

Peakontor:  
Narva mnt 53  
10152 Tallinn, Eesti  
Tel.: +372 665 9700  
Faks: +372 665 9701  
estonia@ober-haus.com  
www.ober-haus.ee

## **Pärnu kinnisvaraturg IV kvartal 2009**

2009. aasta IV kvartalis tõusis Pärnu maakonnas võrreldes III kvartaliga tehingute arv 23% ja rahaline maht 29%. Tehingute arv ja rahaline maht suurenesid ka võrreldes 2008 a IV kvartaliga.

Seoses eraisikute kui firmade pankrottide arvu suurenemisega kasvab sundmüüki paisatavate objektide arv. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenuita. Pärnus kaugemal olevates piirkondades on likviidsus väga madal, vaatamata odavale hinnale.

Detsembris toimus korterite turul 2x rohkem tehinguid kui 2008 a detsembris ja suurenes rahaline maht. Kogu kinnisvaraturgu ilmestas teatud stabiliseerumine ja ostjate hulgas suurenes välismaalaste arv, kuid välismaalastel on huvi vaid eripäraste objektide vastu kuni teatud hinnatasemeni.

Endiselt võib olla küsitud hinna ja realselt toimunud tehingu hinna vahe 20 – 30%.

Korteriturul toimus enamik tehinguid kesklinnas ja 2- toaliste korteritega. 2009. aasta jooksul langes korterite pinnaühiku hind – 28%. Täna on Pärnus ca 1 000 müügipakkumist korteritele, millest pooled on müügis hinnaga üle 15 000 kr/m<sup>2</sup>, kuid eelmise aasta IV kvartalis toimus ainult keskmiselt 30 tehingut kuus ja enamik tehinguid oli hinnavaheemikus 8 000 – 13 000 kr/m<sup>2</sup>. Kõige kõrgema hinnaga tehing oli 1,65 mln kr. Kesklinnas kujunes keskmiseks pinnaühiku hinnaks 12 460 kr/m<sup>2</sup>. Täna ületab isegi Pärnu kesklinnas korterite pakkumine nõudlust. Seose kommunaalkulude tõusuga on

nõutud väiksemad ja ahjuküttega korterid. Otsustavaks on muutunud elamu tehniline seisukord, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus. Piirkondadest on endiselt eelistatud kesklinn ja Mai elamurajoon.

Pärnu üürikorterite turg IV kvartalis stabiliseerus, pakkumiste arvus ja üürihindades olulist muutust ei toimunud. Üldiselt on üürikorterite turg muutunud üürniku keskseks ja korterite omanikud on nõus tegema olulisi mööndusi nii hinna kui üürilepingu pikkuse suhtes. Ebakindel olukord tööjõuturul sunnib tihti tegema lühemajalisi üürilepinguid kui varem.

Potentsiaalsed üürilised on hakanud järjest enam tähelepanu pöörama seoses kütteperioodi algusega üüritava pinna küttekuludele. Enimnõutud on 2- toaline möbleeritud korter hinnaga kesklinnas kuni 2 500 kr kuus, äärelinnas kuni 2 000 kr kuus, lisanduvad mõõdetavad kommunaalkulud.

Pärnus ja Pärnu maakonnas langesid eramute hinnad 2009. aasta jooksul sõltuvalt asukohast 20 – 40%. Täna on maakonnas ca 600 müügipakkumist, neist Pärnu linnas ca 200, kuid IV kvartalis toimus linnas ainult 18 tehingut. Enimnõutud on arenenud infrastruktuuriga asukohas olevad eramud hinnavaheemikus 0,9 – 1,4 mln kr. Kruntide turul toimub Pärnu linna vahetus läheduses hinnavaheemikus 100 – 300 tuh kr (80 – 150 kr/m<sup>2</sup>). Hinnaga üle 0,5 mln kr toimub üksikuid tehinguid eelkõige hinnatud piirkondades mere või jõe ääres looduslikult kaunites kohtades. Sarnaselt eramutega jätkub kruntide hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt.

## Proгноос

Arvestades majanduslikku olukorda, prognoosib Ober-Haus kinnisvaraturul tervikuna hindade stabiliseerumist 2010. aasta teisel poolel. Maailma kogemusele toetudes võib kinnisvaraturu langus ja põhja saabumine kesta 3 – 5 aastat, millele järgneb aastate pikkune stabiilsusperiood.

Käesoleva aasta talvel - kevadel jõuab kinnisvaraturule järjest kasvava tööpuuduse, sissetulekute vähenemise ja kõrgete kommunaalkulude negatiivne mõju. Eelkõige seoses kõrgete küttehindadega võib kinnisvaraturule tuua täiendava pakkumise sündmüüki pandud kommunaalteenuste võlgnike vara. Lisaks jätkuvad oma riske valesti hinnanud ettevõtete ja tavakodanike pankrotid ning varade sündmüügid.

Kuna pangad on laenutingimusi leevendamas, siis peaks nõudlus ja tehingute arv mõnevõrra suurenema. Eelkõige peaks oluliselt vähenema hinnatud asukohas paiknevate heas korras elamispindade arv.

Elukondliku kinnisvara puhul hakkavad potentsiaalsed ostuhuvilised järjest enam tähelepanu pöörama asukohale, kaasnevatele kuludele ja elamispinna suurusele.

### **Ilona Kandelin**

Pärnu kontori juhataja

(372) 556 63687

(372) 449 0230

[ilona.kandelin@ober-haus-com](mailto:ilona.kandelin@ober-haus-com)

### **Rain Rätt**

atesteeritud hindaja / analüütik

(372) 665 9700

(372) 511 0288

[rain.ratt@ober-haus.com](mailto:rain.ratt@ober-haus.com)