

Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2005 II poolaasta



 ARCOVARA

KINNISVARAFIRMA • REAL ESTATE COMPANY
EESTI • LÄTI • LEEDU • UKRAINA

Sisukord



Majandusnäitajad

Eesti Panga majanduspoliitiline kvartalikommentaar	3
--	---

Elamispinnad

Tallinn ja Harjumaa	5
Tartu	12
Lääne-Virumaa, Rakvere	15
Lääne-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused	17
Ida-Virumaa, Jõhvi	18
Ida-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused	19
Narva	20
Pärnu	22
Haapsalu	26
Saaremaa	28

Äripinnad

Tallinn	30
Tartu	36
Rakvere	38
Jõhvi	40
Narva	42
Pärnu	43
Haapsalu	44
Saaremaa	45

Eesti Panga majanduspoliitiline kvartalikommentaar (13.12.2005)

Kolmandas kvartalis **maailma majanduskasv kiirenes**, nafta hinnalanguse tõttu on viimastel kuudel ka inflatsioon mõnevõrra alanenud. Euroopa Keskpank otsustas esmakordselt peale 2,5 aastat baasintressi muuta.

Eesti majanduskasv ulatus III kvartalis ca 10,8%-ni, mis ületab oluliselt hinnanguliselt 7%-le liginevat potentsiaalset majanduskasvu. Inflatsioon näitab alanemise märke, langedes novembris 3,9%-le.

Tööpuudus on alanenud 7% tasemele, mis on madalaim näitaja peale 1993. aastat. Veel 2005. aasta esimeses kvartalis oli tööpuudus 9,5%. Tööhõive kasv kiirenes kolmandas kvartalis 2,5%-ni. Tegevusaladest jätkus hõive kasv jõudsalt ehituses ning kinnisvara, üürimise ja äriteenindusega tegelevas sektoris, mis on kinnisvaraturu õitsengu taustal igati ootuspärane; samuti jätkus hõive kasv hotelli- ja restoranisektoris.

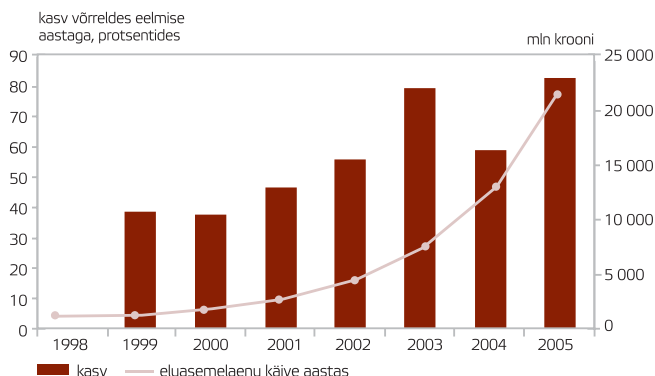
Jooksevkonto puudujääk jääb oodatavast SKP-st hinnanguliselt 10% juurde. Välistasakaalu mõjutavad ühest küljest kiire ekspordi kasv ning teisalt kapitalikaupade suurenenud import, mis väljendus kõrges investeerimisaktiivsuses.

Hinnang **hetke finantsstabiilsusele** on hea, samas saavutas eluasemelaenude võtmise kasvutempo sügiseks ajaloo kõrgeima taseme (aastakasv 57%).

Tänavu kolmandas kvartalis **kiirenes kinnisvarahindade aastakasv** ca 30%-le ning 2005. aasta viimaste kuude arengud on seda veelgi süvendanud. Arvestades eluasemeturu kiirenenud hinnakasvu ning tõsiasja, et pangad on hakanud laenuotsustes üha enam lähtuma pigem tagatisest kui kliendi maksevõimest, otsustas Eesti Pank karmistada eluasemelaenudega seotud regulatsioone kommertspankadele. Selle tulemusena peavad pangad suurendama omakapitali osatähtsust laenutegevuses ning seega suureneb pankade omavastutus eluasemelaenude andmises.

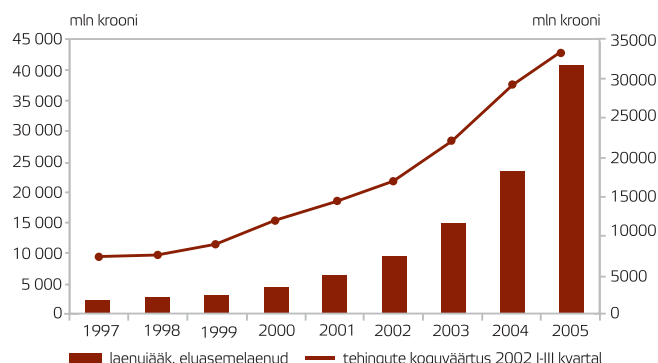
Eluasemelaenude kasv 2005. aasta II kvartalis kiirenes ja saavutas sügiseks ajalooliselt kõige kiirema kasvutempo (57%). Kuigi eluasemelaenude hoogne tõus on majandusarengu käesolevas faasis loomulik ning peegeldab Eesti elanike optimistlikke tulevikuväljavaateid, ületab praegune kasvutempo oluliselt majanduse tasakaalulisele arengule vastavat taset. Seetõttu on majanduspoliitiliselt oluline tagada

Väljastatud eluasemelaenude käive ja kasv aastatel 1998 - 2005



Allikas: Eesti Pank

Eluasemelaenude jäägi ja kinnisvaratehingute koguväärtuse muutus



Allikas: Eesti Pank, Statistikaamet

Eesti Panga majandusprognosis põhinäitajate lõikes

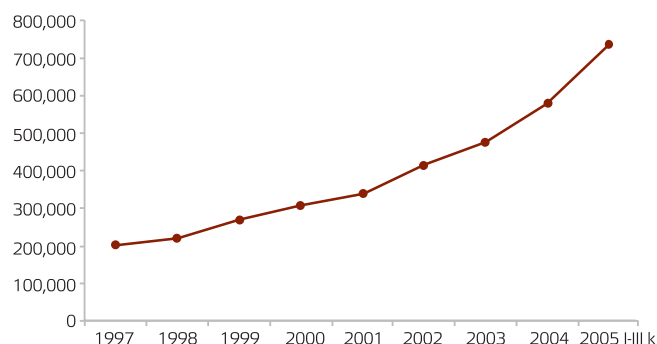
	2002	2003	2004	2005*	2006*	2007*
SKP (mld. krooni)	116,92	127,33	141,49	160,15	176,46	195,08
SKP reaalkasv (%)	7,2%	6,7%	7,8%	8,0%	6,8%	6,8%
Ühtlustatud tarbijahinnaindeksi (ÜTHI) kasv (%)	3,6%	1,4%	3,0%	4,2%	3,4%	2,9%
Jooksevkonto (% SKPst)	-10,2%	-12,0%	-12,5%	-9,4%	-8,5%	-7,8%
Investeeringute reaalkasv (%)	17,2%	8,5%	6,0%	8,4%	5,6%	6,1%
Ekspordi reaalkasv (%)	0,8%	5,8%	16,0%	16,0%	13,6%	12,1%
Impordi reaalkasv (%)	3,8%	10,6%	14,6%	11,3%	12,8%	10,9%
Tööpuudus (%)	10,3%	10,0%	9,7%	9,0%	8,7%	8,2%
Hõivatute muut (%)	1,4%	1,5%	0,2%	1,4%	1,0%	0,4%
Reaalpalga kasv (%)	7,6%	8,8%	5,1%	7,3%	6,8%	6,9%

* - prognoos Allikas: Eesti Pank

tingimused stabiilse majanduskasvu ja sissetulekute tõusu jätkumiseks ka laenumahtude juurdekasvu aeglustades eelolevatel aastatel.

Viimastel aastatel aset leidnud üle 20% küündiv **kinnisvara hinnakasv on ligi kaks korda ületanud sissetulekute kasvu**. 2005. aasta III kvartalis on kinnisvara hindade tõus veelgi kiirenenud, jõudes ligi 30% tasemele. Eluasemeturu ülehinnatus kätkeb endas riske, seda eriti olukorras, kus pangad on hakanud laenuotsustes pigem lähtuma tagatisest kui kliendi maksevõimest. Eestis puudub kogemus, kuidas tegelikult reageerivad laenuvõtjad võimalikule halvenevale majandusolukorrale ning tõusvatele intressidele, pidades eriti silmas laenuvõtjate väheseid sääste võrreldes suhteliselt suurte võetud finantskohustustega.

Allikas: Eesti Pank

Ühe kinnisvaratehingu keskmise väärtuse muutus 1997-2005 III kvartal, kroonides


Tallinn ja Harjumaa

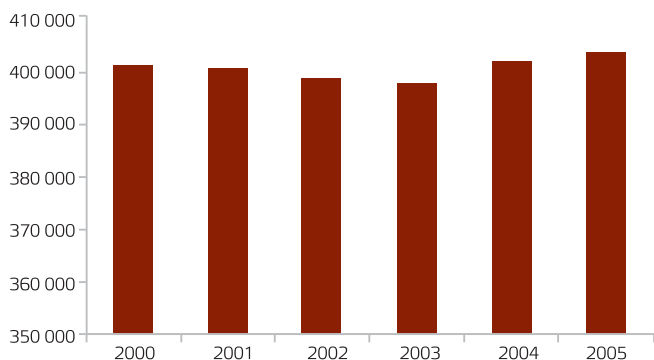
Elamispinnad

Järelturu korterid

2005. aastal leidis Tallinna järelturu korterite osas aset oluline hinnatõus. Eriti märgatav oli see aasta teises pooles ning IV kvartalis. Peamiste põhjustena, mis nõudlust ja seeläbi hinnataset suurendasid, võib nimetada soodsate laenuitingimuste jätkumist, suurenenud sissetulekuid (kõrgema brutopalga näol), samuti uusehitiste hinnakasvu kallinenud ehitustööde tõttu. Siiski jääb lõpuni mõistematuks, mis on tinginud järelturu korterite tehinguhindade nii suure hüppe Tallinnas. Kui vaadata Tallinna elanike arvu, siis peab tõdema, et 2005. aastal lisandus juurde ca 2000 elanikku, kes kindlasti kõik ei omandanud vaid järelturu kortereid. On üsna tõenäoline, et lisaks Tallinnasse elama suundunud inimestele, suurendasid nõudlust Tallinna korterite järele ka kohalikud elanikud – sealhulgas pered, kes kolisid lahku elama ning ka välismaalastest ostjad. Lisaks ka need, kes omandasid korteri mitte omakasutuseks, vaid eesmärgiga see välja üürida või spekulereida korteri hinnakasvuga.

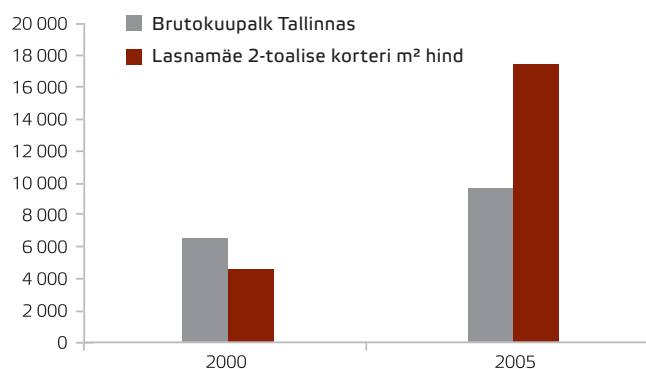
Kui oletada, et aastal 2005 lisandusid võimalike ostjate sekka ka need, kel sünniaastaks 1980ndad ja kes käesolevaks ajaks jõudnud oma vanusega 20 aastate keskele, siis viitame, et selliseid võimalikke kliente sündis 1980.aastal Tallinnas 6390. Seevastu 2004. a oli vastav arv 1800 inimese võrra väiksem, ehk siis tulenevalt langenud

Tallinna elanike arv aastatel 2000-2005



Allikas: Statistikaamet

Tallinna brutokuupalka ja 2-toalise magalapiirkonna järelturu korteri ühikpinna hinna võrdlus aastatel 2000 ja 2005



Allikas: Statistikaamet, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

sündivusest, osaleb samavõrra vähem inimesi 2029. a. kinnisvaraturul.

Kui vaadata Tallinna elanike keskmist brutokuupalka, mis peaks peegeldama ka kinnisvara ostjate ostujõudu ja võrrelda seda näiteks Lasnamäel asuva 2-toalise keskmise ruutmeetri hinnaga, peab tõdema, et viimase 5 aasta jooksul on vastavad suhtarvud ümber pöördunud. Kui aastal 2000 ületas keskmine brutokuupalk keskmist korteri ühikpinna hinda ca 40% -ga, siis 2005. aastaks on korteri ruutmeetri hind tõusnud kallimaks kui keskmine brutokuupalk ning ületab Tallinna näite puhul seda ca 80%-ga. Ehk siis käsitletud ajaperioodil on keskmised kinnisvarahinnad järelturu korterite puhul suurenenud tunduvalt enam kui Tallinna elanike sissetulekud. See on teinud ettevaatlikuks mitmedki analüütikud, kes püüavad leida ratsionaalseid seletusi tüüpikorterite järelturul toimunud olulisele hinnatõusule. Kahtlemata tuleb jagada seisukohta, et sellised järsud hinnakasvud ei ole pikemas perspektiivis kasulikud ühelegi turuosalisele.

Kui vaadelda Tallinna nn. magalalarajoonide järelturu korterite müügihindasid, siis võib väita, et võrrelduna 2005. aasta alguse hindadega, on keskmine hinnatase

suurenenud 2005. aasta lõpuks ca 60%, ületades näiteks Lasnamäe linnaosa 1-toaliste korterite puhul 20-21 000 kr/m² hinnataset. Kahtlemata on tegemist keskmise näitajaga, mis erinevate piirkondade ja seisukorraga korterite puhul kinnitust ei pruugi leida, kuid tendentsi antud statistika siiski peegeldab.

Kõrgeimad ruutmeetri hinnad on 2005 detsembri lõpu seisuga äärelinna järelturu korterite osas Mustamäe linnaosas, mis on osalt tingitud asjaolust, et antud linnaosas paiknevad suhteliselt väiksema pinnaga korterid. Vaadeldes kolme linnaosa – Lasnamäe, Mustamäe ning Haabersti keskmisi müügihindasid 2005. aasta jooksul, võib tõdeda, et hindade dünaamika on neis linnajagudes käitunud analoogselt. Seejuures on olulisim hinnakasv aset leidnud peale 2005. aasta I kvartalit.

Eriti intensiivne hinnakasv leidis aset 2005. aasta III ja IV kvartalis. Suurenenud nõudlusega ei tulnud kaasa järelturu korterite müüjad, mistõttu pakkumise maht kahanes oluliselt. Maaklerite sõnul leidis sel perioodil aset üsna mitu tehingut, kus võimalike ostjate vahel osteti müügis olnud järelturu korter ära enampakkumise korras. Päris kindlasti viitab see emotsionaalselt vähekaalutletult ostuotsustele, kuid vähesed pakkumise tõttu tihti selge ostuvajadusega klientidel alternatiivid puudusid.

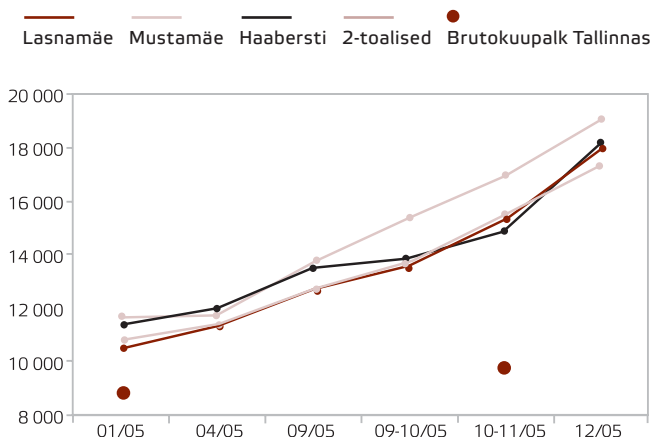
Analoogselt Tallinna nn. magalarajoonide korterite hinnakasvule, tõusid hinnad ka Tallinna muudes piirkondades ning Tallinna lähivaldade asulates ning linnades. Mõnevõrra

väiksema hinnakasvuga olid Tallinna kesklinna ja eriti vanalinna piirkonna korterid. Vanalinnas põhjuseks vast asjaolu, et seal on tegemist suhteliselt suurepinnaliste korteritega, mille puhul osutub määravamaks tasutav lõpphind, mitte niivõrd ühikpinna maksumus. Kesklinna järelturu korterite osas tasakaalustas osaliselt hüppelist hinnatõusu lisandunud uued korterelamud, kuigi hindade stabiilsusest ei saa ka kesklinna puhul rääkida.

PROGNOOS

2005. aastat ja eelkõige aasta II poolt jääb iseloomustama hüppeline hinnakasv järelturu korterite osas (eriti äärelinna korterite osas) ning pea olematud müügiperioodid ja kahanenud pakkumismahud. 2006. aasta alguses on võrreldes 2005.a. II poolega pakkumise maht suurenenud ning maaklerite hinnangul ei teostata enam nii „hüsteerilisi“ ostutehinguid. Siiski on pisut ennatlik teha järelturu pakkumismahu kasvu mõjust korterituru hindadele, kuid oleme seisukohal, et senise majandussituatsiooni jätkudes ei ole põhjust hindade järsuks languseks. Oluline hinnalangus peaks aset leidma juhul, kui omanikel on mingil põhjusel vaja suhteliselt lühikese aja jooksul vabaneda oma korterist (korteritest) ning need ei leiaks ostjaid. Prognoositavalt on 2006. aastal hinnakasvu tempo väiksem, kui see on olnud 2005. aastal, kuna eeldatavasti turu pakkumismahud suureneb, laenuintressid mõnevõrra tõusevad ning see stabiliseerib omakorda veidi ka turgu. Hindade kasvupotentsiaali näeme kõige enam kesklinna-vanalinna piirkonnas.

Korterite keskmised müügihinnad, kr/m²



Tüüpkorterite (järelturu korterite) keskmised müügihinnad 2005. a detsember / 2006. a. jaanuar kr/m²

Piirkond	1-toalised		2-toalised		3- ja enamatoalised		Hinna trend
	Renoveeritud	Renoveerimata	Renoveeritud	Renoveerimata	Renoveeritud	Renoveerimata	
Kesklinn	30 000	23 000	28 000	22 000	25 000	20 000	↑
Vanalinn	45 000	35 000	40 000	35 000	30 000	28 000	↑
Kadriori (kivihoone)	35 000	30 000	30 000	25 000	25 000	22 000	↑
(puithoone)	30 000	28 000	28 000	23 000	23 000	20 000	↑
Mustamäe	22 000	20 000	18 000	17 000	17 000	15 500	↑
Haabersti	22 000	20 000	19 000	18 000	17 000	16 000	↑
Lasnamäe	22 000	20 000	19 000	18 000	17 000	15 500	↑
Kopli	16 000	13 000	16 000	11 000	15 000	10 000	↑
Pelgulinn, Kalamaja	22 000	16 000	20 000	16 000	20 000	15 000	↑
Nõmme, Pääsküla, Laagri	23 000	20 000	22 000	19 000	20 000	15 000	↑
Kristiine, Lilleküla	23 000	20 000	21 000	19 000	19 000	17 000	
Tabasalu	17 000	15 000	16 000	14 000	16 000	13 000	
Jüri	16 000	15 000	15 000	14 000	14 000	13 000	
Saue	16 000	14 000	15 000	13 000	15 000	13 000	
Saku	15 000	14 000	14 000	13 000	12 000	11 000	
Loo	16 000	14 000	15 000	13 000	15 000	13 000	
Keila	15 000	11 000	14 000	11 000	14 000	11 000	
Maardu, Kallavere	13 000	10 000	13 000	10 000	12 000	10 000	

* Hinna trend ehk hinna muutus võrreldes eelneva perioodiga Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Eramuturg

Soodsad eluasemelaenu on kaasa aidanud ka eramuturu aktiveerumisele. Siiski peab tõdema, et suurema osa käibest moodustavad Tallinna eramuturu puhul tehingud, kus soetatakse eramukrunt (tihti ka koos ehitusega) mõnes linnalähedases eramuarenduspiirkonnas. Nn. järelturu eramud paiknevad Tallinna väljakujunenud eramupiirkondades või ka lähivaldade asulates/linnades ning objekti kvaliteedile vastava hinna puhul on hea likviidsusega. Hinnad on varieeruvad, kindlasti on kõige hinnatumad Tallinna miljöövärtuslikud eramupiirkonnad nagu näiteks Nõmme ja Pirita, kus võib leida tehinguid eramutega, mille hinnatase küündib 7-8 mln krooni tase-mele. Halvas seisukorras või kaasajale mittevastava ehitisega kinnistu soetatakse sellistes piirkondades krundi hinnaga, silmas pidades krundile uue hoonestuse rajamise võimalusi.

Siiski ei ole järelturu eramute osas toimunud korterituruga võrdelist hüppelist hinnatõusu. Ilmselt on selle põhjuseks asjaolu, et eramute suurusest tulenevalt on tasutavad lõpphinnad siiski oluliselt suuremad, kui järelturu korterite puhul.

Tallinna linnas asuvate hoonestamata elamukruntide osas ületab täna nõudlus pakkumist. Seda peamiselt

seepärast, et linna piires asuvate uute arendusprojektide tarbeks sobilik maa suuresti puudub (või eelistatakse see kasutusele võtta korterelamute rajamiseks) ning üksikuid hoonestamata krunde müüakse vaid olemasolevate eramute piirkondades. Sellest tulenevalt on Tallinna erinevates piirkondades asuvate eramukruntide hinnad aastaga kasvanud ca 30-50% ning eriti unikaalse asukohaga (näiteks mereäärsed krundid) hinnatase on küündimas juba 3000 kr/m² tasemele. Siiski ei saa viimatinimetatud kruntide puhul rääkida keskmisest hinnatasemest, kuna tegemist on ainulaadsete kruntidega ning seega ka tehingud harvad. Valdav osa Tallinna ja selle lähipiirkonna hoonestamata elamukruntide tehingutest toimub siiski lähivaldadesse rajatud uuselamupiirkondades.

Väljastatud ehitusload Harju maakonnas ja Tallinnas, 2003-2005

Linn / maakond	Aasta	Elamute arv	Eluruumide arv	Pind m ²
Harjumaa	2003	52	857	56057,52
	2004	235	4647	311006,40
	2005	145	3606	229018,10
s.h. Tallinn	2003	43	816	53449,22
	2004	138	2829	177982,00
	2005	90	2812	172778,10

Allikas: Ehitisregister

Eramute ning eramukruntide keskmised müügihinnad (seisuga detsember 2005) kr/m²

Piirkond	Vanemad eramud ehitatud kuni 1980ndad *	1980/90-ndatel ehitatud eramud	Kaasaegsed, uued eramud	Hoonestamata eramukrundid
Nõmme, Hiiu, Pääsküla	tükihind 1 800 000...2 500 000		kuni 22 000	1200...2000
Maarjamäe, Pirita, Pirita-Kose, Merivälja	tükihind 1 800 000...2 500 000		kuni 22 000	1200...2000
Lilleküla, Veskimetsa	17 000		kuni 20 000	1000...1500
Kakumäe	12 000	14 000	kuni 18 000	1000...1600 (mereäärsed kuni 3000)
Muuga, Mähe	suvilad tükihinnaga kuni 800 000		kuni 15 000	300...500
Viimsi, Haabneeme	kuni 14 000	kuni 16 000	kuni 18 000	400...600, mereäärsed kuni 1800
Tabasalu, Laagri	kuni 14 000	kuni 16 000	kuni 18 000	400...800
Saue, Saku, Keila, Jüri	tükihind kuni 2 000 000		12 ...15 000	300...500
Muraste, Lohusalu, Väänä-Jõesuu	soojustamata suvilad 500...800 000 soojustatud suvilad kuni 1 500 000		13 000	250...500

* ei arvesta eestiaegseid villa-tüüpi- ning arhitektuurselt eripäraseid eramuid.

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Uued korterelamud Tallinnas ja Harju maakonnas

Sarnaselt järelturule oli ka uute korterite müügiturg 2005. aastal üliaktiivne. Uutes arendusprojektides pakutavaid kortereid müüdi praktiliselt ilma reklaamita ning enamik kortereid leidis endale ostja enne projekti laiemat meediareklaami. Siiski ei olnud ostjate puhul tegemist alati kodu soetajatega, esines ka mitmeid spekulereid. Uusi korterelamuid lisandus Tallinna kõigisse linnaosadesse ning enamik projekte realiseeriti enne korterelamu lõplikku valmimist. Nii on näiteks allpool toodud uute korterelamute valiku puhul (valmivad valdavalt 2006. aasta sees), 1886 korterist realiseeritud 93% (seisuga jaanuar 2006).

Analüüsidest müügi- ja ehitusnumbreid peab tõdema, et adekvaatset statistikat mingi perioodi jooksul realiseeritud uute korterite kohta lihtne leida ei ole. Varasemalt oleme pakkumises olevate korterite ja müüdud uute korterite kohta infot kogunud internetist ning otsefonid arendajatelt, kuid nagu eelnevalt mainitud, on uute korterelamuprojektide lisandumine ja läbimüük nii kiire, et internetist paljude projektide kohta infot ei leia.

Vaadates Ehitisregistris leiduvaid andmeid Tallinnas ja Harjumaal väljastatud ehituslubade kohta näeme, et 2005. aastal väljastati ehituslubasid uutes korterelamutes (statistikas muud mitmepereelamud) ca 3600 uue korteri ehitamiseks. Sealhulgas paiknesid Tallinnas (neist, ehitusloa saanud korterist) ca 2800 korterit. Vaadates alltoodud andmeid nähtub, et oluline ehituslubade kasv on aset leidnud

Tallinna uute korterelamute hinnavahevahemikud (seisuga dets 2005)

	Kesklinn	Kesklinna äärealad	Äärelinn	Tallinna lähivallad
kr/m ²	40...60 000	kuni 30 000	kuni 25 000	kuni 20 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

perioodil 2003-2004. Arvestades aga asjaolu, et turul vakantsed uued valminud korterid praktiliselt puuduvad, võib väita, et ehitusloa saanud korterite arv peegeldab kaudselt ka mõningase nihkega realiseeritud korterite mahtu.

Järelturu korterite hinnakasv on mõnevõrra mõjutanud ka uute korterite hinnatõusu. Väidame, et uute korterite hinnakasv on 2005. aasta jooksul olnud kuni 50%. Ühe põhjusena saab nimetada asjaolu, et kui vana korter on võimalik realiseerida kõrgema hinnaga, saab uue korteri ostja lubada suuremat omafinantseeringut, mis aga kahandab tulevikus tasutavaid perioodilisi laenumakseid. Veel võib uute korterite hinnakasvu põhjustena välja tuua korterelamute rajamiseks sobiliku hoonestamata maa hinna kasvu, ehitusmaterjalide ja ehitustööjõu kallinemise (2005. aastal on ehitushinnaindeks kokku eelmise aastaga võrreldes suurenenud 7.3%, seejuures on tööjõud kallinenud 10,5%), samuti asjaolu, et uute

korterite pakkumine ei ole järele jõudnud nõudluse kasvule. Ehitajate/arendajate info kohaselt kahandab ehitusmahte (seega ka pakkumisvõimalusi) defitsiit tööjõu ja ehitusmaterjalide turul ning detailplaneeringute takerdumised kohalikus omavalitsuses. Peatudes hetkeks hoonestamata korterelamute rajamiseks sobiliku maa hinna juures, võib olulise määrgina välja tuua asjaolu, et tänaseks peab valdav osa arendajaid (ning müüjad) silmas krundiga kaasnevat ehitusõigust ning selle väärtust. Seda vastupidiselt näiteks 5 aasta tagusele ajale, kus vaadati valdavalt krundi ühikpinna maksumust. Seetõttu on loomulik, et suurema ehitusõigusega maatükid on müüdnud suhteliselt suurema krundi ühikpinna hinnaga ning

oluliseks osutub detailplaneeringu olemasolu, mis annab reeglina kindluse krundi lubatud ehitusõiguse kohta. Uusi hinnasihte korterelamute rajamiseks sobilike maatükkide puhul loovad näiteks Tallinna linna poolt enampakkumise korras müüdnud maatükid. Nii näiteks müüdi mõneti ootamatult kõrge hinnaga endine Kadrioru Tivoli maa-ala, kus korterelamute rajamise potentsiaaliga 48 600 m² suurune kinnistu müügihinnaks kujunes 251 mln krooni. Samuti müüdi riigi poolt Võistluse tn 4a asuv 9400 m² suurune kinnistu hinnaga 64,7 mln krooni (alghinnaks oli 10,0 mln krooni). Enampakkumisel osalenud pakkujate arv ning minevikutehingutest oluliselt kõrgem müügihinna tase näitab selgelt arendajate soovi omandada tulevikuks

Valik Tallinna ja Harjumaa uutest kortermajadest mis valmivad eeldatavalt 2006. aastal

Piirkond	Aadress	Korterite arv	Müüdnud ja broneeritud	Vakantsed
			seisuga jaan 2006	
Kesklinn	Tuukri põik 10, 10a	9	8	1
Kesklinn	Uue Maailma korterelamu	36	34	2
Kesklinn	Tatari 18, 20, 22	46	41	5
Kesklinn	Kaupmehe 7	105	94	11
Kesklinn	Vana-Lõuna 39, 39a	120	87	33
Kesklinn	Herne 23 / Magasini 14	21	11	10
Kesklinn	Tartu mnt 51/51a	16	16	
Kesklinn	Koidu 20	39	39	
Kadriorg	Liivaoja 10, 12, 2	137	137	
Kadriorg	Poska 7 / J. Vilmsi 37	8	8	4
Kadriorg	Kollane 8/10	34	29	5
Kadriorg	Joa 3	30	30	
Haabersti	Astangu 21	176	176	
Haabersti	Hargi 4 / Hargi 2	58	25	4
Haabersti	Taludevahe 114, 112, 116a	40	25	15
Haabersti	Paljandi 2, 6	62	59	3
Haabersti	Räime 11/Silgu 25a, Räime 13,15,17	48	48	
Haabersti	Välja 2,4,6,8	16	16	
Pirita	Merivälja 5	6	0	6
Pirita	Padriku 7	84	72	12
Põhja-Tallinn	Tööstuse 3	16	16	
Põhja-Tallinn	Heina	9	9	
Põhja-Tallinn	Pebre	12	12	
Mustamäe	Sütiste 19a	193	193	
Lasnamäe	Narva mnt 174 B/C	116	116	
Viimsi	Lageda tee 7,9,11	18	17	1
Viimsi	Suur-Kaare 53,57	36	36	
Jüri	Väljaku 10a / Väljaku 10b	53	43	10
Rae vald	Uusmaa 4,6 / Pargi tee 3,5,7,9,11	144	144	
Tabasalu	Pähkli 12,14	34	34	
Laagri	Nõlvaku elamukvartal	135	135	
Maardu	Orumetsa 5	29	24	5
Kokku:		1886		127

krundipositsioone elamispiinade rajamiseks. Samuti on mõnevõrra aimatav antud ostude spekulatiivsus, kuna müükide hetkel polnud täit kindlust antud kruntide võimaliku ehitusõiguse kohta.

PROGNOOS

Uute projektide realiseerimine sõltub üldise kinnisvaraturu käekäigust. Hetkel ületab nõudlus uute korterite järele oluliselt pakkumist, üha enam leidub arendajaid, kes panevad uued korterid müüki enampakkumise korras. Samas on kuulda olnud ka arendajatest, kes on avaldanud soovi loobuda esialgsest broneerimislepingust või nõuavad korteri müügihinnale lisatasu, põhjendades seda kallinenud ehitustöödega. Usume, et lähitulevikus jagunevad korterelamute arendajad kaheks: ühed, kes müüvad kortereid enne ehituse valmimist, jättes niiviisi võimaliku hinnamuutuse riski broneerijate/spekulantide kanda ning teised, kes võtavad hinnamuutusest tuleneda võiva riski ning realiseerivad korterid peale ehituse valmimist (siis juba aktuaalsete turuhindadega). Oleme seisukohal, et uute korterite hinnakasv ei tule nii suur, kui oli see 2005. aastal ning on piirkonniti erinev. Suhteliselt suurt hinnakasvu potentsiaali näeme vanalinna uute/rekonstrueeritavate korterite puhul, mille hinnad on kesklinna korterite hindadega võrreldes suhteliselt madalad. Samas on sealsele piirkonnale iseloomulikud suhteliselt suurte pindadega korterid ning määravaks saab siiski lõppsummana kujunev müügihind.

Eramuarendusprojektid Tallinnas ja Harju maakonnas

Sama aktiivne kui uute korterelamute rajamine, on ka olukord uute eramute (s.h. paaris- ja ridaelamute) turusektoris. Nõudluse suurenemise üheks põhjuseks on asjaolu, et oma senise eluaseme (näiteks vanema korteri) realiseerinud pered soovivad privaatsemat ning avaramat elupaika. Kuna järelturul pakutavad eramud paiknevad valdavalt väljakujunenud elupiirkondades ning on suhteliselt kallid, siis on alternatiiviks oma eramu soovijale soetada krunt mõnes Tallinna lähivalla arenduspiirkonnas ning ehitada eramu ise. Samuti on analoogsetes elamuarenduspiirkondades pakkumisel valmishitatud paaris- ja ridaelamuid.

Kuna Tallinna linnas on suuremateks elamupiirkondadeks sobilike maa-alade ressurss praktiliselt lõppenud, on eramuehitus koondunud põhiliselt Tallinna lähivaldadesse. Aasta-aastalt seesuguste uute projektide kaugus Tallinnast suureneb. Seejuures on müügiargumendiks looduslik elukeskkond ning privaatsus. Seda vastukaaluks Tallinna külje alla rajatud elamupiirkondadele, mis on alguse saanud suures osas endiste põllumaade kasutuselevõtuga ning paistavad silma suhteliselt suure asustustihedusega.

Vaadeldes perioodil 2003 - 2005 Tallinnas ja Harju maakonnas väljastatud ehituslubasid, võib märkida, et Harju maakonnas väljastati 2005. aastal kokku ca 2000 ehitusluba eramu, paariselamu või ridaelamu rajamiseks. Seejuures oli Tallinna osakaal vaid 20%. Tegemist on ametliku statistikaga, ilmselt lisanduvad siia juurde veel ehitusloata püstitatud ehitised, millele mõningatel juhtudel vormistatakse ehitusluba tagantjärele. Olulist hüpet aastatel 2004/2005 ehituslubade väljastamisel ei ole toimunud, võib vaid arvata, kas on selle põhjuseks pakkumist piiravad ehitusvõimsused, planeeringute aeglane või katkestatud menetlemine (näiteks Viimsi vallas peatatud detailplaneeringud) või puudulik riiklik statistika.

Hinnakasvu mootoritiks antud turusektoris on olnud peamiselt hoonestamata maa hinna ning ehitushindade kasv. Hoonestamata maatükkide müügihinnad elamuarendusprojektides varieeruvad piirkonniti, olles loomulikult kõige kõrgemad Tallinna linnas (üksikutes arenduspiirkondades Piritall ja Kakumäel) ning madalamad valdades, endistele põldudele rajatud elamukvartalites. Võib arvata, et ka uuslamurajoonides krundi soetanud

Väljastatud ehitusload Harju maakonnas ja Tallinnas, 2003-2005

Maakond / linn	Aasta	Ühe korteriga	Kahe korteriga	Ridaelamud	Kokku
		Elam. arv	Elam. arv	Elam. arv	
Harjumaa	2003	1240	61	13	1314
	2004	1729	220	61	2010
	2005	1675	297	46	2018
s.h. Tallinn	2003	283	24	6	313
	2004	391	84	14	489
	2005	305	76	22	403

ostjate hulgas on teatav kogus nn. kinnisvaraspekulante, kes peale projekti valmimist soovivad realiseerida omandatud krundi oluliselt kõrgema hinnaga. Statistika kohaselt on näiteks Viimsi vallas hoonestamata elamumaade hind kasvanud aastaga ca 20-25% ning Rae vallas ca 10-20%.

Kindlasti on kliendid muutumas järjest enam teadlikuks ka eramu rajamisega seonduvas ning osatakse enam tähelepanu pöörata arendaja lubadustele ning nende täitmisele. Seda enam, et tänaseks on turul projekte, milles ei ole siiani valminud lubatud „kõvakattega teid“ jms, kuigi enamused eramuid on juba neis arendusprojektides valminud.

Sarnaselt lisanduvate korterelamute mahu määramisega seonduvate raskustega, ei ole meil terviklikku ülevaadet ka turul olevate eramuarendusprojektide vakantsetest mahtudest. Siiski on allpool toodud valikuliselt uuemaid arendusprojekte, kus müügiobjektiks on hoonestamata eramumaa, eramu, paaris- või ridaelamu.

Tallinna ja Harjumaa hoonestamata eramu-kruntide hinnavaheemikud (seisuga dets 2005)

Piirkond	Hoonestamata eramukrundid, kr/m ²
Nõmme, Hiiu, Pääsküla	1200...2000
Maarjamäe, Pirita,	
Pirita-Kose, Merivälja	1200...2000
Lilleküla, Veskimetsa	1000...1500
Kakumäe	1000...1600 (mere ääres kuni 3000)
Muuga, Mähe	300...500
Viimsi, Haabneeme	400...600 (mereäärsed kuni 1800)
Tabasalu, Laagri	400...800
Saue, Saku, Keila, Jüri	300...500
Muraste, Lohusalu, Vääna-Jõesuu	250...500

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Valik Tallinna ja Harjumaa uutest elamuarendusprojektidest

Projekt	Piirkond	Krunte kokku	Müüdüd /bron.	Vakantsed
Kämpinguranna elamurajoon	Keila vald, Kloogarand	17	4	13
Metsavere 1 etapp	Saku vald, Saustinõmme küla	10	4	6
Päikesemaa ridaelamud	Lagedi, Linnu tee	6	5	1
Männiku 1 maaüksus	Keila vald, Lohusalu küla	9	6	3
Pikaliiva elamurajoon	Harku	27	26	1
Rukkilille ridaelamud	Kangru küla, Viljandi mnt.	8	0	8
Kloostrimetsa elamurajoon	Pirita, Sirptiiva 5 ja 7	14	13	1
Metsa elurajoon	Rae vald	60	49	11
Rannaserva elamurajoon	Haabersti, Kakumäe	12	9	3
Liivamäe krundid	Jõelähtme vald	41	41	0
Metsavahi elamurajoon	Alliku küla, Laagri	104	88	16
Välja elamurajoon	Saue vald, Vanamõisa küla	81	69	12
Soosepa elurajoon	Viimsi vald	4	4	0
Kaberla elamurajoon	Kaberla	12	4	8
Ranna elurajoon	Klooga	31	22	9
Lahepere elurajoon	Klooga	30	9	21
Räägusilla elamurajoon	Rae vald, Tartu mnt.	11	-	11
Kauri elamurajoon	Harku	9	-	9
Kauri elamurajoon	Harku	16	16	-
Veehoidla elurajoon	Viimsi vald	6	2	4
Mäekuninga elurajoon	Viimsi vald	19	8	11
	Kokku:	527		148

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Tartu

Järelturu korterid

2005.a. II poolaasta jooksul on Tartu vanemate korterite hinnad olnud valdavalt tõusutrendis ja seda eelkõige 1-3 -toaliste korterite osas. Tõus on olnud ca 35 % (kohati kuni 40%) . Kogu 2005. aasta jooksul on hinnad aga kasvanud keskmiselt 60-65%. Enim eelistatakse endiselt heas korras 1-3 toalisi kortereid. Üha enam ollakse valmis maksma asukoha eest, seda nii linnas üldiselt (eelistatakse kesklinna ja selle lähedust, aga ka infrastruktuuride lähedust), kui ka majasiseselt (korrus, vaade jne).

Korterite hinnatase Tartu erinevates piirkondades kr/m² (seisuga detsember 2005)

Tüüpkorterid	1-toalised	2-toalised	3- ja enamatoalised	Hinnatrend
Annelinn	13 000...16 000	12 500...15 000	12 000...14 000	↑
Kesklinn	15 000...19 000	15 000...18 000	13 000...17 000	↑
Jaamamõisa	12 500 - 14 500	12 000...14 500	11 000...13 500	↑
Ropka	13 000...15 500	12 500...15 000	12 000...14 000	↑
Ränilinn	13 000...15 500	12 500...15 000	12 000...14 000	↑
Veeriku	13 000...15 500	12 500...15 000	12 000...14 000	↑
Ahiküttega korterid	1-toalised	2-toalised	3- ja enamatoalised	
Karlova	11 000...15 000	11000...15 000	10 00...13 000	↑
Supilinn	9500...12 500	9000...12 500	8 500...12 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

Uued arendusprojektid

Järelturu korteritega võrdväärse hinnatõusu on läbi teinud ka uued korterid (2005. aastal ca 65 %). Põhjuseks ehitushindade kasv, aga järjest enam ka maa hinnatõus ning nagu vanade korteritegi puhul, endiselt pankade järjest liberaalsemad tingimused laenuvõtjatele ja eluasemelaenu intresside rekordiliselt madalad määrad. Uued pakkumisse tulevad korterid on valdavalt ruutmeetrihinnaga 16 000-18 500 krooni, kesklinnas ca 20-25 000 krooni, äärelinnas ja Annelinnas 15 500-18 000 krooni. Endiselt on pakkumisele tulnud kõige enam 2- toalisi kortereid. Samas on märgata, et oluliselt rohkem ehitatakse ka 3- toalisi kortereid, mille järele on nõudlus samuti väga suur. Väga märgatavaks on muutunud korteritega spekulatsioon - alles ehitusjärgus korterite broneerijad müüvad samu kortereid kohe edasi ca 20 % kallimate hindadega.



Vaksali tänava korterelamu

Valik Tartu elamuarendusprojektide pakkumisi (seisuga detsember 2006)

Aadress	Kortereid (tk)	Suurus (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Valmimisaeg	Müüdüd/broneeritud
Vaksali 21	56	26,7 - 87,9	15 700...21 000	2006 mai	-/51
Põhja pst 15b	35	35 - 66,2	15 500...16 800	2006 august	31/4
Arhitekti 2	25	41...70,7	17 200...20 000	2006	20/-
Tulbi 2c	28	36,2...108,8	13 000...19 000	2006	16/1
Raatuse 18	40	31,7...76,8	21 000...23 000	2006 algus	36/4
Kivi 21	37	34,5...62,2	16 700...18 000	2006 jaanuar	37/-
Tulbi tn 2d	25	33,1...108,1	16 500...20 000	2006 august	-/8
Veeriku 12b I	20	33,1...114,4	16 000...18 400	2006 juuni	-/16
Veeriku 12b III	16	53,8...114,4	16 000...18 200	2006 juuni	-/15
Salme 27	5	78,4...100,9	22 000	2006	-/1
Mõisa-allee III	15	37,6...76,8	17 000...18 500	2006	-/15
Kroonuaia 32 I	10	56,6...116,9	21 000...25 000	2006	-/10
Pallase pst 127 (lhastes)	8	61,4...93,6	15 500...16 500	2006 märts	-/1
Ranna tee 1 (kokku 7 maja)	125	24,6...98,1	18 500...25 000	2006 lõpp	-/101

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

PROGNOOS

Uute kortermajade ehitamine on endiselt hoogne ja turule tuleb uusi kortereid rohkem kui 2005 aasta jooksul (2005. a. kokku ca 600 tk). Uute korterite müügiperiood peaks seetõttu veidi pikeneda. Hinnatõus peaks jätkuma, ent oluliselt väiksemas tempos.

Eramute keskmised pakkumishinnad Tartu erinevates piirkondades (seisuga detsember 2005), kroonides

Elamu seisukord

Piirkond	Remonti vajav	Hea	Väga hea, kaasaegne
lhaste	1...1,2 mln	1,5...1,8 mln	2,3...2,8 mln
Tammelinn	1,1...1,3 mln	1,5...1,9 mln	2,3...3,0 mln
Variku	1,0...1,2 mln	1,2...1,5 mln	kuni 2,0 mln
Raadi	900 000...1,2 mln	1,2...1,4 mln	kuni 2,0 mln
Ülejõe	900 000...1,2 mln	1,2...1,5 mln	kuni 2,0 mln
Tähtvere	1,1...1,3 mln	1,5...1,9 mln	2,4...3,0 mln
Veeriku	1,1...1,3 mln	1,5...1,9 mln	kuni 2,5 mln

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

Eramud ja eramukrundid

Eramaturul on viimase 6 kuu jooksul toimunud väike hinnatõus ja kogu 2005. aasta lõikes on hinnad tõusnud ca 10-15%. Endiselt eelistatakse eramuid suurusega 150–200m². Suurim on nõudlus hinnatasemel 1,1–1,5 miljonit krooni. Jätkuvalt on eelistatumad piirkonnad Tammelinn, Tähtvere ja Veeriku. Linnas pakkumises olevad eramud on peamiselt nn vanemad eramud. Neid ostetakse eelkõige väljakujunenud infrastruktuure hinnates. Uuselamud valmivad suuremalt jaolt linna piiridest väljaspool, enim neist Ülenurme, Tartu ja Luunja vallas. Uuselamuid ehitatakse valdavalt omatarbeks ja neid on pakkumises vähe. Viimasel poolaastal on siiski tulnud pakkumisele üksikute väiksemate arendajate poolt suhteliselt palju uusi maju Tartu ja Ülenurme valda. Valdavalt pakutakse müügiks siseviimistlemata „kinniseid maja karpe“, ent enamuses võimalusega ehitaja poolt ka elamu lõpuni ehitada. Suurima pakkumise moodustavad endiselt Tartu piirkonnas kaks nn „võtmed kätte“ uuslamu arendusprojekti. Ülenurmes on pakkumises eramukrundid (45 tk) suurusega 800–1377 m² ja nn „võtmed kätte“ maja maksumus koos krundiga on ca 14 000–17 000 krooni eramu (nn moodulmaja) ruutmeetri kohta. Müüdüd ja broneeritud on 28 krunti. Tartu linna Jaamamõisa elamurajoonis on kokku 41 valmishitatud majaga krunti, (38 paariselamut ja 3 üksikelamut), millest 32 on broneeritud või müüdüd. Seal on nn „võtmed kätte“ paketi maksumus koos krundiga (753–1356 m²) ca 16 000–19 000 kr/m² elamu üldpinna kohta. Kuna turg on

olnud üsnagi ettearvamatult, siis ühtset loogikat hindade muutusele on väga raske välja tuua. Enim on tõusnud just uute eramute hinnad seoses ehitusmaterjalide ja tööjõu kallinemise tõttu, aga üha enam ka maa kallinemise tõttu.

Ka eramukruntide juures võib täheldada viimase 6 kuu jooksul toimunud hinnatõusu (~10-15 %). Hinnatõusu on märgata eelkõige komplekselt arendatavate elamurajoonide kruntide juures, kus eeliseks miljööväärtus ja arenenud infrastruktuurid (koolid, lasteaiad, kauplused jms). Kogu 2005. aasta jooksul on elamukruntide hinnad tõusnud ca 25 - 35%. Ülekaalukalt on enim eramuarendusprojekte Ülenurme vallas (Ülevälja, Aasa, Teeääre, Metsaääre, Männi, Mõisa jt) ja Luunja vallas (Andrese, Hipodroomi jt). Väiksemaid eramukrundiprojekte on lisandunud ka teistesse valdadesse. Kommunikatsioonidega varustatud elamukruntide ruutmeetrihinnad jäävad keskmiselt vahemikku 160–220 krooni. Kalleimad krundid on hetkel pakkumises Hipodroomi elamurajoonis, kus kõigi kommunikatsioonidega krundid maksavad keskmiselt 400kr/m². Raadimõisa elamurajoonis hetkel krunte

müügiks ei pakuta. Uued krundid tulevad müüki 2006. aasta esimesel poolel. Raadimõisas tõusid hinnad aasta algusest ca 35-40%, ulatudes sügisel viimati müüdud krundidel 310kr/m². Linna piires (Tammelinn, Karlova), kus vaid üksikuid krunte aeg-ajalt pakutakse, on hinnad küündinud ka 750 kr/m² -ni.

PROGNOOS

Tartu eramuturg püsib lähiajal stabiilsena. Eeldatavasti võivad veel tõusta uute eramute hinnad seoses ehitustööde kallinemisega, samas on Tartu tingimustes ostjaskond uutele majadele siiski suhteliselt piiratud. Kuna nõudlus uute eramute järgi ilmselt ei suurene, ent pakkumisse on tulnud järjest enam nn. müügiks ehitatud elamu, siis ka hindade tõus jääb pigem väikeseks. Uute eramute ehitus peaks jätkuma endiselt hoogsalt, kuid seda valdavalt isikliku kasutuse eesmärkidel. Elamukruntide pakkumine jääb endiselt kõrgeks, hinnatõusu siiski ei prognoosi, kuna tõus toimus just 2005.a. lõpus ning vähemalt esimesel poolaastal 2006 uut tõusu ei tohiks tulla.

Valik Tartu uuselamupiirkondade pakkumisi (seisuga detsember 2005)

Aadress	Kruntide arv (tk)	Suurus (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Märkused	Müüdüd/bron-d
Teeääre	34	1258...1663	220...260	kommunikatsioonid ehitamisel, hinna sees (va gaas)	10/12
Ülevälja	37	1460...2400	190...255	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	27/2
Männi	39	1131...3200	185	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	35/4
Raadimõisa	-	1300...3300	Ca 300	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	Hetkel ei pakuta
Uue-Kalda, Kurepalu järve ääres	23	1000...3500	160...240	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	17/-
Mõisa II etapp	45	1000...2100	265	kommunikatsioonid hinna sees	6/6
Urva ca 4 km Tartust	20	1300...2766	80...135	kommunikatsioonid hinna sees (va gaas)	16/-
Hipodroomi Vana-Ihastes	72	1000...2000	400	kommunikatsioonid hinna sees (sh gaas ja side)	2/33
Uus-Lõuna, Luunja vald, ca 4 km Tartust	48	1500...2758	150...200	kommunikatsioonid hinna sees (va gaas)	28/3

Lääne-Virumaa

Rakvere

Korteriturg

Rakvere tüüpkorterite turule tõi 2005. a I poolaasta soodsate laenuitingimuste toel kõrgeenenud nõudluse. Suurenenud ostuhuvi survel kallinesid korterid endisest kiiremas tempos. Tüüpkorterite hinnad tõusid 2005. a I poolaastal kuni 10 %. Suvekuudel hetkeks valitsenud hingetõmbeperiood päädis hinnaralliga aasta viimases kvartalis.

Pakkumisele tulevate tüüpkorterite hulk on äärmiselt piiratud, nõudlus aga endiselt suur. Kasinast pakkumisest tulenevalt kerkivad korterite hinnad jõudsalt, ostuotsued tehakse kaalutlemata ning sageli emotsioonide toel. Pakutava vara nappus sunnib ostuhuvilisi atraktiivsema vara pärast konkureerima. Müügiperioodid on lühenenud paarist päevast kuni kahe kuuni ning kõrge nõudluse tõttu osa objekte avalikule pakkumisele ei jõuagi.

Möödunud aastale tagasi vaadates võib korterite aastast kallinemist hinnata ligikaudu 40 %, korteri suurusel ja asukohast olenemata. Piirkonnana eelistatakse endiselt kesklinna, eelistatuim korter on 2-toaline.

Tüüpkorterite järelturul toimuv on ergutanud ka arendustegevust. Rakveres on valmimas esimesed keskmisest jõukamale ostjale orienteeritud eksklusiivsed uued kortermajad. Samuti on rekonstrueerimisel, viimased aastaid pooleliolevana seisnud, majakarbid, millede korterid jäävad eelnimetatutest madalamasse hinnaklassi.

Rakvere tüüpkorterite müügihinnad (seisuga jaanuar 2006) kroonides

	Renoveerimata	Renoveeritud	Trend
1 - toalised	180 000...270 000	Kuni 350 000	↑
2 - toalised	330 000...400 000	Kuni 500 000	↑
3 - toalised	380 000...500 000	Kuni 600 000	↑
4 - toalised	400 000...580 000	Kuni 650 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Otse Keskväljaku äärde kerkivate korterite müügiedu on olnud hea, 2006. a alul on kahes hoones pakkumisel vaid üksikd korterid. Veidi tagasihoidlikumalt on kulgenud Vallimäe nõlvale Tõusu tänavale kerkiva elamu korterite müük. Kortertest enamus on 2006. a alul veel pakkumisel. Tõeliseks müügihitiks kujunesid linna piiril Ussimäel, Pagusoo tn 9 asuva konstrueeritava majakarbi 78 korterit, mis broneeriti ühe päeva jooksul.

Lisaks nimetatud arendusprojektidele, käivad ehitustööd Mõisavälja linnaosas endise sõjaväelinnaku territooriumil asuva kasarmuhoone rekonstrueerimiseks, kus on oodata 11 korteri ja 4 büroo valmimist. Uuenduskuuri ootavad Vene tänaval asuv endine haiglahoone ning Tallinna tn 20 asuv hoone, kuhu on kavandatud 26 korterit. Linna piiril Pagusoo tänaval on uue katuse saanud viimane, 30 korteriga majakarp. Päril uue hoone valmimist on oodata Võidu tn 30 asuvale kinnistule kus projektjärgselt tulevad pakkumisele 22 korterit ning äripinnad esimesel korrusel.

PROGNOOS

Tüüpkorterite pakkumine suureneb. Aasta jooksul hinnatõus peatub ning korterihinnad stabiliseeruvad. Järelturu korterite **hinnafoon** ja jätkuv nõudlus julgustavad arendajaid kavandatud projekte ellu viima, mis suurendab pakkumist veelgi. Nõudlus rekonstrueeritud hoonetes ja uuselamutes asuvate korterite järele püsib, eelistatuimaks jäävad kuni kahetoalised korterid.

Uutes ja rekonstrueeritud hoonetes asuvate korterite keskmised müügihinnad Rakveres (seisuga jaanuar 2006)

Address	Kortereid	Valmimisaeg	kr/m ²	Müügiteave	Märkused
Rakvere, Tõusu 13	10	2005 okt	17 000	3 broneeritud	Eksklusiivne asukoht vaatega Vallimäele ja linnale
Turu plats 3	24	2006 kevad	17-20 000	20 broneeritud	Eksklusiivne asukoht keskvaljaku ääres
Turu plats 7	6	2006	22 000	5 broneeritud	Eksklusiivne asukoht keskvaljakuääres
Pagusoo 9	78	2006 juuli	8-9 000	78	Linna piiril
Mõisavälja tn 10	11 korterit, 4 bürood	2006	Pole teada	Pole veel pakkumisel	Raudteeäärses arendatavas endise sõjaväelinnaku piirkonnas

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Eramuturg

Pereelamute turul liiguvad hinnad mõõdukas tõusutrendis. Korterturul 2005.a. lõpul toimunud hinnaralli on mõjutanud ka pereelamute turul toimuvat. Korteri kiirest kallinemisest põhjustatud eramute ja korterite hinnavahe vähenemine on pannud mitmed pered otsustama pigem oma elamu omandamise kasuks. Pereelamute pakkumine on aasta algusega võrreldes märgatavalt vähenenud, ostja on leidnud ka vahepeal vähepopulaarsed 1970-80 valminud kahekoruselised lamekatusega majad. Pikka aega pakkumisel olnud uued ja rekonstrueeritud pereelamud hinnatasemel üle 2 miljoni, ei ole aga ostjat leidnud. Pereelamute müügihinnad ei ole teinud korterturuga võrreldavat tõusu, aastaseks kallinemiseks võib hinnata 10-15%. Märkida võib ostjate endisest suuremat valmisolekut kolida Rakvere linna lähivaldadesse kuhu ehitatakse uuselamuid ja ostetakse järelturul olevaid hooneid.

Rakveres asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga jaanuar 2006)

Eramu tüüp	Hind (kr)	Trend
kuni 1950 ehitatud	400 000...700 000	↑
1950-1980 ehitatud	400 000...1 000 000	↑
rekonstrueeritud	900 000...1 800 000	↑
1990-ndail ja hiljem ehitatud	1 500 000...3 000 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

PROGNOOS

Jätkub pereelamute üldine kallinemine, mis korrastab tekkinud korteri- ja elamuhindade disproportsiooni. Piiratud pakkumise tõttu Rakvere elamuturul suureneb huvi linna lähiümbruses pakutavate pereelamute ja taluhoonete järele veelgi, hoogustub uuselamute ehitus.

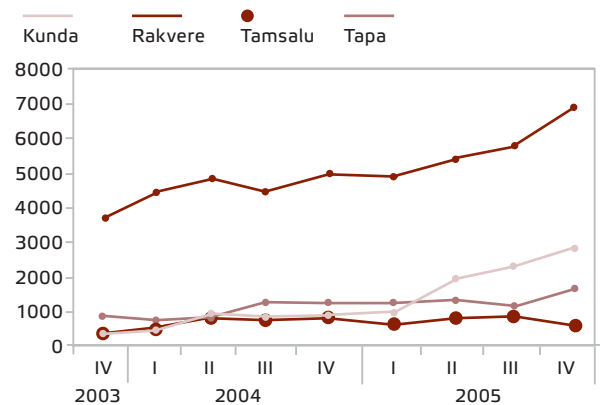
Lääne-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused

Lääne-Virumaa teistes linnades – Kundas, Tapal ja Tamsalus, liikusid 2005. a korterihinnad tõusvas trendis. Tapa ja Tamsalu korteriturul jätkus kallinemine eelnevate aastatega võrreldavas tempos, Kunda korterihinnad tõusid aga teistest enam.

Kunda ja Tapa korteriturgu iseloomustavad asukohast, planeeringust ja seisukorrast tulenevalt diferentseerunud hinnad.

Kui Rakvere lähiümbruse alevike (Vinni-Pajusti, Sõmeru, Haljala) korterihinnad olid eelnevatel saavutanud maakonnakeskuse korteritega ligilähedase hinnataseme, siis 2005. a jooksul kallinesid nimetatud piirkondade korterid maakonnakeskustest tunduvalt mõõdukamas tempos. Rakvere lähiümbruse korteriturul on küll pakkumine vähenenud, kuid ei ole tekkinud situatsiooni, kus pakkumine peaaegu puudub.

Korterihindade dünaamika Lääne-Virumaa linnades



Allikas: Maa-amet

Korterihindade dünaamika Lääne-Virumaa linnades

	2003					2004				2005			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Kunda	349	507	947	813	863	1 044	2 055	2 245	2 903				
Rakvere	3 628	4 470	4 841	4 461	5 022	4 967	5 233	5 686	6 914				
Tamsalu	377	477	792	694	765	609	783	877	761				
Tapa	936	780	900	1 261	1 259	1 281	1 370	1 272	1 703				

Allikas: Maa-amet

Lääne-Virumaa linnade ja suuremate alevike tüüpkorterite keskmised müügihinnad (seisuga jaanuar 2006) kroonides

	2-toalised	3-toalised	4-toalised	Trend
Kunda	60...180 000	100...250 000	100...300 000	↑
Tapa	50...120 000	70...200 000	80...220 000	↑
Tamsalu	40...60 000	40...75 000	40...80 000	↔
Haljala	130...200 000	150...250 000	200...300 000	↑
Kadrina	90...140 000	130...200 000	150...250 000	↑
Sõmeru	180...220 000	200...300 000	200...350 000	↑
Vinni-Pajusti	80...200 000	100...250 000	180...300 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Ida-Virumaa, Jõhvi

Korteriturg

Nagu ka muu Eesti, nii ka Ida-Viru maakonna eluasemeturu hindade ja tehingumahtude kasvu on tugevalt toetanud nii sissetulekute suurenemine, keskmiste intressimäärade langus kui ka laenutoodete kättesaadavus. 2005.a. I poolaasta jooksul toimunud nõudluse suurenemine tõi tüüp-korterite osas kaasa tehinguhindade kallinemise, mis on jätkunud ka 2005.a. II poolaastal. Aastane hinnatõus jäi vahemikku 20-35%. Tehinguhindade tõus ei ole siiski üleüldine. Halvas seisukorras, pikka aega remontimata korterite hinnad tõusid vähem (ca 20%). Endiselt on enam on kallinenud kesklinna piirkonda jäävad ning nn. „kõrgete lagedega“ vanema fondi majades paiknevad korterid. Varem vähemnõutud nn. mikrorajoonis (Kaare tn. ja Puru tee vaheline ala) paiknevate korterite hinnad hakkasid tõusma peale seal piirkonnas paikneva Jõhvi Kontserdimaja valmimist. Enimnõutud on 1-2 toalised korterid. Korterite keskmine müügiperiood on kuni kolm kuud.

Tüüpkorterite tehinguhinnad on tõusutrendis. Nõudlus on endiselt suurem kesklinna lähipiirkonnas paiknevad korterite osas.

Jõhvi tüüpkorterite üürihinnad, kr/kuus

Tüüpkorteri liik	Hind
1-toalised	1000...1500
2-toalised	1200...2600
3-toalised ja suuremad	1000...3000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Ostuhuvi on tõusnud Jõhvi kesklinnas ja selle läheduses paiknevate korterelamute 1- ja 2-toaliste korterite osas, kus omandamise eesmärgiks on üüritulu teenimine. Korterite üüriturg on aktiivne, nõudlus ja üürihindade tase on pidevalt tõusnud.

2005. aastal uute korterelamute arendust veel käivitunud pole, valmis on projekt uuele korterelamule Veski ja Rakvere tn vahelisele alale. Ehitust planeeritakse alustada lähikuudel.

PROGNOOS

Tüüpkorterite kallinemine jätkub mõõdukas tempos. Enam kallinevad muudetud planeeringu ning kaasaegse viimistlustasemega korterid, mille järgi on nõudlus suurem kui remontimata ja halvas seisukorras korterite järele. Jätakuvalt püsib nõudlus nn. vana fondi korterite järele, kus eelistatavimaks jäävad 2- ja 3-toalised korterid.

Jõhvi korterite keskmised müügihinnad (seisuga detsember 2005) kroonides

	Tüüpkorterid		Vana fondi korterid		Trend
	Renoveerimata	Renoveeritud	Renoveerimata	Renoveeritud	
1-toalised	60...90 000	Kuni 160 000	70 ...100 000	Kuni 160 000	↑
2-toalised	70...180 000	Kuni 300 000	80...200 000	Kuni 320 000	↑
3- ja enamatoalised	120...230 000	Kuni 360 000	150...250 000	Kuni 380 000	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Jõhvi eramute ning hoonestamata elamumaa turg

Eramuturul tekkinud elavnemine 2004.a. lõpus ja 2005. a. I poolaastal on veidi stabiliseerunud, kuna pakkumine on minimaalne ja hinnad kõrged. Suurem on nõudlus kesklinna lähipiirkonnas asuvate rekonstrueerimist vajavate kuni 150 m² pinnaga eramute järele. Rekonstrueeritud eramute või uusehitiste pakkumine on endiselt tagasihoidlik. Müüjate poolt soovitud hinnatase, mis üldjuhul jääb vahemikku 1,2-2 miljonit, tingib sarnaste objektide väga pikad müügiperioodid.

Jõhvis asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga detsember 2005)

Eramu tüüp	Hind (kr)
kuni 1950 ehitatud	450 000...700 000
1950-1980 ehitatud	700 000...1 100 000
rekonstrueeritud	1 100 000...1 300 000
1990ndail ja hiljem ehitatud	1 200 000...1 600 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Ida-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused

Korteriturg

Ida-Virumaa teistes linnades on tüüpkerterite tehinguhinnad tõusnud erinevalt. Enim on kallinenud korterid Narva-Jõesuus, kuna korterelamute hulk on võrreldes eramute arvuga selles kuurortpiirkonnas suhteliselt väike. Narva-Jõesuus pakkumisele tulnud uued korterid (hinnaga 12 000 kuni 14 000 kr/m²) on tänaseks kõik müüdnud. Sillamäel on hinnatõus olnud stabiilselt mõõdukas, kuna hindade hüppeline kasv toimus mõne aja eest. Sillamäel alustatud uue korterelamu projekti (Ranna tn, AS Kolle) korterite müügihinnaks on kuni 9500 kr/m², kuid see ei ole seni olnud eriti edukas. Sillamäe sadama valmimine on korterite hindasid tõstnud mõõdukalt.

2005. a jooksul on korterite kallinemine toimunud ka Kohtla-Järvel, kus korterite hinnad tõusid eelkõige Ahtme linnaosa lidla ja Tammiku elamurajoonis ning nn Järve linnaosa vana elamufondi osas vahemikus 20-25%. Kiviõlis ja Püssis jäid korterite hinnad suhteliselt stabiilseteks, tõusu ei esinenud.

Kõigis nimetatud linnades on korterihindade differentents olenevalt asukohast, planeeringust, maja üldisest seisukorrast ja siseviimistlusest, väga suur. Maakonnakeskuse lähiümbruse alevikest ja küladest on Toilas ja Jõhvi külas paiknevate korterite hinnad jätkuvalt tõusutrendis. Teistes piirkondades on korterite hinnad viimasel poolaastal stabiilsed ja tehinguhindade kasvutempo mõõdukam, pigem toimub madalaima hinnatasemega korterite kallinemine.

Eramuturg

Tehinguhindade kasvutempo eramuturul on aeglasem. Pakkumine on suhteliselt piiratud. Tehingu objektiks on sagedamini rekonstrueerimist vajavad vanemad eramud. Enimnõutud on eramud Toila alevikus ja Narva-Jõesuus, mis on põhjendatud nende paiknemisega mereäärses looduslikult kaunis, hea infrastruktuuriga piirkonnas. Müügihinnad jäävad mõlemas nimetatud kohas valdavalt vahemikku 700 000- 2 400 000 kr. Rekonstrueeritud eramute ning uusehitiste müügihinnad on ulatunud tasemeni 2,7 miljonit krooni.

Ida-Virumaa teistes linnades ja Toila alevikus asuvate renoveerimata tüüpkerterite keskmised müügihinnad (seisuga detsember 2005), kroonides

	1-toalised	2-toalised	3-ja 4-toalised	Trend
Kohtla-Järve	30...60 000	60...140 000	80...200 000	↑ ↔
Narva-Jõesuu	120...180 000	210...320 000	210...400 000	↑
Sillamäe	85...130 000	125...230 000	250...330 000	↔
Kiviõli	10...12 000	15...25 000	20...35 000	↔
Püssi	10...15 000	15...20 000	20...25 000	↔
Toila	80...170 000	160...260 000	200...360 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Narva

Korteriturg

2005. aasta II poolel jätkusid trendid, mida oli märgata 2005. aasta algusest - hindade üldine tõus ning hindade eristumine linnaosade ja korterelamu tüüpide (hruštšovka-tüüpi korterelamud, uemad s.o. 1980.ndatel aastatel ehitatud korterelamud jne) lõikes. Kinnisvaraturgu iseloomustab suhteliselt vähene pakkumine ning kõrge nõudlus. Olukord meenutab 2003. aasta lõppu/2004. aasta algust, mil Narva korteriturul tekkis „defitsiit“: korterite omanikud ei müünud oma vara, lootes saada suuremat tulu korteri müügist peale Eesti liitumist Euroopa Liiduga. Seekord on paljude lootused seotud võimaliku euroraha tulekuga. 2004. aastal toiminu näitas, et kuna peale 1. maid 2004 korterite hinnad hüppeliselt ei tõusnud, jõudis turule suur hulk kortereid (tõsi küll „defitsiidi“ ajal tõusnud hindadega), mis omakorda ka nõudlust tasakaalustas. Võib eeldada samasugust stsenaariumi ka seekord: 2006. aasta II poolel (kui korterite hinnad „defitsiidi“ mõjul oluliselt tõusevad) ja/või 2007. aasta alguses (kui saab selgeks, et euro tulek iseenesest korterite hindu oluliselt ei tõsta) võib korteriturule jõuda märgatav hulk müügipakkumisi, mis ilmselt siis ka nõudlusele tasakaalustavalt mõjub. Kindlasti ei saa sel puhul rääkida hindade langusest, kuna täna on korterite hinnad sissetulekutega võrreldes siiski suhteliselt mõõdukad.

Narva linnas tõusid 2005. aasta I poolel aastataguse seisuga võrreldes elamispiinade hinnad keskmiselt 5-10%. 2005. aasta II poolel tõus jätkus ning moodustas 15-25% (sõltuvalt korterelamu tüübist).

Süvenes vahe vanemate (nn hruštšovka-tüüpi korterelamud) ja uuemate (peamiselt 1980.ndatel aastatel ehitatud korterelamud) korterite hindade vahel. Hinnaerinevuse peamiseks põhjusteks on uuemate korterite parem planeering, suurem üldpind ning rõdu olemasolu.

Jätkus ka elamispiinade hindade eristumine linnaosade lõikes. Vähem nõutud on Kreenholmi linnaosa korterid, kus võrreldes teiste linnaosadega on korterite hinnad ca 20% madalamad ning Soldino linnaosa korterid, kus korterite hinnad ca 10% madalamad. Hinnaerinevuse põhjusteks on asjaolu, et nendes linnaosades asuvad peamiselt vanemad (1960-70ndatel aastatel ehitatud) korterelamud ning piirkonna infrastruktuur on uuemate linnaosadega võrreldes vähem arenenud (eelkõige Kreenholmi linnaosa).

Enim nõutud on 2- ja 3-toalised korterid, huvi 1- ja 4-toaliste korterite vastu on keskmine. Püsivalt on suure nõudlusega 9-korruselistes telliskivimajades paiknevad korterid. Ostusoovijateks on enamuses kohalikud elanikud, kelle sissetulek lubab võtta pangalaenu korteri ostmiseks. „Investorite“ ehk mittekohalike ostjate arv, kel kohalikku kinnisvarasse investeerimissoov, on suhteliselt väike.

PROGNOOS

2006. aasta I poolel jätkub, ajendatuna väiksest pakkumismahust, korterite hindade kasv. 2006. aasta II poolel võib prognoosida müügipakkumiste hulga kasvu ning hindade stabiliseerumist. Samas võib prognoosida

Korterite keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga detsember 2005)

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4- ja enamatoalised
Hind kroonides	100...180 000	150...300 000	200...350 000	250...450 000
kr/m ²	Ca 5 000	Ca 4 900	Ca 4 800	Ca 4 700

korterihindade mõningat ühtlustamist (olukord, kus 2-toaline hruštšovka-tüüpi korter maksab 2 korda vähem, kui uuema projekti 2-toaline korter, ei ole loogiline ning juba novembri/detsembrikuu tehingud annavad märku hindade ühtlustamisest). Võib prognoosida hindade mõningat ühtlustamist ka linnaosade lõikes. 2004-2005. aastatel toimus väga jõuline hindade eristumine linnaosade lõikes: Tallinna maanteel ja selle vahetus lähedus asuvate korterite hinnad tõusid teiste linnaosadega võrreldes 5-25%. Samas, arvestades Narva linna nõu kompaktsust ning asjaolu, et praegu toimub märgatav infrastruktuuri areng peaaegu kõikides linnaosades, võib eeldada korterite hindade vähemalt osalist ühtlustamist (novembri/detsembrikuu tehingud annavad märku ka sellest tendentsist).

Eramuturg

Nõudlus eramute vastu Narva linnas ja Narva-Jõesuu linnas on keskmisel tasemel. Enimnõutud on linnalähedased krundid ja kinnistud. Narva-Jõesuus on eriti nõutavad mere- ja jõelähedased krundid ja kinnistud. Narvas on enimnõutud kuni 500 000 krooni maksvad vanemad eramud, millele peale soetamist teostatakse põhjalik renoveerimine. Hetkel ületab nõudlus taoliste eramute järele tunduvalt pakkumist. Narva linnas on pakkumises vaid mõned üksikud eramud hinnaga ca 1 mln krooni.

PROGNOOS

2006. aastal võib prognoosida Narva ja Narva-Jõesuu linnas olevate eramute hindade püsimist või mõningat tõusu. Põhjuseks on asjaolu, et eramute hinnad on praegugi suhteliselt kõrged ning koheseks edasiseks kasvuks ruumi neil on vähe. Samas ei ole põhjust prognoosida ka hindade langust.

Elamumaa keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga detsember 2005)

	Mere- ja jõelähedased krundid	Merest eemal asuvad krundid
Narva Jõesuu	700...900 kr/m ²	300...500 kr/m ²
Narva linn		150...250 kr/m ²

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Elamumaad

Nõudlus elamumaa vastu Narva linnas on väike. Enimnõutud on krundid Narva-Jõesuu linnas. Pakkumine peaaegu puudub, turul on mõned üksikud pakkumised ülikõrge hinnaga, mistõttu teostatakse tehinguid väga vähe.

Eramute keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga detsember 2005), kroonides

	Vanad, väga halvas seisukorras	San. remonti vajavad	Heas seisukorras ja uued elamud
Narva linn	300 000...400 000	400 000...600 000	700 000...1 000 000
Narva-Jõesuu	500 000...700 000	700 000...1 000 000	1 500 000...2 500 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Pärnu

Korteriturug

2005. a. II poolaasta korteriturgu iseloomustas kiire hinnatõus. Hinnad tõusid kõikide korteriliikide osas ning kõikides piirkondades, keskmiselt 20%. Ühelt poolt oli hinnatõusu põhjuseks loomulikult pankade poolt pakutavate laenude läbi aegade madalaimad intressimäärad, laenuoodete kättesaadavus ning mitmed sooduskampaaniad. Samuti Eesti majanduse positiivsed arengud ning elanike sissetulekute suurenemine. Teisalt toimus hinnatõus müügis olevate järelturu korterite nappuse tõttu – nõudlus ületas tunduvalt pakkumist. Eelmisel aastal prognoosisime, et seoses uute valmivate korterelamute suure mahuga, paisatakse müüki hulgaliselt järelturu kortereid, mis omakorda toob kaasa järelturu korterite hindade stabiliseerumise. See ei pidanud siiski päriselt paika. Uued korterid realiseeriti küll edukalt, ent see ei toonud turule märkimisväärselt järelturu kortereid juurde ning seega ei rahuldanud ka ostjate vajadusi elamispiinade järele. Hinnatõus küündis 20%-ni, Mai elamurajoonis kohati ka selle määra ületas. Kui näiteks 2005. aasta suvel maksis remontimata 2-toaline korter Mai elamurajoonis 470 000 krooni, siis detsembris oli võimalik soetada analoogne korter hinnaga 680 000 krooni, mis teeb hinnatõusuks ca 44%. Vaatamata korterite kõrgetele hindadele, mis kohati tunduvad korteri ja elamu seisukorda arvestades isegi ebamõistlikud, ei kiirusta omanikud oma vara müüma, lootes, et hinnad tõusevad lähiajal samas tempos.

Piirkondade eelistustes muudatusi ei toimunud. Endiselt on eelistatuimad Ranna rajoon ja kesklinn, kus korterite hinnad ületavad tunduvalt Pärnu keskmist taset ning mis seetõttu ei ole jõukohased enamikele kohalikest. Kohalike seas on jätkuvalt hinnatuim piirkond Mai elamurajoon, kus on hästi väljaarendatud infrastruktuur, olemas koolid, lasteaiad, kaubanduskeskused, hea bussühendus erinevate linnaosadega jms. Mai elamurajoonile järgnevad Tallinna mnt. ja Telliskivi tn. piirkond. Nimetatud piirkond on hinnatud eelkõige sealse hoonestuse poolest – piirkond on valdavalt hoonestatud 2-3 korruseliste 1990. aastate lõpus ehitatud avara planeeringuga korterelamutega, piisava privaatsuse loovad läheduses asuvad individuaalelamute rajoonid.

Ka korteriliikide osas jäi eelistus samaks. Jätkuvalt on nõutuimad 1-2 toalised korterid. Kõrgetest küttekuludest tingitult on nõudlus suur ahiküttega korterite vastu, olenemata suurusest ja piirkonnast. Nõudluse kasv on märgatav eriti sügisel, peale esimeste küttearvete saabumist. Eelistatud on kivimajades paiknevad ahiküttega korterid, mille hinnad ületavad kesk- ja elektriküttega korterite hindu.

PROGNOOS

Soodsate laenuitingimuste jätkumise korral prognoosisime 2006. aasta I poolaastas korterite mõõdukat hinnatõusu, 5-10%. Nõudlus jääb siiski veel pakkumist ületama.

Pärnus paiknevate tüüpkorterite hinnad (seisuga detsember 2005), tuhandetes kroonides

Piirkond	1- toalised		2- toalised		3 - ja enam toalised	
	renoveeritud	renoveerimata	renoveeritud	renoveerimata	renoveeritud	renoveerimata
Kesklinn	500...1 000	450...600	600...1 500	500...700	900...2 000	700...950
Ranna Rajoon	500...1 000	450...600	600...1 500	500...700	1 000...2 100	900...1 200
Mai, Papiniidu	400...450	380...420	570...700	470...600	700...900	650...700
Tallinna mnt, Kilgi, Telliskivi	330...380	280...330	420...550	330...450	550...750	500...600
Ülejõe, Riia mnt	330...380	280...380	420...550	330...450	550...750	500...600

Uute korterelamute arendusprojektid

2005. aasta detsembri lõpu seisuga on Pärnu linnas müügil ligikaudu 100 uut korterit. Korterite hinnavahe on 14 000 – 33 900 kr/m².

Korterite arendustegevus toimub üle linna. Mõned aastad tagasi oli majanduslikult tasuv ehitada uusi korterelamuid vaid Ranna rajooni, ülejäänud piirkondades jäi võimalik müügihind korterite ehitusmaksumusele alla. Seejärel nihkus arendustegevus ka kesklinna piirkonda. Nüüd on mahukaimad projektid käsil Mai elamurajoonis, samuti toimub uute korterelamute ehitamine ka Räämal ja Ülejõel. Viimati nimetatud piirkondade puhul on tegemist kohalikele suunatud projektiga. Ka mõiste Ranna rajoon on aastatega laienenud. Kui mõned aastad tagasi hõlmas see piirkonda A. H. Tammsaare tänavast mere poole, siis nüüd mõistetakse Ranna rajooni all märksa laiemat ala, mis ühelt poolt ulatub Mai elamurajooni alguseni ning teiselt poolt peaaegu kesklinna, Aisa tänavani.

Uus perspektiivne piirkond on Pärnu jõe kaldad. Kinnitamisel on vasakkalda detailplaneering, mis näeb ette Suur-Jõe tänavale üheksa 2 – 5-korruselise korterelamu ehitamist. Algatatud on detailplaneering jõe paremkaldal asunud endise lihakombinaadi territooriumi hoonestamiseks 4 – 6-korruseliste



Korterelamu Riia mnt 60 a

korterelamutega. Samuti on algatatud detailplaneering naabruses paikneva masinatehase sihtotstarbe muutmiseks korruselamumaaks. Samuti planeeritakse vasakkaldal asuva Maseko kalakombinaadi territoorium, mis käesoleva aasta alguses vahetas omanikku, hoonestada korterelamutega.

Põhilised ostjad Ülejõe ja Rääma korterite puhul on pärnakad, ülejäänud piirkondades valdavalt mittekohalikud – nii välismaalased kui mujalt piirkondadest pärit eestlased. Ca 10% korteritest ostetakse spekulatsiooniks eesmärgil.

Nagu järelturu korterite puhulgi, on nõutuimad 1 – 2 toalised korterid. Siinjuures paneb eelistuse paika hinnapiir, mida ollakse võimelised korteri eest maksma.

Väljapoole Pärnu linna on käesoleval ajal teostamisel 1

Pärnu korterelamute arendusprojektide pakkumised (seisuga 2005 detsember)

Aadress	Valmimisaeg	Korterite arv	Tubade arv	Pinnad (m ²)	Hind (kr/m ²)	Müüdid / broneeritud
Papiniidu 52	2006	76	1 - 3	36 - 70	15 300...25 200	46
Kooli 65	2006	54	1 - 3	35 - 62	15 300...24 700	53
Karusselli 91	Suvi 2005	26	1 - 4	31 - 91	14 000...21 000	22
Tulbi 4a	Sept 2005	8	2	37 - 52	26 900...32 000	4
Suur-Sepa 2a	Dets 2005	14	1 - 3	31 - 69	17 600...20 200	9
Tammsaare	2006 juuni	7	2 - 3	44 - 96	28 000...33 900	1
Väike-Kuke 8d	2006 juuni	6	2 - 3	38 - 63	26 000...27 000	4
Karusselli 101	2006 juuni	6	2	36 - 42	27 600...32 700	-
Henno 7	2005	43	1 - 4	29 - 83	14 000...17 000	40
Aisa 13 A	2006	8	2 - 3	41 - 58	19 900	7
Pardi 26	2005	14	1 - 3	33...65	28 500...30 600	6
Vikerkaare 3	2006	5	1 - 2	35 - 48	20 500...21 300	1
Lõuna 12	2006	10	2 - 3	51 - 64	25 800...31 400	7
Suur-Sepa 20a	2006 juuni	15	1 - 4	36 - 85	23 500...27 000	4
Riia mnt. 60a	2006	14	1 - 3	31 - 63	22 000...24 000	2
Tammsaare 24	Suvi 2005	8	2 - 3	40 - 72	23 200...24 700	2

Pärnu lähivaldades on teostamisel 3 elamuarendusprojekti, kus müüakse maa ainult koos eramuga:

Eramuarendusprojekte Pärnus

Projekt	Kruntide arv	Kruntide suurus	Eramuvalik	Hind
Aasmetsa elamurajoon	45	1000...1500 m ²	Võimalus valida 5 elamu- projekti vahel, elamute suurused 65...141 m ²	Siseviimistluseta majakarp koos krundiga vahemikus 521...747 000 krooni
Kuldlõvi elamurajoon Audru vallas	95	1 252...1 857 m ²	Võimalus valida 5 elamuprojekti vahel, elamute suurused 118...195 m ²	Siseviimistluseta maja koos krundiga vahemikus 1 060...1 650 000 krooni
Paikusel elamukrundid	n/a	795...1 300 m ²	Võimalus valida 3 elamuprojekti vahel, suurused 94...99 m ²	Siseviimistluseta elamud 750...850 000 krooni, millele lisandub elamukrundi hind 165...195 kr/m ²

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

arendusprojekt — Hirvepargi elamurajoon Sauga vallas. I etapis, 2005. aastal, ehitati valmis 4 elamut, igas 13 ühe- kuni kolmetoalist korterit. Korterite suurused olid 35,4 m² — 81,9 m², müügihind siseviimistlusega korteritel oli 12 000 - 13 700 kr/m². Käesolevaks ajaks on müüdnud kõik korterid. II etapis, 2006. aastal, valmib veel 4 analoogset korterelamut, korterite müügihinnad on 14 700 — 16 000 kr/m². II etapi korteritest on broneeritud 7.



Oru elamurajoon Paikusel

Eramud ja eramukrundid

2005. aasta II poolaasta elamuturul tõi kaasa mõõduka hinnatõusu. Eelistus on nihkunud linna lähipiirkondade uuselamurajoonides paiknevate elamute vastu, kuid müüki pakutakse selliseid väga harva. Reeglina ehitatakse need omakasutuse eesmärgil.

Pärnu linnas on probleemiks tsentraalse kanalisatsiooni puudumine suures osas nii Raeküla kui ka Vana-Pärnu ning Ülejõe linnaosades, mis on vähendanud huvi sealsete elamute vastu. Valdav osa Pärnu individuaal- elamurajoonidest on hoonestatud nn. nõukogude ajast pärinevate elamutega, mille puhul võib küsitavusi

tekitada hoone ehituskvaliteet, mistõttu eelistatakse osta pigem elamukrunt ning ehitada sellele oma nõuetele vastav eramu, kuna olemasolevate remont võib osutuda kulukamaks, kui uue ehitamine. Seetõttu on eramute hinnatõus Pärnu linnas jäänud märksa madalamaks kui korteritel. Elamute hinnad on tõusnud ca. 5%.

Vaieldamatult on kõige populaarsem elamurajoon Ranna rajoon. Suhteliselt võrdsed on hinnad nii Ülejõe, Rääma kui ka Raeküla linnaosades, madalamalt on hinnatud Vana-Pärnus asuvad elamud.

Eramute keskmised hinnad Pärnus (seisuga detsember 2005)

1950–60ndatel aastatel ehitatud viilkatusega majad (reeglina vajavad põhjalikumat remonti ning ümberehitusi)	850 000...950 000 krooni
1986–90ndatel aastatel ehitatud keskmise seisukorraga majad (üldpinnaga ~ 120 m ² , siseviimistlus vajab kaasajastamist)	1 050 000...1 300 000 krooni
Uued, heas asukohas, kaasaegsete materjalidega ehitatud majad	1 300 000...4 700 000 krooni

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Uusi elamuarendusprojekte Pärnu linnas 2005. aasta II poolaastal käivitatud ei ole. Põhjuseks on eelkõige vaba, arendamiseks sobiliku maa puudumine või linnakodanike vastuseis uute alade kasutuselevõtu suhtes, mille tõttu on takerdunud nii mõnigi detailplaneering.

Elamukrundid

Nõudlus elamukruntide järele on endiselt suur, pakkumine praktiliselt puudub. See on kaasa toonud suure hinnatõusu. Näiteks, kui Raekülas on keskmine elamukruntide müügihind olnud 500-550 kr/m², siis 2005. aasta lõpus tehti ka tehing hinnatasemel 1000 kr/m². Ranna rajooni elamukruntide tehinguhinnad küündivad kuni 2 500 kr/m². Kesklinnas paiknevate jõeäärsete elamukruntide hinnavahemik on 1 000-1 700 kr/m². Ülejäänud linnaosades paiknevate elamukruntide hinnad jäävad vahemikku 450-700 kr/m², sõltuvalt krundi suuruselt, ehitusõigusest, linnaosasisesest asukohast ja kommunikatsioonidega varustatusest.

Kuna maa hulk Pärnu linnas on piiratud, kuid nõudlus elamukruntide järele on suur, toimub viimastel aastatel aktiivne arendustegevus linna lähivaldades. Eelistatud on Paikuse, Tahkuranna ja Audru valla kõrghaljastusega või veekogude läheduses paiknevad elamukrundid. Ka maakonna elamukruntide hinnatõus on olnud suur. Nt. Audru vallas paiknevas Meremetsa elamurajoonis on müüdüd järelturul elamukrunte ca. 40% kõrgema hinnaga kui 6 kuud tagasi, Tahkurannas, Siimumetsa elamurajoonis koguni 50% kõrgemate hindadega.

PROGNOOS

Eramuturul suuremaid muudatusi oodata ei ole, jätkub vähene hinnatõus, ligikaudu 5% aastas. Pärnu linna uusi eramuarendusprojekte järgmisel poolaastal tulemas ei ole. Linna lähipiirkonna elamukruntide puhul prognoosime hinnatõusu ca 20 %.

Valik elamukruntide arendusprojektidest lähivaldades

Asukoht	Kruntide arv	Pind (m ²)	Hind (kr/m ²)	Müüdüd
Pärnumaa, Tahkuranna vald, Pihla	29	2100 - 5700	89...135	0
Pärnumaa, Tammiste	44	1000 - 1700	130 - 150	30
Pärnumaa, Paikuse vald, Oru	31	1500 - 2961	140 - 200	16
Pärnumaa, Tahkuranna vald, Tõllapulga	37	1240 - 2780	160 - 190	30
Pärnumaa, Audru vald, Jõemänniku	33	1702 - 2909	222	28
Pärnumaa, Tahkuranna vald, Siimumetsa	37	1200 - 3300	130	36

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Haapsalu

Korteriturg

Haapsalu tüüpkerite turgu iseloomustab jätkuv hinnatõus, mille peamisteks arengumootoriteks on soodsad laenuitingimused ja väljastpoolt Läänemaad tulijate ostuhuvi.

PROGNOOS

2006. aastal võib prognoosida hindade jätkuvat kasvu, kuid kindlasti mõõdukamas tempos kui see oli 2005. aastal. Määravaks saab väljastpoolt Haapsalut tulevate ostjate osakaal.

Korterite keskmised hinnad Haapsalus kr/m² (seisuga detsember 2005)

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4- ja enamatoalised
Renoveerimata	7000...7500	7000...8000	6500...7500	6000...6500
Renoveeritud	8000...9000	9000...10 000	8000...10 000	7000...8000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

Hinnatuimad piirkonnad on jätkuvalt kesklinn ja rannarajoonid (Kalda, Suur-Liiva, Metsa, Aiavilja tn), kus elamispiinade hinnad on teistest piirkondadest kõrgemad ja nõudlus ületab pakkumist. Teiste piirkondade osas võib nõudlust ja pakkumist pidada tasakaalus olevaks.

Korteri liikide osas olid 2005.a. II poolaastal nõutumad 2- ja 3-toalised heas seisukorras ja asukohas korterid, mille hinnatõus oli möödunud aastal ka kõige suurem, jäädes vahemikku 25-30%. Mõõdukam oli nõudlus ja hinnatõus 1- toaliste korterite osas, jäädes keskmiselt 10-15% piiridesse.

Teisel poolaastal suurenes ostjate huvi ka Haapsalu vanalinnas paiknevate miljööväärtslike korterite osas, mis tõi kaasa ka selliste korterite suhteliselt kiire hinnatõusu. Ostjate profiili hinnates olid aktiivseimad noored pered ja pensionärid. Nendest esimesed ostavad suuremaid, 3-4 toalisi kortereid, ja teised väiksemaid, 1-2 toalisi kortereid. Vähenenud on välismaalastest ostjate osakaal järelturu korterite osas. Korteri järk-järgult kasvanud hinnatase on suurendanud välismaalastes müüjate osakaalu, kes on hakanud oma kortereid aktiivselt müüma ning teenitud kasumit välja võtma.

Eramuturg

Eramuturul ületas 2005.a. II poolaastal nõudlus jätkuvalt pakkumist ning seoses sellega on hinnad ka suhteliselt kiire tempoga tõusnud. Kui aasta I poolal võis paljusid müüki pandud eramuid pidada ülehinnatuks, leidsid paljud nendest teisel poolaastal siiski ostja. Samas on siiski sobilikku suuruse, kvaliteedi ja hinnaklassiga elamuid vähe müügis. Piirkondadest on jätkuvalt eelistatud rannaalad ja kesklinna naabruses paiknevad eramurajoonid.

Ostjate eelistustes suuri muutusi toimunud ei ole. Valdavalt eelistatakse osta väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas, rekonstrueerimist vajavaid 1950-60 aastatel ehitatud eramuid, millel on olemas ka kommunikatsioonid. Samas on selles turusegmenendis pakkumine madal.

Seoses inimeste suurenenud laenuvõimaluste ja sissetulekutega, on kasvanud nõudlus ka renoveeritud eramute järele. Selles turusegmenendis on nõudlus ja pakkumine üsnagi tasakaalus ning õige hinnataseme juures on müügiperioodid suhteliselt lühikesed, jäädes vahemikku 2-5 kuud.

Uuselamud valmivad suuremalt jaolt linnapiiridest väljaspool ja neid ehitatakse valdavalt oma tarbeks.

Pakkumist antud turusegmenendis ei ole. Jättkuvalt võib turul märgata ka spekulatiivset käitumist, kus müügis on ebamõistlikult kõrgete pakkumishindadega eramuid.

Haapsalu eramute keskmised hinnad (seisuga detsember 2005)

Renoveerimist vajavad-ehitatud kuni 1950	500...800 000 krooni
Rahuldavas seisukorras 1950-1980	1,0...1,2 miljonit krooni
Heas seisukorras, renoveeritud 1980-üued	1,5...2,0 miljonit krooni
Uued	alates 2,0 miljonit krooni

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

PROGNOOS

2006. aastaks prognoosime, et Haapsalu eramuturg püsib suhteliselt stabiilsena, võimalik on hindade mõõdukas kasv. Isiklikuks otstarbeks peaks hoogsalt jätkuma uute eramute ehitus.

Hoonestamata elamumaa

Hoonestamata elamumaa osas Haapsalu linnas erilisi muutusi toimunud ei ole. Arvestades linna geograafilist eripära, on atraktiivse ja ehituseks sobiva maa hulk piiratud ning sellest tingitult on hinnad tõusud eelkõige hinnatud ja väljakujunenud rajoonides. Piirkondadest on enim nõutud rannarajoon, kus keskmised elamumaa hinnad jäävad vahemikku 700-1000 kr/m² ning tehinguid toimub harva. Järgnevad vanalinn ja valdavalt 1950-1980 väljaarendatud piirkonnad, kus keskmised hinnad on vahemikus 350-600 kr/m² ning tehinguid tehakse eelkõige suurte kruntide jagamise tulemusel tekkinud maadega. Samas on piisavalt palju krunte pakkumises Haapsalu Linnavalitsuse poolt Ungru tee äärses piirkonnas, kus kruntide hind on 120 kr/m² ja keskmised suurused 1600-1800 m². Siiski ei ole ostjate hulgas märgata erilist huvi ning vaatamata korduvatele katsetele krunte müüa, pole see õnnestunud.

Eramuehituseks atraktiivse maa puudumine linnas on märgatavalt suurendanud linnaga külgnevate Uuemõisa

ja Paralepa aleviku populaarsust, kus vabu krunte oli veel 2005a. I poolaastal piisavalt. II poolaastal vähenes ka pakkumine ka nimetatud kahes alevikus ning võrreldes esimese poolaastaga oli siingi märgata ca 20% hinnatõusu. Kruntide keskmised suurused on antud piirkondades 900-1200 m² ja keskmised müügihinnad vahemikus 130-170 kr/m².

Arendusprojektid

2005 a. II poolaastal on mõõduka (5-10%) hinnatõusu läbi teinud ka uued korterid. Põhjuseks ilmselt ehitushindade kasv, aga järjest enam ka krundi hinna kasv ning nagu ka vanade korterite puhul, pankade agressiivne käitumine ja eluasemelaenu intresside rekordiliselt madalad määrad. Kuid vaatamata sellele, võis aasta viimastel kuudel täheldada ostjate huvi kasvu uute arendusprojektide suhtes.

2005. aasta detsembrikuu seisuga on Haapsalu linnas ja lähiümbruses müügil 30 uut korterit. Korteri hinnatase jääb vahemikku 10 000-19 000 krooni ruutmeetri eest. Uusi korterid on ostnud eelkõige inimesed väljastpoolt Haapsalut, kuid ka kohalikud kliendid. Üllatavalt väike on välismaalaste osakaal. Eelistatud on 1-3 toalised korterid, kus pinnad jäävad vahemikku 30-65 m².

2005 aasta II poolaastal algasid ka ettevalmistustööd 9 korruselise korter- ja ärihoone ehituseks Haapsalu südalinnas ja 3 korruselise hoone rekonstrueerimiseks korterelamuks Haapsalu linna ja Uuemõisa aleviku piiril. Lisaks täna töös olevatele projektidele on suhteliselt palju võetud ka n.ö positsioone (ostetud sobilike hoonestatud või hoonestamata krunt, algatatud detailplaneeringuid) uute kortermajade rajamiseks. See võib lähiajal oluliselt suurendada pakkumise osakaalu, mis omakorda võib kaasa tuua müügiperioodide pikenemise. Järjest olulisemaks hakkavad muutuma asukoht, paindlikkus ostjatega suhtlemisel finantseerimise ja viimistluse osas, samuti lisaväärtuse loomine (nt korteri hinnas sisaldub parkimiskoht, panipaik jms.).

Haapsalu linna ja lähiümbruse arendusprojektide pakkumised (seisuga 2005 detsember)

	Kortereid	Suurus m ²	Hind (kr/m ²)	Valmimisaeg	Müüdüd/Broneeritud
Suur-Liiva 15	35	42,7...92,2	14 000...19 000	jaanuar 2006	21
Masti tee 5a	16	41,1...108	11 000...14 000	aprill 2006	10
Tallinna mnt 79	20	38...65	10 500...11 000	2005	11
Kaluri tn 24	7	40...70	11 000...12 000	2005	6

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

Saaremaa

Korteriturg

Kuressaare korterite turgu iseloomustas 2005. aastal ca 20%-line vanemate korterite hinnatõus. Põhjusteks oli kõrgendatud nõudlus, eluasemelaenu madal intressitase ning inimeste elatustaseme üldine kasv.

Korterite puhul on klientideks:

- kohalikud elanikud
- välismaalased
- mandri-eestlased, kellel vaja töö asjus tihti Kuressaares viibida
- Isikud, kes soovivad investeerida kinnisvarasse



Pikk tn 2 korterelamu

Uued korterelamud

2005. suvel valmis Kuressaares Pikal tänaval uus 17 korteriga korterelamu. Uute korterite müüghinnad jäävad keskmiselt vahemikku 15 - 17 000 kr/m².

Hoonestamata kinnistud

Hoonestamata maade vastu 2005 a. huvi on tõusnud, eelistati väiksemaid kinnistuid, millele on võimalik ehitada. Tähtsuset esimesel kohal ei ole enam mere lähedus vaid looduslikult kaunis koht, hea juurdepääsuvõimalus ja kommunikatsioonide olemasolu. Kinnistute puhul kehtib reegel: mida suurem on maatükk, seda väiksem oli ühiku hind. Seetõttu on väga raske välja tuua objektiivseid hinnavaheemikke. Paljudes piirkondades kehtestati detailplaneeringuid, kus suuremaid kinnistuid jagati väikesteks kinnistuteks ja moodustati nn puhkekülad. Siiski eelistati privaatsust ja hinnatumad olid krundid, kuhu naaber ei saaks enda majapidamist väga lähedale ehitada. Nõutud olid ka kinnistud, mille detailplaneeringuga vähendatud ehituskeeluala seadusega ettenähtud piirist (200m tavaveepiirist) rannale lähemale. Põllumaade osas läbiti 2005. a märgatav hinnatõus - ca 45%

Piirkond	<1 ha kr/m ²	1-5 ha tuh kr/ha	5-20ha tuh kr/ha	>20ha kr/ha
Rannikul Puhas rand	30...75	35...150	30...120	20...80
Muda, roog, madal	2...10	20...90	15...40	5...30
Sisemaal Põllumaa	0,6...1,2	5...12	5...12	5...12
Heina ja karjamaa	6...120	25...100	4...60	3...30

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Saare osakond

Hoonestamata maa puhul on klientideks:

- Kinnisvaraarendajad, kes ostavad maa tulevaseks arendustegevuseks
- Spekulandid, kes ostavad maa eesmärgiga see hiljem kallimalt realiseerida.
- Erasisikud, enamjaolt mandri-eestlased, kes ostavad maa suvekodu rajamiseks.
- metsatöötajad

Tüüpkorterite keskmised müüghinnad (2005. a. detsembri seisuga) kr/m²

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4- ja enamatoalised
Renoveerimata	9...10 000	9...10 000	8...9 000	7500...8500
Renoveeritud	10...12 000	10...12 000	9...10 000	9...10 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Saare osakond

PROGNOOS

Huvi on kasvamas eelkõige selliste hoonestamata kinnistute vastu, kuhu on tulevikus võimalik ehitada. Prognoositav on ca 20%-line hinnatõus linnalähedaste ja looduslikult kaunite kinnistute vastu. Oma mõju avaldab kindlasti peatselt valmiv Saaremaa sadam, kus turiste teenindavate ettevõtete rajamiseks vajatakse maad.

Eramuturg

Võrreldes 2004. aastaga, on Kuressaare eramute ja korterite hinnad tõusnud keskmiselt ca 20%. Kuressaares olid nõutumad kuni 1 milj krooni maksvad eramud, mis on hinna poolest vastuvõetavamad, samas valitseb turul defitsiit. Suuremas mahus uute eramute müügiks ehitamine ei ole otstarbekas, kuna kohalike elanike ostujõud on madal. Uuselamuid ehitati põhiliselt eritellimusel ja omatarbeks, kusjuures selliste eramute ehitusmaht on aasta-aastalt tõusnud ning valmib neid nii Kuressaarde kui ka selle lähiümbrusesse (kuni 15 km). Majade puhul on klientideks:

- Välismaalased, kes soovivad suvekodu (vanad talumajad võimalikult mere lähedal ja uued majad)
- Spekulandid- soetavad eramu eesmärgiga see hiljem kallimalt realiseerida (kõik, mis odavalt kätte saab)
- Kohalikud noored pered elamiseks (vanad odavad väiksemad majad, ise remontimiseks)
- Mandri-estlased suvekoduks (vanad talumajad võimalikult mere lähedal, samuti uued eramud)

Maamajade keskmine hinnaklass jääb vahemikku 300 - 600 000 krooni, renoveeritud hoonete puhul ca 700 - 1 000 000 krooni. Omaette vaadeldavad on uued mereäärsed palksuvemajad, mille hinnaklass jääb sõltuvalt asukohast vahemikku 1,2 - 1,8 milj krooni.

Suvilad, ridaelamud, eramukrundid

Suvilate müügihinnad on võrreldes eelneva aastaga tõusnud 20-25% tasemele 500 - 800 000 krooni. Suurem nõudlus on tekkinud uutele suvemajadele, eelistatumad on merelähedased, looduslikult kaunid kinnistud, millele on hea juurdepääs. Kuressaares asuvatest kruntidest olid nõutumad linna tsentraalsete kommunikatsioonidega krundid. Hinnad olid sõltuvalt asukohast vahemikus 150 - 360 000 krooni. Kommunikatsioonideta kruntide hinnad olid vahemikus 100 -180 000 krooni.

Ridaelamubokside hinnatase oli võrreldes 2004.a. tõusnud ca 25%. Müügihinnad jäid vahemikku 0,9 - 1,5 milj krooni.

PROGNOOS

2006.a. aastal uute korterite hinnatõus mõnevõrra vaibub ning siin hinnatõusu ei prognoosi. Kuressaare korteriturul tervikuna on eeldatavasti oodata maksimaalselt kuni 15% hinnakasvu.

Eramute keskmised müügihinnad (seisuga 2005 detsember), kroonides

Seisukord	1960-70	1970-80	1980-90	1990-95	Uuselamud
Renoveerimist vajav	600...800 000	700...900 000	800...1 000 000	900...1 200 000	-
Renoveeritud	700...900 000	800...1 000 000	900...1 200 000	1 000...1 500 000	1 700...2 000 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Saare osakond

Tallinn

Äripinnad

DEFINITSIOONID

A- kvaliteet tähendab uusi või renoveeritud kaasaegse siseviimistlusega pindu, mis on ehitatud või renoveeritud 90-ndatel aastatel. Füüsiline kulum on alla 20%, moraalne kulum vahemikus 0-10%. Kinnisvara, mille üüritase on kõrgem, kui käsitletava turu keskmine.

B- kvaliteet on enamasti nõukogudeaegne või ka varem valminud ehitis, mille füüsiline ja moraalne kulum on tavaliselt 20-40%. Sellesse klassi kuuluvad ka hooned, mille füüsiline kulum on väiksem, kuid mis on moraalselt vananenud (puudub ventilatsioon jne). Kinnisvara, mille üüritase on käsitletava turu keskmine.

C- kvaliteet on valdavalt amortiseerunud hooned, mille siseviimistlus, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid on tugevalt kulunud või puuduvad. Füüsiline kulum ületab tavaliselt 40%, lisandub moraalne vananemine. Kinnisvara, mille üüritase on madalam, kui käsitletava turu keskmine.

Büroopindade turusituatsioon 2005. aasta II poolaastal

Büroopindade turul on arendustetegevus hoogustunud. Üüriklientide nõudmised ei ole muutunud, põhilised valikukriteeriumid on järgmised: mugav parkimine, hea ligipääs, logistiliselt hea asukoht, korralikud tehnilised tingimused hoones (ventilatsioon, jahutus, kommunikatsioon jms). Seega on üürikiht valmis pigem kvaliteedi eest ka kõrgemat hinda tasuma, mistõttu ka hinnavahe uute büroohoonete ning samas piirkonnas asuvate vanemate vahel, küllalt suur. Endiselt on nõutud kesklinna uutes büroohoonetes 120-300m² ning suuremad büroopinnad, kuid järjest enam soovitakse pindasid ka kesklinnast väljapoole rajatud uutesse büroohoonetesse. Linna äärealadel asuvate hoonete üürileandja peab arvestama küll suurema üürikihi leidmisel veidi pikema ajakuluga, kuid nõudlus on igati olemas ning seega antud sektor tõusutrendis. Seda on märgata ka arendajate aktiivsest tegevusest: ehitamisel

on nii Pärnu mnt. kui ka Mustamäe piirkonda uusi, kesklinna büroohoonetega võrreldes samal tasemel, A klassi ärihooneid. Üürileandjad jälgivad hoolega turul toimuvat ning lähtuvad otseselt sellest oma hoones uute ruumide ehitamisel ning üürileandmisel. Kesklinnas on A+ kvaliteediga büroode järgi nõudmine suur, kuid hetkel turul pakkumisi siiski vähe. Hooned, mille ehitamist alustati paar aastat tagasi, on valminud või valmimas ning üürilepingud sõlmitud. Uued A+ hooned kesklinnas valmivad alles paari aasta jooksul ning neis broneeritakse üüripindasid aktiivselt juba praegu. Turul on piisavalt kliente, kes soovivad endale keskmiselt suuremaid ruume, on nõus ruumide eest kõrget hinda maksma ning üürileandjatel on mugavam need välja anda suurte osadena (ca 200m² ja enam). Klientide, kes otsivad endale kalleid, hea vaatega, esinduslikke ning atraktiivseid ruume, kolimine on kulukas ning sobiva büroo otsimine võtab kaua aega. On täiesti tavaline, et üürileping sõlmitakse juba 6 kuud kuni aasta enne büroo või siis hoone valmimist. Nõudlus väiksemate, kuid kvaliteetsete pindade osas on kõrge, ometi pakkumine kesine, kuna arendajate huvi on leida pigem suuremale pinnale pikaajalisi ning stabiilseid üürikihi, mis tagaks mugavama asjaajamise ning makseprobleemideta koostöö. Teisalt kaasneb suuremate üürikihi võimaliku lahkumisega ka suur vakants, kuid antud ohu vältimiseks on üldjuhul kehtestatud ka pikk etteteatamise tähtaeg, mis on tavaliselt ca 6 kuud kuni aasta. Hinnavahe uute ning vanade büroohoonete osas on küllalt suur: kesklinna uutes hoonetes on üürihind ca 220EEK/m²/kuus ning ka enam, linna äärealadel uutes



Valmiv büroohoone
Keemia tänaval

Valik rajatavaid büroohooneid Tallinnas

Hoone	Maht (ligikaudne) m ²	Hinnad EEK/m ² /kuus	Valmimine
Tallinna Kakstornid, Tartu mnt Tornimäe 3-5-7	7500	200...250 (üür)	2006 november
Foorum, Hobujaama	5000	180...240 (üür)	2006 november
Katusepapi 8	2900	17...21 000 (müük)	2006
Pärnu mnt. 139 E	6000	160...170 (üür) 17...20 000 (müük)	2006 mai
Liimi 1b	2500	130 (üür)	2006 veebruar
Fahle Maja, Tartu mnt. 84a	3000	17...20 000 (müük)	2006 oktoober
Ülemiste Ärimaja, Peterburi tee 2F	5500	160...180 (üür)	2006 kevad

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

hoonetes on vastav hinnatase ca 160 EEK/m²/kuus, B-klassi hoonetes ca 120 EEK/m²/kuus. Samuti võib täheldada, et A-klassi pindade üürihinnad on kerges tõusutrendis.

A-klassi büroopindade vakantsus on viimase aasta jooksul püsinud ca 5% tasemel. Arvestades lisanduvate pindade suhteliselt tagasihoidlikku mahtu (32 400 m²) ning endiselt suurt nõudlust büroopindade üürimise järele, on tõenäoline, et vakantsus püsib samal tasemel ka järgneva aasta jooksul.

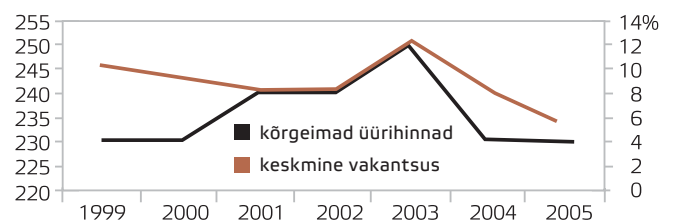
Kontoripinnad (seisuga detsember 2005),
kr/m²/kuus

Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass	A klass, tootlus, %
Kesklinn	175...230	120...160	90...120	7...8
Kesklinna äärealad	160...190	120...160	80...110	8...10
Mustamäe	150...160	110...130	80...100	9...10

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

PROGNOOS

Büroopindade arendustegevuse rõhuasetus langeb lähiperioodidel kesklinnast eemale, kesklinna äärealadele ning äärelinnadesse, kus kontoripindade arenduseks sobilikku maa ressursi on täna veel piisavalt. Põhilised kriteeriumid, miks turg toetab arendustegevust (ka kesklinnast väljaspool, on reeglina paremad parkimistingimused, mida büroopindade üürnikele suudetakse pakkuda ning mis oluline kriteerium valiku langetamisel. Üürihindade tõusu lähiperioodil prognoosida ei saa, küll aga ilmselt avaldab pikemas perspektiivis üürihindade tõusule survet pidev maa- ja ehitushinna tõus. Millal ning millises tempos see toimuma saaks, on hetkel raske prognoosida.

Kõrgeimad üürihinnad, kr/m²/kuus / vakantsusmäär %

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Kaubandus-teeninduspinnad

Kaubanduspindade aktiivsem arendustegevus toimus perioodil 1997-2004 ning vahepealsel perioodil ei ole arvestatavas mahus uusi pindasid lisandunud. Tänapäeval ületab nõudlus kaubanduspindade järele selgelt pakkumist. Kindlasti on suurt nõudlust kaubanduspindade järele toetanud üldises plaanis positiivsed majandusarengu näitajad, sealhulgas pidev elanike sissetulekute kasv.

Tallinna linnaplaneeringus on vähe atraktiivseid tänavaid, kus tasub kaubandusruume pidada – valdavalt on kesklinnas tegemist magistraaltänavatega, mille ääres ei ole piisaval määral parkimisvõimalusi. Sellega on leppinud juba ka paljud suuremad välismaised ettevõtted, kes lähtuvad oma ruumide otsimisel hästi töötavatest atraktiivsetest ostukeskustest. Keskustesse on koondunud põhiliselt kaubamärgid, mis toetavad teineteist ning konkurents tuleb pigem kasuks kui kahjuks. Tuntumad ning kallimad butiigid võivad endale lubada äriruume kaubanduskeskustest ning vanalinnast ka väljapoole (nt Boss, Joop jne.). Neil on kindel klientuur ning nad ei vaja toetust samas hoones

asuvate konkurendi klientide arvelt. Tallinna kaubanduspindade turule on tulnud ning on ka tulemas suured, väga tuntud ning nõutud kaubamärgid, kes analüüsivad väga tugevalt siinseid võimalusi, ressursse ning potentsiaali. Reeglina vajavad suuremate kaubamärkide esindajad keskmisest suuremaid müügipindasid, samuti on nad valmis ootama oma vajadustele vastavat pinda isegi aasta või enam. Tõenäoliselt ei ole välistatud mingil ajal kaubanduskeskustes ka "enampakkumiste" rakendamine pindade osas, kus nõudlus ületab oluliselt pakkumist.

VALMIVAD JA PLANEERITAVAD PINNAD:

Kesklinnas valmib Viru Väljaku serva Foorum keskus, mis pakub kaubanduseks sobivaid ruume, Magistrali keskusel, Kristiine keskusel ning Rocca Al Mare keskusel on perspektiivis plaanis suurem laienemine ning potentsiaali on ka Ülemiste keskusel. Kuigi need on pikemaajalised projektid, on põhjust arvata, et klientide puuduse üle nad kurtma ei hakka. Samuti, kui tulevikus valmib Rotermanni kvartal, annab see piirkond kindlasti suurt värskendust ning võimalusi kaubanduspindade turule.

Planeeritavad kaubanduspinnad / hooned Tallinnas

	Pinna ligikaudne suurus m ²
Rotermanni kvartal	5000
Rocca Al Mare keskuse laiendus	Laiendatavat pinda 15...20 000
Magistrali keskuse laiendus	13 000
Lisaks valmivate kontorihoonete I korruste pinnad	

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Populaarsemate ning suurema külastatavusega kaubanduskeskuste omanikel on võimalus üürnikke valida. Kuna üürnike otsimine algab pikalt enne keskuse valmimist, siis on aega otsida, teha pakkumisi ning seada tingimusi (mõlemapoolselt). Eelistatud on kliendid, kes soovivad suuremat pinda, kelle taust on selge ning probleemitu ehk kliendid, kes oskavad hinnata tururiske ning oma võimeid konkurentsipüsijana. Üürilepingud koostatakse paljuski individuaalsed, lähtuvalt sellest, kui suurt huvi keskus oma tulevase üürniku vastu tunneb, kui palju üürnik suudab majja kliente tuua, kui pikaajaline leping tuleb jms.

Sageli on välja kujunenud, et kaubanduskeskuste sissepääsude juurde ning märgatavamatele kohtadele võetakse väga tuntud kaubamärgid/ettevõtted, kes siis iseloomustavad kogu hoone sihtgrupivalikut, stiili ja võimalusi. Loomulikult on selliste ankurukohtade hinnad kõrgemad kui tahapoole jäävad ning väiksema silmapaistvusega ruumid. Kuid positsioon on selgelt eelistatud. Tugevad üürnikud eelistavadki ainult atraktiivseid ning koheselt märgatavaid positsioone hoones ning on sageli nõus nende eest maksma ka suhteliselt head üürihinda.

Kaubanduskeskuse eelis on kompaktsus, kus kliendil on võimalik ühest kohast teha kõik oma ostud ning samas võimaldab keskus ka valikut erinevate sama tootegrupi poodide vahel. Seega ei tasu keskustesse kauplusepinda otsival üürnikul kindlasti karta konkurentide lähendust. Arvestada tuleb küll tõsiasjaga, et väiksemate ruumide puhul on sageli tegemist kõrgema üürihinnaga kui suuremate pindade puhul. Keskustel on üsna pändumatud ning klienti siduvad üürilepingud, millega keskuse omanik kaitseb ennast suure üürnike liikuvuse eest. Üürnik peab ise suutma realselt oma riske hinnata (konkurentide tugevust, maksejõulisust, peab tundma oma klienti jne). Üürilepingu lõpetamisega kaasnevad nüüdseks juba piisavalt suured sanktsioonid (trahvid, kompensatsioonid ruumide ehituse osas jms), seega peab üürnik oskama juba enne lepingu sõlmimist olukorda ning oma äri pikemas perspektiivis hinnata. Kuna väikeste ruumide jaoks üürileandjal üldiselt kliente jätkub, siis turul juba toimivate, pikemat aega olnud ettevõtetega sõlmitakse lepingud kiiremini ning kindlamalt. Uued tulijad, kel pole valdkonnas veel väljakujunenud tausta või ette näidata hästitöötavat äriplaani, peavad arvestama, et neisse suhtutakse üürileandja poolt skeptilisemalt ning ka lepingute sõlmimine on vaearikkam.

Väiksemaid ruume otsivad üldjuhul ettevõtted, kes ei müü väga kallist kaubamärki ning kellel on avatud kusagil keskuses edukalt töötav kauplus. Päril sellist olukorda, kus väiksemad poekesed päril kaovad, kindlasti ei teki. Väikesed poed jäävad alles peamiselt turistidele suunatud, kallite butiikide tarbeks ning väiksematele teeniduspindadele (reisibüroode- ning kinnisvarabüroode väikekesindused, ilusalongid jms).

Tallinna kaubanduspindade üürihindade vahemik seisuga jaanuar 2006, kr/m²/kuus

Piirkond	Kaublus, teenindus		
	A-klass	B-klass	C-klass
Vanalinn	500	350	180...250
Kesklinn	350...750	300...380	150...250
Kesklinna äärealad	240	150...200	130...150
Mustamäe	180...200	160	110...130
Haabersti	220	150...200	120...150
Lasnamäe	200	150	120...150
Põhja-Tallinn	150	100	80

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond
(hinnad on ligikaudsed ning võivad läbirääkimiste käigus muutuda)

PROGNOOS

Kaubanduspindade turul jätkub äritegevuse koondumine keskustesse. Arvestades lähiaastateks prognoositud positiivseid ootusi majanduskasvule ning samuti tõsiasja, et lähiajal suuremaid kaubanduskeskusi Tallinnasse ei lisandu, on ka tõenäoline, et järgnevat aastat kujunevad kaubanduskeskustele edukateks. Kindlasti jätkub kaubanduskeskuste vahel konkurents – teadaolevalt on olemasolevate keskuste laiendamise osas planeeritud juurde rajada eelkõige vaba-aja ning perega ajaveetmise funktsioone pakkuvaid pindasid. Seeläbi soovivad keskused muuta oma kontseptsiooni veelgi rohkem klientide/perede keskseks ning ühtlasi seeläbi suurendada külastatavust ning pikendada klientide kaubanduskeskuses viibimise aega.

Üldine elanikkonna sissetulekute kasv on kindlasti suurendanud kauplejate käivet ning aidanud kaasa nende majandusedule. Ilmselt see asjaolu suurendab üürnike nõudlust eelkõige kõrge külastatavusega keskustes asuvate hea positsiooniga üüripindade järele, mis hinnanguliselt omab positiivset mõju ka üürihindade tõusule.

Lao- ja tootmispinnad

Üürihinnad on püsunud viimase aasta jooksul stabiilsena ning tõenäoliselt mastaapselt ei muutu. Tänapäevaks on juba tekkinud küllaltki suur nii üüri- kui ka müügihindade vahe vanemate ja uute tootmis-laopindade osas. Turgu iseloomustab suur nõudlus kvaliteetsete tootmis-laopindade järele. Ilmselt on ka eelnevast tingituna suurenenud kinnisvarainvestorite huvi antud turusektori vastu.

Huvi on kõrge nii tehnoпаркide rajamise osas kui ka sinna rajatavate kruntide vastu. Seni rajatud tehnoparkides asuvad krundid on suudetud suhteliselt edukalt realiseerida.

Eelmiste perioodidega võrreldes ei ole tootmis- ja laopindade üüri- ja müügihindade osas olulisi muutusi toimunud. Jätakuvalt esinevad suured hinnadiapasoonid erinevas asukohas ja seisukorras lao- ja tootmishoonete osas.

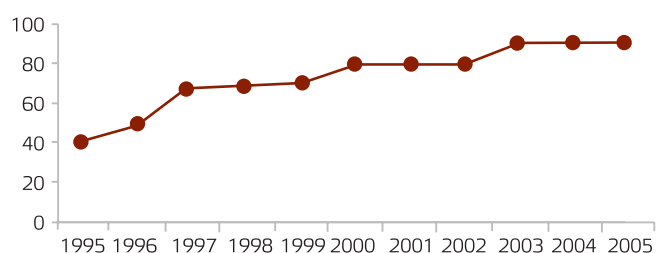
Valmivad uusehitised leiavad kasutust peamiselt omatarbeks ning vaatamata sellele, et nõudlus on kõrge, ei suurene vakantsete pakkumiste maht.

Puudus on kvaliteetsetest (renoveeritud või uusehitised) üüripindadest kõikides linnaosades, va. Põhja-Tallinn.

Antud olukord aasta jooksul muutunud ei ole ning lähiajal seda ka ei prognoosi. Samuti on pidevalt kasvanud nõudmised üüritavate lao- ja tootmispindade kvaliteedi osas, kus põhilised üürnike pinna valikukriteeriumid võiksid olla järjestatud järgnevalt:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenes piirkonnas) kui ka täpsemate juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Eelistatud on soojustatud ja köetavad laod (oluline on ka küteliik-eelistatuim on gaas)
- Põranda kvaliteet
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega tehno võrgud; vesi, kanalisatsioon, gaas)
- Piisava kontoripinna olemasolu
- Ühistranspordi olemasolu läheduses

A-klassi laopindade üürihinnad Tallinnas kr/m²/kuus



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Hoolimata kvaliteetse lao- ja tootmispinna järele eksisteerivast nõudlusest, ei julgeta täna veel arendada hooneid väljaüürimise eesmärgil. Arco Vara ekspertide hinnangul on siinkohal tegu veel kasutamata potentsiaaliga antud turusektoris. Mõneti on mastaapsemat arendustegevust pidurdavaks elemendiks antud sektoris äripindade sektorile tavapärasest lühema tähtajaga üürilepingud, kus lao- ja tootmispindade üürnikud ei soovi sõlmida pikemaid kui 3-aastaseid üürilepinguid.

PROGNOOS

Nõudlus kvaliteetsete lao- ja tootmispindade üürimise ja ostmise järele püsib kõrge ka edaspidi. Uute pindade arendustegevus hoogustub Tallinnast väljuvate magistraalide - Tartu maantee, Peterburi tee ja Pärnu maantee äärsetel aladel. Samuti on teadaolevalt tekkinud arvestatav huvi kogu Tallinna ringtee äärde jäävate maade vastu, kus täna eelkõige käib nõ positsioonide kindlustamine ning ka spekulatiivne ostu-müügitegevus. Pidevalt kallinevate maa- ja ehitushindade foonil on tõenäoline, et lähiaastail lao- ja tootmispindade üürihinnad tõusevad.

Tootmis/laopindade netoüüritasud (2005. a II poolaastal) kr/m²/kuus

Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass
Kesklinn: tootmis- ja ladustamistegevus praktiliselt puudub, üldiseid hinnatasemeid ei ole võimalik välja tuua			
Kesklinna äärealad	80...100	40...80	30...40
Mustamäe	80...100	50...70	20...40
Haabersti	70...100	40...60	20...30
Lasnamäe	65...90	45...60	20...30
Põhja-Tallinn	50...80	30...50	10...20

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Hoonestamata ärimaa

Tallinna kesklinnas ja selle lähipiirkonnas on hoonestamata maa ressursid praktiliselt ammendumas. Suuremad vakantsed maa-alad, kuhu saaks hoonestust rajada, on näiteks Sadama-ala, endine TVMK kvartal, samuti näiteks Juhkentali kvartal. Samuti on arenduseks sobilikku maaressurssi veel Tallinnas Peterburi tee ja Tartu maantee ristumiskoha ümbruses (endine Tselluloosi vabriku territoorium, endine Lihakombinaadi territoorium, Dvigateli tootmisterritoorium).

Millises tempos arendustegevus saab toimuma, sõltub nii üldisest majandusarengust, detailplaneeringute menetlemise kiirusest kui ka läbimõeldud ja oskuslikust arendustegevusest. Samuti on ka linna äärealadel toimumas suhteliselt kiire ehitustegevus ning areng nõ tehnokülade rajamise näol (Tartu mnt. ja Pärnu mnt. suunal).

Äri- ja korterelamuotstarbega maatükkide hinnad on kõrgemad eelkõige südalinnas asuvate peamagistraalide ääres. Pakkumine vaadeldavas turusektoris võib suureneva vaid siis, kui arendajad, kes on maatükid omandanud aastate eest, on sunnitud neid müüma. Samuti suurendavad pakkumist enampakkumisele pandud munitsipaalmaad.

Tallinnast väljuvate peamagistraalide läheduses on hoonestamata ärilise sihtotstarbega maatükkide müügihinnad jäänud vahemikku 500-3500 kr/m², kõrgema hinnatasemega on müüdud krundid, mis on paiknenud vahetult tihedama liiklusega maantee äärsetel aladel, omades suhteliselt suurt ehitusõigust (st krundi suurt täisehitusprotsenti ning suurt korruselisust), samuti krundid, mis omavad vahetut juurdepääsu suurema liiklusintensiivsusega tänavatelt. Eelkõige krundi ehitusõigusest tulenevalt, on täheldatav ka suhteliselt suur hinnadiferents maatükkide ruutmeetrite müügihinnas.

Tallinna kesklinnas asuvate tänavate ääres paiknevate ning suurt ehitusõigust omavate maatükkide tipphinnad on teadaolevalt küündinud kohati juba üle hinnataseme 20 000 kr/m². Hetkel on näiteks müügipakkumises Juhkentali kvartalis asuv maatükk hinnatasemel 32 500 kr/m². Seejuures on siiski tegemist olnud pigem erandlike tehingutega, kus on ka krundi ehitusõigus olnud tavapärasest suurem. Tegelikuses ongi kesklinna piirkonnas müüdud kruntide puhul kujunenud ostuobjektiks eelkõige krundile võimalikult rajatav ehitusõigus, seejuures võib üldistatuna välja tuua hinnavahe 2000-4500 krooni ühe ehitusõiguse ruutmeetri eest (planeeritav suletud brutopinna ehitusõiguse maht).

PROGNOOS

Arvestades asjaolu, et nii Tallinna kesklinnas, kui ka äärelinnas asuvate magistraaltänavate äärde jäävad atraktiivsemate maa-alade ressursid on praktiliselt

ammendumas, on ka olemasolevate maatükkidel hinnatõusupotentsiaal tulevikus.

Tallinna hoonestamata maatükkide keskmised müügihinnad (kr/m²) erinevate piirkondade lõikes

Piirkond / Sihtostarve	Ärimaa	Tootmismaa	Elamumaa
kesklinna magistraaltänavate ääres	5...20 000	-	5...20 000
kesklinn	1500...6000	-	-1500...6000
kesklinna lähipiirkond	1000...3500	-	-1000...3500
äärelinna osad	300...1500	200...800	300...1500
linna piir, piiril olevad valla maad	100...250	100...250	150...400

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Investeeringute turg

Tallinna äripindade turg on viimase aasta jooksul olnud investoritele vägagi atraktiivne ning väliskapitali juurdevool Eesti kinnisvaraturule on näidanud ka pidevat suurenemist. Samuti on nõudlus rahavoogu genereerivate äripindade osas küllaltki tugevalt suunatud juba muudesse Eesti piirkondadesse – sh peamiselt Eesti teised suuremad linnad: Tartu, Jõhvi ja Pärnu.

Investeeringuhuvi Tallinna äripindade sektoris on olnud suurenev ka möödunud aasta teises pooles. Suurenenud nõudlus on seadnud surve alla rahavoogu genereerivate objektide tootlused, mis viib omakorda tõusule vastavate objektide hinnad.

Ilmselt oli suurim 2005. aasta kinnisvaratehing Rocca Al Mare kaubanduskeskuse müügitehing, kus tehinguhinnaks kujunes suurusjärgus ca 930 miljonit krooni. Samuti müüdi aasta lõpus veel kaks büroohoonet: Maakri tänaval asuv nn Postimehe maja ning nn Šveitsi maja Roosikrantsi tänaval. Teadaolevalt olid antud tehingute kogukapitali tootlused suurusjärgus ca 8 +/-0,5%.

Kõrgeimad kogukapitali tootlused, millega hetkel on tehinguid teostatud, jäävad vahemikku 8-9% (võrdluseks Helsingis on kõrgeimad tootlused vahemikus 6,5-7,25% aastas).

Tootlusnäitajad on liikunud suhteliselt suurtes piirides ning sõltuvad paljudest teguritest (s.h. näiteks

üürilepingute struktuur ja kinnisvara seisukord). Investeeringuks sobilike objektide likviidsus on kõrge, kuid samas peab see oma näitajatelt sobima teatud investeeringukriteeriumitele.

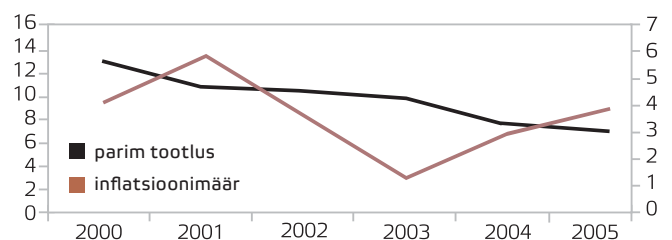
Üldist iseloomustab täna kinnisvarainvesteeringute turusituatsiooni defitsiit kvaliteetsete ärihoonete järele. Olemasolevatel omanikel reeglina reaalne huvi objektide müügi osas puudub, seega aktiivselt objekte pakkumises ka ei ole.

Iseloomuliku suundumusena kinnisvarainvesteeringute turul võib veel välja tuua asjaolu, et investorite huvi on kandunud juba ka lao- ja tootmispindade sektorisse – seejuures on peamiseks investeeringukriteeriumiks hoone väga hea seisukord ja asukoht ning kindlasti pikaajalise garantiiga üürilepingu olemasolu.

Tänapäeval on huvi kõige suurem üüritud tootvate pindade järele hinnaklassiga 20 - 30 mln krooni, huvilisteks on valdavalt nii eesti- kui ka välismaise päritoluga erainvestorid ja väikefirmad. Mõneti madalam on huvi hinnavahele 30 kuni 50 miljonit krooni maksvate äriobjektide järele, siin on huvilisteks eesti- ja ka välismaise päritoluga ettevõtted.

Objektide osas, mille maksumus on üle 100 miljoni krooni, on huvilisteks peamiselt kohalikud kinnisvarafondid, kes reeglina omakorda koondavad endas nii eesti- kui välismaiseid erainvestoreid ja äriühinguid.

Parim tootlus / inflatsioonimäär (%)



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo, Statistikaamet

Proгноosida võiks, et ilmselt huvi rahavoogu genereerivate äripindade osas tulevikus ei vähene. Samuti tekitab suur nõudlus tugevat survet tootluste langemisele.

Tartu

Büroopinnad

2005. aasta I poolaastal turule tulnud uue büroomaja ehitus alanud ei ole ja seis momendil mõnevõrra segane. Raatuse tn. 27 ehitatavasse hoonesse on projekteeritud 20 büroopinda (kogupind ca 1560m²). Kui juunis pakuti selles hoones müügiks uusi ja kaasaegseid (A+ kvaliteediga) äri- ja büroopindu suurusega 38-169 m², hinnaga 15 500-16 500 kr/m², siis seisuga detsember 2005 on hinnad juba 21-25 000 kr/m². Kuigi mõningail andmeil on kõik pinnad broneeritud, on teistel andmetel (seisuga detsember 2005) jäänud vaid 5 broneeringut (juunis 2005 oli 7 broneeringut). Põhjuseks projekti segane valmimisaeg jms. mis tõenäoliselt on müüki takistanud.

Tuntuim ja suurim büroohoone, Emajõe ärikeskus, on vahepeal leidnud uusi üürnikke, kuid ka vabasid pindu on pakkumises (seisuga detsember 2005) kokku ca 320 m². Netoüürimäär on püsinud aasta esimese poolega samal tasemel, ent on madalam kui aasta tagasi. Kui detsembris 2004 oli üüritase keskmiselt 200 kr/m²/kuus ja vakantsus ca 14%, siis nüüdseks on hinnatase 185-190 kr/m²/kuus ja vakantsus ca 5%.

Netoüürimäärad kesklinna lähiümbruse kontoripindadel on ca 160-180 kr/m²/kuus ja vakantsus keskmiselt 10-15%. Teistes linna piirkondades on kontoripindade netoüür keskmiselt vahemikus 55-75 kr/m²/kuus.

Büroopindade netoüürimäärasid valitud hoonetes (seisuga detsember 2005)

Kontorihoone	Kvaliteediklass	Netoüüri määr (kr/m ² /kuus)
Emajõe Ärikeskus	A+	200
Tartu Maja	B	70
Tähe 116	C	70
End. ERA Pank	A+	150...180
Kapitali Maja	A	150...180
Tuglase ärimaja	A	60
Raekoja plats 20	A	160...180
Raekoja plats 9	A	115

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

PROGNOOS

Nõudlus peaks lähiajal püsima muutumatuna ja kuna büroopindu eriti juurde ei tule, siis põhilised näitajad, üüritase ja vakantsus, eeldatavasti lähiajal ei muutu. Nõudlus on pigem büroopindade ostuks, mistõttu on prognoositav pigem müügiks pakutavate büroopindade hinnatõus.

Kaubanduspindadest on suurimad netoüürimäärad seega endiselt suurtes kaubanduskeskustes, ulatudes keskmiselt 150 -250 kr/m²/kuus, uues kaubamajas ja Lõunakeskuses ka oluliselt kõrgemale, kuni 1000 kr/m²/kuus. Mujal kesklinna piirkonnas on kaubanduspinnad netoüüriga 100-120 kr/m²/kuus ja kesklinnast kaugemal vahemikus 70-100 kr/m²/kuus.

Kaubanduspinnad

Olulisi muutusi kaubanduspindade turul käesoleva aasta teisel poolel ei toimunud, üürimäärad ja vakantsus on püsinud muutumatuna. Kesklinnas avas ukseid uus Tartu Kaubamaja (suurusega ca 28 500 m²). Äärelinnas, Ringtee ääres lisandus uus Stokkeri masinate ja seadmete teenindus- ja müügipind (kokku 2018,2 m²), oma koha on seal leidnud ka kauplus Floorin. Detsembris avas ukseid kaks uut Selveri keti kauplust - uusehitisi Vitamiini tänaval (müügipinda ca 1500 m², kokku üüritavat pinda ca 2200 m²) ja vanast Tarmeko puidutsehhist ümber ehitatud Sõbra Selver Turu tänaval. Samas suletakse vana Turu tänavaga kaarhall.

PROGNOOS

Ehitus- ja arendustegevus kaubanduspindade turul püsib endiselt aktiivseks. Kaubanduspinnade ehitus käib ka Sepa Turu laienduseks (ca 3000 m²). Tõenäoliselt veebruaris – märtsis 2006 alustatakse ETK Meltsiveski Konsumi juurdeehitusega, kus praeguse ca 1300m² üldpinnaga hoonele, peaks lisanduma ca 5000 m² kaubanduspinda. Hoone teisele ja kolmandale korrusele planeeritakse ehitada ka ca 30 korterit. „Lidl“ kaubanduskett ilmselt veel niipea oma kolme plaanitava kaupluse ehitusega alustada ei saa, ent plaanid on siiski reaalsed. Vakantsuse ja üürihindade osas olulisi muutusi ei prognoosita.

Tartu suuremad kaubanduskeskused ja netoüürid (seisuga detsember 2005)

Kaubanduspind	Aadress	Keskuse suletud netopind, m ²	Keskmine netoüür, kr/m ² /kuus
Lõunakeskus	Ringtee 75	27 388	150...500
Zeppelin	Turu 14	7 317	100...140
Kesklinna Kaubahall	Küüni 7	5 872	200...250
Sõbra Keskus	Võru 55c	3 000	-
Raatuse Ärikeskus	Raatuse 20	4 847	100...120
GMP Ostukeskus	Küüni 5c	2 148	180...250
Sisustus E-Kaubamaja	Tehase 16	7 200	80...120
Eedeni keskus	Kalda tee 1c	18 000	~150
Annelinna keskus	Kalda tee 43	5 835	150...250

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turul muutusi toimunud ei ole, endiselt on pakkumises valdavalt keskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade üürihinnad on keskmiselt 10 - 15 kr/m² /kuus (soojustamata viil- ja kaarhallid) kuni 40 kr/m²/kuus (heas korras soojustatud ja kapitaalsemad lao- ja tootmispinnad). Sellises hinnavaheemikus on praegusel hetkel turul kerge ülepakkumine. Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, veidi vähem ka Ravila tänava lõpp. Puudus on kaasaegsete tootmis- ja laopindade järele, mille suurus jääb vahemikku 500-2000 m². Kaasaegseid tootmis- ja laopindasid ehitatakse endiselt valdavalt omatarbeks.

Esimese kahe Tartu piirkonna tööstuspargi müük on sujunud suhteliselt edukalt. Vahi tööstuspargi 24 -st kõigi kommunikatsioonidega krundist (suurustega 3143-23 348 m², hinnaga 175-225 kr/m²) on detsember 2005 seisuga broneeritud 3 ja müüdüd 9 krunti. Ülenurme tööstuspargi I etapi 26-st kõigi kommunikatsioonidega krundist (suurustega 3659-9820 m², hinnaga 250-275 kr/m²) on 2005.a. detsembri seisuga müüdüd 7 ja broneeritud 2 krunti.

PROGNOOS

Lao- ja tootmispindade turul lähema aasta jooksul olulisi muutusi ei prognoosi, üürihinnad peaksid püsima muutumatuna. Uusi pindasid ehitatakse endiselt vaid omatarbeks. Lähitulevikus peaks lisaks müügis olevatele tööstusparkidele lisa tulema 2 Tartu linna ja 1 Tartu valla territooriumil asuva tööstuspiirkonna arenduse näol. Tartu linna planeeritakse uued tööstusalad Ropkasse (ca 49 ha, 45 krunti suurustega 1600-21 000 m²) ja Ravilasse (ca 23,6 ha). Tartu valda Raadile tuleb tööstuspiirkond ca 70 ha suurusele alale.

Rakvere

Kontoripinnad

Kontoripindade üürihinnad ja vabade pindade osakaal on viimasel kolmel aastal püsinud väiksemate muutustega samal tasemel. Valminud ärihoonetes pakkumisele tulevad kontoripinnad on turule toonud küll uue kvaliteedi, kuid suurendanud omakorda vabade pindade osakaalu. Suhteliselt suur vakantsus sunnib üürileandjaid olemasolevate üürnike säilitamiseks üürihinna osas järeleandmisi tegema. Lähiajal on kesklinna piirkonnas valmimas mitu ärihoonet, kus osa pinnast moodustavad ka bürood. Valdav osa arendusprojektidest algatatakse enda suurenenud vajadusi silmas pidades või kindlustatakse end enne ehitama asumist üürnikega.

PROGNOOS

Valmivad pinnad asustatakse ümberpaiknevate üürnike poolt, mille järel suureneb pakkumisel olevate pindade hulk ning omanikud on sunnitud leidma viise nende hõivatuse taastamiseks.

Nõudluse suurenemine lähiajal on vähetõenäoline. Rakvere tähtsus piirkondliku keskusena on vähenenud, tänu kirde regiooni keskuse ülekandumisele Jõhvi. Ka vajatakse infotehnoloogia arenguga seoses samade funktsioonide täitmiseks järjest vähem kontoripinda. Pikemas perspektiivis võiks nõudluse suurenemist seostada nn eurobürookraatia süvenemise, teenindussektori kasvu ja ettevõtluse arenguga, kus nn kodukontori asemel üüritaks büroo mõnes ärihoones.

Kontoripindade netoüürid Rakveres (seisuga jaanuar 2006) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinna	A	100...170	↔
kaubanduskeskused			
Kesklinn	B	80...100	↔
Kesklinnast eemal	B	60...80	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Kaubanduspindade netoüürid Rakveres (seisuga jaanuar 2006) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinna	A	100...170	↔
kaubanduskeskused			
Kesklinnas	B	80...150	↔
Äärelinnas	A	50...75	↔
Äärelinnas	B	kuni 60	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Kaubanduspinnad

Kaubanduspindade üürihinnad on viimase aasta jooksul püsinud suures osas muutumatuna.

Lisaks 2005. a alul valminud ligi 6000m² kaubanduspinnale, lisandus aasta lõpul veel ca 3500m² Decora kaubamärgi all tegutseva Nurga Äri vastvalminud ehitismaterjalide kaupluse laienduse näol. Lähiajal on oodata veel ligikaudu 1500m² kaubanduspinna lisandumist Keskväljaku ääres ja selle lähiümbruses peatselt valmivates hoonetes. Vabu pindu võib leida nii kesklinna kaubanduskeskustes kui kesklinnast eemal asuvates hoonetes. Vabanevale pinnale uue üürniku leidmine osutub järjest keerulisemaks.

PROGNOOS

Lähiperspektiivis ei ole elanikkonna tarbimismahdade oluline suurenemine ning sellest tulenev kaubanduspindade nõudluse kasv tõenäoline. Vabade pindade osakaal kesklinna kaubanduspindadel muutub vähe, ka üürihindade osas püsib saavutatud stabiilsus.

Lao -ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade üürihindade osas ei ole alates 2002. aastast olulisi muudatusi toimunud. Väheste muutustega on ka nõudluse ja pakkumise struktuur. Tootmishooneid soovitakse pigem osta kui üürida, laopindade puhul on valdavad üüritehingud.

Üürimiseks pakutakse valdavalt suuremate komplekside koosseisus olevaid laoruume, müügiks ebafunktsionaalseid moraalselt ja füüsiliselt vananenud või logistiliselt ebasoodsas asukohas paiknevaid tootmishooneid. Hea asukoha ja kommunikatsioonidega varustatud kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine, mida on ka täna tehtud.

Et maakonnakeskuses ja selle lähiümbruses on ettevõtluseks sobivate tootmishoonete pakkumine küllalt piiratud, on pakkumisele tulnud polüfunktsionaalsete hoonete müügihinnad kujunenud küllalt kõrgeks.

PROGNOOS

Lao- ja tootmispindade arendustegevus on kuni käesoleva ajani tähendanud peamiselt olemasolevate hoonete rekonstrueerimist ja laiendamist. Uusi hooneid on rajatud üksikuid.

Pikemas perspektiivis saab lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara ehitus kindlasti hoo sisse. Arendustegevuse rõhuasetus jääb omakasutuseks vajalikele hoonetele. Ettevõtete laienemist võivad pidurdada oskustööjõu puudumine ja tööjõu madal haridustase. Juba täna on suurettevõtted sunnitud tööjõudu naabermaakondadest importima.

Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga jaanuar 2006) kr/m²/kuus

	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40 kr/m ²	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20...25 kr/m ²	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Jõhvi

Kontoripinnad

Kontoripindade turg on läbi 2005. aasta püsinud stabiilsetena. Olemasolevate pindade väike vakantsus võimaldab üürihindadel püsida stabiilsel tasemel ning üürileandjail ei ole vaja teha olemasolevatele üürnikele üürihinna osas järeleandmisi. Enam vajatakse 1-2 ruumist koosnevaid, põhikorrusel paiknevaid pindu, suurusega kuni 60-80 m². Pakkumine on minimaalne. Sobivaid pindu sarnase nõudluse rahuldamiseks kesklinnas ei ole, olemasolevad pinnad paiknevad kas II või III korrusel ja seega aga ei rahulda potentsiaalsete klientide erisoove.

Kontoripindade netoüürid Jõhvis (seisuga detsember 2005) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinn	A	140	↑
Kesklinna lähedal	A	120	↑
Kesklinnast eemal	B	70	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Kaubanduspinnad

Jõhvi kesklinna kaubanduskeskustes müügi- ja teeninduspindade osas vabad pinnad puuduvad. Üürnike ümberpaiknemine praktiliselt puudub või on suhteliselt tagasihoidlik. Äritegevus on kontsentreerunud Keskväljaku ümber, Rakvere tn.-le ja Narva mnt algusesse ning see on tingitud vakantsete kaubanduspindade puudumise antud piirkonnas.

2005.a. lõpul alustati uue kaubanduskeskuse ja bussijaama ehitust kesklinna (koos bussijaama osaga 12000m²), räägitud on ka muude pindade arendustegevusest (nt. Kaubakeskuse II korruse juurdeehitus, Jõhvi turu rekonstrueerimine, äri- ja elamukompleksi ehitamine Jõhvi Kontserdimaja lähedusse). 2005. aasta II poolal valmis AS Saksa Auto uus kauplus Tallinn-Narva magistraali ääres.

Enamõutud on kaubandus- ja teeninduspinnad müügi- ja teeninduspindade suurusega 30 - 70 m² ning 70– 150 m², kuhu lisandub ladustamisvõimalus. Suuremad müügi- ja teeninduspinnad on väiksema likviidsusega.

Kaubanduspindade netoüürid Jõhvis (seisuga detsember 2005) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinna kaubanduskeskused	A	140...400	↑ ↔
Kesklinnas	B	120	↑
Kesklinnast eemal	A	60...70	↔
Kesklinnast eemal	B	Kuni 60	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Lao- ja tootmispinnad

Jõhvi linnas on enamuses kontsentreerunud nelja piirkonda:

- suurim on linna idaosas, Tallinn-Narva raudtee ja Pargi tänava vaheline ala;
- Kaare ja Tartu maantee vaheline ala;
- läänepoolne äärelinn (Sompaa poole suunduva raudtee ümbrus, sinna piirkonda jääb Jõhvi Tööstuspargi territoorium);
- Narva mnt, Linda tn., Rakvere tn., Jaama tn. ja Tallinn-Narva magistraali vaheline ala, kus paiknevad toiduainetetööstuse ettevõtted: AS Kalevi Tootmine, AS Viru Joogid, AS Hea Meier ning AS Onninen kauplus-ladu

Uus samalaadne piirkond on tekkimas Rakvere, Lennuki ja Tammsaare tänavate ristumiskohta. Nimetatud piirkonnad on logistiliselt soodsas asukohas ja varustatud vajaliku elektrivõimsuste ning teiste kommunikatsioonidega.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad on püsinud pikka aega samal tasemel. Üürihinnad varieeruvad olenevalt asukohast ja üüritavate ruumide suurusest ning

seisukorrast, jäädes vahemikku 20-30 kr/m²/kuus. Uutel, kaasaegsetel laopindadel ulatub hinnatase kuni 60 kr/m²/kuus.

Likviidne on heas asukohas hoonestamata või amortiseerunud hoonestusega kommunikatsioonidega varustatud äri- ja tootmisotstarbeline maa. Logistiliselt ebasoodsas asukohas paiknevad füüsiliselt ja moraalselt vananenud lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed. Hea paiknemisega ja kommunikatsioonidega kinnistute puhul tuleb kõne alla amortiseerunud hoonete lammutamine, kinnistu jagamine ja uue hoonestuse rajamine.

PROGNOOS

Eelistatakse Keskväljaku, Narva mnt. alguse ja Rakvere tn. piirkonnas asuvaid kaubanduspindu, planeeritavad kaubanduspindade arendused mõjutavad kaubanduspindade turgu stabiilsuse suunas. Jätkub Jõhvi kesklinna areng. Jätkub hoonestamata ärimaa hinnatõus, kuna kesklinna piirkonnas vaba maa peaaegu puudub.

Samuti jätkub areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispiirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt alguse piirkonnas.

Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvis (seisuga detsember 2005) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Lao- ja tootmispinnad	A	Kuni 60	↔
Lao- ja tootmispinnad	B	Kuni 40	↔
Lao- ja tootmispinnad	C	20...25	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Narva

Enim on nõudlust väiksemate ja funktsionaalsete äripindade järele. Kaubanduspinnad on reeglina käibes üüripindadena. Pakkumine on keskmisel tasemel. Peamiselt antakse üürile äripindu, mis on rajatud korterelamute alumistele korrustele.

2005. aastal sai linnas valmis mitu uut suuremat kaubanduspinda:

- 2 „T-Market“ kauplust (peamiselt omakasutuses);
- „Stokker“ kaubanduskeskus (üldpind ca 1650 m², üürihind 200 - 300 kr/m²/kuus);

Kaasaegsed büroopinnad, samuti lao- ja tootmispinnad pakkumises praktiliselt puuduvad. Üürihinnad ei ole 2005. aasta jooksul väga palju muutunud.

PROGNOOS

2006. aastal on valmimas mitu uut kaubandus- ja bürookeskust erinevates linnaosades (s.h. ka Arco Vara poolt arendatav kaubandus- ja ärihoone Kerese tänaval). Seega jõuab turule oluline hulk kaasaegseid üüripindu, mistõttu oleks põhjust prognoosida vanemate ja ebasoodsa asukohaga üüripindade hinna mõningat langemist. Üldiselt võib eeldada, et 2006. aastal toimuvad Narva äripindade turul olulised muutused, mis ajendatuna peamiselt järgmistest teguritest: ettevõtluse areng, uute äripindade valmimine, suurte kaubanduskettide tulek jms.

Keskised äripindade üürihinnad Narvas (seisuga 2005 detsember) kr/m²/kuus

Äripind	Üürihind
Kaubanduspind (vanemad)	100...250
Kaubanduspind (uus ja renoveeritud)	Kuni 300
Tootmispinnad	25...70
Laopinnad	15...50

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Pärnu

Kontoripinnad

Kontoripindade turg on püsinud suuremate muudatusteta viimased paar aastat. Üürihinnad ja vakants on jäänud samaks. Suuremaid muudatusi on oodata 2006. aastal, mil Aida tänavale, kontserdimaja lähedusse hakatakse ehitama kokku 3 ärihoonet, kus madalamatel korrustel paiknevad äri- ja kontoripinnad, kõrgematel korterid. Parkimisprobleemi lahendamiseks on ette nähtud ehitada parkimismaja.

Piirkondadest on endiselt eelistatud kesklinn ja Rütli tn. koos selle kõrvaltänavatega. Nõutud on väiksed, 20-30 m² suurused A ja A+ kvaliteediga pinnad. C-kvaliteediga pindadele nõudlus praktiliselt puudub.

Kaubanduspinnad

2005. aasta II poolaastal valmis Pärnu linnas 2 ehitist. Augustis valmis Suur-Jõe tänavale kaubanduskeskus üldpinnaga 1100 m², millest Selveri kasutuses on ligikaudu 900 m². Ülejäänud pinnad on välja üüritud väiksematele kauplustele.

Detsembrikuus valmis Pae tn 1 ärihoone, mis on jaotatud 10 boksiks suurusel 170-183m². Boksid müüdi ilma siseviimistluseta, hinnaga 10 600-11 800 kr/m². Huvi viimati nimetatud hoone vastu oli väga suur. 2006. aastal on oodata Pae tänavale II etapi käivitumist, kus piirkonda ehitatakse veel 4-5 hoonet. Ehitusmahud selguvad pärast detailplaneeringu muudatuse kehtestamist, mis algatati 2006. aasta jaanuaris.

Piirkondade osas on eelistus jäänud samaks. Hinnatud on kesklinnas Port Artur 1 ja 2 asuvad pinnad,

tormilise arengu on läbi teinud Papiniidu piirkond. Kaubanduspindade üüritase jääb vahemikku 190-250 kr/m² kuus, Papiniidu piirkonnas 100-160 kr/m²/kuus. Nõutuimad pinnad on eelkõige kaubanduskeskused ehk nõ suuremas kogumis, polüfunktsionaalses hoones asuvad pinnad. Väiksematele, südalinna Rütli tänaval asuvatele, elitaarsetele pindadele on nõudlus suhteliselt piiratud.

Tootmis- ja laopinnad

Väljakujunenud tootmispiirkonnad on Pärnus Raba tn., Savi tn., Ehitajate tee piirkond. Uusi arendusprojekte 2005. aastal tootmispindade sektoris ei olnud. Nõudlus on kaasaegsete pindade vastu, mida näitab hoonestamata tootmismaa hinnatõus. 2005. aasta alguses müüdi kommunikatsioonidega varustatud tootmismaad Raba ning Savi tänaval hinnaga 100-120 kr/m², aasta lõpus tõusis hind 250 kr/m²-ni. Papiniidu piirkonnas, Lao ja Pae tänaval oli 2005. aasta I poolaastal võimalik soetada hoonestamata äri- ja tootmismaa krunte hinnaga 650 kr/m², mis aasta lõpus tõusis 850 kr/m² tasemeni.

Üürihindades olulisi muudatusi ei toimunud.

Pärnu maakonnas, Audru vallas on teostamisel esimene hoonestamata tootmis- ja ärimaade arendusprojekt – Pärnu Tööstuspark, kuhu on I etapis planeeritud 10 krunti: 8 tööstuskrunti suurusel 9 600-13 000 m² ja 2 ärikrunti suurusel 2 662-3 409 m². Kruntide hind on 218 kr/m². Hinnas sisaldub tehnovõrkude rajamine ja liitumistasud vee- ja kanalisatsiooniga, elekter 3 × 50 A. Kruntide müügitegevus algas käesoleva aasta suvel, broneeritud on 2 krunti.

Kontoripindade netoüürid Pärnus (detsembris 2005) kr/m²/kuus

Kvaliteediklass	A+	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik	110...150	80...120	40...70	10...30

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Tootmis- ja laopindade netoüürid Pärnus (detsembris 2005) kr/m²/kuus

Kvaliteediklass	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik	50...60	10...40	10...20

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Haapsalu

Äripinnad

Nõudlus heal tasemel ja kaasaegsete äripindade (kvaliteediklass A) osas püsib. Asukohaliselt on eelistatud tänase ärikeskuse (Kaubamaja) ümbruses paiknevad pinnad ja seda nii kaubandus-teeninduspinna, kui ka büroopinna osas. Nõudlusest tingituna toimus mõõdukas, 5-10 %, üürihindade tõus ärikeskuse piirkonda jäävatel pindadel, ülejäänud piirkondades on üürid püsinud stabiilsena.

Mõningane ülepakkumine on Haapsalu vanalinnas asuvate B-kvaliteedis pindade osas.

Uutest hoonetest valmis 2005. aastal ärihoone Jaama tänaval, kus põhikorruse kaubanduspind jäi hoone omaniku kasutusse ja teise korruse büroopinnad anti üürile. Projekteerimisel on Kaubamaja juurdeehitus, mille ehitus peaks arvatavalt käivituma järgmisel aastal. Ka käivad ettevalmistused ärihoone ehituseks Jaama tn. ja Lihula maantee nurgal olevale krundile.

Äripindade keskmine hinnatase Haapsalus (seisuga 2005 detsember)

Asukoht	Netoüür (kr/m ² /kuus)
Kesklinn I korrus	130...160
Kesklinn II korrus	85...120
Vanalinn	35...100

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

Saaremaa

Büroopinnad

Seoses uute üüripindade turuletulekuga, ületas 2005. a büroopindade pakkumine turul nõudluse, mistõttu on üürihinnad viimastel aastatel püsinud samal tasemel. Eelistatud on kesklinna ja hea parkimisvõimalusega hooned. Hinnatase jääb keskkinnas ca 100-260 kr/m²/kuus ja äärelinnas 30-70 kr/m²/kuus vahemikku.

Kaubanduspinnad

Kuressaare peatänaval valmis 2005.a. varakevadel Elektrumi Ärimaja, kus büroo- ja kaubanduspindadena on välja üüritud kokku ca 1700 m² pinda ja keskkinnas valmis sügisel maa-aluse parklaga büroohoone, milles on üüripinda kokku ca 2700 m².

Enamik üüritavaid kaubanduspindasid asub Kuressaare keskkinnas ja/või peatäna ääres, kus üürihinnad olenevalt pinna suuruselt kõiguvad 70 ja 500 kr/m²/kuus vahemikus. Üüritavad kaubanduspinnad asuvad ka tervisekeskustes, kus üürihinnad on 200-400 kr/m²/kuus. Muudes piirkondades on kaubandus- ja büroopindade üürihinnad vahemikus 30-50 kr/m²/kuus.

PROGNOOS

Olulist hinnamuutust üürihindade osas ette näha ei ole. Väiksemate kaubanduspindadele nõudlust siiski veel oleks, aga arvestades üürihinna ja kaubanduskäibe suhet, siis võivad väiksemad kauplused sattuda makseraskustesse ja algab nõ. üürnike voolavus.



Tallinna tn 16 „Ajamaja“



Tallinna tn 58, „Elektrumi Ärimaja“

