



# Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2009

andmed seisuga nov-dets. 2009

# Sisukord

## 5 1. Makromajanduse näitajad (Eesti Pank)

## 8 2. Äripinnad

### 8 a. Harjumaa (Tallinn)

- 8 i. Kontoripinnad
- 11 ii. Kaubandus- teeninduspinnad
- 13 iii. Lao- ja tootmispinnad

### 14 b. Tartumaa (Tartu)

- 14 i. Kontoripinnad
- 15 ii. Kaubandus- ja teeninduspinnad
- 15 iii. Lao- ja tootmispinnad

### 16 c. Pärnumaa (Pärnu)

- 16 i. Kontoripinnad
- 17 ii. Kaubandus-teeninduspinnad
- 18 iii. Lao- ja tootmispinnad

### 18 d. Viljandimaa (Viljandi)

- 18 i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad
- 19 ii. Lao- ja tootmispinnad

### 20 e. Läänemaa (Haapsalu)

- 20 i. Kontori-, Kaubandus- , ja teeninduspinnad
- 21 ii. Lao- ja tootmispinnad

### 22 f. Järvamaa (Paide)

- 22 i. Kontori-, kaubandus- ja teeninduspinnad
- 22 ii. Lao- ja tootmispinnad

### 23 g. Lääne-Virumaa (Rakvere)

- 23 i. Kontori-, kaubandus- ja teeninduspinnad
- 24 ii. Lao- ja tootmispinnad

### 25 h. Ida-Virumaa (Jõhvi, Kohtla-Järve, Narva)

- 25 i. Kontoripinnad, kaubandus- ja teeninduspinnad
- 28 ii. Lao- tootmispinnad

## 30 3. Elamispinnad

### 30 a. Korterite turg (s.h. järelturg, arendusprojektid)

- 31 i. Harjumaa
- 34 ii. Tartumaa
- 36 iii. Pärnumaa
- 37 iv. Viljandimaa
- 38 v. Läänemaa
- 40 vi. Järvamaa
- 41 vii. Lääne-Virumaa
- 42 viii. Ida-Virumaa

<b>44</b>	<b>b. Eramute turg</b>
<b>44</b>	i. Harjumaa
<b>47</b>	ii. Tartumaa
<b>48</b>	iii. Pärnumaa
<b>49</b>	iv. Viljandimaa
<b>49</b>	v. Läänemaa
<b>50</b>	vi. Järvamaa
<b>51</b>	vii. Lääne-Virumaa
<b>52</b>	viii. Ida-Virumaa

## **53 4. Hoonestamata maa**

<b>53</b>	<b>a. Elamumaa</b>
<b>54</b>	i. Harjumaa
<b>57</b>	ii. Tartumaa
<b>58</b>	iii. Pärnumaa
<b>58</b>	iv. Viljandimaa
<b>59</b>	v. Lääne-Virumaa
<b>59</b>	vi. Läänemaa
<b>60</b>	<b>b. Äri- tootmismaa</b>
<b>60</b>	i. Harjumaa
<b>60</b>	ii. Tartumaa
<b>61</b>	iii. Pärnumaa
<b>61</b>	iv. Viljandimaa
<b>62</b>	v. Lääne-Virumaa
<b>62</b>	vi. Läänemaa

Käesolev turuülevaade on koostatud AS Arco Vara Kinnisvarabüroo poolt ning omab üksnes kinnisvaraturgu puudutava info jagamise eesmärki.

Kolmandatelt isikutelt ja avalikest allikatest pärinev viidatud informatsioon, mida olemasoleva turuülevaate koostamisel on kasutatud, on meie arvates usaldusväärne, kuid me ei garanteeri nende õigsust.

AS Arco Vara Kinnisvarabüroo või temaga seotud isikud ei võta endale vastutust käesoleva materjali või mõne selle osa kasutamisel tekkinud otsese või kaudse kahju korral.

---

# Turuülevaate koostajad

4



Tõnu Luts  
Hindamisosakonna juhataja  
Tallinn  
Tel: 515 9000  
tonu.luts@arcovara.ee



Jana Timm  
Äripindade hindaja  
Tallinn  
Tel: 512 8114  
jana.timm@arcovara.ee



Sergei Surnin  
Hindaja  
Tallinn  
Tel: 558 0810  
sergei.surnin@arcovara.ee



Urmas Kaasik  
Hindaja  
Tartu  
Tel: 511 9879  
urmas.kaasik@arcovara.ee



Eda Erissaar  
Hindaja  
Pärnu  
Tel: 525 0142  
eda.erissaar@arcovara.ee



Katrin Urma  
Hindaja  
Haapsalu  
Tel: 513 3518  
katrin.urma@arcovara.ee



Lea Kerma  
Hindaja  
Järvamaa  
Tel: 512 4236  
lea.kerma@arcovara.ee



Rutt Kaasik  
Hindaja  
Jõhvi/Narva'  
Tel: 551 2276  
rutt.kaasik@arcovara.ee



Ingrid Rebane  
Hindaja  
Rakvere  
Tel: 5341 5637  
ingrid.rebane@arcovara.ee



Karin Lapp  
Hindaja  
Viljandi  
Tel: 512 4565  
karin.lapp@arcovara.ee

# 1. Makromajanduse näitajad

(alus - Eesti Panga majanduskommentaari (15. detsember 2009))

Eesti majanduslanguse tempo on alates teisest kvartalist ootuspäraselt aeglustunud. Seejuures on kaupade ja teenuste väljaveo maksumus jäänud tasemele, mis kujunes välja peale maailmakaubanduse suurt langust 2008. aasta novembris. 2009. aastal väheneb sisemajanduse koguprodukt (SKP) Eesti Panga sügisprognosis järgi ligi 14%.

Tarbijahinnad on suvest saadik alanenud keskmiselt 0,2% kuus; novembris 2009 täitis Eesti Maastrichti inflatsioonikriteeriumi. Edaspidi sõltub inflatsiooni areng enim kütusehindade muutumisest maailmaturul ning kodumaistest maksumuudatustest.

Maksutulude laekumine vastab sügisprognosisle. Valitsus on seadnud kindlaks eesmärgiks hoida koondelarve puudujääk alla 3% SKP suhtes. Üha selgemini on ilmnenud esimesel poolaastal eelarvepositsiooni parandamiseks astutud sammude mõju - keskvalitsuse tulud on viimastel kuudel olnud kulumest suuremad. Aasta viimastel kuudel suurenevad eelarvetulud tänu riigiettevõtetest võetavatele dividendidele ja muule omanikutulule veelgi. Pikemas ettevaates aitab eelarvepositsiooni parandada valitsuse otsus tõsta 2010. aastal aktsiise.

Eesti Panga hinnangul täidab Eesti kevadel toimuva korralise hindamise ajal kõik Maastrichti kriteeriumid. Kooskõlas sügisprognosisega on paranenud Eesti välis- ja sisetulude tasakaal, ettevõtteid on nõudluse märgatava vähenemise tõttu kiirelt kärpinud tööjõukulused ning hindade mõõdukas alanemine on aidanud kaasa konkurentsivõime säilitamisele.

Finantsstabiilsust ohustavad riskid on 2009. aasta kevadega võrreldes vähenenud. Selle põhjuseks on rahvusvahelise likviidsuskeskkonna parem seis võrreldes poole aasta taguse perioodiga. Ühtlasi on alanenud Eesti finantssektori likviidsust ohustavad riskid ja mõningal määral paranenud ka rahvusvaheliste investorite riskihinnang meie finantssektorile. Likviidsus- ja rahastamisriske aitab edaspidi vähendada Eesti kindel liikumine euroalaga liitumise suunas.

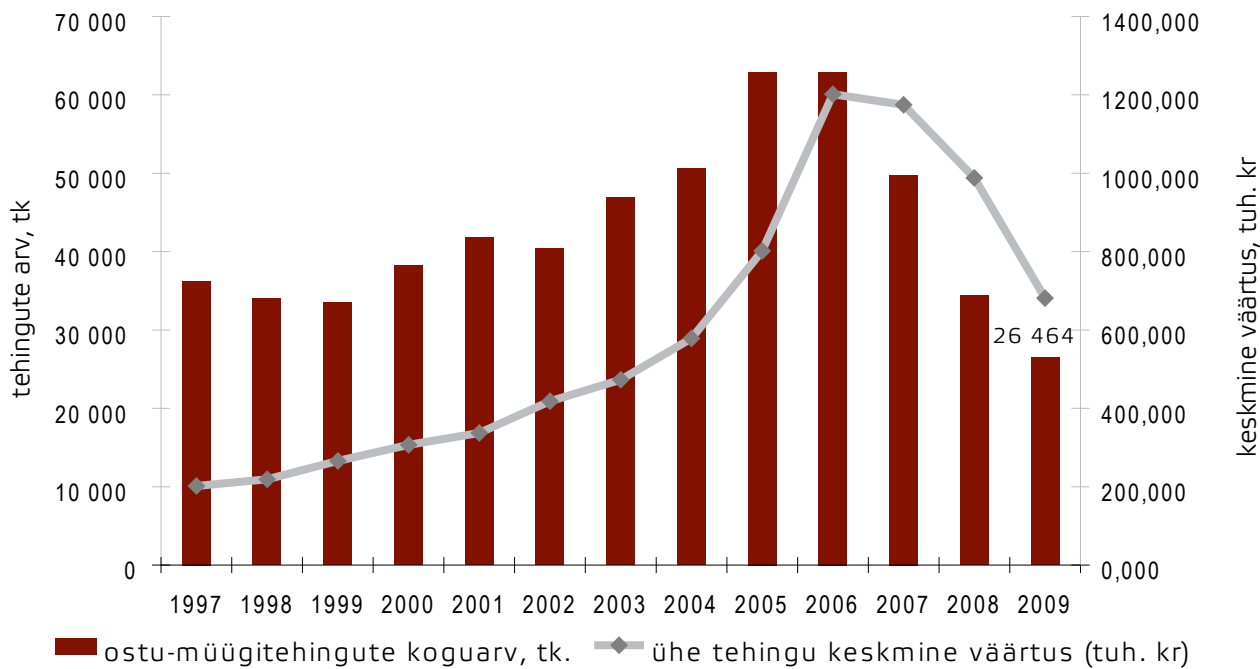
Arvestades, et baasintressimäärad on praegu väga madalad, ei ole laenuitingimused laenuvõtjate jaoks peamine põhjus, mis on pannud neid investeerimis- ja tarbimisotsuseid edasi lükkama. Sise- ja välismaine nõudlus on olnud tänavu väga nõrk, mistõttu ettevõtteid ja majapidamisi on tarbimist ja investeerimist piiranud ning kasutanud sisemisi reserve. Kui nõudlus paraneb, võib laenumahu kasvu oodata alles 2010. aasta teises pooles. Seda toetab võimalik laenumarginaalide alanemine.

Laenukahjumid on kasvanud kevadel kardetust vähem. Selle taga on laenuvõtjate ja pankade aktiivne probleemide ennetamine ja lahenduste otsimine, et laenumaksevõimet säilitada. Tõenäoliselt tipnes viivislaenude kuhjumine 2009. aastal ning edaspidi leiavad muutused aset märksa aeglasemas tempos. Lähiajal siiski kiiret laenukvaliteedi paranemist ei toimu, kuna eraisikute ja ettevõtete sissetulekute tase püsib madal. Realsektori maksevõime on endiselt see tegur, mis Eesti finantsstabiilsust kõige rohkem ohustab.

Üle 60 päeva maksetähtaega ületanud laenude osakaal jõuab kõrgpunkti, 8% tasemele 2010. aasta kevadel. Tõenäoliselt ei valmista aga prognoositav viivislaenude tase Eesti pangandussüsteemile probleeme, kuna lisaks kõrgele kapitaliseeritusele on pangad teinud piisavalt allahindlusi, tervelt kahe kolmandiku ulatuses probleemlaenude mahust. Allikas: Eesti Pank

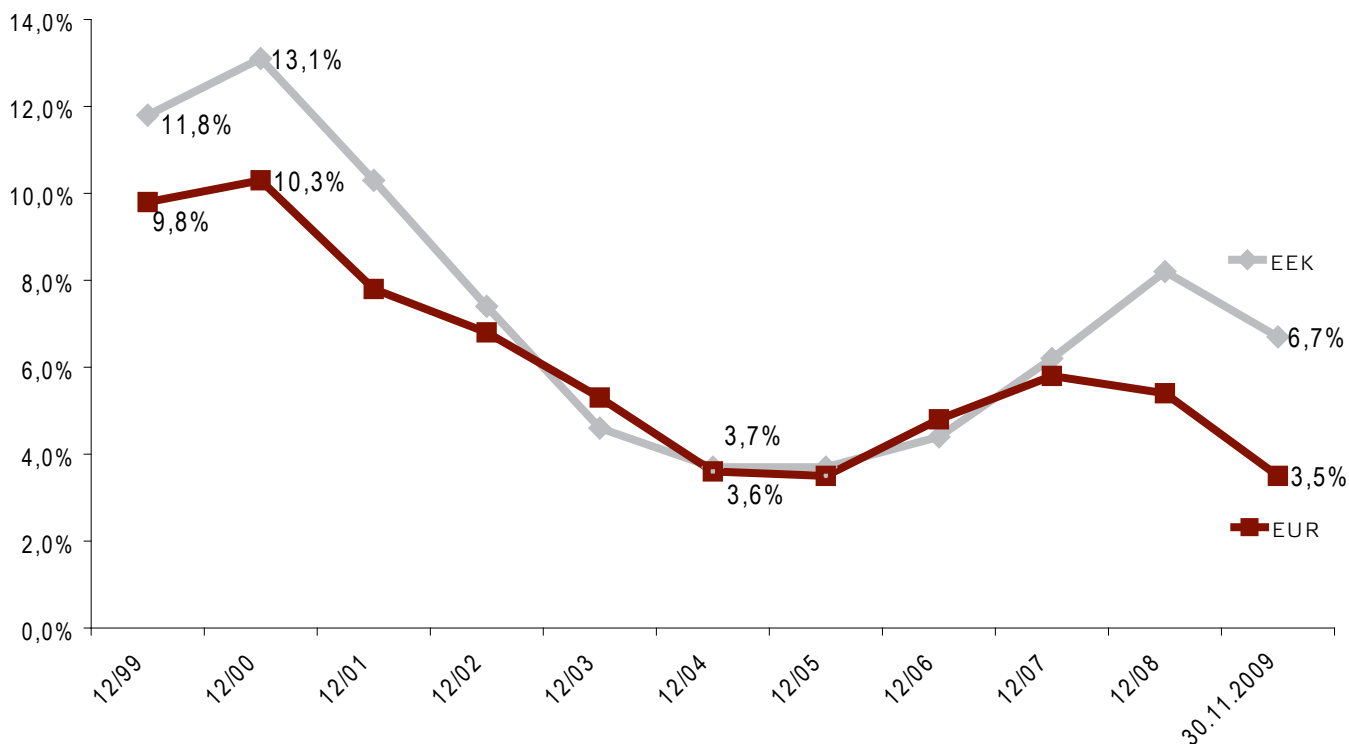
2009. aastal teostati Eestis ca 23% vähem kinnisvara ostu-müügitehinguid, kui 2008. aastal, aastaga teostati kokku 26 464 müügitehingut. Keskmised müügihinnad on olnud 2009. aasta jooksul tugevas langustrendis - kui 2008. aasta andmete põhjal kujunes keskmiseks ostu-müügitehingu maksumuseks Eestis 988 000 krooni, siis 2009. aasta andmete põhjal arvutatuna on see näitaja 681 000 krooni, vastavaks hinnalanguseks kujuneb arvutuslikult -31%. Keskmise ostu-müügitehingu hind on langenud 2004. aasta tasemele.

## Kinnisvara ostu-müügitehingute koguarvu ning keskmise väärtuse muutus Eestis:



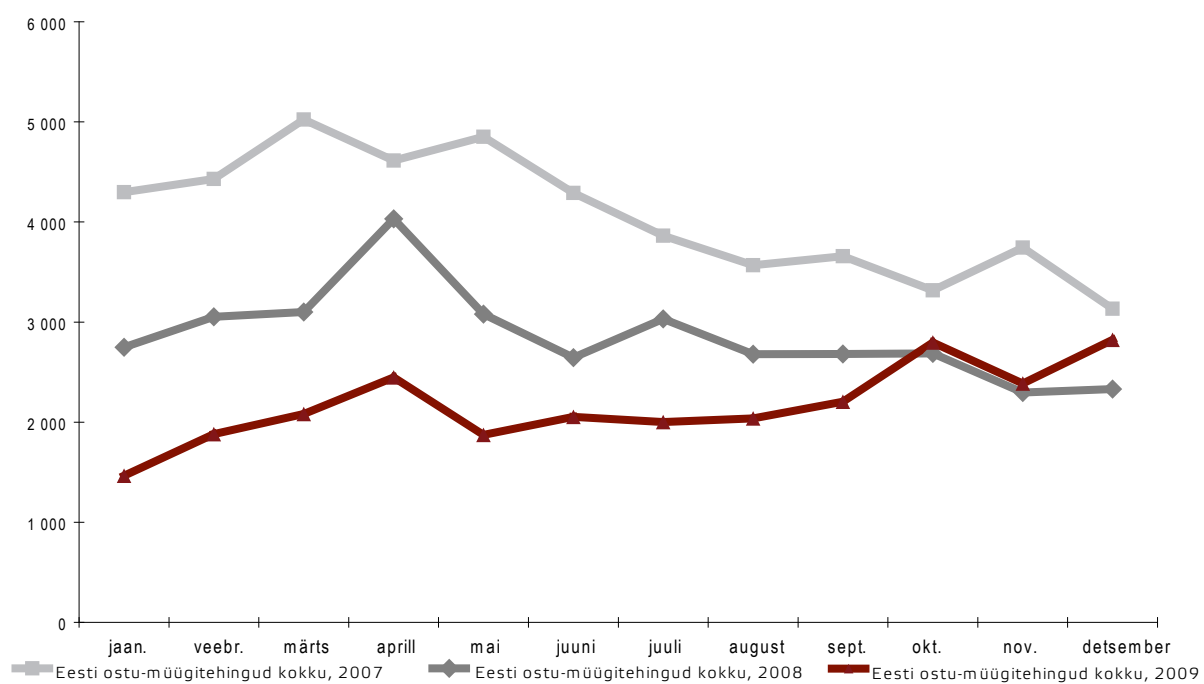
Allikas: Statistikaamet, Maa-ameti avaliku teenuse andmed (antud teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda)

## Eraisikutele antud laenude intressimäärad



Allikas: Eesti Pank

## Eestis teostatatud kinnisvara ostu-müügitehingute arvu muutus perioodil 2007 - 2009



Allikas: Maa-amet

## 2. Äripinnad

### Keskised netoüürihinnad kontoripindadel (kr/m<sup>2</sup> kuus) 2009. aastal

8

Piirkond	A klass	B klass
Tallinn	alates 120-140	ca 90
Tartu	60 - 90	40 - 80
Pärnu	120 - 130	50 - 80
Rakvere	100 - 250	50 - 120
Jõhvi	70 - 130	50 - 100
Narva	90 - 120	40 - 100
Kohtla-Järve	60 - 80	40 - 60
Haapsalu	100 - 200	50 - 120
Viljandi	180 - 200	100 - 150

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

### a. Harjumaa (Tallinn)

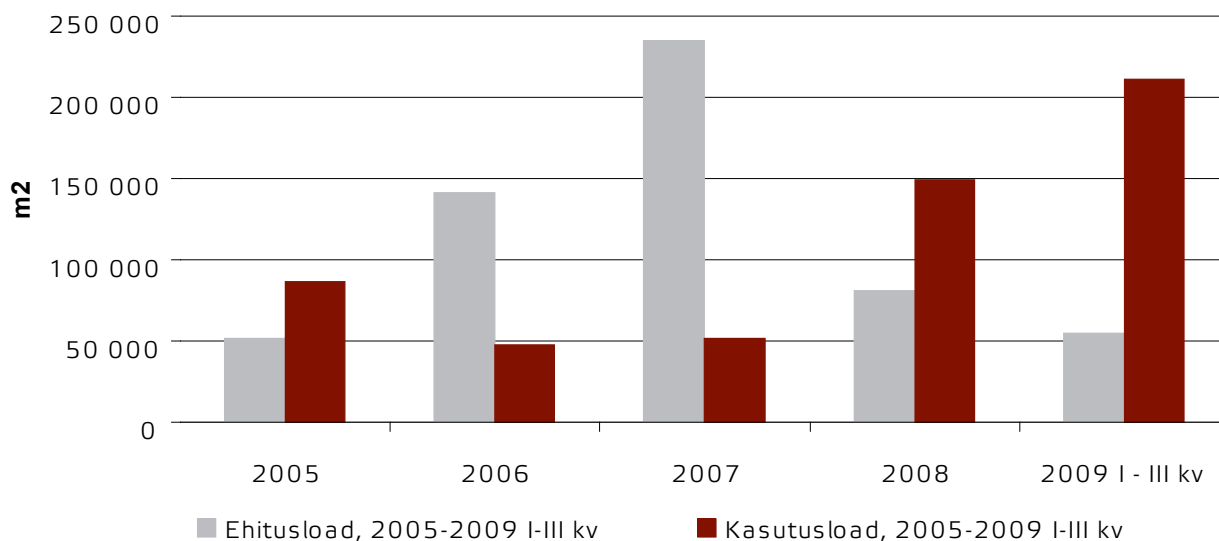
#### i. Kontoripinnad

2009. aasta esimese kolme kvartaliga on sarnaselt 2008. aastale kontoripindadele oluliselt enam väljastatud kasutuslube kui ehituslube. See on ka mõistetav, kuna 2006. ja 2007. aastal hüppelises mahus ehitusloa saanud kontoripinnad on valminud (või valmimas) ning võetakse vähemalt dokumentide kohaselt kasutusse. Kui uute ehituslubade väljastamine on langenud, siis 2008 aastal valmis ja sai kasutusloa 149 600 m<sup>2</sup> uut kontoripinda Tallinnas ning Harjumaal ja 2009 aasta esimeses kolmes kvartalis on vastav maht vastavalt Ehitisregistri statistikale olnud 210 900 m<sup>2</sup>. Seda on oluliselt enam, kui näiteks aastatel 2005 ja 2006, mil arendajate põhitähelepanu oli pööratud uute elamispiindade rajamisele. Ehk siis uute kontorihoonete valmimine on jäänud perioodi, mil sai hoogu majanduslangus ning on toimunud oluline nõudluse vähenemine uute kontoripindade järele.

Siiski ei kajasta Ehitisregistri statistika kahjuks eriti täpselt valminud kontorihoonete tegelikku mahtu – info täpsustamisel on selgunud, et kasutusluba on üsna paljudel juhtudel antud ühele hoonele mitmekordselt, st. hoone on kasutuslubade statistikas kajastatud oma mahuga mitmekordselt. Täpsustatud andmetel on 2009 aasta esimese kolme kvartaliga väljastatud kasutusluba Tallinnas ning Harjumaal kokku 123 050 m<sup>2</sup>-le uuele kontorihoonele.



### Kontoripindade uusehitus Harjumaal (s.h. Tallinnas)



9

Allikas: Ehitisregister

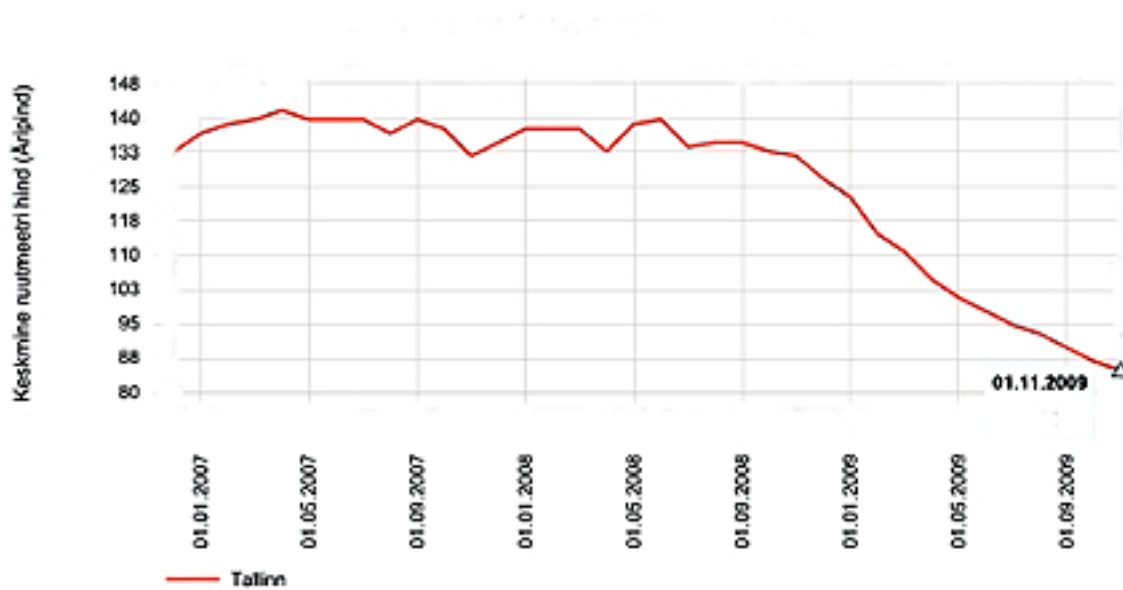
Seega on uue kontoripinna pakkumismahud viimase paari aasta jooksul oluliselt kasvanud ning potentsiaalsetel üürnikel on valikuvõimalused suured. Iseasi, kui palju on turule jäänud veel võimalikke üürnikke, kes uut pinda vajavad - selge on ka see, et käesoleva hetke majanduslanguse foonil ei vajata uut kontoripinda lisandunud mahus ning see on viinud vakantsuse suurenemisele ning alandanud kohati üsna drastiliselt keskmiseid üüritasemeid. Üsna paljud ettevõtted on olnud sunnitud oma tegevuse lõpetama või koomale tõmbama, mis samuti on kaasa toonud kasutatava pinna vähendamise või püütakse senine tegevus väiksemale pinnale ära mahutada, et optimeerida pinna üürimisega seotud kulusid.

Kontorihoonete omanikud ning üürnikud peavad sageli läbirääkimisi pinna edasise kasutamise tingimuste osas: ühelt poolt ei luba üürniku raskustesse sattunud majandustegevus enam seniselt jätkata kulutusi pinna üürimisele, teisalt on sõlmitud kehtiv üürileping, mis sageli näeb ette veel ka üürihinna iga-aastast indek-

seerimist (kasvu). Seega suurenevad käärid tasutavate ning turutasemele vastava üürihinna vahel veelgi ning üha enam muutub komplitseerituks adekvaatse üüritud prognoosimine lähitulevikku. Senised kindlana tundunud üürilepingud ei pruugi ajas jätkusuutlikud olla, mistõttu võib raskusi tekkida rahavoogu genereeriva kontoripinna üürituludel baseeruva väärtuse hindamisel.

Väga suurte raskustega on kulgenud osade uute äärelinnas paiknevate kontorihoonete täitmine üürnikega ning huvi nende hoonete vastu ei ole toonud ka pakutava üürihinna langetamine, mis tihti on turu arengut silmas pidades olnud liiga hiline. Üürihinnad on langenud kõigis piirkondades ning kohati sõlmitakse lepinguid, kus lähiajaks pakutakse üürileandja poolt üürihinna osas olulisi soodustusi ja muid tingimusi, mida hiljem, turuolukorra paranedes, uuesti üle vaadata soovitakse.

## Kinnisvaraportaalis City24.ee olevate Tallinna äripindade keskmise pakkumishinna muutust kajastab alljärgnev graafik:



Allikas: <http://spot.city24.ee>

## Valik 2009. aastal valminud kontorihoonetest

### Address

Pärnu mnt 141 (Delta Plaza)  
 Pärnu mnt 158 (Estconde II)  
 Tammsaare tee 49 (Tammsaare Ärimaja)  
 Viru Väljak 2 (Metro Plaza)  
 Vabaõhumuuseumi tee 3 (1 torn)  
 Sadama 5/7 (Tallinki büroohoone)  
 Liivalaia tn 45/47 (Nordea Maja)  
 Veerenni tn 24 (Baltika)  
 Lasnamäe tn 2 (RKAS)  
 Katusepapi tn 6  
 Kolde pst 65 (Politseihoone)  
 Rotermanni tn 3, 6, 8  
 Valukoja tn 22 (UPS Büroohoone- ja Sorteerimiskeskus)  
 Väike-Paala tn 1 (Alfa hoone)

### Hoone või büroopinna suletud netopind, m<sup>2</sup>

22 347,1  
 5 514,1  
 27 351  
 3 716,6  
 8 468,6  
 5 010,4  
 15 074,3  
 9 814,8  
 8 476,6  
 3 137,6  
 3 324,5  
 7 856,7  
 2 605,2  
 9 731,3 (ehitamisel)

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo, Ehitisregister

Büroopindade hinnad äärelinnas on langenud ning kohati on võimalik üürida uude hoonesse kontoripind hinnaga ca 90 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Südalinnas hakkavad bürooruumide hinnad tasemelt 120-140 kr/m<sup>2</sup>/kuus.

Paari kolme lähiaasta perspektiivis on oodata büroopindade turu stabiliseerumist ja kohandumist muutu-

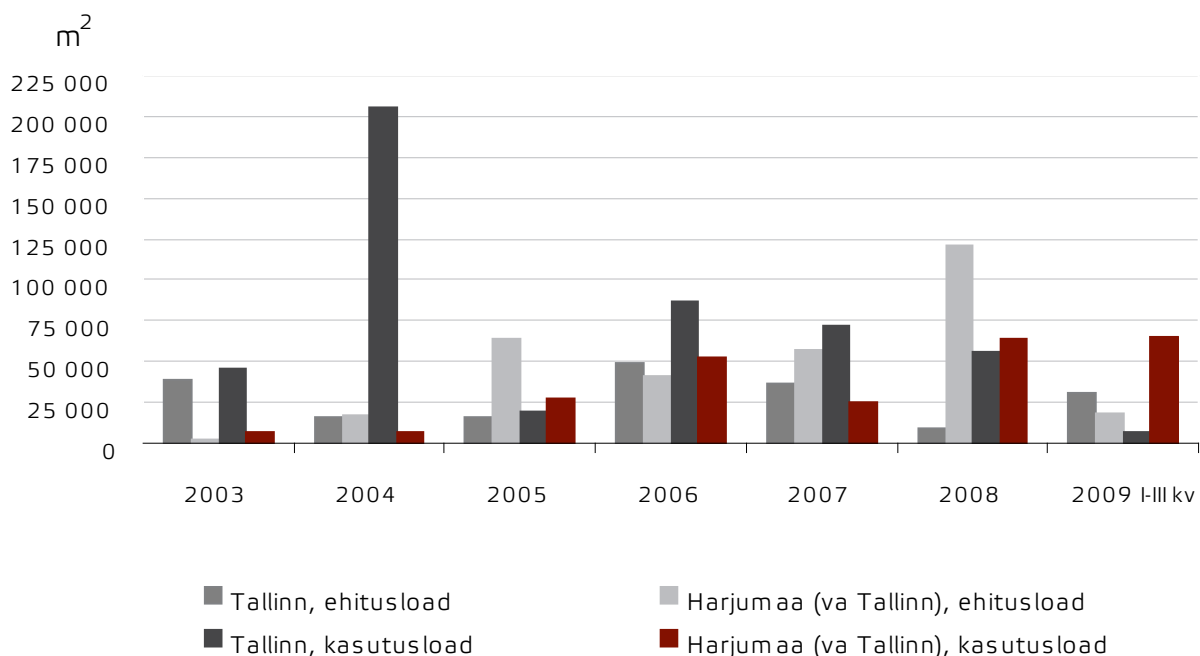
nud olukorraga. Ehitus- ja arendustegevus aeglustub või isegi peatub eelkõige finantseerimisvõimaluste puudumise ning olemasoleva väga suure pakkumismahu tõttu, eelkõige äärelinna piirkondades. Vabade pindade osakaalu ehk vakantsuse vähenemist ei ole lähiaastatel oodata, vastav näitaja on ilmselt otseselt seotud üldise majandusolukorra paranemisega.

## ii. Kaubandus- teeninduspinnad

2009. aasta sügisel avati uuenenud ja laiendatud Rocca al Mare kaubanduskeskus Haaberstis, mille käigus lisandus ca 33 000 m<sup>2</sup> kaasaegset kaubanduspinda. Sama aasta oktoobris valmis kesklinnas ka Solarise (Uus-Sakala) kaubandus- ja meelelahutuskeskus üldpinnaga kokku 43 000 m<sup>2</sup>. Ambitsioonikad plaanid on ka Mustakivi ja Laagna tee ristmikul asuval kaubandus- ja meelelahutuskompleksil Tähesaju City, mis

pürib Tallinna suurimaks kaubanduskeskuseks. 2009. aastal on keskusel planeeritud avada II arendusetapina järgmised 35 000 ruutmeetrit pinda ning 2010-2011 kolmanda etapina 30 000 ruutmeetrit äripinda. Tulevalt tihedast konkurentsist ning arvestades tänast turusituatsiooni, on varasemalt planeeritud Ülemiste keskuse laiendus ettevõtte juhtide poolt halvale majandusolukorrale viidates edasi lükatud.

### Väljastatud kaubanduspindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Tallinnas ja Harjumaal:



Kaubanduspindade turul on tervikuna toimumas korrektsioonid. Kuna kaubandussektoris on aastaid nõudlus ületanud pakkumist, siis on suuremad kaubanduskeskused töötanud juba pikemat aega sisuliselt 100%-se täituvuse juures. Tulenevalt majanduse hetkeseisust ning tarbimise ja läbimüükide järsust langusest (2009. aasta esimese kolme kvartaliga on Tallinna erinevate suuremate kaubanduskeskuste käive vähenenud võrreldes eelmise aastaga ca 20–30%) on ka suuremates kaubanduskeskustes astutud läbirääkimistesse üürihinna alandamiseks. Kuna kaubanduskeskuste omanikud on huvitatud vakantsuse hoidmisest minimaalsel tasemel, siis on üürihindades järeleandmisi tehtud, samas on järjest enam märgata ka väiksemate üürikuu vahetumist, kes ei suuda tänastes oludes toime tulla. Kuigi ankurüürikuudega on valdavalt sõlmitud pikaajalised ning tugevad lepingud, mis ei anna omanikele väga palju põhjust üürihinnas alla tulla, on kaubanduskeskuse jätkusuutlikkuse ja maine säilitamiseks teadaolevalt ka suuremate pindade puhul tehtud kokkulepped üüri ajutiseks alandamiseks (1-2 aastaks). Tulenevalt lisandunud konkurentsist on keskuste omanikud täna oluliselt paindlikumad kui veel aasta tagasi. Sarnaselt kontoripindade turuga on kaubanduspindade turg muutumas üürikuu turuks, kus omanikud peavad üürikuu hoidmise nimel olema paindlikumad nii hinna kui ka muude tingimuste osas. Samas on vaatamata üürihindade langusele mitmed kauplusteketid ja ka teenindusettevõtted üldise majanduslanguse foonil ja kulude kokkuhoiu eesmärgil sulgenud ja ka lähitulevikus sulgemas väiksema tootlikkusega kaupluseid ja teeninduspindu.

### **iii. Lao- ja tootmispinnad**

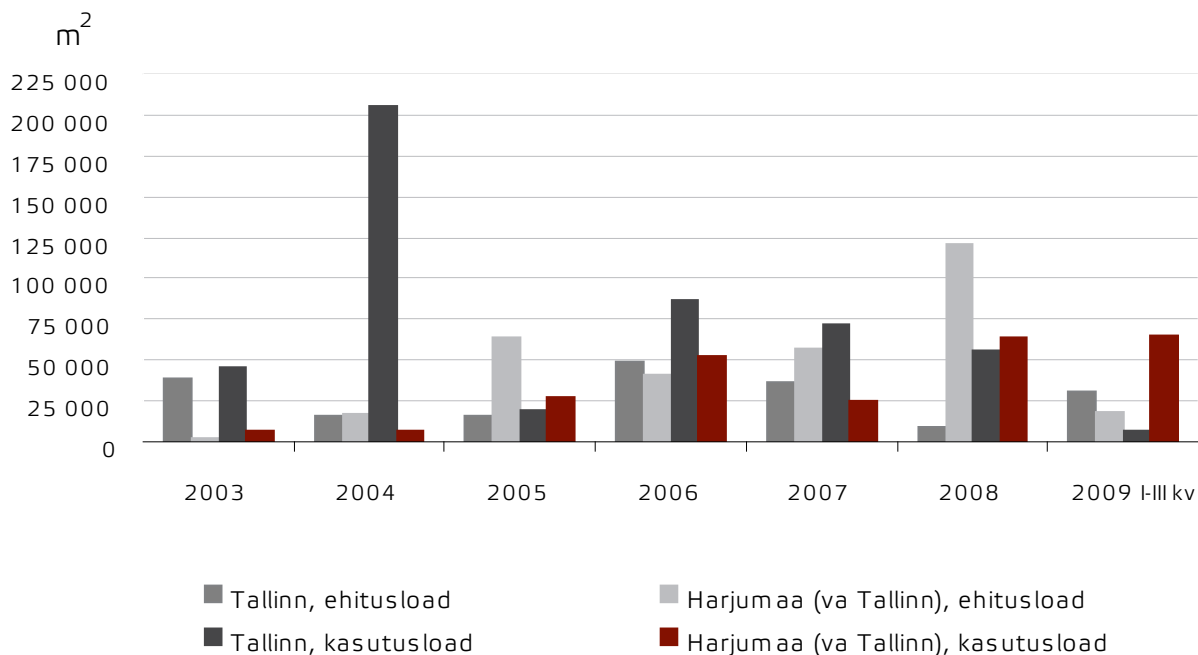
Uued ning kaasaegsed lao- ning tootmishooned on valminud peaaegselt täienenud valikuga tehnoparkidesse, kus on olemas ehitusküps krunt koos hoonetele vajaliku tehnovarustusega. Samuti vastavad tehnoparkidesse rajatud uued hooned valdavalt ka kõikidele kaasaja nõuetele: lisaks optimaalses mahus abiruumide (kontori- ja olmeruumid) olemasolule on pinnad reeglina varustatud ka kaasaegsete tehniliste võimalustega (kommunikatsioonid, laadimisplatvormid). Reeglina on rajatud uued pinnad ka hea kauba juurdepääsuga, avatud planeeringuga, mis vastavalt vajadusele võimaldab ka vaheseinte lisamist ja piisava töökõrgusega (ca 10-12 m). Lisaks moodustavad tehnoküladesse koondunud ettevõtted ka teatud sünergilist kooslust, kus erinevad ettevõtted oma tegevusaladega üksteist täiendavad.

Suuremates kaubanduskeskustes tekib nn mastaa-biefekt, mistõttu on suuremad keskused jätkusuutlikumad. Hetkel on vakantsuse olulist tõusu ning üürihindade alanemist kõige rohkem märgata kehvema asukohaga ja eraldi (nt. korterelamute I korrustel) paiknevate kaubandus- ja teeninduspindade puhul. Näiteks kesklinna piirkonnas vahetuvad korterelamute esimeste korruste äripindade üürikuud mõne kuu tagant, eelkõige on seda täheldada autoga kehvemini juurdepääsetavates kohtades, väiksemate toitlustusettevõtete ja ennekõike väikese kasumiga tegutsenud või kahjumit toonud ettevõtete puhul. Ka Vanalinnas on pakkumise lisandunud suhteliselt suur hulk väiksemaid äripindu. Eraldiseisvate tänavatasandi kaubanduspindade pakkumishindades on märgata olulist langust, üldise nõudluse puudumise tingimustes ja keerulise majandusolukorra tõttu on pinnad kohati pakkumises vaid igakuiste kõrvalkulude ehk nn. kommunaalmaksete eest.

Kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv. Tulenevalt langenud läbimüükidest ja käesoleval aastal turule lisandunud kaubanduspinnast teravneb veelgi keskuste vaheline konkurents, kuid eeldatavasti on selle tulemuseks eelkõige tarbija kui kliendi huvides tegutsemine. Kehvema kontseptsiooniga ning piirkondlike kaubanduskeskuste ja -pindade jaoks on järgnev aasta kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt.

Viimase pooleteise aasta jooksul on aga ehitustegevus oluliselt langenud, mida näitab ka väljastatud ehituslubade maht. Kui Tallinna ja Harjumaa lao- ja tootmispindade sektoris oli väljastatud ehituslubade maht aastatel 2005-2007 selges kasvutrendis, siis 2008. aastal jõudsid majanduslanguse mõjud ka antud kinnisvaraturusse: ehituslubade maht hakkas kahane-ma 2008. aastal ning on kahanenud jätkuvalt ka 2009 aastal. Tulenevalt keerulisest ja ebakindlast üldisest majandussituatsioonist on ettevõtete pinnavajadus reeglina vähenenud ning ehitamise asemel eelistatakse alternatiivina tootmisruume üürida.

## Väljastatud tootmis- ja laopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud (pindala) Tallinnas ja Harjumaal:



13

Allikas: Ehitisregister

Kui peamiselt on uusi lao- ja tootmispindu ehitatud omatarbeks, siis tulenevalt hetke majandusolukorrast on mitmed ettevõtted tootmist koondanud ning omakasutusest vabaks jäänud vakantsed pinnad on jõudnud üüriturule. Majanduslangusest tingituna on lao- ja tootmispindade pakkumine käesoleval aastal drastiliselt tõusnud, peamiselt on pakkumises Tallinna linnas asuvad erinevad renoveeritud ja renoveerimist vajavad

B ja C kvaliteedi pinnad, mis osaliselt või täielikult ei vasta kaasaja nõuetele. Antud pindade pakkumismahu ja vakantsuse tõus on osaliselt tingitud ka asjaolust, et pindade senised kasutajad on kolunud Tallinna linna lähedusse vastvalminud kaasaegsetele pindadele. Kuna lao- ja tootmispindade pakkumine ületab seega hetkel selgelt nõudlust, on oluliselt langenud pindade üürihinna kõikides kvaliteediklassides.

## Lao- ja tootmispindade netoüürimäärad Tallinna turupiirkonnas

### A klass

50 - 65 kr/m²/kuus

### B ja C klass

10 - 40 kr/m²/kuus

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Kui veel poolteist aastat tagasi ulatus tootmis- ja laopindade juurde kuuluvate olme- ja kontoripindade puhul netoüüri tiptase ca 120-135 kr/m<sup>2</sup>/kuus, siis tänaseks on muutunud majandusolukorra tõttu kontori- ja olme- pindade netoüürid langenud tootmis- ja laopindadega samale tasemele. Olme- ja kontoripinnad üuritakse välja koos tootmis- või laopindadega kui abiruumid, mis toetavad põhitegevust. Täna on nimetatud hinnalangust märgata eelkõige pakkumishindades, samas on sarnaselt äri- ja kaubanduspindade sektoriga tootmis- ja laopindade senised üürnikud astunud läbirääkimistesse kehtiva üürilepingukohase üürihinna alandamiseks.

Sarnaselt lao- ja tootmispindadega valitseb passiivsus ka tehnoparkide kruntide turul, kus olemasolev pakumine ületab oluliselt nõudlust. Mitmetes nn buumi- ajal alustatud tehnokülades on teede ja tehnovõrkude arendamine / ehitamine peatatud. Tehnovõrkudega va-

rustatud tootmismaa hinnad on Tallinna lähiümbruses viimase pooleteise aasta jooksul langenud vähemalt 50%, suurtel kommunikatsioonideta maatükkidel likviidsus tänases situatsioonis puudub.

Paari lähiaasta perspektiivis on oodata tootmis- ja laopindade turu stabiliseerumist ja kohandumist muutunud olukorraga. Ehitus- ja arendustegevus aeglustub või isegi peatub eelkõige finantseerimisvõimaluste puudumise tõttu. Säiliv uusarendus toimub eeldatavasti vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel omakäsituse tarbeks.

## b. Tartumaa (Tartu)

### i. Kontoripinnad

Büroopindade üürimäärad on 2009. aasta jooksul langenud ca 20-30%. Uusi büroopindasid lisandus Turu talle ehitatud hoones (ca 3300 m<sup>2</sup> netopinda) ja valdava osa selles hoones hõivas Swedbank. Netoüürihinna kesklinna lähiümbruse kontoripindadel on ca 70-130 kr/m<sup>2</sup>/kuus ja vakantsus keskmiselt 5-20%. Teistes linna piirkondades on kontoripindade netoüür keskmiselt vahemikus 45-70 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Büroode osas näikse suurim huvi olevat pinnavahemikus 25-60 m<sup>2</sup> (kuni 120 m<sup>2</sup>).

Majanduse üldisest nõrgenemisest tingituna püsib nõudlus väike, seega suure tõenäosusega püsib vakantsus suur ja ilmselt avaldab see survet edaspidigi üürhindadele.

### Tartu kontoripindade keskmised üürihinnad ja vakantsus:

Keskised üürihinnad	EEK/m <sup>2</sup> /kuus
A+ üürihinnad	80 - 180
A üürihinnad	60 - 90
B üürihinnad	40 - 80
Vakantsuse määr, %	~ 10 - 20

## ii. Kaubandus- ja teeninduspinnad

2009. a. esimese poolaasta suurim uus kaubanduspind Tartus valmis Riia ja Lembitu tn nurgale. Aadressil Lembitu tn 2 avas ukseid Konsum (snp 2938,6 m<sup>2</sup>). Rohkem uusi pindu esimesel poolaastal kaubanduspindade turule juurde ei ehitatud. Teisel poolaastal valmis Lõuna-keskuse laiendus. Suurimaks üürikuks selles laienduses on Rimi kaubanduskett, mis paikneb ca 8000 m<sup>2</sup>-l. Vakantsus on kaubanduspindade turul suurenenud, olles hetkel siiski hea asukohaga hoonetes endiselt suhteliselt madal (~5-10%), kehvema asukohaga pindade puhul aga juba ca 15-25%. Üürihinnad on nõudluse kahanedes samuti hakanud langema ja seda just kehvema asukohaga kaubanduspindadel. Suuremate pindade üürikuksid (nn ankurüürikuksid) kaubanduskeskustes on siiski valdavalt pidanud leppima kehtivates lepingutes toodud üürimääradega. Samas pisemate pindade üürikuksid on mõnes väiksemas kaubanduskeskuses jäi-ga hinnapoliitika tõttu ukseid sulgenud ja need pinnad on jäänud vakantseks. Valdavalt võib seega väita, et kaubanduskeskuste ankurüürikuks üüritasemed on püsinud viimase aasta jooksul praktiliselt muutumatutena, langetatud on üürihindu sellistes keskustes mõningatel pisematel pindadel (~ kuni 20-40%). Eraldi paiknevate (mitte kaubanduskeskustes asuvate) kaubanduspindade üüritasemed on kohati langenud pakkumisinfor põhjal rohkemgi (30 -50%).

## iii. Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turul on üürihinnad 2009. aastal langenud ca 20%. Üüripakkumises on heas ja väga heas seisukorras pinnad ruutmeetri hinnaga keskmiselt 40-70 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Rahuldavas korras laopindade pakkumishinnad on 25-40 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Lao- ja tootmispindade üüripakkumiste hulk on viimase aastaga suurenenud, mis näitab nõudluse vähenemist ka antud sektoris. Nõutavamad tänavad on jätkuvalt Turu, Ringtee ja Riia tänav lõpp, Ropka Tööstusrajoon, vähem Ravila tänav lõpp. Uusi lao- ja tootmispindu pakutakse müügiks ja üürile linnast väljas Tartu ja Ülenurme vallas ning selliste pindade üüripakkumised on 40-70 (80) kr/m<sup>2</sup>/kuus. Müügi-pakkumised on hetkel 6 000-7 500 kr/m<sup>2</sup>.

Kaubanduspindadest on suurimad netoüürimäärad suurtes kaubanduskeskustes ulatudes keskmiselt 100-300 kr/m<sup>2</sup>/kuus, uues kaubamajas, Taskus ja Lõuna-keskuses ka oluliselt kõrgemale. Mujal kesklinna piirkonnas on kaubanduspinnad netoüüri-ga 80-150 kr/m<sup>2</sup>/kuus ja kesklinnast kaugemal vahemikus 50-90 kr/m<sup>2</sup>/kuus, uutel ja kaasaegsetel pindadel ka kuni 110 kr/m<sup>2</sup>/kuus.

Ehitus- ja arendustegevus kaubanduspindade turul on muutunud passiivsemaks ning uusi projekte enam käivitatud pole. Kogu toimunud ehituse ja laiendamise taustal tundub kaubanduspindade turg olema küllastunud, samas on hinnad juba ka langenud ja vakantsus suurenenud ja ilmselt olulist üürihindade langust enam ei toimu, küll aga võib vakantsus pisut veelgi suurene-da. Tõenäoline on, et ankurüürikuks kehtivad üürilepin-gud jäävad siiski samale üüritasemele ning langus või tõus saab toimuma vastavalt lepingust tuleneva tarbijahinnaindeksi muutusest (olenevalt siis kas THI tõuseb või langeb).

Lao- ja tootmispindade ehitus on toimunud suuremalt jaolt linnast väljas, Vahi ja Ülenurme tööstus-pargis. Jähenenud majanduskeskkonnast tingituna peaksid Lao- ja tootmispindade üürihinnad lähiajal püsima samas suurusjärgus ja vakantsus samas suurenema.

## c. Pärnumaa (Pärnu)

### i. Kontoripinnad

Büroopindade turg Pärnus on väga väiksemahuline. Büroopindade vakantsus on tänasel päeval märkimisväärt, olenevalt ruumide kvaliteedist 5%-25%. Üüritasemed jäävad kesklinnas vahemikku 40-130 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Kui paar aastat tagasi püsisid üüritasemed stabiilsetena, siis viimasel aastal on tekkinud oluline surve hinnalangusele. Uue büroo- ja korterelamu „Hansaport“ valmimisega Aida tn. 5 tuli turule lisaks ca. 1 800 m<sup>2</sup> büroopinda. Küsitavad hinnatasemed on vahemikus 120-130 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Silla keskuse lisandumisega Papiniidu piirkonda on ka uute kontorite turg olnud ülepakkumisel ja pidevas hindade languses. Silla keskusesse on võimalik kontorit kuni 2009. aasta lõpuni üürida 0 määraga, üürniku kanda jääksid vaid kommunaalmaksud, kuid vaatamata sellele on osa kontoripindadest vakantsed. Rannapiirkonna (Mere pst., Ranna pst., Papli tn., Suvituse tn., A.H. Tammsaare pst. jne.) äripindade (st. kaubandus- või büroopinnad) üüritasemed jäävad renoveeritud I korruse pindade puhul vahemikku 90-110 kr/m<sup>2</sup>/kuus ning II-III korruse puhul 80-90 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Renoveerimata pindade puhul on üürihinna vahemik I korruse pindadel 70-80 kr/m<sup>2</sup>/kuus ning II-III korruse pindadel 50-60 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Üüritasemed erinevad objektiti peamiselt sõltudes tema asukohast, kvaliteedist (nii pinna kui ka üüriteenuse), logistilisest paiknemisest, suuruselt, parkimisvõimalustest ja muudest sarnasest teguritest.

Üürilevõtjate poolt on enam nõutud 30-50 m<sup>2</sup> suurune A või A+ kvaliteediga kontoripind kesklinnas, kus on hea autodega ligipääs ja parkimisvõimalused nii oma töötajatele kui ka klientidele. Mõningane huvi on ka B kvaliteediga kontoripindade osas, seda just alustavate firmade ning mitte klienditeenindusega tegutsevate ettevõtete hulgas. Praktiliselt puudub huvi C kvaliteediga ja endistes tootmishoonetes paiknevate kontorite järele, sellised seisavad suures osas tühjana.

Väljaspool südalinna on tekkinud suures mahus kaubandus-büroopinda Papiniidu äripiirkonda-endise Levadia territooriumile 6 ärihoonet kogupinnaga ca. 10 000 m<sup>2</sup>, Papiniidu 5 krundile 3 äri-üürihoonet kogupinnaga 17 000 m<sup>2</sup>. Arvestades turule paisatud suurest pindade hulgast, võib rääkida kindlasti turu küllastumisest, mis on tekitanud vakantsusest lähtuvalt mõningase hinnalanguse. Paljude pindade üürnikud on alustanud läbirääkimisi üürhindade langetamise osas.

Pärnumaa, Audru mõis



Pärnu, lao- ja tootmispind Parmu tänaval





## ii. Kaubandus-teeninduspinnad

Üldine turuaktiivsus äripindade turul on viimase pooleteise aasta jooksul oluliselt langenud. Müügiintensiivsus on vähenenud võrrelduna 2006. aastaga kuni 50%, üürihinnaskaala langus on olnud keskmiselt 15% aastas. Eriti on nii üüri- kui müügihinnad ja likviidsus langenud alates eelmise aasta sügisest.

Pärnu linna kaubanduskeskused on põhiliselt koondunud kahte piirkonda – kesklinna Pika tn. ja Pärnu jõe vahelisele alale ja Papiniidu ristmiku piirkonda. Mõlema piirkonna puhul on oluline areng toimunud just viimastel aastatel. Kesklinnas, Aida tn. 5 valmis kevadel 8-korruselise elu- ja ärihoone Pärnu Keskus. Hoone esimesel neljal korrusel paiknevad kaubanduspinnad, kokku 21 000 m<sup>2</sup>. Ülejäänud korrustel on korterid. Suvel valmis Port Artur 2 laiendus, kus olemasolevale 5 000 m<sup>2</sup>-le lisandus ligikaudu 11 600 m<sup>2</sup> kaubandus- ja teeninduspinda. Mõlema objekti puhul on arendajate sõnul hooned valdavalt kaetud üürilepingutega, üüritase on vahemikus 130-500 kr/m<sup>2</sup>/kuus (üksikud väikesed pinnad). Mõlema hoone puhul on osad pinnad vakantsed. Eelpool nimetatud 2 kaubanduskeskust on ka ainsad kaubanduspinnad, mis on 2009. aastal Pärnusse lisanud.

Papiniidu piirkonna näol on tegemist Pärnu suurima liiklussõlme ääres paikneva atraktiivse ja väljakujunenud äritsooniga. Küllaltki väikesel pindalal paikneb suur hulk kaubandus- ja äripindu. Läheduses asub Pärnu suurim korterelamupiirkond (Mai), samas tuleb suur hulk külastajaid ka teistest Pärnu piirkondadest, kuna ühendus ülejäänud linnaga on hea. Suurimaks tõmbenumbriks võib Papiniidu ärikvartalis pidada Pärnu suurimat kaubanduskeskust Kaubamajakat, kuid olulisteks kaubandusobjektideks on veel nt laienenud Papiniidu Ärikeskus, K-Rauta ehitustarvete kauplus.

Ajalooliselt väljakujunenud Pärnu peamine kaubandus- ja jalakäijate tänav – Rüütli, on oluliselt kaotanud oma tähtsust. Südalinna äärealadele jäävad kaubanduspinnad on muutumas teeninduspindadeks või on ka osaliselt vakantsed.

Kaubanduspindade üüritasemed on peamiselt järgmised: südalinna kaubanduskeskustes 130-280 kr/m<sup>2</sup>/kuus (sõltuvalt keskuse asukohast, üüripinna suuruselt ja hoonesisisest paiknemisest ka kohati kuni 500 kr/m<sup>2</sup>/kuus); südalinn (Rüütli tn. ja selle lähiümbrus) 100-190 kr/m<sup>2</sup>/kuus; suuremate või peamiste liikumis- ja liiklusvoogudega tänavate ääres 60-110 kr/m<sup>2</sup>/kuus; elamurajoonisisene kaubanduskeskus 120-170 kr/m<sup>2</sup>/kuus; Papiniidu ristmiku piirkond 70-200 kr/m<sup>2</sup>/kuus.

Lähtuvalt majanduse langustrendist on alanud üürnike surve üürihindade langusele, mistõttu hetkeseisukorra jätkudes võivad omanikud alustada ka olemasolevate üürilepingutega hõlmatud pindade üürihindade langetamist. Väiksemate pindade puhul on analoogsed näited juba olemas. Suuremate ankurüürnikega pindade puhul on valdavalt tegemist pikaajaliste fikseeritud üürimääradega lepingutega, mille puhul üürihindade langetamine ning ka lepingute ennetähtaegne lõpetamine ei ole omanike nõusolekuta võimalik. Seetõttu on suuremate kaubanduspindade üürihinnad käesoleval ajal püsinud muutumatuna.

Heas asukohas ja sissetöötatud kaubanduskeskuste puhul on täituvus hea. Halvema asukohaga, samuti ka elamurajoonisisestest kaubanduskeskustes on vakantsus alates kevad-suvest järsult suurenenud ning üürid on langenud ca. 20% võrreldes esialgse tasemega.

### iii. Lao- ja tootmispinnad

Pärnu laopindade turul on seisak. Üürilepinguid sõlmitakse äärmiselt vähe. Suurenenud on üüripindade pakkumine iga kvaliteediga pindade osas, kuid nõudlus puudub, vaatamata suhteliselt soodsatele üürihindadele. Mauri tehnikulas antakse laopindu üürile 0 määraga, kuid huvi puudub. Laohooned on koondunud Ehitajate teest põhja poole jäävale territooriumile, laohooned kombineeritult

kaubanduspindadega on levinud ka Papiniidu ristmiku piirkonnas. 2008. a. alguses toimus mõningane üürihindade tõus kvaliteetsetel laopindadel, mis käesolevaks ajaks on pöördunud langusele. Keskmise ja halva seisukorraga pindade üüritasemed on püsunud muutumatuks juba mitmeid aastaid.

### Üürihinnad Pärnu laopindadel (kr/m<sup>2</sup>/kuus) 2009. a. IV kvartalis

kvaliteediklass:	A	B	C
netoüüri keskmine vahemik	50-100	10-40	5-20

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

### d. Viljandimaa (Viljandi)

#### i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad

Viljandi linnas on 2009. a. kaubandus- ja teeninduspindade järgi nõudlus ning pakkumine madalad. Kaubandus- ja teeninduspiirkonnad asuvad peamiselt kesklinnas, selle lähiümbruses ja Viljandi linna ääres Leola tn. lõpus. Äärelinnas asuvad kaubanduskeskused ei toimi nii hästi kui kesklinnas asuvad ja ennast juba sisse töötanud kaubanduskeskused. Äärelinnas asuvates kaubanduskeskustes puuduvad head ankurüüriks, kes meelitaks kliente. 2009. aastal on paljud kauplused oma asukohta vahetatud ja liikunud paremates asukohtades asuvasse ja toimivasse kaubanduskeskustesse. Kuna üürihinnad on langenud, siis on 2009. a. turule lisandunud uusi üürileantavaid äripindu ja seetõttu on üürnikel valikuvõimalus suurem. Üürihinnad on sarnased kontoripindadega ehk ca 50-200 kr/m<sup>2</sup>. Kaubandus- ja teeninduspindu nõutakse rohkem suurematesse kaubanduskeskustesse (Centrum, Selver, Leola ärikeskus, Mulgi Market) ja Viljandi kesklinna piirkonda. Kuna üürnikud vahelduvad praeguses turuolukorras kiiresti, siis on üürileantavat pinda kõigis kaubandus-

keskustes pakkuda. Viljandi linnas pole oodatult „tööle“ hakanud 2008. a. ehitatud 2 suuremat ärihoonet - Home Gallery ja Unistari Ärimaja, kus vakantsus on üsna kõrge. Põhiliseks valikukriteeriumiks on hoone funktsionaalsus - eelistatakse kaubanduskeskusi, kus kaupleb mitu ettevõtet ja kus rahvas on harjunud käima. Üürilised leiab kaubandus- ja teeninduspindadele ca 6-9 kuuga. Nõutumad on kesklinna I korruse pinnad, kuid siiski on määrav ka üürihind. Raske on üürnikku leida II korrusel ja kõrgemal korrustel asuvatele äripindadele. Kaubandus- ja teeninduspindadele ostjaid on raske leida, äripindasid eelistatakse üürida.

## ii. Lao- ja tootmispinnad

Viljandi linnas ja maakonnas on 2009. a. lao- ja tootmispindade nõudlus ning pakkumine madalad, ostuhuvi praktiliselt puudub. Üürihinnad jäävad sõltuvalt asukohast ja seisukorrast Viljandi linnas vahemikku 20-40 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Nõutakse rohkem Viljandi äärelinnas ning linna lähedal asuvaid tootmis- ja laopindu. Enamasti soovitakse tootmis- ja laohooneid üürida, mitte osta. Üürihinnad maakonnas sõltuvad eelkõige asukohast ja hoone suuruselt ning seisukorrast ja jäävad vahemikku 10-30 kr/m<sup>2</sup>/kuus.

Viljandi linnas asuvad lao- ja tootmishooned peamiselt Kantreküla (Raua, Piiri ja Pärnu mnt. piirkond) ja Män-nimäe linnaosas ning paiknevad Viljandi linna ääres. Huvi on suurem logistiliselt hea asukohaga hoonetel. Kliente huvitab eelkõige juurdepääs ning sobiv funktsionaalsus. Maakonnas puuduvad sobiva funktsionaalsusega hooned, ettevõtted eelistaksid pikaajaliselt üürida neile sobilikku uut hoonet, millele aga para-ku puudub arendaja.

Müügiperioodid on viimastel aastatel pikenenud. Keskmise müügiperioodi on tootmis- ja laohoonetel Viljandi linnas ja maakonnas ca 2-3 aastat. Viljandi linnas jääb keskmine tootmis- ja laohoonete hind vahemikku 1-3 miljonit krooni e. ca 3000-10 000 kr/m<sup>2</sup>, maakonnas 300 000-1 500 000 krooni ehk ca 1000-3000 kr/m<sup>2</sup>, üksikud müügitehingud toimuvad kõrgema hinnaga. Tootmis- ja laohoonete hinnad on 2009. a. jooksul ca 10-20% langenud.

Likviidsed objektid lao- ja tootmissektoris on peamiselt suuremad lao- ja tootmishooned, mida saab lihtsalt kohandada sobivaks (vaheseintega vms). Mittelikviidsed on objektid, kus hoone planeeringu muutmine osutub raskeks, juurdepääsutingimused on halvad ja/või tehniliselt mitesobilikud ruumid.

19

Viljandi, kaubandus- ja teeninduspind uues Unistari majas



Viljandi, tootmispind Reinu teel



## e. Läänemaa (Haapsalu)

### i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad

20

Kui 2009. aasta I poolaasta oli võrreldav 2008. aastaga, kus äripindade arendus Haapsalu linnas oli pidurdunud, siis 2009. aasta II poolaastal alustati Haapsalu Kaubamaja laiendusega, endise Haapsalu Hotelli kokkuehitamisega. Haapsalu Kaubamaja juurdeehitus peaks valmima 2010. aasta 1. maiks, mille tulemusena lisandub ca 3 000 m<sup>2</sup> pinda. Peale kogu hoone renoveerimist on Kaubamaja kogupind kokku 13 610 m<sup>2</sup>, millest üüritavad äripinnad on 8 000 m<sup>2</sup>.

Päris uusi kaubanduskeskusi ja ärikeskusi 2008. aastal ja 2009 aastal Haapsalu linna ehitatud ei ole, viimane ärihoone valmis 2007. aastal Jaama tänavale kogupinnaga ca 1 340 m<sup>2</sup> (kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad).

Viimastel aastatel on toimunud kiire areng Uuemõisa alevikus. Suurematest kaubanduspindadest valmisid 2008. aastal Tallinna maantee äärde Bauhofi kauplus (ca 2 400 m<sup>2</sup>) ja Ehitajate tee äärde OÜ Tern Katustele kuuluv ärihoone, kaubandus-, teenindus-, lao- ja büroopindadega (ca 1 600 m<sup>2</sup>). Aasta varem 2007. aastal valmis Uuemõisa Kaubanduskeskus nn. „supermarket“ üldpinnaga 2 700 m<sup>2</sup>, mis on Läänemaal üks suurimaid tööstus- ja toiduainetekauplusi.

Viimased aastad planeeritud Läänemaa suurimaid kaubanduskeskusi „Rannarootsi keskus“ Haapsalu linna ja Uuemõisa aleviku piiril on samuti teoks saamas. Rannarootsi keskuse detailplaneering on kehtestatud ja alustatud on ehitustegevusega. Kaubanduskeskus peaks valmima 2010 aasta kevadeks, mille tulemusena lisandub esimese etapina ca 7 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda. Suurimaks üürikuks on AS Selver.

Kaubandus- ja teeninduspindadega ostu-müügitehinguid 2009. aastal Haapsalus ja Uuemõisa alevikus ei toimunud.

Ärihoonete müügipakkumisi Haapsalu linnas on väga vähe. Suur osa pakkumistest moodustavad renoveerimist vajavad hooned. Pakkumishinnad peatänaava ääres jäävad vahemikku ca 2,7–7,9 miljonit krooni, kõrvaltänavatel asuvate hoonete pakkumishinnad jäävad vahemikku ca 1,2–4 miljonit krooni.

Üürihindades on märgata olnud mõningat langust, eelkõige B- ja C-kvaliteediga üüripindade osas. A+ ja A kvaliteediga üüripindade hindades langust märgata ei ole olnud, nõudlus heal tasemel ja kaasaegsete äripindade (kvaliteediklass A+ ja A) osas püsib. Haapsalu linna kaubanduspindade kõige aktiivsem piirkond on kesklinn (tinglikult loetakse selleks Tallinna mnt, Lihula mnt, Posti ja Jaama tänav ristmikku). Haapsalu kaubanduskeskuse ümbruses äri- ja büroopindu napib, kui mõni pind vabaneb on kohe järgmine üürioline olemas.

Kui 2008. aastal oli Vanalinnas asuvate äri- ja büroopindade vastu klientidel huvi väike, siis 2009. aasta on näidanud, et kliendid on taas hakanud huvi tundma vanalinnas asuvate äripindade vastu. Mitmed tühjalt seisnud pinnad on leidnud uue üürikuks ja kasutuse.

Uuemõisa alevikus on üürihinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuna vaba kaubanduspinda on antud piirkonnas väga vähe, mistõttu on ka vakantsus suhteliselt madal. Enamus kaubanduspinnad on omanike omakasutuses.

Asukoht	Netoüür kr/m <sup>2</sup> /kuus
I korrus	80 – 200
II korrus	80 – 150
Vanalinn	50 - 100
Uuemõisa (uued)	80 - 110
Uuemõisa (vanemad)	40 - 60

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

### ii. Lao- ja tootmispinnad

Seoses Eesti majanduslangusega on vähenenud Lääne maakonnas nõudlus lao- ja tootmispindadele. Maaameti andmetel on 2009. aasta üheteist kuuga Lääne maakonnas tervikuna toimunud 17 hoonestatud tootmismaa ostu-müügitehingut. Müüdnud objektide keskmine hind oli 649 322 krooni (max 9 000 000 krooni, min 5 500 krooni) ja keskmine suurus 5 288 m<sup>2</sup>. Samas peab täheldama, et selline statistika ei ole väga usaldusväärne, kuna enamus tehinguid ei ole tehtud nn. vabaturu tingimustes (enamus tehinguid on teostatud omavahel seotud osapoolte vahel).

Vabal turul on müüdnud käesoleval aastal üksikud lao- ja tootmishooned. Tegemist on üldjuhul remontivajavate endiste laudahoonetega, mis on olnud enamasti kasutusel hoidlatena. Müügihinnad on keskmiselt olnud 250 000–350 000 krooni. Müüdnud on ka üksik töökojahoone Kullamaa vallas Liivi külas hinnaga 159 000 krooni (suurusega ca 1 500 m<sup>2</sup>). Suuri hoonete komplekse käesoleval aastal Läänemaal müüdnud ei ole.

Pakkumises objekte leidub, kuid ostuhuvilisi on väga vähe. Pakkumises on remontivajavad lao- ja tootmispinnad, mis asuvad endistes kolhoosikeskustes, keskmised pakkumishinnad on vahemikus 100 000–450 000 krooni. Suurte kinnistute, millel asuvad mitmed lao- ja tootmishooned (tööstuskompleksid), keskmised pakkumishinnad on vahemikus 2–7 mln krooni.

Müügiperioodid on viimastel aastatel samuti pikenenud. Keskmine müügiperiood on tootmis- ja laohoone- tel ca 2–3 aastat. Likviidsed objektid lao- ja tootmis- sektoris on peamiselt suuremad lao- ja tootmishooned, mida saab lihtsalt kohandada sobivaks (vaheseintega vms). Mittelikviidsed on objektid, kus hoone planeeringu muutmine osutub raskeks, juurdepääsutingimused on halvad ja/või tehniliselt mittesobilikud ruumid. Hind sõltub eelkõige asukohast, hoone seisukorrast ja suuruselt ning krundi suuruselt.

Ärihoone Haapsalu kesklinnas



Haapsalu, lao- ja tootmispind Uuemõisas



## f. Järvamaa (Paide)

### i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad

22

Kaubandus- ja kontoripindade pakkumine on Paide linnas käesoleval aastal suurenenud, seda on märgata kõige rohkem kaubanduskeskustes, kus on hakanud tekkima vakants ning selleks, et pindu täita, on omanikud nõus ka üürihinnasid langetama.

Kesklinna piirkonnas paiknevad kaubanduspinnad on valdavalt nõukogude ajal ehitatud ja 1990-ndail aastail rekonstrueeritud hooned, mis vastavad kvaliteediklassile B.

### ii. Lao- ja tootmispinnad

Järva maakonnas on lao- ja tootmishooned kontsentreerunud välja kujunenud tootmispiirkondadesse, suur osa hoonetest paikneb maakonnakeskuses Paides ja selle lähiümbruses (Mäo, Türi) aga ka mujal Järvemaal (Koeru, Imavere). Valdavalt asuvad sarnased kompleksid magistraalteede läheduses, kus on olemas vajaliku võimsusega kommunikatsioonid. Lao- ja tootmishoonete hinda määrab oluliselt asukoht, juurdepääs, hoonete konstruktsioon ja ruumilahendus, samuti maaeralduse suurus, kommunikatsioonide olemasolu ning laienemisvõimalus tulevikus.

Käesoleval 2009. a. on sarnaselt teiste kinnisvaraturu sektoritega lao- ja tootmispindade turul ostu-müügitehinguid teostatud vähe. Pakkumiste hulk on kasvav, müügiperioodid pikad ning nõudlus puudub. Üüripakkumises on heas seisukorras ja hea asukohaga pinnad (hinnaga 30-40 kr/m<sup>2</sup>/kuus), kuid nõudlus hetkel ka nende vastu puudub. Praegusest majandusolukorrast tingituna võivad lao- ja tootmispindade üürihinnad veelgi langeda ning vakantsus suureneda.

Nimetatud piirkonnas jääb kaubanduspindade üürihinna tase vahemikku 60-90 kr/m<sup>2</sup>/kuus (suuremates keskustes ulatuvad üksikute väikemate pindade üürihinnad kuni 300 kr/m<sup>2</sup>/kuus). Üürihinnad sõltuvad hoonesisest asukohast, käidavamate galeriide ääres paiknevate ning ülemiste korruste vähemkäidavate ruumide üüritase võib oluliselt erineda.

#### Potentsiaalsete üürihinnade ja ostjate eelistused:

- köetav ja valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 100 m<sup>2</sup>;
- valvesignalisatsiooniga varustatud ladu suurusega kuni 300 m<sup>2</sup>;
- tootmine koos laoga suurusega 400-500 m<sup>2</sup> koos kontoripinna või kaubanduspinna võimalusega (suurusega ca 5-100 m<sup>2</sup>)
- ladu koos tootmispinnaga suurusega 500-1000 m<sup>2</sup>

## g. Lääne-Virumaa (Rakvere)

### i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad

Rakvere kontoripindade osas on 2009. a. vabade pindade osakaal suurenenud. Mitmed ettevõtted on kulude optimeerimiseks kolinud väiksemale ja/või odavamale pinnale või üürivad samas asukohas endisest väiksemat pinda. Nõudluse langus ja pakkumise suurenemine on kaasa toonud üürihindade languse, mis on 2009. aasta jooksul olnud üldine. Vabade pindade osakaal on suurenenud igas kvaliteedis ja asukohas kontoripindade osas.

Kui aastaid 2007-2008 iseloomustas Rakveres aktiivne kaubanduspindade arendustegevus ja kahe aasta jooksul rajati Rakverre ca 45 000 m<sup>2</sup> uusi kaubanduspindasid, siis 2009. a. ei ole Rakverre ega selle lähiümbrusesse uusi pindasid lisandunud, samuti ei ole käimas ühtki vastavat arendusprojekti.

2007-2008. a. avatud kaubanduskeskuste täituvus 2009. a. lõpul on suhteliselt hea, vabade pindade osakaal on 5-10%. Siiski on osadel pindadel üürnike vahetumine olnud suur.

Uute kaubanduskeskuste avamine on kaasa toonud mitmete üürnike ümberpaiknemise kesklinnast äärelinna kaubanduskeskustesse, mis on suurendanud kesklinna kaubandushoonetes vabade pindade osakaalu. Eriti on kannatanud halvema funktsionaalsusega hoonetes, peamistest liiklussuundadest eemal või kõrgematel korrustel paiknevate pindade hõivatus.

Vabanenud pindadele uute üürnike leidmine on keeruline, seda ka uute kaubanduskeskuste osas. Üürileandjate konkurents on kaasa toonud mitmeid üürnike ümberpaiknemisi ning täna on üürileandjad sunnitud hõivatuse tagamiseks üüritingimuste osas enneolematuid järeleandmisi tegema (seda siiski vaid jätkusuutlike üürilevõtjate osas).

23

### Kaubanduspindade netoüürid Rakveres seisuga detsember 2009 (kr/m<sup>2</sup>/kuus)

Asukoht	Kvaliteediklass	Pindala	Netoüür	Trend
Kesklinn / kaubanduskeskused	A	kuni 100 m <sup>2</sup>	100 - 400	↓
Kesklinn / kaubanduskeskused	A	100 - 500 m <sup>2</sup>	80 - 250	↓
Kesklinn / kaubanduskeskused	A	alates 500 m <sup>2</sup>	80 - 200	↓
Kesklinn	B	-	80 - 200	↓
Äärelinn	B	-	50 - 75	↓

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Lähitulevikus nõudlus kontori- ja kaubandus-teeninduspindade järele ei kasva, tõenäoline on vakantsuse edasine suurenemine. Üürileandjate konkurents võimaldab paindlikke üürikokkuleppeid ning eeldada võib üüritasemete ühtlustumist ning mõningast üürihindade alane-mise jätkumist.

## ii. Lao- ja tootmispinnad

2009. a. iseloomustas lao- ja tootmispindade müügiturgu äärmiselt vähene tehinguaktiivsus, müügitehinguid teostati vaid üksikud. Aastat iseloomustas üüripinnal tegutsevate ettevõtete tegevuse koondamine väiksemale pinnale, samuti koondasid mitmed suurettevõtetud tegevuse suurematesse keskustesse ning sulgesid osa allüksusi. Mõned ettevõtted lõpetasid tegevuse.

Lao- ja tootmispindade üüriturul suurenes aasta jooksul vabade pindade osakaal ning kasvas üüripakkumiste hulk. Nii nagu teisteski ärikinnisvara sektorites, iseloomustas ka lao- ja tootmispindade üürihindasid alanemine. Ettevõtjad otsivad koos üürileandjatega viise raskete aegade üle elamiseks, mõnel juhul on üürileandjad olnud valmis ajutiselt pindade kasutamist aktsepteerima ka 0-üüriga.

Teisalt loob valitsev turusituatsioon võimalusi tugevatele ja jätkusuutlikele ettevõtetele, kes näevad praeguses turusituatsioonis võimalusi tootmisbaasi üürimise asemel see endale soetada. Nii näiteks müüdi 2009. a. septembris Kadrina alevikus 2003. a. rekonstrueeritud autoteeninduse hoonete ning rajatiste kompleks, mida kujundatakse ümber tootmisbaasiks.

### Lao- ja tootmispindade netoüürid Rakveres seisuga detsember 2009 (kr/m<sup>2</sup>/kuus)

Asukoht	Kvaliteediklass	Netoüür	Trend
Lao- ja tootmispinnad	B	20 - 60 kr/m <sup>2</sup>	↓
Lao- ja tootmispinnad	C	20 - 45 kr/m <sup>2</sup>	↓

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Rakvere, lao- ja tootmispind Narva tänaval



Arendusvõimalus Rakvere kesklinnas





## h. Ida-Virumaa (Jõhvi, Kohtla-Järve, Narva)

### i. Kontori-, kaubandus-, ja teeninduspinnad

25

#### Keskised äripindade üürihinnad Jõhvis (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Suurus	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinn	A	Kuni 100 m <sup>2</sup>	130-350
	A	100-500m <sup>2</sup>	100-250
	A	Üle 500 m <sup>2</sup>	100-160
	B	-	80-100
Äärelinn	B	-	50-70

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Jõhvis on äriliselt aktiivsem piirkond kesklinn ja kesklinna lähedane ala, kuhu on koondunud valdav osa uusi äripindasid. Viimase paari aasta jooksul on valminud uusi ärihooneid ka äärelinna piirkonda, Tallinn-Narva maantee äärde ja Tartu mnt algusesse, kus kauplejateks on ehitusmaterjalide ja aiakaupade, mööbli jne. firmad.

#### Keskised kontoripindade üürihinnad Jõhvis (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Suurus	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinn	A	Kuni 100 m <sup>2</sup>	90-130
	B	Kuni 100 m <sup>2</sup>	80-100
Äärelinn	A	Kuni 100 m <sup>2</sup>	70-90
	B	Kuni 100 m <sup>2</sup>	50-70

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Uutest kontoripindadest (puhtalt büroohooneid) on ehitusjärgus hoone Rakvere tänaval. Kontoripinnad paiknevad samuti rohkem kesklinnas ja selle lähedases alas nagu kaubanduspinnadki.

## Keskised äripindade üürihinnad Kohtla-Järvel (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Suurus	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinn	A	Kuni 100 m <sup>2</sup>	100-250
	A	100-500m <sup>2</sup>	100-120
	A	Üle 500 m <sup>2</sup>	80-110
	B	-	60-70
Äärelinn	B	-	40-60

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

## Keskised kontoripindade üürihinnad Kohtla-Järvel (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Suurus	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinn	A	Kuni 80 m <sup>2</sup>	70-80
	B	Kuni 80 m <sup>2</sup>	40-60
Äärelinn	A	Kuni 80 m <sup>2</sup>	60-70
	B	Kuni 80 m <sup>2</sup>	40-60

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Kohtla-Järve äripinnad on nii Järve kui ka Ahtme linnas osas koondunud valdavalt linnaosa keskusesse või siis Järve linnaosa puhul rohkem Jõhvi linna viiva ühendustee poolsesse ossa.

Kontoripinna üürihinda määravateks teguriteks on üüripinna suurus ja tehniline seisukord jms. Nõudlus üüripindade järele on madal. Uusi, turule juurdetulevaid kauplejaid-teenusepakkujaid on vähe.

## Keskised äripindade üürihinnad Narvas (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Suurus	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinn	A	Kuni 100 m <sup>2</sup>	120-360
	A	100-500m <sup>2</sup>	120-300
	A	Üle 500 m <sup>2</sup>	90-120
	B	-	70-100
Äärelinn	B	-	40-70

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Narvas on koondunud peamised kaubanduskeskused Tallinna mnt äärde ning kesklinnas asuva ringtee lähedusse. Väga palju väikeseid ja keskmise suurusega kaubanduspindasid paikneb Tallinna mnt, Puškini ja Kerese tn korrusmajade põhikorrustel. Selline olukord on ajalooliselt välja kujunenud, kus juba elamu planeerimise käigus põhikorrused reserveeriti teenindus- ja kaubanduspindade jaoks.

Üürihinnad on viimase aasta jooksul langenud, keskmiseks kesklinna (Peetri plats, Tallinna mnt, Kerese ja Puškini tn algus) piirkonnas asuva B klassi äri- ja büroopindade üürihinnaks sõltuvalt pinna suuruselt on 70-100 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Kõrgemad üürihinnad on nn. A+ klassi äripindadel, jäädes vahemikku 120-200 kr/m<sup>2</sup>/kuus, kohati kuni 360 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Kesklinnast eemal paiknevate A klassi pindade (Kangelaste, Tallinna mnt ja Kreenholmi tn äärne ala) üürihinnad jäävad vahemikku 70-100 kr/m<sup>2</sup>/kuus,

kohati kuni 200 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Keskmises seisukorras olevate pindade üürihinnad jäävad vahemikku 40-70 kr/m<sup>2</sup>/kuus, äärelinnas on see tase veelgi madalam - kuni 60 kr/m<sup>2</sup>/kuus. Reeglina on nõukogude ajal ehitatud hoonetes paiknevad II ja III korrusel pinnad oluliselt madalama üüritasemega kaasaegsetest kaubandus- ja büroopindadest ning kõige madalama hinnaga on keldri- ja soklikorruse üüripinnad (nõudlus nende järele praktiliselt puudub).

27

Keskmiised üürihinnad järgnevas tabeli kehtivad pindade puhul, mille suurus ei ületa 150 m<sup>2</sup>, suuremate pindade puhul sõltub üürihind paljuski omaniku ja üürniku vahelistest kokkulepetest. Kui üüripinna hulka jääb palju nn. üldkastutatavat pinda (koridorid, trepikojad, tualetid jne) võib kokkulepitav üürihind samuti olla madalam.

## Kontoripindade netoüürid Narvas (seisuga nov-dets 2009), kr/m<sup>2</sup>/kuus

Asukoht	Kvaliteet	Üür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinna I	B	70-100
Kesklinn	A, A+	90 -120
Kesklinna lähedal	B	60 -70
Kesklinnast eemal	B	40 -60

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Narva, tootmishoone Tigi tänaval



Kohtla-Järve, ärihoone Lõuna tänaval



## ii. Lao- ja tootmispinnad

Jõhvi linnas on tootmis- ja laopinnad kontsentreerunud nelja piirkonda: suurim asub linna idaosas raudtee ja Pargi tänava vahelisel alal, Kaare ja Tartu maantee vahelisel alal ja läänepoolne äärelinnas (Sompa poole suunduva raudtee ümbrus ning Sompa, Len-nuki ja Tammsaare tn äär), uus samalaadne piirkond on tekkinud endise piimakombinaadi territooriumile

nn. Linda keskusesse, kus paiknevad ka uusehitisena valminud laopinnad. Nõudlus ja pakkumine on enam-vähem tasakaalus.

28

### Keskised laopindade üürihinnad Jõhvis (nov-dets 2009)

Kvaliteet	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
A	60-80
B	30-40
C	5-20

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Kohtla-Järve laopinnad paiknevad valdavalt Järve linnaosas Ehitajate, Tehase ja Kauba tn ääres ja Järveküla tee alguses, osaliselt Järve külas ning Ahtme linnaosas Ahtme mnt äärde jäävas alas.

Nõudlus on madal, pakkumine ületab nõudlust.

### Keskised laopindade üürihinnad Kohtla- Järve (nov-dets 2009)

Asukoht	Kvaliteet	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
Järve linnaosa	B	5-15
	A	-
Ahtme linnaosa	B	5-10
	A	-

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Narva linna tootmis- ja laopindade ning äripindade turgu iseloomustavad hetkel väga kõrged pakkumishinnad, mis ületavad tegelikke tehinguhindasid ca kahekordselt. Nõudlus on väga madal ning ostuhuvilised on pigem ootepositsioonil. Ostu-müügitehinguid on toimunud minimaalselt, peamiselt väga heas asukohas olevate väiksemate kaubanduspindadega. Tootmispindade osakaal on ostu-müügitehingutes suhteliselt väi-

ke. Üüriturul ületab pakkumine nõudlust ning seetõttu on turul palju vabu üüripindasid. Põhjuseks üüripindade eest küsitav üüritase. Peamised laopindade piirkonnad jäävad Kreenholmi, Paemurru ja Kerese linnaossa (Kerese tn, Uusküla tn, Linda tn, Tiigi tn, Puuvilla tn, Kreenholmi tn jt) ning Elektriijaama tee ümbrusesse.

## Keskised laopindade üürihinnad Narvas (nov-dets 2009)

Kvaliteet	Netoüür (EEK/m <sup>2</sup> /kuus)
A	35-60
B	20-30
C	5-15

29

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Narva, Kerese keskus, büroohoone



Jüri tehnoпарк Tallinna lähedal



Tallinn, Laeva 2, planeeritav büroohoone



Tallinn, büroohoone Peterburi teel



### 3. Elamispinnad

#### a. Korterite turg (s.h. järelturg, arendusprojektid)

30

#### Korteriomandite tehingute arv, tükides

Aasta	Tallinn	Tartu	Pärnu	Jõhvi	Rakvere	Haap- salu	Viljandi	Narva	Paide	Kures- saare
2004	8 742	2 013	916	273	243	176	255	367	172	213
2005	13 104	2 668	1 433	257	306	253	321	627	185	210
2006	12 342	2 963	1 447	230	332	234	278	680	237	260
2007	9 912	2 091	919	205	256	246	235	600	162	209
2008	6 650	1 454	560	125	173	107	207	526	99	171
2009 (seisuga 08.12. 2009)	4 384	768	300	129	107	78	95	428	26	96
<b>Muutus 2008 / 2009</b>	-34%	-47%	-46%	3%	-38%	-27%	<b>-54%</b>	-19%	<b>-74%</b>	-44%

Allikas: Maa-amet

#### Keskmine pinnaühiku hind, kr/m<sup>2</sup>

Aasta	Tallinn	Tartu	Pärnu	Jõhvi	Rakvere	Haap- salu	Viljandi	Narva	Paide	Kuressaa- re
2004	11 535	8 430	9 456	1 167	4 503	4 955	4 315	2 871	2 351	7 385
2005	14 665	10 291	11 348	2 577	5 597	6 605	5 480	3 865	3 648	8 385
2006	21 929	16 465	17 161	5 530	10 392	10 083	10 658	8 674	6 432	12 852
2007	25 370	18 278	20 053	8 948	13 141	13 077	12 040	12 495	9 644	15 343
2008	21 766	17 313	17 713	7 375	11 962	12 331	11 088	10 596	8 862	14 872
2009 (seisuga 08.12. 2009)	13 622	11 667	11 637	4 132	6 732	7 867	8 750	4 969	4 804	9 090
<b>Muutus 2008 / 2009</b>	-37%	-33%	-34%	-44%	-44%	-36%	-21%	<b>-53%</b>	<b>-46%</b>	-39%

Allikas: Maa-amet

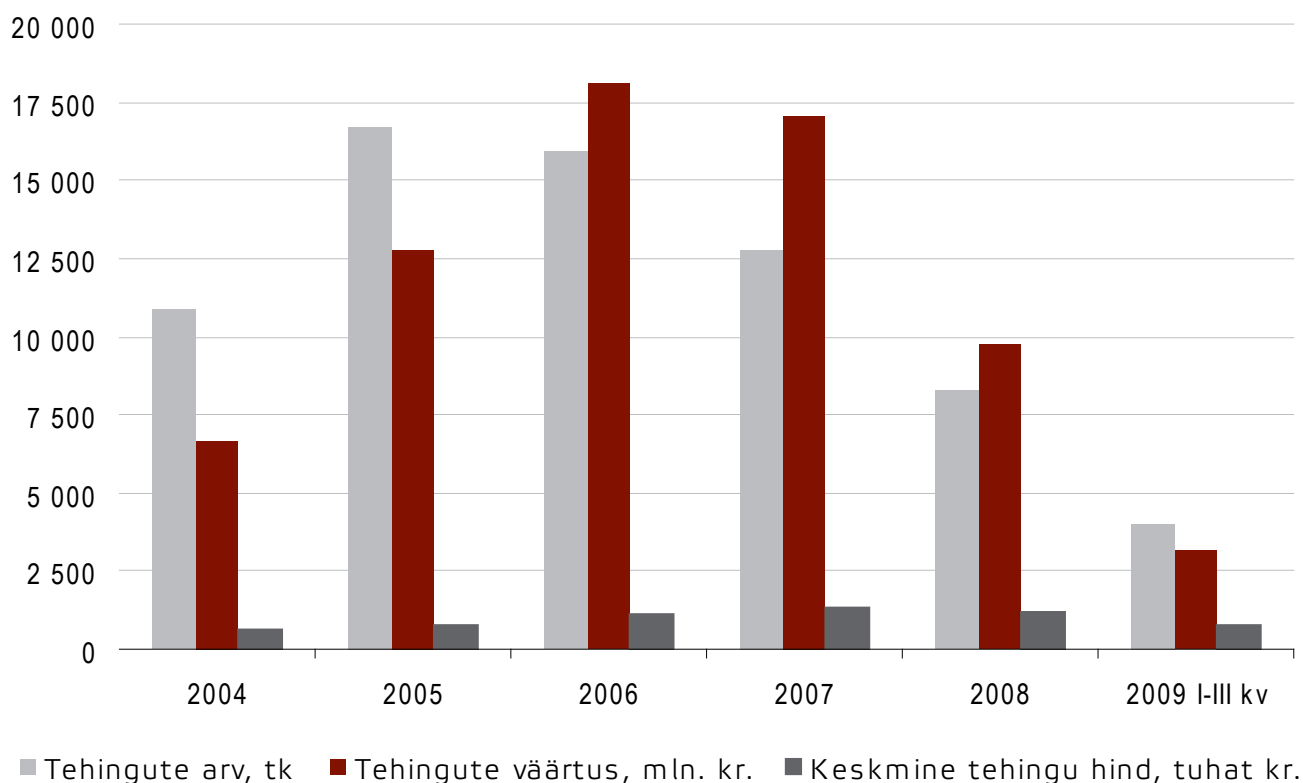
## i. Harjumaa

2009. aasta III kvartalis Harju maakonna korteriturul teostatud tehingute arv jätkuvalt tõusis. Samal ajal teostatud tehingute keskmine hind näitas jätkuvat langustrendi. 2009. aasta kolmanda kvartali jooksul oli Harju maakonnas teostatud kokku ca 1 630 korteriomandi tehingut, mis on ca 25% enam võrreldes käesoleva aasta teise kvartaliga ning ca 53% enam võrreldes 2009. aasta esimese kvartaliga. 2009. aasta kolmandas kvartalis Harju maakonna korteriturul teostatud tehingute kogumaht taastus eelmise aasta viimase kvartali tasemele, samas on see ikkagi ca 20% vähem võrreldes 2008. III kvartaliga.

2009. aasta III kvartalis Harju maakonnas korteriomanditega teostatud tehingute keskmiseks hinnaks kujunes ca 690 000 krooni ehk ca 15% vähem võrreldes käesoleva aasta teise kvartaliga ning ca 25% vähem võrreldes 2009. aasta I kvartaliga. Teisisõnu, kui Harju maakonna korteriturul aktiivsus hakkab taastuma 2008. aasta tasemele, siis korteriomandite hinnad on tagasi 2005. aasta alguses (korteriomandi keskmiseks hinnaks oli 2005. aasta I kvartalis ca 670 000 krooni ning 2005. aasta II kvartalis ca 720 000 krooni).

31

### Harju maakonna korteriomandite tehingute statistika (2004 – 2009 III kv)



Vaadates Tallinna linna korterituru 2009. aasta tehingudünaamikat kuude lõikes, võib märkida järjepidevat kasvu teostatud tehingute arvu osas (256-st tehingust aasta esimesel kuul 340 tehinguni aasta keskel ning 467 tehinguni septembrikuus). Risti vastupidi muutus korteriomanditega teostatud tehingute keskmine pinnahüügi hind: 16 342 kroonist aasta alguskuul 13 360 kroonini II kvartali viimasel kuul ning 12 247 kroonini septembrikuus. 2009. aasta kolme kvartaliga langes Tallinna korterite keskmine pinnahüügi hind võrreldes 2009. aasta esimese kuuga ca 25% ning võrreldes 2008. aasta viimase kuuga ca 35,5%.

Tallinna linnaosadest kõige enam on kortereid pakkumises Kesklinna linnaosas (City24 kinnisvaraportaalis septembrikuu lõpu seisuga ca 1360 pakkumist), teisel kohal Lasnamäe linnaosa (septembrikuu lõpu seisuga ca 860 pakkumist), seejärel Mustamäe linnaosa ning Põhja-Tallinn (septembrikuu seisuga ca 630–720 pakkumist), Haabersti linnaosas on septembrikuu lõpu seisuga olnud pakkumisel ca 440 korterit ning ülejäänud linnaosades ei ületanud pakkumiste arv 150-250 piiri. City24 kinnisvaraportaalis korterite pakkumiste arv vähenes järjepidevalt 2009. aasta suve algusest keskmiselt ca 200-300 tk ehk ca 3–5% kuus. Kokku oli City24 kinnisvaraportaalis 2009. aasta III kvartali lõpus pakkumises ca 5 430 Tallinna korterit ehk ca 31% vähem võrreldes 2009. aasta algusega. Pakkumiste arvu languse ning samal ajal teostatud tehingute arvu mõningase kasvu tõttu on käärid pakkumismahu ning teostatud tehingutemahu vahel mõnevõrra vähenenud.

Tallinnas paiknevate järelturu korterite müügihindad on olnud 2009. aasta algusest langustrendis. 2009. aasta kolmanda kvartali lõpuks on Tallinna suuremates linnaosades (Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti, Põhja-Tallinn ja Kesklinn) paiknevate järelturu korterite keskmised müügihindad kukkunud 30–40% võrreldes 2008. aasta lõpuga. Enim on 2009. aasta kolme kvartaliga hinnad kukkunud meie kasutada oleva statistika kohaselt Põhja-Tallinna ja Lasnamäe linnaosas (ca 40–45%), Kesklinna, Mustamäe ja Haabersti linnaosas langus on olnud mõnevõrra väiksem (ca 25-35%). Tallinna teistes linnaosades korteritega teostatud tehingute mahud on võrdlemisi väikesed, mistõttu kvartalipõhine statistika ei anna adekvaatset ülevaadet hindade muutusest (kohati oli märgata isegi hindade kasvu). Vaatamata statistilistele „üllatustele“, võib täheldada korterite hindade langust ka Tallinna väiksemates linnaosades. Üldise langustrendi taustal on tähelepanuväärne, et III kvartali jooksul ei ole Tallinna järelturu korterite keskmised pinnahüügi hinnad oluliselt muutunud pea kõikides linnaosades (hinnamuutus oli 0 lähedane, kohati oli isegi märgata hindade statistilist kasvu). Tõenäoliselt annab 2009. aasta viimane kvartal vastuse küsimusele, kas aasta kolmandas kvartalis toimunud hinnalanguse peatumine on märk hindade stabiliseerumisest ning tegemist on pikemaajalise trendiga, või on tegu vaid lühiajalise kõrvalehüppega pärast järsemat hindade langust 2008. aasta lõpus ja 2009. aasta esimesel poolel.



Tallinn, Kodukolde korterelamud Stroomi ranna lähistel



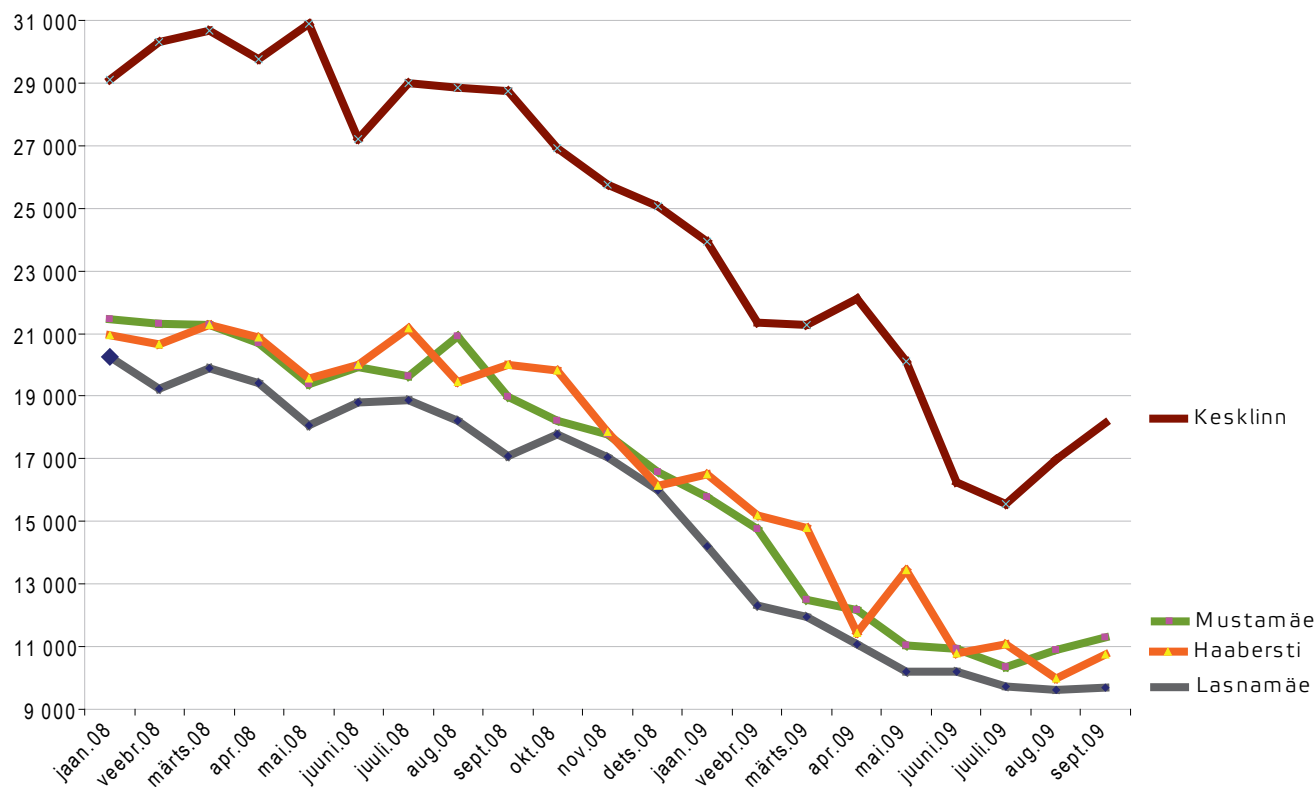
Tallinn, Pirita, Purde korterelamu



Korterite keskmised hinnad Tallinna Kesklinna linna-osa vanemates elamutes jäävad tavaliselt vahemikku 14 000 kuni 18 000 kr/m<sup>2</sup>, äärelinna vanemate korterite hinnad on vahemikus 8 000 kuni 12 000 kr/m<sup>2</sup>.

Uute korterite hinnavahekiud on vastavalt nende asukohale 16 000 kuni 25 000 kr/m<sup>2</sup> ning 12 000 kuni 18 000 kr/m<sup>2</sup>.

### Tallinna järelturu korterite hinnadünaamika perioodil (2007 – 2009 III kv), kr/m<sup>2</sup>



Allikas: Maa-Amet, Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

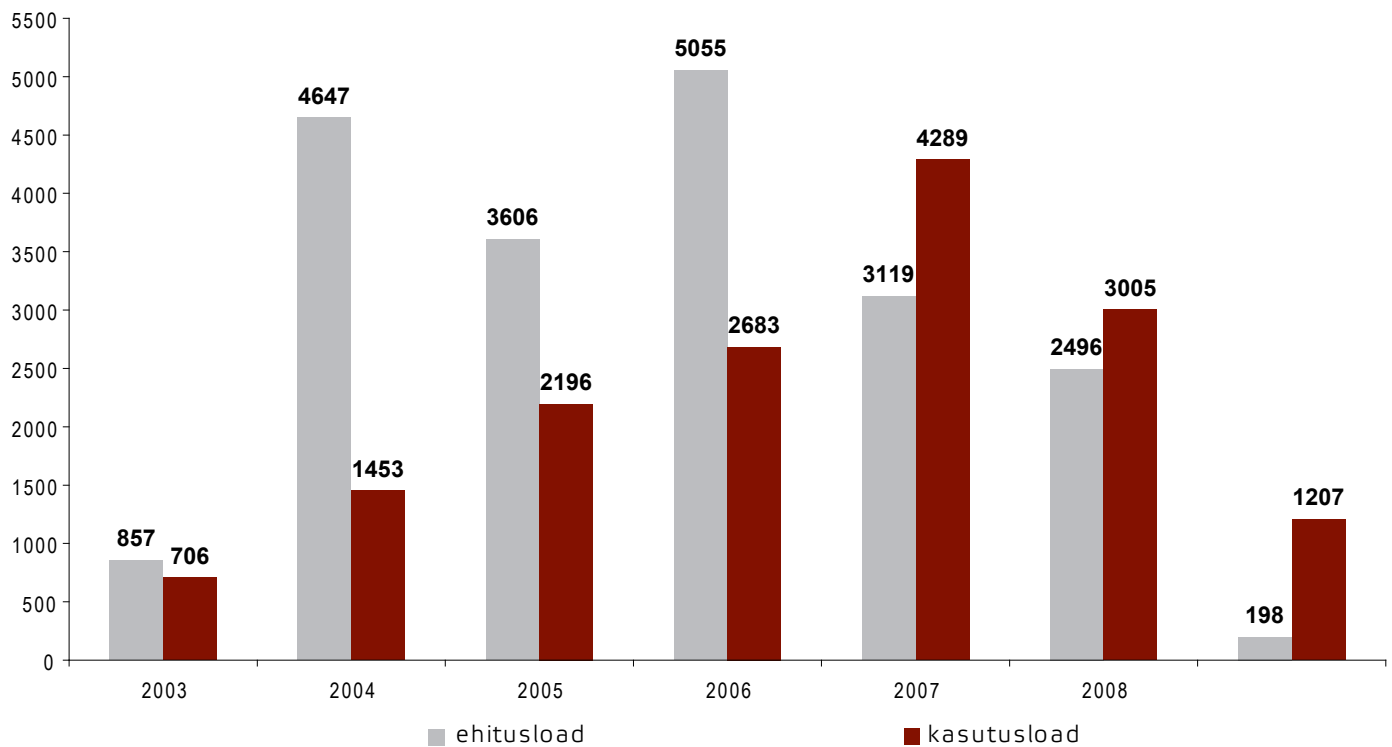
2009. aasta kolme esimese kvartali tulemuste põhjal võib arvata, et korterite hindade pidev ning kohati suhteliselt järsk langus elavdas mõnevõrra pealinna korteriturgu. Tallinna järelturu korterite hindade mõningane stabiliseerumine aasta kolmandas kvartalis tehingute arvu jätkuva kasvu taustal võib viidata asjaolule, et hetkel saavutatud tase vastab turuosalistele ootustele ning annab võimaluse kinnisvaraturu (vähemalt elamis- pindade sektori osas) üldisemale stabiliseerumisele. Kinnisvaraturu stabiliseerumise peamiseks takistuseks võib osutada probleemsete laenude mahu kasv ning sellest tulenev kinnisvaralaenude tagatiste, samuti kinnisvaraarendajate pankrotivara sundmüük.

Arendustegevuse pidurdumisest annab märku uute korterite rajamiseks 2009. aasta algusest väljastatud

ehitus- ning kasutuslubade maht. 2009 aasta kolme esimese kvartali jooksul on Harju maakonnas uute korterite rajamiseks väljastatud ehituslubade arv olnud väga tagasihoidlik (väljastatud ehitusluba vaid 198 korterile), samal ajal väljastatud kasutuslubade arv ületab väljastatud ehituslubade arvu ca 6 korda. Arvestades Eesti majanduse (sh kinnisvarasektori) hetkeolukorda, võib eeldada, et uute korterelamute arendustegevus jääb teatud perioodiks seisma (suur hulk väiksemad arendajaid läheb pankrotti, suuremad arendajad külmutavad oma projektid mõneks ajaks). Samuti võib eeldada, et osa varasematel aastatel (buumi ajal) ehitusloa saanud korteritest ei realiseeru ning jäävad ehitamata ehitusloa aegumise tõttu.

## Harju maakonna (sh Tallinn) uute korterite maht (2003 – 2009 III kv), tk

34



Allikas: Ehitisregister

### ii. Tartumaa

2009. aastal on toimunud suur tagasimineku nii Tartu linna korteri müügitehingute arvus kui ka korterite keskmises ruutmeetri hinnas. Vastavalt teostatud kinnisvara hinnastatistika päringule Maa-ameti koduleheküljel, toimus korteriomanditega Tartu linnas ajavahemikus 01.01.2009-08.12.2009. a. kokku 772 müügitehingut. Müügitehingute hinnad jäid vahemikku 10 000–3 200 000 krooni, keskmine ruutmeetrihind oli ca 11 660 krooni. 2008. aasta samal perioodil oli tehinguid Tartus 1406 ja keskmine ruutmeetrihind ca 17 448 krooni, seega 2009. aastal on olnud tehinguid vähem ca 45% ja keskmine hind langenud ca 33 %.

Detsember 2009 a. seisuga on jätkuvalt kõige enam kortereid pakkumises Annelinna linnaosas (ca 433 korterit), sama suurusjärgu pakkumismahus on püsinud suhteliselt stabiilsena alates 2009 aasta algusest. Karlova linnaosas on ca 230 korterit ning Kesklinna linnaosas ca 243 korterit pakkumises. Uusi kortereid on pakkumises kõige enam Karlova, Ülejõe ja Kesklinna

linnaosas. Tartu linnas kokku on kortereid detsembri alguse seisuga pakkumises ca 1 646. Juulis oli vastav arv 1 750 ning märtsi lõpus oli ca 1 800, seega jätkuvalt on pakkumismaht korterite osas samas suurusjärgus, ent näitab vähenemise märke.

Võrreldes eelmise aastaga on toimunud seega üsna järsk hinnalangus ja üldiselt on see tabanud võrdväärselt nii kesklinnast kaugel asuvaid ja halvas seisukorras olevaid kortereid kui ka Kesklinna linnaosas ja selle ümbruses asuvaid ning remonditud ja ka uusi kortereid. Endiselt on üsna suured hinnavahed samas piirkonnas olevate remonditud ja remontimata korterite vahel.

## Korterite hinnatase Tartu erinevates piirkondades (seisuga detsember 2009)

### Tüüpkorterid

	1-toalised (kr/m <sup>2</sup> )		2-toalised (kr/m <sup>2</sup> )		3-ja enamatoalised (kr/m <sup>2</sup> )	
<b>Annelinn</b>	10 000	15 000	9 000	16 000	9 000	13 000
<b>Kesklinn</b>	12 000	18 000	14 000	20 000	13 000	20 000
<b>Jaamamõisa</b>	8 000	14 000	9 000	12 000	7 500	12 500
<b>Ropka</b>	10 000	15 000	10 000	14 000	9 500	13 000
<b>Ränilinn</b>	9 000	15 000	10 000	15 000	9 500	13 500
<b>Veeriku</b>	11 000	15 000	9 000	15 000	10 000	13 500

### Ahiküttega korterid

	1-toalised (kr/m <sup>2</sup> )		2-toalised (kr/m <sup>2</sup> )		3-ja enamatoalised (kr/m <sup>2</sup> )	
<b>Karlova</b>	10 000	16 000	10 000	15 000	10 000	13 000
<b>Supilinn</b>	7 000	13 000	7 000	13 000	7 000	12 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo, Maa-amet

### Uued korterid

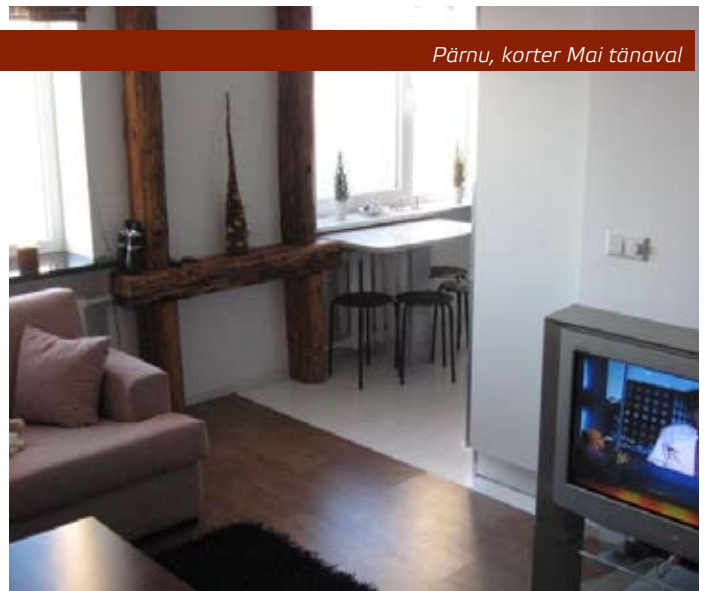
Sarnaselt järelturu korteritega on 2009. aastal ka uute korterite hinnad langenud ja seda võrreldavalt järelturu korteritega. Põhjuseks vähenenud nõudlus ja oluliselt karmistunud laenuitingimused. Ilmselt on ostuvõime rahva seas olulisel määral pidurdunud ja segased ajad on samas paljud ostuvõimelised inimesed sundinud ooteseisu. Endiselt on pakkumises kõige enam 2-toalisi kortereid, veidi vähem 3-toalisi. Suuri 4 ja rohkema toaga kortereid on pakkumises võrdväärselt 1-toaliste-ga.

Müügiperioodid on pikenenud kõigi korterite puhul. Kuigi linnalähedaste uute korterite hinnad on odavamad, on siiski ka sealsete korterite hindasid langetatud leige huvi tõttu võrdväärselt linnas asuvate korterite hindadega. Uute korterite ruutmeetrihinnad Tartus algavad juba lausa 14 000 kroonist. Valdavalt jäävad hinnad uutel korteritel vahemikku 18 000–21 000 kr/m<sup>2</sup>.

Tartu, oa korterelamu arhailises Supilinnas



Pärnu, korter Mai tänaval



### iii. Pärnumaa

2009. aasta II poolaastal on jätkunud korterite hinnalangus ning ostu-müügitehinguid teostatakse endiselt vähe. Veelgi on pikenenud müügiperioodid ning suurenenud müügis olevate korterite hulk. Endiselt ei ole müüjad valmis olulisel määral ning õigel ajal langetama korterite müügihindasid. Kuna valikuvõimalus on suur, on ostjad muutunud valivamaks ning ei kiirusta ostuotsuse langetamisega. Suur osa ostuhuvilistest on äraootaval seisukohal, oodates edasist hinnalangust. Korteri tehinguhinnad on langenud kuni 50% võrreldes eelmise aastataguse seisuga.

#### Korteriturul valitsevad järgmised trendid:

- müügis olevate järelturu korterite valik on suur, ostjad on valivad ja ei langeta müügiotsust kiiresti;
- müügiperioodid on pikad;
- eelistatakse osta heas seisukorras, remonditud kortereid;
- järjest olulisemaks on muutunud korterelamu ja trepikoja üldine seisukord ning aktiivse korteriühistu olemasolu;
- nõutuimad on 2-toalised korterid, nendega teostatakse kõige rohkem tehinguid, samas on ka nende pakumine kõige suurem;

- nõudlus on madalate kommunaalkuludega korterite vastu.

Piirkondade eelistustes muudatusi ei ole toimunud. Endiselt on eelistatuimad Ranna rajoon ja südalinn, kus korterite hinnad ületavad tunduvalt Pärnu keskmist taset. Kohalike seas on hinnatuim piirkond Mai elamurajoon, kus on hästi välja arendatud infrastruktuur, olemas on koolid, lasteaiad, kaubanduskeskused, hea bussiühendus erinevate linnaosadega jms.

Mai elamurajoonile järgnevad Tallinna mnt. - Telliskivi tn. piirkond. Nimetatud piirkond on hinnatud eelkõige sealse hoonestuse poolest – piirkond on valdavalt hoonestatud 2–3 korruseliste 1990. aastate lõpus ehitatud avara planeeringuga korterelamutega, piisava privaatsuse loovad läheduses asuvad individuaalelamute rajoonid. Seoses uue haigla valmimisega on hakanud arenema ka see Rääma linnaosa piirkond ning sealsed korterid on ostjate seas küllaltki soositud. Väike on huvi Ülejõel ja Vana-Saugas paiknevate väikse planeeringuga nn. Hruštšovka korterite vastu, mille puhul on sageli tegemist ka räämas elamutega.

Kõigi mugavustega, keskküttega korterite kõrgetest halduskuludest tingitult on suur nõudlus ahiküttega korterite vastu, olenemata korteri suuruselt ja asukohast. Eelistatud on kivimajas paiknevad vee- ja tsentraalse kanalisatsiooniga varustatud korterid. Hinnad hea seisukorraga ahiküttega korterite puhul ületavad kohati kõigi mugavustega korterite hindasid.

Pärnu, korter Suur-Jõeekalda tänaval



Viljandi, Jakobsoni korterelamu



## Keskised korterite hinnad Pärnu linnas

Linnaosa	1-toalised		2-toalised		3- ja enamatoalised	
	Renoveerimata (kr)	Renoveeritud (kr)	Renoveerimata (kr)	Renoveeritud (kr)	Renoveerimata (kr)	Renoveeritud (kr)
<b>Kesklinn</b>	350 000- 550 000	400 000- 650 000	400 000- 550 000	550 000- 750 000	600 000- 850 000	800 000- 1 200 000
<b>Ranna rajoon</b>	350 000- 550 000	400 000- 650 000	400 000- 550 000	550 000- 750 000	600 000- 850 000	900 000- 1 500 000
<b>Mai, Papiniidu</b>	260 000- 350 000	300 000- 450 000	350 000- 450 000	450 000- 550 000	500 000- 600 000	600 000- 900 000
<b>Tammsaare, Side, Karusselli tn. korterelamud (ehitatud 1960-80.a.)</b>	300 000- 400 000	350 000- 450 000	450 000- 500 000	500 000- 650 000	600 000- 750 000	750 000- 1 100 000
<b>Tallinna mnt., Kilgi, Telliskivi,</b>	260 000- 350 000	300 000- 450 000	350 000- 450 000	400 000- 550 000	550 000- 650 000	600 000- 900 000
<b>Ülejõe, Riia mnt.</b>	220 000- 300 000	300 000- 400 000	350 000- 450 000	400 000- 650 000	500 000- 650 000	600 000- 900 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

37

### iv. Viljandimaa

2009. a. algusest on korterite hinnad ca 10-20% langedud. Rohkem on langedud halvemas seisukorras korterite hinnad, renoveeritud korterite hinnad on vähem langedud. Korteri ostjaskonna moodustavad valdavalt kohalikud elanikud. Käesoleval ajal ei eelistata enam kesklinna piirkonnas asuvaid kortereid, vaid määravaks on kujunenud hinna ja kvaliteedi suhe. Eelistatakse odavamates hinnaklassis ja heas seisukorras olevat 2-3-toalist korterit, nõutumad on madalama hinnatasemega korterid, mille hind jääb vahemikku 5000-7000 kr/m<sup>2</sup>. Müügitehingud on toimunud peamiselt Männimäe ja Paalalinna linnaosas asuvate korteritega. Piirkondade hinnatase on ühtlane (v.a kesklinna ja selle lähiümbruse korterid, kus hinnad on ca 5-15% kõrgemad). Hinnad sõltuvad peamiselt elamu ja korteri üldisest seisukorras, korrusest, kommunaalkulude suuruselt, lisaväärtuse olemasolust (rõdu, terrass vms), korteriühistu toimivusest jne. Korteri järele on nõudlus olemas, kuid müügitehingud jäävad vormistamata peamiselt ostjate madalate palkade ja pankade karmide laenu tingimuste tõttu. Potentsiaalsed ostjad ootavad suuremat hinnalangust, samas müüjad on segaduses ja ei suuda/julge määrata korteri müügihinna. Hinda langetavad sellised omanikud, kes on makseraskustes ja kellel on pank nõuab korteri müümist. Kellel müügiga kiiret pole, ootavad 2010. a. kevadet ja loodavad, et selleks ajaks on hinnad stabiilsemad. Kuna laenu saamine on raskendatud, on müüjad hakanud pakkuma ka vahetusvarianti.

Selle kohta, kas realselt ka korterite vahetus tehinguid teostatud on, andmed puuduvad. Maakonnas on nõutumateks piirkondadeks Ramsi alevik (hinnatase 3000-6000 kr/m<sup>2</sup>) ja Päre küla (hinnatase 3000-6000 kr/m<sup>2</sup>). Viiratsi alevikus ja Vana-Võidu külas on nõudlus madalam sealsete suurte kommunaalkulude tõttu.

Korterite müügiaeg on 6-12 kuud, paljud pakkumised seisavad veelgi pikemalt. Hea hinnaga (vastab turuolukorrale või on sellest madalam) korteritele leiab ostja 1-3 kuuga.

Viljandi linnas on korterite üüriturg aktiivsem kui müügiturg. Pakkumises on üürnikele sobivas hinnaklassis olevaid kortereid vähe, keskmine üürihind jääb vahemikku 1500-3000 krooni kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksud. Üürihinnad on aasta algusega võrreldes ca 10% langedud, piirkondades hinnavahe ei esine. Eelistatakse üürida madalama hinnaklassiga möbleeritud heas korras korter. Üürilisteks on õpilased, noored perekonnad ja mitmesugused töötajad, kes peavad ajutiselt Viljandi linnas töötama. Maakonnas on üüriturg 2009. a. aktiivsemaks muutunud peamiselt madalamate üürihindade tõttu ning seal jäävad üürihinnad vahemikku 500-1000 krooni kuus.

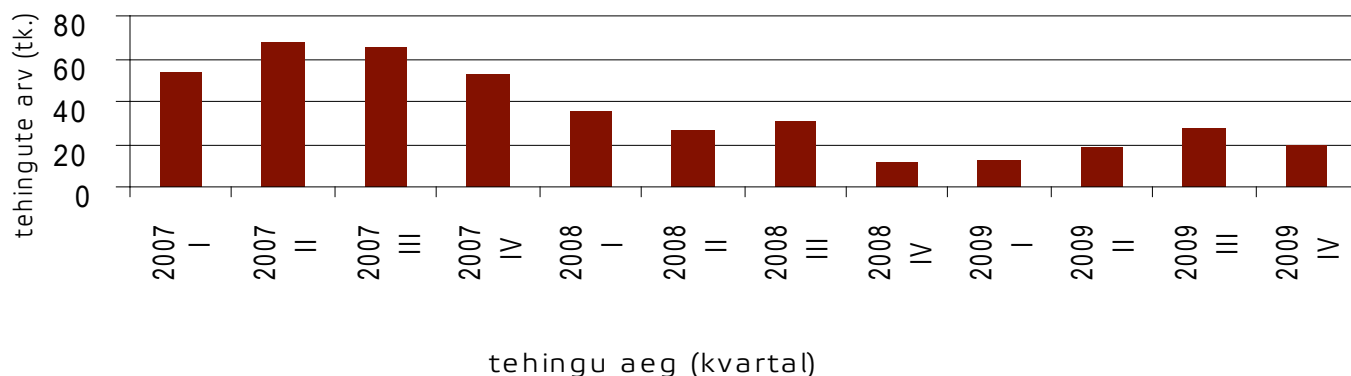
## v. Läänemaa

Kui 2009. aasta 9 kuu jooksul langesid korterite hinnad Haapsalu linnas keskmiselt 15%, siis IV kvartalis hinnalangust toiminud ei ole. Pigem on hinnad jäänud aasta I poolaasta tasemele. Maa-ameti andmetel oli 2009. aasta I kvartalil korterite keskmine pinnauhiku hind ca 8 130 kr/m<sup>2</sup>, II kvartalil ca 8 240, III kvartalil ca 7 420 kr/m<sup>2</sup> ning IV kvartalis ca 7 935 kr/m<sup>2</sup>. Enim on langedud halvas seisukorras ja kehvema planeeringuga nn. Hruštšovka tüüpi korterite hinnad. Renoveeritud kor-

terite hinnad on vähem langenud.

Tehingute arv kasvas kolm kvartalit järjest, vastavalt I kv 13, II kv 18, III kv 27, siis IV kv kukkus tehingute arv 20- le, detsembrikuus teostati Haapsalu linnas ainult 3 korteri ostu-müügitehingut, mis on kuude lõikes üks kõige väiksemaid tehingute arvusid 2009. aastal (v.a. aprill 2 tehingut).

### Haapsalu linna korteriomandite tehingute arv 2007 - 2009



Allikas: Maa-ameti avaliku teenuse andmed (antud teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda).

Oluliselt pikenenud on müügiperioodid ning suurenenud müügis olevate korterite hulk. Kuna valikuvõimalus on suurenenud, on ostjad muutunud valivamaks ning ei kiirusta ostuotsuse langetamisega. Suur osa ostuhuvilistest on äraootaval seisukohal, lootes veel suuremat hinnalangust.

Korteriomandite müüjad ei ole hinnalangusega kaasa läinud, pakkumises on jätkuvalt väga kõrgete hindadega kortereid, mille vastu küsitava hinnataseme juures igasugune huvi puudub.

### Korterite keskmised pakkumishinnad, kr/m<sup>2</sup>, Haapsalus (seisuga 30.11.2009)

Asukoht	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4-ja enamatoalised
Renoveerimata	7 000 – 10 000	5 000 – 7 500	5 100 – 7 500	6 200 – 9 000
Renoveeritud	9 800 – 20 000	9 000 – 18 000	8 000 – 12 000	5 600 – 14 500
Uued korterid (järelturg)	alates 9 100	alates 8 800	alates 8 300	

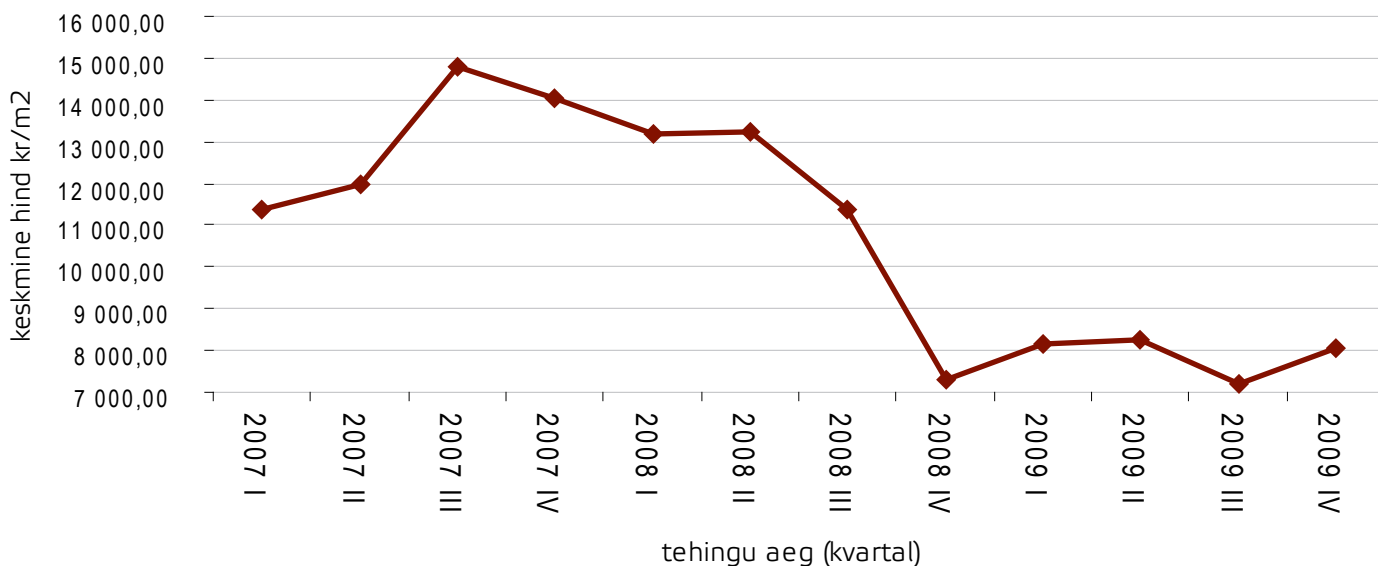
Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Ostjate eelistused piirkondade suhtes on jäänud samaks eelnevate aastatega võrreldes. Hinnatuimad piirkonnad on jätkuvalt kesklinn ja rannarajoonid (Kalda, Suur-Liiva, Metsa, Aiavilja tn.) ja Haapsalu vanalinna miljööväärne piirkond, kus elamispindade hinnad on teistest piirkondadest kõrgemad ja nõudlus ületab pakumist. Teiste piirkondade osas on pakkumised ületanud nõudluse.

2009. aastal tehti enim tehinguid 30–55 m<sup>2</sup> suuruste korteritega, keskmise ruutmeetri hinnaga ca 7 530 kr/m<sup>2</sup>. Üksikud tehingud on toimunud üle 60 m<sup>2</sup> suuruste korteritega, keskmise ruutmeetri hinnaga ca 6 500 kr/m<sup>2</sup>. Täna raskes majanduslikus olukorras, ei soovita osta suurt korterit, eelkõige kõrgete kommunaalkulude tõttu.

Korteri liikide osas on nõutuimad 2-toalised heas seisukorras ja asukohas korterid. Järjest olulisemaks on muutunud korterelamu ja trepikoja üldine seisukord, kommunaalkulude suurus ning aktiivse korteriühistu olemasolu.

### Haapsalu linna korteriomandite keskmine pinnahind (kr/m<sup>2</sup>)



Allikas: Maa-ameti avaliku teenuse andmed (antud teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda).

Lääne maakonnas tervikuna on korteriturg võrreldes Haapsaluga siiski suhteliselt väheaktiivne. 2009. aastal on tehinguid toimunud väga vähe, ka müügis olevate korterite arv on võrreldes Haapsalu linnaga väike.

hinnatasemele, kui analoogsetel korteritel Haapsalu linnas tervikuna.

Suuremates vallakeskustes jäävad korterite keskmised müüghinnad ligikaudu 2–3 korda madalamale

## Arendusprojektid Haapsalu linnas ja Uuemõisa alevikus (korterid)

2009. aastal on uute korterite vastu ostjate huvi märgatavalt vähenenud, samas on hinnad jäänud üldiselt 2008. aasta tasemele. Korteri müügihinda on langenud käesoleval aastal ainult üks arendaja, kuid sellepoolet märgatav huvi klientide poolt puudub.

2009. aasta novembrikuu seisuga on Haapsalus müügis seitse arendusprojekti kokku 146 korteriga, millest 62 korterit on broneeritud või müüdud. Korteri pakumishindade tase jääb nelja arendusprojekti puhul vahemikku 8 400-48 000 krooni/m<sup>2</sup>.

### Keskised korterite hinnad Pärnu linnas

Projekt	Valminud	Kortereid	Pakkumishind kr/m <sup>2</sup>	Müüdnud	Müümata
		Arv	Vahemik	Arv	Arv
Ehitajate tee 23	2007	18	17 500 kuni 24 000	3	3
Kastani 28,36	2007	75	8 900 kuni 11 500	42	15
Posti 41a	2007	30	13 400 kuni 48 000	10	20
Supeluse 4	2008	6	ca 20 000	0	6
Suur-Mere 20*	2008	9	teadmata	3	6
Uus tn 28	2008	4	21 900 kuni 23 200	0	4
		<b>146</b>		<b>62</b>	<b>84</b>

\* info 2008. aasta detsembrikuust (avalik info puudub). Hindajale teadaolevalt ei ole nendes korterelamutes tehinguid toimunud 2009. aastal.

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

## vi. Järvamaa

Võrreldes 2008. a. alanud korterituru aktiivsuse langusega 2009. a. aasta korteriturule elavnemist ei toonud, toimus muutus müüjate teadvuses, kes viimaks aktsepteerisid hinnalangust ning olid valmis pakumishindu oluliselt alandama. Kevad ja aasta III kvartal olid mõnevõrra aktiivsemad, kuid kokkuvõttes toimus müügitehinguid suhteliselt vähe. Kortereid on endiselt pakumisel palju, ent tehinguid tehakse ühes kuus vaid mõni. Potentsiaalsed ostjad dikteerivad jõuliselt müügiläbirääkimiste käiku ning müügitehinguteni jõutakse vaid objektidega, mille omanikud on valmis oluliselt hinda alandama. Enim kaubeldakse halvemas seisukorras korterite hindade üle. Käesolevaks hetkeks on korteri-

te hinnad langenud tasemeni, mis ei ole paljudele müüjatele vastuvõetav ning korter antakse pigem üürile kui müüakse käesoleval hinnatasemel. Turusituatsioonist tulenevalt on aktiveerunud korterite üüritur. Korteri ostunõudlus ei ole küll kuhugi kadunud, küll aga lükkavad ostjad lõplikku ostuotsust majandussurutisest tingitud ebakindlas olukorras edasi. Kindlasti lisandub ka sundolukorras tehtavaid tehinguid, mis hoogustab veelgi hindade langust turul tervikuna.



## vii. Lääne- Virumaa

2009. a. I kvartalis oli ostuhuvi madal, ostude finantseerimine problemaatiline, müügiperioodid otseses sõltuvuses pakkumishinnast, müügiperioodid 4-12 kuud ning pakkumiste hulk suur. Kuigi Maa-ameti Rakvere korteriomandite müügihindade hinnastatistikast nähtub 2009. a. I kvartalis järsk hinnalangus, siis tegelikkuses sarnast hindade alanemist siiski ei toimunud. Tõenäoliselt mõjutas statistikat väikesest tehingute hulgast tulenev suur tundlikkus keskmisest oluliselt erinevate korteriomandite (nt mitteeluruumid nagu panipaigad, garaažid jms) müügitehingute sisaldumisele tehingute kogumalus. Arco Vara Kinnisvarabüroole teadaolevalt olid 2009. a. I kvartalis järelturu korterite müügihinnad vahemikus 6000–14 500 kr/m<sup>2</sup>, enamus tüüp korterite müügitehinguid tehti hinnatasemel ca 8000-9000 kr/m<sup>2</sup>.

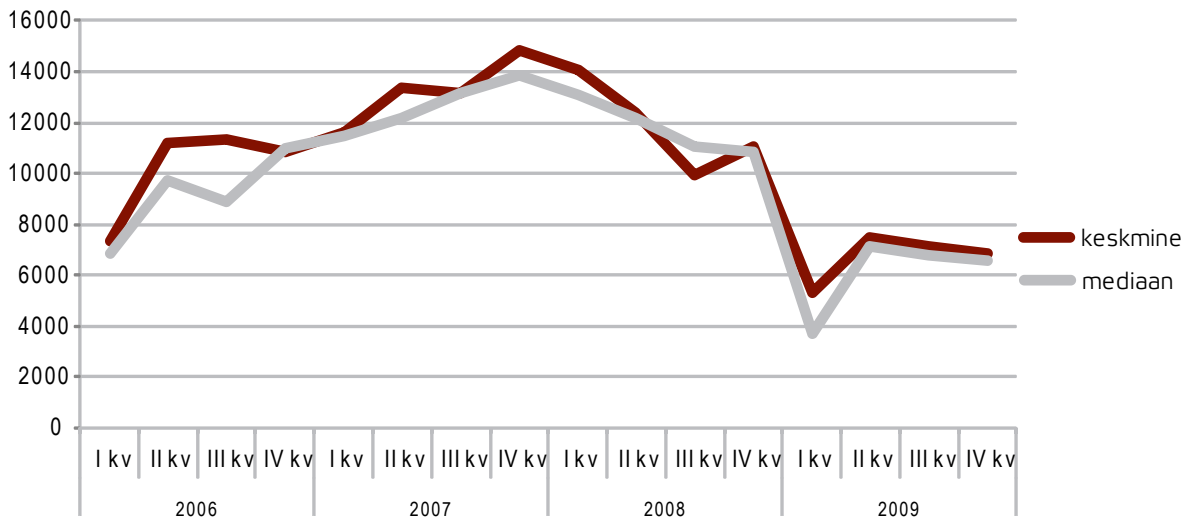
2009. a. II kvartalis hinnalangus jätkus aasta algusega võrreldavas tempos (hinnalanguse tempoks ligikaudu 3%/kuus). Suvekuudel toimus eluasemeturul mõninga

ne elavnemine. Nii juunis kui ka juulis, augustis tehti Rakvere korteriturul varasemast rohkem müügitehinguid, müügitehingute objektiks olid eelkõige korterid, mille pakkumishinda oli alandatud potentsiaalsetele ostjatele vastuvõetavale hinnatasemele. Ostu-müügitehingute objektiks olid nii tüüp korterid kui uuselamute korterid. Enamus müügitehinguid teostati hinnatasemel 6000–8000 kr/m<sup>2</sup>.

Turu aktiivsuse tõus jätkus ka sügiskuudel ning aasta viimastel kuudel võib täheldada märke hinnalanguse tempo aeglustumisest.

2009. a. iseloomustasid mitmed ostu-müügitehingud, mis finantseeriti omavahenditest ja teostati krediidi-asutusi kaasamata.

### Rakvere korterite ostu-müügihindade dünaamika (kr/m<sup>2</sup>)



\* andmed seisuga 31.12.2009

Allikas: Maa-amet, kinnisvara hinnastatistika päring (teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda).

## Rekonstrueeritud ja uutes hoonetes asuvate korterite müügihinnad Rakveres (seisuga detsember 2009)

Address	Kortereid	Valmimisaeg	kr/m <sup>2</sup>	Müügiteave	Märkused
Maidla tn 9 ja 14	29	2007 sügis	11 000 -12 000	Pakkumisel 15 korterit	Kesklinnast eemal, Möisavälja elurajoonis asuvad uuselamud
Võidu tn 30	22	2007 kevad	9 750 -10 500	Pakkumisel 7 korterit	Kesklinna lähedal asuv uuselamu
Vene tn 2a	20	2007 juuni	12 000 -15 000	Pakkumisel 5 korterit	Kesklinna lähedal asuv rekonstrueeritud kauni arhitektuuriga hoone
Nortsu tee 4a	47	2009 algus	5000 – 6600	Pakkumisel 8 korterit	Kesklinnast eemal endise sõjaväeosa territooriumil rekonstrueeritud hoone(osa)

Allikas: Maa-amet

## viii. Ida-Virumaa

### Keskmiised korterite hinnad Jõhvi linnas seisuga nov-dets 2009

1-toalised renoveeritud	1-toalised renoveerimata	2-toalised renoveeritud	2-toalised renoveerimata	3- ja enamatoalised renoveeritud	3- ja enamatoalised renoveerimata	Uued korterid
kuni 200 000	100 000-120 000	alates 200 000	150 000-200 000	alates 300 000	200 000-300 000	alates 700 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Nõutavamad piirkonnad on kesklinn: Narva mnt. algus, Vahe tn., Veski tn. algus; uuemad korterelamud Narva mnt.-l, Veski tänava 3-korruselised korterelamud; Jaama, Kivi ja Tammsaare tn. uuemad 3-korruselised korterelamud; 2-korruselised nn. "kõrgete" lagedega korterelamud: Jaama, Nooruse, Kivi, Pae, Tammsaare tn.; nn. Jõhvi küla (Tartu mnt., Mooni tn, Kaasiku tn. ja Jõhvi küla tn. vaheline ala); Tammiku aleviku ja Aiandi korterelamud.

Väiksem on nõudlus 1960–70. aastatel ehitatud väikese planeeringuga korterite vastu, mis ei paikne kesklinnas (Narva mnt. keskpaik, Niidu, Rahu tn., nn mikrorajoon).

Renoveeritud korterite puhul on hinnad märgatavalt suuremad võrreldes korteritega, kus pole renoveerimist teostatud.

Tehingute hinnad olenevad asukohast, maja projektist ja vanusest, ruumide siseplaneeringust, korrusest, ehituslikust kvaliteedist ning ühistu olemasolust ja tugevusest.

## Keskised korterite hinnad Kohtla-Järvel seisuga nov-dets 2009

1-toalised renoveeritud	1-toalised renoveerimata	2-toalised renoveeritud	2-toalised renoveerimata	3-e ja enamatoalised renoveeritud	3-e ja enamatoalised renoveerimata
kuni 150 000	40 000-100 000	Kuni 300 000	40 000-160 000	alates 200 000	120 000-300 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Eelistatuimad ja kõrgemalt hinnatud on Kohtla-Järve kesklinna ja Kalevi, Järveküla tee ja Olevi tänava piirkonda jäävad korterid ja Ahtme linnaosa lidla elamurajoon, kuid ka selles piirkonnas võib olla eelistus teatud majadele. Väiksem on nõudlus 60-ndatel aastatel ehitatud väikese planeeringuga korterite vastu igas linnajaos.

Kukruse, Somp ja Oru linnaosades on aktiivsus madal, nii pakkumine kui nõudlus on väiksem kui teistes linnaosades. Renoveeritud korterite puhul on hind kõrgem võrreldes korteriga, kus pole renoveerimist teostatud.

43

## Keskises seisukorras korterite hinnad Narva linnas seisuga nov-dets 2009

Rajoon	1-toaline	2-toaline	3-toaline	4-toaline
Kreenholmi	80 000– 130 000	140 000 – 240 000	230 000 – 350 000	Kuni 500 000
Tallinna mnt	110 000– 160 000	140 000– 300 000	240 000– 400 000	Kuni 550 000
Rahu	110 000– 160 000	170 000 – 330 000	330 000– 450 000	Kuni 630 000
Daumani	90 000– 140 000	130 000– 240 000	240 000– 430 000	Kuni 530 000
Kesk/vanalinn	120 000– 160 000	160 000– 250 000	240 000– 350 000	Kuni 530 000
Soldino	110 000– 150 000	140 000– 260 000	240 000– 400 000	Kuni 600 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo

Märgata on suuremate ja kallimate elamispindade likviidsuse langemist: suuremate korterite, mille pakkumishinnad ulatuvad 500 000–900 000 kroonini, müügiperioodid on oluliselt pikemad kui aasta tagasi. Põhjuseks on tõenäoliselt asjaolu, et 2008. aasta jooksul saavutati nõu läbi, kus kohalike elanike ostujõud ei võimalda soetada suuremaid elamispindu (sissetulek ei võimalda võtta piisavalt laenu elamispinna ostuks).

Vahe vanemate (nn hruštšovka-tüüpi korterelamud) ja uuemate (peamiselt 1980-ndatel aastatel ehitatud korterelamud) korterite hindade vahel on jätkuvalt suur, samas peab tõdema, et vanemate korterite likviidsus on isegi parem kui uuemate korterite oma (uue korteri müügiperiood on kõrge hinna tõttu oluliselt pikem). Püsivalt on kõrge nõudlusega 9-korruselistes telliskivimajades paiknevad korterid, samas on selliseid kortereid vabas müügis vähe ning nendega teostatud

tehingute arv on võrdlemisi väike.

Elamispindade hindade eristumine linnaosade lõikes on jätkuvalt olemas, kuid on märgata eristumise vähenemist. Viimasel kahel aastal on Narva linn arenenud märgatavalt kiiremini kui varem ning vahe erinevate linnaosade vahel (eeskätt infrastruktuuri osas) väheneb.

Tähtsaim tegur kinnisvara turuväärtuse kujunemisel on asukoht. Eelistatuimad ja kõrgemalt hinnatud on vanalinnas ning Tallinna maantee läheduses asuvad ja vanema elamufondi (nn „kõrgete“ lagedega) korterid.

Tüüpkerite likviidsus, mis asuvad Tallinna mnt, Kangelaste pr ja mujal kesklinnas ning vanalinnas paiknev vanem elamufond (nn „kõrgete lagedega“ korterid), püsib endiselt keskmisest kõrgemana.

Madalama likviidsusega on korterid, mis on ehitatud 1960-1970-ndatel aastatel ning paiknevad nn Kreenholmi ja Soldino linnaosas.

Nõudlus püsib eelkõige 1- ja 2-toaliste korterite osas, nõudlus 3-toaliste ja 4-toaliste elamispindade järele on veidi madalam.

## b. Eramute turg

### Hoonestatud elamumaade tehingute arv, tk

Aasta	Harju- maa	Tartu- maa	Pärnu- maa	I-Viru- maa	L-Viru- maa	Lääne- maa	Viljandi- maa	Järvamaa	Saare- maa
2004	1 798	525	365	321	222	97	186	136	132
2005	2 533	701	455	408	297	147	209	175	131
2006	2 635	727	579	503	312	161	206	185	170
2007	1 678	513	406	484	303	131	227	189	158
2008	1 061	359	261	398	179	85	184	136	82
2009 (kuni 30.11. 2009)	778	232	143	278	92	48	82	57	69
<b>Muutus</b> 2008 / 2009	-27%	-35%	-45%	-30%	-49%	-44%	-55%	-58%	-16%

Allikas: Maa-amet

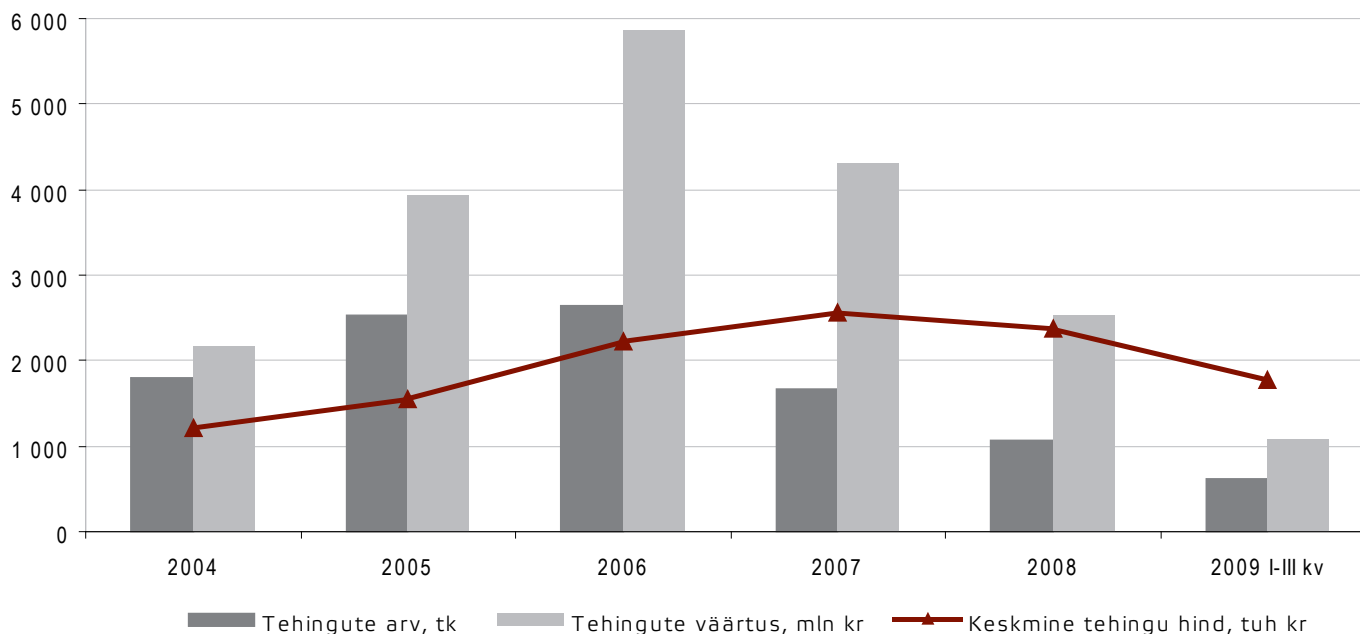
## i. Harjumaa

Hoonestatud elamumaadega teostatud tehingute keskmised tehinguhinnad nii Harjumaal, kui ka Tallinnas on 2009. aasta kolmes esimeses kvartalis jätkanud langustrendi. Maa-ameti statistika kohaselt Harjumaal asuvate hoonestatud elamumaa kruntidega teostatud tehingute 2009. aasta I kvartali aritmeetiline keskmine tehinguhind oli 2,36 mln krooni ehk ca 8% vähem võrreldes 2008. aasta viimase kvartaliga.

2009. aasta II kvartalis teostatud tehingute keskmiseks hinnaks kujunes 1,75 mln krooni ehk ca 26% vähem võrreldes esimese kvartaliga ning aasta III kvartalis teostatud tehingute keskmiseks hinnaks kujunes 1,43 mln krooni ehk ca 18% vähem võrreldes teise kvartaliga.

Tallinna linnas asuvate hoonestatud elamumaa kruntidega teostatud tehingute keskmised tehinguhinnad

on järgmised: 2009. aasta I kv 4,44 mln krooni (ehk +7,5% võrreldes eelmise kvartaliga), 2009. aasta II kv 2,83 mln krooni (ehk -36% võrreldes eelmise kvartaliga) ning 2009. aasta III kv 2,45 mln krooni (ehk -13,5% võrreldes eelmise kvartaliga). Kuigi nii Harjumaa kui Tallinna linna puhul on 2009. aastal olnud märgata langustrendi keskmiste tehinguhindade osas, ei olnud hinnalangus piirkonniti ühtlane. Nt. Tallinna linna Nõmme linnaosas on hoonestatud elamukruntidega teostatud tehingute keskmine tehingusumma langenud 2009. aasta III kvartalis võrreldes käesoleva aasta I kvartaliga ca 19%, Haabersti linnaosas ca 7%, see eest Pirita linnaosas on sama näitaja hoopis kasvanud ca 7%.



Allikas: Maa-amet

Hoonestatud elamumaa teostatud tehingute arv nii Harjumaal kui ka Tallinnas on olnud viimastes kvartalites suhteliselt stabiilne.

Harjumaal teostatud tehingute arvud on järgmised:

2008. aasta IV kv – ca 66 tehingut kuus,  
 2009. aasta I kv – ca 53 tehingut kuus,  
 2009. aasta II kv – ca 76 tehingut kuus  
 2009. aasta III kv – ca 75 tehingut.

Tallinna linna keskmised näitajad on järgmised:

2008. aasta IV kv – ca 21 tehingut kuus,  
 2009. aasta I kv – ca 20 tehingut kuus,  
 2009. aasta II kv – ca 23 tehingut kuus  
 2009. aasta III kv – ca 20 tehingut.

Loomulikult ei saa statistikakohast hinnalangust kohandada igale kinnisvaraobjektile Harjumaal. Toimunud on ka muutused tehingute struktuuris. Hindade langedes on ostjatele kättesaadavaks muutunud parema asukoha ja seisukorraga objektid. Kui aasta või paar tagasi võis keskmise sissetulekuga pere lubada endale maja Tallinnast 20-30 km kaugusel, siis tänaseks on hinnad langenud nii palju, et sama raha eest võib soetada elamu Tallinna lähiümbrusesse või isegi Tallinna linna.

Tehinguaktiivsus Tallinnast kaugemal kui 20 km asuvate objektidega on langenud. Seega toimub enam tehinguid pakkumiste skaalal keskmise või üle keskmise hinnatasemega objektidega ning statistika kohaselt tõuseb kohe ka keskmine tehinguhind.

Tallinnas asuvate elamute pakkumiste koguarv City24 keskkonnas on viimase aasta jooksul olnud suhteliselt stabiilne jäädes vahemikku 500–600 objekti. Samal ajal müügis olevate elamute keskmine pakkumishind on langenud ca 24% (26 595 kr/m<sup>2</sup> -lt 2008. aasta septembris 20 200 kr/m<sup>2</sup> -le 2009. aasta septembris).

Sarnaselt elamuturuga on käitunud ka rida- ja paariselamute turg. Pakkumised on kuhjunud, tehingud on harvenenud ning tehinguhinnad on langenud. Kuna rida- ja paariselamute puhul on krunt reeglina väiksem ning privaatsus madalam, kui elamute puhul, siis on ka nimetatud elamispindade hinnad elamute hindadest madalamad.

Turul on selgelt välja tulnud ostjate eelistused kvaliteedi osas. Tähelepanu pööratakse nii ehituskvaliteedile kui ka asukoha kvaliteedile.

Eristunud on väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnad, kus on säilinud ostjate huvi ning pooliku või olematu infrastruktuuriga piirkonnad, kus ostjatepoolne huvi puudub vaatamata kohati kuni 50% suurusele pakkumishindade langusele. Tallinnas töö käimise tsoon on kahanenud ca 15-20 km-ni ning kaugemale jäävate piirkondade vastu ostjate huvi praktiliselt puudub. Väga tähtis on ostjate jaoks elamurajooni valmidus (hoonestatus, teede- ja tänavatevõrgu seisukord), kus individuaalelamu või elamukrunt paikneb. Valdavalt hoonestamata elurajoonides asuvad elamud ning elamukrundid on väga madala likviidsusega. Jätkuvalt eelistatakse selliseid individuaalelamutega hoonestatud ning hoonestamata elamukrunte, kus on olemas kõrghaljastus.

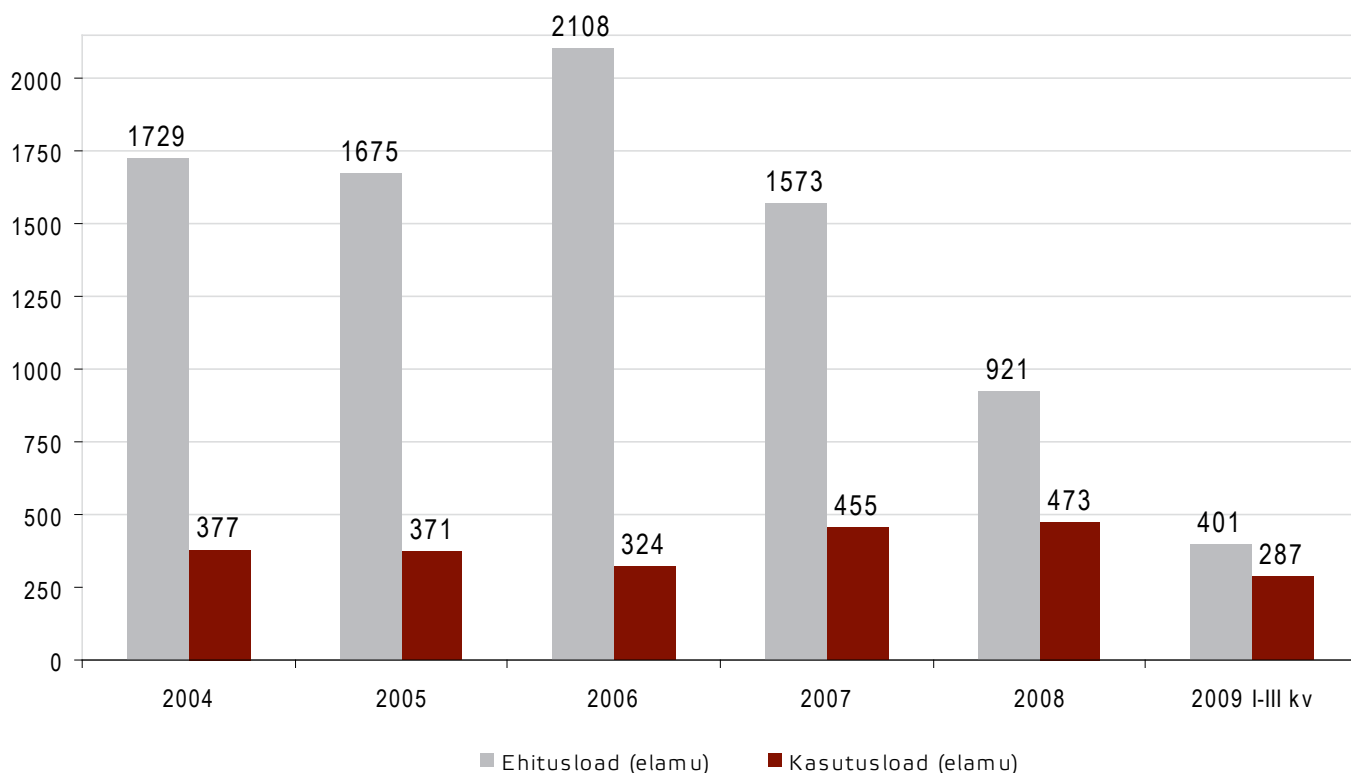
Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi, korraliku viimistlustasemega ja hea planeeringuga objektide eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärase seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamu soetamisest. Selliste objektide puhul on aimatav kapitaalse remondi vajadus,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

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

Seoses turuolukorra muutumisega on uuselamute arendajad oma arendustegevuse praeguseks praktiliselt peatanud. Käesolevaks hetkeks valmis ehitatud esmaturul olevate majade müügihindu on mitmel pool alandatud, kohati on hinnalangus olnud suurem kui 30%.

Uuselamute ehitusmahust annab ettekujutuse väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv. Ehitisregistri kohaselt on Harjumaal 2009. aasta kolme esimese kvartaliga väljastatud elamutele 401 ehitusluba ning 287 kasutusluba. Võrdluseks väljastati 2008 aasta jooksul 921 ehitus- ning 473 kasutusluba.

### Väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv Harjumaal (sh Tallinn), tk (2003 – 2009 I-III kv)



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

Müüjate ja ostjate ootuste erinevus kajastub ilmekalt ka müügiperioodides. Müügiperioodid pikenesid 2008 aasta jooksul tunduvalt, jäädes 2009 aasta III kvartalis korterite lõikes ca 6-9 kuu ning elamute lõikes 8-12 kuu juurde.

## ii. Tartumaa

Tartu linnas on 2009. a. 01. jaanuarist-09.detsembri ni võrreldes eelmise (2008.) aasta sama perioodiga tehtud hoonestatud elamumaadega ca 30% vähem. Hoonestatud elamumaade mediaanhind võrreldavate ajavahemike vahel on langenud ca 30 % ja keskmine hind langenud ca 24%.

Peamiselt eelistatakse eramuid suurusega 120-170 m<sup>2</sup>. Suurim on nõudlus hinnatasemel 1,2-1,6 miljonit krooni. Uuselamute turg on aktiivseim linna naabervaldades Tartu, Luunja ja Ülenurme vallas.

## iii. Pärnumaa

2009. aasta II kvartalis on jätkunud langus elamute müügihindades, samuti on vähenenud ka tehingute arv. Elamute puhul on ülepakkumine, samas on suurenenud huvi suvitamiseks sobilike maamajade järgi. Eelistatakse osta heas seisukorras kaasaegseid elamuid linna lähikümbruses kõrghaljastusega piirkonnas. Järjest enam soovitakse osta uuselamuid. Endiselt on eelistatuimad elamud suurusega 150–200 m<sup>2</sup>.

Oleme seisukohal, et lähiperspektiivis sõltub nii elamukui ka korterituru areng peamiselt majanduse arengust (sissetulekute muutus) ning laenuitingimustest. Arvame, et elamute hindades on kohati sees veel langusruumi. Kui 2009. aasta esimese kolme kvartali jooksul on Harjumaa kinnisvaraturul (sh ka elamuturu sektoris) olnud märgata langustrendi hindade osas, siis mõõduka langustrendi jätkumine on väga tõenäoline ka 2009. aasta viimases kvartalis.

Pakkumises on nii siseviimistlemata „kinniseid majakarpe“, kuid sama palju ka täiesti valmis ehitatud maju. Majakarpide hinnad on valdavalt vahemikus 0,7-1,5 miljonit krooni. Uute valmis eramute pakkumishinnad Tartumaal jäävad valdavalt vahemikku 1,2–4,0 miljonit krooni (algavad pisemate puitmajadega ja lõppevad suuremate kivimajadega). Tartu linnas on keskmine eramute müügihind jäänud 2009. aastal ca 1,1–1,4 mln krooni vahemikku.

Kõige kõrgemalt hinnatud on ranna rajoon ja südalinn, kus elamute hinnad on märgatavalt kõrgemad kui Pärnu linnas tervikuna. Kohalike seas on eelistatuim Rae-küla linnaosa, millele järgnevad suhteliselt võrdsetena Rääma ja Ülejõe linnaosad. Teistest linnaosadest on vähem hinnatud Vana-Pärnus asuvad elamud. Hinnatasvas piirkonnas on uute elamute tehinguhinnad keskmiselt 2 000 000 krooni.

## Eramute keskmised hinnad Pärnus

1950–60-ndatel aastatel ehitatud viilkatusega majad (reeglina vajavad põhjalikumat remonti ning ümberehitusi)	500 000 – 1 000 000 kr
1986–90-ndatel aastatel ehitatud keskmise seisukorraga majad (üldpinnaga ~120 m <sup>2</sup> , siseviimistlus vajab kaasajastamist)	850 000 – 1 500 000 kr
Uued, heas asukohas, kaasaegsete materjalidega ehitatud majad	1 700 000 – 2 700 000 kr

48

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Eramute puhul on eristatavad 3 ostjategruppi:

Ühed, kellel on ülisuur soov omada individuaalelamut, kuid kelle puhul on materiaalsed võimalused suuresti piiratud. Sellised osjad on valmis tegema suuri järeleandmisi nii hoone kvaliteedi kui ka asukoha suhtes. See sihtgrupp ostab endale linnalähedase suvila (Audru, Kilksamaa, Tammiste, Tahkuranna), mille kohandab ümber aastaringset kasutamist võimaldavaks elamuks või linnas paikneva tugevat remonti nõudva elamu. Selliste hoonete hind on kuni 700 000 krooni.

Teine sihtgrupp on nn. keskklass, kes enam ei rahuldu järelturu elamutega, vaid soovib osta uut, kuid paraku materiaalsed ressursid võimaldavad osta vaid nn. põldudel asuvaid puitkarkassmaju. Selliste elamute puhul on reeglina siseviimistlus tegemata, hind on kuni 1 milj. Selliste elamute hind ja tehingute hulk on kõige rohkem langenud.

Kolmas sihtgrupp on nõudlikud ostjad, kelle jaoks on olulised nii asukoht (soovitavalt kõrghaljastusega krunt

veekogu lähedal), hoone kaasaegne projektlahendus kui ka kvaliteet ja viimistluses kasutatavad materjalid. Selliste elamute hinnad on olnud kuni 3,5 milj. Sellised ostjad tihtipeale ei leiagi oma nõuetele vastavat elamut ning on sunnitud ise elamuehituse ette võtma.

Linnalähedastes piirkondades on uuselamute valik üsna mitmekesine, müügis on nii odavaid ja väikseid puitkarkassmaju kui ka kvaliteetseid 250–300 m<sup>2</sup> üldpinnaga kivimaju. Võimalik on soetada elamu nii põllule kui ka männimetsa, olenevalt ostja ostujõust. Kõige rohkem on pakkumisi Audrus ja Saugas, kus on hea bussühendus Pärnu linnaga. Pakkumisi on ka Tahkuranna vallas, kuid oluliselt vähem. Enamasti pakutakse müüa ilma siseviimistluseta, välisviimistlusega majakarpe. Valdavalt on tegu põldudel asuvate puitkarkassmajadega. Selliste elamute hind on kuni 700 000 krooni. Selliseid elamuid on müügis palju ning pakkumine järjest suureneb, hinnad langevad, samas nõudlus selliste elamute vastu on väike. Palju on müügis ka pooleliolevaid elamuid, kus nn. väikearendajatele ei anta enam laenu, mistõttu on ehitus seiskunud.

Pärnu, maja mere lähedal



Pärnu, Audru vald, maja mere lähedal





## iv. Viljandimaa

Eramute hinnad on 2009. a. jooksul ca 10-15% langedud. Sügisel muutus turg natuke aktiivsemaks, sest paljud müüjad olid nõus pakkumishindu langetama. Paljud elamud on siiski pakkumises olnud pikka aega ning ostjat pole leitud liiga kõrgete pakkumishindade tõttu.

Viljandi linnas jäävad remontivajavate eramute hinnad vahemikku 400 000-700 000 krooni, keskmises seisukorras olevate eramute hinnad vahemikku 1 000 000-1 500 000 krooni ja renoveeritud eramute hinnad vahemikku 1 600 000-2 000 000 krooni. Keskmiselt on müüdud eramute m<sup>2</sup> hind jäänud vahemikku 4 000-10 000 krooni. Eelistatakse eramuid suurusega 130-150 m<sup>2</sup>, suurim on nõudlus hinnatasemel 1,0-1,5 miljonit krooni. Eramute hind sõltub peamiselt asukohast, hoone seisukorrast, krundi suurusest ja elamu suuruselt. Samuti on hakatud hindama elamu funktsionaalsust. Liiga suure üldpinnaga eramuid on raske müüa, kuna elamu kommunaalkulud on suured. Nõutumad piirkonnad on endiselt Uueveski, Peetrimõisa ja Kivistiku.

## v. Läänemaa

Kui 2009. aasta I poolaasta oli võrreldav 2008. aasta lõpuga, kus tehinguid ei toimunud ja klientide huvi elamuga hoonestatud kinnistute ostmise vastu oli väga minimaalne, siis 2009. aasta II poolaasta on toonud kaasa elamuturu elavnemise. Maa-ameti andmetel teostati Haapsalu linnas II poolaasta viie kuu jooksul üheksa (I poolaastal kolm) elamuga hoonestatud kinnistu ostu-müügitehingut, keskmine tehingu summa oli 1 323 222 krooni (min. 460 000 krooni ja max. 3 500 000 krooni). Remontivajavate elamuga hoonestatud kinnistute ostu-müügitehingud on toimunud hindadega 460 000 ja 850 000 krooni, Renoveeritud elamuga hoonestatud kinnistu ostu-müügitehingut on toimunud hindadega 1 290 000-1 650 000 krooni.

Müüdud on ka üks uus elamu hinnaga 3 500 000 krooni. Arvestades tänast turuolukorda, tundub müügihind liiga kõrge, mis seab kahtluse alla tehingu usaldusväärsuse.

2008. a. II poolaastast alates on hinnad vähesel määral langedud. Maa-ameti andmetel oli hoonestatud elamumaa keskmine tehingusumma Haapsalus 2008. a. I poolaastal ca 1 500 000 krooni ja II poolaastal ca

Viljandi linnas pakkumises olevad eramud on peamiselt nn vanad eramud. Neid ostetakse eelkõige väljakujunenud infrastruktuuri, haljastust ja elamu üldist seisukorda hinnates. Uuselamud valmivad suuremalt jaolt linna piiridest väljaspool, enim neist Viiratsi, Saarepeedi ja Pärsti vallas. Uusi eramuid ehitatakse vähem müügiks, enamik ehitatakse oma tarbeks. Uute elamute hinnad jäävad vahemikku 1 400 000-2 000 000 krooni. Enamik pakkumises olevaid maju on puitkarkassmajad ning asuvad uuselamurajoonis. Põllul asuvasse uuselamurajoonidesse (nt. Vana-Võidu külas) on nõudlus vähenenud. Sellistes piirkondades on siseviimistlusega elamute hinnad ca 1 200 000 krooni ringis, kuid ostjaid on vähe. Ostjad on teadlikumaks muutunud ning palju määrab ka elamu arhitektuur ja funktsionaalsus

49

1 323 000 krooni, keskmine langus seega ca 12 %.

2009. a. I poolaasta keskmist tehinguhinda ei ole võimalik eraldi välja tuua, kuna tehingud oli väga minimaalselt. Küll aga saame välja tuua 2009. aasta 11 kuu keskmise tehingusumma, mis oli ca 1 148 000 krooni, keskmine hinnalangus võrreldes 2008. aasta II poolaastaga ca 20%.

2009. aastal hindade olulist muutust välja tuua ei saa, kuna toimunud on ainult 12 tehingut. Kuivõrd statistikas kaasaarvatud tehingute maht on suhteliselt tagasihoidlik, siis nende põhjal arvatud keskmised näitajad ei ole väga head iseloomustamiseks elamuga hoonestatud kinnistute turu hinnadünaamikat. Suhteliselt stabiilne keskmine tehinguhind ei pruugi siiski tähendada tegelike tehinguhindade muutumatust vaid võib viidata tehingute struktuuri muutusele. Kui spekuloida, et hindade langedes on teostatud rohkem tehinguid keskmisest paremas seisukorras ja seetõttu ka kallimate elamutega, siis kajastubki see statistilises keskmises hinnatõusuna.

Statistilised keskmised hinnad ei ole küll oluliselt langedud, kuid suurel määral on vähenenud likviidsus, kuna kinnisvarahinnad on jätkuvalt kõrged ja pangad on karmistanud laenutingmusi.

Piirkonna eelistus on jäänud aastate jooksul samaks, enim on hinnatud rannaalad ja kesklinna naabruses paiknevad eramurajoonid.

50

Valdavalt eelistatakse osta väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas heas seisukorras elamuid. Samas on selles turusegmendis pakkumine madal ja pakkumishinnad liiga kõrged. Uute elamute ehitus on jätkunud ka 2009. aastal. Kui eelnevatel perioodidel ehitati elamuid müügi eesmärgil, siis täna ehitatakse elamuid oma tarbeks. Päris uusi elamuid Haapsalus pakkumises ei ole.

## Haapsalu eramute keskmised pakkumishinnad (seisuga november 2009)

Renoveerimist vajavad	600 000–1 300 000 krooni
Rahuldavas seisukorras	800 000–1 800 000 krooni
Heas seisukorras, renoveeritud, ehitatud 1980–uued	1 800 000–3,9 miljonit krooni

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

## vi. Järvamaa

2009. aastal on pereelamute hinnaskaala lai, hinnad diferentseeruvad olenevalt müüdava objekti asukohast, suuruselt, projektlahendusest, seisukorrast, krundi suuruselt ning omaniku soovist ja vajadustest. Pereelamute tehingute hulk on aastaga oluliselt kahanenud. On süvenenud suured hinnakäärid pakkumis- ja tehinguhindade vahel. Pakkumishinnad on olnud ca 30-40% kõrgemad kui lõplik tehinguhind. Pereelamute pakkumine on jätkuvalt suur, müügiperioodid pikenenud aastani ja enam, käärid ostjate ja müüjate soovide vahel on endiselt väga suured, pahatihti küsivad müü-

jad põhjendamatult kõrget hinda ega taha arvestada muutunud turuoludega, mistõttu on potentsiaalsete ostjate huvi raske äratada. Realse ostuhuvi tekkimisel ollakse enamast valmis müügihinnas ka läbi rääkima. Uusehitisi on Järvemaal valminud suhteliselt vähe ning enamuses on need ehitatud oma tarbeks, pakkumisele jõuavad neist üksikud, rohkem renoveeritakse vanemaid maju. Rekonstrueeritud eramute müügihinnad on ulatunud tasemeni 1,2 miljonit krooni.

Eramu Türi Pargi puiesteel



Eramu Läänemaal, Matsalu külas



## vii. Lääne-Virumaa

2009. a. lõpul on Lääne-Virumaa ja Rakvere elamuturg väheaktiivne. 2009.a. I, II ja III kvartalis tehti ostu-müügitehinguid hoonestatud elamumaaga suhteliselt vähe, aasta kolme esimese kvartali jooksul teostati Lääne-Virumaal 102 eluhoonetega hoonestatud maa ostu-müügitehingut (2008.a. sama perioodi jooksul: 189, 2007.a.: 298), sh Rakveres 24 (2008. a. sama perioodi jooksul: 33, 2007.a.: 78). Alates suvekuudest on elamuturul täheldatav mõningane elavnemine. Maakerite kinnitusel on suurenenud objektikülastuste arv, samuti asutakse endisest enam ostuläbirääkimistesse ja tehakse ostuhinna pakkumisi. Turu elavnemine ei ole siiski märkimisväärne ega oma seni olulist mõju elamute ostu-müügihindade dünaamikale - elamute müügi-

hinnad on 2009. a. IV kvartalis endiselt langustrendis, kuid hinnalanguse tempo näib olevat aeglustunud.

Elamute müügiperiood on keskmiselt pool aastat kuni aasta ning müüjad on reaalse ostuhuvi tekkimisel altid lõplikus müügihinnas läbi rääkima. Müügitehingute vähesuse põhjuseks on eelkõige ostujõu vähenemine, paljude leibkondade jaoks ei ole elamu ostuga kaasnevad kohustused jõukohased, ka on uue eluaseme soetamisel vana eluaseme realiseerimine aeganõudev protsess. Ostuhuvi pärsivad üldine majandussituatsioon ja sellega seotud ebakindlus tuleviku suhtes ning raskused ostu finantseerimisel.

51

### Rakveres asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga detsember 2009)

Eramu tüüp	Hind (kr)	Trend
kuni 1950 ehitatud	500 000 – 1 300 000	↓
1950–1980 ehitatud	500 000 – 1 600 000	↓
rekonstrueeritud	1 000 000 – 1 800 000	↓
1990-ndail ja hiljem ehitatud	1 500 000 – 2 500 000	↓

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Eramu Rakveres Räägu tänaval



Eramu sadamakülas Vergil



## viii. Ida-Virumaa

Jõhvi eramuturul tekkinud elavnemine stabiliseerus 2008. a. keskpaiku, märgata on vanemate ja halvas seisukorras majade osas suurt hinnalangust, kuna pakkumine on suur ning hinna ja kvaliteedi suhe ei ole tasakaalus. Sobilikku suuruse, kvaliteedi ja hinnaklassiga elamuid vähe müügis. Pakkumine on suurenenud ja konservatiivse laenupoliitika tõttu nõudlus vähenenud.

Elamute müügiperiood on suhteliselt pikk, kuni 1 aasta ja kauem. Rekonstrueeritud eramute või uusehitiste pakkumine on endiselt tagasihoidlik. Müüjate poolt soovitud hinnatase, mis ületab 2 miljonit, tingib sarnaste objektide suhteliselt pika müügiperioodi. Uusarendusena valminud elamute pakkumine Jõhvi linnas puudub.

### Jõhvis asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga nov-dets 2009)

Eramu tüüp	Hind (kr)
kuni 1950 ehitatud	500 000 – 700 000
1950–1980 ehitatud	700 000 – 1 300 000
rekonstrueeritud	Alates 1 300 000
1990-ndail ja hiljem ehitatud	Alates 1 500 000

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Nõutavamateks piirkondadeks Kohtla-Järvel on Järve linnaosas Järveküla tee ja Tallinn-Narva mnt vahele jääv eramurajoon ning Ahtme linnaosas Altserva tn ja

Ahtme mnt vahelisse alasse jääv piirkond. Eelistatud elamu suurus jääb vahemikku 120-150 m<sup>2</sup>.

### Kohtla-Järve linna elamute keskmised hinnad (seisuga nov-dets 2009)

Vanad, halvas seisukorras	Alates 300 000 krooni
Keskmisses seisukorras	300 000 – 600 000 krooni
Heas seisukorras, rekonstrueeritud	Alates 700 000 kroonist

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Enim nõutud elamud Narva linnas on suurusega ca 100-150 m<sup>2</sup>. Narva linna suurimad elamurajoonid on Paemurru rajoon, Astri kaubanduskeskuse ümbrus, Kulgu rajoon, Siivertsi küla ning Narva jõe äärde jääv piirkond.

Eelistatumad on Siivertsi küla ning Narva jõe äärde jäävad rajoonid. Narva jõe lähedusse jäävad hoonestatud kinnistud on keskmisest kõrgema nõudlusega.

### Elamute hinnad Narva linnas tervikuna (nov-dets 2009)

Vanad, väga halvas seisukorras eramud	300 000 – 400 000 krooni
Sanitaarremondi vajavad, vanemad eramud	500 000 – 700 000 krooni
Heas seisukorras ja uued eramud	alates 700 000 krooni

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

## 4. Hoonestamata maa

### a. Elamumaa

#### Hoonestamata elamumaa tehingute arv, tk

53

Aasta	Harju- maa	Tartu- maa	Pärnu- maa	I-Viru- maa	L.-Viru- maa	Lääne- maa	Viljandi- maa	Järvamaa	Saare- maa
2004	1 885	413	243	85	75	103	20	18	80
2005	2 724	733	532	91	78	158	50	15	190
2006	2 688	1 141	816	176	90	191	89	34	298
2007	988	381	383	210	140	216	58	29	200
2008	655	222	152	205	69	77	74	10	74
2009 (kuni 30.11. 2009)	542	150	197	68	27	42	16	15	211
<b>Muutus</b> 2008 / 2009	-17%	-32%	30%	-67%	-61%	-45%	-78%	50%	185%

Allikas: Maa-amet

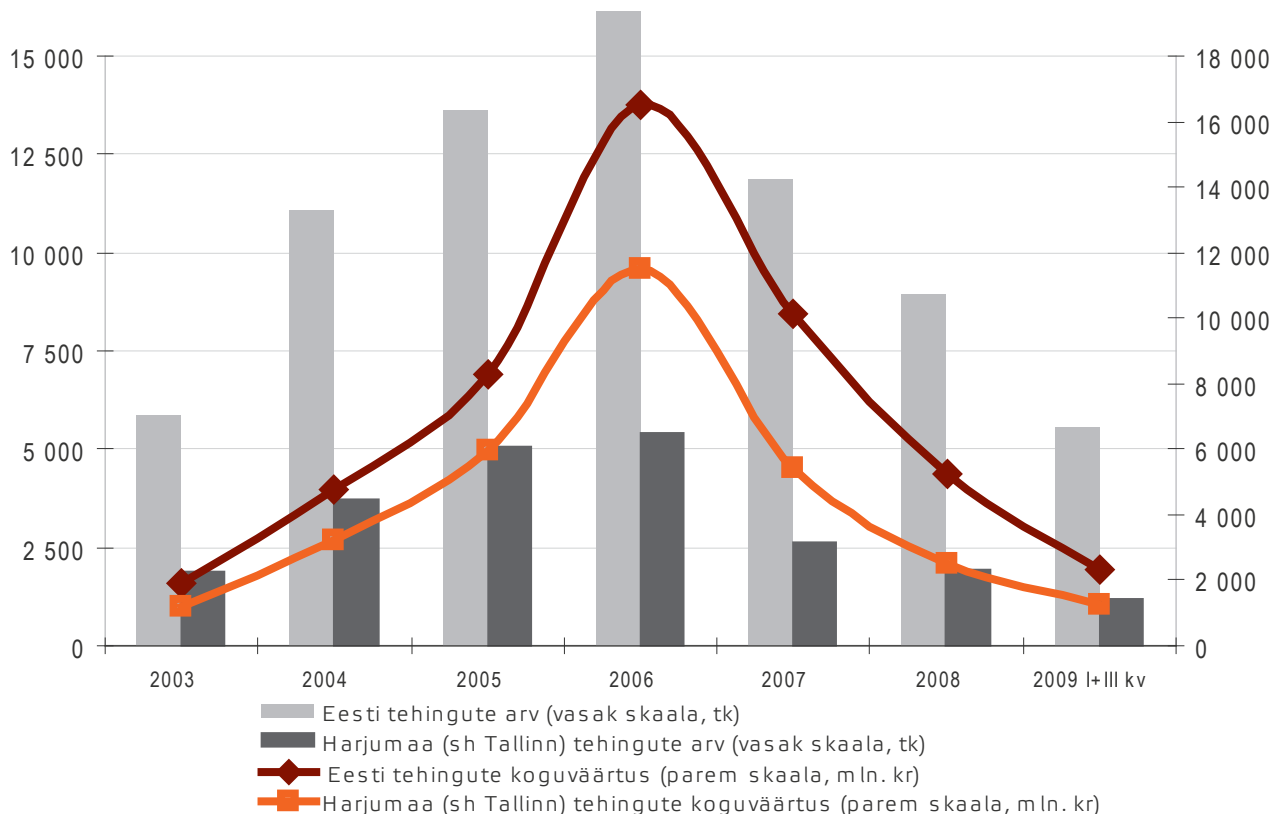
### i. Harjumaa

Sarnaselt kogu kinnisvaraturu arenguga liigub langeva trendiga ka hoonestamata maa turg. Hinnad langesid kogu 2008. aasta jooksul, sama trend jätkus ka 2009. aastal.

Hoonestamata maa turu kontekstis oli ostu-müügitehingute mahtude muutus 2007–2008. aastate jooksul küllaltki drastiline. Eestis tervikuna langes tehingute arv kaks aastat järjest ca 24–26% ehk umbes neljandiku võrra aastas, Harju maakonnas langes hoonestamata maa ostu-müügitehingute koguarv 2007. aastal 51% ning 2008. aastal 26% võrreldes aastataguse seisuga. 2009. aasta kolme esimese kvartali kuukeskmine tehingute arv langes võrreldes 2008. aasta kuukeskmise tehingute arvuga kogu riigi tasandil ca 16,5% ning Harjumaal ca 20%, keskmiselt teostatakse 2009. aastal Eestis igakuiselt 621 hoonestamata maa ostu-müügitehingut (sh Harjumaal 130 tehingut, kusjuures käesoleva aasta III kvartalis teostati keskmiselt 124 tehingut kuus).

Langus hoonestamata maaga teostatud ostu-müügitehingute koguväärtuse osas on viimastel aastatel olnud veelgi järsem: 2007. aastal langes Eestis tervikuna hoonestamata maa tehingute koguväärtus ca 39% (Harjumaal ca 53%) ning 2008. aastal ca 48% (Harjumaal ca 53%). 2009. aasta kolme esimese kvartali jooksul teostati Eestis tervikuna hoonestamata maaga tehingud koguväärtuses keskmiselt ca 258 mln krooni kuus (Harjumaal 136 mln krooni kuus), mis on ca 41% (Harjumaal ca 35,5%) vähem võrreldes 2008. aasta kuukeskmise näitajaga.

## Hoonestamata maa ostu-müügitehingute dünaamika Eestis ja Harju maakonnas Hoonestamata maa tehingud, 2003-2009 (I-III kv)



Allikas: Maa-amet

Kuna hoonestamata maa puhul on tegemist iga kinnisvara tüübi nõ algmaterjaliga, siis on loogiline, et turutingimuste halvenedes just maa osas oluline tagasimineku toimub. Oma rolli mängisid hoonestamata maa turusituatsiooni muutumises kindlasti ka laenuandjad, kes piirasid oluliselt hoonestamata maa arendamiseks antavaid laene. Ebakindel majanduslik olukord on kindlasti mõjutanud nii eraisikute kui ettevõtete arendus-, laienemis- ja ehitusplaane ning planeeritud maaosad on lükatud tulevikku. Samuti on juurdumas arusaam, et hoonestamata maa puhul on tegemist kõige madalama likviidsusastmega kinnisvaraga.

Maaturg on hetkel passiivne ning ostjatekeskne. Kinnisvaraturu tõusu ajal on valminud väga palju arendusprojekte, kus tänasel päeval on saadaval ka suur hulk vakantseid elamu- ja ärikrunte. Kinnisvarahinnad on kõikides sektorites langustrendis ning investeeringuid toormasse tehakse väga harva ning seejuures ettevaatlikult. Suurem huvi on kinnistute osas, mis omavad head asukohta, juurdepääsu ning detailplaneeringut.

Maa-ameti tehinguregistri andmetel on Tallinna linnas 2009. aasta I kvartalis toimunud kokku 53 hoonestamata maa tehingut, millest enim tehinguid (23) toimus elamumaaga. Käesoleva aasta teises kvartalis on Tallinna linnas toimunud kokku 50 hoonestamata maa tehingut (sh 24 elamumaaga teostatud tehingut). Aasta III kvartalis on hoonestamata maaga teostatud tehingute arv Tallinna linnas kasvanud 93 tehinguni (sh 49 tehingut on teostatud hoonestamata elamumaa kruntidega).

## Hoonestamata maa tehingustatistika Tallinnas 2008 – 2009 (I-III kv)

Sihtotstarve	Arv		Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )		Pinnaühiku hind (kr/m <sup>2</sup> )			
	2008	2009 (I-III kv)	2008	2009 (I-III kv)	2008		2009 (I-III kv)	
					mediaan	keskmine	mediaan	keskmine
elamumaa	165	96	963	1 662	310	913	755	1 055
maatulusmaa	1	2	5 461	2 191	*	*	*	*
muu	75	65	1 873	2 118	19	1 782	44	388
segamaa	16	14	4 307	10 409	1 386	5 937	683	1 052
tootismaa	10	3	8 877	3 245	314	1 938	*	*
äriramaa	16	16	2 923	2 804	2 360	10 434	550	795
<b>KOKKU</b>	<b>283</b>	<b>196</b>						

55

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (statistikasse on kaasatud ainult tervikinnistutega teostatud tehingud).

\* Maa-ameti kinnisvarastatistikas kuvatakse tehingute hindasid puudutavad andmed vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Ülaltoodud tabeli info põhjal ei saa siiski teha üldistavaid järeldusi. Statistika põhjal võib järeldada, et hoonestamata elamumaadega teostatud tehingute nii keskmine kui ka mediaanhind on tõusnud, samas kui ärimaadega tehtud tehingute hinnad on drastiliselt langenud. Kuid kuna statistikasse kaasatud tehingute maht on suhteliselt tagasihoidlik ning tehingutes osalenud maatükid paiknevad üle Tallinna vägagi erinevates piirkondades ning on erinevate potentsiaalidega, siis nende põhjal arvutatud keskmised näitajad ei ole väga head iseloomustamiseks hoonestamata maade turu hinnadünaamikat. Tõenäoliselt oleks ikkagi ebaõige järeldada, et hoonestamata elamumaade hinnad on tõusutrendis, kuigi seda võiks statistikast välja lugeda. Samuti lükkavad mõned üksikud suurte maatükkidega tehtud tehingud paigast ära keskmise pindala näitajad.

Hoonestamata maa turul on traditsiooniliselt kõige suurema käibega elamumaa krundid. Harju maakonnas on 2008. aastal hoonestamata elamumaaga teostatud kokku 655 tehingut, 2009. aasta kolme esimese kvartaliga on teostatud 450 tehingut e tehingute arvu

poolest on 2008. aasta ja 2009. aastate esimese poole kuukeskmised näitajad võrreldavad (erinevus jääb 10% piiridesse). See eest müüdnud hoonestamata elamumaa keskmised pinnaühiku hinnad on 2009. aasta esimese kolme kvartaliga langenud Harjumaa kõikides peamistes omavalitsustes (v.a. Tallinn). 2009. aasta kolme esimese kvartaliga Harju maakonnas tervikuna on hoonestamata elamumaa pinnaühiku keskmine hind langenud ca 36% võrreldes 2008. aastaga. Omavalitsuste lõikes väiksem pinnaühiku keskmise hinna langus on toimunud Viimsi, Rae ja Keila valdades jäädes vahemikku 20–41%.

## Hoonestamata elumaa tehingustatistika Harjumaa peamistes omavalitsustes 2008 – 2009 (I - III kv)

56

Oma- valitsus- üksus	Arv		Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )		Pinnaühiku hind (kr/m <sup>2</sup> )				Muutus
	2008	2009 (I-III kv)	2008	2009 (I-III kv)	2008		2009 (I-III kv)		%
					mediaan	keskmine	mediaan	keskmine	
Harku vald	51	40	2 836	2 831	500	<b>488</b>	5	<b>77</b>	<b>-84,2</b>
Jõelähtme vald	28	11	1 701	2 824	433	<b>669</b>	211	<b>260</b>	<b>-61,1</b>
Keila linn	9	1	1 386	1 941	373	<b>493</b>	*	*	
Keila vald	12	15	3 064	4 095	271	<b>312</b>	296	<b>219</b>	<b>-29,8</b>
Kiili vald	23	11	2 759	10 804	67	<b>216</b>	47	<b>93</b>	<b>-56,9</b>
Kose vald	12	28	4 337	2 378	195	<b>176</b>	53	<b>60</b>	<b>-65,9</b>
Kuusalu vald	8	20	3 913	4 049	105	<b>150</b>	60	<b>64</b>	<b>-57,3</b>
Maardu linn	28	3	2 472	1 012	1 391	<b>1 068</b>	*	*	
Rae vald	139	96	1 797	1 716	437	<b>412</b>	138	<b>245</b>	<b>-40,5</b>
Saku vald	23	37	1 899	4 354	452	<b>400</b>	109	<b>117</b>	<b>-70,8</b>
Saue linn	6	1	1 294	1 007	883	<b>837</b>	*	*	
Saue vald	28	18	2 623	2 536	374	<b>373</b>	46	<b>108</b>	<b>-71,0</b>
Viimsi vald	36	23	1 709	1 952	675	<b>724</b>	475	<b>574</b>	<b>-20,7</b>
<b>KOKKU</b>	<b>655</b>	<b>450</b>	<b>2 432</b>	<b>3 497</b>	<b>350</b>	<b>557</b>	<b>152</b>	<b>357</b>	<b>-35,9</b>

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (statistikasse on kaasatud ainult tervikinnistutega teostatud tehingud).

\* Maa-ameti kinnisvarastatistikas kuvatakse tehingute hindasid puudutavad andmed vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.



Suuremate arenduseks sobilike maatükkidega toimub tehinguid ülimalt harva ning tehinguhinnad on sageli kaootilised. Selliste objektide ostu finantseerimiseks pangad hetkel olulist tuge ei paku ning kogu tehingusumma tuleb ostjal omavahendite arvelt tasuda. Kuna arendustegevus hetkel valdavalt kasumlik ei ole, siis ka selliseid potentsiaalseid ostjaid, kes võiksid suurema maatüki nõ. lattu seismiseks soetada, on üksikuid. Samas on praegu valikuvõimalus üsna suur ning trumbid ostja käes. Kehvema asukohaga nõ ilma perspektiivita kinnistud võivad vaatamata hinnale jäädagi müümata. Seejuures ei ole vähemlikviidsetel kinnistutel detailplaneeringu olemasolu eriti oluline. Kuna hetkel uute arendustega turule tulek on riskantne (kui mitte öelda kahjumlik), siis ei ole põhjust ka arendusprojektidesse investeerida. Selle aja jooksul, millal ükskord arendustegevus jälle perspektiivseks muutub, on küllaldaselt aega detailplaneeringu koostamiseks.

## ii. Tartumaa

Eramukruntide tehingute arv ja keskmine hind on võrreldes eelmise aastaga nii Tartu linnas kui maakonnas samuti langenud. 2009. a. aastal on keskmine hind langenud võrreldes 2008.a. sama perioodiga nii Tartu linnas kui maakonnas tervikuna ca 36%. Tehinguid on tehtud maakonnas tervikuna 2009.aastal vähem ca 22%, Tartu linnas koguni ca 60%. Tartu linnas oli toimunud tehinguid hoonestamata elamumaadega perioodil 01.01.2008.a.-09.12.2008 kokku 36 ning samal perioodil 2009. aastal vaid 14. Enim eramuarendusprojekte on endiselt Ülenurme, Luunja ja Tartu vallas. Kommunikatsioonidega varustatud elamukruntide ruutmeetrihinnad jäid juuli 2009. aasta seisuga

## iii. Pärnumaa

Nõudlus elamukruntide järele Pärnu linnas on tagasihoidlik, samas on ka pakkumine suhteliselt väike. Tehinguid Pärnu linna elamukruntidega teostatakse harva. Johtuvalt vabade elamukruntide vähesusest linnas ei ole selles turusektoris olnud hinnalangus nii suur, kui maakonna elamukruntidel või mõnes teises kinnisvarasektoris.

Maaturu areng arenduse seisukohast on lähiperspektiivis otseselt seotud asjaoluga, et arendustegevuse perspektiivikus on kokku kuivanud (mille märgiks on ka paljud arenduspotentsiaaliga kinnistute ebaõnnestunud enampakkumised). Krediidiasutused arendatavatele kruntidele krediiti ei väljasta, mistõttu tehinguid toimub väga harva ja hinnatasemed jätkuvalt langevad.

57

Maa hindade osas on eeldada lähiperspektiivis pigem stabiliseerumise perioodi, kuna hoonestamata maa hinnad on viimastel aastatel teinud märkimisväärse languse. Näiteks on elamukruntide hinnad kohati juba võrreldavad Eesti ühe- kahe keskmise aastapalgaga, mis omakorda võimaldab eraisikutel krunte soetada omavahenditest, laenuraha kaasamata.

100–250 krooni vahele ning novembri 2009. aasta seisuga 100–330 krooni vahemikku. Kui näiteks Raadimõisa elurajoonis olid 2008.a suvel hinnad valdavalt ca 350-400 kr/m<sup>2</sup>, siis viimased teadaolevad tehingud 2008. aasta oktoobris-novembris olid seal toimunud hinnavahele 250-300 kr/m<sup>2</sup> ning selle aasta veebruaris-aprillis 215-227 kr/m<sup>2</sup>, siis selle aasta oktoobris juba vaid 200 kr/m<sup>2</sup>. Ülenurme alevikus on detsember 2009 seisuga kõigi kommunikatsioonidega kruntide pakkumishinnad ca 170 kr/m<sup>2</sup>.

Pärnu linna siseselt ulatuvad individuaalelamukruntide hinnad kuni 1 000 kr/m<sup>2</sup>. Siinjuures on erandiks Ranna rajoon ja südalinn, kus väikeelamukrundi eest on makstud kordades enam. Asukoha eelistused linnaosade kaupa on samasugused nagu elamutel.

## Elamukruntide keskmised hinnad Pärnus

	Hind (kr/m <sup>2</sup> )
Ranna rajoon, kesklinna piirkond	700 – .....
Raeküla, Ülejõe, Rääma	300 – 500
Vana-Pärnu	200 – 500

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo

Arendusprojektide müügiedu sõltub järjest enam asukohast ja tehnovõrkude olemasolust. Põllul paiknevatel elamukruntidele nõudlus praktiliselt puudub. Samuti ei ole võimalik enam müüa ilma tehnovõrkudeta ja teedevõrguta ning tänavavalgustuseta elamukrunte. Osad elamuarendusprojektid on peatatud ootamaks soodsamaid aegu, osade puhul on tulnud langetada ka nende pakkumishindasid.

### iv. Viljandimaa

Hoonestamata elumumaade turg on Viljandi linnas täielikult seiskunud (2009 aasta 11 kuu jooksul teostatud vaid 16 tehingut). Kruntide vastu on väga vähe huvi, samas pakkumises pole klientidele sobilikke krunte - hea asukohaga ja hinnaga krundile leiduks ostjaid. Kruntide hinnad on 2009.a. jooksul langenud ca 20-30%, Viljandi linnas on hoonestamata elumumaade hinnad vahemikus 150-300 kr/m<sup>2</sup>, Viljandi linna ümbruses jäävad elumumaade hinnad vahemikku 50-200 kr/m<sup>2</sup>. Kruntide hinnad sõltuvad kommunikatsioonide olemasolust, asukohast, juurdepääsust ja suuruselt. Nõutakse rohkem kõrghaljastusega või veekogu läheduses asuvaid elamukrunte.

### v. Lääne-Virumaa

Kuna käesolevas majandussituatsioonis on neid, kes riskiksid alustada uue elamu ehitust, vähe, on hoonestamata elumumaa krunte on 2009. a. müüdnud üksikuid. Nõudlus on tagasihoidlik, pakkumine suhteliselt suur. Arendajad, kes investeerisid 2006-2007. a. maaarendusprojektidesse, ei ole pakkumishindade kujundamisel olnud valmis turu ootustega sammu pidama ning nimetatud kruntide müük on sisuliselt peatunud.

Linnast väljapoole jäävate arendusprojektide pakkumishindade tase on 150-700 kr/m<sup>2</sup>, reaalsed tehinguhinnad jäävad kuni 50% madalamale tasemele.

Hoonestamata elumumaad asuvad peamiselt uuselamurajoonides, Viljandi linnas on hoonestamata krunte vähe. Linnas on nõutumaks piirkonnaks Peetrimõisa, Uueveski ja Kivistiku piirkonnad, maakonnas Viiratsi alevik, Sinihalliku küla ja Karula küla. Viiratsi alevikus asuvas uuselamurajoonis on pakkumises krundid, millede hinnavahe on 75-160 kr/m<sup>2</sup>, Pärsti vallas asuvates uuselamurajoonides on pakkumises kokku 5 krunti, millede hinnavahe on 70-130 kr/m<sup>2</sup>.

Müüdnud elamukruntide müügihinnad suuremates keskustes on jäänud hinnavahele 110 000-400 000 kr (80-200 kr/m<sup>2</sup>), müügiobjektideks on peamiselt olnud elamukrundid Rakvere lähisel, suuremates alevikes ning suvituspiirkondades. Enamus tehinguid on tehtud hinnavahele 200 000-250 000 krooni.

## vi. Läänemaa

Linna geograafilist eripära arvestades on atraktiivse ja ehituseks sobiva maa hulk piiratud. Sellest tingituna on elamukrunte rajatud Haapsalu linnaga piirnevatesse Paralepa ja Uuemõisa alevikku.

Haapsalu linnas on pakkumises krunte väga vähe, rannaäärsete kruntide keskmised pakkumishinnad on vahemikus 1000-3000 kr/m<sup>2</sup>, Vanalinna piirkonnas pakkumised puuduvad. 1950-80 väljaarendatud piirkondades on keskmised pakkumishinnad vahemikus 600-650 kr/m<sup>2</sup>. Kõik krundid on olnud pakkumises väga pikka aega.

Kui paar aastat tagasi oli nõudlus elamukruntide järele olemas eelkõige uue elamu püstitamiseks, siis täna on klientidel kadunud igasugune huvi elamu ehituse vastu. Eelkõige on see tingitud piiratud laenuvõimalustest ning üha süvenevast majanduse üldisest langusest. 2009. aastal Haapsalu linnas elamumaa nn. vabaturu

tehinguid toimunud ei ole, viimased kaks tehingut toimusid 2008. aasta I poolaastal Haapsalu kesklinnas

keskmise hinnaga 1100 kr/m<sup>2</sup>. Vakantse maa puudumine Haapsalu linnas on suurendanud linnaga külgnevate Uuemõisa ja Paralepa aleviku populaarsust. Kruntide keskmised suurused on antud piirkondades 900-1500 m<sup>2</sup> ja keskmised pakkumishinnad vahemikus 350-450 kr/m<sup>2</sup>.

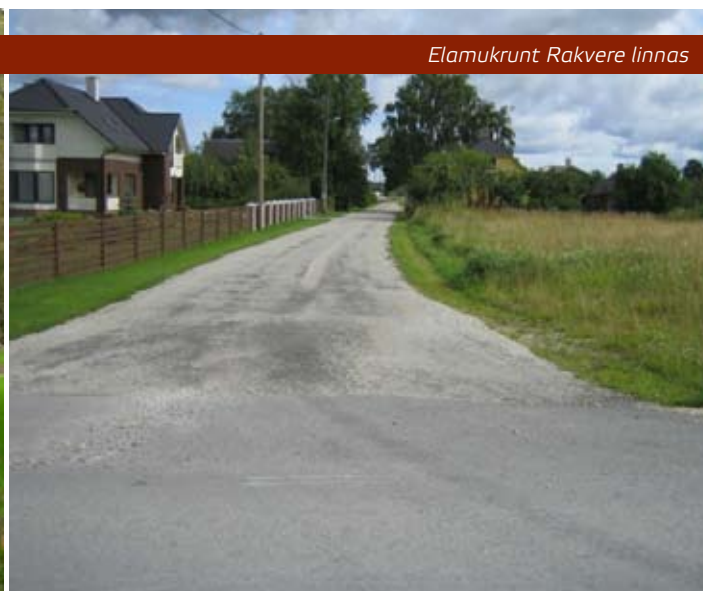
2009. aastal ei ole Paralepa alevikus toimunud ühtegi elamumaa ostu-müügitehingut. Uuemõisa alevikus on müügis ka esimene suurem välja ehitatud kommunikatsioonidega arendusprojekt. Pakkumises on 15 väikeelamukrunti suurustega 1118-1297 m<sup>2</sup>, hinnad on 850 000-975 000 krooni tükk. Huvi antud kruntide vastu on olnud sellel aastal väga väike. 2009. aastal ei ole Uuemõisa alevikus toimunud ühtegi elamumaa ostu-müügitehingut.

59

*Elamukrundid Tallinnas, Meriväljal*



*Elamukrunt Rakvere linnas*



## b. Äri- ja tootmismaa

### i. Harjumaa

Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute arv on Harjumaal väga väike. Näiteks on müüdud 2009 aasta esimese kolme kvartaliga vaid 3 tootmismaa sihtots-  
tarbega kinnistut ning 16 ärimaa sihtotstarbega kinnis-  
tut Tallinnas. Seepärast ei saa siinkohal rääkida ka väl-

jakunenud keskmisest hindadest, tihti on tehingute  
taga kokkuleppehinnad või on kinnistud müüdud enam-  
pakkumise korras.

### Hoonestamata maa tehingustatistika Tallinnas 2008 – 2009 (I-III kv)

Sihtotstarve	Arv		Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )		Pinnaühiku hind (kr/m <sup>2</sup> )			
	2008	2009 (I-III kv)	2008	2009 (I-III kv)	2008		2009 (I-III kv)	
					mediaan	keskmine	mediaan	keskmine
tootmismaa	10	3	8 877	3 245	314	1 938	*	*
ärimaa	16	16	2 923	2 804	2 360	10 434	550	795

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (statistikasse on kaasatud ainult tervikkinnistutega teostatud tehingud).

\* Maa-ameti kinnisvarastatistikas kuvatakse tehingute hindasid puudutavad andmed vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

### ii. Tartumaa

Eelistatumad ärimaade piirkonnad Tartus on Kesklinn ja selle ümbrus (Raatuse tänav, Turu tänav, Riia tänav). Viimaste aastate jooksul on hinda lüüdnud ka Ränilinna ja Ropka linnaosa ärimaad (Ringtee tänav ja Ringtee ning Turu tänava äärne), kuhu on ehitatud mitmeid suuri kaubanduskeskuseid, autokauplusi jms. Lisaks ümbruskaudsetele elanikele liigub mööda Ringtee, Aardla, Riia ja Turu tänavat suur hulk inimesi, kes on pärit väljastpoolt Tartut. Selliste liiklusrohketel tänaväärte arenedes on tõusid ka vakantsete maade hinnad. Veel aasta-paari eest olid toimunud tehinguhinnad tõusnud keskmiselt 700 - 1500 kr/m<sup>2</sup> (kuni 2000 kr/m<sup>2</sup> ärimaa). Samas on hinnad tänaseks hetkeks oluliselt langenud ja ikka tehakse tehinguid analoogsete maatükkidega vaid üksikuid aastas. 2008. aastal müüdi hindajale teadaolevalt vaid 2 hoonestamata ärimaakrunti (1000-2000 kr/m<sup>2</sup>) ja seda võrrelduna 2006. aasta 16 müü-  
gitehinguga. Seega on selgelt ka selles sektoris nõud-  
lus selliste hindade juures vähenenud. 2009. aastal on toimunud küll 9 müü-  
gitehingut, millest valdav enamus pole olnud nn turutehingud. Meile teadaolevalt on üks vabaturutehing äärelinna väga hea asukohaga krundi-

ga olnud ruutmeetrihinnaga 400 krooni.

Viimase 3-4 aasta jooksul elavnes tunduvalt linna lähi-  
alade suuremate magistraalteede äärsete alade maa  
turg, kuhu muuhulgas arendati ka äri- ja tootmissiht-  
otstarbega krunte. Linnalähedase asukoha eeliseks on  
just parem ligipääs suurte veokitega ning ka madalam  
hinnatase, samas on vakantsed maad enam ja võimalik  
omada suuremaid krunte.

Esimese kahe Tartu piirkonna tööstuspargi müük on  
alates 2007. a aasta teisest poolest samuti pidurdu-  
nud. Vahi tööstuspargi I ja II etappi 70-st kõigi kom-  
munikatsioonidega krundist (3143-23 348 m<sup>2</sup>) oli dets  
2008 a. seisuga broneeritud 2 ja müüdud 28 krunti.  
Sama seis oli juba ka detsembris 2007.a.. Pakkumises  
olid sealsed krundid üle aasta aja hinnaga 400 kr/m<sup>2</sup> +  
käibemaks. Praegu on pakkumishind alates 175 kr/m<sup>2</sup>  
+ käibemaks ja endiselt pole seal 2009. a. detsemb-  
ri seisuga vahepeal ühtegi krunti müüdud. Ülenurme

tööstuspargi I etapi 26-st kõigi kommunikatsioonidega krundist (3 659-9 820 m<sup>2</sup>) oli 2008. aasta detsembri seisuga kõik krundid müüdud, järele jäänud 8 krunti II arendusetapist (kokku 17 krunti), mille müügihind pakumises on detsember 2009 seisuga 390 kr/m<sup>2</sup> (hindadele lisandub käibemaks). Veel mais 2008. a. olid pakumishinnad 550 kr/m<sup>2</sup> + käibemaks ja detsembris 2008. a. 500 kr/m<sup>2</sup> + käibemaks. Samas viimased teadaolevad müügitehingud olid juunis 2008. a. 472 kr/m<sup>2</sup> koos käibemaksuga.

Lisandunud on mitmed äri- ja tootmiskaakrundid Ülenurme vallas Räni külas ning Reolas. Reola tehnoпарк on kokku 25 krunti (suurused 3 866-20 467 m<sup>2</sup>) ja oktoober 2009.a. seisuga on antud arendusprojekt tervikuna kohtutäituri poolt enampakkumisele pandud. Üks krunt sellest arendusest (16 694 m<sup>2</sup>) on ka eraldi pakumises hinnaga 170 kr/m<sup>2</sup>.

### **iii. Pärnumaa**

Pärnu hoonestamata äri- ja tootmiskaade turul on seisak. Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu kohaselt on 2009. aasta jooksul toimunud Pärnu linnas hoonestamata ärimaaga vaid 1 müügitehing, kus müüdi Haapsalu maanteel asuv kinnistu suurusega 5 148 m<sup>2</sup> hinnaga 8 515 440 krooni. Hindajale teadaolevalt on tegu sidusettevõtete vahelise tehinguga. Hoonestamata tootmiskaadega on tehtud 3 ostu-müügitehingut, segamaadega (s.o. äri- ja tootmiskaade või äri- ja elamumaa) samuti 3 ostu-müügitehingut. 2008. aastal toimus Pärnu linnas 1 võlaõiguslik tehing hoonestamata ärimaaga, mis asjaõiguslepinguni ei jõudnud ning on tänaseks päevaks kohtu kaudu tühistatud. Hoonestamata tootmiskaaga tehti 1 ostu-müügitehing hoonestamata tootmiskaaga ja segamaadega 4 tehingut.

### **iv. Viljandimaa**

Viljandi linnas ja maakonnas on 2009. a. nõudlus äri- ja tootmiskaade järgi madal. Kinnistute hinnad sõltuvad peamiselt ehitusõigusest, juurdepääsust ja suurusest, hoonestamata äri- ja tootmiskaade hinnad jäävad vahemikku 150-1000 kr/m<sup>2</sup>, seejuures on hoonestamata

Äri- ja tootmiskaade kruntide tehinguaktiivsus on viimase aasta-paari jooksul oluliselt vähenenud, sisuliselt lausa seiskunud. Samuti on nn tootmiskaade ehk maatulundusmaa, mille perspektiivseks kasutuseks võiks olla äri- ja/või tootmiskaade, turg praktiliselt olematu. Pakumises on küll maatükke olemas, ent arendamishuvilisi ostjaid hetkel ei ole. Selles on ilmselt oma osa nii lõpptoodangu nõudluse vähenemises, aga ka pankade karmistunud laenuingimustel, mille kohaselt arendamata ja hoonestamata maa tagatisel laenu ei taheta anda või antakse seda väga konservatiivselt.

Ärimaade omandamise vastu on 2009.a. huvi praktiliselt puudunud. Tallinna mnt., Savi tn. ja Ehitajate tee piirkonnas on hoonestamata tööstusmaade pakumishinnad 550–1 400 kr/m<sup>2</sup>, hinnalangus on kuni 50% võrreldes aastataguse seisuga. Eelistatud krundi suurus on ca. 5 000 m<sup>2</sup>. Papiniidu piirkonnas küsitakse hoonestamata ärimaade eest 5 000–7 000 kr/m<sup>2</sup>, kuid osutuhuvi sellise hinnatasemega puudub. Edukaks ei ole osutunud linnalähedaste tehnokülade kruntide müügid, kus paari aastase müügitegevusega on endiselt müüdamata pooled kinnistud. Linnalähedaste äri- ja tööstusmaa kinnistute müügihinnad on 100–300 kr/m<sup>2</sup>.

Äri- ja tootmiskaade hinnad 2009.a. jooksul ca 10-20% langenud. Hoonestamata äri- ja tootmiskaade müügi-aeg on viimastel aastatel pikenenud ja ulatub ca 9-18 kuuni.

## v. Lääne-Virumaa

Äri- ja tootmismaa kruntide müügitehinguid on 2009.a. tehtud üksikuid. Peamiselt on tehinguobjektiks olnud suurt arenduspotentsiaali omavad kinnistud, mis turusituatsioonist tulenevalt on olnud pakkumisel investoritele väga atraktiivse hinnaga. Näitena võib tuua komplekstehinguna kolme kinnistu müügi Võsu aleviku keskuses, kus ühel maatükkidest paiknes amortiseerunud hotellihoone. Samuti on investeerimishuvist soetatud mõned arenduspotentsiaaliga kinnistud Rakveres.

2009. a. müüdüd äri- ja tootmismaa kruntide puhul on müügiobjektideks olnud eelkõige parimas asukohas ja head arenduspotentsiaali omavad kinnistud, mille müügihinnad on jäänud hinnatasemele kuni 500 kr/m<sup>2</sup>.

## vi. Läänemaa

Haapsalu linnas ning Haapsalu linnaga piirnevates Uuemõisa ja Paralepa alevikus on hoonestamata äri- ja tootmismaade turul seisak. Maa-ameti statistikale tuginedes ei ole Haapsalu linnas 2009. aasta 11 kuu jooksul toimunud mitte ühtegi hoonestamata äri- ja tootmismaa ostu-müügitehingut.

Haapsalu äärelinnas on ajavahemikul 01.01.2007–01.12.2008 müüdüd 6 hoonestamata ärimaad. Keskmine hind oli 308 kr/m<sup>2</sup> (max. hind 1 150 000 krooni) ja keskmine kinnistu suurus 2051 m<sup>2</sup>. Tootmismaa krunte on müüdüd 4, keskmine kinnistu suurus oli 1196 m<sup>2</sup>, keskmist hinda ei ole teada (Maa-ameti andmetel). Haapsalu linnaga külgnevas Uuemõisa alevikus on Maa-ameti statistikale tuginedes 2009. aastal 11 kuuga toimunud ainult üks hoonestamata ärimaa ostu-müügitehing. Kinnistu suurusega 38 317 m<sup>2</sup> müüdi hinnaga 30 kr/m<sup>2</sup>. Hindajale on teada, et tehing ei toimunud nn. vabaturu tingimustes.

Ajavahemikul 01.01.2007–01.12.2008 müüdüd 4 erineva otstarbega kinnistut. Müüdüd kinnistute hinnad on olnud ca 300-400 kr/m<sup>2</sup>.

Haapsalu linnas on pakkumises üksikud detailplaneeringuga krundid, keskmised pakkumishinnad on vahemikus 2 100 000–5 000 000 krooni. Pakkumises on ka üksikud kehtestatud detailplaneeringutega krundid Haapsalu äärelinnas, keskmised pakkumishinnad on vahemikus 998 000–9 miljonit krooni. Nõudlus tänaseks kehtestatud detailplaneeringutega kruntide vastu puudub.

Uuemõisa alevikus on pakkumises üksik väga kõrge hinnatasemega 2,8 ha suurune kinnistu sihtotstarbelt maatulundusmaa 8 550 000 krooni ehk ca 372 kr/m<sup>2</sup>, millel puudub ka detailplaneering.

Mitmed eelnevatel aastatel ostetud objektid soetati ilmselt investeerimishuvist ajendatuna ning on ülevaate koostamise hetkel taas pakkumisel.