valdavalt on tegemist alla 1000 m² suuruse maaüksusega. Linna äärde Männimäe linnaossa planeeris Viljandi linn arenduspiirkonda, kuid tänaseks pole arendus edasi liikunud. Detailplaneering on kehtestatud. Huvi järve läheduses paiknevate kruntide vastu on olemas. Piirkonda on planeeritud rajada ca 101 krunti, suuruses 500-1500 m². Viljandi maakonnas on arenduspiirkonnad Viiratsi alevikus, Peetrimõisa külas, Sinialliku külas. Sinialliku on lõppjärgus ja seal on pakkumises vaid üksikud krundid, teistele on juba hooned rajatud. Peetrimõisa külas on 3 arendust, neist üks on samuti lõppfaasis, kus valdavalt on elamud rajatud, kuid teistes on krunte palju saadaval (34-st krundist on elamu rajatud 6-le). Pakkumishinnad on siiski kõrged – m ca 9-11 €/m² (valdavalt tehnovõrkudeta). Potentsiaalsed ostjad on huvitatud kommunikatsioonidega ja ehitusõigusega krundist, mis asuks Viljandist kuni 3 km kaugusel. Kruntide suuruse eelistus on aastaid püsinud samal tasemel, ca 1000-1500 m². Suurema krundi hooldamine on kulukas.

Tabel 10. Viljandimaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

	Viljandi maakond	Viljandi linn	Viljandi vald
2013	I 11	2	4
	II 9	0	5
2014	I 15	2	8

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2014.a. I poolaastal on hoonestamata elamumaadega Viljandi maakonnas teostatud 15 tehingut, keskmine hind oli 2,61 €/m², mediaanhind 1,61 €/m², keskmine kinnistu suurus oli 1900 m². 2013.a samal ajavahemikul on Viljandi maakonnas teostatud 11 tehingut, keskmine hind oli 6,01 €/m², mediaanhind 0,64 €/m², keskmine kinnistu suurus 1,3 ha. Statistika ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid teostatakse vähe ja tehinguhinnad võivad olla ka fiktiivsed.

Prognosis: elamumaade turg on taastumise faasis ja 2014.aastal ei ole näha aktiivsuse kasvu. Tehinguhinnad püsivad madalal ja nõudlus samuti.

6.4 Ärikinnisvara

Ärikinnisvara turg on viimasel aastal aktiivsemaks muutunud. Mitmed ettevõtted otsivad pinda, et oma tootmist laiendada või kolida suuremale pinnale. Enamasti sobilikud pinnad puuduvad või küsitakse nende eest kõrget hinda. Viimase aasta jooksul on Viljandi äärelinna lisandunud mitu uut tootmishoonet. Enamasti kasutatakse omaniku enda kasutuses olevat hoonet, üüritakse vähe. Üüripinda kasutatakse vaid oma toodete ladustamiseks, kui olemasolevat pinda on vähe. Tootmishoonete hind sõltub hoone suurusest, seisukorrast, tehnovõrkuse olemisest ja asukohast. Äärelinnas asuvad hooned on nõutavad mugavama logistika tõttu. Eelistatakse hooneid suuruses 1000-4000 m² ja suurema krundiga, et autodel oleks piisavalt manööverdamisruumi ja tulevikus oleks võimalik vajadusel hooneid laiendada. Tootmishoonete hinnad on jäänud viimastel aastatel vahemikku ca 200-400 €/m², enamasti on müüdud keskmises seisukorras hooneid. Üürihinnad tootmis- ja laopindadel on suurematel pindadel 1-3 €/m², väiksematel 3-4 €/m². Müügiperiood on ca 1-2 aastat.

Kaubanduspinda lisandus Viljandi linna 2013.a. teises pooles kui valmis Uku Keskus ja Centrumi keskuse laiendus. Äärelinnas asuvad kauplused kolisid kesklinnale lähemale ja see on ennast õigustanud. Inimesed võtsid kauplused kiiresti omaks ja kliente jätkub. Valdavalt on üürnikeks Viljandis juba tegutsenud kaubamärgid (Rimi Hipermarket, Selver, Euronics jm), üksikud kauplused lisandusid (Takko Fashion, Sinu Ehted, Apollo raamatukauplus). Keskustes asuvate kaubanduspindade üür on ca 6-10 €/m²/kuus. Kesklinna kaubanduspindadele on nõudlus vähene, eelistatakse kaubanduskeskuseid, kust klient saab kõik vajaliku ühest kohast. Kaubandus- ja teeninduspindu enamasti üüritakse, ostu-müügitehinguid teostatakse vähe.

Prognos: ärikinnisvara puhul jäävad püsima kindlad kriteeriumid, mille alusel pinda valitakse. Hinnad on stabiilsed, üksikute hoonete eest ollakse nõus maksma turu keskmisest kõrgemat hinda. 2014.a. hinnamuutusi ei prognoosi.



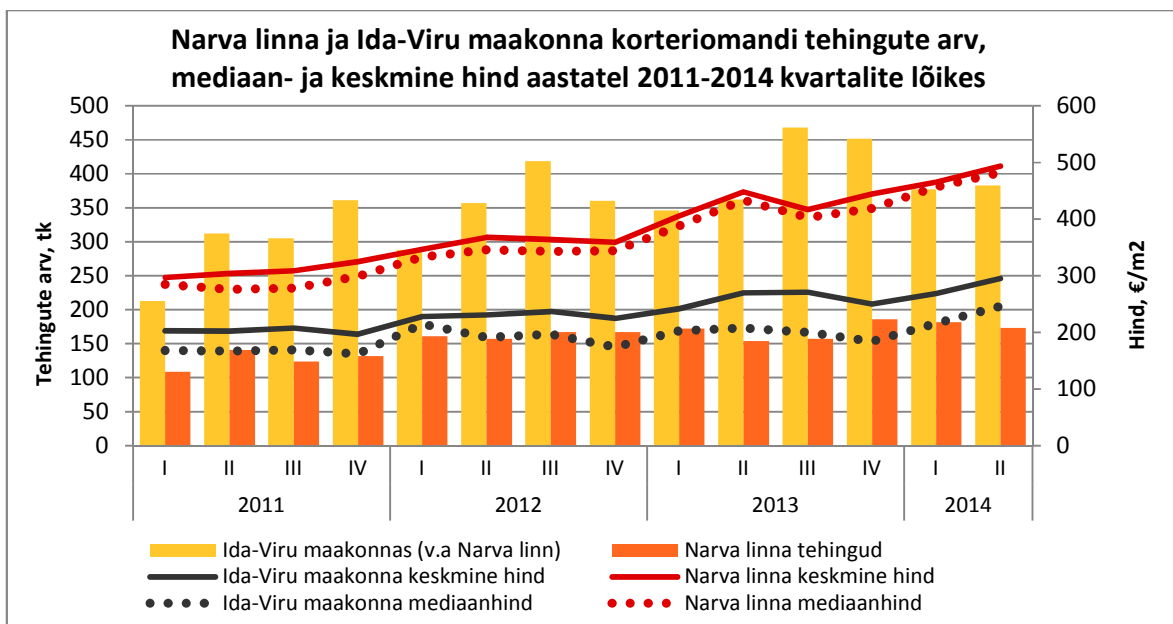
Viljandi uusim kaubanduskeskus UKU

7 NARVA JA IDA-VIRUMAA

7.1 Korteriturg

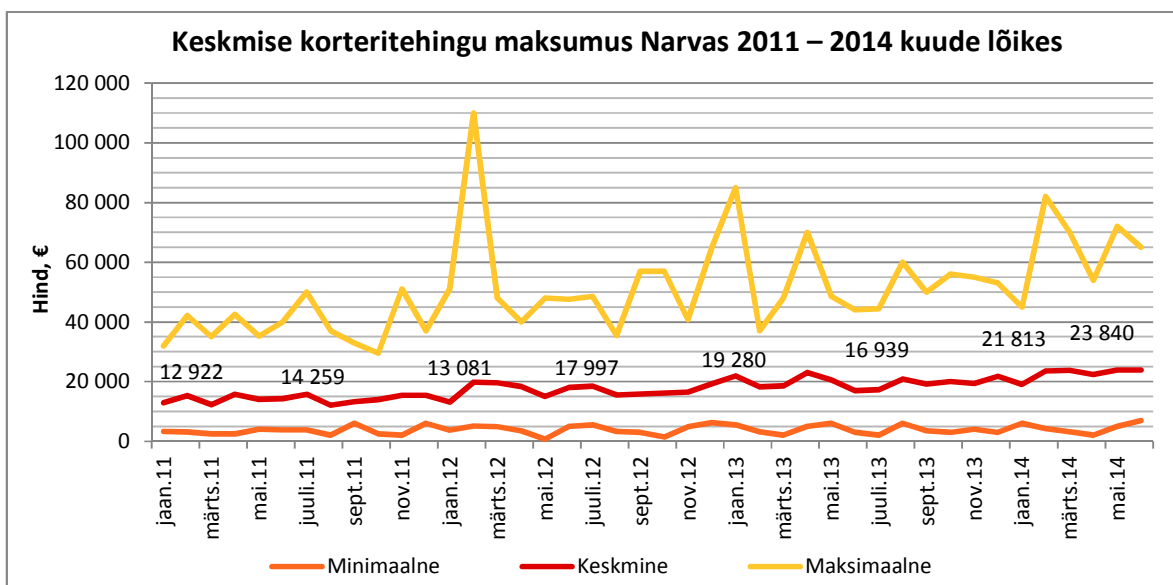
Ida-Virumaa kinnisvaraturg on viimastel aastatel purjetanud tasapisi end selge suunaga Eesti majanduskasvu, Narva piirkonna suurehituste ning Tallinna piirkonna kinnisvaraturu kasvu tuules. Kahjuks on kõik nimetatud kolm mõjurit 2014 I poolaasta muutunud, mis toovad tõenäoliselt kaasa ka muutuseid eelkõige Narva piirkonna kinnisvaramaastikule.

2014 I poolaastal tehti Narvas 355 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 8.9% rohkem, kui 2013 I poolaastal. Samuti ületab see mõne protsendi võrra möödunud aasta II poolaasta tulemust. Korterite pakkumiste hulk ning pakkumishind on järjekindlalt tõusnud. Korterite pakkumiste hulk on KV.ee portaali andmetel aastaga kasvanud ca 36%. Tõenäoliselt on selles siiski oma osa ka KV.ee portaali turundusel ning tuntuse kasvul Kirde-Eesti regioonis.



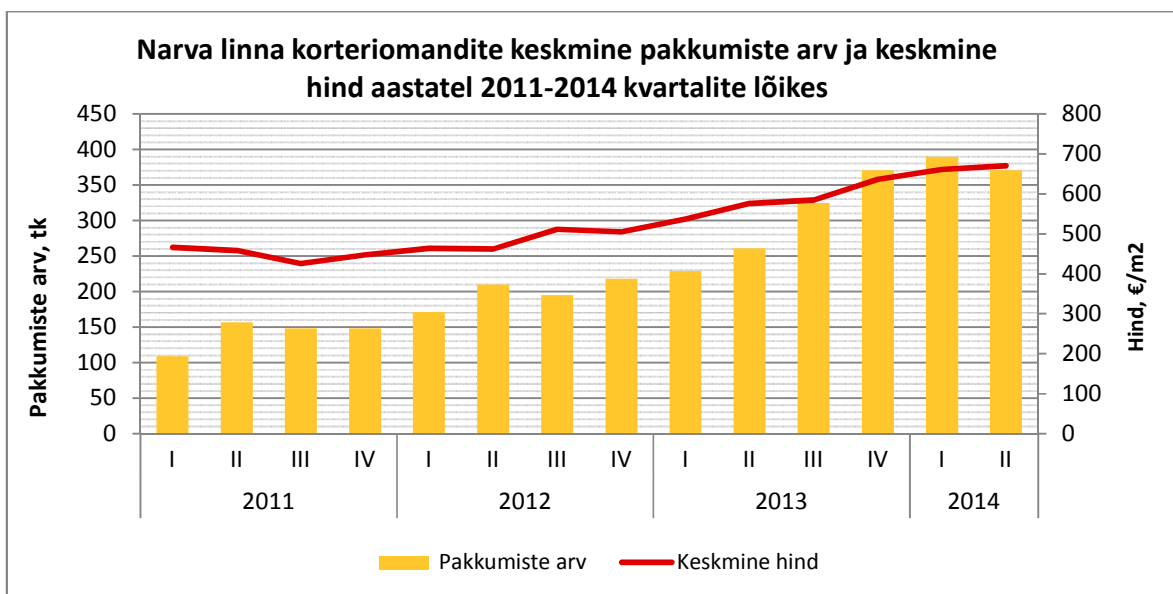
Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Seejuures on järjekindlalt kasvanud ka keskmise korteritehingu maksumus. Igapäevaselt Narva kinnisvaraturul tegutsedes ei saa täheldada, et oleks muutunud ostjate eelistused, ostetava vara kvaliteedis reaalselt muutust toimunud ei ole. Väga kvaliteetse ning seega kalli varaga tehakse tehinguid endiselt harva. Peaaegu eranditult jääb müüdava vara maksumus alla selle reaalsele ehitushinnale, mistõttu uusarenduste käivitamine Narvas on jätkuvalt komplitseeritud. Siiski käivitati 2014 I poolaastal A.Daumani tn 19 90-nendate lõpus pooleli jäänud elamu rekonstrueerimine ning müük. Müük hinnatasemelt ca 830 €/m² on ca kaks korda kõrgem Narva keskmisest hinnatasemest, kuid alternatiivide puudumisel siiski kahtlemata huvitav Narva elanikele. Kahjuks tundub, et ehituses ei liigu siiski kõik plaanipäraselt ning viimastel kuudel on märgata ehitustööde aeglustumist.



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

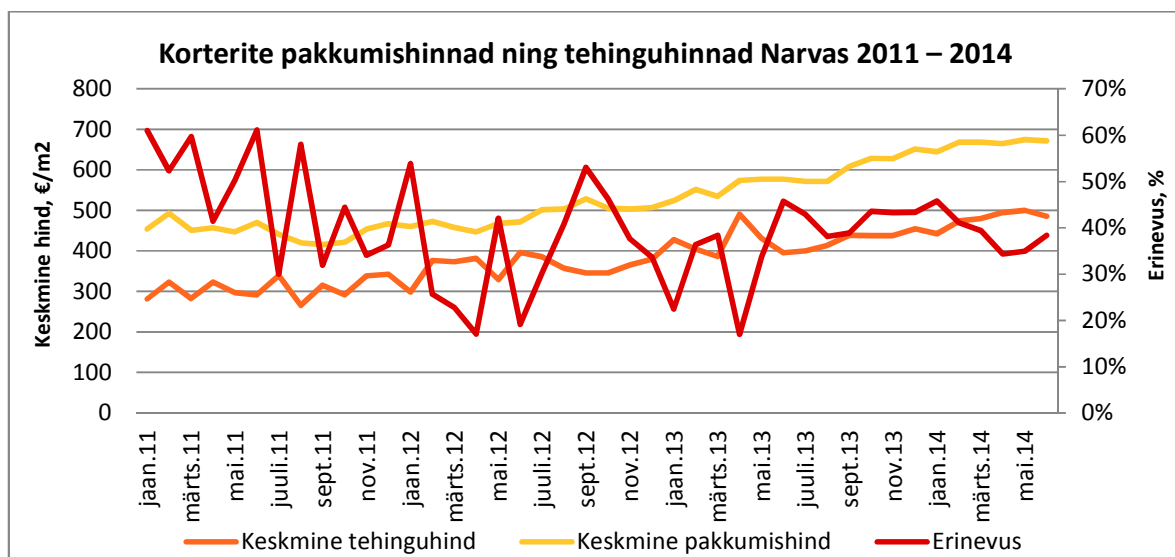
Eelnev graafik ilmestab Narva erineva kvaliteediga korterite hinnatasemeid. Minimaalsel hinnatasemel on väga kehvas seisukorras 1-toalised korterid mõnes Kreenholmi piirkonna remontimata kortermajas, mille müügihind jääb jätkuvalt alla 10 000 euro. Maksimaalsel hinnatasemel on üksikud kvaliteetse remondiga ning eriprojektiga või vanalinna majades olevad korterid, mille tehinguhinna laeks jääb tavaliselt kuni 60 000 eurot, väga erandlikel juhtudel rohkem. Keskmine hinnatase on valdavalt normaalses seisukorras 2-toalised korterid Pähkliäe, Tallinna mnt jms piirkondades.



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Pakkumiste hulga suurenemine on reaalsus ka Narvas ning see omakorda mõjutab hinnamuutuseid. Näiteks on aastases võrdluses pakkumishind tõusnud vaid 16%, samas kui tehinguhinnad on tõusnud ca 22%. Seetõttu on viimase aasta jooksul statistiline erinevus müüjate ning ostjate hinnaootuste vahel vähenenud. Hinnaootuste erinevus jääb siiski üle

30%, mis on suur ja muudab kokkulepetele jõudmise keerukaks. Tehingu sõlmimisel võib takistuseks saada isegi vaid kuni paarisaja euro suurune hinnavahet müüja ja ostja ootustes.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Kliendikäitumise paremaks mõistmiseks vaatasime ka reaalsete tehingute puhul hinnalangeamise määra. Võib öelda, et keskmiselt langeb hind Narvas müügiperioodi jooksul ca 10% algsest pakkumishinnast. Suuremad hinnakäarid on suvilate puhul ning väiksemad korteritel. 1/3 müügipakkumistest müüakse sisuliselt alghinnaga ning ostjatel on hinnakauplemise tulemusena võimalik saada tavaliselt 1 – 7 %-line hinnalangevus. Need objektid, mis on üle 10% turuhinnast kõrgemalt müüki pandud, ei pälvi üldjuhul ostjate tähelepanu. Väärrib märkimist, et kinnisvara müüjatel puudub tihti reaalne arusaamine ja info kinnisvara turuhindadest. Müügi kavandamisel lähtutakse eelkõige konkureerivatest pakkumishindadest, mis paisutab hinnaootust lumepalliefektina.

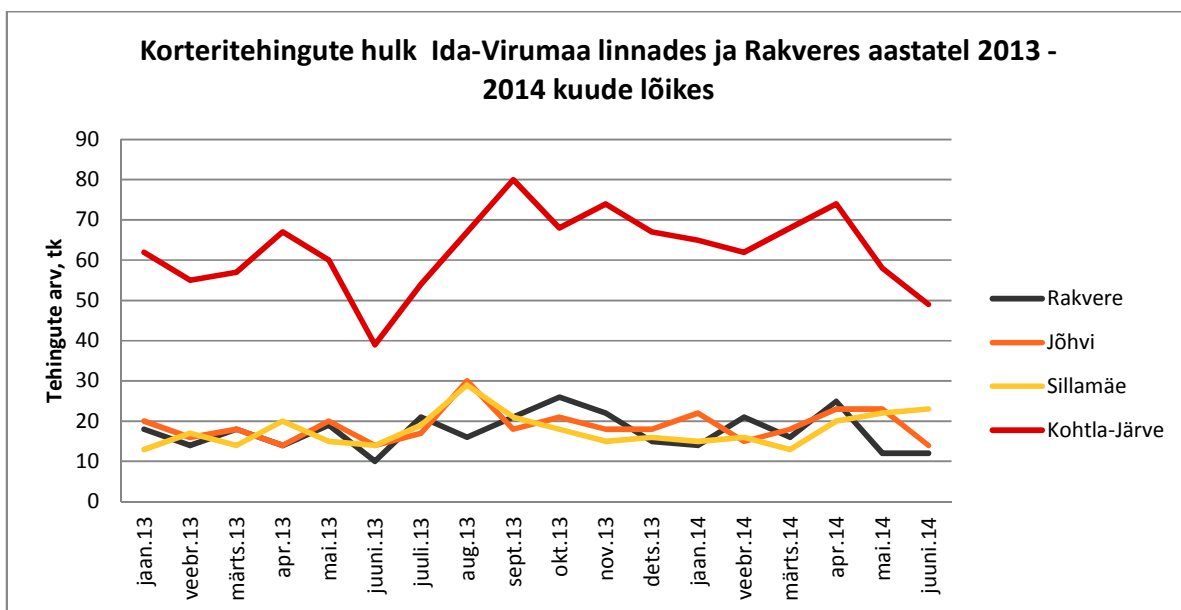
Tuleviku prognooside osas tuleb käesoleva analüüsi koostajate hinnangul arvesse võtta eelkõige järgmist:

- suurehitused hakkavad lõppema ning üürikorterite vajadus Narvas on järsult langemas, osa varem üürile antud varast tuleb kindlasti müügile, mis toob tõenäoliselt kaasa hinnasurve
- Ida-Euroopas aset leidvate keeruliste sündmuste tõttu on Venemaa klientuuri hulk sel aastal kahanenud. Selle mõju on siiski väike, kuna põhiline ostuklientuur on kohalik
- kiire majanduskasvu taandudes on teised aktiivsed piirkonnad (Tallinn, Tartu) kinnisvaraturult „õhku välja laskmas“, mistõttu on tõenäoline selle tendentsi jõudmine mõne kuu möödudes ka Narva

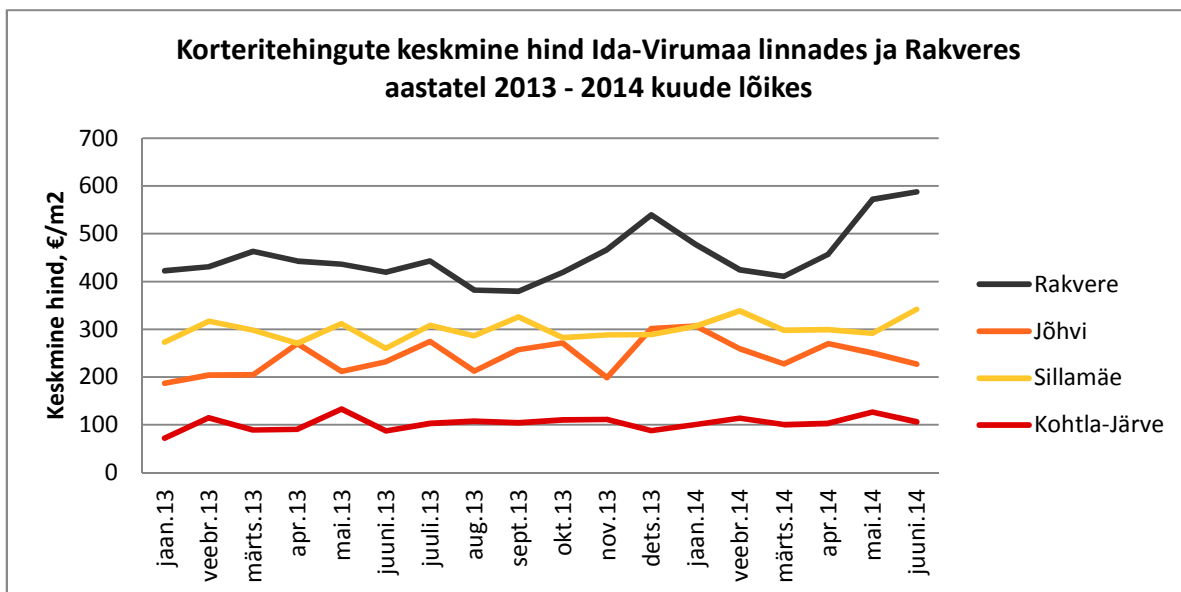
Prognoos: eelnevat arvestades usume, et aasta lõpuks suureneb Narvas korteripakkumiste hulk tunduvalt. See omakorda avaldab survet hindadele. Pakkumiste hulga suurenemise mõju pakkumishinnale saab olema siiski aeglane protsess, kuna müüjad ei ole üldjuhul valmis langetama hindu ostjate ootuste tasemele. Enam-vähem stabiilsena püsiva tehingute hulga juures ootame tehinguhindade langust kuni 10%, millele järgneb tasapisi ka pakkumishindade langus.

7.1.1 Korteriturg teistes Ida-Virumaa linnades ja Rakveres

Teistes Ida-Virumaa linnades ei ole õnneks või kahjuks kinnisvaraturul midagi põnevat toimumas. Igakuistest üles-alla kõikumistest hoolimata on turu üldine trend stabiilne nii tehingu mahtude kui hindade osas. Hoolimata hinnatõusust aktiivsetes turupiirkondades, ei ole väikelinnades sisulist põhjust sellega kaasa minna. Samuti on hinnatase niivõrd madal, et pole põhjust ka sellest allapoole minna. Tundub, et areneva infrastruktuuriga piirkonnana on Sillamäe linn tasapisi kasvatamas oma olulisust piirkonna kinnisvaraturul. Edasised arengud sõltuvad loomulikult sellest, kuidas suudetakse sadama ja turismi infrastruktuuri, mis võiks olla piirkonna oluliseks mootoriks, edasi arendada ning kuidas läheb piirkonna suurettevõtetel.



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

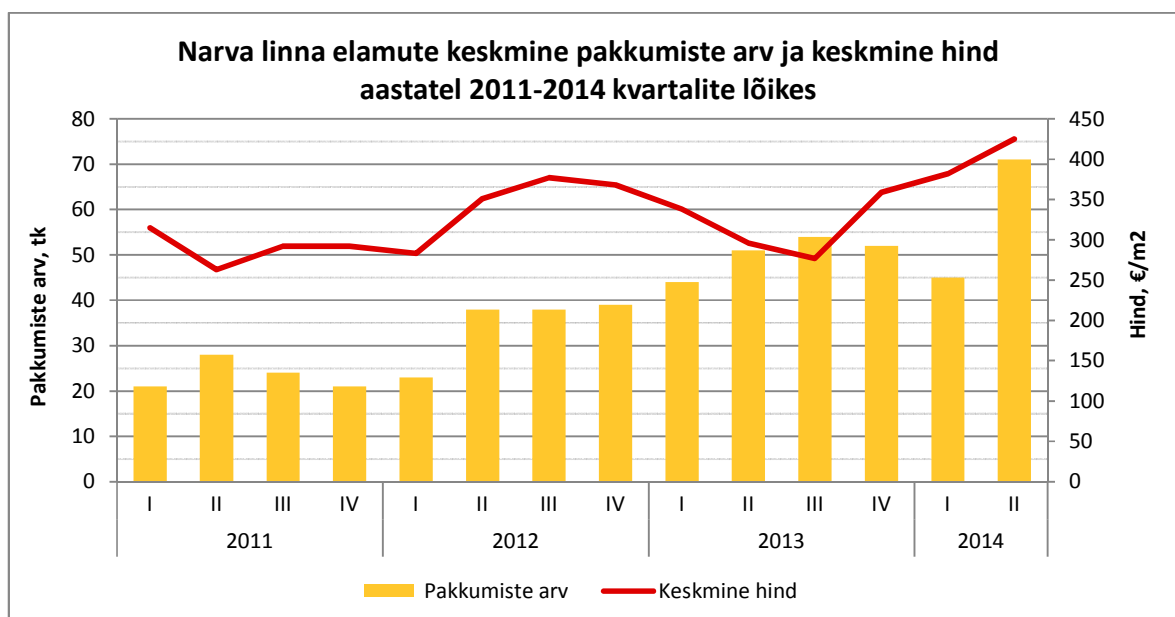
Aeg-ajalt põhjendamatult palju kõneainet pakkuva Narva-Jõesuu jätsime suure sesoonse kõikumise tõttu graafikutest välja –väike tehingute hulk ning objektist sõltuv hinnatase ei anna alust suundumuste esiletoomiseks. Sellest hoolimata on Narva-Jõesuu Kirde-Eesti ainukene linn, kus hinnatase võimaldab uusarendustega tegelemist, mitmeid projekte on valminud/töös ning seetõttu on seal ka pakkumine selgelt nõudlust ületamas. Kuigi Venemaalt pärit kliendid on Ida-Virumaa kinnisvaraturul igapäevased külalised, siis on Domus Kinnisvara hinnangul nende huvi piirkonna vastu sel aastal veidi tagasi tõmmanud.

7.2 Eramud ja krundid

Narvas on tähelepanuväärseimaks sündmuseks Sininõmme arenduse „lahtisulatamine“. Narva külje all asuva esimese selle piirkonna kaasaegse aedlinna müügiga alustati uuesti 2014 juunis. Arendaja pakub paarismaju ja eramuid (hind ca 1325 - 1400 eur/m² koos krundi, kommunikatsioonide liitumisega ning siseviimistlusega). Lühikese müügiperioodi jooksul veel lepinguid sõlmitud pole, kuid linlaste poolt huvi projekti vastu on.

Hoonestatud elamumaaga tehti Ida-Virumaal 2014 I poolaastal kokku 259 tehingut, mis on enam-vähem samapalju, kui 2013 II poolaastal, kuid siiski 29% rohkem, kui 2013 I poolaastal. Vähemalt 45% 2014 I poolaastal Ida-Virumaal tehingu objektiks olnud hoonestatud elamumaadest on olnud suvilapiirkondade tehingud (Narvas ca 80%). Keskmine hinnavahemik Narva piirkonna suvilatel 5000 - 25 000 eurot. Keskmine hinnavahemik elamutel 40 000 - 85 000 eurot.

Elamute pakkumine on tasapisi suurenenud, mis näitab pigem turu aktiivsuse kasvu, mitte uute elamute ehitusmahu kasvu. Väikese pakkumiste mahu juures annab loomulikult tunda ka Sininõmme arenduse käivitumine.



Allikas: Kinnisvaraportaali www.kv.ee statistika, Domus Kinnisvara

Hoonestamata elamumaa kruntidega tehti 2014 I poolaastal Ida-Virumaal 212 tehingut, mis on ca 2 korda rohkem, kui 2013 II poolaastal ning ca 6 korda rohkem, kui 2013 I poolaastal. Narva linna piires tehti 132 tehingut. Valdavalt on hoonestamata elamumaa krundid Narva linna piirides ning ka ümbritsevates suvilapiirkondades müüdud keskmise hinnaga ca 1 €/m² (eemaldades blokktehingud ja kontserni sisesed tehingud), mis keskmist tehinguobjektiks oleva kinnistu suurust arvestades jätab tehingud valdavalt alla 1000 €/tk. Seejuures on müügiobjektiks taas valdavalt suvilapiirkondade krundid. Teiste tehingute hulgas torkavad silma kaks tehingut – märtsis müüdud Tähe tn 5 ja 11 ning aprillis müüdud Tuha põik 2 ja 4 kinnistud keskmise hinnaga üle 11 €/m², kuid need on kontserni sisesed tehingud. Veebruari alguses vahetas omanikku ka Süsiaugu arendus Narva linna piiril (kokku 28601 m², hind 5,45 €/m²), mis annab lootust, et uued omanikud arendustegevuse lõpuni viivad ning müügi käivitavad. Domuse maaklerid on arvamusel, et hinnatasemel kuni 120 000 eurot oleks Narvas nõudlust uute eramute järele. Keskmiselt 1000 €/m² ehitushinda arvestades on see loomulikult keeruline väljakutse arendajale. Ida-Virumaal toimus ka mujal mitmeid plokkttehinguid arenduskruntidega (nt Alajõe vald, Remniku k, Allika tee kinnistud, Jõhvi linnas Narva mnt 62 kinnistud, Narva linnas Tuha tn kinnistud jm).

Prognosis: lühikeses perspektiivis ei ole mingeid muutuseid eramute ja kruntide müügis ette näha. 2014 III kvartal on veel aktiivne, misjärel jäävad kavandatavad tehingud valdavalt kevadet ootama. 2-3 aasta perspektiivis võiks mõned käivitunud arendused hinnatasemed väiksele tõusule vedada, sest mõistliku hinna-kvaliteedi suhtega eramute järele Domuse hinnangul nõudlust oleks. Seni on pigem olnud probleemiks kvaliteetse vara pakkumise puudumine.

7.3 Ärikinnisvara

Kuigi toimivast ärikinnisvara turust saab rääkida siiski vaid Tallinna/Harjumaa kontekstis, siis toome välja ka mõned põhilised näitajad Ida-Virumaa kui arvestatava tööstuspiirkonna kohta.

2013. aastal tehti hoonestatud ärimaaga 6 tehingut vähem kui 2012. aastal ehk 40 ostu-müügitehingut, millest 20 tehingut toimus esimesel poolaastal. Käesoleval aasta I poolaastal on toimunud 26 tehingut ärimaaga. Hoonestatud tootmismaaga toimus 2012. aastal 65 tehingut, mis oli pea poole rohkem 2013. aastal toimunud tehingutest, kui tehti 33 ostu-müügitehingu. 2014 I poolaastal on toimunud 15 tehingut hoonestatud tootmismaaga, eelmise aasta samal perioodil 14 tehingut.

Kõige olulisemaks sündmuseks ärikinnisvara turul 2014 I poolaastal saab pidada Narvas Astri keskuse laienduse valmimist. Arendusega lisandus linna 19 000 m² uut kaubandus- ja teeninduspinda, mis täideti üürnikega juba tükk aega enne juurdeehituse valmimist. Seejuures toodi turule mitmed arvestatavad kaubamärgid (H&M jt). Sellel arendusel on olnud ka veidi laiem mõju, sest huvi piirkonna vastu on kasvanud ning hilinevad pinnasoovijad otsivad täna linnas alternatiivseid võimalusi oma Narva esinduste avamiseks. Väiksemaid arendusvõimalusi on mitmeid, kuid paljud ei jõua ideede juurest tegudeni. Näiteks Rakvere tn 71 asuvale Megamarketile on võimalik teha laiendus teise korruse juurdeehitusega, Hariduse tn 13 amortiseerunud hoone rekonstrueerimiseks-laiendamiseks on tehtud projekt, kuid töid ei ole käivitatud jne. Samuti on töös mitmeid detailplaneeringuid, kuid nende realiseerumine on teadmata.

Kaubandus- ja büroopindade hinnavahehemikud on väga suured, sõltuvalt asukohast ja seisukorrast 1,5 – 9 €/m², suurtes kaubanduskeskustes väiksematel pindadel isegi kuni 100 €/m². Vakantsus on probleemiks kehvast seisukorras ning põhitänavatest kõrvale jäävatel pindadel.

Samuti on arendusjärgus mitmed lao- ja tootmiskompleksid:

- Narva Logistika ja Tööstuspark Kadastiku piirkonnas on edukalt müünud, hinnatase alates 9 €/m² koos kommunikatsioonidega liitumistega on väga soodne ja seega atraktiivne, ca ¼ veel müümata;
- Jõhvi Logistika ja Äripark on samuti soodsa hinnaga – 15 €/m², kuid pole olulist müügiedu saavutanud;
- Narva Äripark on oma kinnistuid pakkunud sisuliselt Tallinna ümbruse tööstusparkidega võrreldaval hinnatasemel 20 – 31 €/m², mõningaid läbirääkimisi on peetud, kuid reaalsete tehinguteni pole jõutud.

Narva linnas on üüripakkumine suurem, kui nõudlus ning paljuski on tegemist renoveerimist vajavate pindadega. Nakro tööstuspark Narvas Kadastiku piirkonnas otsib üürnikke hinnatasemel 2,5 – 3,5 eur/m². NTT tootmiskompleksis Narvas Kere tn on olemasolevad pinnad valdavalt üürnikkega täidetud (hinnatase eelnevaga sarnane). Endise Narva mööblitehase kompleks vahetas omanikku, hoonetes on tootmine lõpetatud ning kaalutakse uut kasutust nii tööstus- kui kaubanduspindadena. Sinna otsitakse praegu kandvat ideed ja ankurüürnikku, kelle vajadustele vastavalt pinnad rekonstrueerida. Samas kompleksis asuv pikalt tühjuna seisnud ja rekonstrueerimist vajav büroohoone on osaliselt juba rekonstrueeritud ja ka osaliselt üürnikkega täidetud. Üüripinda nii kaupluste, büroode ja teeninduse tarbeks tuleb peagi turule ka vahetult Fama keskuse kõrval asuva Puškini tn 25A büroo- ja teeninduskompleksi 1 korrusel.

Prognoos: Ida-Virumaa ärikinnisvara osas püsib olukord jätkuvalt muutusteta. Kuna ei ole näha, et regioonis toimiks märkimisväärne majanduslik hüpe, mis tooks kaasa ettevõtluse kasvu ja töökohtade arvu suurenemise, siis püsib nõudlus ärikinnisvara järele endine.