

Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2006 I poolaasta



 ARCOVARA

KINNISVARAFIRMA • REAL ESTATE COMPANY

Sisukord



Majandusnäitajad

Eesti Panga majanduspoliitiline kvartalikommentaar	3
--	---

Elamispinnad

Tallinn ja Harjumaa	5
Tartu	12
Lääne-Virumaa, Rakvere	15
Ida-Virumaa, Jõhvi	17
Ida-Virumaa, Narva	18
Ida-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused	20
Pärnu	21
Haapsalu	24
Saaremaa	26
Paide	28

Äripinnad

Tallinn	29
Tartu	37
Rakvere	39
Jõhvi	41
Narva	43
Pärnu	44
Paide	45

Koostajad	46
-----------	----

Eesti Panga majanduspoliitiline kvartalikommentaar (14.06.2006)

Eesti majanduskasv oli esimeses kvartalis veel kiirem kui 2005. aasta teisel poolel.

Ekspordikasv aeglustus aasta alguses. Jooksekonto puudujääk on kiirhinnangute järgi hakanud taas halvenema. Eratarbimise kiirenev kasv tugineb jõulisele palga- ja laenukasvule.

Investeeringud mõnedes sisenõudlusele suunatud sektorites manitsevad ettevaatlikkusele. Eriti võib riske kaasneda investeeringutega ehitusse ja kinnisvarasse. Kütusehindade mõju inflatsioonile väheneb eeldatavasti suvel; hinnakasv püsib sellele vaatamata oodatust kiirem. 2006. aasta esimese kvartali andmetel ületas palgakasv esimest korda pärast 2003. aastat tootlikkuse kasvu; sellise tendentsi jätkumine alandaks märgatavalt Eesti konkurentsivõimet.

Eraisikute ja ettevõtete laenukoormus kasvab jätkuvalt väga kiiresti, samas kui kinnisvaraturul on märke hinnakasvu pidurdumisest.

Erinevalt eelmisest aastast kasvab tarbimislaenude maht hoogsalt, seda eriti kinnisvara tagatisel antud laenude osas.

Euroala intressimäärade tõus suurendab Eestis laenumakseid.

Eesti majandus kasvas statistikaameti esialgsel hinnangul 2006. aasta esimeses kvartalis 11,6

protsenti, mis viitab sellele, et 2005. aastast väldanud märkimisväärne kasvutempo hoogustus veelgi.

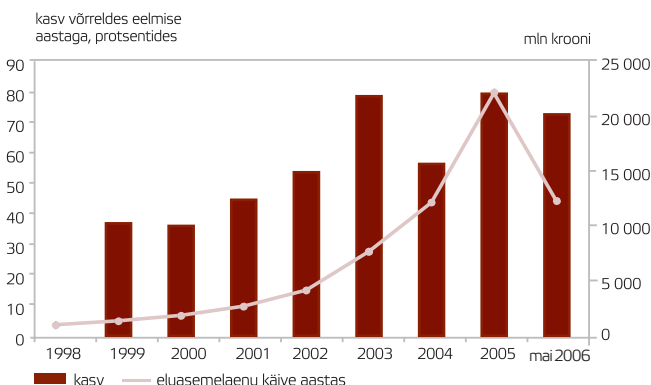
Kuigi ekspordimaht tõuseb, näitab majanduskasvu kiirhinnangu kõrvutamine olemasolevate välis- ja sisekaubanduse andmetega, et sisenõudluse ehk tarbimise ja investeeringute osatähtsus SKP kasvus suurenes 2006. aasta esimestel kuudel. Majandust mõjutavad endiselt ettevõtete ja eraisikute ülikiirelt kasvav laenumaht ning samuti märkimisväärne palgakasv, mis esimese kvartali andmete põhjal ületas tootlikkuse tõusu kaks korda.

Eluasemelaenude turul mõningaid stabiliseerumise märke

Finantssektori olukord on endiselt hea. Vaatamata riskivarade kiirele kasvule on pankade kapitaliseeritus tugev. Seda on soodustanud ka Eesti Panga poolt finantsstabiilsuse kindlustamiseks võetud meetmed. Tingituna senisest paremast juurdepääsust emapankade ressursile on hea ka pankade likviidsusseis.

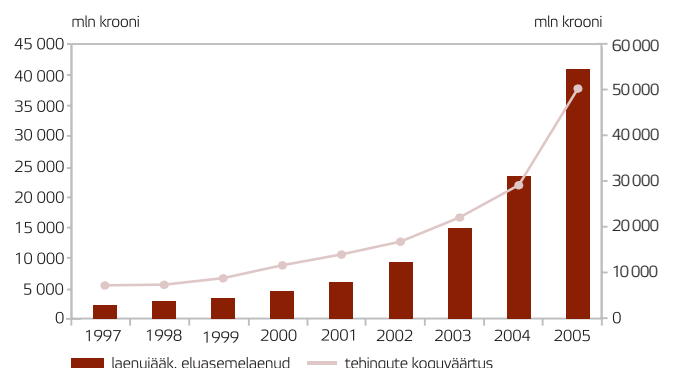
Pankade laenuportfelli kõrge kvaliteet annab tunnistust sellest, et majapidamistel ja ettevõtjatel ei ole seni ilmnenud suuremaid raskusi võetud finantskohustuste täitmisega. Samas tuleb rõhutada, et praeguse ülisoodsa majanduskeskkonna tingimustes on laenuportfelli kõrge kvaliteet loomulik ning nii laenuandjad kui -võtjad

Väljastatud eluasemelaenude käive ja kasv aastatel 1998 - 2006. aasta mai kuu



Allikas: Eesti Pank

Eluasemelaenude jäägi ja kinnisvaratehingute koguväärtuse muutus



Allikas: Eesti Pank

Eesti Panga majandusprognosis põhinäitajate lõikes

	2003	2004	2005	2006*	2007*	2008*	2006	2007
SKP (mld krooni)	127,3	141,5	164,9	186,2	206,9	228,4	9,7	11,8
SKP reaalkasv (%)	6,7	7,8	9,8	8,1	7,6	6,9	1,4	0,7
Ühtlustatud tarbijahinnaindeksi (ÜTHI) kasv (%)	1,4	3,0	4,1	3,6	3,0	3,7	0,2	0,1
Jooksevkonto (% SKPst)	-12,0	-12,5	-10,5	-9,6	-9,4	-9,0	-1,1	-1,6
Investeeringute reaalkasv (%)	8,5	6,0	13,9	11,9	8,6	7,6	6,3	2,5
Ekspordi reaalkasv (%)	5,8	16,0	21,3	15,0	14,1	12,5	1,4	2,0
Impordi reaalkasv (%)	10,6	14,6	17,4	15,1	13,7	12,2	2,3	2,9
Tööpuudus (%)	10,0	9,7	7,9	7,0	6,4	6,2	-1,8	-1,8
Hõivatute muut (%)	1,5	0,2	2,0	1,3	0,6	0,3	0,3	0,2
Reaalpalga kasv (%)	8,8	5,1	7,7	8,3	7,1	6,7	1,6	0,2

* -prognoos

Allikas: Eesti Pank

peavad arvestama, et eelolevate kvartalite jooksul sissetulekute kasv aeglustub ning intressimäärad tõusevad. Keskmises perspektiivis võivad aeglustuv majanduskasv ning suurenevad intressikulud omakorda mõjutada laenuvõtjate maksevõimet ning vähendada laenumaksetest üle jäävat tulu.

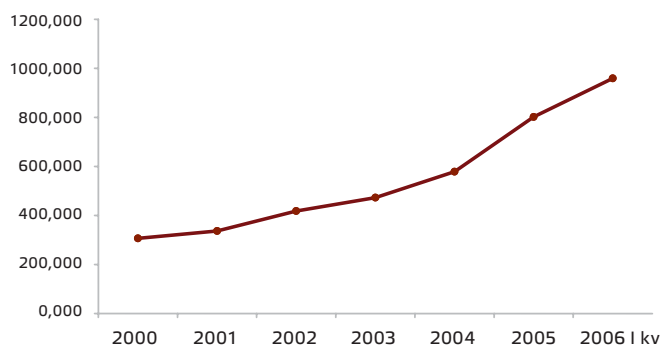
Kui aasta esimestel kuudel laenuõudlus aasta algusele iseloomulikult mõnevõrra pidurdus, siis kvartali lõpus jätkus kiire kasv. Aprillis ulatus kodumaise finantseerimise aastakasv 53,9 protsendini. Alates 2005. aasta keskpaigast kiirenes erasikute võla kasvutempo iga kuuga. 2006. aasta märtsis ületas laenukasv juba 63 protsenti, eluasemelaenuurul isegi 65 protsenti. Olulist rolli eluasemelaenu mahu kasvus mängis kinnisvarahindade tõus.

Eluasemeturul ületas nõudlus tunduvalt pakkumist, mistõttu hinnad ja tehingute mahud kasvasid 2005. aasta teisel poolel rekordiliselt. Kiire hinnakasvu tõttu vähenes pakkumine järjekordse hinnalae ootuses veelgi, mis omakorda avaldas hindadele suuremat survet. Nõnda kerkis eluhoonete ja korteritega tehtud notariaalsete tehingute keskmine väärtus 2005. aastal 34 protsenti (2004. aastal 23 protsenti). 2006. aasta alguses oli aga juba mõningaid märke võimalikust stabiliseerumisest, kuivõrd tüüpikorterite pakkumine suurenes. Ostu-müügihindade võimalikku muutust statistika siiski ei kinnita.

Kokkuvõtteks

Aasta alguse seisuga olid Eesti majandust ohustavad riskid suurenenud: sisenõudlus oli aastatagusest selgelt kõrgem, jooksevkonto puudujääk oli kasvanud

Ühe kinnisvaratehingu keskmise väärtuse muutus Eestis, kroonides



Allikas: Statistikaamet

ning inflatsioonitempo ei alanenud. Märnatavalt on suurenenud ülekuumenemise oht, millele võib järgneda inflatsiooni edasine kiirenemine ning 2008. aasta majanduskasvu oodatust ulatuslikum aeglustumine.

Allikas: Eesti Pank

Eestis teostatud kinnisvaratehingu keskmine väärtus kerkis 2005 aastal 39%. Kui võrrelda 2005 aasta I kvartalit ja 2006 aasta I kvartalit, siis selle perioodi jooksul on Eestis teostatud kinnisvaratehingu keskmine väärtus kasvanud 47%. Kuigi Tallinna järelturu korterite osas on 2006 aasta I poole jooksul toimunud hindade stabiliseerumine, on siiski Eesti kõiki kinnisvaratehinguid silmas pidades toimunud tehingute keskmise väärtuse kasv, milleks on 2006 aasta I kvartali jooksul + 20%. Ilmselt on selle peamiselt genereerinud muude Eesti linnade elamispindade hinnakasv ning elamumaa hinnakasv Tallinnas ning Harjumaal.

Tallinn ja Harjumaa

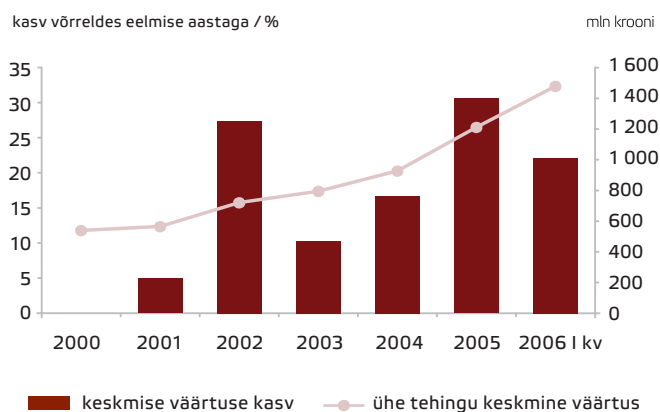
Elamispinnad

Järelturu korterid

2006 aasta alguses suurenema hakanud järelturu korterite pakkumiste maht pidurdas 2005. aasta viimases kvartalis aset leidnud hüppelist hinnatõusu. Sellele vaatamata leidis aasta esimesel kuul aset veel mõningane hinnatõus Tallinna äärelinna korterite müügihindade osas, mis võis olla tingitud asjaolust, et jaanuaris vormistati veel eelmise aasta lõpus sõlmitud müügikokkuleppeid. Kuid alates veebruarist- märtsist on hinnatõus pidurdunud ning kohati võib täheldada ka müügihindade korrektsiooni allapoole. Eriti suur pakkumismahu kasv on 2006. aasta esimeses pooles aset leidnud Lasnamäe linnaosas, kus pakkumisel olevate korterite maht ületab aasta tagust olukorda ca 2,5 kordselt. Pakkumismahud on võrrelduna aastataguse olukorraga kõrgemad ka vaadeldud Mustamäe ja Haabersti linnaosades, nende tõusunurk on siiski veidi tagasihoidlikum.

Vaadeldes Harjumaa keskmise kinnisvaratehingu hinda 2006. aasta I kvartalis, siis on siiski aset leidnud keskmise tehingu väärtuse kasv. Keskmise hind on võrrelduna 2005. aasta keskmise hinnaga kasvanud ca

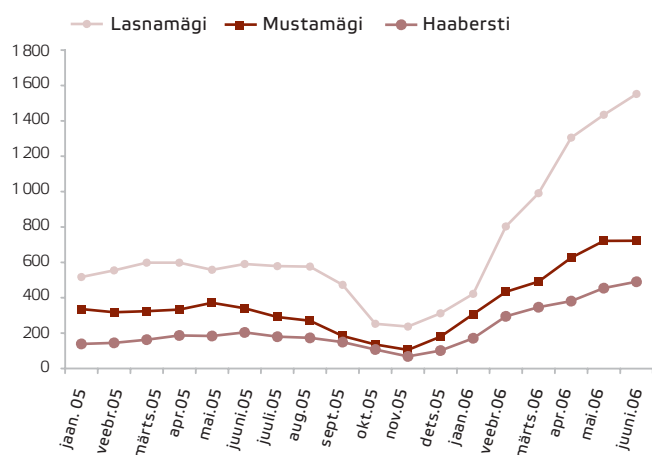
Tehingu keskmine väärtus ja väärtuse kasv, Harju maakonnas



Allikas: Statistikaamet

22%. Arvatavalt on selle hinnakasvu taga peamiselt maa ja eramute hinna kasv, Tallinnas ning Harjumaal paiknevate korterite hinnakasv on jäänud sel perioodil kindlasti väiksemaks. 2006. aasta I kvartali seisuga on Harjumaa kinnisvaratehingu keskmine väärtus 1,478 mln krooni mis ületab vastavat Eesti keskmist näitajat 54%-ga.

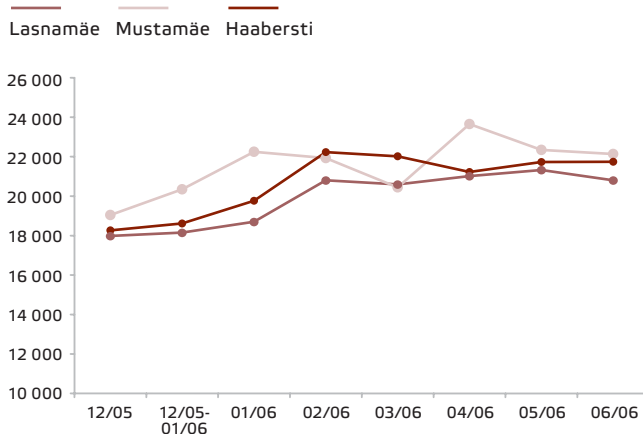
Pakkumiste dünaamika



Allikas: City24.ee

Maaklerite info kohaselt on pikenenud ka tüüpikorterite müügiperioodid, eriti võrrelduna 2005. aasta lõpu seisuga, mil korterite müügiperioodi mõõdeti mõne päevaga ning tihti läks ostjate vaheliseks enampakkumiseks. Selles valguses võib pikenenud müügiperioodi lugeda ka turuolukorra normaliseerumiseks, eriti, kui meenutada olukorda enne 2005. aasta kiire hinnakasvu perioodi. Statistiliselt jäävad keskmised müügihinnad Lasnamäe, Mustamäe ja Haabersti linnaosades seisuga juuni 2006. vahemikku 20 000- 22 000 kr/m². Kindlasti leidub antud piirkondades ka kortereid, mille müügihinnad väljuvad eeltoodud hinnavahemikust, sõltuvalt korteri olemusest. Vanade korterite müügihinna vahe antud piirkondades rajatud uute korterite müügihindadega on ca 25%, mida võib lugeda normaalseks. Kokkuvõtvalt võib nentida, et

Äärelinnaosade järelturu tüüpkerterite keskmised müügihinnad, kr/m²



Allikas: Maa-amet, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

2006. aasta I pooles on alates veebruarist Tallinna äärelinna tüüpkerterite müügihinnad olnud suhteliselt stabiilsed, liikudes kitsas hinnakoridoris.

Stabiilse hinnatasemega on olnud käesoleva aasta I pooles ka kesklinna korterid, kuigi ka selles piirkonnas võib täheldada tendentsi, kus omanikud on nõus müügihinnas järeleandmise tegema ning turul domineerivad ostjad. Maaklerite sõnul on pikenenud ka kesklinna piirkonnas müügiperioodid, jäädes vahemikku paarist nädalast kuni paari kuuni, eeldusel, et antud korteri pakkumishind on nõudlusele vastav ehk nõ. õige. Samuti on suurenenud ka kesklinna piirkonnas asuvate korterite pakkumismahud. Kauplemisruum pakkumishindade ja reaalselt teostuvate tehinguhindade vahel on laienenud. 2005. aasta lõpus aset leidnud „hinnaralli“ on ka kesklinna piirkonna korterite puhul peatunud, ligikaudsed ning keskmised müügihinnad jäävad vahemikku 25 000- 30 000 kr/m².

Järelturu korterite ligikaudsed hinnatasemed 2006. a juuniku seisuga, kr/m²

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

↑ tõus ↔ stabiilne ↓ langus

* Hinna trend ehk hinna muutus võrreldes eelneva perioodiga

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Järelturu eramud

2005. aasta lõpus korterite turul aset leidnud kiire hinnakasv kandus üle 2006. aasta alguses eramute ja eramukruntide sektorisse. Kiire hinnakasvu põhjustas suhteliselt kesine pakkumismaht ning kasvanud nõudlus eramute ning eramukruntide järele. Nõudlust toetas asjaolu, et suhteline hinnavahe korterite ja eramute vahel oli muutunud põhjendamatult väikeseks, samuti andsid hinnakasvule hoogu kallinevad ehitushinnad (vastavalt Statistikaameti andmetele tõusid ehitushinnad 2005. aastal 7,3%, ilmselt leiab sarnane hinnatõus aset ka käesoleval aastal). Eeltoodu on loonud olukorra, kus 2006. aasta keskel on võimalik eramukrunte küll turult leida, kuid senisest oluliselt kõrgema pakkumishinnaga. Üldised müügiperioodid muutunud ei ole. Juhul kui pakkumishind vastab müüdavale objektile, siis võib arvestada keskmiselt kahekuulise müügiperioodiga.

Käesoleval hetkel võib väita, et Tallinnas paikneva kaasaegse ja kvaliteetse eramu müügihinnad algavad

alates ca 5 miljonist kroonist. Vanemates ning hinnatumates eramupiirkondades (näiteks Pirita, Nõmme) paiknevate eramukruntide müügihinnad ei ole reeglina odavamad kui 1500 kr/m².

Maaklerite hinnangul on ostjate nõudlus suundunud ka üha enam Kaberneeme ja Salmistu piirkonda, kus on ka viimasel ajal kehtestatud uusi detailplaneeringuid, mis loovad eelduse uute eramupiirkondade tekkeks.

Tallinnas paiknevate eramute ja eramukruntide kiire ja oluline hinnakasv on kaasa aidanud ka Tallinna lähivaldades paiknevate eramute ja eramukruntide hinnatõusule ning müügituru aktiveerumisele. Likviidsemad piirkonnad (Saue, Saku, Harku, Viimsi vallad) on juba varasematest aegadest välja kujunenud ning suuremaid muutusi selles osas ei ole toimunud. Ka linnalähedastes arendusprojektides on vakantsete elamukruntide hulk järjest kahanenud, mis on tinginud uute arendusprojektide algatamise Tallinnast üha kaugemal.

Eramute ning eramukruntide keskmised hinnatasemed (seisuga juuni 2006) kr/m²

Piirkond	Vanemad eramud ehitatud kuni 1980ndad *	1980/90-ndatel ehitatud eramud	Kaasaegsed, uued eramud	Hoonestamata eramukrundid
Nõmme, Hiiu, Pääsküla	2 500 000...3 500 000		al 25 000	al 1500
Maarjamäe, Pirita, Pirita-Kose, Merivälja	Vanemad eramud 2 500 000...3 500 000 EEK, 80-90ndad al 20 000		al 25 000	al 1500
Lilleküla, Veskimetsa	Vanemad eramud 2 500 000...3 500 000 EEK, 80-90ndad kuni 25 000		25 000...28 000	al 1500
Kakumäe	2 500 000...3 500 000	3 000 000...4 000 000 EEK	20 000...25 000	1000...1500, mereäärsed kuni 3000
Muuga, Mähe	suvilad kuni 1 400 000		kuni 20 000	al 800 000 EEK
Viimsi, Haabneeme	kuni 3 000 000 EEK	kuni 18 000	kuni 25 000	1000...1300, mereäärsed kuni 2500
Tabasalu, Laagri	kuni 3 500 000 EEK		kuni 28 000	kuni 1500
Saue, Saku, Keila, Jüri	2 500 000...3 000 000 EEK		ca 20 000	kuni 900
Muraste, Lohusalu, Vääna-Jõesuu	suvilad kuni 900 000 EEK aastaringised suvilad kuni 1 700 000 EEK		kuni 22 000	kuni 800

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

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Uued korterelamud Tallinnas ja Harju maakonnas

Nõudlus uute korterite järele Tallinnas ning selle lähiümbruses on jätkuvalt suur, samas kui turul on vaid üksikuid pakkumisi ja needki asuvad pigem südalinnast eemal. Maaklerite hinnangul on Tallinna äärelinna aladel, Kristiines ja Lasnamäel, uute korterite turg võrrelduna 2005. aasta lõpuga veidi jahtunud – sellele viitavad ka taas läbiviidavad uute korterite turunduskampaaniad (projektide kliendipäevad, köögimööblikampaaniad jne.). Seevastu kesklinnas püsib uute korterite turg jätkuvalt aktiivsena, ostjaid on turul enam kui pakkumisi. Pakkumishinnad hiljuti valminud korterite osas on võrrelduna kevadperioodiga siiski veidi tõusnud. Kui 2005. aasta jooksul väljastati ehituslube Harjumaal s.h. Tallinnas ca 3600-le uuele korterile, siis 2006. aasta juunikuu seisuga on vastavaid ehituslube väljastatud ca 1100-le korterile. Silmas pidades asjaolu, et enamus nendest korteritest on müüki jõudnud juba peale

korterelamu projekti valmimist, siis võib arvata, et ehitusloa omandanud korterid on ka tänaseks juba enamuses müüdnud. Ehitusloa maht ei ole viimasel paaril aastal oluliselt kasvanud, ilmselt on siin põhjuseks piiratud ressursid ehitusturul või puudulik statistika. Ilmselt lisandub lähiaastatel veel olulises mahus uusi kortereid Tallinna kesklinna, selleks annavad aluse hiljuti müüdnud korterelamute rajamiseks sobilikud maatükid Tallinna kesklinnas (näiteks Juhkentali kvartalis) ning kehtestatud detail- ja teemaplaneeringud. Tendentsina võib täheldada asjaolu, et uute korterelamute rajamine on suundunud üha enam Tallinnast eemale Harjumaale, näiteks pakutakse uusi kortereid Kiiu alevikus ja Kloogal.

Alltoodud valikusse on kaasatud osa pakkumises olevatest uutest kortermajade projektidest, mis valmivad eeldatavalt 2006/2007. aastal. Valikusse kaasatud 752-st korterist on juunikuu seisuga müüdnud ligi pooled.

Valik Tallinna ja Harjumaa uutest kortermajadest mis valmivad eeldatavalt 2006/2007. aastal

Piirkond	Aadress	Korterite arv	Müüdnud/ broneeritud seisuga juuni 2006	Vakantsed seisuga juuni 2006	Ligikaudne pakkumishind kr/m ²
Kesklinn	Tehnika 117	13	5	8	36 000...38 000
Kesklinn	Koidula 24	6+10	14	2	44 000
Kesklinn	Tuukri 10	5	4	1	32 000...33 000
Kesklinn	Wismari 34	6	5	1	36 000
Kesklinn	Liivaoja 1, 4, 6				
Kesklinn	Tehnika 83	13	7	6	35 000...41 000
Kristiine	Siidisaba 14	26	12	14	34 000...38 000
Kristiine	Räägu-Tüve-Kännu	30	11	19	30 000...31 000
Kristiine	Linnu tee 33	24	7	17	32 500...40 500
Haabersti	Vabaõhumuseumi tee	80	68	12	32 000...41 000
Haabersti	Selise 26	33	32	1	39 000...47 000
Haabersti	Astangu 50A	108	23	85	
Nõmme	Pihlaka	18	4	14	29 000
Nõmme	Vabaduse pst.185	9	7	2	33 000...35 000
Lasnamäe	Narva mnt 174 C1, C4				
Lasnamäe	Läänemere tee 70	72x3 (216)	28	116	
Lasnamäe	Priisle 1A		3	7	28 000...29 000
Põhja-Tallinn	Kolde pst. 67	54	34	20	37 000...39 000
Põhja-Tallinn	Marati 4	19	15	4	20 000...22 000
Harjumaa, Klooga	I maja-Saare 5/Liiva 5	75	68	7	Alates 12 500
Harjumaa, Muraste	Muraste tee 7, 7A	18+18	33	3	16 500
Harjumaa, Harku	Instituudi tee 3	33	6	27	27 000...28 000
		Kokku	386	366	

PROGNOOS

Oleme seisukohal, et läbimõeldud uute kortermajade projektidele jätkub nõudlust ka lähitulevikus, mistõttu kasvavad nende hinnad mõõdukalt ning vanemate korterite omadest kiiremini. Tallinna kesklinna lisanduvad lähiaastatel veel mõned suuremad uute kortermajade kvartalid, misjärel on kesklinna potentsiaal ammendunud ning uusi kortermaju saab rajada vanade hoonete asemele või olemasolevatesse üksikutesse hoonestusaukudesse. Lisanduvat mahtu pärsib aga piiratud ehitusvõimsus.

**Tallinna uute korterelamute hinna-
vahemikud (seisuga juuni 2006)**

	Kesklinn	Kesklinna äärealad	Äärelinn	Tallinna lähivallad
kr/m ²	30...60 000	25...35 000	20...30 000	kuni 25 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Väljastatud ehitusload Harju maakonnas ja Tallinnas, 2003-2006

Linn / maakond	Aasta	Elamute arv	Eluruumide arv	Pind /m ²	Keskmine korteri suurus / m ²
Harjumaa	2003	52	857	56057,52	65
	2004	235	4647	311006,4	67
	2005	145	3606	229018,1	64
	2006, juuni	30	1114	79778,5	72
s.h Tallinn	2003	43	816	53449,22	66
	2004	138	2829	177982	63
	2005	90	2812	172778,1	61
	2006, juuni	20	828	61421,39	74

Allikas: Ehitisregister

**Eramuarendusprojektid
Tallinnas ja Harju maakonnas**

Sarnaselt 2005. aasta lõpu korteriturule on aktiveerunud selle aasta I pooles ka uuselamurajoonides pakutavate kruntide ning eramute turg.

Väljastatud ehitusload Harju maakonnas ja Tallinnas, 2003-2006

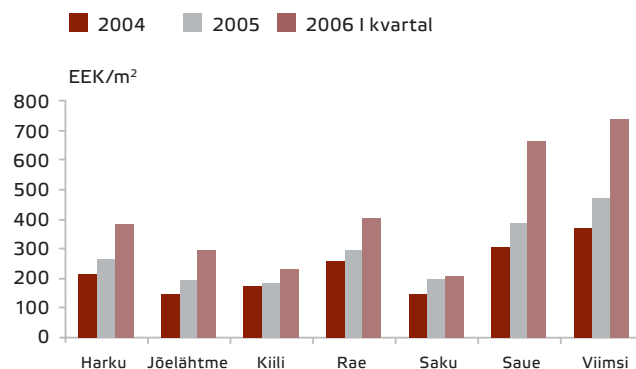
		ühe korteriga elamud	ühe korteriga elamud, pind, m ²	kahe korteriga elamud	ridaelamud	arv kokku	keskmine eramu suurus, m ²
Harjumaa	2003	1240	112335,6	61	13	1314	
Harjumaa	2004	1729	296791,9	220	61	2010	172
Harjumaa	2005	1675	291417,9	297	46	2018	174
Harjumaa	2006, juuni	380	61045,24	85	16	481	161
s.h.							
Tallinn	2003	283	25130,04	24	6	313	
Tallinn	2004	391	75917,9	84	14	489	194
Tallinn	2005	305	60157,06	76	22	403	197
Tallinn	2006, juuni	68	13295,52	27	2	97	196

Allikas: Ehitisregister

Uued projektid on rajatud üha enam ka Tallinnast sisemaa poole, kuivõrd piki mererannikut paiknevate uute elamurajoonide kaugus Tallinnast üha suureneb. Nii on hakatud hindama ka sisemaal (näiteks Rae ja Saku vallas) paiknevaid projekte, millede puhul on müügiargumendiks kohati oluliselt parem transpordihendus Tallinnaga. Enamik uutest eramutest valmib Harju maakonnas, 2005. aastal väljastatud 1675 –st ehitusloa alusel rajama hakatud eramust paiknes Tallinnas vaid 18%. Aasta varem oli sama näitaja 22%. Seevastu ligi pooled uutest ridaelamutest paiknevad Tallinna linna piires. Keskmine eramu suurus on statistika põhjal ca 160 m², veidi suurem on see näitaja Tallinnasse rajatud eramute puhul – 196 m².

Uute eramute puhul on Harjumaal eelistatud individuaalelamud, mis moodustavad ca 80% ehitusloa saanud eramutest, paariselamutest ning ridaelamutest.

Hoonestamata elamumaa hinnad Tallinna lähimavalitsustes



Allikas: Maa-amet

Eramute, paariselamute, ridaelamute osakaalud

Linn/maakond		ühe korteriga elamud / tk		kahe korteriga elamud / tk		ridaelamud / tk	
Harjumaa	2003	1240	94%	61	5%	13	1%
	2004	1729	86%	220	11%	61	3%
	2005	1675	83%	297	15%	46	2%
s.h Tallinn	2003	283	90%	24	8%	6	2%
	2004	391	80%	84	17%	14	3%
	2005	305	76%	76	19%	22	5%

Allikas: Ehitisregister

Samas võib täheldada suundumust, kus aastast-aastasse üha enam ehitatakse paariselamuid ning ridaelamuid. Kallimad eramukrundid paiknevad Tallinnas Nõmmel, Pirital ning Lillekülas, kus krundi ühikpinna hind algab 1500 kroonist. Viimsis ja Kakumäel paiknevate mereäärsete elamukruntide müügihinnad algavad suurusjärgust 2500 kr/m². Tallinna elamukruntide hinnakasv on kaasa aidanud ka lähivaldades paiknevate eramukruntide hinnatõusule.

Likviidsemate uute arendusprojektide raames rajatud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1500 – 2000 m², ilmselt ei ole enam võimalik edukalt realiseerida projekti, mille raames ei ole arendaja rajanud krunte teenindavaid tehnovõrke, kõvakattega juurdepääsuteid, tänavavalgustust jne. Ostja eeldab, et ostes elamukrundi on see nn. ehitusküpi ning ta saab oma eramu rajamistöodega koheselt alustada.

Tallinna ja Harjumaa hoonestamata eramu-kruntide hinnavaheemikud (seisuga juuni 2006)

Piirkond	Hoonestamata eramukrundid, kr/m ²
Nõmme, Hiiu, Pääsküla	al 1500
Maarjamäe, Pirita, Pirita-Kose, Merivälja	al 1500
Lilleküla, Veskimetsa	al 1500
Kakumäe	1000...1500 (mereäärsed kuni 3000)
Muuga, Mähe	al 800 000
Viimsi, Haabneeme	1000...1300 (mereäärsed kuni 2500)
Tabasalu, Laagri	kuni 1500
Saue, Saku, Keila, Jüri	kuni 900
Muraste, Lohusalu, Vääna-Jõesuu	kuni 800

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Arendusprojektide, mille müügiobjektiks on hoonestamata elamukrunt, pakkumine on suhteliselt kasin. Pigem eelistavad arendajad müügiks pakkuda nn. võtmed kätte lahendusi, s.t. müüakse krunti koos eramu või paariselamu ehitusega. Pakkumismaht ilmselt lähiajal suureneb, sest teadaolevalt on varasemal ajal kehtestatud piisavalt palju detailplaneeringuid, millede alusel rajatavad uuseramupiirkonnad ootavad oma realiseerimisega.

Valik Tallinna ja Harjumaa uutest elamuarendusprojektidest (müügiobjektiks hoonestamata eramukrunt)

Piirkond	krunte kokku	kruntide suurus, m ²	müügihind, kr/m ²
Kakumäe, Rannaserva	12	1568...3473	3000
Viimsi vald, Laiaküla	127	1200...2100	900
Keila vald, Lohusalu küla,	9	3014...4067	400...425
Keila vald, Kloogaranna	17	3001...3182	290
Saku vald, Saustinõmme, Metsaveere	34	1200...1500	- (müük koos majaga)
Saku vald, Laagri, Salme	25	1200...2100	790...810
Saue vald, Ääsmäe	41	1500	490...525

Allikas: Internet

Tartu

Järelturu korterid

Aasta esimesel kahel kuul tõusid järelturu korterite hinnad Tartus soodsate laenutingimuste ja suhteliselt vähese pakkumise toel ca 5-10% (kohati kuni 15%). Märtsi teises pooles jõudsid hinnad tasemele, kust ostuhuvi hakkas suhteliselt järsku vähenema. Osalise põhjusena siinjuures võib nimetada laenutoodete kallinemist. Samas jõudsid hinnad tasemele, kus ostuvõimeline elanikkond hakkas eelistama selgelt eramuid, sest hinnavahe eramute ja korterite vahel oli muutunud suhteliselt väikeseks. Kui aasta esimesel kahel kuul olid korterite müügiajad tihti vaid mõni päev kuni paar nädalat, siis märtsi teiseks pooleks ulatusid müügiperioodid juba selgelt ühe kuuni

ja paljud pakkumised seisid veelgi pikemalt. Aktiivseima osa turust moodustasid jätkuvalt 1- ja 2-toalised korterid. Kuigi aktiivsemalt kaubeldi just 1- ja 2-toaliste korteritega, oli märtsi lõpuks kõige enam pakkumises just 2-toalisi kortereid. Alates aprillist on pakkumishinnad kohati ka langenud (kuni 5%). Tüüpiline hinnavahe järelturu korteritel oli esimesel poolaastal 15 000 – 18 000 kr/m², nõutuimad piirkonnad olid kesklinn ja selle lähiümbrus (Ülejõe, Karlova, Tähtvere ja Vaksali kesklinnapoolsemad piirkonnad), seejärel Veeriku, Annelinna algus ja Aardla (Fi linnaosa) korterid. Eelistatumad olid renoveeritud korterid.

Korterite hinnatase Tartu erinevates piirkondades kr/m² (seisuga juuni 2006)

Tüüpkorterid	1-toalised	2-toalised	3-ja enamatoalised	Hinnatrend
Annelinn	18 000...20 000	16 000...17 500	13 500...16 500	↑
Kesklinn	20 000...25 000	19 000...25 000	17 000...24 000	↑
Jaamamõisa	17 000...19 000	14 500...16 000	13 000...15 500	↑
Ropka	18 000...20 000	16 000...18 000	13 000...16 500	↑
Ränilinn	18 500...20 500	16 000...18 000	13 500...16 500	↑
Veeriku	18 500...20 500	16 000...18 000	13 500...16 500	↑
Ahiküttega korterid	1-toalised	2-toalised	3-ja enamatoalised	
Karlova	15 000...19 000	15 000...17 000	13 000...18 000	↑
Supilinn	14 000...19 000	13 000...17 000	11 000...16 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

Uued arendusprojektid

Järelturu korteritega sarnaselt on käitunud esimesel poolaastal ka Tartu uued korterid (hinnatõus 5-15%). Põhjuseks peamiselt ehitushindade kasv, aga ka krundi hinna kasv. Pakkumisse tulnud uued korterid on valdavalt ruutmeetrihinnaga 20 000 - 23 000 krooni, kesklinnas ca 25 - 30 000 krooni, äärelinnas ja Annelinnas 19 000 - 21 500 krooni. Endiselt on pakkumisele tulnud kõige enam 2- toalisi kortereid. Viimase kvartali jooksul on uute korterite turusektoris toimunud märgatav jahenemine ning hindade stabiliseerumine, kohati on pakkumishinnad isegi langenud. Pakkumises on suur hulk nn teise ringi uusi kortereid juba sügisel ja kevad-talvel valminud majadest.

Kalleimad korterid on hetkel pakkumises Toomemäel renoveeritavas majas Lossi tn. 21/23, kus ruutmeetri hinnad korteri netopinna kohta (arvestamata rõdu ja panipaika) ulatuvad paiguti üle 55 000 krooni. Sellistel korteritel on muidugi tihti olemas korralik panipaik suurusega 5 – 7 m² ja rõdu 8-14 m².

Sellest kevadest on üheks omapäraks saanud ka linnalähedaste kortermajade ehitamine (Ülenurme valda, Luunja valda). Põhjus ilmselt selgelt odavamama hinnas, mis lubab müüdavate korterite hinda hoida madalama ja sellega ka projekti konkurentsivõimelisema. Sealsete korterite ruutmeetrihind on keskmiselt 20 000 krooni.

Valik Tartu elamuarendusprojektide pakkumisi (seisuga juuni 2006)

Aadress	Kortereid (tk)	Suurus (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Valmimisaeg	Müüdüd/broneeritud
Lepa 23	43	30,9 – 81,2	21 000 – 22 500	2007 I kvartal	-/3
Lossi 21/23	29	37,2 – 132,6	35 000 – 41 000*	2006 august	-/8
Vikerkaare (Luunja vald, lhaste lähedal)	27	53,7 – 95,80	19 800 – 21 000	2007 talv	-/12
Männikäbi 12-17 (Ülenurme 6 maja)	36	47,8 – 67,6	19 000 – 22 000	2006 nov	-/14
Veeriku 12d	20	34,9 – 114,3	20500 – 24 300	2006	-/16
Tähe majad (3 maja)	12 (33)	30,9 – 68,9	25 000	-	-/-
Kroonuaia 32, 32a, 32b (3 maja)	26	48,4 – 109,7	23 000 – 29 000	2006	17/1
Keskuse 16 (Märja alevik)	26	37 – 84	19 000 – 19 500	2007 märts	-/14
Purde 19, 21, 23 (3 maja)	51	39,4 – 98,8	21 600 – 27 900	2006 sügis	4/10

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

PROGNOOS

Vanemate korterite hinnad püsivad eeldatavasti samal tasemel ka teisel poolaastal, nõudluse ega ka pakkumise suurenemist ei prognoosi. Uute kortermajade ehitamine on endiselt hoogne ja pakkumine koos teisel ringil olevate uute korteritega oluliselt suurem kui möödunud aastal ning ületab hetkel nõudlust. Seepärast lähitulevikus hinnatõusu enam me ei prognoosi, pigem võivad osade arendusprojektide puhul hinnad pisut langeda või pakutakse muid lisasoodustusi sama hinna juures (odavamad parklakohta vms). Uute korterite müügiperioodid on pikemad ja ostjatel võimalus valik langetada siiski juba valminud korterite seast, mitte tulevase korteri plaanide järgi.

Eramud ja eramukrundid

Eramuturul on viimase 6 kuu jooksul toimunud suurem hinnatõus kui korterite puhul. Aasta alguseks oli hinnavahe korterite ja elamute vahel muutunud oluliselt väiksemaks kui seni, ning sellest tulenevalt hakkasid järsult tõusma ka eramute hinnad (10-20 %). Kuna paljud korterite omanikud nägid head võimalust senine elamispiin vahetada isikliku elumaja vastu, kasvas nõudlus eramute ja ka elamukruntide järele aasta esimestel kuudel järsult, mis tingis ka vastava hinnatõusu. Endiselt eelistatakse eramuid suurusega 150–200 m². Suurim on nõudlus hinnatasemel 1,4–2,0 miljonit krooni. Jätakuvalt on eelistatumad piirkonnad Tammelin, Tähtvere, Ülejõe ja Veeriku. Linnas pakkumises olevad eramud on peamiselt nn vanad eramud. Neid ostetakse eelkõige väljakujunenud infrastruktuure

Eramute keskmised pakkumishinnad
Tartu erinevates piirkondades
(seisuga juuni 2006), kroonides

Piirkond	Elamu seisukord		Väga hea, kaasaegne
	Remonti vajav	Hea	
Ihaste	1,2–1,5 mln	1,8 – 2,1 mln	2,7 – 3,4 mln
Tammelin	1,3–1,7 mln	1,8 – 2,4 mln	2,8 – 3,6 mln
Variku	1,2 – 1,6 mln	1,6 – 2,0 mln	kuni 3,0 mln
Raadi	1,1–1,6 mln	1,6 – 2,0 mln	kuni 3,0 mln
Ülejõe	1,1–1,7mln	1,6 – 2,1 mln	kuni 3,2 mln
Tähtvere	1,3–1,7 mln	1,8 – 2,4 mln	2,9 – 3,6 mln
Veeriku	1,3–1,7 mln	1,8 – 2,3 mln	kuni 3,5 mln

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

hinnates. Uuselamud valmivad suuremalt jaolt linna piiridest väljaspool, enim neist Ülenurme, Tartu ja Luunja vallas. Uuselamuid ehitatakse valdavalt oma tarbeks ja neid on pakkumises vähe. Viimasel poolaastal on siiski tulnud pakkumisele üksikute väiksemate arendajate poolt suhteliselt palju uusi maju Tartu ja Ülenurme valda. Enamjaolt pakutakse müüa siseviimistlemata „kinniseid maja karpe“, samas võimalusega ehitaja poolt ka elamu lõpuni ehitada. Uute eramute hinnad algavad 2 miljonist kroonist (pisemad puitmajad) ja ulatuvad valdavalt 2,7-3,7 miljoni kroonini (suuremad kivimajad).

Suurt nõudluse kasvu võis täheldada esimesel poolaastal just eramukruntidele. Suurenenud nõudluse tõttu antud sektoris ongi käesoleva aasta alguses suurim hinnatõus toimunud eramukruntide turul, kus hinnad on kohati tõusnud kuni 50 %, ja seda eelkõige komplekselt arendatavate elamurajoonide kruntide puhul, kus eeliseks miljöövärtus ja arenenud infrastruktuurid (koolid, lasteaiaid, kauplused jms). Ülekaalukalt on enim eramuarendusprojekte Ülenurme vallas (Ülevälja, Aasa, Teeääre, Metsääre, Männi, Möisa jt) ja Luunja vallas (Andrese, Hipodroomi jt). Väiksemaid eramukrundiprojekte on lisandunud teistesegi valdadesse. Kommunikatsioonidega varustatud elamukruntide

ruutmeetrihinnad jäävad keskmiselt vahemikku 250–300 krooni. Kalleimad krundid on hetkel pakkumises Raadimõisa elamurajoonis. 2006 aasta jaanuaris olid Raadil kruntide hinnad 400 kr/m², 2006 aasta juunis on viimased krundid pakkumisel ca 600 kr/m². Hipodroomi elamurajoonis hetkel krunte müügiks ei pakuta, sealseid viimased pakkumishinnad käesoleva aasta jaanuaris olid ca 500 kr/m². Teadaolevalt tehti seal aga juunikuus hoonestamata elamukruntidega tehinguid hinnaga kuni 1100 kr/m².

PROGNOOS

Tartu eramuturg püsib lähiajal stabiilsena. Kuna nõudlus uute eramute järgi saavutatud hinnatasemelt ilmselt ei suurene, ent pakkumisse on tulnud järjest enam ka nn. müügiks ehitatud elamuid, siis hindade tõusu ei prognoosi. Uute eramute ehitus peaks jätkuma endiselt hoogsalt, kuid seda valdavalt isikliku kasutuse eesmärkidel. Elamukruntide nõudlus on endiselt kõrge, ent hinnatõusu siiski enam ei prognoosi, kuna tõus on olnud väga kiire ja saavutatud hinnatase ostjate huvi tublisti jahutanud. Lähiajal peaks turule tulema ka uusi eramuarendusprojekte, seega ka konkurents peaks suurenema. Hinnatõusu ei toeta ka stabiliseerunud korteriturg ja järjest kallinevad laenud.

Valik Tartu uuselamupiirkondade pakkumisi (seisuga juuni 2006)

Aadress	Kruntide arv (tk)	Suurus (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Märkused	Müüdid/broneeritud
Teeääre	34	1258...1663	400...500	kommunikatsioonid olemas, hinna sees (va gaas)	20/7
Ülevälja	37	1460...2400	280...330	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	34/3
Männi	39	1131...3200	350	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	38/-
Raadimõisa	43	1300...2000	500...600	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	10/16
Aasa II etapp	72	1200...1500	Ca 350	kommunikatsioonid olemas, hinna sees	62/10
Möisa II etapp	53	1000...2100	450...475	kommunikatsioonid hinna sees	4/39
Lillemäe, Ülenurme vald Lemmatsi	29	1510...3288	Ca 300	tsentraalne vesi, elekter, lokaalne kanalisatsioon	-/3
Uus-Lõuna, Luunja vald, ca 4 km Tartust	48	1500...2758	Ca 200	kommunikatsioonid hinna sees (va gaas)	41/7

Lääne-Virumaa

Rakvere

Korteriturg

Rakvere tüüpkerite turgu iseloomustab jätkuv aktiivsus. Pakkumisel olevate elamispiinade hulk suurenes käesoleva aasta I poolaasta jooksul järjepidevalt ning on aasta algusega võrreldes mitmekordistunud. Nõudlus on püsinud stabiilsena, suurenenud pakkumiste hulk jätab aga ostjaile enam valiku- ja tingimisvõimalusi. Möödunud aasta teist poolt iseloomustanud ostuhüsteeria on vaibumas. Kuigi korterite pakkumishinnad löövad endiselt seniseid rekordeid, toimuvad müügitehingud märksa madalamal hinnatasemel. Piirkondadest eelistatakse kesklinna lähipiirkonnas asuvaid kortereid, nõutuimad asuvad Keskväljaku lähimbruses, Mulla, Kungla ja Võidu tänavail. Hinnatuimad on 2- toalised korterid.

Rakvere tüüpkerite kallinemine jätkus 2006. aasta I poolaastal möödunud aasta II poolaastaga võrreldavas tempos. Aasta algusega võrreldes on tüüpkerid kallinenud hinnanguliselt 15-20%.

Turusituatsiooni iseloomustab kiirest hinnatõusust tingitud ostjate-müüjate vähene informeeritus turu tendidest ning mitmed põhjendamatult kõrge või madala hinnaga toimunud müügitehingud.

Korterite jätkuv kallinemine on kergitanud ka üürihindu. Üüriturul on nõudlus möbleeritud 1-3-toaliste korterite järele, mille eest ollakse valmis maksma 2500 – 4000 krooni kuus. Üürikorterite soovijate seas on nii üliõpilasi, mõneks kuuks töötajaid majutada soovivaid ettevõtjaid kui peresid.

PROGNOOS

Prognoosime tüüpkerite hinnataseme stabiliseerumist käesoleva aasta jooksul.

Rakvere tüüpkerite müügihinnad (seisuga juuni 2006) kroonides

	Renoveerimata	Renoveeritud	Trend
1- toalised	250 000...400 000	Kuni 450 000	↑
2 - toalised	400 000...550 000	Kuni 650 000	↑
3 - toalised	500 000...650 000	Kuni 800 000	↑
4 - toalised	600 000...750 000	Kuni 900 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Eramuturg

Pereelamute turu inertsema iseloomu tõttu ei läbinud elamute müügihinnad möödunud aastal korterituruga võrreldavat hinnatõusu. Möödunud aastaseks kallinemiseks võib hinnata 10 – 15%. Käesoleval aastal liiguvad elamute hinnad tõusvas joones, kallinemistempo on eelneva aastaga võrreldes kiirenenud.

Püsivalt kõrget nõudlust toetab vaba, hoonestamist võimaldava elamumaa piiratud pakkumine. Rakvere linnas pakkumine praktiliselt puudub. See sunnib linna elamute ehitada soovijad otsustama vanema elamu rekonstrueerimise kasuks. Elamuostjad on valmis kolima ka Rakvere linna lähivaldadesse, kuhu ehitatakse uuslamuid ja ostetakse järelturul pakutavaid hooned.

Rakveres asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga juuni 2006) kroonides

Eramu tüüp	Hind	Trend
kuni 1950 ehitatud	500 000...900 000	↑
1950–1980 ehitatud	600 000...1 400 000	↑
rekonstrueeritud	1 100 000...1 900 000	↑
1990ndail ja hiljem ehitatud	1 500 000...3 000 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Hoonestamata elamumaa

Hoonestamata elamumaa pakkumine pereelamute ehitamiseks Rakvere linnas ja linna piiril praktiliselt puudub. Pakkumisele jõuavad üksikud, suurema krundi jagamise tulemusena tekkinud või amortiseerunud hoonestusega krundid. Seni hoonestamata elamumaa krunte tuleb pakkumisele harva, sedagi valdavalt linna kaguosas asuvas vähepopulaarses Linnuriigiks kutsutud elamupiirkonnas. Valdava osa pereelamu ehitamiseks sobiva elamumaa pakkumisest Rakveres moodustavad krundid Sõmeru alevikus ja Kadrina vallas Jõetaguse külas paiknevates uuslamurajoonides, kus tehinguhinnad jäävad vahemikku 50 – 200 kr/m².

Algatatud on mitmeid detailplaneeringuid väiksema maaüksuse kaheks kuni viieks krundiks jagamiseks ning linna

lähivaldadesse uute elamurajoonide rajamiseks. Väiksemad jagamisprotsessid võetakse ette eelkõige paari eraisiku ühisel jõul omatarbeks. Suuremad, müügitulu teenimisele orienteeritud projektid, ei ole veel pakkumisele jõudnud.

Kasvava nõudluse, kuid piiratud pakkumise tingimustes kallineb elamumaa jõudsalt. Tehinguhindade erinevus sõltuvalt asukohast, kommunikatsioonide olemasolust, juurdepääsuteede seisukorrast, krundi suuruselt ja kõrghaljastuse olemasolust, on suur, jäädes vahemikku 50 – 300 kr/m². Rakvere linna territooriumil on atraktiivses asukohas paiknevate pereelamukruntide eest makstud ka kuni 400 kr/m².

Piiratud pakkumise ja tugeva ostusurve taustal võib prognoosida elamumaa jätkuvat kallinemist eelnevate aastatega võrreldavas tempos.

Uued korterelamud

Rakveres on valmimas esimesed keskmisest jõukamale ostjale orienteeritud eksklusiivsed projektid. Nimetatud projektide müügiedu on toetanud järelturu korterite tormiline kallinemine ning 2006. aasta I poolaasta lõpul on müüdnud või broneeritud praktiliselt kõik korterid

Lisaks eelnimetatutele on pakkumisel korterid linna loodeosas paiknevas endise sõjaväelinnaku territooriumile rajatavas elurajoonis. Piirkonna esimeses rekonstrueeritavas hoones, Mõisavälja tn 10, on oodata 15 korteri valmimist. Rekonstrueerimistööd on alustatud ka Vene tänaval asuva endise haiglahoone osas. Päril uue hoone valmimist

Potentsiaalse korruselamumaaga on müügitehinguid toimunud üksikuid. Müügihinnad varieeruvad kesklinna lähipiirkonnas vahemikus 500 - 1200 kr/m², kohati (ärimaa osakaaluga krundid) ka kuni 2000 kr/m² sõltuvalt asukohast, olemasolevast hoonestusest ja lubatud ehitismahust. Kesklinna piirkonnas on atraktiivses asukohas ja tihedama liiklusega tänavate ääres paiknevate rahuldavas kuni halvas seisukorras olevate hoonetega kinnisasju omandatud eesmärgiga olemasolev hoonestus lammutada ja rajada selle asemel uus, kaasaja nõuetele vastav hoonestus endisest suuremas mahus. Sarnastel kinnisasjadel puudub sageli kehtiv detailplaneering, olemasolevad planeeringud on tihti ajas vananenud ja vajavad muutmist.

on oodata Võidu tn 30 asuvale kinnistule. Hoonesse on projekteeritud 20 korterit ning äripind esimesel korrusel.

PROGNOOS

Tüüpikorterite järelturul toimunud kallinemine on järelturu korterite hinnad toonud rekonstrueeritud projektide ja uuslamute korterite hinnataseme lähedale. See annab arendajatele enam kindlust uute projektide alustamiseks ning teatud tüüpi nõudlus on korteriturul seni rahuldamata. Samas on Rakvere korteriturg piiratud ning nõuab arendajalt projekti hoolikat läbimõtlemit, laitmatut teostust ning eristumist konkureerivatest projektidest.

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

Aadress	Kortereid	Valmimisaeg	kr/m ²	Müügiteave	Märkused
Rakvere, Tõusu 13	10	2006	17 000...20 000	1 broneeritud, ülejäänud müüdnud	Eksklusiivne asukoht vaatega Vallimäele ja linnale
Turu plats 3	24	2006 kevad	15 000...25 000	1 vaba	Eksklusiivne asukoht keskväljaku ääres
Turu plats 7	6	2006		broneeritud	Eksklusiivne asukoht keskväljaku ääres
Mõisavälja tn 10	15 korterit	2006 september	14 500...18 000	6 broneeritud	Raudteeäärses arendatavas endise sõjaväelinnaku piirkonnas rekonstrueeritav hoone
Võidu 30	20 korterit ja büroo	2006 detsember			
Vene tn 2a	18 korterit	2007 juuni			Pakkumist ei ole alustatud

Ida-Virumaa, Jõhvi

Korteriturg

Nii Eesti kui ka Ida – Viru maakonna eluasemeturu hindade ja tehingumahtude kasvu on tugevalt toetanud sissetulekute suurenemine kui ka pankade suhteliselt liberaalne laenupoliitika. Vaatamata laenuintresside mõningasele kasvule, on endiselt kinnisvarturg tõusutrendis. 2005. aasta II poolaasta jooksul toimunud nõudluse suurenemine tõi tüüpkerterite osas kaasa tehinguhindade kallinemise, mis on jätkunud ka 2006. aasta I poolaastal. Hinnatõus jääb endiselt vahemikku 20-35%. Kui 2005. aasta II poolaastal puudutas tehinguhindade tõus enam heas korras ja remonditud kortereid, siis 2006. aasta I poolaasta tehinguhindade tõus puudutab nii remontimata kui heas korras kortereid. Endiselt on enam kallinenud kesklinna piirkonda jäävad korterid ning nn. „kõrgete lagedega“ vanema fondi majades paiknevad korterid. Varem vähem nõutud mikrorajoonis (Kaare tn. ja Puru tee vaheline ala) paiknevate korterite hinnad hakkasid tõusma peale nimetatud piirkonnas paikneva Jõhvi Kontserdimaja valmimist, tõus on jätkunud ka 2006. aasta I poolaastal. Enim nõutud on 2- ja 3- toalised korterid. Korterite keskmine müügiperiood on kuni kolm kuud.

Tüüpkerterite tehinguhinnad jälgivad korterituru üldist tõusutrendi. Nõudlus on endiselt suurem kesklinna lähipiirkonnas paiknevate korterite osas.

Eelnevatel aastatel oli suur ostuhuvi Jõhvi kesklinnas ja selle

Jõhvi tüüpkerterite üürihinnad, kr/kuus

Tüüpkerteri liik	Hind
1-toalised	1000...1500
2-toalised	1200...2600
3-toalised ja suuremad	1300...3000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

läheduses paiknevate korterelamute 1- ja 2-toaliste korterite osas, kus omandamise eesmärgiks on üüritulu teenimine. Korterite üüriturg on 2006. aasta I poolal olnud rahulik - üürihindade tase on stabiilne, tõusu ei ole märgata. Veidi elevust võib üürituru osas lähiajal tekitada Viru Vangla hoone ehituse algus, kui linna saabub arvestatav hulk ajutist elupaika vajav töötajad.

Uued korterelamud

2006. aasta I poolaastal on alustatud ka uue korterelamu arendust asukohaga Veski tn 1. Esimesed korterid on broneeritud, valmivate korterite ruutmeetri hinnatase jääb 15 000 -18 500 krooni vahele.

PROGNOOS

Tüüpkerterite kallinemine jätkub mõõdukas tempos, uute korterite ilmumine turule võib tõsta veelgi järelturu korterite hindasid. Nõutavamad on muudetud planeeringu ning kaasaegse viimistlustasemega korterid. Jätkuvalt püsib nõudlus nn. vana elamufondi korterite järele, kus eelistatavimaks jäävad 2- ja 3- toalised korterid.

Jõhvi korterite keskmised müügihinnad (seisuga juuni 2006) kroonides

	Tüüpkerterid		Vana fondi korterid		Trend
	Renoveerimata	Renoveeritud	Renoveerimata	Renoveeritud	
1- toalised	Kuni 130 000	Kuni 200 000	Kuni 140 000	Kuni 210 000	↑
2 - toalised	150 000...240 000	Kuni 320 000	150 000...250 000	Kuni 350 000	↑
3 -ja enama- toalised	180 000...250 000	Kuni 450 000	180 000...250 000	Kuni 500 000	↑

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Eramud ja hoonestamata elamumaa

Eramuturul tekkinud elavnemine 2006. aasta I poolaastal on veidi stabiliseerunud, kuid pakkumine on minimaalne ja hinnad kõrged.

Suurem on nõudlus kesklinna lähipiirkonnas asuvate rekonstrueerimist vajavate kuni 150 m² pinnaga elamute järele. Rekonstrueeritud eramute või uusehitiste pakkumine on endiselt tagasihoidlik. Müüjate poolt soovitud hinnatase, mis üldjuhul jääb vahemikku 1,6 – 2 miljonit, tingib sarnaste objektide suhteliselt pika müügiperioodi.

Jõhvis asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga juuni 2006)

Eramu tüüp	Hind (kr)
kuni 1950 ehitatud	500 000...800 000
1950–1980 ehitatud	800 000...1 600 000
rekonstrueeritud	1 600 000...1 800 000
1990ndail ja hiljem ehitatud	alates 1 600 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Narva ja Narva-Jõesuu

Korteriturug

2006. aasta esimesel poolel on jätkunud trendid, mida oli märgata 2005. aasta viimases kvartalis. Kinnisvaraturgu iseloomustab suhteliselt vähene pakkumine ning tugev nõudlus ja ostuhuvi. Mais- juunis hakkas pakkumine suurenema ning seetõttu võib prognoosida turu stabiliseerumist aasta teisel poolel.

2006. aasta alguses tekkinud „defitsiidi“ ehk müügipakkumiste nappuse tõttu tõusid elamispindade hinnad keskmiselt 10 – 15 % võrreldes pooleaastataguse seisuga. Samal ajal odavamate korterite hinnad (1-toalised, väiksemad 2-toalised nn hruštšovka- tüüpi korterid) tõusid 50 – 100 %.

Vahe vanemate (nn hruštšovka-tüüpi korterelamud) ja uuemate (peamiselt 1980-ndatel aastatel ehitatud korterelamud) korterite hindade vahel on jätkuvalt suur, samas võib tõdeda, et vanemate korterite likviidsus on isegi parem kui uuematel korteritel. Uuema korteri müügiperiood on kõrgema hinna tõttu ka oluliselt pikem. Püsivalt on kõrge nõudlusega 9-korruselistes telliskivimajades paiknevad korterid, samas sellised korterid aasta alguses vabas müügis praktiliselt puuduvad ning nendega teostatud tehingute arv on väike. Elamispindade hindade eristumine linnaosade lõikes on jätkuvalt olemas, kuid on märgata eristumise vähenemist. Viimasel kahel aastal on Narva linn arenenud märgatavalt kiiremini kui eelmistel aastatel ning vahe erinevate linnaosade vahel (eeskätt infrastruktuuri osas) väheneb. Endiselt on vähem nõutud Kreenholmi linnaosa korterid, kus korterite hinnad on ca 15 % madalamad võrreldes teiste linnaosadega ning Soldino linnaosa korterid, kus korterite hinnad on ca 10 % madalamad.

Hinnaerinevuse põhjusteks on asjaolu, et nendes linnaosades asuvad peamiselt vanemad, 1960-70.-ndatel aastatel ehitatud, korterelamud.

Enam nõutud on 2- ja 3-toalised korterid, huvi 1- toaliste ja 4-toaliste korterite vastu on keskmise. On märgata suuremate ja kallimate elamispindade likviidsuse langemist: suuremate korterite, mille pakkumishinnad ulatuvad 600 - 700 000 kroonini, müügiperioodid on oluliselt pikemad kui aasta tagasi. Põhjuseks on tõenäoliselt asjaolu, et on saavutatud nõ hinnalagi, kus kohalike elanike ostujõud ei võimalda soetada suuremaid elamispindu (sissetulek ei võimalda võtta piisavalt laenu elamispinna ostuks). Ostusoovijateks on enamuses kohalikud elanikud, kelle sissetulek lubab võtta pangalaenu korteri ostmiseks. „Investorite“ ehk mittekohalike ostjate, kes otsustasid investeerida oma raha suhteliselt odavamasse (võrreldes nt Tallinna, Tartu ja Pärnuga) kinnisvarasse, arv on endiselt suhteliselt väike.

Narva-Jõesuu linnas korterelamute osa elamispindade üldmahus on suhteliselt väike, valdavalt eelistatakse elamuid. 2006. aasta algusest saati on Narva-Jõesuu korteriturul täielik vaikus (poole aastaga on toimunud ca 20 tehingut). Pakkumine on peaaegu olematu.

PROGNOOS

2006. aasta teisel poolel võib prognoosida müügipakkumiste hulga kasvu ning hindade stabiliseerumist. Esimesed muutused selles suunas juba toimuvad – pakkumises on püsivalt 30 - 40 korterit (aasta alguses oli 10-15), viimased tehingud on toimunud enam-vähem sarnaste hindadega.

Korterite keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga juuni 2006)

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4 -ja enamatoalised	Narva-Jõesuu
Hind kroonides	200 000...320 000	300 000...500 000	350 000...550 000	400 000...650 000	300 000...600 000
kr/m ²	Ca 9 500	Ca 9 000	Ca 8 000	Ca 7 500	Ca 10 000

Eramuturg

Nõudlus eramute vastu Narva linnas ja Narva-Jõesuu linnas on keskmine. Enam nõutud on linnalähedased krundid ja kinnistud. Narva – Jõesuus on eriti kõrge nõudlusega mere- ja jõelähedased krundid ja kinnistud, Narvas aga kuni 800 000 krooni maksvad vanemad eramud. Hetkel ületab nõudlus selliste eramute järele tunduvalt pakkumist. Narva linnas on pakkumises mõned üksikud eramud hinnaga ca 1 miljon ja üle 1 miljoni krooni, mille müügiperiood kujuneb eeldatavalt suhteliselt pikaks. Narva-Jõesuu linnas asuvate eramute müügipakkumised aasta algusest praktiliselt puuduvad.

PROGNOOS

2006. aasta teisel poolel võib prognoosida Narva linnas olevate eramute hindade mõningat tõusu. Põhjuseks on asjaolu, et korterite hinnad on oluliselt tõusnud ning stabiliseerumas sellisel tasemel, kus seni on olnud vanad eramud. On suhteliselt vähetõenäoline, et vanade eramute hinnad jäävad pikemaks ajaks kehvema 3-toalise korteriga samale tasemele. Narva-Jõesuu linnas asuvate elamute hinnad on praegugi suhteliselt kõrged ning koheseks edasiseks kasvuks ruumi vähe.

Elamumaad

Nõudlus elamumaa vastu Narva linnas on väike. Enam nõutavad on elamukrundid Narva-Jõesuu linnas. Elamukruntide sektoris valitseb vaikus juba pikemat aega. Viimati oli näha suurt aktiivsust ca 4 aastat tagasi, mil vanadest pioneerilaagritest tehti mitu elamurajooni Narva-Jõesuu linnas. Pakkumine peaaegu puudub, tehingute arv on olematu. Turul on mõned üksikud pakkumised ülikõrge hinnaga, mistõttu teostatakse tehinguid küllaltki vähe.

PROGNOOS

2006. aasta teine pool erilisi muutusi elamukruntide sektoris ei too. Võib prognoosida elamumaa hindade püsimist.

Elamumaa keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga juuni 2006)

	Mere- ja jõeäärsed krundid	Merest eemal asuvad krundid
Narva Jõesuu	700...900 kr/m ²	300...500 kr/m ²
Narva linn		200...300 kr/m ²

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Narva esindus

Uued projektid

Mais sai valmis esimene uus 22 korteriga korterelamu Narva-Jõesuu linnas Koidula tänaval. Suve lõpuks/ sügiseks saab valmis esimene renoveeritud korterelamu Narva linnas Kangelaste prospektil, kus toimus poolleioleva korterelamu rekonstrueerimine ja hetkel teostatakse lõppviimistlust.

Nii Narvas kui ka Narva-Jõesuus on töös mitu uute korterelamute arendusprojekti, neist enamus on hetkel projekteerimise ja detailplaneeringu koostamise staadiumis. Võib eeldada mitme uue korterelamu ehitustööde algust 2006. aasta sügisel/ 2007. aasta talvel.

Eramute keskmised hinnad Narvas ja Narva-Jõesuus (seisuga juuni 2006), kroonides

	Vanad, väga halvas seisukorras	San. remonti vajavad	Heas seisukorras ja uued elamud
Narva linn	400 000...600 000	500 000...800 000	800 000...1 200 000
Narva-Jõesuu	800 000...1 000 000	1 000 000...1 500 000	1 500 000...2 500 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Narva esindus

Ida-Virumaa teised linnad ning suuremad keskused

Korteriturg

Ida-Virumaa teistes linnades on tüüpkerterite tehinguhinnad tõusnud erinevalt. Enim on kallinenud korterid endiselt Narva – Jõesuus, kuna korterelamute hulk on selles kuurortpiirkonnas suhteliselt väike võrreldes elamute arvuga. Narva-Jõesuus pakkumisele tulnud uued korterid on kõik müüdnud. Sillamäel on hinnatõus olnud stabiilselt mõõdukas, kuna hindade hüppeline kasv toimus varem. Sillamäel on alustatud AS Kolle poolt uut korterelamu projekti Ranna tn., kus korterite müügihinnaks on kuni 9500 kr/m². Nimetatud projekti ei ole senini saanud edu. Sillamäe sadama valmimine on korterite hindasid tõstnud mõõdukalt. 2006. aasta I poolaasta jooksul on jätkunud korterite kallinemine Kohtla – Järvel, kus korterite hinnad on tõusnud eelkõige Ahtme linnaosa lidla ja Tammiku elamurajoonis ning nn. Järve linnaosa vana elamufondi osas vahemikus 20-25%. Kiviõlis on korterite hinnatõus olnud mõõdukas, Püssis jäid korterite hinnad suhteliselt stabiilseteks, tõusu ei esinenud.

Kõigis nimetatud linnades on korterihindade diferents olenevalt asukohast, planeeringust, maja üldisest seisukorrast ja siseviimistlusest, väga suur.

Maakonnakeskuse lähiümbruses paiknevas Toila alevikus pakutavate korterite hinnad on jätkuvalt tõusutrendis, hinnatase küünib kohati kuni 8000 kr/m². Samas toimub tehinguid vähese pakkumise tõttu minimaalselt. 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. Enim nõutud on eramud Toila alevikus ja Narva – Jõesuus, mis on põhjendatud nende paiknemisega mereäärses looduslikult kaunis, hea infrastruktuuriga piirkonnas. Samuti on nõudlust Jõhvi linnas paiknevatele eramutele. Müügihinnad jäävad nimetatud kohtades valdavalt vahemikku 800 000 – 2 600 000 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 juuni 2006), kroonides

	1-toalised	2-toalised	3-ja 4-toalised	Trend
Kohtla - Järve	Kuni 90 000	Kuni 140 000	Kuni 180 000	↑
Sillamäe	Kuni 140 000	Kuni 300 000	Kuni 450 000	↔
Kiviõli	Kuni 40 000	Kuni 60 000	Kuni 100 000	↑
Püssi	10 000...15 000	15 000...20 000	20 000...25 000	↔
Toila	Kuni 250 000	Kuni 350 000	kuni 400 000	↑

Pärnu

Korteriturg

2006. aasta I poolaastal jätkus järelturu korterite hinnatõus, kuid seda aeglasemas tempos kui 2005.aasta II poolaastal. Kortrite hinnad I poolaastal tõusid ca 10 %. Järelturu korterite ostjaskonna moodustavad valdavalt kohalikud elanikud. Välismaalased ja mittekohalikud ostavad järelturu kortereid reeglina vaid ranna rajooni ja südalinna suvituskortriteks, või investeerimise eesmärgil.

Eelistused piirkondade osas on jäänud samaks, kuid siinjuures tuleb märkida, et erinevate linnaosade korterite hinnavahe on ühtlustumas (v.a. ranna rajoon ja südalinn, kus elukondliku kinnisvara hinnad on oluliselt kõrgemad kui mujal piirkondades), sõltudes üha rohkem elamu üldisest seisukorrast. Rääma ja Ülejõe elamurajooni uuemates majades paiknevate korterite hinnad hakkavad liginema Mai elamurajooni korterite hindadele, kus eelnevatel perioodidel oli märgatav hinnavahe.

Endiselt on nõutuimad 1 – 2 toalised korterid.

PROGNOOS

Prognoosime ka järgmiseks poolaastaks korterite hindade stabiilset tõusu.

Pärnus paiknevate tüüpkorterite hinnad 2006. aasta I poolaasta, tuhandetes kroonides

Piirkond	1 – toalised		2 – toalised		3 - ja enamtoalised	
	renoveerimata	renoveeritud	renoveerimata	renoveeritud	renoveerimata	renoveeritud
Kesklinn	450...650	500...1 000	600...700	650...1 500	700...1 000	900...2 000
Ranna Rajoon	450...650	500...1 000	600...700	650...1 500	900...1 000	1 000...2 100
Mai, Papiniidu	500...450	450... 600	550...710	650... 850	800...900	850...1 050
Tallinna mnt. Kilgi, Telliskivi	300...400	400... 500	550...650	600...830	600...840	650...950
Ülejõe, Riia mnt.	300...400	400...500	550...650	600...830	600...840	650...950

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Uute korterelamute arendusprojektid

Valdava osa käesoleval kevadel algatatud korterelamute arendusprojektide näol on tegemist väikesemahuliste, kuni 15 korteriga elamutega. Suuremahulised projektid on alles planeerimise ja projekteerimise staadiumis.

2006. aasta juuni lõpu seisuga on Pärnu linnas müügis ligikaudu 112 uut korterit. Korteri hinnavahe on 15 300 – 46 600 kr/m². Enamik korterelamutest ehitatakse kas kesklinna piirkonda või ranna rajooni, kuigi kohalike elanike seas oleks nõudlust ka äärelinnas paiknevate odavama hinnaklassiga korterite järele.

Pärnu korterelamute arendusprojektide pakkumised (seisuga juuni 2006)

Aadress	Valmimisaeg	Korterite arv	Tubade arv	Pinnad (m ²)	Hind (kr/m ²)	Müüdüd / broneeritud
Papiniidu 52	2006	76	1 - 3	36 - 70	25 900	75
Papiniidu 58	2007 jaan	51	1 - 3	35 - 62	15 300...24 700	53
Muru 1	2006 juuni	16	2 - 4	36 - 116	alates 27 900	13
Tulbi 4a	2005 sept	8	2	37 - 52	28 700...38 000	4
Aia 18 a	2006 nov	7	2 - 4	43 - 117	alates 29 800	4
Tammsaare 39	2006 juuni	6	2-3	67 - 78	29 400...32 000	3
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...35 400	3
Heina 4	2007 algus	15	2 - 3	44 - 64	müük algab suvel 2006	-
Madara 33	2006 sügis	14	2 - 4	45 - 87	müük algab suvel 2006	-
Pardi 26	2005	14	1 - 3	33 - 65	30 500...31 600	11
Vikerkaare 3	2006	5	1 - 2	35 - 48	22 700...25 500	1
Lõuna 12	2006	10	2 - 3	51 - 64	36 800	9
Suur – Sepa 20a	2006 juuni	15	1 - 4	36 - 85	23 500...27 500	9
Karusselli 68	2006 sügis	5	1 - 3	36 - 70	25 000...28 500	4
Karja 29	2006 dets	22	1 - 3	30 - 68	22 000...25 200	6
Homniku 4	2006 sügis	10	1 - 2	33 - 54	29 200...35 200	2
Õhtu põik 2	2006 okt	8	1 - 4	35 - 93	alates 38 000	3
Seedri 4	2006	47	2 - 5	51 - 135	38 300...46 600	25

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Korteriturg Pärnu maakonnas

Korteriturg Pärnu lähipiirkonnas (Paikuse, Sindi, Sauga ja Audru) oli suhteliselt aktiivne. Korteri hinnad tõusid ca 15 – 20 %. Paikuse uuemates majades paiknevate korterite hinnad küündivad Pärnu Mai rajooni korterite hinnatasemeni.

Investoritel on tekkinud julgus ehitada uusi korterelamuid ka linna lähivaldadesse. Käesoleval ajal on müügis kokku 6 uut korterelamut Paikusel ja Saugas, kus korterite hinnad on vahemikus 15 700 – 18 400 kr/m². Koostamisel on detailplaneeringud ka Audrusse ja Uulu korterelamute ehitamiseks.

Pärnu maakonna korterelamute arendusprojektide pakkumised seisuga juuni 2006

Aadress	Valmimisaeg	Korterite arv	Tubade arv	Pinnad (m ²)	Hind (kr/m ²)	Müüdüd / broneeritud
Paikuse	2006	53	1 - 3	29 - 56	16 000...18 400	16
Sauga, Hirvela tee 4	2006	13	1 - 4	35 - 82	15 700...18 000	2
Sauga, Hirvela tee 6	2006	13	1 - 4	35 - 82	15 700...18 000	2
Sauga, Hirvela tee 8	2006	13	1 - 4	35 - 82	15 700...18 000	1
Sauga, Hirvela tee 10	2006	13	1 - 4	35 - 82	15 700...17 900	4
Sauga, Hirvela tee 14	2006	13	1 - 4	35 - 82	15 700	11

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Eramud ja eramukrundid

2006. aasta kevad tõi kaasa elamute nõudluse kasvu nii linnas kui ka linna lähipiirkondades, kuni 15 km linnast. Nõudluse suurenemine on kaasa toonud ka märgatava hinnatõusu, kuni 15 % poolaastas. Kuna linnas on nii elamute kui ka elamukruntide pakkumine piiratud, on eelkõige on eelistatud linnalähedastes uuselamurajoonides paiknevad elamud.

Elamute ostjateks on pärnakad, piirkondade suhtes on väljakujunenud eelistused praktiliselt kadunud. Kui veel mõned aastad tagasi oli enim nõutud piirkonnaks Raeküla, millele järgnesid Rääma ja Ülejõe, siis tänasel päeval võib öelda, et nimetatud piirkondades hinnaerinevusi enam ei ole. Elamu müügihind sõltub eelkõige ehituskvaliteedist ja siseviimistluse seisukorrast.

Uusi elamuarendusprojekte Pärnu linnas 2006 aasta I poolaastal ei algatatud.

Eramute keskmised hinnad Pärnus (seisuga juuni 2006), milj. krooni

1950–60ndatel aastatel ehitatud viilkatusega majad (reeglina vajavad põhjalikumalt remonti ning ümberehitusi)	1,3...1,7
1986–90ndatel aastatel ehitatud keskmise seisukorraga majad (üldpinnaga ~ 120 m ² , siseviimistlus vajab kaasajastamist)	1,7...2,2
Uued, heas asukohas, kaasaegsete materjalidega ehitatud majad	2,2...4,7

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Elamukrundid

Nõudlus elamukruntide järele on järjest kasvav, pakkumine linnas aga puudub, mistõttu on ainsaks alternatiiviks elamukrundi soetamine linnast välja.

Pärnu linna ümbruses on elamukruntide valik suhteliselt mitmekesine - pakkumisel on nii loodusliku kõrghaljastusega kui ka lagedal põllul paiknevaid elamukrunte. Siiani on nende kõikide müük olnud edukas.

Kui varasematel aastatel soosisid vallad tugevalt elamuarendusprojekte oma valla territooriumil, ehitades kohati ise välja ka tehnovõrgud, siis nüüdseks on nii mitmeski piirkonnas kohaliku omavalitsuse soosiv suhtumine ja toetus kadunud. On sagenenud juhtumid, kus vald on keeldunud elamurajooni detailplaneeringu algatamisest.

Elamukruntide keskmised hinnad Pärnus (seisuga juuni 2006), kr/m²

Ranna rajoon	3 000...4 500
Kesklinna piirkond	1 500...2 500
Raeküla, Ülejõe, Rääma	600...1 000
Vana - Pärnu	500...700

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

PROGNOOS

Elamuturul suuremaid muudatusi oodata ei ole, jätkub vähene hinnatõus. Linna uusi elamuarendusprojekte järgmisel poolaastal ei tule. Linna lähipiirkonna elamukruntide puhul prognoosime hinnatõusuks ca. 15 %.

Valik elamukruntide arendusprojektidest lähivaldades

Asukoht	Kruntide arv	Pind (m ²)	Hind (kr/m ²)	Müüdid
Pärnumaa, Sauga, Tammiste, Nõlva elamurajoon	10	1184-1775	400...420	3
Pärnumaa, Sauga, Tammiste, Vesikaare elamurajoon	40	964-2259	500...720	3
Pärnumaa, Sauga, Tammiste, Saialille elamurajoon	92	1 000- 000	250	70
Pärnumaa, Sauga, Tammiste, Veskimetsa elamurajoon	41	1038-1695	350...425	20
Pärnumaa, Sauga, Nurme, Nurme-Jõe elamurajoon	61	891-4546	320...390	18
Pärnumaa, Paikuse, Oru elamurajoon	31	1500 - 2961	300	20
Pärnumaa, Tahkuranna, Laadi, Mäeotsa elamurajoon	23	1426 - 2572	180	9
Pärnumaa, Tahkuranna, Tahkuranna, Poode elamurajoon	6	1486 - 1985	200	-
Pärnumaa, Audru vald, Jõemänniku	33	1702 - 2909	265...465	31
Pärnumaa, Audru, Marksa	16	1577 - 2596	80...100	3

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Haapsalu

Korteriturg

2006.a. I poolaastat Haapsalu tüüpkerite turul iseloomustab jätkuv hinnatõus, mille peamiseks arengumootoriteks on soodsad laenuitingimused ja inimeste huvi kasv osta kinnisvara investeringuks.

PROGNOOS

2006. aasta II poolaastal võib ennustada hindade jätkuvat kasvu. Määravaks saab väljastpoolt Haapsalut tulevate ostjate osakaal.

Korterite keskmised hinnad Haapsalus (seisuga juuni 2006), kr/m²

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4- ja enamatoalised
Renoveerimata	8000...9000	7500...8500	7000...8000	6500...7500
Renoveeritud	9500...11000	9000...11 000	9000...11 000	8500...10000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

Ostjate eelistused piirkondade suhtes on jäänud samaks. Hinnatuimad piirkonnad on jätkuvalt kesklinn ja rannarajoonid (Kalda, Suur-Liiva, Metsa, Aiavilja tn.) ja Haapsalu vanalinna miljöövärtuslik piirkond, kus elamispiiride hinnad on teistest piirkondadest kõrgemad ja nõudlus ületab pakkumist. Teiste piirkondade osas võib nõudlust ja pakkumist pidada tasakaalus olevaks. Korterite liikide osas võis märgata I poolaastal inimeste soovi osta suurema pinnaga kortereid. Nõutuimad olid 2- ja 3-toalised heas seisukorras ja asukohas korterid. Suurim hinnatõus möödunud poolaastal oli 3- ja 4-toalistel korteritel jäädes vahemikku 10%-15%. Mõõdukam oli hinnatõus 1- ja 2-toaliste korterite osas jäädes keskmiselt 5%-10% piiridesse.

Jätkuvalt on ostjatel suur huvi Haapsalu vanalinnas paiknevate miljöövärtuslike korterite vastu, millest tingituna on jätkunud ka selliste korterite suhteliselt kiire hinnatõus.

Ostjate sihtgrupist olid aktiivseimad noored pered ja investorid, kes on hakanud seoses Tallinna piirkonna kinnisvaraturu jahenemisega aktiivsemalt investeerima väljapoole Tallinna. Nendest esimesed ostavad suuremaid 3-4 toalisi kortereid ja teised väiksemaid 1-2 toalisi kortereid.

Uueks nähtuseks Haapsalu korterite turul on esimeste arendusprojektide käigus valminud uute korterite jõudmine järelturule.

Eramuturg

2006. aasta I kvartalis ületas eramuturul nõudlus jätkuvalt pakkumist ning seoses sellega on hinnad ka suhteliselt kiire tempoga tõusnud. Kui 2005. aastal võis paljusid müüki pandud eramuid pidada ülehinnatuks, leidsid paljud nendest 2006.aasta I poolaastal siiski ostja. Samas on sobiliku suuruse, kvaliteedi ja hinnaklassiga elamuid vähe müügis.

Piirkondadest on jätkuvalt eelistatud rannarajoonid ja kesklinna naabruses paiknevad eramurajoonid.

Ostjate eelistustes suuri muutusi toimunud ei ole. Valdavalt eelistatakse osta väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas rekonstrueerimist vajavaid 1950-60 aastatel ehitatud elamuid, millel on olemas ka kommunikatsioonid. Samas on selles turusegmendis pakkumine madal. Seoses inimeste suurenenud laenuvõimaluste ja sissetulekutega on kasvanud nõudlus ka renoveeritud elamute järele. Selles turusegmendis 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 omatarbeks. Pakkumist antud turusegmendis ei ole.

Jätkuvalt võib turul märgata ka spekulatiivset käitumist, kus müügis on ebamõistlikult kõrgete pakkumishindadega eramuid.

Haapsalu eramute keskmised hinnad

Renoveerimist vajavad-ehitatud kuni 1950	600...1 000 000 krooni
Rahuldavas seisukorras 1950-1980	1,2...1,5 miljonit krooni
Heas seisukorras, renoveeritud 1980-uued	1,5...2,5 miljonit krooni
Uued	alates 2,0 miljonit krooni

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

PROGNOOS

2006. aasta II poolaastaks 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 tõusnud eelkõige enimnõutud rajoonides.

Piirkondadest on enim nõutud rannarajoon, kus keskmised hinnad on vahemikus 700-1000 kr/m² ning toimuvad harva üksikud tehingud. Järgnevad vanalinn ja valdavalt 1950-80. aastatel väljaarendatud piirkonnad, kus keskmised hinnad on vahemikus 350-600 kr/m² ning tehinguid tehakse eelkõige suurte kruntide jagamise tulemusel tekkinud maadega.

Elamuehituseks atraktiivse maa puudumine linnas on märgatavalt suurendanud linnaga külgnevate Uuemõisa ja Paralepa aleviku populaarsust. Nimetatud kahes alevikus on võrreldes möödunud aastaga märgata ca 30% hinnatõusu. Kruntide keskmised suurused on antud piirkondades 900-1500 m² ja keskmised müügihinnad vahemikus 170-220 kr/m².

Korterelamute arendusprojektid

2006 aasta I poolaastal on mõõduka, ca 10% hinnatõusu läbi teinud ka uued korterid. Põhjuseks ilmselt ehitushindade kasv, aga järjest enam ka krundi hinna kasv. Vaatamata sellele võis aasta esimesel poolel täheldada ostjate kõrget huvi uute arendusprojektide suhtes, mille tulemusel said kolm müügis olnud projekti I poolaastal müüdud.

2006. aasta juunikuu seisuga on müügis ainult üks arendusprojekt 17 korteriga Haapsalu linna ja Uuemõisa aleviku piiril. Korteri hinnatase jääb vahemikku 16 500-18 600 krooni. Hetkel on kaks korterit broneeritud. Uusi kortereid on ostnud eelkõige inimesed väljastpoolt Haapsalut, kuid ka kohalikud elanikud. 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. Algust on tehtud ka kahe viiekordse kortermaja ehitamisega Kastani tänavale, kokku 75 korteriga. Algatatud on detailplaneeringud veel mitmele arendusprojektile nii kesklinnas kui ka vanalinnas. See võib lähiajal oluliselt suurendada pakkumise osakaalu, mis omakorda võib kaasa tuua müügiperioodi pikenemise. Järjest olulisemaks hakkavad muutuma asukoht, paindlikkus suhtlemisel ostjatega finantseerimise ja viimistluse osas, samuti lisaväärtuste loomine (nt korteri hinnas sisaldub parkimiskoht, panipaik jms.).

Haapsalu linna ja lähimbruse korterelamute arendusprojektide pakkumised

	Kortereid	Suurus m ²	Hind (kr/m ²)	Valmimisaeg	Müüdud / Broneeritud
Suur – Liiva 15	35	42,7...92,2	14 000...19 000	2006	34
Masti tee 5a	16	41,1...108	11 000...14 000	2006 mai	15
Tallinna mnt 79	24	38...65	10 500...11 800	2006	24
Kaluri tn 24	7	40...70	11 000...12 000	2005	7
Aiandi tn 1	17	25...61	16 500...18 600	2006 sept.	2

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Läänemaa osakond

Saaremaa

Korteriturg

Kuressaare korterite turgu iseloomustas 2006. aastal I pooles ca 20% järelturu korterite hinnatõus. Põhjusteks oli nõudluse ja pakkumise vahekord, eluasemelaenude madal intressitase, „euroootus“ ning elatustaseme tõus. Enim hinnatud elamupiirkonnad korterite osas Kuressaares on Ida-Niidu, Tuulte-Roosi ja Kihelkonna maantee piirkond, kuna nendes piirkondades on mõnevõrra uuemad elamud kui Smuuli elamurajoonis. Eraldi võib vaadelda Kuressaare kesklinna korteriturgu, kus hinnatase on keskmisest ca 10% võrra kõrgem. Kesklinna piirkonnas on esimesi samme astunud ka olemasolevatele kortermajadele katusekorruse juurdeehitamise osas, mistõttu on kesklinna piirkonda

juurde tulnud uusi kortereid. Mainitud korterite kohta hetkel informatsioon müügihindade kohta puudub. Üha rohkem pööratakse tähelepanu ka korterelamu ühiste tehnosüsteemidele, põhikonstruktsioonidele ja välisviimistlusele. Käesolevasse aastasse on planeeritud mitme uue kortermaja valmimine, hinnatasemega vahemikus 17-20 000 kr/m².

PROGNOOS

2006. aastal vaibub veidi järelturu korterite hinnatõus, kuid prognoosime siiski veel ca 15% hinnatõusu ja seda just aasta esimeses pooles. Uute korterite hinnad jäävad alla 20 000 krooni/m².

Tüüpkerterite keskmised müügihinnad (seisuga juuni 2006) kr/m²

	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4- ja enamtoalised
Renoveerimata	9 000...11 000	9 000...11 000	9 000...10 000	9 000...10 000
Renoveeritud	11 000...15 000	11 000...15 000	11 000...14 000	11 000...13 000
Uued	14 000...19 000	14 000...19 000	14 000...19 000	14 000...19 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Saare osakond

Eramud Kuressaares

Kuressaare eramuturu dünaamikat iseloomustab võrreldes aastataguse seisuga tehinguhindade tõus ca 10 – 20 %. Tehingute arv on jäänud üldjoontes samaks. Läbi aastate pidevalt langenud intressimäär ja pankade suurenenud valmidus eluaseme- ja kinnisvaralaenude väljastamisel on julgustanud ostjaid end üha pikemate laenuperioodidega siduma. Paljud omanike poolt müüki pandud eramud on ülehinnatud, mille puhul soovitud hind ei vasta pakutavale kvaliteedile. Vaatamata asjaolule, et selliste elamute müügiperiood on pikk, ei

ole omanikud valmis müügihindu langetama. Eramu hinda mõjutavatest teguritest on kõige tähtsam asukoha prestiiž, ruumide planeering ja ehituskvaliteet. Eelistatuim piirkond on Kuressaare vanalinn. Enim tõusid 2006. aastal vanemate eramajade hinnad. Üheks oluliseks hinnatõusu põhjuseks oli korteri hindade üldine tõus. Paljud korteriomanikud soovisid oma korteri vahetada eramajade vastu, kus on suurem privaatsus ja madalamad kommunaalkulud. See põhjustas kõrgendatud nõudluse eramajade järele. Kuna pakkumine oli tagasihoidlik, tõusid hinnad.

Eramute keskmised müügihinnad (seisuga juuni 2006), kroonides

Seisukord	1960–70	1970–80	1980–90	1990–95	Uuselamud
Renoveerimata	400 000...600 000	600 000...800 000	800 000...1 000 000	1 000 000...1 200 000	
Renoveeritud	600 000...700 000	800 000...1 000 000	1 000 000...1 200 000	1 200 000...1 500 000	1 600 000...1 900 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Saare osakond

Maamajad, suvilad

Nõudlus Saare maakonnas asuvatele maamajadele on järjest kasvav, kuigi pakkumine väheneb. Seetõttu on hinnad jätkuvalt tõusvas trendis. Kuni 1960. aastani ehitatud maamajade keskmine hinnaklass varieerub vahemikus 300 000–600 000 krooni. Lagunenud hoonetega kinnistute hinnad on vahemikus 150 000-250 000 krooni ja renoveeritud eramute puhul keskmiselt 1-1,5 miljonit krooni. Maamajasid ostetakse Saaremaal põhiliselt suvekodude rajamiseks. Ostjateks on nii välismaalased kui mandrieestlased. Suure nõudluse põhjuseks on Saaremaa tuntus turvalise elukeskkonna ja ilusa looduse poolest. Alaliseks elamiseks linnast üle 20 km kaugusel olevaid elamuid üldiselt ei osteta, kuna maapiirkondades valitseb tööpuudus ja maalt linnas tööl käimine on kulukas. Omaette grupi moodustavad uued mereäärsed palksuvemajad, millede hinnaklass olenevalt asukohast on vahemikus 1,2 – 1,8 miljonit krooni. Suvilate müügihinnad on võrreldes eelneva aastaga tõusnud samuti ca 10%, jäädes vahemikku 250 000 – 350 000 krooni. Nõudlus on suurem just merelähedastele suvilatele. Linnalähedasi suvilaid ehitatakse ümber ka elamuteks. Suurem nõudlus on tekkinud suvemajadele, kust avaneks vaade merele või oleks kinnistul oma rannajoon. Seoses Eesti liitumisega Euroopa Liiduga on huvi välismaalastel suuresti kasvanud saaremaise kinnisvara vastu. Suur hinnatõus on olnud just oma rannajoonega ning puhta liivarannaga kinnistutel.

Maad

Maade vastu oli 2006. aasta I poolaastal märgata huvi suurenemist. 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 on ühiku hind. Seetõttu on väga raske välja tuua objektiivseid hinnavaheikke. Paljudes piirkondades kehtestati detailplaneeringuid, kus suuremaid kinnistuid jagati väikesteks kinnistuteks ja moodustati nn puhkekülad. Siiski eelistati privaatsust ja hinnatumad olid need krundid, kuhu naaber ei saaks enda majapidamist väga lähedale ehitada. Hinnatumad olid ka sellised kinnistud, millel oli detailplaneeringuga vähendatud ehituskeeluala seadusega ettenähtud piirist (200 m tavaveepiirist) rannale lähemale.

Põllumaade osas on olnud hinnatõus märgatav- ca 45%.

Paide

Korteriturg

Paide ja Türi korterid kallinesid 2006. aasta algul kiiresti- ca 3-5% kuus, hetkel on hinnad stabiliseerunud. Korterite puhul pööratakse järjest rohkem tähelepanu korterelamu seisukorrale ning sellele, kui aktiivne on korterelamus tegutsev ühistu. Suurt rolli mängib ka korteri ruumilahendus ning siseviimistluse seisukord. Korterite ruutmeetri hind kõigub 5000-8000 krooni vahel, olenevalt seisukorrast.

Eramuturg

Järvamaa eramuturul ületab nõudlus selgelt pakkumise, pakkumine on suhteliselt kasin. Paide ja Türi pereelamute turul liikusid hinnad mõõdukas tõusutrendis. Pereelamute pakkumine on eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Ostjad on valmis kolima ka Paide ja Türi linna lähivaldadesse, kuhu eelistatakse osta järelturu elamuid. Tehingute hinnad olenevad elamu asukohast ja suurusest, juurdepääsuteedest, hoone vanusest ning ehituse kvaliteedist. Enim nõutud on vähest remonti vajavad vanemad, kuni 120 m² pinnaga elamud, mille hinnaks kuni 1 000 000 krooni. Suhteliselt kõrge nõudlusega olid ka remonti vajavad puitmajad. Rekonstrueeritud pereelamute ja uuselamute pakkumine on suhteliselt tagasihoidlik. Lähestikku paiknevate Türi ja Paide linnade pereelamute turul on hindade vahe minimaalne. Türi eeliseks peetakse aedlinnale omast miljööd ja rahulikku elukeskkonda. Paide linna eeliseks on staatus maakonnakeskusena ja arenenud infrastruktuur.

Tallinn

Äripinnad

DEFINITSIOONID

A+ kvaliteet uus äripind millele saab rakendada käsitletava turu tipp üürihinda (prime rent).

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.

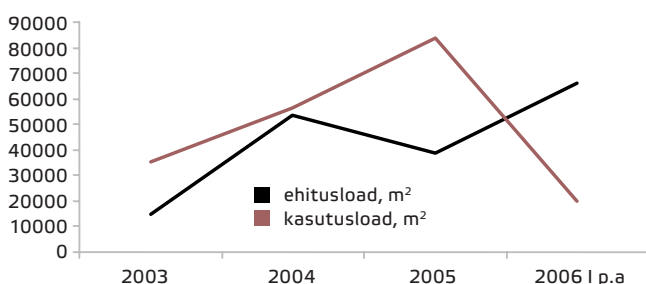
B- kvaliteet on enamasti nõukogudeaegne või ka varem valminud ehitis, mille füüsiline ja moraalne kulum on tavaliselt 20-40%. Sellesse klassi kuuluvad ka hooned, mille füüsiline kulum on väiksem, kuid mis on moraalselt vananenud (puudub ventilatsioon jne). Kinnisvara, mille üüritase on käsitletava turu 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 2006 aasta I poolaastal

Büroopindade turul viimase paari aasta jooksul hoogustunud arendustegevus on jätkunud aktiivsena ka 2006. aastal.

Büroopindade uusehitus Tallinnas, 2003...2006 I p.a



Allikas: Ehitisregister

Senisest enam on uusi arendusobjekte kesklinnast väljaspool, mis väljendab ilmekalt potentsiaalsete kasutajate kasvavat huvi äärelinna piirkondade vastu. Selle kasuks räägib eelkõige madalam üüritase, parem logistika ning soodsamad parkimistingimused. Samas on ja jääb alles huvigrupp, kes on huvitatud eelkõige kesklinna pindadest, olles valmis maksma ka kõrgemat üüri. Olenemata asukohast ei ole üldises kontekstis üüriklientide nõudmised muutunud, põhilised valikukriteeriumid on järgmised: mugav parkimine, hea ligipääs, logistiliselt hea asukoht, korralikud tehnilised tingimused hoonetes (ventilatsioon, jahutus, kommunikatsioon jms). Seega on üüri valmis pigem kvaliteedi eest ka kõrgemat hinda tasuma, mistõttu ka hinnavahe uute büroohoonete ning samas piirkonnas asuvate vanemate vahel, küllalt suur.

Endiselt on nõutumad uutes büroohoonetes paiknevad 100-300 m² suurused ning suuremad büroopinnad. Võib väita, et äärealinnas ollakse kesklinnaga võrreldes huvitatud veidi suuremast pinnast, mida tingib eelkõige soodsam üürihind (võrdluse aluseks on üüri kuutasu absoluutnumbrid). Linna äärealadel asuvate hoonete üüriarendaja peab arvestama küll suurema üürikuu leidmisel veidi pikema ajakuluga, kuid nõudlus on igati olemas ning seega antud sektor tõusutrendis. Seda on märgata ka arendajate aktiivsest tegevusest: ehitamisel ja ka kavandamisel on uusi hooneid nii Pärnu mnt., Lasnamäe kui Mustamäe piirkonda. Hooned ei jää kvaliteedinäitajate poolest millegagi alla kesklinna sarnastele hoonetele. Üüriarendjad jälgivad hoolega turul toimuvat ning lähtuvad otseselt sellest oma hoonete uute ruumide ehitamisel ning üüriarendamisel.

Kesklinnas on A+ kvaliteediga (uued hooned) büroode järgi nõudmine suur, kuid pakkumine küllaltki piiratud. Hooned, mille ehitamist alustati paar aastat tagasi, on valminud või valmimas, ning üüriarendajad on üldjuhul sõlmitud. Näiteks Kaksiktornide ja Foorumi bürooblokkides on vabade pindade osakaal ca 30%. Eelistatakse suuremaid ning tuntud nimega kliente, väiksema pinna soovijad peavad ootama suuremate

otsuste taga. Seega – kuna nõudlus on kõrge, on üürileandjatel võimalus üürnikke valida tagamaks stabiilne ja usalduslik üürikontingent. Turul on piisavalt üürikliente, kes soovivad keskmiselt suuremaid ruume ning on nõus sobivate ruumide eest ka kõrgemat hinda maksuma. Kooskõlas majanduse kiire arenguga toimub ka ettevõtete kiire areng, mistõttu on mitmed suuremad ja ka keskmise suurusega ettevõtted valmis üürima pinda ka teatava varuga, tagamaks laienemisvõimaluse. Üürileandja jaoks tähendavad suurkliendid muuhulgas lihtsamat halduskorraldust ning teatavat imagolisa. Suurkliendid on valiku tegemisel kaalutlevamad, kuna tehinguga seonduvad mahukad kõrvalkulud (kolimine, rekvisiitide muutused jne). Üldiselt võib väita, et lepingute sõlmimine enne hoone valmimist on hetke turusituatsioonis pigem reegel kui erand.

Osa klientidest on orienteeritud lisaks tavapärastele nõuetele ka lisamugavustele. Eelkõige ollakse huvitatud võimalikult kõrgest esinduslikkusest või suurepärasest vaatest. Ka selliste pindade huvilised on valmis maksuma ka vastavalt kõrgemat üürihinda. Esinduslikest pindadest on huvitatud näiteks advokaadibürood ning välismaiste ettevõtete esindused.

Nõudlus väiksemate, kuid kvaliteetsete pindade osas on kõrge, kuid pakkumine kesine. Põhjused said juba valdavalt mainitud eespool. Samas ei ole väikeklientide olukord lootusetu, kuna suuremate üürnike osas kaasneb nende võimaliku lahkumisega ka suur vakants. Antud riski maandamiseks ollakse valmis teatud määral pinda reserveerima ka väikeüürnikele. Samas ei tasu uutest hoonetes väga lootusrikkalt otsida alla 50 m² pinda, mida võib pidada teatavaks üürileandjate poolseks piiriks. Väiksemaid pindasid on lihtsam leida ja

ka enam pakkumisel madalama kvaliteediga hoonetes (nt B-kvaliteet).

Turu arenedes on lisaks hinnatasemetele arenenud ka üürilepingute sisu ja olemus. Järjest enam sõlmitakse pikaajalisi (minimaalselt 3-5 aastat) ning suhteliselt rangete garantii ja ennetähtaegse lõpetamise tingimustega lepinguid. Selle tagapõhi on eelkõige üürileandjate soov stabiliseerida üüritulu ja hajutada riske.

Hinnavahe uute ning vanade büroohoonete osas on küllalt suur: kesklinna uutest hoonetes on ca 220 EEK/m²/kuus ning ka enam, linna äärealadel uutest hoonetes on vastav hinnatase ca 170 EEK/m²/kuus, B-klassi hoonetes ca 120 EEK/m²/kuus. Samuti võib täheldada, et A-klassi pindade üürihinnad on kerges tõusutrendis.

Keskised kontoripindade üürihinnad (seisuga juuni 2006), 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

Lisaks üürimisele on järjest enam suurenemas huvi pinna ostmise järele. Samas on ostu- pakkumisi väga piiratud ning peamiselt on need äärelinnas. Omanike leiget huvi müümise osas võib selgitada eelkõige tugeva ja teataval määral tõusva üürituruga, mis lubab stabiilset ja suhteliselt kõrget üüritulu. Otsene vajadus müümiseks omanike poolt puudub, va projektidel, mis on rajatud müügi eesmärgil.

Valik rajatavaid büroohooneid Tallinnas

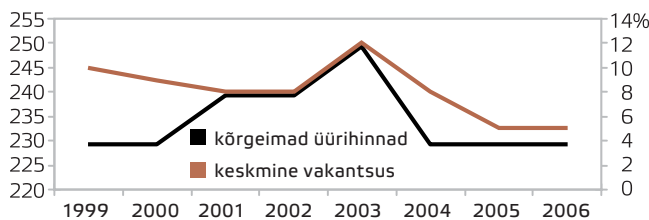
Hoone	Maht (ligikaudne) m ²	Hinnad EEK/m ² /kuus + km	Valmimine
Tallinna Kakstornid, Tartu mnt Tornimäe 3-5-7	7 300	220...250 (üür)	2006 november
Foorum, Hobujaama	2 400	220...250 (üür)	2006 november
Katusepapi 8	2 900	alates 150 (üür) 20 700...24 000 (müük)	2006
Pärnu mnt. 139 E	5 500	170...180 (üür)	2006 september
Fahle Maja, Tartu mnt. 84a	3 000	12 000...19 000* (müük)	2006 oktoober
Lõõtsa 2 (Ülemiste City)	20 000	145...190 (üür) 17 400...21 600 (müük)	2007 II kvartal

* ilma siseviimistlusteta

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

A+/A - klassi büroopindade vakantsus on viimase aasta jooksul püsinud ca 5% tasemel. Arvestades asjaolu, et kvaliteetse pinna osas nõudlus ületab pakkumist, on tõenäoline, et vakantsus püsib samal tasemel ka järgneva aasta jooksul.

Kõrgeimad üürihinnad, kr/m²/kuus / vakantsusmäär %



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

PROGNOOS

Büroopindade arendustegevuse rõhuasetus langeb veelgi enam kesklinnast eemale, suunaga äärelinnadesse, kus on piisavalt arenduseks sobilikku maaressurssi ning ka ehitusõigused on piisavalt atraktiivse suurusega. Kesklinnast väljaspool olevate pindade trumpideks on parkimistingimused ning parem hinna-kvaliteedi suhe. Samas jääb endiselt ka nõudlus kesklinnas ületama pakkumist, mis annab alust üürihindade mõningaseks tõusuks (5-10% aastas). Lisaks nõudlusele avaldab pikemas perspektiivis üürihindade tõusule survet ka jätkuv maa- ja ehitushinna tõus.

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 konkurentide 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 on vaid aja küsimus, millal rakendub kaubanduskeskustes ka "enampakkumiste" rakendamine pindade osas, kus nõudlus ületab oluliselt pakkumist. Pinda üürida soovivate üürnike tugev selektsioon on regionaalsetes kaubanduskeskustes juba mõnda aega kasutusel. „Kaotajateks“ jäävad eelkõige väikeste pindade soovijad ning üürnikud kellel puudub tuntud ja tugev taust.

Valmivad ja planeeritavad pinnad:

Kesklinnas on valmimas Viru Väljaku servas Foorumi keskus, mille alumisel korrusel on pakkumisel kaubanduseks sobivaid ruume. Samuti on laienemisplaanid endiselt ka Magistraali keskusel, Kristiine keskusel ning Rocca Al Mare keskusel, sarnane potentsiaal on ka Ülemiste keskusel. Kuigi need on projektid pole seni rakendunud, on põhjust arvata, et klientide puuduse üle nad kurtma ei hakka. Kesklinna osas on tulevikus konkurentsi pakkumas ka Rotermanni kvartal, kus on turule tulemas atraktiivse arhitektuuriga eripäraste hoonetega kaubanduspinnad. Juhtivate kaubanduskeskuste omanikel on turutingimustest tulenevalt võimalus üürnikke valida. Ühelt poolt annab valikuks võimaluse ehitusperioodi pikkus (piisavalt aega läbirääkimisteks, tausta uuringuteks) ning teisalt suur nõudlus (ühele pinnale võib kandideerida mitu soovijat). Eelistatud on üürnikud, kes soovivad suuremat pinda, kes on teada-tuntud ja kelle äriplaneerimine on puhas. Väikestel ja tundmatutel kaupmeestel on juhtivates keskustes üüripinda leida väga raske või osutub see tugevast konkurentsist tulenevalt kalliks (võta-või-jäta põhimõte). Üürilepingud

Planeeritavad kaubanduspinnad / hooned Tallinnas

Pinna ligikaudne suurus m²

Rottermanni kvartal	Ca 5000
Rocca Al Mare keskuse laiendus	Laiendatava pinda ca 15 000...20 000
Magistrali keskuse laiendus	Ca 13 000
Kaubanduskeskus Lasnamäel	Ca 11 300
Lisaks valmivate kontorihoonete I korruse pinnad	

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

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. Oluline on ka üürnike poolt tekitatav sünergia ja mitmekesisus. Kaubanduskeskuse omaniku jaoks on oluline saavutada teatud kaupade ja teenuste osutajate efektiivne kooslus. Üürileandja huvides ei ole tekitada kunstlikult liigset konkurentsi ja samas ka soosida teatud üürnikke – kokkuvõttes võib seeläbi kannatada ka üürileandja.

Sageli on välja kujunenud, et kaubanduskeskuste sissepääsude juurde ning märgatavamatele kohtadele võetakse väga tuntud kaubamärgid/ettevõtted (ankurüürnikud), läbi kelle teadvustatakse kogu hoone sihtgrupivalikut, stiili ja võimalusi. Loomulikult on selliste ankurkohtade hinnad kõrgemad kui sekundaarse asukohaga ning väiksema silmapaistvusega ruumid. Tugevad üürnikud eelistavad atraktiivseid ning koheselt märgatavaid positsioone hoones ning on valmis tasuma ka vastavat üürihinda. Samas mängib rolli loomulikult ka mahuefekt, mistõttu on üürihind kõrgem väiksematel ja madalam suurematel üüripindadel.

Kaubanduskeskuse eelis on kompaktsus - ühest kohast kõik ostud. Lisaks pakuvad kaubanduskeskused tänapäeval ka oluliselt lisateenuseid ja ajaveetmisvõimalusi. Näiteks Viru Keskus on lisaks ostukohale kujunenud ka populaarseks kohtumis- ja ajaveetmiskohaks. Seega ei tasu keskustesse kauplusepinda otsival üürnikul kindlasti karta konkurentide lähendust – impulssostude tõenäosus on suur.

Eriti tugevama positsiooniga keskustel on küllaltki omanikukesksed ning klienti siduvad üürilepingud. Ühelt poolt soodustab seda turusituatsioon, kuid teisalt on ka üürniku huvides kaubanduskeskuse kui üürileandja hea käekäik. Üürnik peab ise suutma reaalselt oma riske hinnata (konkurentide tugevust, maksejõulisust, peab tundma oma klienti jne). Tavapäraseks on saanud üürilepingu ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad küllaltki suured kulud (trahvid, kompensatsioonid ruumide ehituse osas jms). Lisaks on tavapärased garantiinõuded, eriti suuremate pindade puhul, kus ka igakuine üürimakse on suurem. Seega peab üürnik oskama hinnata adekvaatselt oma tegevust ja äri pikemas perspektiivis.

Väiksemaid üüripindu otsivad üldjuhul ettevõtted, kes kauplevad pigem odavamaga kaubaga ning väiksegabariidilise kaubaga kauplejad. Samuti kuuluvad antud kategooriasse teatud teenuste pakkujad. Väikesed kaubanduspinnad on ja jäävad eksisteerima kaubanduskeskustes, kuna teatud kliendid ei vaja suuremaid. Samas on need kaubanduskeskuse jaoks olulised kliendid. Samuti säilivad eraldiseisvad väikesed poed, mis on näiteks peamiselt turistidele suunatud, ning kallid butiigid või väiksemad teeniduspinnad (reisibürood, kinnisvarabürood, ilusalongid, teeninduspunktid jms).

Hüpermarketite turul on toimumas endiselt tugev võitlus, kus eesmärgiks on eelkõige olla esindatud võimalikult paljudes piirkondades ja kliendile võimalikult lähedal. Antud osas on aktiivseimat rolli mänginud viimastel aastatel Selver, kes on rajanud uued kauplused Põhja-Tallinnasse ja Lasnamäele. Haaberstis on uue kaupluse rajamine ehitusjärgus. Esmatarbekaupade pakkujate hulgas on selgelt eristunud liidrid, kelleks on tugevate kettidega esindatud Selver, Rimi, Prisma, ETK grupp, Säästumarket ja Maxima. Kaks viimast esindavad nn säästupoodide gruppi, kuid nende tähtsust ostupaigana ei saa alahinnata. Antud kauplusetüübi tugevast konkurentsist räägib ilmekalt pikalt planeeritud Lidl'i kaupluseketi turule tuleku peatumine. Käesoleva aasta teises kvartalis teatasid Lidl'i esindajad, et antud kauplusekett Eestisse ei laiene, kuigi vastavasuuniline tegevus on kestnud aktiivselt mitu aastat.

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

Piirkond	Kauplus, 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 püsib koondumine keskustesse. Jätkuvat majanduskasvu ning mahukamate uusehituste puudumist arvestades võib kaubanduskeskustele endiselt prognoosida helget lähitulevikku. Keskuste vaheline konkurents küll teravneb, kuid eeldatavasti on selle tulemuseks eelkõige kliendile suunatud hüvede kasv ja paranemine –olemasolevate keskuste laiendamine on planeeritud eelkõige vaba-aja ning perega ajaveetmise funktsioone pakkuvate pindade suunitlusega. Eesmärgiks on kujuneda millekski enamaks kui ostukohaks - suurendades külastatavust ning pikendades kaubanduskeskuses viibimise aega jäetakse sinna ka tõenäoliselt planeeritud rohkem raha.

Üldine elanikkonna sissetulekute kasv toob kaasa tarbimise kasvu ning seeläbi ka kauplejate käibe kasvu ja edukuse. Loogiliselt avaldab see ka mõju üürnike nõudlusele, eelkõige kõrge külastatavusega keskustes asuvate hea positsiooniga üüripindade järele, mis hinnanguliselt omab positiivset mõju ka üürihindade tõusule.

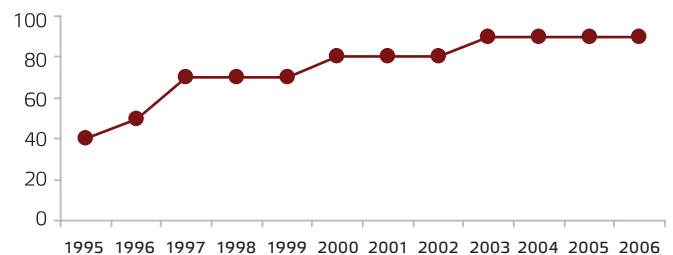
Lao- ja tootmispinnad

Tootmis- ja laopindade osas on tegemist ühe stabiilseima turusektoriga. Üürihinnad on paari viimase aasta jooksul püsunud stabiilsena ning tõenäoliselt jääb see ka nii käesoleval aastal. Turgu iseloomustab endiselt suur nõudlus kvaliteetsete tootmis-laopindade järele. Ilmselt on ka eelnevast tingituna suurenenud kinnisvarainvestorite huvi antud turusektori vastu.

Tootmis- ja laopindade arenduse osas on endiselt tooniandvateks tööstuspargid. Seni rajatud tehnoparkides asuvad krundid on suudetud suhteliselt edukalt realiseerida. Tootmis- ja laopindade turu puhul on erinevalt kaubandus- ja büroopindade turust asukoha kriteeriumid oluliselt laiemas asukohalise kandepinnaga. Tootmis- ja laopind võib asuda ka linna piiridest väljaspool, peamisteks tingimusteks on kommunikatsioonide olemasolu ja logistiliselt toimiv asukoht.

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

A-klassi laopindade üürihinnad Tallinnas kr/m²/kuus (seisuga juuni 2006)

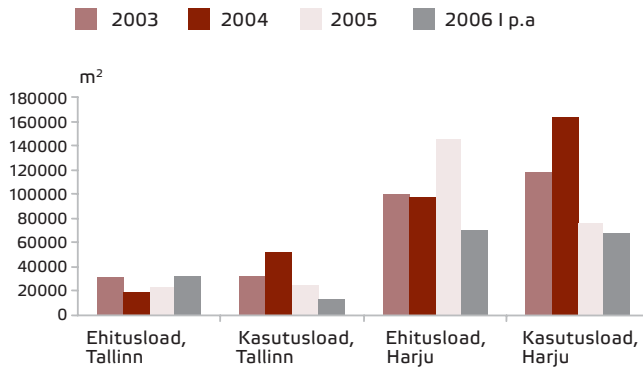


Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

Tootmis- ja laopindade arendus toimub endiselt valdavalt omakasutuse otstarbel. Spekulatiivne arendus on väga piiratud, kuid siiski suureneva mahuga.

Puudus on kvaliteetsetest (renoveeritud või uusehitised) üüripindadest kõikides linnaosades, va. Põhja-Tallinn. Antud olukord on püsunud muutumatuna mitu aastat ning lähiajal muudatusi ka ei prognoosi. Samas on selgelt märgata nii arendustegevuse kui ka klientide huvi kandumist väljapoole Tallinna piiri. Antud tendentsi kinnitab ka ametlik ehitusmahtude statistika. Arendustegevus on aktiivne sisuliselt kõikides Tallinna ümbritsevates valdades, eriti linnaga piirnevatel aladel.

Tootmis- ja laopindade uusehitus Tallinnas ja Harjumaal, 2003-2006 I p.a



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond, Ehitisregister

Samaks on jäänud nõudmised üürtavate lao- ja tootmispindade kvaliteedi osas, kus peamised valikukriteeriumid on:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Eelistatud on soojustatud ja köetavad pinnad (eelistatuim kütteliik on gaas)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga)
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas)
- Piisava olme- ja kontoripinna olemasolu
- Ühistranspordi olemasolu läheduses

Spekulatiivse arenduse osas on Arco Vara Kinnisvarabüroo hinnangul tegemist kasutamata potentsiaaliga antud turusektoris. Arendajate seisukohalt võib mahukamat arendustegevust pidurdavaks elemendiks olla äripindadega võrreldes lühema tähtajaga üürilepingud (pikkusega kuni 3 aastat). Samas on paljud ettevõtted otsustanud ise ehitamise kasuks, kuna turul pakutav ei rahulda nende nõudmisi pinna suuruse, olemuse või tehniliste võimaluste poolest. See on ka mõistetav, kuna tootmis- ja laonduslik tegevus võib olla vägagi spetsiifiline. Ettevõtted käsitlevad omale vajaliku pinna ehitamist kui investeringut tootmisvahendisse ja mitte

niivõrd kinnisvaraobjekti. Seetõttu ollakse valmis ka suuremateks kulutusteks, tagamaks põhitegevuse edukust.

Tootmis/laopindade netoüüritasud (seisuga juuni 2006) kr/m²/kuus

Piirkond	A-klass	B-klass	C-klass
Kesklinn: tootmis- ja ladustamistegevus praktiliselt puudub, üldiseid hinnatasemeid ei ole võimalik välja tuua			
Keslinna 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

PROGNOOS

Nõudlus kvaliteetsete lao- ja tootmispindade üüri- ja ostuturul püsib endiselt kõrge. Arendustegevus on jätkuvalt aktiivne Tallinnast väljuvate magistraalide - Tartu maantee, Peterburi tee ja Pärnu maantee äärsetel aladel. Samuti on suurenenud huvi Tallinna ringtee äärde jäävate maade vastu, kus täna eelkõige käib nõ positsioonide kindlustamine ning ka spekulatiivne hoonestamata maa ostu-müügitegevus. Kuna maa ja ehitushinnad kallinevad pidevalt, siis võib pikemas perspektiivis oodata ka lao- ja tootmispindade üürihindade tõusu.

Hoonestamata ärimaa

Tallinna kesklinnas ja selle lähipiirkonnas on hoonestamata maa ressursid väga piiratud. Märkimisväärsed vakantsed arenduspotentsiaaliga maa-alad on näiteks Sadama-ala, endine TVMK kvartal, Ahtri tänava äärsed alad ning 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). Ei saa välistada võimalust, et arenduseesmärkide nimel asutakse ka lammutama eksisteerivaid hooned, mis oma olemuselt ja mahult ei vasta kaasaegsetele nõuetele ja võimalustele.

Reaalse arendustegevuse tempo sõltub nii üldisest majandusarengust, detailplaneeringute menetlemise kiirusest kui ka läbimõeldud ja oskuslikust arendustegevusest. Uue tegurina on viimase aasta jooksul lisandunud ehitussuutlikkus – töäjõu puudus on piiranud oluliselt ehitamise jõudlust.

Äriotstarbega maa hinnad on kõrgemad eelkõige südalinna piirkonnas, kus on ka tihedam hoonestustihedus ning suuremad ehitusõiguse mahud. Pakkumise suurenemine on võimalik ainult juhul kui arendajad on mingitel põhjustel sunnitud omatavaid maatükke müüma. Hetkel on raske leida põhjuseid, mis võiks seda põhjustada.

Atraktiivses asukohas paikneva maa hinna osas on järjest enam tähtsustumas maatükiga kaasneva ehitusõiguse (krundi täisehitusprotsent x korruselisus) ulatus. Sellele on aidanud kaasa maa pidev kallinemine, mistõttu on mõistetud, et pelgalt maa ruutmeetri hinna baasil ei pruugi investeringuotsuse tegemine olla adekvaatne. Ehitusõiguse erinevustest tulenevalt on täheldatav ka suhteliselt suur hinnadiferents maatükkide ruutmeetrite müügihinnas. Samuti on ehitusõiguse ulatus oluline väga erineva hoonestatusega piirkondades, kus planeeringukohased tingimused võivad krunditi olla väga erinevad. Eelkõige puudutab see kesklinna piirkonda, kuid samas leidub ka äärelinnas piirkondi, kus nt erinevad piirangud võivad mõjutada ehitusõigust. Äärelinnas on maa hinnad tõusnud eelkõige potentsiaalselt suure ehitusõigusega piirkondades või aladel. Arendajad on huvitatud pigem suurest kui väikesest ehitusõigusest (efektiivsem arendusmaht). Lisaks asukohale ja ehitusõigusele on oluline ka kommunikatsioonide olemasolu ning nende rajamisega seonduvad potentsiaalsed kulud.

Tallinna peamagistraalide ja teiste suuremate tänavate ääres on hoonestamata ärilise potentsiaaliga maatükkide müügihinnad ulatunud tasemeni 4000 - 5000 kr/m². Maksimaalne tase on saavutatav eelkõige vahetult teede-tänavate äärsetel aladel ning suhteliselt suure ehitusõigusega kruntidel.

Ehitusõiguse tehinguhindade tipuks võib kesklinna piirkonnas pidada taset 8000–9000 krooni suletud brutopinna ühikule (kr/SBPm²) ning äärelinnas 3000-4000 kr/SBPm². Kesklinna piirkonna keskmiseks tasemeks võib lugeda 6000-7000 kr/SBPm².

Piirkondades, kus on ühtlasem hoonestustihedus ja korruselisus, on ärimaa hinnatasemed esitatavad ka maa pinnaühiku põhisel. Äärelinna kontekstis võib maa hinnataseme valdavaks vahemikuks pidada 1000 – 3500 kr/m². Elamupiirkondades paiknevate üksikute ärikruntide hinnatase on üldjuhul piirkonna elamumaaga samal tasemel või jääb ka sellele alla, kuna piirkond on ärilises mõttes sekundaarse tähtsusega.

2006. aasta esimeses pooles on Tallinna märkimisväärseimaks tehinguks olnud Olümpia hotelli vastas asuvate kinnistute müük. Kinnistud müüdi kahes osas, kusjuures üks osa realiseeriti Tallinna linna poolt läbi enampakkumise. Enampakkumise tulemusena müüdüd kinnistute kogupindala oli 7384 m² ja hind 596 miljonit krooni (so maa väärtus 80 715 kr/m², ehitusõiguse väärtus 8 745 kr/m²). Kinnistute osas kehtib üks detailplaneering, mis näeb ette kinnistute ühist arendamist. Mõlema osa tehingute puhul võib saavutatud hinnataset pidada senist väljakujunenud taset oluliselt ületavaks. Kuna tegemist on potentsiaalsete kõrghoonete alaga, siis on ka ehitusõigus antud alal keskmisest suurem.

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

Piirkond / Sihtostarve	Ärimaa	Tootmismaa
kesklinna lähipiirkond	kuni 5000	–
äärelinna osad	kuni 3500	600...3500
linna piir, piiril olevad valla maad	120...800	120...800

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond

PROGNOOS

Ärilise potentsiaaliga maa hinnad jätkavad tõusu, kuna ressursid on piiratud, kuid nõudlus ja arendushuvid on kõrged. Kesklinna piirkonnas ei ole hinnatõus tõenäoliselt enam sama hüppeline kui seni, samas võib märkimisväärset hinnatõusu oodata kesklinnast väljaspool. Oluliseks näitajaks on endiselt ehitusõigus, mis omab maa hinna tõustes järjest suuremat tähtsust ka kesklinnast väljaspool.

Investeeringute turg

Tallinna äripindade turg on investoritele vägagi atraktiivne ning väliskapitali juurdevool Eesti kinnisvaraturule on näidanud ka pidevat suurenemist. Samuti on nõudlus rahavoogu genereerivate äripindade osas suunatud senistelt büroo- ja kaubanduspindadelt ka tootmis- ja laopindadele. Seejuures on peamisteks investeerimiskriteeriumiks hoone väga hea seisukord ja asukoht ning kindlasti pikaajalise garantiiga üürilepingu ehk kindla rahavoo olemasolu. Üldise piiratud pakkumise ja kõrge investeerimishuvi taustal on investorite huvi kandunud Tallinna kõrval ka teistesse linnadesse.

Suurenenud investeerimishuvi on seadnud surve alla rahavoogu genereerivate objektide tootlused, mis viib omakorda tõusule vastavate objektide hinnad.

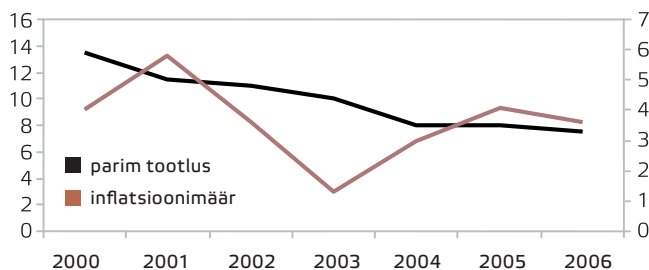
2006. aastal 2005. aastaga võrreldes niivõrd kaalukaid ja märkimisväärseid tehinguid tehtud ei ole. Samas on huvi atraktiivsete objektide vastu endiselt suur, mistõttu on ka kogukapitali tootlused endiselt suurusjärgus ca 7,5-8,5%. Eksisteerib ka selge surve nende jätkuvale alanemisele.

Samas tuleb toonitada, et senised tootlusnäitajad on suhteliselt suure diapasoniga, sõltudes mitmetest teguritest (s.h. näiteks üürilepingute struktuur ja kvaliteet ning kinnisvara seisukord). Investeerimiseks sobilike objektide likviidsus on kõrge, kuid samas peab see oma näitajatelt sobima teatud investeerimiskriteeriumitele.

Üldiselt iseloomustab täna kinnisvarainvesteeringute turusituatsiooni defitsiit kvaliteetsete investeerimisobjektide järele. Aktiivses pakkumises objekte sisuliselt ei ole ja seetõttu on investorid „sunnitud“ leppima kohati ka objektidega, mis oleks suurema pakkumise korral nende teiseks eelistuseks. Suhteliselt piiratud investeerimisturul tegutsevad täna Eestis mitmed ostuhuvilised, kellest märkimisväärsemad on:

- Eastern Europe Real Estate Investment Fund (LHV ja UusMaa kinnisvarabüroo),
- Baltic Property Trust (BPT Group),
- Explorer Property Fund (Arco Vara Grupp ja East Capital),
- Arco Vara Balti Kinnisvarafond (Arco Vara Grupp),
- Citycon,
- Evli Property Investments Baltic (Evli Group).

Parim tootlus (%) / inflatsioonimäär (%)



Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo, Statistikaamet

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

Tartu

Büroopinnad

Tuntuimas ja suurimas büroohoones Emajõe ärikeskuses on vabasid pindu pakkumises kokku ca 232 m² (seisuga juuni 2006) ja netoüürimäär on püsinud eelmise aasta teise poolega samal tasemel, ent on madalam kui aastal 2004. Kui detsembril 2004 oli üür hinnatase keskmiselt 200 kr/m² ja vakantsus ca 14 %, siis hetkel on üürihinnaks ca 185 kr/m² ja vakantsus vaid ca 4 %. Vakantsus on võrreldes detsembriga 2005 langenud ca 1 % võrra.

Üldiselt ei ole büroopindade üürimäärades ja ka vakantsuses olulisi muutusi esimese poolaasta jooksul toimunud. Kuigi vähesel määral on juurde tulnud uusi pindasid (peaasjalikult uute korterelamute esimestel korrustel), on vakantsus ja üürimäärad püsinud stabiilsena.

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

PROGNOOS

Nõudlus peaks lähiajal püsima muutumatuna ja kuna büroopindu eriti juurde ei tule, siis põhilised näitajad

Büroopindade netoüürimäärasid valitud hoonetes (seisuga juuni 2006)

Kontorihoone	Kvaliteediklass	Netoüüri määr (kr/m ² /kuus)
Emajõe Ärikeskus	A+	185
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	150

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tartu osakond

nagu rent ja vakantsus, eeldatavasti lähiajal ei muutu. Nõudlus on pigem büroopindade ostuks, mistõttu tõusevad hoopis müügiks pakutavate büroopindade hinnad. Kuna müügihinnad büroopindadel on tõusnud ja üsna võrreldavalt korterite hindadega ning üürimäärad püsinud stabiilsena, siis on büroopindade tootlus (hetkel keskmiselt ca 10 %) järkjärgult vähenenud ja ilmselt võib veelgi väheneda.

Kaubanduspinnad

Käesoleva aasta esimese poolel lisandus Tartusse suurematest kaubanduspindadest Turu tänava äärde Sepa turu juurdeehitus (ca 3000 m²) ja Ringtee lähisteel K- Rautakesko juurdeehitus, kus nüüdseks on suurenenud müügipind ca poole võrra (kokku ca 16 000 m²-ni). Üürimäärad ja vakantsus kaubanduspindadel on püsinud viimasel poolaastal muutumatuna.

Kaubanduspindadest on suurimad netoüürimäärad seega jätkuvalt 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, uutel ja kaasaegsetel pindadel ka kuni 120 kr/m²/kuus.

PROGNOOS

Ehitus- ja arendustegevus kaubanduspindade turul püsib endiselt aktiivsena. Kaubanduspindade ehitus käib väga aktiivselt Ringtee ääres, kuhu teisel poolaastal peaks valmima Wolkswagen autode uus müügi- ja hooldussalong (suurusega ca 2300 m²), samuti näiteks ka FEB sanitaartechnika müügihoone (Viljandi ringtee lähedusse). Annelinna Jaama tänavale planeerib Selver rajada järjekordse kaupluse (suurusega ca 1400 m²) aasta lõpuks. Seega kaubanduspindasid lisandub juurde jätkuvalt, samas ei prognoosi üürhindade ega vakantsuse märkimisväärset muutumist.

Tartu suuremad kaubanduskeskused ja netoüürid (seisuga juuni 2006)

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 on samuti üürihinnad püsivad paigal ja endiselt on pakkumises valdavalt keskmises ja halvas seisukorras pinnad. Selliste pindade ruutmeetri hinnad on soojustamata viil- ja kaarhallide puhul keskmiselt 10 - 20 kr/m²/kuus ning heas korras, soojustatud ja kapitaalsemate lao- ja tootmispindade puhul kuni 45 kr/m²/kuus. Sellises hinnavaheemikus on praegusel hetkel turul kerge ülepakkumine.

Nõutavamad tänavad on Turu, Ringtee, Riia tänava lõpp ja Aardla tänav (endine Autovedude piirkond), Ropka Tööstusrajoon, pisut vähemnõutud on 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 (3143 – 23 348 m²) on 2006. aasta juuni seisuga broneeritud 1 ja müüdüd 15 krundi. Kui detsembris 2005 olid kruntide hinnad Vahi tööstuspargis 175-225 kr/m², siis juunis 2006 on järelejäänud krundid pakkumises hinnaga 250 -275 kr/m².

Ülenurme tööstuspargi I etapi 26-st kõigi kommunikatsioonidega krundist (3659 – 9820 m²; hinnaga 250 – 275 kr/m²) on 2006. aasta juuniks müüdüd 10 ja broneeritud 3 krundi. Hetkel on sealsed krundid pakkumises hinnaga 350 – 400 kr/m².

PROGNOOS

Lao- ja tootmispindade ehitus käib suuremalt jaolt väljaspool linna, Vahi ja Ülenurme tööstuspargis. Samuti kerkib suur A. Le Coq logistikakeskus linna piirest välja Tähtvere valla territooriumile, Tallinna maantee lähedusse. Uusi pindasid ehitatakse endiselt vaid oma tarbeks. Lao- ja tootmispindade üürihinnad peaksid püsima muutumatuna.

Rakvere

Kontoripinnad

Kontoripindade üürihinnad ja vabade pindade osakaal on viimasel neljal aastal püsinud väiksemate muutustega samal tasemel. Valminud ärihoonetes pakkumisele tulevad kontoripinnad on turule toonud küll uue kvaliteedi, kuid suurendanud ka vabade pindade osakaalu. Äritegevuse kontsentreerumine Keskväljaku lähiümbrusesse jätkub.

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. Seni on vabadele pindadele toodud uusi ettevõtteid, asustatud ümber äärelinna üürnike või muudetud kasutusega jäänud pindade otstarvet.

Nõudluse ja pakkumise suurenemine ning üürihindade märkimisväärne muutumine lähiajal on vähe tõenäoline.

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

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

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

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

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinna kaubanduskeskused	A	150...400	↔
Kesklinnas	B	80...150	↔
Äärelinnas	A	50...75	↔
Äärelinnas	B	kuni 60	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Kaubandus-teeninduspinnad

Kaubanduspindade üürihinnad on viimase aasta jooksul püsinud suures osas muutumatuna.

Möödunud aastal valmisid mitmed uued kaubandushoonete uusehitused ja laiendused, suure osa nimetatud pindadest moodustasid kauplus-laod. Käesoleva aasta märksõnaks on Rakvere põhjapiirile kavandatud suuruselt Eesti kolmas kaubanduskeskus-Põhjakeskus, mille 37 500 m² pinnale on kavandatud kaubandus-teeninduspinnad ja jäähall. Samuti soovib Rakvere kesklinna lähedale kaupluse ehitada VP Marketi kaubanduskett.

PROGNOOS

Realiseeruv Põhjakeskuse ehitus toob siinsele kaubanduspindade turule eelkõige uusi kaubamärke ja kvaliteetkaupu, meelitades ostjaskonda kogu Viru- ja Järvamaa regioonist.

Vabade pindade osakaal kesklinna kaubanduspindadel muutub vähe, ka üürihindade osas püsib saavutatud stabiilsus.

Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres (seisuga juuni 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

Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade üürihindade osas püsib viimastel aastatel saavutatud stabiilsus. Väheste muutustega on ka nõudluse ja pakkumise struktuur.

Maakonnakeskuses ja selle lähiümbruses on ettevõtluseks sobivate tootmishoonete pakkumine küllalt piiratud, tootmiseks sobivad hooned on valdavalt intensiivses kasutuses. Üksikute pakkumisele tulnud lao- ja tootmishoonete müügihinnad on kujunenud küllalt kõrgeks ja liikumas tõusvas joones.

PROGNOOS

Arvestades asjaolu, et olemasolevad tootmishooned on intensiivses kasutuses ja müügipakkumisele jõuavad üksikud, tõusevad hall-tüüpi lao- ja tootmishoonete müügihinnad jätkuvalt. Arendustegevuse rõhuasetus jääb omakasutuseks vajalikele hoonetele ning aina kallineva tootmispinna omandamise asemel muutub otstarbekaks uue hoonestuse rajamine, mis omakorda suurendab nõudlust hoonestamata tootmismaa järele.

Hoonestamata ärimaa

Ärimaa ja potentsiaalse ärimaaga on müügitehinguid toimunud üksikuid, pakkumine peaaegu puudub. Tehingute vähesuse, suure ajalise nihke ning lubatud ehitusmahtude erinevuste tõttu varieeruvad tehinguhinnad sõltuvalt asukohast, olemasolevast hoonestusest (osaliselt suuremahulised kivikonstruktsioonil tootmishoonete lammutustööd) ja lubatud ehitusmahust vahemikus 700 - 2000 kr/m², üksikjuhtudel ka kuni 3000 kr/m². Hoonestamata tootmismaa osas on Rakvere linnas ja linna piiril pakkumisel üksikud krundid. Tehinguhinnad erinevad sõltuvalt asukohast, suuruselt, kommunikatsioonide olemasolust, juurdepääsust, sihtotstarbest ja ehitusõigusest ning krundi suuruselt, jäädes valdavalt vahemikku 40 – 80 kr/m², kohati ka kuni 250 kr/m². Ostuotsuse tegemisel saavad määravaks eelkõige vajaliku võimsusega kommunikatsioonide olemasolu, asend magistraalteede suhtes ning laienemisvõimalused tulevikus.

Jõhvi

Kontoripinnad

Kontoripindade turg on 2006. aasta I poolal püsunud suhteliselt muutumatuna. Olemasolevate pindade väike vakantsus võimaldab üürihindadel püsida stabiilsel tasemel ning üürileandjail ei ole vaja teha üürnikele üürihinna osas järeleandmisi.

Enam vajatakse ühest-kahest ruumist koosnevaid, põhikorrusel paiknevaid pindu, suurusega 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 juuni 2006) 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 müügipindade 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



Kaubanduspindade netoüürid Jõhvis (seisuga juuni 2006) kr/m²/kuus

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind	Trend
Kesklinna kaubanduskeskused	A	150...500	↔
Kesklinnas	B	130	↑
Kesklinnast eemal	A	60...70	↔
Kesklinnast eemal	B	Kuni 60	↔

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

tinginud vakantsete kaubanduspindade puudumise antud piirkonnas.

2006. aasta I poolaastal valmis kesklinnas uus kaubanduskeskus JEWE ja bussijaam (koos bussijaama osaga ca 11000 m²), alustatud on Jõhvi Kaubakeskuse II korruse juurdeehitust, AS Silberauto müügikeskuse ehitust Jaama tn. lõppu. Räägitud on ka muude pindade arendustegevusest, näiteks Jõhvi turu rekonstrueerimine, äri- ja elamukompleksi ehitamine Jõhvi Kontserdimaja lähedusse.

Enam nõutud on kaubandus- ja teeninduspinnad suurusega 30 - 70 m² ning 70- 150 m² müügipinda koos ladustamisvõimalusega. Suuremad müügipinnad on väiksema likviidsusega.

Lao- ja tootmispinnad

Jõhvi linnas on lao- ja tootmispinnad 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 elektrivõimsustega 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 ulatuvad hinnad kuni 60 kr/m²/kuus.

Likviidne on heas asukohas hoonestamata või amortiseerunud hoonestusega kommunikatsioonidega varustatud äri- ja tootmisotstarbeline maa. Logistiliselt ebasoodsas asukohas paiknevad



Lao- ja tootmispindade netoüürid Jõhvis (seisuga juuni 2006) 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

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. Prognoosime hoonestamata ärimaa hinnatõusu, mis võib kesklinnas vaba maa puudumise tõttu küündida kuni 1000 kr/m². Samuti jätkub areng Jõhvi Tööstuspargi territooriumile jäävas tootmispiirkonnas, Linda tn 15 paiknevate tootmis- ja laopindade piirkonnas ning Tartu mnt. alguse piirkonnas.

Narva

Äripinnad

Narva linna äripindade turg tervikuna on muutumas. 2006. aastal saavad valmis mitmed suured ärikeskused (enamuses kaubandus/teeninduspinnad, samuti büroopinnad) nagu kaubanduskeskus „Astri“ (avatud aprillis 2006), Arco Vara kaubandus/büroohoone, Rimi hüpermarket, kaubanduskeskus Rakvere tänaval. Veel mõne aasta eest puudusid Narva linnas suured ja kaasaegsed kaubanduskeskused ning kaubandus tegutses peamiselt väiksematel pindadel suvalistes kohtades (nt ümberehitatud esimese korruse korterid ja keldrid korterelamutes, nõukogudeaegsed kaubanduspinnad jne). Uueks trendiks on kaubanduse koondumine suurtesse kaubanduskeskustesse. Uute keskuste lisandumine avaldab mõju väiksematele pindadele, mille omanikud on sunnitud otsima uusi üürnike ning alandama või vähemalt mitte tõstma üürihindu. Tekkinud on olukord, kus mitteilurumi müügihind on ülimalt kõrge arvestades selle pinna üürihinda, seega majanduslikult kasulikum on üürida kui osta.

Üürihinnad ei ole 2006. aasta esimesel poolel palju muutunud:

Keskised äripindade üürihinnad Narvas (seisuga juuni 2006) kr/m²/kuus

Äripind	Üürihind
Kaubanduspind (vanemad)	100...250
Kaubanduspind (uus ja renoveeritud)	Kuni 500
Büroopinnad	50...150
Tootmispinnad	25...70
Laopinnad	15...50

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakond

Kaasaegsed laopinnad ja tootmispinnad pakkumises puuduvad.

Narva-Jõesuu linnas äripindade turg on olematu. Mitmed kaubandus/teeninduspinnad on omakasutuses, nõudlus üüripindade vastu puudub.

PROGNOOS

2006. aasta teisel poolel peavad valmima mitu uut kaubandus- ja bürookeskust erinevates linnaosades (s.h. ka Arco Vara poolt arendatav kaubandus/büroohoone Kerese tänaval). Samas suurim osa pindadest valmivates keskustes on juba broneeritud. Uute kaubanduskeskuste lisandumine mõjutab kindlasti vanemate ja ebasoodsa asukohaga äripindade atraktiivsuse mõningast langemist.

Pärnu

Kontoripinnad

Kontori – ja kaubanduspindade turul valitsenud vaikelule on järgnenud elavnemise periood. Viimastel aastatel ei valminud Pärnu linnas arendusprojektina ühtegi kontori – või ärihoonet, üksikud kaubandushooned ehitati omakasutuse eesmärgil (Suurejõe Selver, Citymarket jms.). Üürihinnad on viimastel aastatel püsinud muutumatuna. Nõudlus on suurenenud A+ ja A kvaliteediga pindade osas, millede vakants on väiksem kui ülejäänud kvaliteediga pindadel. Kui üldine vakants kontori – ja äripindadel on ca 10 %, C kvaliteediga pindadel ca 30 %, siis A+ pindade vakants on 5 %.

Käesoleval kevadel on hakatud ehitama või on projekteerimisel mitu uut ärihoonet:

- **Papiniidu tn. 5** ärilinnak, kuhu 2007. aastal valmivad üks ühekorruseline, üks neljakorruseline ja üks kaheksakorruseline hoone kokku üldpinnaga ca 16 000 m². Hoonete esimesel korrusel on kaubanduspinnad ning ülemistel korrustel bürood. Üürিতase on 120 – 200 kr/m², käesolevaks ajaks on üürilepingutega hõlmatud ca 25 % pindadest.
- **Papiniidu 22** kaubandushoone üldpinnaga ca 9 600 m². Neljakorruselise hoone kolmele korrusele on ette nähtud kaubanduspinnad ning ülemisele korrusele apartemendid.
- **Aida tn. 5** äri – ja kortermaja üldpinnaga 8 950 m². Hoone valmimistähtaeg on 2007. aasta. Kaheksakorruselise hoone I korrusel hakkavad paiknema kaubanduspinnad, ülemistel korrustel bürood ja korterid. Andmed üüri – ja müügihindade kohta puuduvad.

- **Aida tn. 8/ Lai tn. 3** äri – ja eluhoone, mille alumistel korrustel on kaubandus- ja büroopinnad, mis antakse üürile ning ülemistel korterid, mis müüakse. Müük ja üürile andmine algavad suvel, hinnatasemed on täpsustamisel.
- **Hommiku tn. 4** ärihoone ja elamu, mis valmib käesoleva aasta sügisel. Hoone I korrusel paiknevad äripinnad kokku üldpinnaga 180 m². Käesolevaks ajaks on kõik äripinnad müüdud hinnaga 50 000 kr/m².
- **Lao tn. 10 ja 12** ärihoone, kuhu 2007. aasta alguses valmivad 4 ühekorruselist ärihoonet kokku üldpinnaga 4 300 m². Äripindade müügihind ilma siseviimistluseta on 15 300 – 24 800 kr/m², broneeritud on 70 % pindadest.

Tootmis- ja laopinnad

Viimasel aastal on suurenenud nõudlus heas seisukorras tootmishoonete omandamise vastu, kuid müügis selliseid ei ole. Samuti on suurenenud nõudlus tehnovõrkudega varustatud tööstusmaa suhtes. Tööstushoonete üürihindades olulisi muudatusi ei toimunud.

Üle mitme aasta on Pärnu linnas teostamisel ka tööstuspindade arendusprojekt. 2006. aasta märtsis valmis Savi tn. 17 tööstushoone üldpinnaga 6 000 m². Hoone on jaotatud erineva suurusega boksideks. Puhasüür on 60 kr/m²/kuus, üürilepingutega on hõlmatud ca. 30 % pindadest. Kõige suurem on olnud huvi väiksemate, 200 m² suuruste pindade vastu.

Kontoripindade netoüürid Pärnus (seisuga juuni 2006) kr/m²/kuus

Kvaliteediklass	A+	A	B	C
Netoüüri keskmine vahemik	120...180	100...150	30...80	5...30

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Tootmis- ja laopindade netoüürid Pärnus (seisuga juuni 2006) kr/m²/kuus

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

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Pärnu osakond

Paide

Äripinnad

Kontori, kaubandus- ja teeninduspindade nõudlus on suur, samas aga pakkumine kasin. Üürihinnad jäävad sõltuvalt asukohast ja seisukorrast vahemikku 70-150 kr/m²/kuus.

Järvemaal paiknevad lao- ja tootmishooned enamjaolt väljakujunenud tootmispiirkondades (Paide, Türi, Mäo, Koeru, Imavere). Üldjuhul on tegemist suurte tootmiskomplekside ja ladudega, mis on nõukogude ajal ehitatud ja hiljem rekonstrueeritud. Järvemaal on viimastel aastatel nõudlus lao ja tootmispindade järele suurenenud. Valdavalt on huvilised ettevõtjad mujalt Eestist, kes soovivad tootmise üle tuua logistiliselt väga sobivasse piirkonda Kesk-Eestis. Nõudlus on kõige suurem just hea juurdepääsuga viil- ja kaarhall tüüpi hoonete osas. Tootmishooneid soovitakse enam osta, kui üürida. Suurim nõudlus valitseb laohoonete osas suurusega kuni 300 m². Meile teada olevad üürihinnad jäävad vahemikku 35-45 kr/m².

Koostajad

TALLINNA OSAKOND



Tõnu Luts

Hindamisosakonna juht



Margus Tinno

Kutseline äripindade hindaja



Urmas Kaasik

Kutseline hindaja

PÄRNU OSAKOND



Merle Siigla

Kutseline hindaja

HAAPSALU ESINDUS



Priidu Lember

Hindaja

SAAREMAA OSAKOND



Rain Kokk

Hindaja

PAIDE ESINDUS



Lea Kerma

Hindaja

VIRUMAA OSAKOND



Ingrid Rebane

Rakvere esindus
Kutseline hindaja



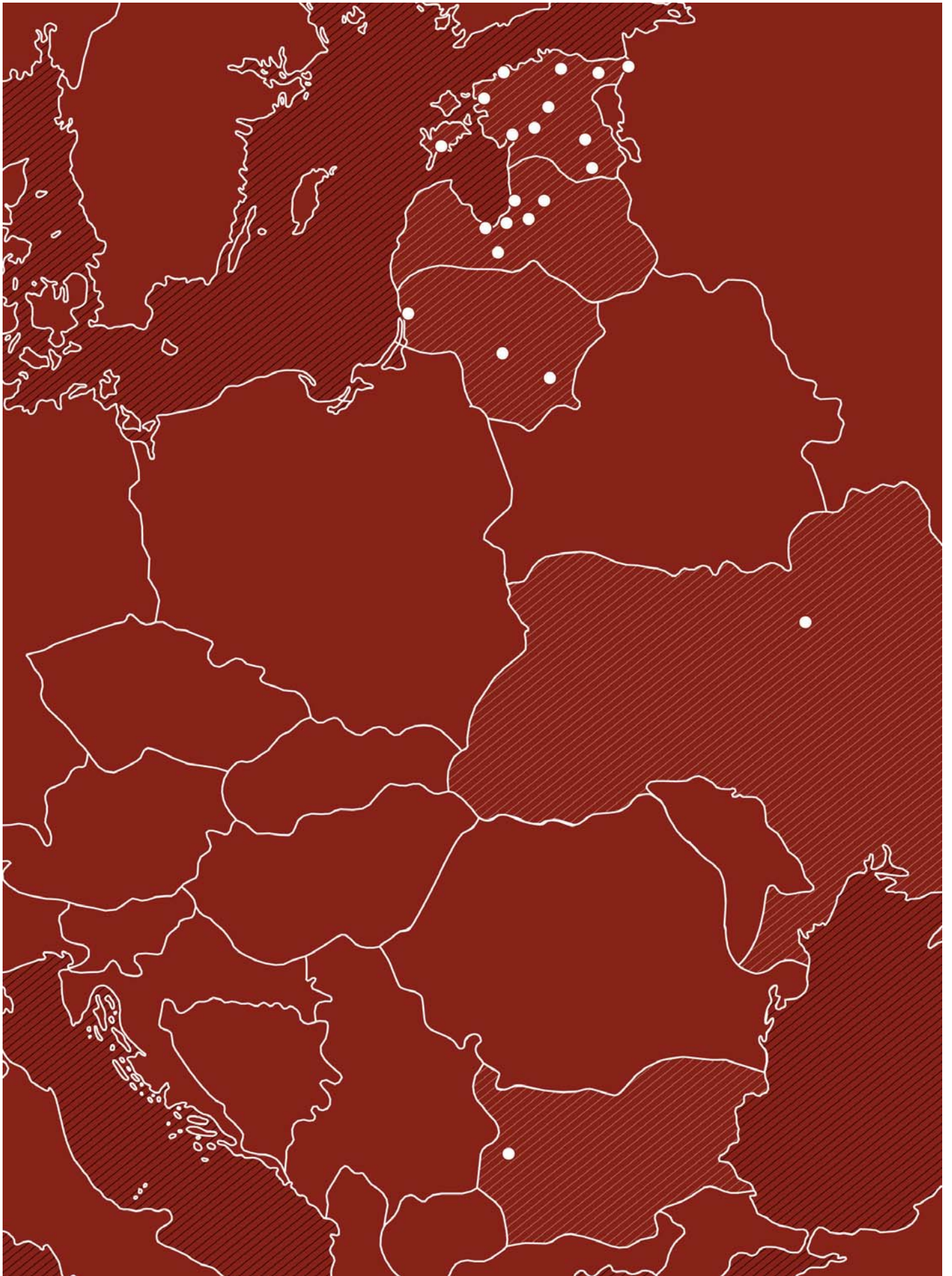
Rutt Kaasik

Jõhvi esindus
Kutseline hindaja



Sergei Surnin

Narva esindus
Hindaja



www.arcorealestate.com