



**DOMUS KINNISVARA**  
**Kinnisvaraturu ülevaade**  
**2014 II poolaasta**

## Sisukord

1	MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE .....	3
2	TALLINN JA HARJUMAA.....	5
2.1	Korteriturg.....	5
2.1.1	Uued korterid .....	7
2.1.1	Üüriturg.....	11
2.2	Elamud .....	12
2.3	Krundid.....	17
2.4	Ärikinnisvara .....	19
2.4.1	Büroopinnad .....	19
2.4.2	Kaubanduspinnad.....	22
2.4.3	Lao- ja tootmispinnad .....	25
3	TARTU JA TARTUMAA .....	30
3.1	Korteriturg.....	30
3.1.1	Uued korterid .....	33
3.1.2	Üüriturg.....	36
3.2	Krundid .....	38
3.3	Ärikinnisvara .....	40
4	PÄRNU JA PÄRNUMAA .....	42
4.1	Korteriturg.....	42
4.1.1	Uued korterid .....	43
4.1.2	Üüriturg.....	44
4.2	Elamud .....	44
4.3	Krundid .....	47
4.4	Ärikinnisvara .....	48
5	KURESSAARE JA SAAREMAA.....	50
5.1	Korteriturg.....	50
5.2	Elamud .....	53
5.3	Krundid .....	55
5.4	Ärikinnisvara .....	56
6	VILJANDI JA VILJANDIMAA.....	58
6.1	Korteriturg.....	58
6.1.1	Uued korterid .....	61
6.1.2	Üüriturg.....	62
6.2	Elamud .....	62
6.3	Krundid .....	63
6.4	Ärikinnisvara .....	64
7	NARVA JA IDA-VIRUMAA.....	66
7.1	Korteriturg.....	66
7.2	Eramud ja krundid.....	67

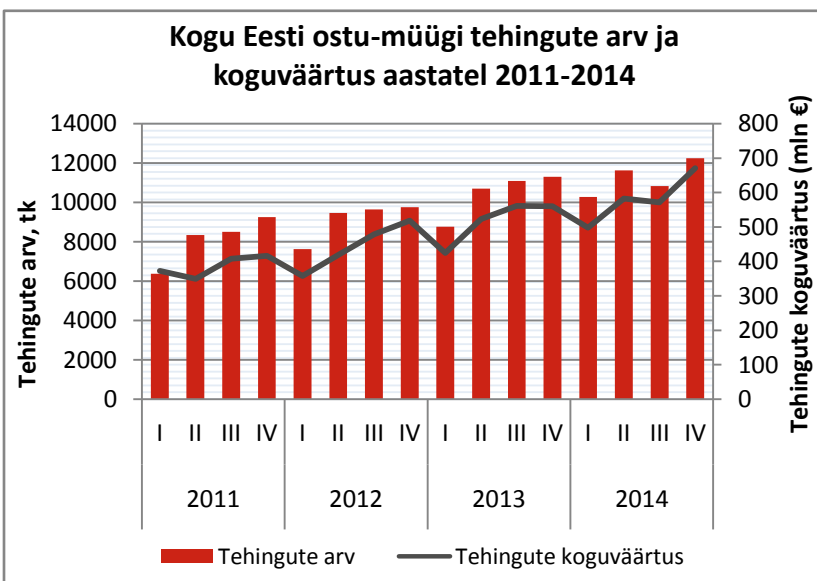
## 1 MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Üleilmne majanduskliima on vaikselt paranemas, kuid seda ohustavad riskid on endiselt suured. Eelmise aasta alguses Eestis oodatud kuni 3,6%-line majanduskasv jäi 2014. aastal tulemata. Ka 2015. aastal ei ole väga suurt majanduskasvu oodata. Erinevate pankade prognoosid jäävad 1,3-2,5 % vahele. Endiselt ei ole loota välisturgude kiiremat taastumist - Eesti suurimatest ekspordipartnerist Rootsist, Soomest ja Venemaast kahel viimasel on majanduses tõsiseid probleeme. Kuigi Rootsi majandus on kasvanud jõudsalt tänu eratarbimisele ja eluasemeinvesteeringutele, siis Venemaale on negatiivset mõju avaldanud kehtestatud sanktsioonid ja rubla langus ning Soomele tööealise elanikkonna vähenemine ja tööstuse ümberkorraldamine, mis ei anna ka Eestile suurt lootust neisse riikidesse ekspordi kiirele kasvule. Et ekspordi kasvule hoogu juurde saada, peaks Eesti hakkama uutele turgudele laienema. Naftahinna languse mõju võib olla Eesti majandusele kahetine, ühelt poolt on kütus inimestele odavam ja raha jääb rohkem taskusse, kuid teisalt riigikassasse laekub vähem raha.

Kui võiks arvata, et madalad intressid annavad hoogu juurde investeeringute tegemiseks, siis Euroopas valitsev ebakindlus seda ei soosi. Endiselt jätkub keskmise palga tõus ning samuti on töötute arv langemas. Palgatõusule annab hoogu juurde ka tööealise elanikkonna vähenemine, millega kaasneb palgasurve ja raskus leida kvalifitseeritud tööjõudu, mis piirab tootmist. Suur surve palgatõusuks ning tagasihoidlikud eksporditurud kahandavad ettevõtete kasumeid. Konkurentsis püsimiseks peavad ettevõtted tootmist efektiivsemaks muutma ning eeskätt investeerima tööjõu koolitamis.

Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel on püsinud tarbijate kindlustunne viimased kaks aastat pikaajalisest keskmisest kõrgemal tasemel, olles detsembris kuue punkti võrra parem pikaajalisest keskmisest (-9). Paranenud on ootused nii oma pere kui riigi majandusarengute suhtes. Perede rahanduslik olukord on kriisijärgse aja parimal tasemel. Samuti on aasta lõpuks Eesti majandusosalduindex taaskord tõusnud üle pikaajalise keskmise.

Kui 2014. aasta alguses oli tunda suurt hindade tõusu ja kiiret korterite pakkumiste arvu tõusu ning aasta teises pooles kinnisvarahindade kasvu seiskumist, mõnes segmendis isegi väikest langust, siis 2015. aastaks



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

võib prognoosida, et hinnad stabiliseeruvad või mõnevõrra langevad veelgi. Samuti tuli 2014. aastal tavapärasest rohkem uusarendusi müüki, mis omakorda suurendasid pakkumises olevate korterite arvu. Kinnisvaraturul on tunda, et inimesed ootavad, mistõttu on tehingud edasi lükatud ning hinnatrend on mitmel pool olnud negatiivne.

Kinnisvaraturu toimimiseks vajalik laenu turg on püsinud sisuliselt muutusteta. Pankade aktiivsus on keskmisel tasemel st suuri laenude müügikampaaniaid toimunud ei ole ning samuti pole tunda laenumahtude vähenemist.

Koos kinnisvaraturu kasvuga on kasvanud tasapisi ka kodulaenude maht – 2014. aastal kasvas eluasemelaenude portfelli 2,8%. Intressimäärad sh EURIBOR püsivad endiselt väga madalal tasemel, mis muudab laenamise atraktiivseks.

2014. aastal teostati kogu Eestis 7,4% rohkem tehinguid, kui 2013. aastal ja ka tehinguväärtuste kogusumma tõusis 12,3%. Kui 2013. aastal olid maakondadest aktiivsemad Harju ja Tartu maakond, siis 2014. aasta on tehingute arv neis maakondades kasvanud väga minimaalselt, mis on tingitud kinnisvaraturu jahenemisest aasta teises pooles. Kiire hinnatõus tegi kinnisvara paljudele soovijatele kättesaamatuks, mille tulemusena aasta teises pooles tehingute aktiivsus langes. Märkimisväärse tõusu on läbi teinud Viljandi maakond, kus tehingute arv on tõusnud 20,3% ning tehingute summa 23,0%. Tehingute arvu Viljandi maakonnas on peamiselt tõstnud aktiveerunud hoonestamata maatulundusmaa ja korteriturg.

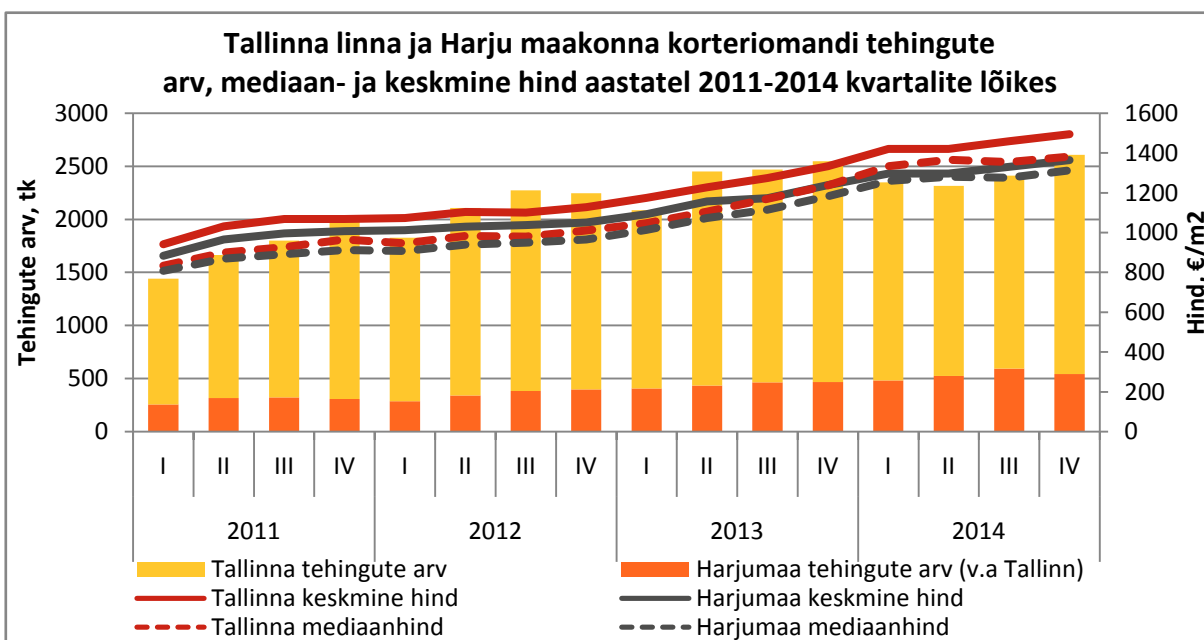
	Tehingute arvu muutus, %	Tehingute summa muutus, %
<b>Eestis</b>	<b>7,4</b>	<b>12,3</b>
<b>Harju maakond</b>	5,0	13,7
<b>Ida-Viru maakond</b>	6,4	3,2
<b>Pärnu maakond</b>	12,1	12,5
<b>Saare maakond</b>	-0,1	-2,9
<b>Tartu maakond</b>	0,9	4,5
<b>Viljandi maakond</b>	20,3	23,0

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

## 2 TALLINN JA HARJUMAA

### 2.1 Korteriturg

2014. aasta jooksul on Tallinna linnas teostatud kokku 7540 korteriomandi ostumüügitehingut, mis on ca 3% madalam näitaja kui 2013. aastal, mil teostati kokku 7781 tehingut (mis on ca 10% rohkem kui 2012. aastal). Alates 2009. aastast on tehingute arv olnud üsna tõusvas joones, v.a 2011. aasta, mil tehti varasemaga võrreldes siiski 2% vähem tehinguid ja eelmine, 2014. aasta.

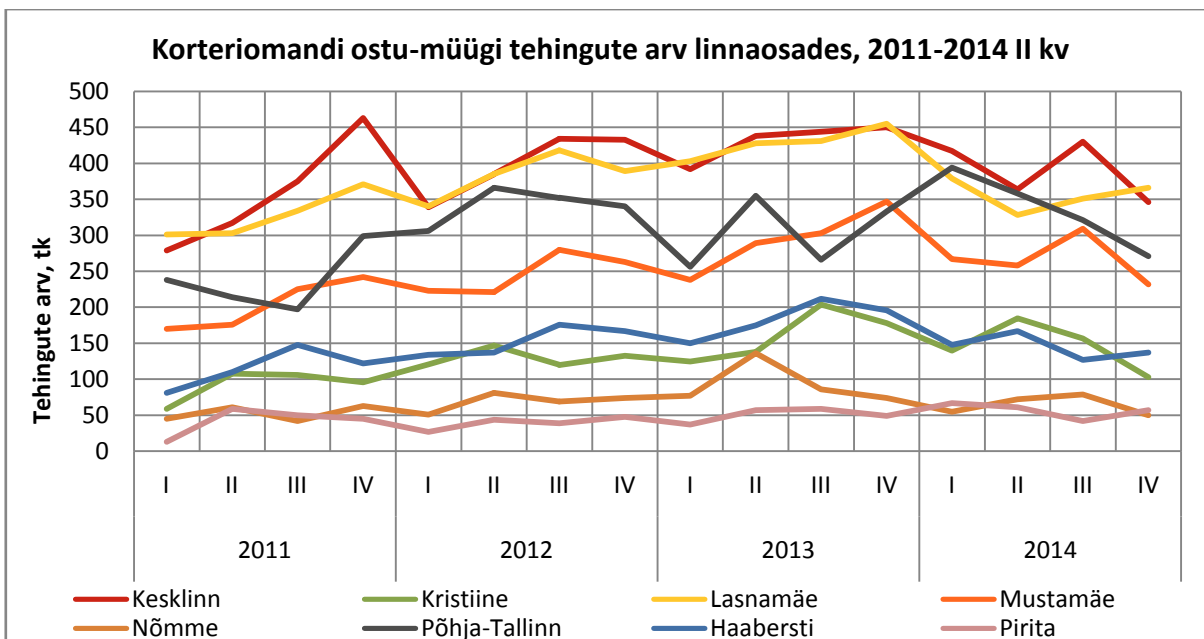


Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2013. aasta korterituru läbiv märksõna oli hinnakasv. Aasta keskmine hind oli Tallinnas 13,8% kõrgem kui 2012. aastal. Tegelik hinna muutus oli isegi suurem, sest aastases võrdluses oli 2013.aasta detsembrikuu keskmine hind 20,3% kõrgem. Hindade kasv on jätkunud ka 2014. aastal. Võrreldes 2013. aasta statistilise keskmisega on hinnad kerkinud 13,3%. Üheks hinnakasvu põhjuseks oli 2013. aastal pakkumiste vähesus. Võttes aluseks kuulutusteportaali kv.ee statistika, langes 2013. aasta lõpuks müügiobjektide maht Tallinnas aasta lõpuks ca 15%. Samal ajal kasvas küsitud hindade keskmine ca 18%. 2014. aasta jooksul on müügipakkumiste arv kasvanud, jäädes detsembrikuu seisuga 7951 pakkumise piirimaile.

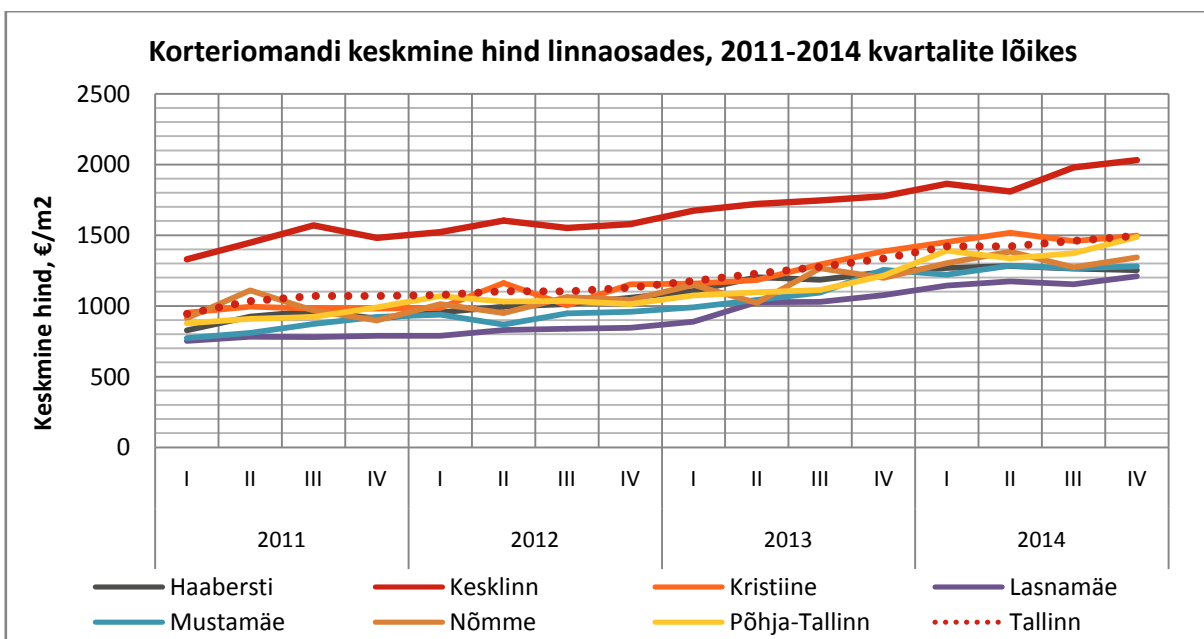
Viimase aasta hinnakasvu taga on olnud jõuline arendustegevuse kasv. Järelturu sektoris toimus kiire hinnatõus 2014. aasta I kvartalis ning alates kevadest on hinnad püsinud stabiilsena. Müügitehingute arvu langus võib viidata asjaolule, et korterite senine jõuline kasv on pidurdumas ning turul on toimumas korrektsioon – müüjate turg on üle minemas ostjate turuks. Kõige suurem tehingute arvu langus on toimunud Nõmme linnaosas, kus võrreldes 2013. aastaga on tehtud 26% vähem tehinguid. Pirita ja Põhja-Tallinna linnaosad on

ainukesed, kus 2014. aastal võrreldes eelnenud aastaga tehingute arv on tõusnud, vastavalt 20% ja 17%.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

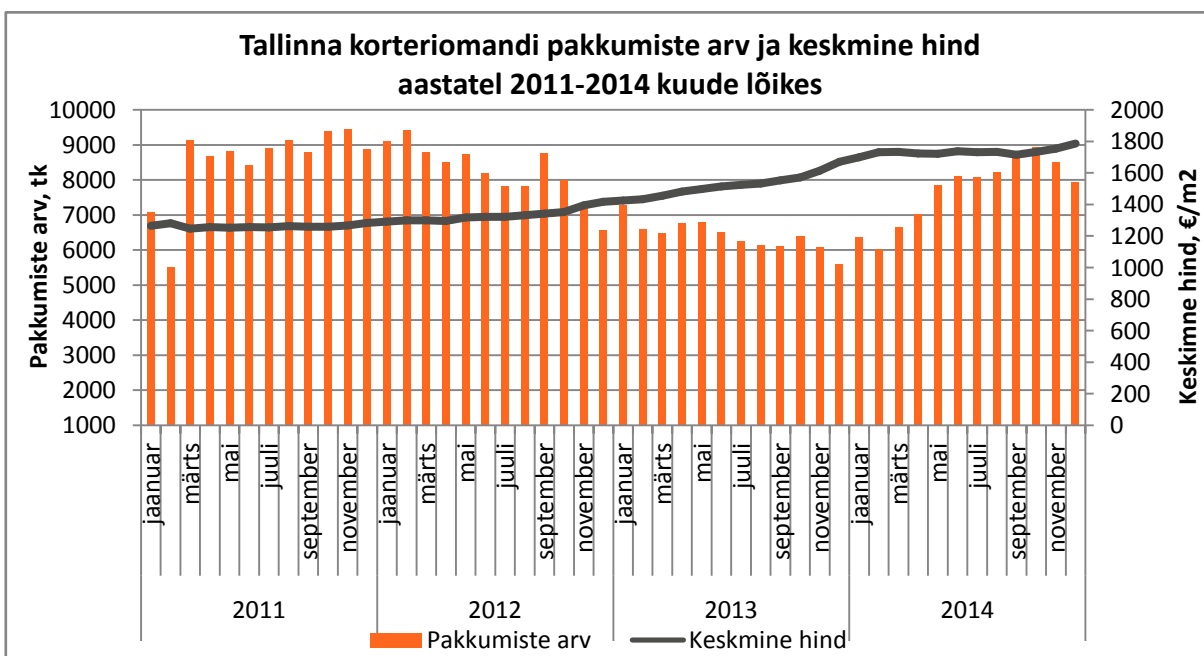
Hindade kasv on 2014. aasta I kvartalis jätkunud pea kõikide linnaosade lõikes. 2014. aasta II-IV kvartalid on hinnad pigem stabiliseerunud ning olulisi muutusi võrreldes eelneva kvartaliga toimunud ei ole (v.a. kesklinn). Kõige rohkem tõusis aasta keskmine korteriomandi hind Põhja-Tallinnas, kus 2014. aasta keskmine oli 24% kõrgem kui 2013. aastal. Keskmise hinna järsk tõus seal piirkonnas on tingitud aktiivsest uusarenduste turust.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudlust on erinevat liiki elamispindade järele: nii väiksemate ja halvas seisus, kui ka uute korterite järele. Põhjused elamispinda osta-müüa on erinevad, kuid varasemate aastatega võrreldes oli eelmisel aastal üsna palju nõ väikearendajaid, kes ostsid soodsalt 1- või 2-toalise korteri, mis renoveerimise järel võõrandati. Kuna selliste tegijate vahel konkurents tihenes, tõusid ka remontivajavate korterite hinnad. Näiteks 2012. aasta lõpus võis Mustamäel osta kapitaalremonti vajava 1-toalise korteri hinnaga alla 30 000 €, siis 2013. aasta kevadeks olid selliste korterite hinnad kasvanud üle 30 000 €. 2014. aasta IV kvartali seisuga maksis Mustamäel kapitaalremonti vajav 1-toaline korter keskmiselt 38 000 €.

Kuulutusteportaali kv.ee statistika alusel müügisolevate objektide arv 2013. aasta jooksul langes. 2014. algusest on pakkumiste arv hakanud jälle mõnevõrra taastuma ning näitamas taas kasvutrendi, mis võib tähendada senise müüjate turu üleminekut ostjate turuks. Pakkumist saavad mõjutada peamiselt siiski arendajad, järelturule uusi objekte ei pruugi oluliselt peale tulla. Tallinn on üks väheseid kohalikke omavalitsusi, kus elanikkonna arv on viimastel aastatel kasvanud. Ühelt poolt mõjutab registreeritud elanike arvu kasvu linna poolt pakutavad hüvised. Teisalt on pealinnas siiski paremad võimalused töökoht saada. See omakorda mõjutab ka korteriturgu – nii üüri, kui ostu-müügi turgu.



Allikas: Kinnisvaraportal [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

### 2.1.1 Uued korterid

Pealinna aktiivsel korteriturul on oluliseks tegijaks ka arendusprojektid, kuid käesoleval hetkel ületab pakkumine juba mõnevõrra nõudlust ja valesti hinnastatud ja läbimõtlemata projektide realiseerimine on keeruline. Alates 2011. aasta algusest aktiveerus uute korterelamute ehitus, kuna mitmed suuremad ehitusettevõtted/arendajad alustasid uute (või varem külmutatud) korterelamute projektide arendamisega. Uusi kortereid (sisse ei ole arvestatud täielikult renoveeritud korterelamuid) on hetkel pakkumisel Tallinna linnas ca 2000 ja näiteks augusti kuus lisandus turule ligi 500 uut korterit.

**Tabel 1.** Tallinna linnas pakkumises olevad uued korterid seisuga 05.01.2015.

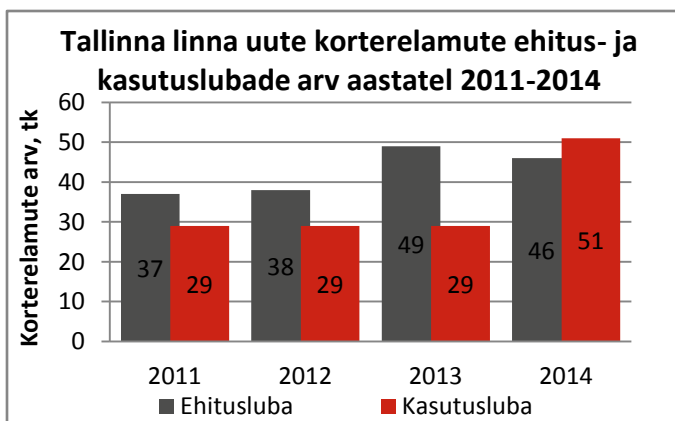
Linnaosa	Address	Kortereid	Müüdüd	Broneeritud	Vabad	Pakkumishind €/m <sup>2</sup>	Valmib
Kesklinn	Faehlmanni tn 24	12	8	0	4	1779-2162	kasutusluba 2014
Kesklinn	F.R. Kreutzwaldi tn 3	77	65	3	9	1978-3265	kasutusluba 2014
Kesklinn	Kentmanni tn 6	91	90	0	1	2611-5222	juuni 2014, kasutusluba puudub
Kesklinn	Kentmanni põik 3	22	5	2	15	2726-3600	2015 sügis
Kesklinn	Lelle 24 (Pärnu mnt 139E)	47	14	19	14	2099-3032	märts 2015
Kesklinn	Luise tn 25/27	22	14	1	8	1560-2099	2014, kasutusluba puudub
Kesklinn	Mardi tn 4 (3 maja)	137	120	5	12	2009-3009	2015 lõpus
Kesklinn	Narva mnt 90 (Must Luik)	32	20	0	14	2474-3093	kasutusluba 2011
Kesklinn	Paldiski mnt 5,7 (2 korterelamut)	46	38	1	8	1899-3008	kasutusluba 2014
Kesklinn	Pikksilma 2/1, Tivoli (2 hoonet)	39	0	14	25	2624-3007	2016
Kesklinn	Pirita tee 26c (Meerhof)	85	76	2	9	2191-5886	märts 2015
Kesklinn	Poordi 3, Promenaadi maja (4 maja)	121	0	13	108	3061-4221	info puudub
Kesklinn	Pronksi tn 3	24	2	22	0	2123-3398	2015 suvi
Kesklinn	Pärnu mnt 40	14	8	0	6	3150-3505	info puudub
Kesklinn	Pärnu mnt 104a	43	42	0	1	2126-2775	kasutusluba 2014
Kesklinn	Rotermanni tn 14, Rotermanni Cty	41	24	9	12	2886-4609	2016 suvi
Kesklinn	Staadioni tn 4, Tiigiveski maja	81	33	5	43	2122-3169	august 2015
Kesklinn	Tartu mnt 56 (City Residence)	84	12	2	70	1774-3926	2016
Kesklinn	Terase tn 16	13	4	0	9	2883-3874	2014 kasutusluba
Kesklinn	Tehnika tn 22	14	1	0	13	2570-2826	info puudub
Kesklinn	Tehnika 27 (Alfredi Maja)	19	16	0	3	1291-2489	2014 sügis, kasutusluba puudub
Kesklinn	Tehnika tn 33	23	14	2	7	2097-2502	oktoober 2014, kasutusluba puudub
Kesklinn	Toompuiestee 13, Toom Residence (2 maja)	18	6	0	12	1783-2810	info puudub
Kesklinn	Turu tn 4	18	15	0	3	2364-2825	2014 suvi
Kesklinn	Vana-Lõuna 39,39a	183	172	5	6	1773-1811	2010
Kesklinn	Uus Tatari 12	28	14	3	11	1993-3000	september 2014
Vanalinn	Aia 4/VanaViru tn 13	21	5	1	16	puuduvad	2009a.
Vanalinn	Harju tn 3, Vanalinn	16	11	0	5	4623-3890	august 2014



<b>Vanalinn</b>	Pagari tn 1	40	34	0	6	2495	kasutusluba 2013
<b>Vanalinn</b>	Pikk tn 36	39	34	0	5	3236-3852	2013
<b>Põhja-Tallinn</b>	Kotzebue tn 33	17	4	0	13	2380-3857	2014 kasutusluba
<b>Põhja-Tallinn</b>	Kopli 76 (Fisk Residents)	30	13	0	17	1341-1600	juuni 2015
<b>Põhja-Tallinn</b>	Küti 2a	25	9	4	16	2002-2464	2015 sügis
<b>Põhja-Tallinn</b>	Niine tn 6	16	7	0	9	1964-2543	2014a., kasutusluba puudub
<b>Põhja-Tallinn</b>	Randla 11 (Stroomi Residents)	160	128	5	27	946-1801	juuli 2014
<b>Põhja-Tallinn</b>	Rohu 8b	13	0	0	13	1247-1975	2015 suvi
<b>Põhja-Tallinn</b>	Ristiku tn 9	12	7	0	5	1229-2871	2014a., kasutusluba puudub
<b>Põhja-Tallinn</b>	Telliskivi tn 16/18	21	18	0	1	1488-2078	august 2014
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vibu tn 5	57	21	27	9	1845-2772	november 2014
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vibu tn 3	57	8	8	41	1906-3102	november 2014
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vana-Kalamaja 41	17	3	1	13	2080-2415	2015 sügis
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vana-Kalamaja 43	17	2	3	12	2158-2593	2015 sügis
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vana-Kalamaja 45	22	6	2	14	1931-2492	2015 sügis
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vana-Kalamaja 48 A	13	0	0	13	1944-3979	2016 kevad
<b>Põhja-Tallinn</b>	Vana-Kalamaja 48 B	10	0	0	10	2408-2941	2016 kevad
<b>Pirita</b>	Kosemetsa tn 9/11/13 (3 maja)	18	8	1	10	2897-3000	kasutusluba 2014
<b>Pirita</b>	Padriku tee 11 (6 maja)	50	34	3	14	1865-2178	kasutusload 2006 - 2008
<b>Pirita</b>	Ranna tee 46a (4 maja)	35	27	4	8	2350-2500	september 2014
<b>Pirita</b>	Tohu tn 2, 4	18	3	3	12	1485-2096	juuni 2015
<b>Pirita</b>	Masti tn 3	14	9	1	4	2400-2800	2013 kasutusluba
<b>Kristiine</b>	Kuldnoka tn 5	75	47	6	22	1516-2132	2015 kevad
<b>Kristiine</b>	Marsi tn 3 (Tondi elukvartal, 2 maja)	62	22	6	34	1901-2383	jaanuar 2015 valmib A maja
<b>Kristiine</b>	Rästa 18	47	24	8	15	1695-2479	2015 lõpp
<b>Kristiine</b>	Spordi tn 11	52	48	1	4	1394-1917	2013 kasutusluba
<b>Kristiine</b>	Tedre 53/1	14	2	0	12	2090-2506	2015 talv
<b>Kristiine</b>	Tedre 53/2	14	1	0	13	2169-2626	2015 talv
<b>Kristiine</b>	Tihase 17	26	5	6	15	2313-3068	2015 sügis
<b>Kristiine</b>	Tihase 23	16	3	2	11	2431-3046	2015 sügis
<b>Kristiine</b>	Tihase 25	26	1	5	20	2376-3040	2015 sügis
<b>Mustamäe</b>	Karsti tn 9	31	6	4	21	1379-1867	2015 september
<b>Mustamäe</b>	Kadaka pst 138	22	15	3	4	1550-1700	2015 algus
<b>Mustamäe</b>	Kadaka pst 140	44	17	9	18	1538-1814	2015 kevad

Mustamäe	Kiili tn 12	16	11	0	5	1792-2262	detsember 2014
Mustamäe	Mäepealse tn 18	40	36	1	3	1530-2219	juuni 2014
Mustamäe	Mäepealse tn 20	40	34	4	4	1750-2220	2015 kevad
Mustamäe	Sipelga tn 2	56	45	3	5	1500-2000	2015 oktoober
Nõmme	Särje tn 28, 2 maja	21	9	3	9	2252-2481	oktoober 2014
Nõmme	Ravila tn 3	16	5	0	11	2280-2600	juuli 2014
Lasnamäe	Paepargi tn 17	18	15	1	2	1817-2016	jaanuar 2015
Lasnamäe	Paepargi tn 21	18	17	0	1	1703-1924	detsember 2014
Lasnamäe	Paepargi tn 49	60	13	7	40	1779-2247	2015 lõpp
Lasnamäe	Vana-Kuuli tn 15/1	33	29	0	4	1647-2000	aprill 2015
Lasnamäe	Vana-Kuuli tn 15/2	33	0	4	29	1630-2020	september 2015
Lasnamäe	Katusepappi 12	25	0	4	21	1750-2524	2015 juuni
Lasnamäe	Meeliku tn 21-3	128	0	19	109	1347-2056	2015 detsember
Lasnamäe	Uuslinna tn 6	20	2	2	16	1720-1980	
Lasnamäe	Uuslinna tn 9, 4 maja	60	11	14	35	1615-1935	2015 kevad
Haabersti	Kadaka tee 193	29	20	5	4	1483-1783	2015 suvi
Haabersti	Kärneri 6/1	20	10	0	10	1726-2123	2015 mai
Haabersti	Kärneri 6/2	20	12	1	7	1782-2283	2015 mai
Haabersti	Noorkuu 5	19	4	0	15	1631-1849	2015 mai
Haabersti	Noorkuu 7	19	13	0	6	1631-1966	2014 detsember
Haabersti	Noorkuu 8	19	0	2	19	1589-1870	2015 mai
Haabersti	Noorkuu 9	19	13	0	6	1631-1913	2014 detsember
Haabersti	Noorkuu 10	19	18	0	1	1543-1974	detsember 2014
Haabersti	Noorkuu 12	19	17	0	2	1543-1959	detsember 2014
Haabersti	Rõugu 1,A	30	12	5	13	1494-1974	2015 august
Haabersti	Tindi 4	12	10	1	1	1932-2602	2015 mai
Haabersti	Tindi 6	12	8	3	1	1932-2636	2015 mai
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/1	19	7	0	12	1609-1956	2015 kevad
Haabersti	Vana-rannamõisa tee 1d/2	19	17	0	2	1533-1912	kasutusluba olemas

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

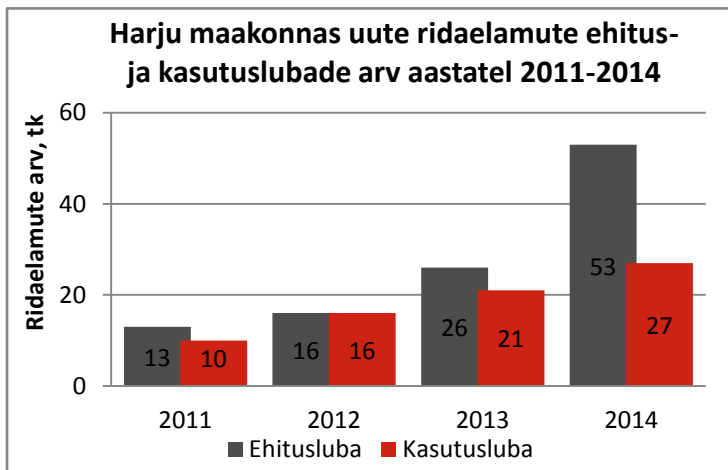


Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

kasutuslubades. Kui 2013. aastal väljastati rekordiliselt 49 korterelamu ehitusluba, siis 2014. aastal jäi väljastatud ehituslubade arv natuke madalamaks – 46-le. Peale mitut aastat, kui väljastatud kasutuslubade arv on stabiilselt 29 peal olnud, tegi 2014. aastal väljastatud kasutuslubade arv hüppe, tõustes tasemele 51 kasutusluba, millega lisandus 969 uut korterit.

Samuti on viimastel aastatel aktiveerunud Tallinna lähivaldades uute korterelamute ja ridaelamute ehitus. 2014. aastal väljastati mujal Harju maakonnas 11 ehitus- ja kasutusluba, mis on vastavalt 4 ja 3 luba rohkem, kui aasta varem. Ridaelamute ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv hüppas 2014. aastal rekordiliselt 53-le, olles ligi poole rohkem, kui 2013. aastal.

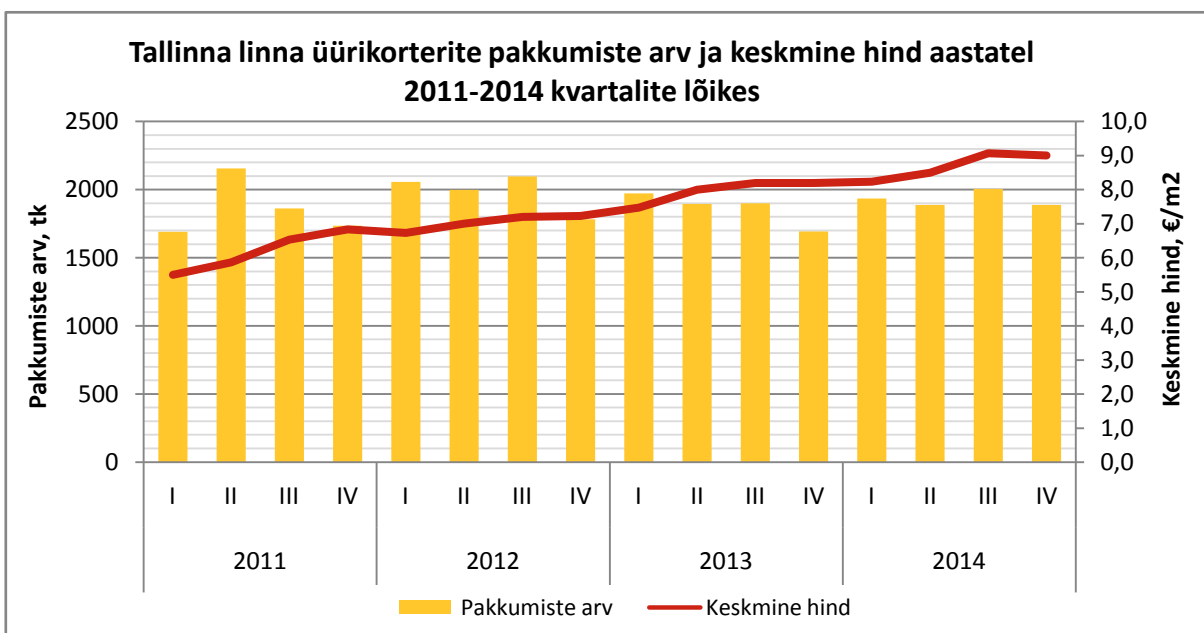
**Prognos:** Arvestades, et ostumüügi tehingute arv on 2014 aastal olnud mõnevõrra tagasihoidlikum, pakkumiste arv on oluliselt kasvanud (sh uusarendused) ning tehinguhindade kasv varasematel perioodidel on olnud väga jõuline, võib öelda, et surve hindade languseks on olemas. Samas tuleb arvestada asjaoluga, et Tallinna korterituru hinda hoiab aktiivne arendustegevus ning tõenäoliselt püsib keskmine hind ja tehingute arv Tallinna korteriturul 2015. aastal stabiilsena.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

### 2.1.1 Üüriturg

Võrreldes 2013. aastaga kasvasid üürihinnas 2014. aastal kõigis Tallinna linnaosades. Väikseim hinnakasv on olnud Haaberstis ja Nõmmel. Kõige stabiilsem on olnud Pirita, seal on ka pakkumiste arve stabiilne terve aasta lõikes. Võrreldes teiste piirkondadega on Põhja-Tallinnas pakkumiste arv kõige enam kasvanud ning Haabersti kõige enam langenud.



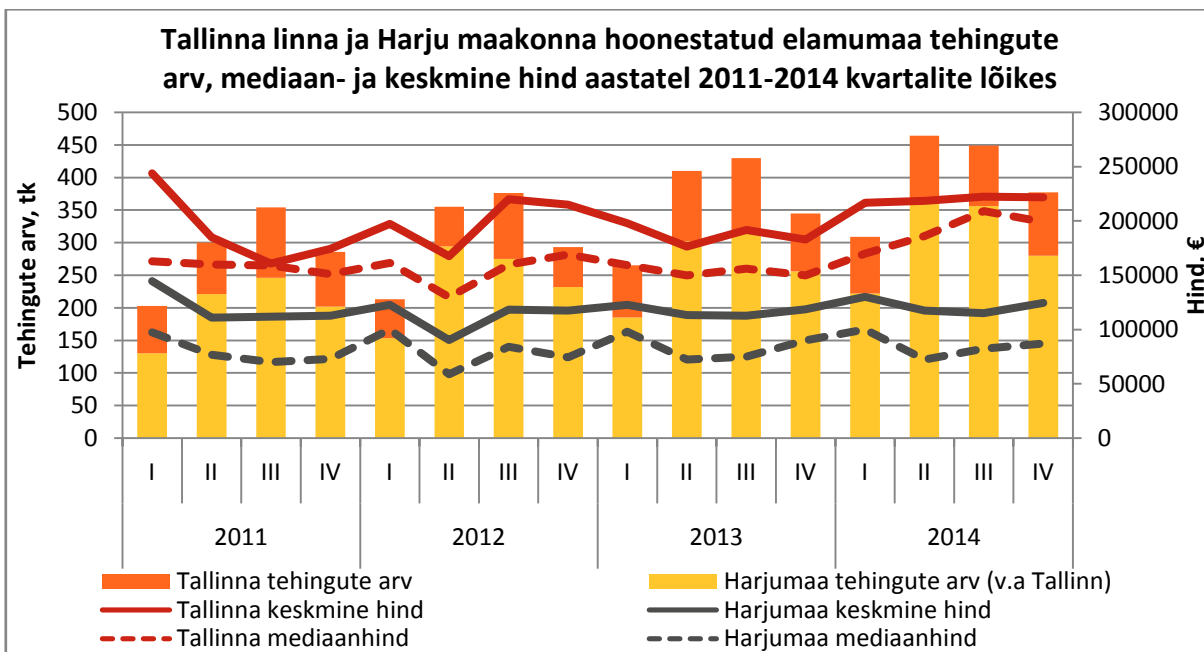
Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee/statistika](http://www.kv.ee/statistika), Domus Kinnisvara

Kõige rohkem üürikorterite pakkumisi on Kesklinna linnaosas, kus on ca 40% Tallinna üürikorterite pakkumistest. Kesklinna linnaosa 2014. aasta keskmine üürihind oli 9,5 €/m<sup>2</sup> (Vanalinnas 10,4 €/m<sup>2</sup>).

Hinnalangust võib täheldada suurte korterite puhul, kus on kõrged kommunaalkulud, mis viib üürihinna allapoole. (Üüriklient vaatab täna, et kommunaalkulud oleksid mõistlikud/soodsad). Võrreldes aastataguse ajaga on üüriturule lisandunud väikeinvestoreid ja selle arvelt on pakkumine suurenenud. Kõige enam investeeritakse renoveeritud (või uutesse) 1-toalistesse korteritesse ning väiksematesse 2-toalistesse uusarendustesse. Nõudlus on suurenenud 3-toalistesse korteritesse, heas asukohas ja parkimiskohaga, eemal liiklusräst. Suurenenud on ka mõistlike hindadega üürimajade nõudlus, kus hind ei ületaks 1200 eurot. Domus Kinnisvara on seisukohal, et 2015. aastal Tallinnas üürihindade tõus peatub.

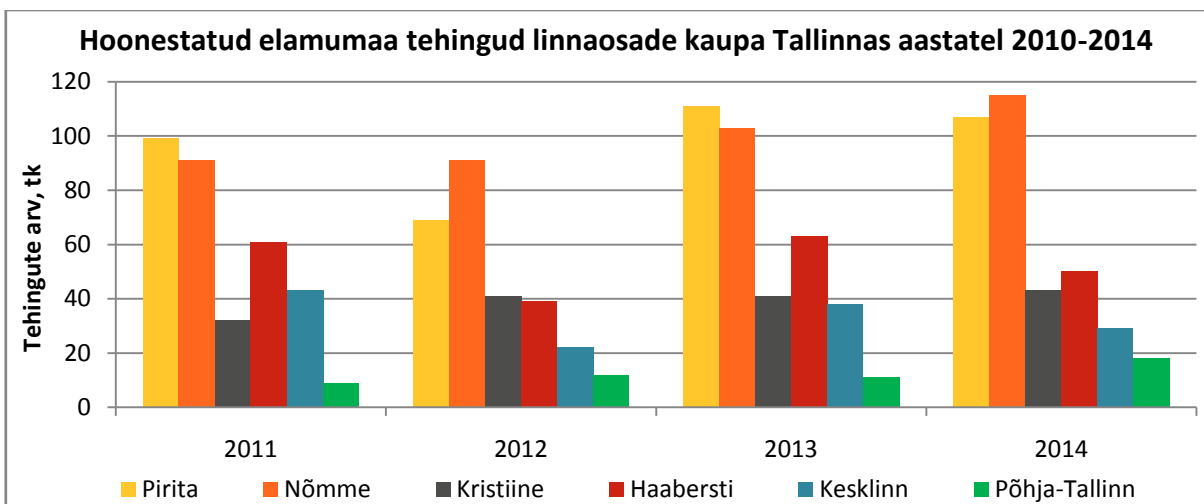
## 2.2 Elamud

Hoonestatud elamumaade tehingute arv oli 2013. aastal üle aastate suurim nii maakonnas kui Tallinna linnas: pealinnas kasvas hoonestatud elamumaade tehingute arv lausa 37%. Mujal maakonnas oli tehinguid 12% rohkem. 2014. aastal on tehingute arv võrreldes 2013. aastaga jäänud samale tasemele. Tallinna linnas teostatud hoonestatud kinnistute tehingute arv on viimase aasta jooksul püsinud vahemikus 86-100 tehingut kvartalis. Mediaanhind on kvartalite lõikes püsinud küllaltki stabiilsena, kõikides Harjumaal 70 000 - 100 000 ning Tallinnas valdavalt 170 000 – 210 000 euro vahel. Tehingute arvult on aastate lõikes kõige aktiivsemad perioodid nii Tallinnas kui Harjumaal teine ja kolmas kvartal. See on aeg, mil elamute vastu ongi kõige suurem huvi.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Enamus Tallinna linnaosades on 2014. aastal võrreldes 2013. aastaga olnud tehingute arvud küllaltki stabiilsed olenemata väiksematest kõikumistest. Suurim protsentuaalne muutus on toimunud Põhja-Tallinna linnaosas, kus teostatud tehingute arv kasvas 64%, kuid tuleb arvestada, et kuna linnaosa tehingute arv on aastate lõikes olnud stabiilselt madal ning kõikunud 9-18 tehingu vahel, siis tegemist ei ole arvuliselt suure kasvuga. Samuti võib välja tuua tehingute arvu kasvu Nõmme linnaosas, kus tehingute arv on kahe aasta lõikes kasvanud 12%. Haabersti ja Kesklinna linnaosas on võrreldes 2013. aastaga teostatud vastavalt 21% ja 24% vähem tehinguid.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

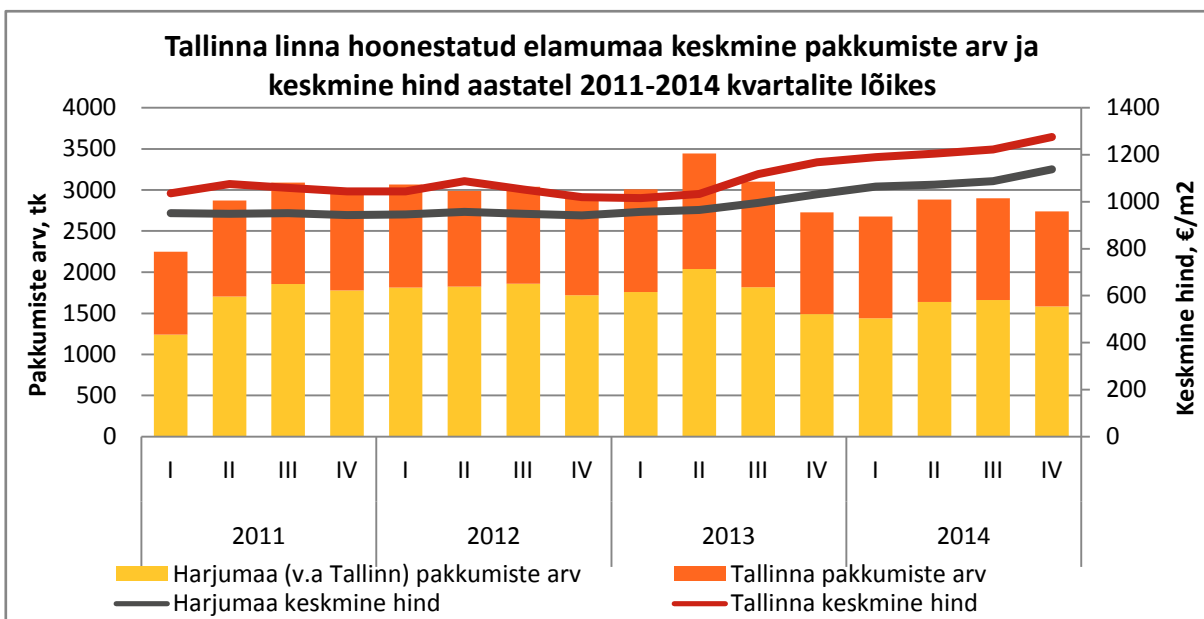
Nõmme kui eelistatud elumupiirkonna tehingute arv on aasta-aastalt küll kasvanud, kuid keskmine hinnatase on aastate lõikes olnud küllaltki kõikum. Möödunud aasta keskmine 164 000 € on oluliselt madalam kui 2012. aasta keskmine hind 216 000 €, kuid mis oli põhjustatud ühest tehingust maksumusega üle 2 mln €. Kui võrrelda 2013. aasta hinnataset 2011. aastaga (keskmine 162 575 €), siis muutus on minimaalne. 2014. aasta keskmine hoonestatud elamumaa hind oli 189 931 eurot, mis on mõnevõrra kõrgem, kui eelneval aastal. Uusi, kallimas hinnaklassis elamuid müüakse aastas 5-10 korral, üksikud tipphinnaga tehingud kuni 900 000 – 1 200 000 eurot toimuvad väga harva, ca 1-2 tehingut aastas.

Linnaosade lõikes on tehingute hinnad valdavalt kasvanud: Kesklinnas (mediaan +13%, keskmine -2%), Põhja-Tallinnas (mediaan +24%, keskmine +32%), Kristiines (mediaan +15%, keskmine +19%), Haaberstis (mediaan +14%, keskmine +14%), Nõmmel (mediaan +10%, keskmine +16%) ja Pirital (mediaan +50%, keskmine +32%).

Kesklinna, Põhja-Tallinna ja Kristiine hinnatasemete tõusu taga on peamiselt arendusprojektide või korterelamute müügid. Korteralamute tehingud ja nõudlus selliste varade vastu ilmestavad kinnisvaraturgu hästi, kusjuures ostjad on olnud valmis maksma seda hinda, mis paar aastat tagasi tundus kõrge.

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

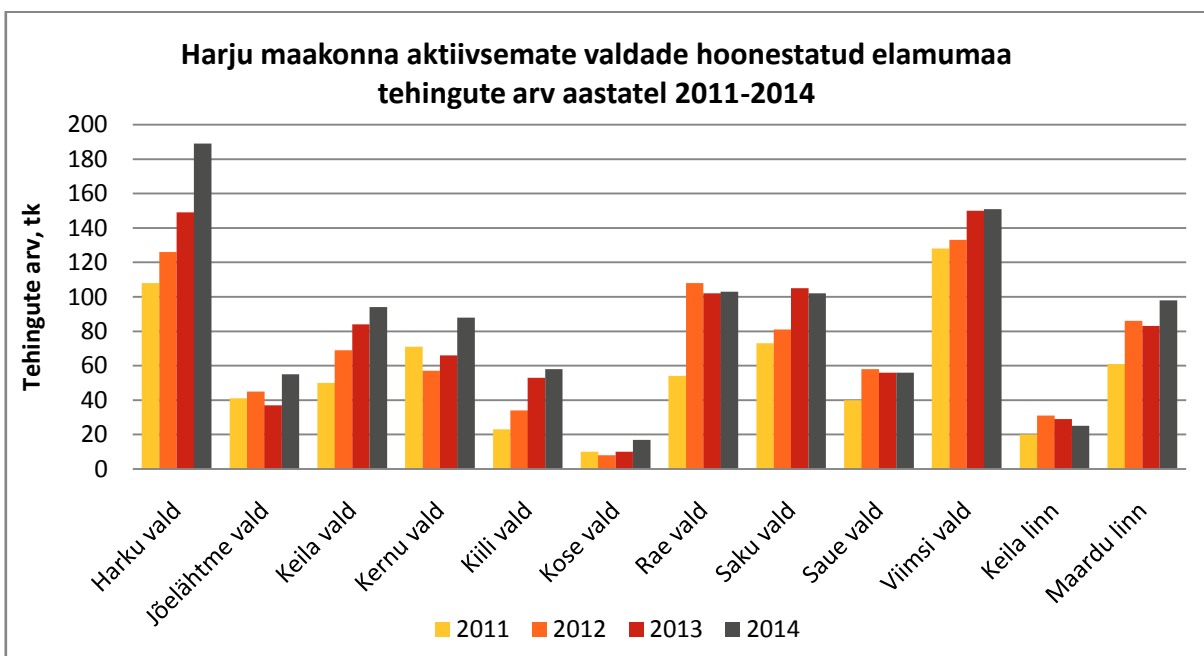
Kui võtta aluseks kuulustesteportaali kv.ee pakkumiste arv, siis võrreldes 2013. aasta keskmise kuulutuste arvuga on 2014. aasta I kv kuulutuste arv Harjumaal languses, 2014 II-III kuulutuste arv mõnevõrra taastus ning jõudis tasemele 2919 pakkumist, mis jäi siiski alla eelmise aasta keskmisele pakkumiste arvule. 2014. aasta viimases kvartalis on pakkumiste arv taas langenud, jäädes detsembrikuu seisuga tasemele 2543 pakkumist. Samas on Tallinnas pakkumiste arv ja keskmine hind aastate lõikes püsinud stabiilsena ehk langenud on pigem maakondades pakutavate elamute arv.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

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

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



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Harju maakonnas oli 2014. aastal maa-ameti tehingute statistika andmetel 10% rohkem tehinguid. Aktiivsemad vallad olid Kose vald (+70% rohkem tehinguid), Jõelähtme vald (+49%), Kernu vald (+33%), Harku vald (+28%), Maardu linn (+18%) ja Keila vald (+12%). Varasemaga võrreldes tehti vähem tehinguid Keila linnas ja Saku vallas.

Hinna-klass	Mis selle eest saab?	
0-100000€	Rae vald	2-korruselised ehitusjärgus suuremad kivimajad; väikse üldpinnaga, kuid suure krundiga kivimajad nii heas kui ka keskmises seisukorras; 1-korruselised väikesed puit- ja kivimajad
	Saku vald	uus 1-korruseline puu-või palkmaja; renoveerimist vajav suurema üldpinnaga kivimaja; renoveeritud või renoveerimist vajav väiksema üldpinnaga, kuid suurema krundiga ahiküttega kivimaja; renoveeritud keskmises seisukorras väiksema ja keskmise üldpinnaga 1- ja 2-korruselised kivi- ja puumajad; 1- ja 2-korruselised renoveerimist vajavad väikesed suvilad/puit- ja kivimajad
	Saue vald	2-korruselised keskmises seisukorras olevad keskmise suurusega ja suurema krundiga kivi- ja puumajad
	Harku vald	ehitusjärgus suurema üldpinnaga kivimajad; 2-korruselised keskmises ja heas seisukorras puu- ja kivimajad; keskmises ja heas seisukorras keskmise suurusega (ca 80 m <sup>2</sup> ) suvilad; renoveerimist vajavad väiksema üldpinnaga (ca 50 m <sup>2</sup> ) suvilad;
	Jõe-lähtme vald	uus ehitusjärgus keskmise üldpinnaga (175 m <sup>2</sup> ) ja keskmise krundiga puumaja; keskmises seisukorras väiksema üldpinnaga (kuni 100 m <sup>2</sup> ) suvilad; 2-ja 3-korruselised väiksema üldpinnaga (kuni 100 m <sup>2</sup> ) heas seisukorras kivi-, puu- ja palkmajad; renoveerimist vajav suure krundi ja keskmise üldpinnaga (200 m <sup>2</sup> ) paekivist taluhoone; renoveerimist vajav 1-ja 2-korruselised kivi- ja puumajad.



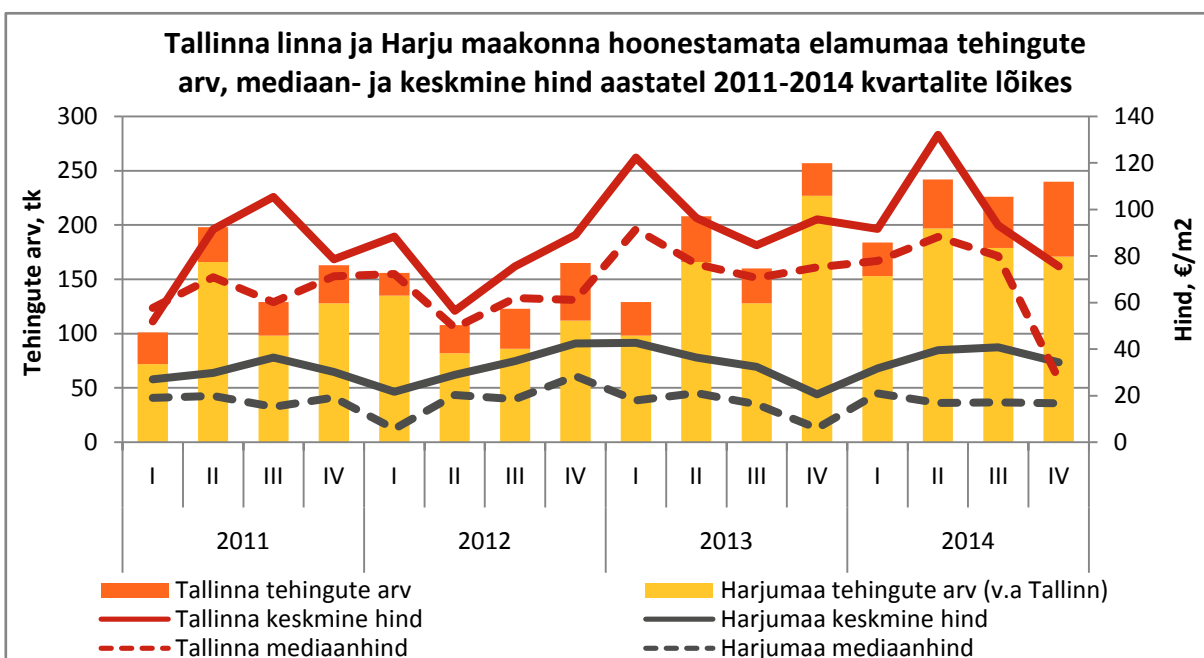
100000-200000 €	Rae vald	keskmises seisukorras suure üldpinnaga 2-kordsed puumajad, palkmajad ja kivimajad; renoveeritud 2-korruselised keskmisest suuremad (90-325 m <sup>2</sup> ) puu- ja kivimajad; uued heas seisukorras või ehitusjärgus kivimajad keskmisest suuremad (80-250 m <sup>2</sup> )
	Saku vald	uued 1-3-korruselised keskmise või suure (90-220 m <sup>2</sup> ) üldpinnaga (3-7-toalised) kivi- ja puumajad; 1- ja 2-korruselised keskmise suurusega heas korras renoveeritud puu- ja kivimajad; 2-korruseline suure üldpinnaga (430 m <sup>2</sup> ) renoveerimist vajav puumaja;
	Saue vald	uued keskmise suurusega üldpinnaga (130-200 m <sup>2</sup> ) heas seisukorras 1- ja 2-korruselid puu- ja kivimajad; keskmises seisukorras ja heas seisukorras renoveeritud suhteliselt suure üldpinnaga (160-240 m <sup>2</sup> ) 2-korruselised kivimajad; renoveerimist vajav 2-korruseline keskmise suurusega kivimaja
	Harku vald	uued heas või väga heas seisukorras keskmise suurusega ja suuremad (100-250 m <sup>2</sup> ) suurema krundiga kivi- ja puumajad ; kinnised suurema üldpinnaga (ca 250 m <sup>2</sup> ) majakarbid; renoveeritud heas või väga heas seisukorras keskmise suurusega (95-190 m <sup>2</sup> ) suurema krundiga puu- ja kivimajad; renoveerimist vajavad talumajad kõrvalhoonetega keskmise suurusega krundil
	Jõe- lähtme vald	2-korruselised uued ehitusjärgus või väga heas seisukorras keskmise üldpinnaga ja keskmise suurusega krundiga kivi- ja puumajad; heas seisukorras väiksema (ca 40 m <sup>2</sup> ) või suurema (ca 180 m <sup>2</sup> ) üldpinnaga ning suurema krundiga palkmajad; kinnised ca 180 m <sup>2</sup> suurusega majakarbid; renoveeritud keskmises või heas seisukorras 1- ja 2-korruselised keskmise üldpinnaga (120-170 m <sup>2</sup> ) puu- ja kivimajad; renoveeritud keskmises seisukorras suure üldpinna (380 m <sup>2</sup> ) ja krundiga talumaja
200000-350000 €	Rae vald	uus 1-, 2- ja 3-korruselised suure üldpinnaga (150-410 m <sup>2</sup> , 3-9-toalised) kivimajad (gaasiküttega või maaküttega)
	Saku vald	väga heas seisukorras suure üldpinnaga väga heas seisukorras kivimaja; keskmises seisukorras suure üldpinna ja krundiga palkmaja; uued 2-korruselised suure üldpinnaga kivimajad
	Saue vald	uued 2-korruselised väga heas seisukorras või ehitusjärgus suure üldpinnaga (155-460 m <sup>2</sup> ) kivi- ja puumajad; renoveeritud heas seisukorras suure üldpinnaga (300 m <sup>2</sup> ) kivimaja
	Harku vald	uued 1- ja 2-korruselised väga heas seisukorras suurema üldpinnaga (160-280 m <sup>2</sup> ) ja suurema krundiga puu- ja kivimajad;
	Jõe- lähtme vald	uued 2- ja 3-korruselised väga heas seisukorras keskmisest suurema üldpinnaga (130- 250 m <sup>2</sup> ) ja keskmise krundiga kivi-, puu- ja palkmajad; renoveeritud heas seisukorras suure krundiga ja keskmise suurusega (140 m <sup>2</sup> ) ahiküttega kivimaja; 2-korruselised heas seisukorras keskmise suurusega puu- ja kivimajad; renoveeritud heas seisukorras suurema üldpinnaga (400 m <sup>2</sup> ) palkmaja
350000-... €	Rae vald	uued suuremad 2- ja 3-korruselised kivimajad
	Saku vald	3-korruseline suure üldpinna ja krundiga heas seisukorras kivimaja
	Saue vald	uued väga heas seisukorras 2-korruselised suure üldpinnaga (240-370 m <sup>2</sup> ) kivimajad; renoveeritud heas seisukorras suure krundiga ja suure üldpinnaga (400 m <sup>2</sup> ) kivimaja;
	Harku vald	uued väga heas seisukorras suure üldpinnaga (220-430 m <sup>2</sup> ) 2- ja 3-korruselised kivimajad, paneelmajad ja palkmajad; renoveeritud heas ja väga heas seisukorras 1- ja 2-korruselised suure üldpinnaga kivi- ja puumajad;
	Jõe- lähtme vald	uued 2- ja 3-korruselised väga heas seisukorras keskmisest suurema üldpinnaga (155-280 m <sup>2</sup> ) ja keskmise suurusega krundiga puu- ja kivimajad; heas seisukorras 3-korruseline suure üldpinnaga (480 m <sup>2</sup> ) kivimaja;



**Prognoos:** Korterite hinnad on tõusnud lähiaastatel väga jõuliselt ning uuemates majades paiknevate 3- ja 4-toaliste korterite hinnad on kohati jõudnud samale tasemele eramutega. Sellest tulenevalt eelistavad paljud inimesed üha enam elamute ostmist korteri ostule. Prognoosime, et hoonestatud elamumaade tehingute arv ja hind püsivad 2015. aastal stabiilsena.

## 2.3 Krundid

Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati Harju maakonnas hoonestamata elamumaadega 2014. aastal 18% rohkem tehinguid kui 2013. aastal. 2013. aastal teostati omakorda 36% rohkem tehinguid kui aasta varem. Seejuures on märkimisväärne, et tegemist on varasemate langusaastate järel taas mahukasvu aastatega. 2013. aasta jooksul teostati keskmiselt 188 tehingut kvartalis ning 2014. aasta jooksul ca 223 tehingut kvartalis. Statistiline keskmine ja mediaanhind on elamumaadel aastate võrdluses olnud mõningase kõikumisega. Kui 2013. aasta hinnatase oli 2012. aastaga võrreldes mõnevõrra madalam, siis 2014 on hinnad mõnevõrra taastunud ja kõrgemad kui 2012. aastal. Mediaanhind vähenes 2013. aasta lõpuks 23%. 2014. aastal on nii keskmine hind kui ka mediaanhind näidanud taas tõusvat trendi jõudes tasemele vastavalt 37 €/m<sup>2</sup> ning 18 €/m<sup>2</sup>.

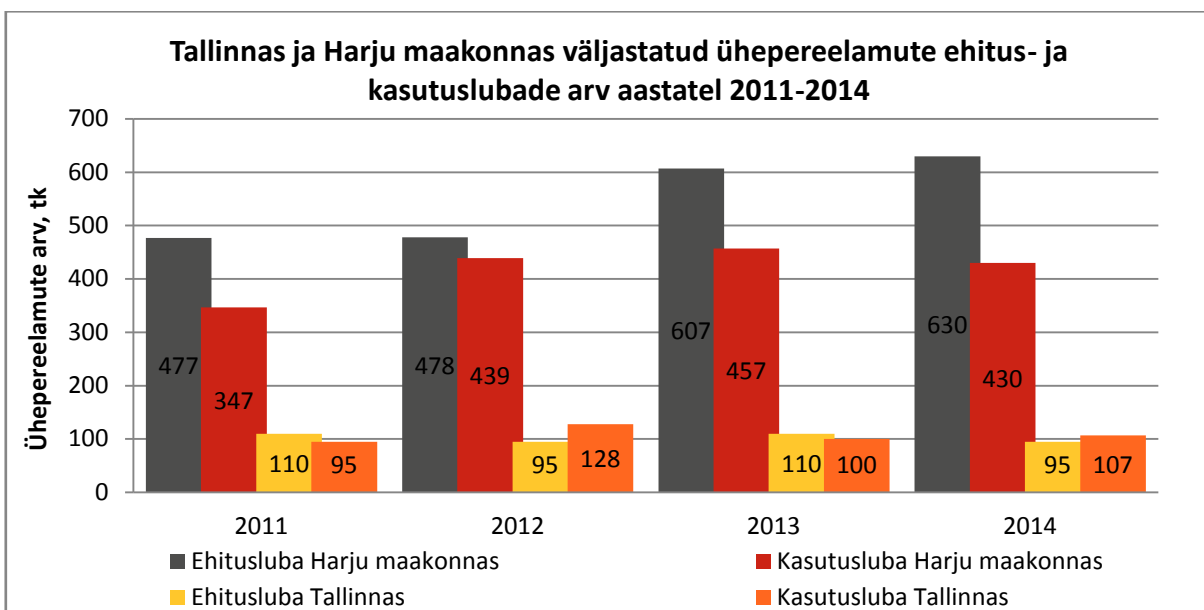


Allikas: Maa-ameti tehingud, Domus Kinnisvara

Detailsemalt tehinguandmeid vaadates ilmnes, et 2013 aasta viimase kvartali suur mõjutaja oli Rae vallas tehtud komplekstehingud: kui varasemalt on kvartaalne elamumaade tehingute arv jäänud vahemikku 20-50, siis 2013. aasta neljandas kvartalis oli 125 tehingut. Selle põhjustasid mitmed üle 40 krundiga tehingud, lisaks veel mitu väiksemamahulist komplekstehingut. Ilmselt mõjutas see ka keskmist hinda: näiteks Assaku külas tehtud tehingute puhul oli 1m<sup>2</sup> hind alla 1 €, Uuesalu külas oli hind ca 3 €/m<sup>2</sup>. Seega tegelikult reaalne kruntide turg nii aktiivne ei ole ning nii madalate hindadega samuti krunte ei müüda.

Samas võib see olla märk, et selles segmendis vahetavad potentsiaalsed krundiarendused omanikke, eesmärgiga lähiajal turule tulla.

Samas tunnevad ostjad huvi hoonestamata elamumaade vastu, et elamu ehitada. Harjumaa lõikes väljastati 2013. aastal ühepereelamute ehituseks ca 27% rohkem ehituslubasid kui 2012. aasta jooksul. 2014. aastal on väljastatud kokku 630 ehitus- ja 430 kasutusluba ühepereelamute ehitamisel.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

2014. aastal teostati Tallinnas hoonestamata elamumaadega ca 42% rohkem tehinguid kui eelneval aastal (kui arvestada Abara tänava enampakkumisega, siis reaalne kasv oli ca 30%). 2013. aastal teostati sisuliselt sama palju maade tehinguid kui 2012 (muutus -1,5%) ja 2011. aastal.

Hinnatase on siiski arvestatavalt kasvanud: nii mediaanhinna kui ka keskmise hinna kasv oli 2013. aasta jooksul ca 25%. Hinnakasvu taga on peamiselt korterelamu ehitusõigusega kinnistute müügid. 2014. aastal on mediaanhind ja keskmine hind jäänud tasemele vastavalt 76 €/m<sup>2</sup> ja 96 €/m<sup>2</sup>, mis on sarnane näitaja kui eelneval aastal. Reaalsuses on mediaanhind ja keskmine hind mõnevõrra tõusnud, sest 2014. aasta detsembris müüdi enampakkumise teel komplekstehinguna 28 krunti Haabersti linnaosas Abara tänaval keskmise hinnaga 27 €/m<sup>2</sup>, mis on mõjutanud kogu Tallinna hinnastatistikat. 2014 jaanuar – novembri lõpp jäid hoonestamata elamumaa mediaan- ja keskmine hind tasemele vastavalt 82 €/m<sup>2</sup> ja 109 €/m<sup>2</sup>.

**Prognoos:** Korteriite hinnad on tõusnud lähiaastatel väga jõuliselt ning paljud inimesed kaaluvad üha enam elamute ehitamist korteri ostule, mis suurendab nõudlust hoonestamata elamumaade sektoris. Sama kinnitab ka tehingute mahu ja väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvu kasv viimastel perioodidel. Prognoosime, et hoonestamata maade tehingute arv ja hind püsivad lähima aasta jooksul stabiilsena.

## 2.4 Ärikinnisvara

Äri- ja tootmismaadega tehti 2014 aasta jooksul Harjumaal 620 tehingut, millest hoonestatud kinnistud oli 360. Tehingute koguväärtus oli 308 miljonit eurot. Nendest omakorda Tallinnas 275 tehingut koguväärtusega 289 miljonit eurot, millest hoonestatud kinnistuid oli 190 ja tehinguväärtuselt moodustasid need enamiku ehk 202 miljonit eurot. Tehinguväärtuselt moodustavad Tallinna tehingud kogu Harjumaa tehingutest 93% ja tehingute arvult 44%.

100% tootmismaa sihtotstarbega tühjade kinnistutega tehti Harjumaal 135 tehingut koguväärtusega 4 miljonit eurot, millest Tallinnas 23 tehingut väärtusega 1,2 miljonit. 100% ärimaa sihtotstarbega tühjade kinnistutega tehti Harjumaal 60 tehingut koguväärtusega 15 miljonit, millest Tallinnas 30 tehingut väärtusega 8,5 miljonit.

Mitteeluruumidest korteriomanditega Harjumaal, mille suurus on suurem kui 10 m<sup>2</sup> ja millest on maha arvatud enamus panipaiku ja parkimiskohti tehti 1300 tehingut väärtusega 68 miljonit eurot. Nendest Tallinnas 1270 tehingut hinnaga 65 miljonit ehk 95% tehingute arvust ja rahalisest väärtusest.

### 2.4.1 Büroopinnad

Kui pärast majanduskriisi oli nõudlus büroopindade vastu üsna suur, mis aktiveeris uute kontorihoonete ehitamise, siis nüüd on büroopindade pakkumiste pool oluliselt paranenud. Uute projektide algatamisele aitas kindlasti kaasa ka riigiasutuste pindade vajadus. Näiteks rajas erasektor riigisektorile koostöös RKAS-iga kaks büroohoone 2013. aasta IV kvartaliks (ehitust alustati 2012.a I kvartalis). Statistikaametile rajati ca 4800 m<sup>2</sup> büroohoone asukohaga Tatari tn 51 ja Maksu- ja Tolliametile rajati ca 11 650 m<sup>2</sup> büroohoone asukohaga Lõõtsa tn 8 (Ülemiste City).

Käesoleval hetkel on büroopindade pakkumine võrreldes paari aasta taguse ajaga märgatavalt suurenenud ja Domus Kinnisvara hinnangul on kesklinna äripiirkonnas (CBD) A-klassi ärikinnisvara osas pakkumine ja nõudlus hetkel tasakaalus. Arvestades töös olevaid büroohoone arendusi (2013-2015 lisandus ja lisandub Tallinnasse kokku ca 70 000 m<sup>2</sup> büroopinda) ja jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepaakumiseks.

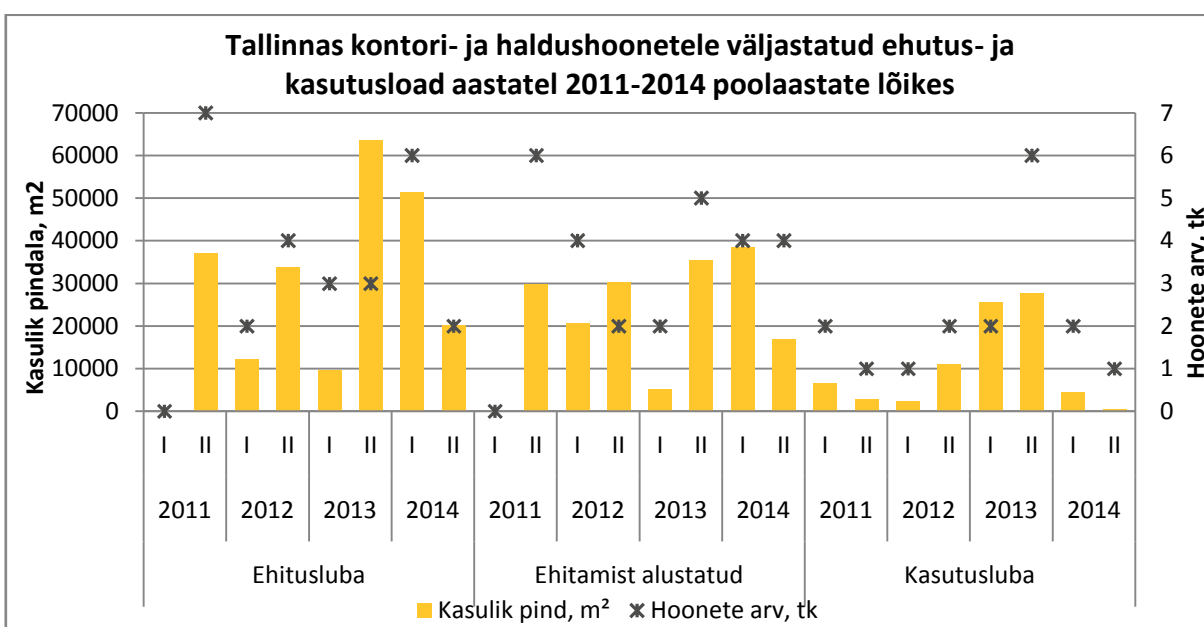
**Tabel 2.** Valik alates 2014. aastast alustatud/valmivatest/valminud büroohooneid

Asukoht	Hoone nimi	Hoone klass	Maht, m <sup>2</sup>	Valmimisaeg
<b>Laeva 2</b>	Navigator	A	6000	2014 algus
<b>Narva mnt 63</b>	Kadrioru Ärikeskus	A	6500	2015 kevad
<b>Tartu mnt 25</b>	Novira Plaza	A	4500	2016 suvi
<b>Valukoja 8</b>	Öpiku maja	A	14 000	2016 sügis
<b>Lõõtsa 5</b>	Lõõtsa 5	A	9200	2015 lõpp
<b>Mehaanika 21</b>	Mentori Ärimaja	A	2000	2014 kevad
<b>Sõpruse pst 157</b>	Sõpruse 157	A	2500	2014 suvi
<b>Metalli 3</b>	Metalli Maja	A	3800	2014 lõpp
<b>Pärnu mnt 139E</b>	Eesti Energia peakontor	A	7500	2014 lõpp

<b>Hallivanamehe 4</b>	"Eesti Loto" Maja	A	5000	2015 lõpp
<b>Maakri 19/21</b>	Nimi valimisel	A	20 000	2017
<b>Pärnu mnt 102b</b>	Pärnu mnt 102b	A	1900	2015 kevad
<b>Telliskivi 60</b>	ON-Hoone	A (renoveeritud)	5000	2014 lõpp
<b>Veerenni 24</b>	Norra Maja	A	7600	2015 lõpp

Allikas: Domus Kinnisvara; www.ehr.ee

Alltoodud Ehitisregistri statistika Harjumaa kontoripindade ehitus- ja kasutuslubade kohta ei kajasta kahjuks eriti täpselt valminud kontorihoonete tegelikku mahtu möödunud perioodidel – info täpsustamisel on selgunud, et kasutusluba on üsna paljudel juhtudel antud ühele hoonele mitmekordselt (näiteks juhtudel, kui hoone on võetud kasutusse osade kaupa), st. hoone on kasutuslubade statistikas kajastatud oma mahuga mitmekordselt.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Alates 2010. aasta II poolaastast stabiliseerus Tallinna büroopindade turg ning sama trend on jätkunud käesoleva ajani. Üürihindade tõus on alates 2010. aasta teisest poolaastast olnud A klassi pindadel keskmiselt 5% aastas ja vakantsused on vähenenud kõigis büroopindade kvaliteediklassides. Büroopindade aktiivsem ja likviidsem piirkond on kesklinn, kuid ka siin ei kiirustata otsuse tegemisega. Hinnanguliselt jääb vakantsus alla 10%, kuid see on piisav, et üüripinna huvilisel oleks valik. Oleme ka seisukohal, et uusi pindasid rohkem juurde oluliselt ei mahu, olemasolev pakkumiste maht jääb turule 1-2 aastaks.

Vabade pindade maht ning lähiajal lisanduvad uued büroohoone pole pakkumist niipalju mõjutanud, et sel oleks hetkel mõju üürihinnale, kuid arvestades pakkumise suurenemisega ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas. Eelistatud on need üürileandjad, kes on paindlikud. Jäik ja kõrge üürihind on nii mõnegi büroohoone täituvust raskendanud. Enimnõutud on 40 – 100m<sup>2</sup> büroopinnad.

Viimasel poolaastal valminud kesklinna büroohonetes Laeva 2, Kentmanni 4 on üüri hinnatase 14-16 eurot m<sup>2</sup>. Olemasolevates kesklinna A-klassi büroomajades on hinnaklass alates 12 eurost m<sup>2</sup>. Natuke vanemas hoones saab büroo üürida ka 6 euro eest m<sup>2</sup>. Kesklinnast välja liikudes on pakkumises uued pinnad Ülemiste Citys või Sõpruse pst 157 hinnaklassiga ca 11 €/m<sup>2</sup>. Vanemad hooned alates 4,5 eurost m<sup>2</sup>, näiteks Laki 14a.

**Tabel 3.** Üürihinnad erinevate hoonete näitel, netohinnad m<sup>2</sup> kohta

<b>A klassi büroohooned keskses äripiirkonnas</b>						
	<b>2013</b>		<b>2014</b>			
	<b>Netoüürihind, €/m<sup>2</sup></b>	<b>Vakantsus, %</b>	<b>Netoüürihind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>Vakantsus, %</b>	
City Plaza, Tartu mnt 2	12-16	0	16	→	0	→
Nordea Maja, Liivalaia 45	14	0	14-16	→	0	→
Tornimäe Ärikeskus, Tornimäe 5	13	5	13	→	4	↓
Hobujaama 4	9	0	11	↑	0	→
Metro Plaza, Viru väljak 2	12-16	5	16	→	8	↑
Rotermanni Kvartal	12-14	7	14	→	2	↓
<b>B klassi büroohooned<sup>1</sup></b>						
Tammsaare Ärikeskus, Tammsaare tee 49	10	2	10-12	↑	2	→
Ülemiste City	12,2	20	11-12,5	↑	5	↓
Delta Plaza, Pärnu mnt 141	10,5	2	14	↑	1	↓
Sõpruse ärimaja, Sõpruse pst 145	9,5	5	10,5	↑	3	↓
Marienthali Keskus, Mustamäe tee 16	10	3	11	↑	2	↓
Rävala pst 6	9	5	10	↑	1	↓
<b>C klassi büroohooned</b>						
Valge maja, Tartu mnt 63	6,5 – 8,5	15	8	→	10	↓
Tulika Ärimaja, Tulika 15/17	5	7	5	→	6	↓
Peterburi tee 90f	3,5 – 4,5	7	4	→	3	↓
Mustamäe tee 55	5,2- 7,5	2	5,5	→	2	→
Rävala pst 8	3 – 8	10	4-8	↑	8	↓
Liimi 1	5,2	13	5,2	→	12	↓
Laki 14a	4,2-4,7	10	4,2-4,7	→	8	↓

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

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

Rahavooga büroohonete ostjateks on valdavalt kohalikud ja välismaised kinnisvarafondid. Näiteks 2014. aasta veebruaris müüdi rahavooga kaubanduspindadega büroohoone Kristiines Mustamäe tee 50 ostjaks Colonna investorid. 2014. aasta maikuu müüdi büroohoone Mustamäel Laki tn 32, hoone osteti valdavalt omakasutusse, ostjaks mängude

tootja Creative Mobile. 2014.aasta augustis müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Pärnu mnt 139v, ostjaks Colonna investoriid.

Objektide müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 550 – 1500 eurot/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta. Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetal puudub huvi omada büroopinda ja pangad ei ole valmis finantseerima mõistlikel tingimustel büroopindade ostmist. Üksikud tehingud on jäänud 2014 aastal vahemikku 1000 – 2000 €/m<sup>2</sup>.

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

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

Allikas: Domus Kinnisvara

Domus Kinnisvara on seisukohal, et sarnaste varade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneva poole aasta jooksul üldjoontes eespool välja toodud hinnaklassis.

**Prognoos:** Arvestades töös olevaid büroohoone arendusi (2013-2015 lisandus ja lisandub Tallinnasse kokku ca 70 000 m<sup>2</sup>büroopinda) ja jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepakkumiseks. Arvestades pakkumise suurenemisega ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas. Arvestades eeltoodut me järgmise poole aasta jooksul büroopindade turul vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe. Edu tagamiseks peab iga arendaja/hoone omanik pakkuma midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti säästlikkus ja keskkonda säästev mõtteviis.

## 2.4.2 Kaubanduspinnad

Kaubanduspindade turul suuri muutusi pole toimunud ja pigem ei toimu ka alanud aastal. Võrreldes eelmise aasta III kvartaliga on Harjumaal ja Tallinnas väljastatud ehitus- ning kasutuslubade maht oluliselt väiksem - nende pindade väike juurdekasv näitab, et turul väga palju ruumi justkui enam ei oleks. Üldiseks iseloomustavaks näitajaks on see, et turul laienevad juba varasemalt sisseelanud ja arvestatavat turupositsiooni hoidvad kaubanduskeskused.

Lähiminevikus toimunud oleks kõige rohkem mainimist väärt Postimajas avatud väiksem kaubanduskeskus ja Ülemiste Keskuse juurdeehitus, mis valmis III kvartali lõpus ning Mustika Keskuse renoveerimine. Püsiva nõudluse tõttu on pakkumine kaubanduskeskustesse endiselt null. Uut pinda saab broneerida arendatavatesse kaubanduskeskustesse, sest vaatamata suhteliselt küllastunud turule planeeritakse neid endiselt juurde.

Kaubanduspindade aktiivsem arendustegevus Eestis toimus aastatel 1997-2004, peale mida mitme aasta jooksul arvestatavas mahus uusi pindasid turule ei lisandunud. Mitme aastase vaheaja järel valmisid 2008. aastal mitme kaubanduskeskuse laiendused Tallinnas (Pirita

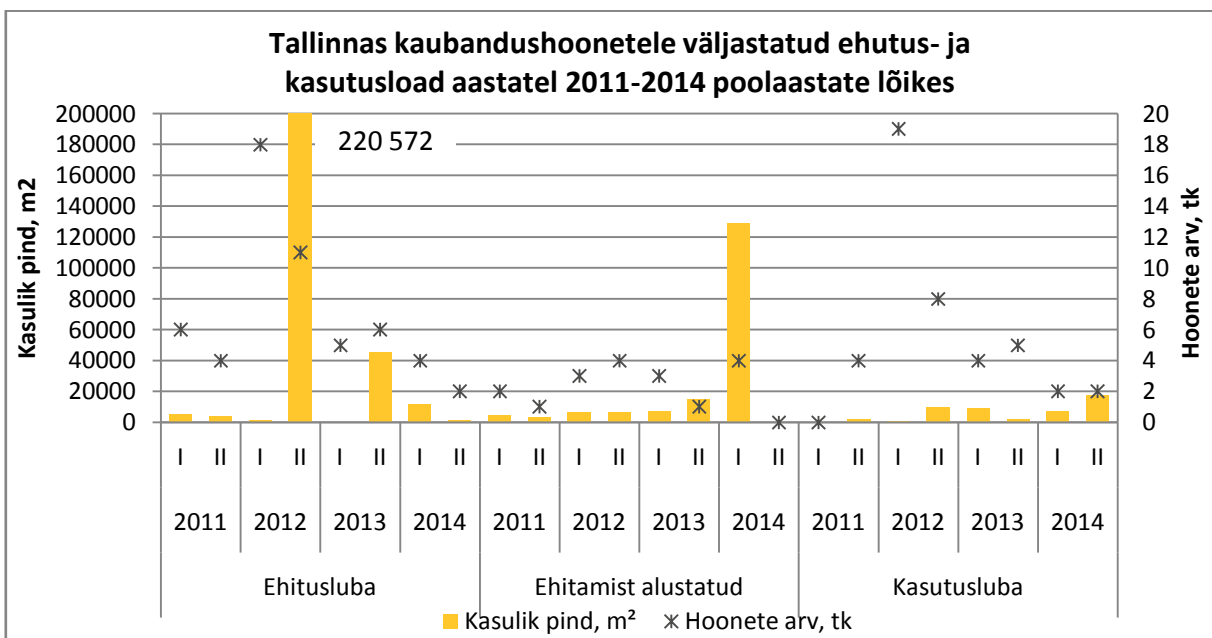
Selver, Järve Keskus, Rocca al Mare I etapp) ning suuremad jaekaubandusketid avasid uusi kauplusi elumupiirkondades.

2014. aasta märkimisväärseim kaubanduspinna juurdeehitus oli Ülemiste Keskuse laienemistööd, mis valmisid 2014.aasta III kvartali lõpus ja peale laienemist on keskuses ca 60 000 m<sup>2</sup> rendipinda ehk ca 7000 m<sup>2</sup> rohkem kui Rocca Al-Mare keskuses. 2014. aasta lõpus valmis suur kaubandushoone Põhja-Tallinna Pelguranna asumis- Stroomi Keskus – kus ca 10 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinna ankurüürnikuks saab Maxima.

2014. aastal ei alustatud väheste üürilepingute broneerimise tõttu Lasnamäel asuva Panorama City meelelahutuskeskuse ehitust, kuhu planeeriti 57 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda. Sealseks ankurüürnikuks oleks olnud Rimi hüpermarket. Paremad võimalused on atraktiivsemas asukohas, Peterburi, Tartu, Järvevana ja Suur-Sõjamäe teede ristumiskohas, Pro Kapitali poolt ehitatava 130 400 m<sup>2</sup> üldpinnaga kaubanduskeskusel. Rajatava kaubanduskeskuse ankurrentnik on Selveri hüpermarket, mis hakkab paiknema ligi 6000 ruutmeetril. Kokku tuleb rajatavasse keskusse 55 000 ruutmeetrit üüritavat pinda.

Vaatamata kaubanduskeskuste suhteliselt küllastunud turule, planeeritakse Mustamäel Mustika keskuse lähedusse Tammsaare teel veel uut 13 000 m<sup>2</sup> suurust kaubanduskeskust, koos kino ja vabaajaveetmise võimalustega.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS planeerib 2015. aasta lõpuks püstitada Haabneeme 14 000 m<sup>2</sup> suuruse Selveri kaubanduskeskuse. Kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloaga kinnistu osteti selle jaoks 2013. aastal (hetkel ehitustööd käivad). Selver AS ja Arsenal Center OÜ sõlmisid 2014. aasta augustis üürilepingu, mille kohaselt avatakse Kalamaja asumis Tööstuse tänavale rajatavas Arsenali keskuses Selveri kauplus. Tegu on 2200-ruutmeetrise supermarketiga, mille avamisaeg sõltub keskuse valmimisest ning jääb eeldatavasti 2016. aasta algusesse. Ehitustööde alguseks on planeeritud 2015. aasta esimene kvartal.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara



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

Hinnatase on eraldiseisvatel kaubanduspindadel 10-30 €/m<sup>2</sup>. Kaubanduskeskustes on hinnatase suurematel pindadel 8-12 €/m<sup>2</sup>, väiksematel pindadel 15-50 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2010. aastaga on suuremates kaubanduskeskustes üürihind mõnevõrra tõusnud (THI võrra ehk keskmiselt 2,5-3%), sest nõudlus ületab pakkumist (näiteks Citycon'ile kuuluv Kristiine ja Rocca al-Mare kaubanduskeskuses tõusis üüritulu 2013. aastal võrreldes 2012. aastaga ca 2%).

Keskuste omanikud on täna võtmeklientide suhtes oluliselt paindlikumad kui veel 2-3 aastat tagasi ja ankurrentnike puhul on omanikud paindlikud nii hinna kui ka muude tingimuste osas. Suuremates kaubanduskeskustes tekib nn mastaabiefekt, mistõttu on suuremad keskused jätkusuutlikumad. 2009.aastal vakantsus tõusis ning üürihinnad alanesid kõige rohkem kehvema asukohaga ja eraldi (nt korterelamute I korrustel) paiknevate kaubandus- ja teeninduspindadel. Näiteks kesklinna piirkonnas vahetuvad korterelamute esimeste korruste äripindade üürihinnad 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 pakkumises suhteliselt suur hulk väiksemaid äripindu. Eraldiseisvate tänavatasandi kaubanduspindade pakkumishinnad langesid 2009. aastal oluliselt ja üldise nõudluse puudumise tingimustes ning keerulise majandusolukorra tõttu 2009-2011. aastal olid pinnad kohati pakkumises vaid igakuiste kõrvalkulude ehk nn. kommunaalmaksete eest. Suvehooajal on mitmed head äripinnad juba realiseerunud, mistõttu paljud pakkumises olevad pinnad suhteliselt väheatraktiivsed. Ca pooled äripinnad paiknevad kõrgemal kui 1. korrusel – samas on nende hinnad oluliselt madalamad.

Alates 2010. aasta II poolaastast on tarbimine elavnenud. Valdavalt on kaubanduskeskuste käibed ja külastatavus oluliselt tõusnud. Näiteks Kristiine kaubanduskeskuses tõusis käive võrreldes 2010. aastaga 24% ja Rocca al Mares 14% ja mõõdukas kasv oli ka 2012-2013 aastal, seetõttu on kaubanduspindade sektoris toimunud 2010. aasta teisest poolaastast vakantsuse vähenemine ja üürihindade tõus (THI võrra ehk keskmiselt 3%). Jaemüügi stabiilne kasv on jätkunud samuti 2013. ja 2014. aastal. 2014. aasta septembris oli jaekaubandusettevõtete kaupade jaemüük 399 miljonit eurot, seega jäi kauplustesse 303 eurot elaniku kohta. Tööstuskaupade kaupluste jaemüük suurenes 2013. aasta septembriga võrreldes 9%. Müük suurenes enamikul tegevusaladel, vaid muudes spetsialiseerimata kauplustes, kus ülekaalus on tööstuskaupad (nn kaubamajad), oli jaemüük väiksem kui eelmise aasta septembris. Enim suurenes jaemüük posti või interneti teel – aastaga ligi



neljandiku (24%). Keskmisest enam suurenes jaemüük ka apteekides ja kosmeetikatarvete kauplustes (kasv 15%), kasutatud kaupade kauplustes ja väljaspool kauplusi (kioskites, turgudel, otsemüük) (kasv 12%), tekstiiltoodete, rõivaste ja jalatsite kauplustes (kasv 11%) ning muudes spetsialiseeritud kauplustes, kus kaubeldakse peamiselt arvutite ja nende lisaseadmete, kontoritarvete, raamatute, sporditarvete, mängude ja mänguasjade jm (kasv 11%).

Kaubanduspindade keskmised netoüürimäärad Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses seisuga 2014 IV kvartal:

A klass	B ja C klass
10 – 40 €/m <sup>2</sup> /kuus	3,2 – 9,5 €/m <sup>2</sup> /kuus

Allikas: Domus Kinnisvara

Kaubanduspindade keskmised vakantsused Tallinna ja Tallinna lähiümbruses seisuga 2014 IV kvartal:

A klass (heas asukohas paiknevad kaubanduskeskused)	B ja C klass
0-2%	10-20%

Allikas: Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv. 2010. aasta teisel poolaastal kaubandussektor aktiveerus ja kaubanduskeskuste käibed ja külastatavus on võrreldes 2010. aasta sama perioodiga näidanud mõõdukat tõusu. Arvestades suure konkurentsiga kaubanduspindade turul, siis 2015. aasta me kaubanduspindade turul olulist vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe (üürihinna tõus jääb THI piiresse). Kehvema kontseptsiooniga ning piirkondlike kaubanduskeskuste ja -pindade jaoks on järgnev aasta jätkuvalt keeruline ja aasta kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt.

Järgnevateks aastateks on planeeritud Tallinnasse ja Tallinna lähiümbrusesse mõned väga suured projektid ja nende realiseerumine selgub tõenäoliselt lähima aasta jooksul. Kuna kaubanduspindade turul on konkurents pingeline, siis näiteks AS Merko loobus Panorama City kaubanduskeskuse arendamisest, mille planeeritav kaubanduspinna suurus oli ca 57 000 m<sup>2</sup>. Alustatud on Mustamäe linnaosas A.H.Tammsaare tee 104a ca 13 000 m<sup>2</sup> kaubanduskeskuse rajamist (planeeritud valmima 2016. aasta lõpuks).

2015. aastal peaks Tallinna juurde tulema ca 40 000 m<sup>2</sup> jagu üüripindu ja varases planeerimisfaasis on üle 500 000 m<sup>2</sup> jaekaubanduspindu ehk konkurents jaekaubandusturul läheb järgnevatel aastatel veelgi tihedamaks.

### 2.4.3 Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt on viimastel aastatel enamik valminud hooneid rajatud Tallinna linnast välja lähivaldadadesse – Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse uutesse tehnoпаркidesse, kus on olemas

terviklik infrastruktuur ning sünergia. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks olnud Tartu ja Pärnu maantee ümbrus linna piirist kuni Tallinna ringteeni (eelkõige Rae, Saku ja Saue vald). Samuti on uusi olulisemaid hooneid rajatud Tallinna ringtee äärde, kuid ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus järsult. Tallinnast ja magistraalidest eemal on peamine huvi koondunud Muuga ja Paldiski sadamate vahetusse naabrusesse. Tallinnaga piirnevate valdade osas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laopindade arenduse kontekstis domineerivaks Rae vald. Rae valla rolli mastaapsust iseloomustab ka äri- ja tootmismaa otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mis on ületanud 500 ha piiri.

Lao- ja tootmispindade koondumine väljapoole Tallinna on arusaadav ja loogiline, kuna Tallinna siseselt puudub vastavaks arenguks piisav maaressurss ning ka logistilised tegurid ei ole üldjuhul optimaalsed. Tallinna linna siseselt on alustatud vanade ning kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade kasutuse muutumisega, senised (raske) tööstuspindasid on kohandatud ümber alternatiivkasutusse (nt Ülemiste City arendus, Baltika kvartal Veerenni tänaval jt.). Samas on laopindade kontekstis endiselt nõutud ka mõned Tallinna sisesed piirkonnad - Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, samuti ka Sõjamäe piirkond. Viimase arengule andis positiivse tõuke Smuuli tee pikenduse valmimine 2007. aastal.

Peamised kaasaegsetele lao - ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele).
- Planeeringu funktsionaalsus (piisav töökõrgus, ruumikuju peab olema efektiivne (avatud), mis vastavalt vajadusele võimaldab ka vaheseinte lisamist)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga, kulumiskindel)
- Kaasaegsed tehnilised lahendused (hea kauba juurdepääs ja laadimissillad, ventilatsioon)
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas, küte)
- Optimaalses mahus olme- ja kontoripinna olemasolu (kuni 10% kogupinnast)
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses

Üüripindade puhul on Domus Kinnisvara ekspertide kogemusel põhiliseks soovitavaks pinna suuruseks 300-700 m<sup>2</sup> ning 1000-1500 m<sup>2</sup>. Üle 2000 m<sup>2</sup> suuruse pinna soove võib turul pidada pigem eranditeks.

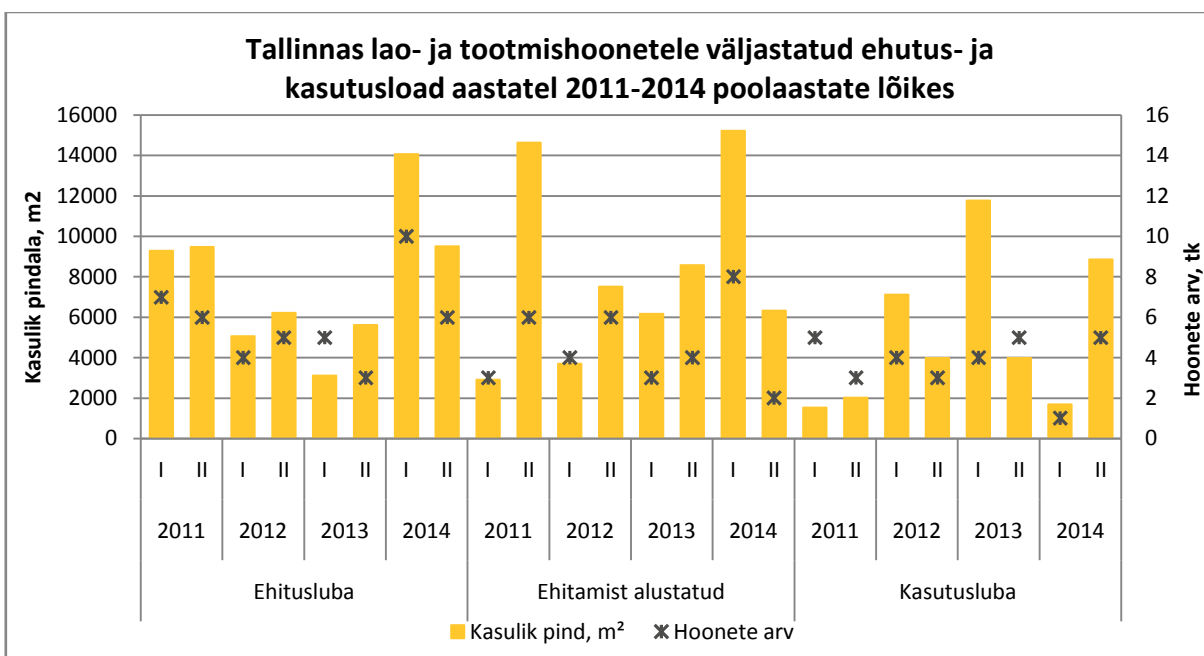
Nõudlus on paranenud võrreldes paari aasta taguse olukorraga, samas pakkumine valmis pindadele on suhteliselt madal. Just sai valmis Nehatul uus laohoone suurusega 20 000 m<sup>2</sup>, hinnatasemel 4,3-4,5 €/m<sup>2</sup>. Seal on vaba pinda veel mõned tuhanded ruutmeetrid. Ehitust on alustatud järgmise sama suure hoonega sama arendaja VGP poolt kõrvalkinnistul, kuhu on juba 25% ulatuses broneeringuid samal hinnatasemel. Pakutakse universaalseid hooneid ladustamiseks kui ka kergtootmiseks. Keskkonnateadlikkus on liikumas ka laohoonete valdkonda kui Logistika Plussi uues hoones on kasutatud säästvaid kütte ja energialahendusi.

Võrreldes turu tippajaga on üürihinnad tänaseks langenud keskmiselt 30 - 60%, sõltudes täpsemalt pinna olemusest ja asukohast. Kui veel kolm aastat tagasi ulatus kaasaegsete tootmis- ja laopindade juurde kuuluvate olme- ja kontoripindade puhul netorendi tipptase ca 7,7-8,6 €/m<sup>2</sup>/kuus, siis tänaseks on muutunud majandusolukorra tõttu kontori- ja olmepindade netorendid ainult ca 10-20% kõrgemad kui kaasaegsed lao- ja tootmispinnad. Olme- ja kontoripinnad üüritakse välja koos tootmis- või laopindadega kui abiruumid, mis toetavad põhitegevust. Eelkõige mängivad üürihinnade jaoks rolli hea taristu ja ühistranspordi lähedus.

**Tabel 4.** Tallinna lao- ja tootmispindade üürihinnad seisuga 01.01.2015 erinevate hoonete näitel (netohinnad m<sup>2</sup> kohta)

A klassi lao- ja tootmispinnad						
	2013		2014			
	Netoüürihind, €/m <sup>2</sup>	Vakantsus, %	Netoüürihind, €/m <sup>2</sup>		Vakantsus, %	
VGP Park, Nehatu	4,4	30	4,5	↑	7	↓
RRK Logistikakeskus, Liiva	3,7-4,1	3	3,7-4,3	↑	3	→
Jüri Tehnopark	4-4,5	3	4,45	→	0	↓
B ja C klassi lao- ja tootmispinnad						
Betooni 11	2,5	5	2,5	→	0	↓
Ülemiste City	1,7-3	10	2-3,5	↑	7	↓
Kadaka tee 2	2,5	30	3	↑	20	↓
Ehitajate tee 110	3,4	20	3,4	→	15	↓

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 kinnisvaraturusektorisse: ehituslubade maht kahanes jätkuvalt ka 2009 ja 2010 aastal. 2011-2013 aastal on väljastatud ehituslubade arv mõnevõrra tõusnud, kuid jääb siiski oluliselt alla 2005-2007 perioodile.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Alates 2014. aasta I kvartalis toimus 43 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli I kvartalis 552 584 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 027 620 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind 2014. aasta I kvartalis oli 1 496 831 eurot (13 tehingut). 2014. aasta II kvartalis toimus 49 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli II kvartalis 171 599 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 055 917 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind 2014. aasta II kvartalis oli 655 071 eurot (17 tehingut). 2014. aasta III kvartalis toimus 41 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli III kvartalis 122 262 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 060 247 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind 2014. aasta III kvartalis oli 589 024 eurot (26 tehingut). 2013. aastal toimus 289 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli 341 101 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 198 254 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind oli 944 456 eurot (71 tehingut).

Tehingute hindade suured kõikumised on tingitud eelkõige tehingute arvu vähesusest ja iga keskmisest oluliselt kallim või odavam tehing muudab oluliselt statistikat ning müüdavad objektid on erineva kvaliteediklassiga. Hinnatõus on olnud hinnatavas turusektoris oluliselt väiksem kui elamispindade turul ja on jäänud viimastel aastatel suurusjärku 3-5% aastas.

Viimasel aastal on näiteks teostatud järgmised tehingud:

- 2014.a aprilli alguses müüs Kinnisvarafond EEREIF Capital Mill OÜ-ga seotud investoritele Pharmadule tootmishoone Jüri tehnopargis ning metallitoodete müüja BE Steel laohoone Maardus. Müüdud hooned moodustasid kokku ligi 11 000m<sup>2</sup> lao- ja tootmispinda.
- 2014.a aprillis müüs AS Arco Vara AS Sanitex'ile (Leedu ettevõtte) heas seisukorras laohoone koos kauplusega (K-Rauta hoone) aadressil Peterburi tee 61, Lasnamäe linnaosa. Hoone osteti omakasutusse.
- 2014.a mais ostis Eften Capital kaasaegse DHL logistikakeskuse koos Onnineni kaupluse, büroomaja- ja EST-Transi jahelaoga Tallinnas Lasnamäe linnaosas Betooni tn 1A ja 6.
- 2014.a juulis ostis East Capital 4 kaasaegse Rimi Food logistikakeskuse koos peahoonega Harjumaal Jüri alevikus Põrguvälja tee 3. Hoonete suletud netopind oli kokku 23 438,1 m<sup>2</sup>.

Ostjateks lao- ja tootmispindade turul on olnud valdavalt kohalikud ettevõtted, kuid taastunud on ka investorite usaldus lao- ja tootmispindade sektori vastu, mida kinnitab Eften Capitali, East Capitali ja Capital Milli tehingud.

A klassi lao- ja tootmispindade keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2014 IV kvartal oli 400-1000 €/m<sup>2</sup> ning B ja C klassil 95-400 €/m<sup>2</sup>.

Hetkel ehitatakse näiteks ühte suuremat projekti Peterburi tee äärsesse Nehatu logistikaparki ja arendajaks VGP (planeeritav arendusmaht ca 50000m<sup>2</sup> ). Samuti on alustatud arendustegevusega NCC Lookivi Tehnopargis. Omakasutusse rajab hetkel Rae valda Tallinna ringtee äärde suurt logistikakeskust AS Maxima (45 000 m<sup>2</sup>, ehitust alustati 2014.a sügisel,

valmib 2015.a II poolaastal). Uued pinnad rajatakse eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia või suuremate magistraalide äärde.

**Prognoos:** Domus Kinnisvara hinnangul on hetkel tootmis- ja laopindade turusektor stabiilne. Uusarendus toimub 2015. aastal eeldatavasti vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel omakasutuse tarbeks.

### 3 TARTU JA TARTUMAA

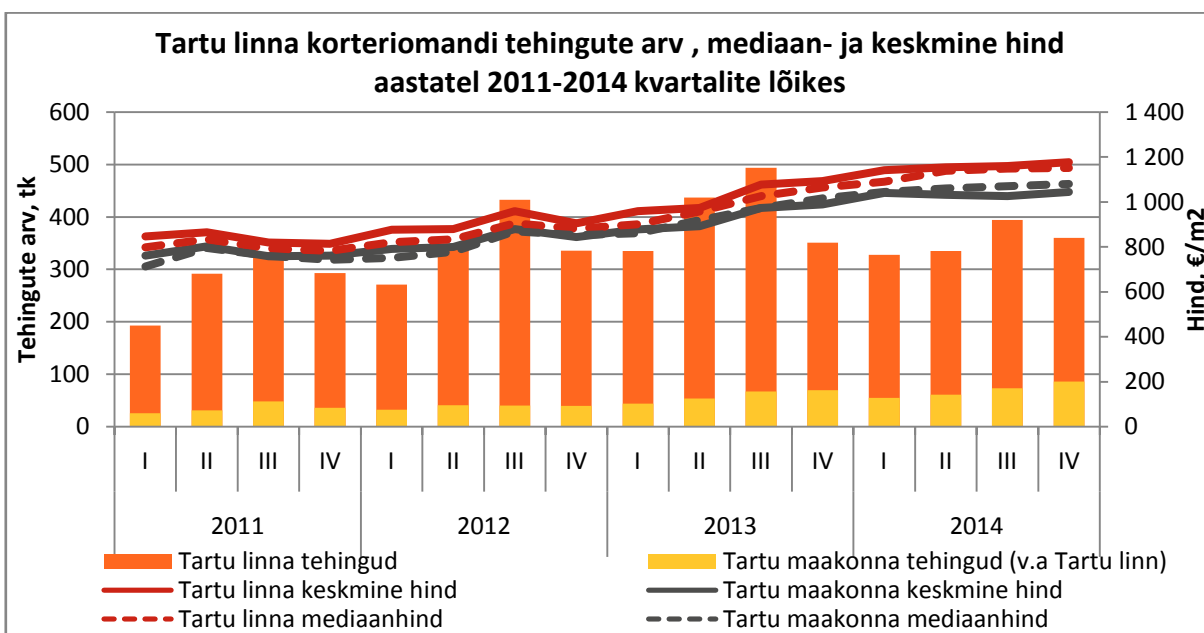
#### 3.1 Korteriturg

Tartu maakonnas teostati 2014. aastal kokku 2060 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 4,8% vähem, kui 2013. aastal, mil tehti 2164 korteriomandi ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 937 €/m<sup>2</sup>. Korteriomandi keskmine hind on jätkanud tõusuteed, võrreldes 2013. aastaga on Tartu maakonna keskmine hind tõusnud 10,5% olles 2014. aastal 1035 €/m<sup>2</sup>.

Kui Tartu maakonnas teostavate korteriomandi tehingute arv on langenud, siis seda Tartu linnas tehtud korteriomandi tehingute arvelt. Tartu linnast väljaspool paiknevate korteriomandi tehingute arv on mitu aastat järjest tõusnud, mis tuleneb linna piiril aktiveerunud uute korterelamute ja ridaelamute ehitusest.

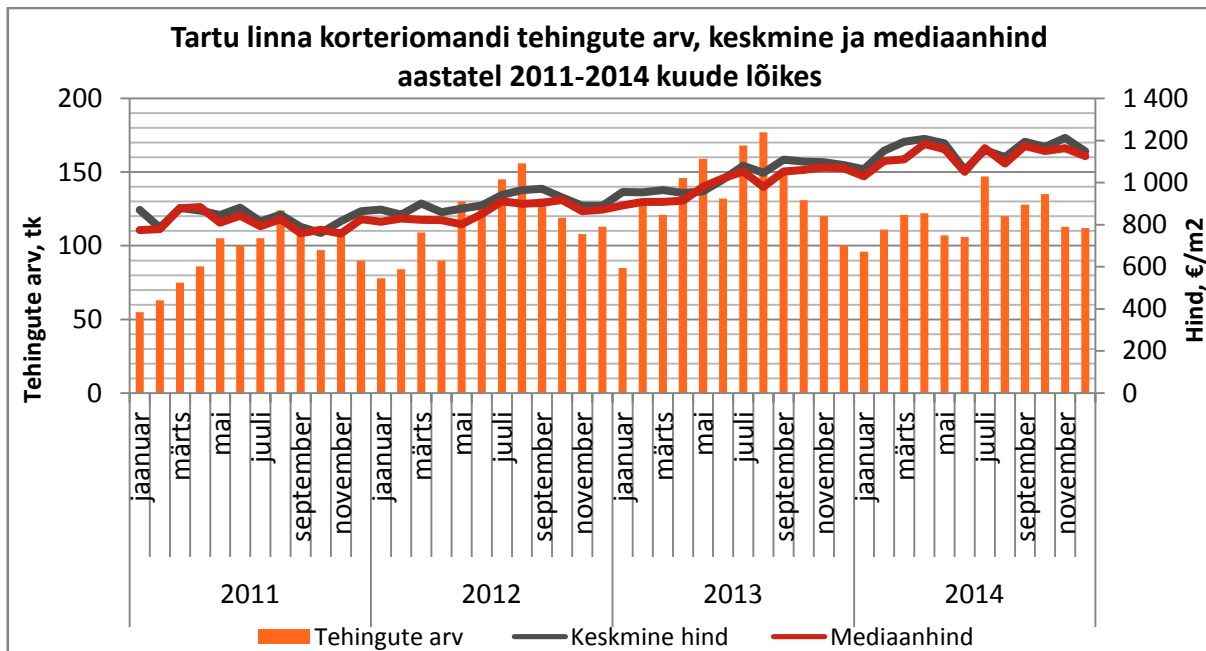
Peale mitme aastast korteriomandi tehingute arvu tõusu Tartu linnas, toimus 2014. aastal 12,4% vähem tehinguid kui 2013. aastal ehk 1417 korteriomandi tehingut (2013. aastal 1617 tehingut). Keskmine hind on Tartu linnas viiendat aastat järjest tõusnud, jõudes tasemele 1158 €/m<sup>2</sup> (mediaan 1133€/m<sup>2</sup>). Võrreldes 2013. aasta statistilise keskmisega on korteriomandi hinnad Tartus kerkinud 14,8%. Hinnatõusule on kaasa aidanud aasta alguses jätkunud hinnatõus ja aktiveerunud uusarenduste müük. 2012. aastal olid mahud ja hinnad madalamad – tehinguid 1 390 ja keskmine ruutmeetrihind 909 € (mediaan 871 €/m<sup>2</sup>).

Korteriomandi keskmine hind näitab küll tõusu, kuid realselt on korterite hindade kasv 2014. aasta teises pooles peatunud. Uusarenduste turu aktiveerumisega on uute korterite osakaal tehtud tehingute statistikas tõusnud, mille tulemusena keskmine hind püsib kõrgel.



Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2014. aasta novembrikuus saavutas keskmine hind rekordtaseme, olles 1212 €/m<sup>2</sup>. Rekordhind on tingitud mitme uusarenduse valmimisest ja müükide vormistamisest (nt. Siili tn 8, Meloni tn 30, Savi tn 39//39A), millega tõusis uute korteritega tehtud tehingute osakaal kogu tehingute mahus, ulatudes ~21%-ni. Kinnisvarabuumi aegsele tipule, kui 2007. aasta veebruaris oli tehingute keskmine 1242 €/m<sup>2</sup>, jäi natukene puudu.

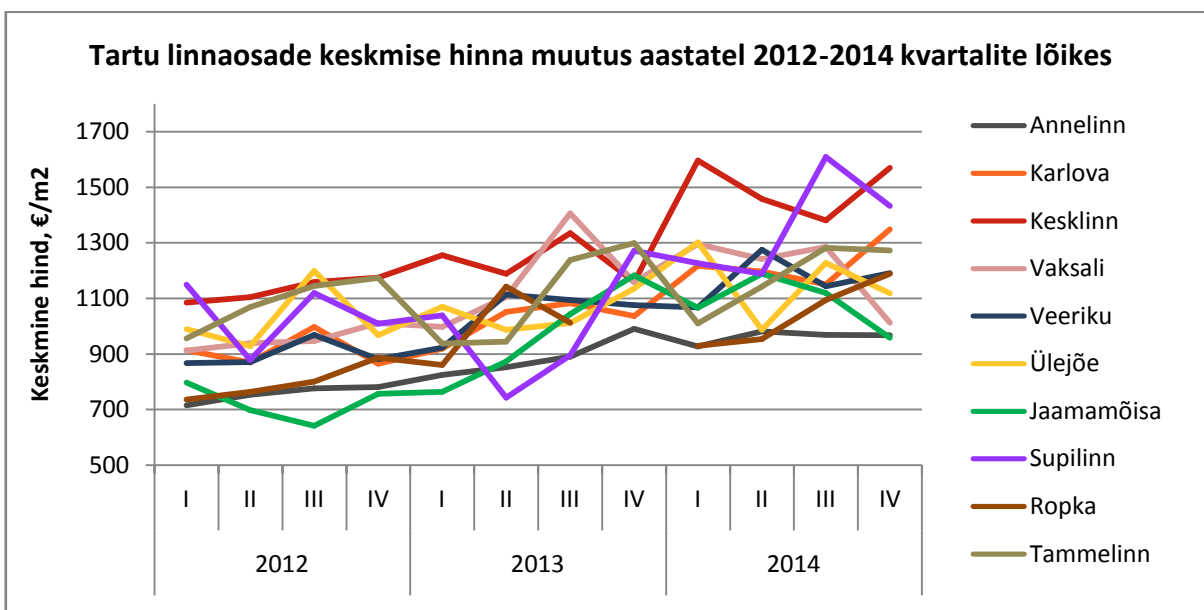


Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas

Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Annelinn, kus eelmisel aastal tehti umbes 23% kõikidest korteriomandi tehingutest. Järgnevad Karlova (15%), Kesklinn (13%) ja Ülejõe (10%). Võrreldes 2013. aastaga on kõige rohkem vähenenud tehingute arv Veeriku (89-lt 53-le) ja Ülejõe (204-lt 137-le) linnaosas ning tõusnud Ropka tööstuse linnaosas (33-lt 51-le).

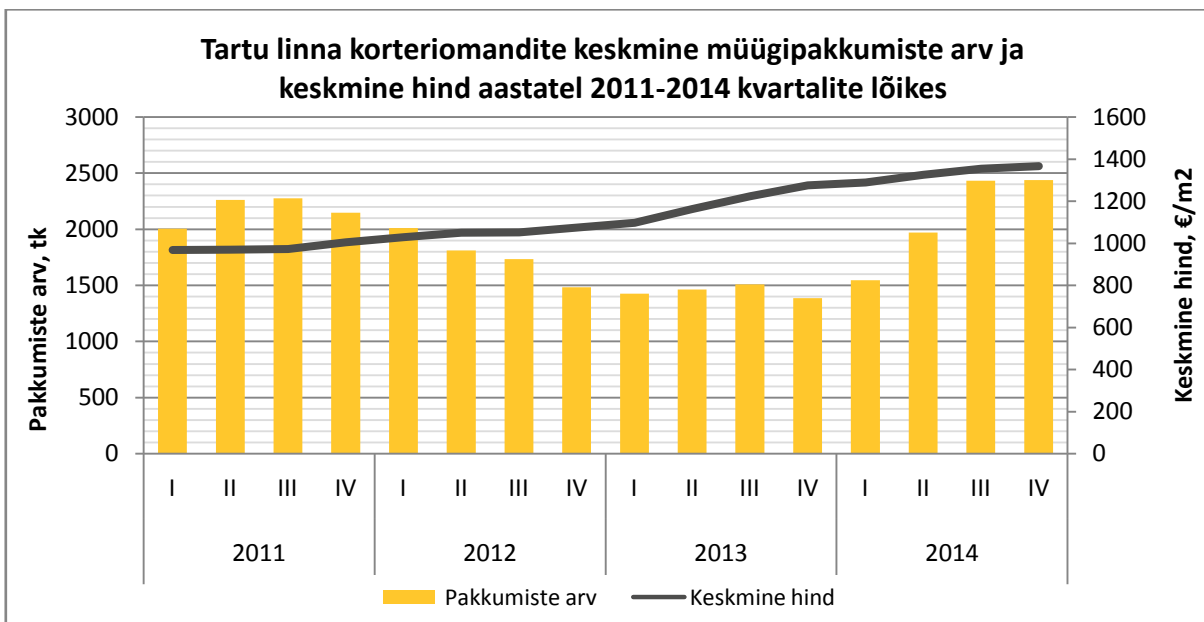
Linnaosadest kõige kõrgema hinnatasemega on Kesklinnas, kus 2014. aasta keskmine hind oli 1493 €/m<sup>2</sup>. Hinnatasemelt järgmised on Supilinn, Karlova ja Vaksali, kus keskmine hind oli 1222-1359 €/m<sup>2</sup>. Kõige suurema keskmise hinna tõusu on läbi teinud linnaosadest Supilinn, kus võrreldes 2013. aastaga on keskmine hind tõusnud 35%, seda tänu mitme uusarenduse müügile seal piirkonnas. Valdavalt on kõigi linnaosade hinnadünaamika olnud viimastel aastal ülespoole, kuid viimases kvartalis on mitmes piirkonnas olnud keskmises hinnas langus, mida kujutab ka järgnev graafik.





Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tartu linnas on nõudlus 2- ja 3-toaliste eelkõige remonditud, heas ja väga heas seisukorras korralikes majades paiknevate korterite järele, mis andis aasta esimeses pooles hinnakasvule hoogu juurde. Keskmise hinna rekordiline tõus on järjest enam korterid pakkumisse toonud, mistõttu on hetkel suurenenud pakkumine põhjustanud hindade korrektsiooni (nt mitmed uusarendusprojektide korterite müügihindasid on langetatud) või likviidsuse vähenemise.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on Tartumaal ja Tartu linnas korterite müügipakkumiste arv suurenenud. 2014. aasta detsembrikuus oli müügikuulutusi Tartumaal 99,1% enam kui möödunud aastal (vastavalt 2013.a detsember 1441 ja 2014.a detsember 2869 kuulutust) ning Tartu linnas 98,5% enam (2013.a detsember 1255 ja 2014.a detsember 2491 kuulutust).

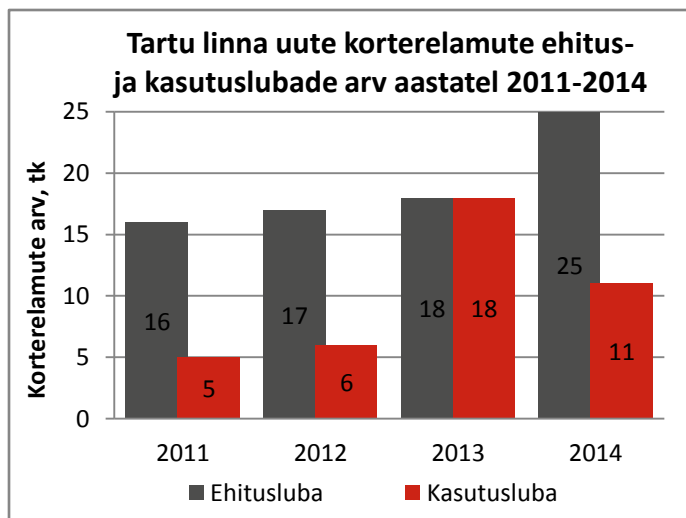


Võrreldes aasta varasemaga on pakkumiste mahud märkimisväärselt kasvanud. Osalt on sellele kaasa aidanud uusarenduste müügipakkumiste suurenemine, kuid samas on kasvanud ka järelturu korterite pakkumine. Näiteks kinnisvaraportaali kv.ee andmetel oli Annelinna järelturu kortereid 2013. aasta detsembris pakkumises 226, siis aasta hiljem detsembris oli pakkumiste arv 512 ehk 126,5% kõrgem. Pakkumiste keskmise hinnaga on Annelinnas jõutud tagasi 2013. aasta lõpu tasemele – 1045€/m<sup>2</sup>.

**Prognoos:** Arvestades viimase aasta jooksul toimunud pakkumiste arvu kiiret kasvu, kus aasta ajaga on Tartu linna korterite pakkumiste arv kinnisvaraportaali kv.ee andmetel peaaegu kahekordistunud, ja 2015. aasta kevadel valmivat suurt hulka uusi kortereid, võib eeldada, et lähitulevikus nii uusarenduste kui ka järelturu korterite hinnatõusu oodata ei ole, pigem hakkavad hinnad vaikselt langema. Sellekohaseid märke oli ka juba eelmise aasta lõpus näha – mitmed uusarendused tegid sooduspakkumisi, kas siis rahalisi või köögimööbel hinnas. Samuti me ei prognoosi suurt uute kortermajade pakkumisse lisandumist, kui siis mõni üksik uusarendus. Kindlasti on käesoleval aastal lisa tulemas linnast väljas olevatele uutele korterelamutele ja ridaelamutele.

### 3.1.1 Uued korterid

Uusarenduste ehitus Tartu linnas ja selle lähiümbruses on märkimisväärselt kasvanud. Statistikaameti andmetel väljastati Tartu linnas 2014. aastal 25 ehitusluba (2013. aastal kokku 18 ehitusluba) ja 11 kasutusluba (2013. aastal kokku 18 kasutusluba). Domus Kinnisvara andmetel oli 2015. aasta 05. jaanuar seisuga Tartu linnas pakkumises umbes 280 uut korterit. Kõige rohkem uusi kortereid on pakkumises Tartu kesklinna lähedusse. 2014. aastal teostati Tartu linnas uute korteritega (süü ei ole arvestatud täielikult renoveeritud korterelamute kortereid) keskmiselt 11-12 ostu-müügitehingut kuus, mis tähendab, et hetkel on pakkumises 2 aasta jagu uusi kortereid. Pakkumises olevate korterite keskmised näitajad on toodud tabelis 5, kus on arvestatud korterite netopinda.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

**Tabel 5.** Tartu linnas pakkumises olevate uute korterite keskmine pindala, keskmine hind ja osakaal seisuga 05.01.15

	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Keskmine hind, €	Keskmine (mediaan) ruutmeetrihind, €/m <sup>2</sup>	Osakaal
1-toaline	39	84 400 €	2126 (2150)	5%
2-toaline	51	97 600 €	1926 (1897)	44%
3-toaline	68	126 000 €	1859 (1888)	40%
4-toaline	100	189 000 €	1911 (1824)	11%

Võrreldes pooleaasta taguse ajaga on uute korterite pakkumiste arv tõusnud umbes 40 korteri võrra. Selle ajaga võrreldes on 1-, 2- ja 3-toaliste korterite pakkumise hind jäänud samale tasemele (0,3-1,4% tõusnud), kuid 4-toaliste korterite pakkumise hind on 6 kuuga tõusnud 10,3%, mis on tingitud odavamate 4-toaliste korteritega tehingute tegemisest ning kallimad on jäänud pakkumisse, viies pakkumiste keskmise hinna üles.

**Tabel 6.** Tartu linnas 2014. aastal uute korteritega tehtud tehingute keskmine pindala, keskmine hind ja osakaal

	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Keskmine hind, €	Keskmine (mediaan) ruutmeetrihind, €/m <sup>2</sup>	Osakaal
1-toaline	34	58 600 €	1795 (1804)	6%
2-toaline	51	86 600 €	1757 (1649)	37%
3-toaline	69	105 700 €	1562 (1480)	40%
4-toaline	96	147 000 €	1539 (1473)	17%

Tabelis 6, kus on arvestatud korteriomandi pindala, on näha, et kõige rohkem on Tartu linna uute korteritega tehtud tehinguid 2- ja 3-toalistega. 2-toaliste korterite keskmine pindala on 51 m<sup>2</sup>, keskmine hind 86 6000 € ning 3-toalistel 69 m<sup>2</sup>, keskmine hind 105 700 €. Enamus ostetud korteritel on olnud rõdu või terrass. 2014. aastal kokku uute korteritega tehtud keskmine hind on 1646 € (mediaan 1573 €).

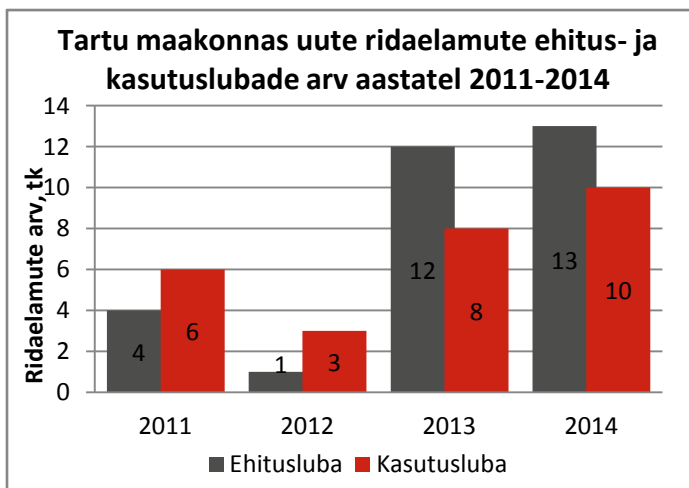
Kui 2014. aasta algus oli Tartu linna uusarenduste turul tormine, siis aasta lõpp oli pigem rahulik. Tehinguid teostati enamasti varasemalt müügikokkuleppeid sõlminud korteritega, mis aasta lõpus korterelamu valmimisel vormistati (nt. Siili tn 8, Savi tn 39 ja 39A). Kui aasta esimeses pooles läks väga edukalt madalama keskmise hinnaga uusarendustel, nt. Kummeli ja Savi tänava uued korterelamud, siis aasta lõpus on ka neil projektidel korterite müük vaiksemaks jäänud.

**Tabel 7.** Tartu linnas pakkumises olevad uued korterid seisuga 05.01.2015.

Linnaosa	Address	Kortereid	Müüdüd	Broneeritud	Vabad	Pakkumis-hind €/m <sup>2</sup>	Valmib
Kesklinn	Kuperjanovi 5b	10	-	2	8	2382-2721	mai 2014
Kesklinn	Kalevi 32	9	6	-	3	2024-2212	kasutusluba 2014
Kesklinn	Soola 2	34	11	2	21	1800-2300	september 2015
Kesklinn	Vanemuine 45	9	8	-	1	2172	kasutusluba 2013
Supilinn	Kartuli 11 a	5					kasutusluba 2014
Supilinn	Meloni 30/1	6	5	-	1	2220	kasutusluba 2014
Supilinn	Meloni 30/2	6	3	-	3	2220-2352	kasutusluba 2014
Supilinn	Kartuli 8	7	4	2	1	1776	kasutusluba 2014
Supilinn	Tähtvere 19	5	-	-	5	2155-2436	veebruar 2015
Supilinn	Kartuli 13	6	?	?	?	1850-1852	märts 2015
Tähtvere	Jakobi 25/Tähtvere2	10	3	-	7	2207-2612	jaanuar 2015
Karlova	Raua 15B	8	?	?	?	1654-1764	kevad 2015
Karlova	Kuru 18	6	5	-	1	1850	oktoober 2014
Karlova	Kuru 20	6	4	-	2	1297-1548	detsember 2014
Karlova	Siili 8	48	14	14	20	1654-2139	kasutusluba 2014
Tammelinn	Savi 39	20	10	2	8	1640-1826	kasutusluba 2014
Tammelinn	Savi 39A	15	3	2	10	1490-1826	kasutusluba 2014

Tammelinn	Haki 1	20	19	-	1	1620 *köökhinnas	kasutusluba 2013
Ülejõe	Fortuuna 32	28	25	-	3	1650-1680	kasutusluba 2013
Ülejõe	Raatuse 107	14	8	-	6	2000-2400	kasutusluba 2013
Ülejõe	Roosi 47	5	-	-	5	2246-2268	detsember 2014
Ülejõe	Pärna 26	10	-	1	9	1847-2054	detsember 2014
Ülejõe	Kivi 40	30	-	1	29	1596-2003	veebuar 2015
Ülejõe	Raatuse 68	33	11	-	22	1750-2190	veebuar 2015
Ülejõe	Kivi 57	8	2	-	6	2026-2398	veebuar 2015
Ülejõe	Kivi 59	11	3	-	8	2017-2302	veebuar 2015
Ülejõe	Kivi 55	8	2	-	6	1821-2398	veebuar 2015
Ülejõe	Jaama 10A	10	-	2	8	1890-2050	suvi 2015
Ülejõe	Lubja 2A	10	-	1	9	2438-2681	kevad 2015
Raadi-Kruusamäe	Kummeli 16	18	17	-	1	1343	kasutusluba 2014
Raadi-Kruusamäe	Kummeli 14	18	-	12	6	1342-1655	märts 2015
Raadi-Kruusamäe	Kummeli 12	14	-	2	12	1378-1655	-
Ränilinn	Aardla 152	21	1	5	15	1450-2083	detsember 2014
Jaamamõisa	Ladva 5	18	13	-	5	1515-1670	kasutusluba 2013
Jaamamõisa	Ladva 6	18	8	-	10	1415-1725	kasutusluba 2013
Jaamamõisa	Jaama 78	27	-	1	26	1650-1700	märts 2015

Ka Tartu linna lähistel on uute korterite ja ridaelamute ehitus aktiveerunud. Kui 2012. aastal ei väljastatud ühtegi korterelamu ehitusluba mujal maakonnas, siis 2013. aastal väljastati juba 6 ja 2014. aastal 7 ehitusluba. Kuna 2014. aasta esimeses pooles hinnad jätkasid tõusu, siis paljud ostjad on hakanud vaatama kinnisvara pakkumisi Tartu linnast väljaspool uusarendustes, kuna sealsed hinnad on linnas olevatest uute korterite hindadest tunduvalt madalamad. Lähivaldades on 2015. aasta alguse seisuga pakkumises kokku umbes 90 uut korterit, millest 48% on 2-toalised ja 46% 3-toalised. Uute korterite pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 962-1775 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: Eesti Statistikaamet. Domus Kinnisvara

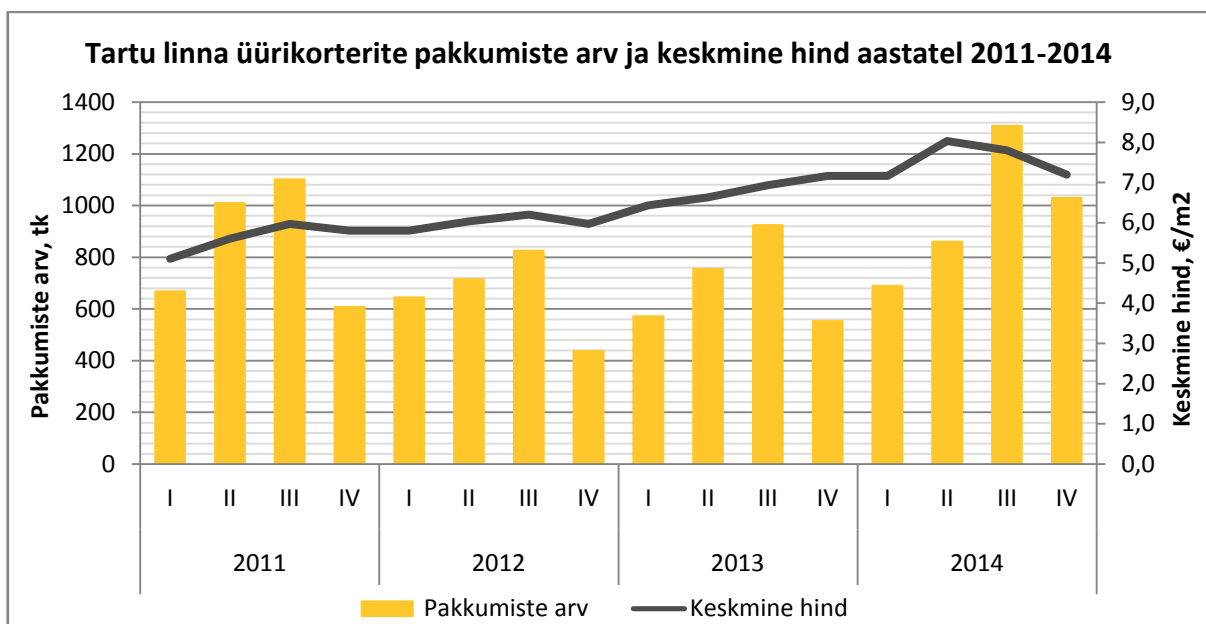
Lisaks uutele korteritele on lähivaldades müüki tulnud ka rohkem ridaelamubokse. Keskmiselt teostati 2014. aastal 4-5 ridaelamuboksi ostu-müügitehingut kuus keskmise hinnaga 1227 €/m<sup>2</sup>. Kõige paremini lähevad ridaelamuboksid, mille hind jääb alla 130 000 €, üle selle on 2014. aastal teostatud mõned üksikud tehingud. Keskmise ridaelamuboksi pindala tehtud

Odavaima ruutmeetrihinnaga on pakkumises Tähtvere vallas paiknev Side põik 1 korterelamu (Haage Maja), mille soodne hind tuleneb sellest, et tegemist on aastaid tühjuna seisnud pooleli oleva korterelamu üles ehitamisega, mis paikneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Tartu linna piirist väljaspool asuvatest uutest projektidest edukaimaks võib pidada Pärna allée korterelamuid, kus 2014. aastal tuli müüki 4 uut korterelamut.

tehingutes on 95m<sup>2</sup>. Pakkumises olevate ridaelamubokside hinnad jäävad vahemikku 1179-1587€/m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 Üüriturg

Üürikorterite nõudlus on Tartus endiselt suur, eriti just suveperioodil, kui tudengid hakkavad otsima endale elupinda. Keskmise soovitud üürihinna tõus 2014. aasta teises pooles peatus. Kui eelmise aasta II kvartalis oli keskmine üürihind rekordtasemel – 8,0€/m<sup>2</sup>, siis III ja IV kvartalis on keskmine taas langema hakanud, jõudes aasta alguse tasemeni – 7,2€/m<sup>2</sup>.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika

\*Üüripakkumiste arvust ei ole välja arvestatud korduspakkumisi.

Keskmine üüripakkumiste arv kuus on 2014. aastal tõusnud 38,6% võrreldes 2013. aasta keskmisega. Kõige rohkem üürikorterite pakkumisi on Kesklinna, Annelinna, Karlova ja Ülejõe linnaosas. Üürilevõtjate jaoks on jätkuvalt kõige atraktiivsem Kesklinn, millest tulenevalt on seal ka Tartu linna kõrgeimad üürihinnad – küsitud hindade keskmine hind 2014. aastal oli 8,2 €/m<sup>2</sup>. Üürikorterite pakkumiste arv kinnisvaraportaalis [www.kv.ee](http://www.kv.ee) tõusis III kvartalis hüppeliselt, kuna tudengid hakkasid aktiivsemalt üürikortereid otsima ning paljud üürilepingud lõppevad just selles ajaperioodis. Samuti tõi uusi üürikortereid pakkumisse korterite müügihinna tõusu seiskumine – paljud müüjad, kes soovitud hinnaga ei ole oma korterit müüdud saanud, panid korterid kütteperioodi lähenedes hoopis üürile.

## 3.2 Elamud

Elamute turg Tartu linnas ja Tartumaal on viimastel aastatel järjest elavnenu, kuid 2014 II pooles jäi tehingute aktiivsuse tagasihoidlikumaks, millest tulenevalt on peale mitut aastat tõusu hoonestatud elamumaade tehingute arv Tartu linnas langenud. Võrreldes 2013.

aastaga on tehingute arv langenud 5,8% (2014. aastal toimus 180 tehingut). Mujal maakonnas jäi tehingute aktiivsus samale tasemel 2013. aastaga. Tartu linnas teostatud hoonestatud kinnistute tehingute arv on viimastel aastatel püsinud vahemikus 36-57 tehingut kvartalis. Mediaanhind on kvartalite lõikes olnud hüplik, kõikides Tartu linnas 77 000-109 000 euro vahel ning Tartu maakonnas 58 400 – 79 000 euro vahel. Kuigi statistilised keskmised hinnad oluliselt möödunud aastaga ei erinenud, on üldine suurenenud nõudlus Tartu linna ja lähipiirkonna elamispindade vastu kasvatanud ka osade elumajade hindasid. Hinnad on kasvanud eelkõige rahuldavas ja heas seisukorras ning optimaalse suurusega elamutel, samuti heas asukohas korralikel uuselamutel.

Tartu linnas ja lähipiirkonnas on eelistatud nii remonti vajavad elamud kui ka uuselamud suurusega 130-170 m<sup>2</sup>. Vanemate elamute hinnatase on peamiselt vahemikus 90 000 – 120 000 eurot, sõltudes asukohast, elamu suurusest ja remondivajadusest. Uute majade turul on likviidsemad kinnistud hinnatasemel kuni 190 000 €. Uuselamuid Tartu linnas on pakkumises mõned üksikud, peamiselt arendatakse uuselamuid Tartu lähivaldades asuvasse elamurajoonidesse, kus on välja arenenud korralik infrastruktuur. Väga üksikud tehingud on ka hinnatasemel 200 000 eurot ja rohkem – tegemist on peamiselt eksklusiivsete uuselamutega.

Vanade (1960ndad-1980ndad aastad), kuid ehituskvaliteedilt heas seisus optimaalse suurusega elamute järele on turul nõudlus kõrge. Sarnaseid elumaju müüdi 2012.aastal hinnatasemel 80 000 – 100 000 €, kuid viimasel aastal on tehinguhinnad kasvanud üle 100 000 euro (kuni 120 000 €), kuna pakkumine selles hinnaklassis on vähene. Elamiskõlblike vanemate majade pakkumisi on turul vähe või on küsitud hind ostjatele vastuvõetamatu. Müügiperioodid õigesti hinnastatud majadel on olnud kuni paar kuud.

Suurte, remonti vajavate elumajade järele on nõudlus turul pigem madal. Tihtilugu on remondikulud või investeeringuid maja soojapidavusse ja küttesüsteemi väga suured ja seetõttu on nõudlus pigem väike. Hinnatase sarnastel majadel on olnud ligikaudu 120 000 – 140 000 €. Üle selle hinnataseme on müüdud maju, mille siseruumid on renoveeritud. Suure pindalaga (elamu suletud netopind suurem kui 200-220 m<sup>2</sup>) elamute vastu on huvi turul keskmisest väiksem. Taolise pindalaga elamutega tehakse ka tehinguid seetõttu vähem.

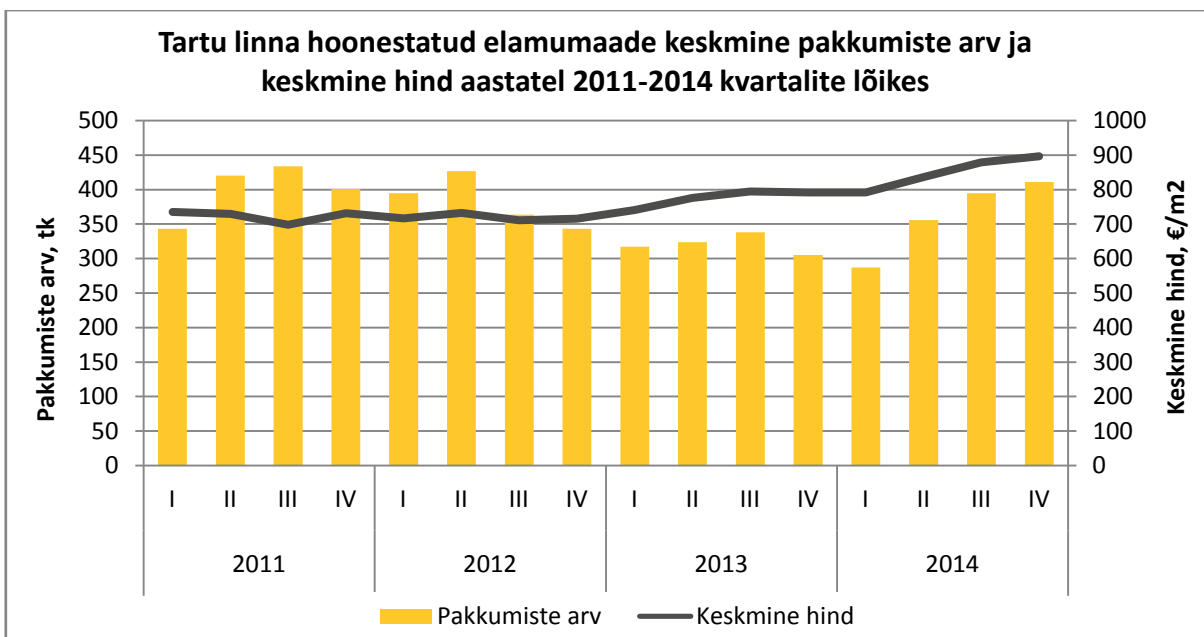
Jätkuvalt on Tartu linna hinnatumad piirkonnad on Tähtvere, Tammelinn, Ihaste ja Veeriku linnaosa, kus elamute hinnad on keskmisest kõrgemad; madalamate hindadega piirkonnad on Variku ja Raadi linnaosa. Kõrgelt on hinnatud ka linnaga piirnevad elamurajoonid Vahi külas (Raadimõisa elamurajoon) ning Veibri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

**Tabel 8.** Tartumaa hoonestatud elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades.

		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Ülenurme vald	Elva linn	Tartu vald
2013	I	217	94	7	30	14	15
	II	277	97	19	45	22	25
2014	I	230	93	16	30	8	19
	II	250	86	15	38	19	22

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika andmetel on 2014. aasta algusest Tartu elumajade pakkumiste arv järk järgult kasvanud – 2013. a detsembris oli pakkumisi 254, 2014. a detsembris 414.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika

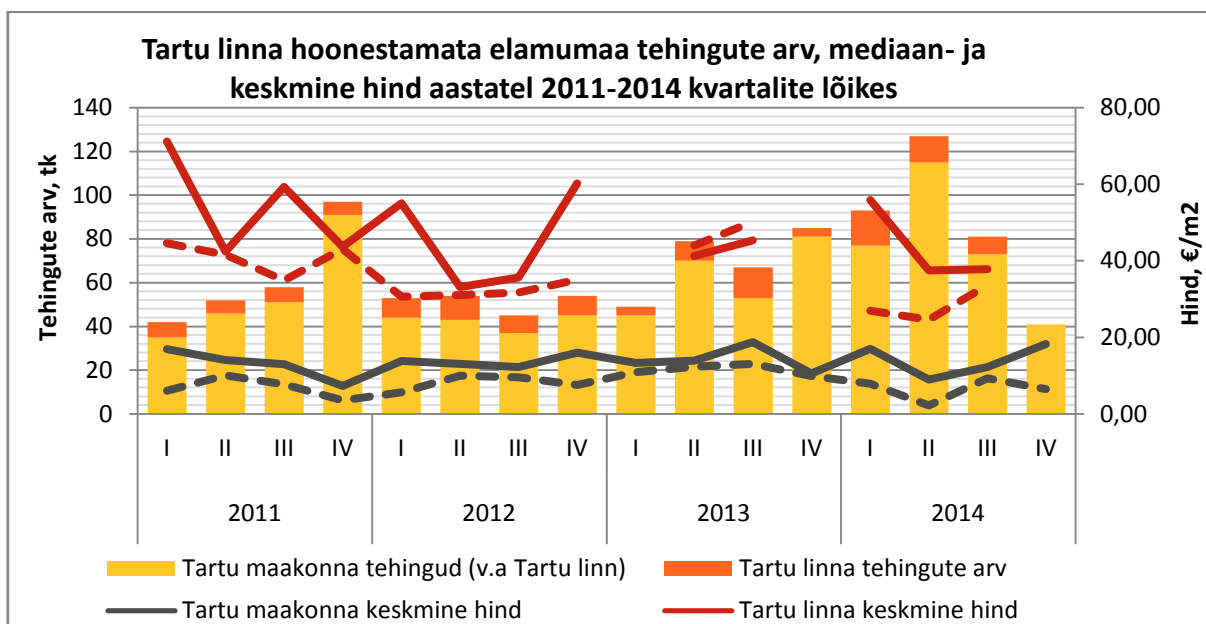
**Prognoos:** 2015. aasta elumajade suuri muutusi ei too. Jätkuvalt on nõudlus rahuldavas ja heas seisukorras ning optimaalse suurusega elumajade, samuti heas asukohas korralike uuselamute puhul, mille hinnatase jääb alla 190 000 €.

### 3.2 Krundid

2014. aastal tehti kokku Tartu maakonnas hoonestamata elumajade müügitehinguid 346 keskmise hinnaga 13,09 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2013.aastaga on tehingute mahud kasvanud, kuid keskmine tehingu hind on jäänud enam-vähem samaks. 2013.aastal teostati 280 tehingut keskmise ruutmeetrihinnaga 13,95 €/m<sup>2</sup>.

Kui 2014. aasta I poolaastal tehingute maht võrreldes 2013. aastaga tõusis ning keskmine tehingu hind langes siis II poolaastal tehingute maht vastupidi langes ja ruutmeetrihind jällegi tõusis. 2014. aasta II kvartalis oli keskmine tehingu hind 8,95 €/m<sup>2</sup>, siis aasta lõpuks IV kvartalis see tõusis tasemele 18,25 €/m<sup>2</sup>. Kogu aasta keskmist ruutmeetrihinda mõjutab II kvartalist tehtud madalate hindadega komplekstehing Tähtvere vallas. Tegelikult hinnad langenud ei ole, pigem on tehingute hinnad tõusnud. Samuti on turu aktiivsus samal tasemel 2013. aastaga.





Allikas: Maa-amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

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

Võrreldes I poolaastat II poolaastaga on tehingute mahud langenud, seda nii kogu maakonnas, kuid ka aktiivsemates turupiirkondades. Aasta alguses tehti tehingud maadega, mis olid ostjatel sügis-talveperioodil välja valitud. Kui II kvartali alguses huvi elamumaade vastu langes, siis sügisperioodil see järjekordselt tõusis. Kuigi tehingute mahud 2014. aasta lõpus vähenesid, on ostjates näha huvi tõusmist ning paljud huvilised jõuavad ostu otsuseni 2015. aasta alguses eesmärgiga kevadel alustada elamu ehitust.

**Tabel 9.** Tartu maakonna hoonestamata elamumaade kinnistute ostu-müügitehingud aktiivsemates piirkondades.

		Tartumaa	Tartu linn	Ülenurme vald	Tartu vald	Tähtvere vald	Luunja vald
2013	I	128	13	58	25	5	9
	II	152	18	51	22	6	19
2014	I	220	28	66	18	47*	17
	II	126	12	44	23	7	15

\*komplekstehing

Hoonestamata maade pakkumiste arv ning ka keskmine hind nii Tartu linnas kui ka maakonnas on olnud võrreldes viimase paari aastaga stabiilne kuni 2014. aasta viimase kvartalini. Pakkumiste valik on viimasel poolaastal oluliselt mitmekesisunud.

Ostjate nõudlus on kõrgem eelkõige linna vahetus läheduses tehnovõrkudega kinnistute järele, müügihinnad jäävad vahemikku 20 000-30 000. Nt Märja elamurajoonis Ülenurme vallas on eelmisel aastal tehtud tehingud vahemikus 22 000-25 000€. Linnast eemal on nõudlus ilma tehnovõrkudeta elamumaade järele madal, müügihinnad jäävad vahemikku 7000 -12 000€.

**Tabel 10.** Tartu linna ja lähiumbruse suuremate krundiarenduste pakkumis- ja tehinguinfo

Arendus	Krunte	Müüdnud	Bron	Vaba	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>
Eeskoidu, Tila küla, Ülenurme	10	5	-	5	20 000-30 000	1990-3332
Märja, Össu küla, Ülenurme	88	83	-	5	25 000	1188-1486
Järve elurajoon, Veibri küla, Luunja	45	17	-	28	28 705-114 289	1205-3202
Saaga, Kikaste küla, Luunja	10	3	-	7	26 700-58 950	3019-3069
Hipodroomi, Ihaste, Tartu	72	43	-	29	44 100-85 445	980-1900
Kvissentali residentsid	38	-	6	32	39 700-99 400	1242-2447
Jõerahu elamurajoon	25	17	-	8	15 090-48 960	2004-3168
Kase-Juhani, Kandiküla küla, Tähtvere	14	7	-	7	32 244-36 552	2687-3046
Kurvitsa elamurajoon, Rahinge küla, Tähtvere	13	4	-	9	16 000-36 900	11400-29000
Põllu elurajoon, Räni küla, Ülenurme	11	4	1	6	21 990-27 590	1302-1623
Härma tn, Soinaste küla, Ülenurme	38	8	3	27	6 900-8 500	1300-1900
Villa elamurajoon, Ülenurme alevik	11	0	2	9	26 280-42 420	1314-2121
Jõeääre elamurajoon, Haaslava küla, Haaslava	43	8	1	34	15 124-29 837	1253-2472
Lillemäe elamurajoon, Lemmatsi küla, Ülenurme	25	15	2	8	28 632-34 193	2724-3288

**Prognoos:** Alanud aasta I kvartalis jääb pigem nõudlus samale tasemele või tõuseb vähesel määral. Sügisel alguses elavnenud ostjad jõuavad sobiliku elamumaa ostuni. Aasta kokkuvõttes jääb tehingute maht ja keskmised hinnad samaks eelmise aasta tasemega.

### 3.3 Ärikinnisvara

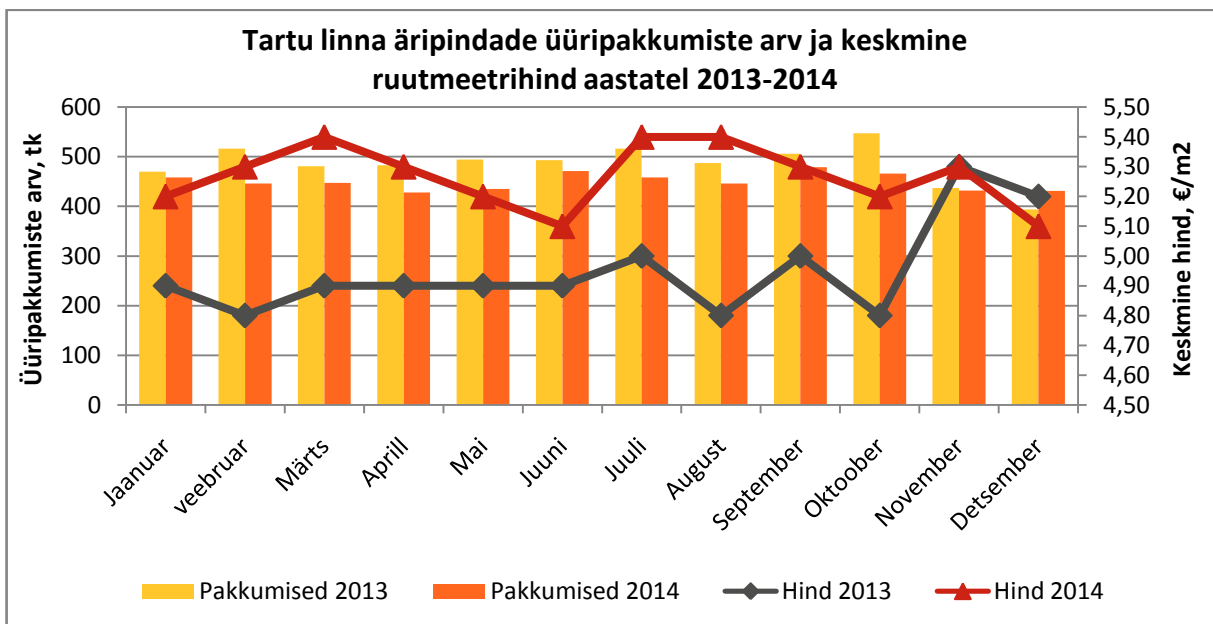
Ärihoonete, ehk hoonestatud ärimaade tehingute hulk Tartus on väike ja juhuslik. Aasta 2014 esimeses pooles tehti kokku 2 tootmismaa, 11 ärimaa ja 1 segamaa ostu-müügitehing. Aasta teine pool oli veidi, kuid mitte oluliselt aktiivsem. Toimus 6 tootmismaa, 14 ärimaa ja 3 segamaa tehingut. Kõige aktiivsem oli 2014. aastal IV kvartal. Üle 5 mln. euro suuruseid tehinguid oli kokku 2, mis ilmselt on seotud tehingud, kuna võõrandati samal kuupäeval detsembri lõpus 2 kaubanduskeskust.

2014. aastal tehti Tartu linnas hoonestamata äri- ja tootmismaadega 11 ostu-müügitehingut. Neist 10 toimus esimesel poolaastal ning 1 aasta teises pooles. Nendest tehingutest 6 tk võib



vaadelda ühe tehinguna, sest sama tehingu raames müüs riik 6 väikest 34-320 ruutmeetri suurust maatükki, kus rajatisena peal alajaam. Lisaks on 2 ärimaana müüdud kinnistut nüüdseks elamumaa sihtotstarbega ning ühele tootmismaa kinnistule on planeeringuga ette nähtud ehitusõigus korterelamule. Tehtud tehingud on hinnavaheemikus 310€ - 840 000€. Kõige kallima tehingu puhul on tegemist taaskord seotud tehinguga. Hinnaga 840 000€ müüdi hoonestamata kinnistu sama tehingu raames nagu eelnevalt mainitud 2 kaubanduskeskust. Kokkuvõtteks on 2014. aastal võõrandatud äri- ja/või tootmishoonete rajamiseks sobilikke kinnistuid 2 tk.

Tartu lähiümbruses paiknevates tööstusparkides (Vahi tööstuspark, Ülenurme tehnoпарк, Reola tehnoпарк, Räniküla tehnoпарк) on samuti tehingute maht väga väike ja järeltusi trendide kohta teha ei saa. Ülenurme tehnopargis müüdi üks kinnistu hinnaga 12,8 €+km ruutmeeter ja Reola tööstuspargis 2 kinnistut keskmise hinnaga hinnaga 7 €+km ruutmeeter.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kinnisvarawebi statistika andmetel oli Tartu linnas 2014. aastal keskmiselt 450 äripinna üüripakkumist. Keskmine ruutmeetri hind on 5,27 €/m<sup>2</sup>. Eelneva aastaga võrreldes on keskmine hind tõusnud 6,4% ja pakkumiste hulk langenud 7,3%

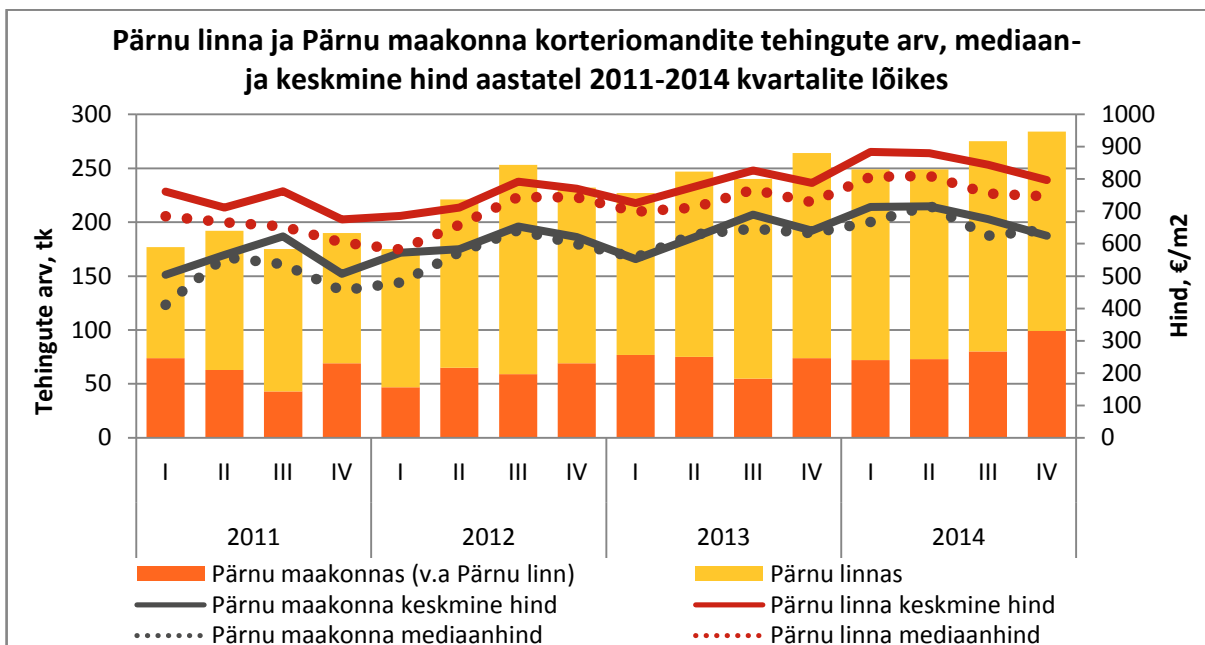
Jätakuvalt on turul nõutud pigem väiksemad büroo ja laopinnad. Tartu linnas pakutakse kaubandus, büroo ja teeninduspindasid hinnavaheemikus 2,5-20€ ruutmeeter. Üldise trendina on kesklinna läheduses olevate keskmises seisukorras kaubandus- ja teeninduspindade hinnatase alates 7 €/m<sup>2</sup>, A klassi äripinnad üle 10 €/m<sup>2</sup>.

**Prognosis:** 2015. aastal lisandub turule mõned büroo-, teenindus ja kaubanduspinnad, kuna valmimas on mõned korterelamud, mille esimestel korrustel äripinnad. Lisaks kestab läbi 2015. aasta uue kaubanduskeskuse ehitus Tartu kesklinnas, mis peaks ukseid avama 2016. aasta kevadel. Siiski on äriktorite kindlustunne madal. Lisaks ärev olukord välisurgudel (segadus Ukrainas; Venemaa ja Euroopa liidu vahelised sanktsioonid) – see pärsib ärikinnisvara turu aktiveerumist.

## 4 PÄRNU JA PÄRNUMAA

### 4.1 Korteriturg

2014. aastal teostati linnas 733 korteriomandi tehingut, mis on 2013. aastaga võrreldes 36 tehingut rohkem. Keskmise müügihind 2014. aasta oli 850 €/m<sup>2</sup> (mediaanhind 788 €/m<sup>2</sup>), 2014. aasta II kvartalis hakkas keskmine hind uuesti langema, olles IV kvartalis 2014 aasta kvartalite lõikes kõige madalaim – 797 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Aasta alguse kõrgem keskmine müügihind tulenes I kvartalis uusarenduste korterite aktiivsemast müügist. Kõige suurema osakaalu moodustas Saksa seltsi kvartali kinnisvaraarendus Pärnus südalinnas, Õhtu põik 3 korterite müük, kus hinnavahemik oli 63 912 -167 030 €. Samuti oli mitmeid korterite müüke Aida tn 7 korterelamus.

Linnaosadest kõige kõrgema hinnatasemega on Kesklinn, kus 2014. aasta keskmiseks hinnaks kujunes 981 €/m<sup>2</sup>. Hinnatasemelt järgmised on Rae, Ülejõe ja Rääma linnaosad, kus keskmine hind oli 637 - 711 €/m<sup>2</sup>. Keslinna korterite hinnad ületavad tunduvalt Pärnu keskmist taset.

Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Pärnu kesklinn ja ranna piirkond, kus tehakse umbes 59% kõikidest korteriomandi tehingutest. Järgnevad Rääma (22%) ja Ülejõe (16%), teistes piirkondades tehakse oluliselt vähem.

Pärnu linna 2-3 korterite järele on nõudlus olnud üsna suur, mis on andnud hoogu hinnakasvule. Võrreldes 2013. aastaga on 41-55 m<sup>2</sup> pinnaga korterite keskmine ruutmeetri hind tõusnud kuni 9%.

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

Pärnu korteriturul valitsevad järgmised trendid:

- müügis olevate järelturu korterite valik on vähenenud, ostjad on valivad ja ei langeta ostuotsust kiiresti;
- müügiperioodid on suhteliselt pikad;
- eelistatakse osta heas seisukorras, remonditud kortereid;
- järjest olulisemaks on muutunud korterelamu ja trepikoja üldine seisukord ning aktiivse korteriühistu olemasolu;
- nõutumad on 2-3 toalised korterid.

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

**Prognoos:** korterite hinnatase tõuseb aga tehingumahud 2015. aastal ei muutu (max hinnatõus 10%).

#### 4.1.1 Uued korterid

Nõudlus uute korterite vastu on olemas, millele viitab üsna hea müügiedu. Oluline uute korterite valikul on elukeskkond ja hind. Kõrgema hinnaga uued korterid on kesklinnas ja Ranna rajoonis. Hinnanguliselt on Pärnus pakkumisel ca 240 uut elamispinda, millest umbes pooled on juba paar või isegi rohkem aastat tagasi valminud elamute korterid. Turul kõige suurema mahuga elamud on Saksa seltsi kvartal (kokku 24 korterit, millest müümata 16 korterit) ja Aida tn 7 (kokku 60 korterit, millest müümata 15 korterit). Saksa seltsi kvartalis asuvate korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku ca 1700 – 2140 €/m<sup>2</sup>. Aida tn 7 asuvate korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku 1665 - 1790 €/m<sup>2</sup>. Pakkumishind sisaldab panipaika ja osadel korteritel on rõdud/terrassid, köögimööbel ja saun. Karja tn 45 (kokku 8 korterit, millest müümata 2 korterit) müümata korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku 1360 - 1413 €/m<sup>2</sup>. Pakkumishind sisaldab panipaika ja parkimiskohta ning osadel korteritel on rõdu/terrass. Papiniidu tn 66 (kokku 17 korterit, millest müümata 3 korterit) müümata korterite pakkumishinnad jäävad vahemikku 1420 - 1450 €/m<sup>2</sup>. Pakkumishind sisaldab panipaika ning korteritel on rõdu/terrass.

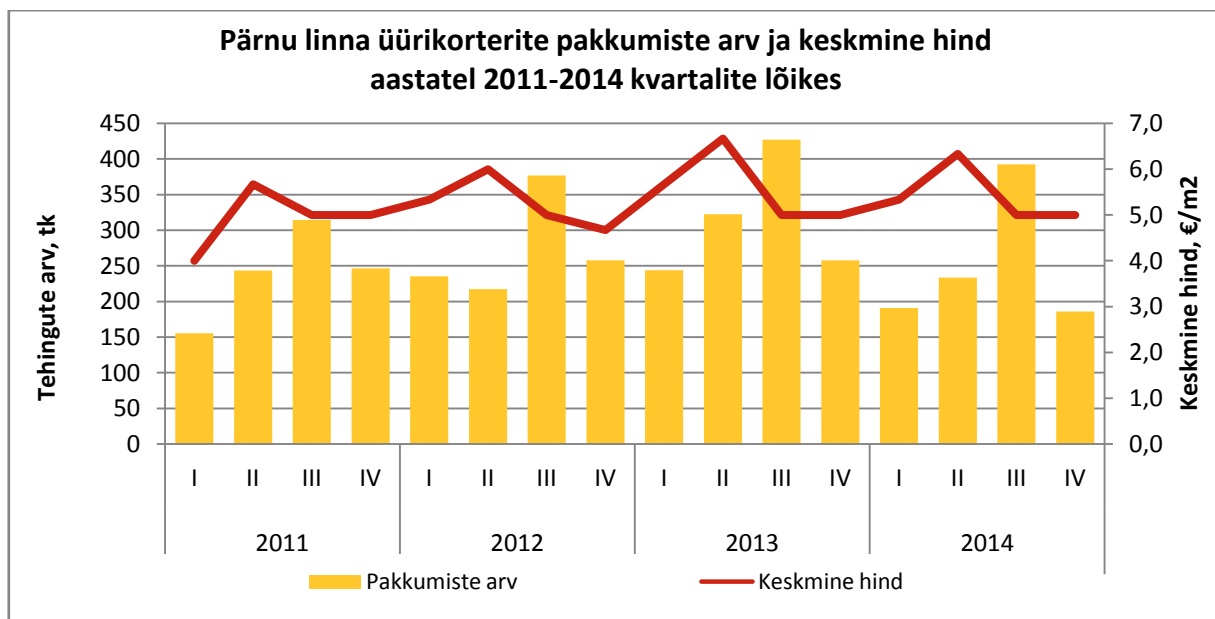
Uusarenduste ehitus Pärnus pole viimastel aastatel kasvanud. Statistikaameti andmetel väljastati 2014. aastal korterelamu ehituseks 4 ehitusluba millega lisandus 34 uut korterit. 2013. aasta väljastati 8 ehitusluba uue korterelamu ehituseks (42 korterit), mis on eelmise

aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud. Samuti pole viimastel aastatel kasvanud uutele korterelamutele kasutuslubade väljastamine, eelmisel aastal väljastati 2 kasutusluba.

#### 4.1.2 Üüriturg

Pärnus on nõudlus üürikorterite järele suurem kui pakkumine, mistõttu on ka sinne hinnatase küllaltki kõrge. Üldjuhul on üürijateks lasteta perekonnad, kes tahavad proovida kooselu ja ei soovi endale veel püsivaid kohustusi võtta, või isikud, kellel ei ole veel piisavalt vahendeid endale oma kodu soetamiseks. On ka kliente, kes soovivad vahepeatust koduvahetuse ajaks (üks müüdnud, uus veel leidmata või remonti vajav). Samuti soovitakse üürikortereid töölistele või pikemaks ajaks Pärnus peatuvatele välismaalastele. Üks sihtgruppidest on ka maalt linnas tööl käivad inimesed. Suveperioodil kasutatakse aktiivselt ka külaliskortereid, mille puhul on eelistatud kesklinn ja rannapiirkond.

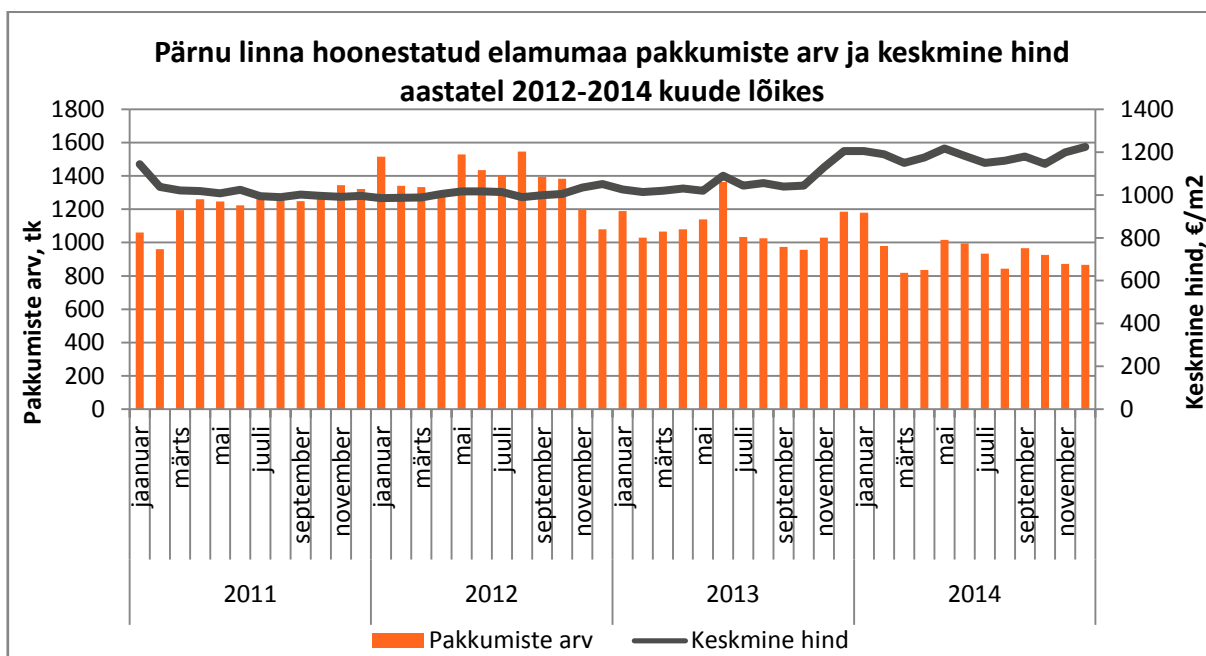
Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika andmetel oli 2014 II kvartalis pakkumises olevate Pärnu linna üürikorterite keskmine hind 6,3 €/m<sup>2</sup>, suviti viivad Pärnu üürikorterite keskmised hinnad üles külaliskorterite pakkumised, mille kuu üür on 700-1400 €. Pikemaks ajaks välja üüritavate korterite hinnatase jääb, olenevalt seisukorrast ja asukohast, kivimajades üldiselt vahemikku 180-300 €/kuu ning vanemates puumajades peamiselt vahemikku 100-150 €/kuu.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika

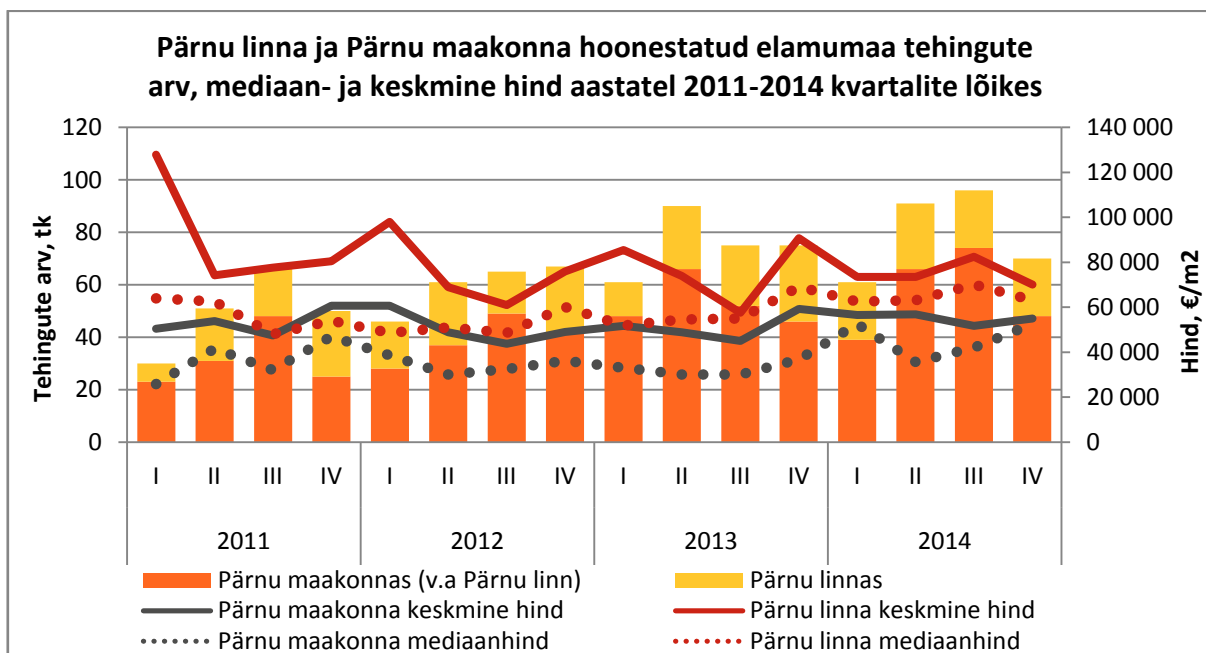
#### 4.2 Elamud

Nõudlus elamute järele Pärnu linnas ja maakonnas on püsinud stabiilsena paar aastat. Turul hoonestatud elamumaade pakkumiste arv on vähenenud samas pakkumiste keskmine ruutmeetri hind on tõusnud.



Allikas: Kinnisvarareportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Eelmisel aastal oli Pärnu linnas 91 hoonestatud elumumaa tehingut, mis on ainult 2 võrra suurem kui 2013. aastal. 2014 on tehtud hoonestatud elumumaa tehinguid keskmise hinnaga 74 884 € (mediaanhind 65 000 €), 2013. aastal oli elumute keskmise hind 76 883 € (mediaanhind 57 000 €).



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

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

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

**Tabel 11.** Pärnumaa hoonestatud elumumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Pärnu maakond	Pärnu linn	Audru vald	Sauga vald	Sindi linn	Tahkuranna vald	Vändra vald
2013	I	151	37	16	13	16	9	8
	II	150	52	18	12	9	8	8
2014	I	152	47	20	25	9	8	5
	II	166	44	11	21	11	14	7

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Eelistatud hinnaklass ostjate seas on ligikaudu 100 000 €, kuid sellise hinna juures soovitakse uut või korralikult renoveeritud elamut, mille pakkumine on linnas väike, aga linna lähedastes uuselamurajoonides võrdlemisi suur.

Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi, korraliku viimistlustasemega ja hea planeeringuga objektide eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärasest 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. Nii öelda vahepealses seisukorras maju ollakse nõus ostma renoveerimist vajavate objektidega sarnasel hinnatasemel, sest selliste majade korrastamiseks kulub sama palju raha, kui remontivajava maja renoveerimiseks. Samuti puudub huvi pooleliolevate ehitiste vastu, sest turul on pakkumisel laias valikus tervikuna valminud elamuid.

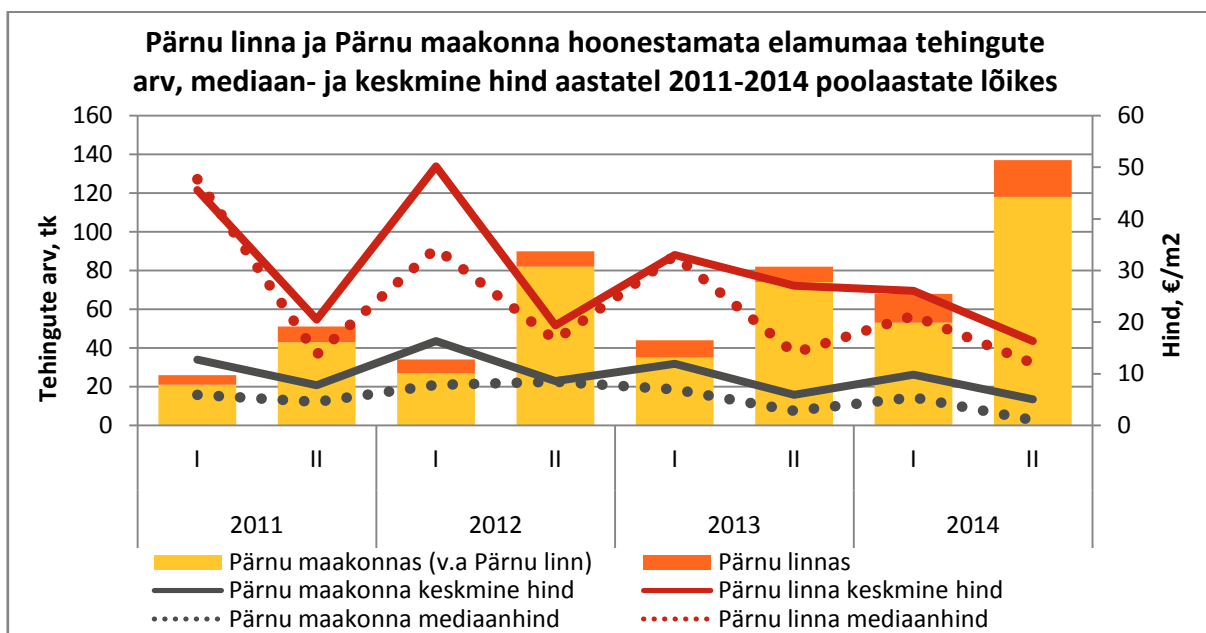
Talumajadega kinnistute hinnad maakonnas sõltuvad eelkõige nende elamispinnana kõlbulike pindade suuruselt ja korrasolekust. Muud pinnad huvitavad tänast ostjat vähe. Pakkumises on suur hulk hoonestatud kinnistuid, samas on paljud hinnad ebamõistlikult kõrged. Talumajadega kinnistute puhul mõjutab hinda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

Tingituna asjaolust, et tänane ostja võtab endale aega ostuotsuse langetamiseks, on ka elamute müügiperioodid eelnevate aastatega võrreldes veninud harjumuspärasest pikemaks. Selge on, et täielikult turu ootustele vastav objekt leiab endiselt suhteliselt kiirelt ostja, ent ka sellisel puhul ei tormata tehingut sooritama, vaid pigem kaalutakse otsus hoolega läbi. Samas nt asukoha, ruumiplaneeringu, funktsionaalsuse või seisukorra poolest kehva 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.

**Prognoos:** Kui varasemalt osteti remonti vajavaid elamuid madalama hinnaklassi pärast, mida hakati renoveerima siis järjest rohkem eelistatakse pigem osaliselt või täielikult renoveeritud elamuid, aktiivsemaks muutub elamuturg Ülejõe ja Raeküla linnaosade piirkonnas. Väheneb nõudlus elamutele Vana-Pärnu piirkonnas, kus elamud on vanad ja vajavad kapitaalremont ning sageli puuduvad vee- ning kanalisatsioonisüsteemid. Prognoosime, et tehingute maht ja keskmised hinnad jäävad samaks eelmise aasta tasemega.

### 4.3 Krundid

Pärnu maakonna elamukruntide turg on varasematel aastatel olnud tehingute arvu poolest stabiilne, 2012. aastal tehti kokku 124 ja 2013. aastal 126 ostu-müügitehingut. 2014. aastal on eelmiste aastate sama perioodiga võrreldes tehingute arv Pärnu maakonnas oluliselt tõusnud, tehtud on 205 hoonestamata elumumaa ostu-müügitehingut, mis on 79 tehingut 2013. aasta sama perioodiga võrreldes rohkem.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Pärnus on hoonestamata elumumaa krunte müügis ca 76 (ka korruselamuehituseks), äri- ja tootmismaid ca 26, kokku ca 100 krunti. Kommunikatsioonidega varustatud elamukrundid on hinnavahemikus 20 000 – 40 000€, korterelamute arenduseks elamukruntide hinnad olenevad suuresti asukohast ja ehitusõigusest.

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



**Tabel 12.** Pärnumaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Pärnu maakond	Pärnu linn	Audru vald	Paikuse vald	Sauga vald	Tahkuranna vald
2013	I	44	9	6	5	13	4
	II	82	8	4	6	45	7
2014	I	68	15	11	5	15	8
	II	137	19	8	53	32	15

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2014. aastal oli teiste Pärnu lähivaldadega võrreldes Paikuse vallas palju tehinguid, mille üheks põhjuseks on komplekstehingud. Näiteks on müüdnud korraga Silla külas Kuigu teel ja Kuigi põik 26 krunti, Ogaliku teel 13 krunti.

**Prognos:** 2015. aastal prognoosime elamumaade vastu sarnast huvi nagu 2014. aastal. Inimesed on saanud juurde kindlustunnet ning kuna turul pole sageli valikus sobiva elamuga kinnistut siis kevadel ostjad elavnevad ja hakkavad otsima sobilikku elamumaad, et alustada uue kodu ehitamist. Aasta kokkuvõttes jääb tehingute maht ja keskmised hinnad samaks eelmise aasta tasemega.

#### 4.4 Ärikinnisvara

2014 aastal on Pärnumaal hoonestatud tootmismaadega tehtud kokku 52 ostu-müügi tehingut, neist 2 Pärnu linnas. Müüdnud objektide keskmine hind oli ca 77 811 € (min 1 €, max 2 052 385 €) ja keskmine pindala ca 9 544 m<sup>2</sup>. 2013 aasta samal perioodil tehti 72 tehingut keskmise hinnaga 55 637 € (min 74 €, max 1 000 000 €). Seoses üldise majanduskliima jahenemisega on vähenenud Pärnu maakonnas nõudlus lao- ja tootmispindadele.

Tootmis- ja laopindade asukoha valikul on väga olulised tegurid hea ligipääsetavus (suurte maanteede lähedus, veokite manööverdamisruum tootmisüksuse juures) ja tehnovõrkude olemasolu (tootmistegevuseks piisav elektrivõimsus, veevarustus, kanalisatsioon ja telefoniside). Samuti on oluline laoplatside olemasolu ja hoonete kompaktsus. Tootmis- ja laopindade puhul on viimastel aastatel tekkinud tendents viia tootmine linnast välja. Eelistatakse linnast eemal asuvaid piirkondasid, kus tegutsemiskulud on odavamad kui linnas. Pärnumaal enam eelistatud piirkonnad on Sauga vald ja Audru vald. Mõlema piirkonna eelisteks on Pärnu lähedus ja logistiliselt head juurdepääsuvõimalused.

Äripindade asukoha valikul on väga oluliseks teguriks hea nähtavus ja ligipääs. Eelistatud on aktiivse liiklusega tänavate äärsed alad, jalakäijate liikumisteede äärsed alad, samuti kaubanduskeskused, kus tekib erinevate äride vahel sünergia ning majandustulemused seetõttu soodsamal kasvupinnasel. Pärnu äripindade turul on aktiivne piirkond Port Arturi keskuse lähedased piirkonnad, Pika tänava ümbrus ja ja Papiniidu piirkond. Kesklinnas on viimastel aastatel valminud mitmed uued ärihooned Pärnu Keskus juurdeehitus ja Aida tänava hooned.

Pärnu suuremad kaubanduskeskused on Kaubamajakas, Port Artur 1 ja 2 ning Pärnu Keskus. Kõige enam on nõutud A või A+ kvaliteediga äripinnad. 2014 aastal tehti hoonestatud

ärimaaga 4 ostu-müügitehingut (maakonnas tehti kokku 13 tehingut), võrdluseks 2013 aastal tehti 6 tehingut keskmise hinnaga 242 402 €.

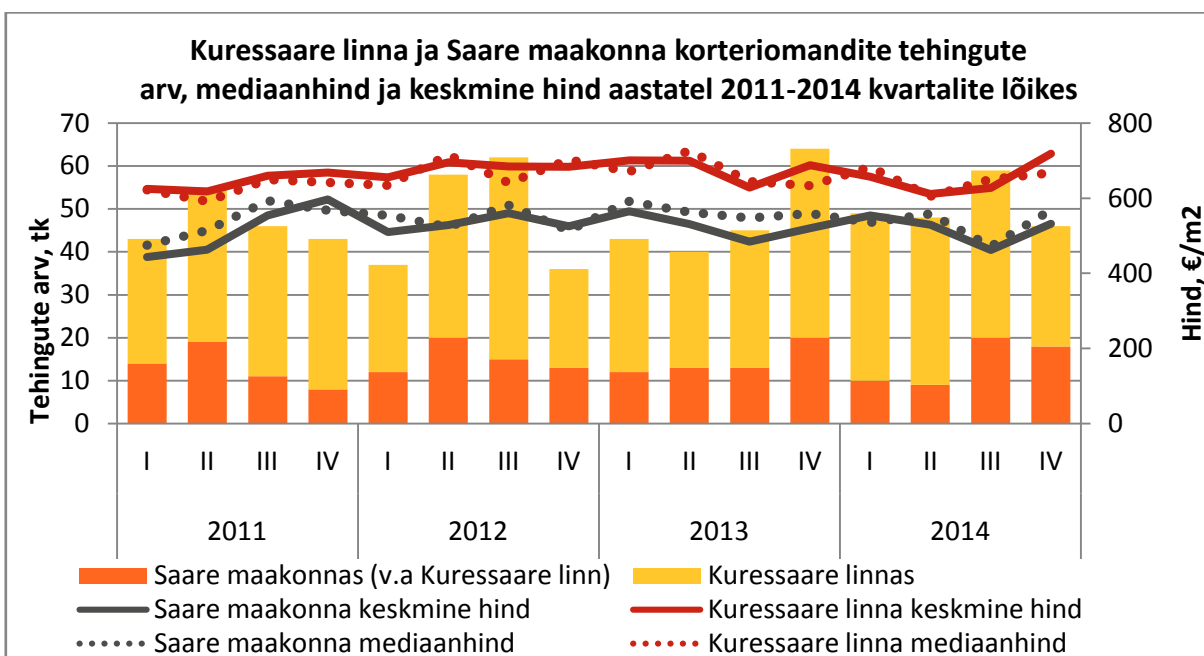
Pärnu linna keskmine äripindade üürihind on 5 €/m<sup>2</sup>. Hansaport maja (Aida tn 5) üüripinnad jäävad vahemikku 5 – 6,5 €/m<sup>2</sup>, Rütli tänaval I korrus 7 – 12 €/m<sup>2</sup>, II korrus 4 – 7 €/m<sup>2</sup> ja III korrus 3 – 5 €/m<sup>2</sup>, Papiniidu piirkonnas Sillakeskuses 6 - 7 €/m<sup>2</sup> ja ranna piirkonnas renoveeritud pindadel 5 – 6,5 €/m<sup>2</sup>. Üürihindadele lisanduvad enamasti käibemaks ja kõrvalkulud. Büroopindade pakkumised jäävad valdavalt vahemikku 6 – 10 €/m<sup>2</sup> kuus.

**Prognosis:** Nõudlus äripindadele kesklinnas I korrusel, heas seisukorras on olemas ja kindlasti ka kaubanduskeskustes. Ei ole näha, et turule tuleks suures mahus uusi pakkumisi. Samuti ei anna üldine majandusprognosis alust prognoosida suurt tehingute arvu kasvu.

## 5 KURESSAARE JA SAAREMAA

### 5.1 Korteriturg

Kõigist Saare maakonnas tehtavatest korteriomandi müügitehingutest ca 70% teostatakse Kuressaare linna korteritega. Aastatel 2011-2013. tehti Kuressaare linnas aasta jooksul 133-135 korteriomandi tehingut, 2014. aasta näitas aga ca 8% tehingute mahu tõusu (2014. aastal tehti 145 korteriomandi müügitehingut). Kui keskmine hind ja mediaanhind on eelnevatel aastatel olnud aasta lõikes suhteliselt stabiilsed, siis 2014. aasta esimene poolaasta näitas mõlema osas märgatavat langust ja kuigi aasta lõpuks jõudis keskmine hind nelja aasta rekordtasemele, jäi mediaanhind tavapärasest madalamaks ning aasta keskmised jäid eelnevale paarile aastale alla. Kui 2012. aastal oli keskmine hind 680 €/m<sup>2</sup> ja 2013. aasta 679 €/m<sup>2</sup>, siis 2014. aastal oli sama näitaja vaid 654 €/m<sup>2</sup> (mediaanhinnad vastavalt 673 €/m<sup>2</sup>, 669 €/m<sup>2</sup> ja 652 €/m<sup>2</sup>).



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Võrreldes 2013. aastaga on 2014. aastal korteriomanditega tehtud tehingute arv enamikes kuudes suurenenud või jäänud samaks. Tehingute maht vähenes vaid augustis, oktoobris ja novembris. Kõige suurem tehingute aktiivsuse tõus oli juulikuus, kus 2014. aastal tehti eelneva aastaga võrreldes poole rohkem tehinguid. Kõige väiksem tehingute arv oli aga novembris (6 tehingut), mil tehti eelmise aasta sama perioodiga võrreldes rohkem kui poole vähem tehinguid. Samas on aga kahel viimasel aastal esimesed paar sügiskuud näidanud turu elavnemist ja tavapärasest kõrgemat tehingute aktiivsust.

Kallimad korterid asuvad Tuulte Roosis Merikotka ja Kotkapoja tänavatel, Kaluri teel, lossipargi vahetus läheduses ning kesklinna piirkonnas. Soodsama (keskmise) hinnaklassi

korterid jäävad enamasti Smuuli ja Ida-Niidu piirkonda, mis tänu oma odavamale hinnaklassile moodustavad suurema osa aastasest tehingumahust.

Saare maakonnas on jätkuvalt suurim nõudlus 2- ja 3-toalistele mugavustega keskküttega korteritel. Elektriküttega kortereid ostetakse vähem, nende müügiperioodid pikenevad ning hinnad on seetõttu pigem langevad. Ka Maa-ameti tehinguandmetest on näha, et 2014. aastal on enim müüdud just 2-ja 3-toalisi kortereid. Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud 1-ja 4-toaliste korteritega tehtavate tehingute arv. 4-toaliste korteritega tehakse aina enam tehinguid, sest Kuressaare linnas on keskmises hinnaklassis elamuid pakkumises harva ning uuemad majad on sageli noorte perede jaoks liiga kallid.

Kuna Saaremaa elanikkond on vananev, siis on huvi jätkuvalt ka madalamatel korrustel asuvate 1-ja 2-toaliste heas seisukorras ning madalate ülalpidamiskuludega korterite järgi. See on ka üks põhjusi, miks viimastel aastatel on suurenenud nõudlus ahiküttega korterite järgi. Samas on ahiküttega kortereid pakkumises vähe ning sageli on need halvas seisukorras ning ilma pesuruumideta. Kuna madalatel korrustel väiksemaid kortereid on pakkumises vähe, siis ollakse nende eest sageli valmis maksma ka kõrgemat hinda.

Väga halvas seisukorras korteritega on tehinguid vähem. Pigem eelistatakse osta heas korras kortereid, kuna ehitus- ja remondihinnad ning ka teenuse hinnad on märgatavalt kallinenud. Väga halvas seisus korterid ostavad inimesed, kelle eesmärgiks on need korda teha ning hiljem kallima hinnaga maha müüa või välja üürida. Sel eesmärgil ostetakse pigem väiksemaid kortereid, mille järgi on turul nõudlus suur või mille remondikulu võrreldes hilisema üürituluga on optimaalseim. Kapitaalremonti vajavate Kuressaare linna korterite tehinguhinnad on keskmisest hinnast märkimisväärselt madalamad, jäädes olenevalt sellest, kas korteris on vesi- ja kanalisatsioon olemas, enamasti ca 350-450 €/m<sup>2</sup> vahele. Ka on märgata huvi kasvu eriprojektiga korteritele – seejuures on oluline elamispinna eripärasus, mitte luksus.

**Tabel 13.**Järelturu korterite sihtgrupp, nende ootused ja finantseerimine Kuressaare linnas

Korter	Peamine sihtgrupp	Finantseerimine/eeldatav müügiperiood turuhinna juures
1-toaline ja väiksem 2-toaline korter	<b>Pensionärid</b> – otsivad esimesel ja teisel korrusel paiknevaid pindalalt väikesi heas seisukorras kortereid, mille ülalpidamiskulud on madalad. Eelistatud on keskküttega korterid, kuid sobib ka ahiküte. Oluline on toidupoe lähedus, autot mitte omavate klientide puhul ka bussipeatus.	Omafinantseering (eelnevate säästude või suurema pinna müügist saadud rahaga) Müügiperiood ca 1-2 kuud
	<b>Investorid</b> – otsivad madala hinnaklassiga remonti vajavaid kortereid, mida korda teha ja kallima hinnaga maha müüa või välja üürida. Kesklinna ja lossipargi vahetusse lähedusse ostetakse suvekortereid.	Enamasti omafinantseering, vahel pangalaenuga  Müügiperiood ca 1-2 kuud
Suurem 2-toaline või 3-toaline korter	<b>Väiksemad pered või peret planeerivad noored</b> – noored, kes soovivad vanemate juurest kolida omaette pinnale. Oluline on hind, jälgitakse, et pood, lasteaed ja kool oleksid lähedal.	Enamasti pangalaenuga  Müügiperiood ca 3-6 kuud

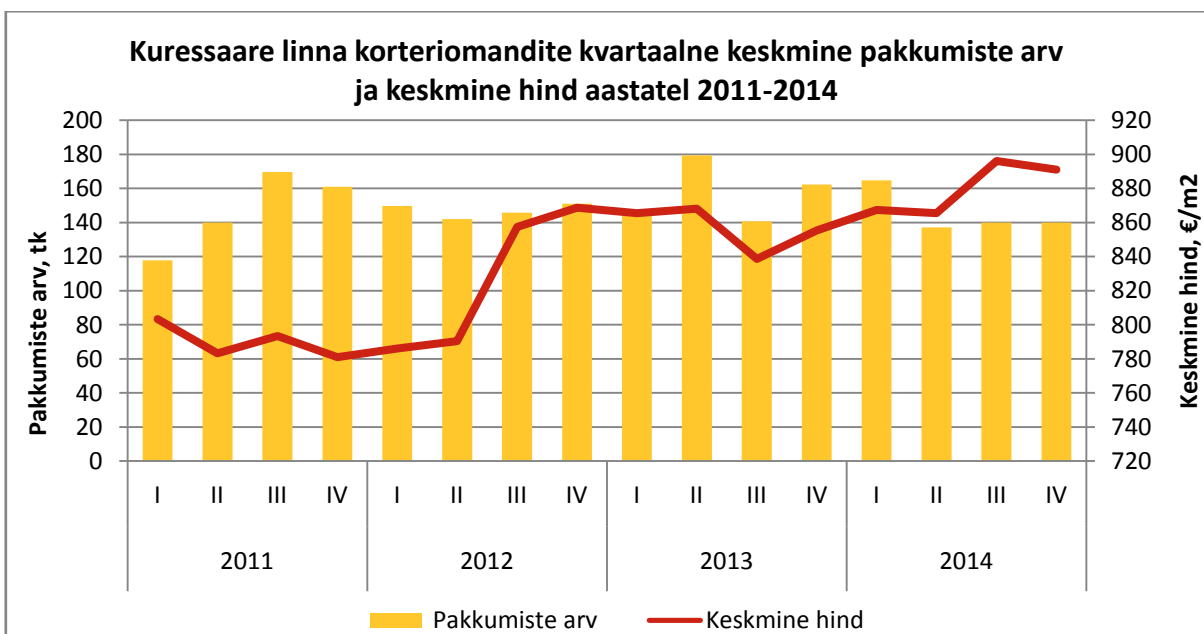
**4-ja enama toaline**

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

Enamasti pangalaenuga  
Müügiperiood ca 3-6 kuud

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

Kuulutusteportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on Kuressaares müügis olevate korterite arv olnud laias laastus stabiilne, üksikute lühikeste perioodidega, mil pakkumisi on oluliselt lisandunud. Graafikust joonistub välja see, kuidas inimeste kindlustunne on kasvanud ja kõrgema hinna ootuses ollakse valmis pigem müügiga ootama, kui väga madala hinnaga kinnisvara käest ära andma.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika



Garnisoni tn 4 korterelamu

2014. aasta teisel poolel lisandus pakkumistesse 1 uus korterelamu Kuressaare kesklinnas, aadressiga Garnisoni tn 4. Garnisoni tn 4 kortermaja näol on tegemist põhjalikult renoveeritud ajaloolise Kesklinna hoonega. Majas on kokku 6 korterit (kõik 3-toalised), mille pindalad jäävad vahemikku 51-66 m<sup>2</sup>. Ruutmeetri müügihindad on vahemikus 1385,97-1941,18 eurot.

Korterite üüriturul on jätkuvalt nõudlus suurem kui pakkumine ning enamus kortereid leiab üürniku otse omanikult juba samal päeval kui kuulutus avaldatakse. Korterite üürihinnad jäävad, olenevalt seisukorrast, enamasti 180-220 euro vahele, millele lisanduvad kommunaalkulud.

Saare maakonna valdades asuvate korteritega toimub üldiselt vähe tehinguid. Võimalusel kolitakse elama linna, kuna maapiirkondadesse jääb järjest vähem töökohti. Väljaspool Kuressaaret ostetakse enim kortereid Lääne-Saare vallas ning Orissaare vallas, veidi vähem Salme ja Valjala vallas olevatesse alevikesse. Väljaspool alevikke asuvate korteritega on tehinguid vähe ja nende hinnad on väga madalad. Eelpool välja toodud piirkondi eelistatakse seetõttu, et sealne korterite hinnatase on tunduvalt madalam kui linnas, neis on säilinud peamised teenindusasutused ning need asuvad enamasti Kuressaarele piisavalt lähedal, et sealt iga päev linnas tööl käia või on nendes piirkonnas piisavalt töökohti.

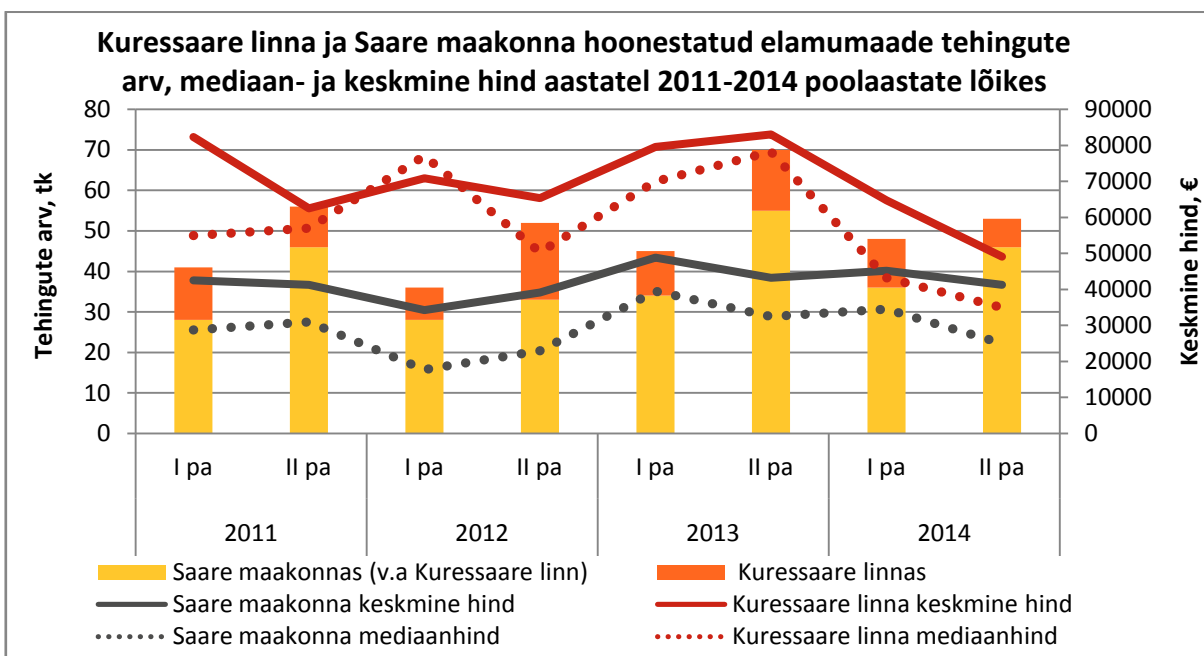
Nii nagu 2014. aastal Kuressaare linna korterite puhul, on tehingumahud suurenenud ka mujal maakonnas. Kui 2012.-2013. aastani tehti aastas Saare maakonnas kokku 192-193 tehingut, siis 2014. aastal juba 202 tehingut, mis on eelneva aastaga võrreldes ca 5% enam. Saare maakonna kõigis omavalitsustes (va. Kuressaare linnas) tehti 2014. aasta kokku 57 korteriomandi tehingut.

**Prognoos:** Domus Kinnisvara prognoosib, et korterite hinnatase ja tehingumahud 2015. aastal oluliselt ei muutu (max hinnatõus 5%). Üüriturul on jätkuvalt nõudlus suurem kui pakkumine. Uusi kortereid pakumisse ei lisandu ning järelturu korterite pakumiste arv jääb eelnevate aastatega samale tasemele.

## 5.2 Elamud

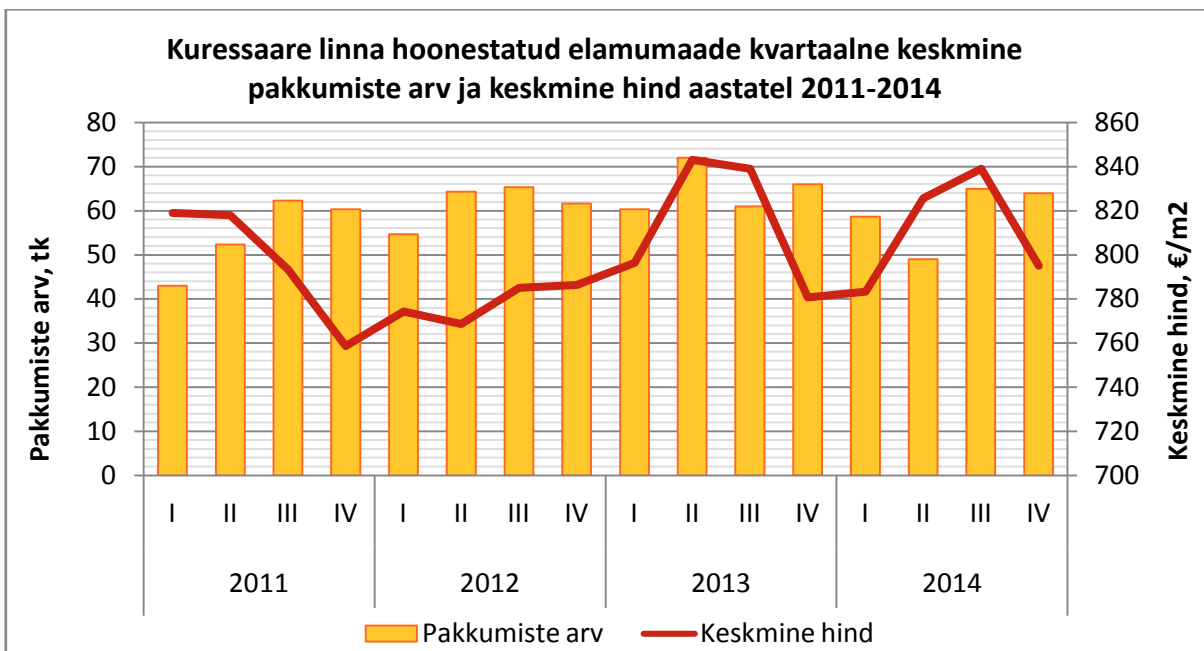
Saare maakonnas ja Kuressaare linnas on elamutega teostatud aastane tehingute maht perioodil 2011.-2013. aasta stabiilselt kasvanud, kuid alates 2014. aastast on näha tehingute mahu olulist langust (võrreldes 2013. aastaga on 2014. aastal tehingute mahud Kuressaare linna majadega vähenenud ca 27% ja Saare maakonna muudes piirkondades kokku ca 8%). Viimasel kolmel aastal on Kuressaare linnas müüdavate majade osakaal kogu Saare maakonnas tehtavatest tehingutest pidevalt langenud. Kui perioodil 2011.-2013. aasta tehti Kuressaare linnas asuvate elamutega 23-31% kõigist maakonnas tehtud tehingutest, siis 2014. aastal oli vastava näitaja osakaal vaid 19%. Samas huvi Kuressaare linna elamute järgi on olemas, kuid pakkumises olevad hooned on ülehinnatud ning uusi elamuid lisandub pakkumisse vähe.

Kuna elamud, milledega viimastel aastatel tehinguid on tehtud, on väga erinevad, siis on raske võrrelda hindade muutumist. Võttes siiski aluseks Maa-ameti tehingute statistika, selgub et kui perioodil 2011.-2013. mediaanhind tõusis, siis 2014. aastal langes mediaanhind Kuressaare linnas ca 47% (keskmise hind langes samal ajal ca 30%). 2014. aastal oli keskmine hind Kuressaare linnas 56 900 eurot ja mediaanhind 39 125 eurot (teostati 19 tehingut). Vaid mõned tehingud on tehtud üle 100 000 eurot maksvate elamutega ning paljude elamute tehinguhinnad jäid koguni alla 40 000 euro.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Majade hinnad sõltuvad eelkõige asukohast, seisukorrast ja suuruselt. Elamuturul on eelistatud rahuldavas või heas seisukorras vanemad elamud, mille keskmine hinnatase on vahemikus 45 000-75 000 eurot. Remonti vajavate elamute hinnatase jääb enamasti vahemikku 30 000-45 000 eurot ning uute või renoveeritud majade hinnatase ca 90 000-130 000 euro vahele. Eelistatakse ca 100-150 m<sup>2</sup> suurusi elamuid, kus on olemas WC ja pesuruumid. Väga suurte (enam kui 250 m<sup>2</sup>) majade järgi on nõudlus madal. Müüjate hinnaootused on varasemate aastatega võrreldes langenud, kuid need on siiski tegelikest ostuhindadest märkimisväärselt kõrgemad. Saavutatud on teatav rahaline kindlustunne ja otsene vajadus müüa puudub.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara



Ka Saare maakonna keskmine hind langes 2014. aastal ca 6% ja mediaanhind ca 17%. Maakonna keskmine hind oli 2014. aastal 43 228 eurot ja mediaanhind 29 750 eurot (väljaspool Kuressaare linna teostati 82 tehingut). Kuressaare linna lähiümbrusesse (kuni 15 km kaugusele) jäävate uute elamute hinnad on enamasti hinnaklassis 100 000-130 000 eurot. Elamuid ostavad eelkõige pered, kes soovivad privaatsust ja suuremat elamispinda.

Tehinguid Kuressaarest kaugemale jäävate elamutega on tehtud väga erinevas hinnaklassis ning hind sõltub peale asukoha, mille juures on sageli oluline ka oma merepiir, väga palju ka sellest, mis seisukorras see on ning kas elamus on olemas vesi ja kanalisatsioon. Jätkuvalt on populaarsed rehielamu tüüpi vanad talukompleksid, mida endale suvilateks renoveeritakse. Nende hinnad jäävad valdavalt alla 20 000 euro. Majade müügiperiood on ca 6-9 kuud. Ebamõistlikult kõrge hinnaga pakkumises olevad varad ei pruugi ostjat leida ka mitme aastaga.

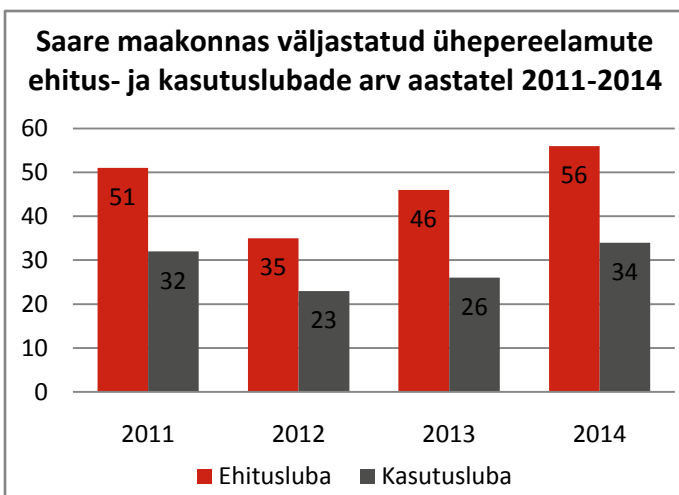
**Prognoos:** 2015. aastal jäävad tehingumahud Kuressaares 2014. aasta tasemele või mõnevõrra tõusevad (max tõus 8-10%). Kuressaare linna elamute pakkumisi oluliselt juurde ei lisandu. Omanike hinnaootused on jätkuvalt kõrgemad kui ostjate maksevalmidus. Lähiajal ei ole oodata uute elamute turule lisandumist, pigem renoveeritakse vanu hooneid. Keskmine hind ja mediaanhind võrreldes 2014. aastaga kasvavad.

### 5.3 Krundid

Viimastel aastatel on Saare maakonnas suurenenud huvi elamukruntide vastu. Seda peamiselt seetõttu, et pakkumises pole piisavalt sobilikke (planeering ei sobi või on suurus ebasobiv) elamuid või on nende hinnad liiga kõrged. Võrreldes 2013. aastaga on Saare maakonnas näha märkimisväärset tehingute mahu kasvu. Kui 2013. aastal tehti kruntidega kokku 54 tehingut, siis 2014. aastal juba 90 tehingut.

Enamus tehinguid tehakse Kuressaare lähiümbruses asuvate Lääne-Saare ja Pihla valla kruntidega, mis jäävad linnast maksimaalselt 10-15 km kaugusele, veidi vähem Kuressaare linnas olevate kruntidega. 2014. aastal tehti Lääne-Saare vallas kokku 21 tehingut, Pihla vallas 26 tehingut ning Kuressaare linnas 11 tehingut. Lisaks linnalähedastele kruntidele on eelistatud kaugemal asuvad, kuid oma veepiiriga, krundid.

Odavamad Kuressaare linnas müüdud kruntidest olid 2014. aastal hinnaga 9-12 €/m<sup>2</sup>, mis jäid enamasti äärelinna piirkonda, kesklinna ja lossipargi lähedased kinnistud on ostja leidnud hinnaga 26-29€/m<sup>2</sup>. Samas on paar tehingut tehtud ka golfiväljaku ääres olevate kruntidega, mille hind oli vahemikus 37-39 €/m<sup>2</sup>. Kudjape alevikus tehakse enamus tehinguid hinnaga ca 8-14 €/m<sup>2</sup>, samas kaugemale jäävate kruntide hinnad jäid 2014. aastal enamasti vaid ca 1 €/m<sup>2</sup> ümber. Alevikes asuvate ja elektri-, vee- ja kanalisatsiooni liitumist sisaldavate kruntide hinnad on enamasti ca 2-3 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Eelistatud on välja ehitatud kommuni-katsioonidega kinnistud, millel on liitumised tehtud, sest sageli võivad liitumistasud lõppkokkuvõttes kujuneda kõrgemaks kui krundi väärtus.

Ehitus-ja kasutuslubade arv näitab viimastel aastatel jätkuvat mõõdukat tõusu, mis annab samuti tunnistust sellest, et pakkumises pole õiges hinnaklassis ja suuruses elamuid ning seetõttu eelistatakse sobiv elamispind endale ise valmis ehitada.

**Prognoos:** Tehingumahud jäävad 2015. aastal eelmise aastaga samale tasemele või mõnevõrra langevad. Hinnad jäävad 2014. aastaga samale tasemele.

## 5.4 Ärikinnisvara

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

Enamus müügiobjektidest on endised nõukogudeaegsed ehitised, mis on füüsiliselt või siis funktsionaalselt amortiseerunud. Sarnaste objektide ja ka heas korras olevate tootmiskomplekside puhul saab määravaks nende multifunktsionaalsus. Samuti on oluline tootmise muutmise puhul võimalikult väike investeering. Maapiirkondades paiknevad tootmispinnad on atraktiivsed ennekõike juhul, kui nende maksumus jääb oluliselt alla uue hoone ehitismaksumusele või suuremate linnade lähedal paikneva tootmisotstarbelise kinnisvara hinnatasemele ning läheduses on piisavalt tööjõudu.

Maa-ameti statistika järgselt on Saaremaal 2014. aastal tehtud 22 hoonestatud tootmismaa tehingut keskmise hinnaga 39 494 eurot. Kõige kallim 2014. aastal müüdud hoonestatud tootmismaa on Salme alevikus olev bensiniijaam, tehingu hind 246 295 eurot.

Nõudlus Saaremaa tootmis- ja laohoonete vastu on keskmisest madalam. Enam nõutud on väiksemad tootmis- ja laohooned. Ostjateks on valdavalt kohalikud ettevõtted ja kallimaid objekte ostavad eelkõige suuremad kohalikud ettevõtted ning välisettevõtted, kes soovivad tootmisega tegeleda Saaremaal. Valdavalt ostetakse objekte omakasutusse ja üüriturg praktiliselt puudub. Madalama nõudlusega on halvas seisukorras ja kasutuseta hooned.



*Kuressaare linna eelistatuid kaubandus- ja teeninduspindade piirkond*

Üüriturg on välja kujunenud kaubandus ja teeninduspindadel, müügitehinguid toimub harva. Kõrgema hinnaga on üüripinnad, mis jäävad nn kesklinna ringi ümber, Lossi tänavale ja Tallinna tänava algusesse. See on põhiline turistide marsruut ja seetõttu on enamus kaubandus- ja teenindusettevõtteid koondunud just sellesse piirkonda. Sealne hinnatase on umbes 10-12 €/m<sup>2</sup>+km. Sellest kaugemale jäävate üüripindade hind langeb järsult, olles umbes 4 €/m<sup>2</sup>+km. Büroopinnad jäävad väljaspool välja toodud eelistatud ja kallimat piirkonda umbes 3,2 €/m<sup>2</sup>+km.

Hoonestatud ärimaadega tehti 2014. aastal 7 tehingut keskmise hinnaga 108 357 eurot. Kõige kallim tehing tehti Kuressaare linnas Lossi tänaval asuva kaubandus- ja büroohoonega, mille tehinguhinnaks kujunes 400 000 eurot.

**Prognoos:** 2015. aastal tehinguaktiivsus oluliselt ei muutu ning samuti hinnamuutusi ei ole oodata.

## 6 VILJANDI JA VILJANDIMAA

### 6.1 Korteriturg

Viljandi linna korterite tehingute osakaal Viljandi maakonna taustal on viimasel kolmel aastal tõusnud. 2014. aastal teostati Viljandi linnas kokku 271 korteriomandi ostu-müügitehingut. Korteritehingute keskmiseks hinnaks 2014. aastal kujunes 493 €/m<sup>2</sup>, 2013.aastal oli keskmine hind pisut madalam (485 €/m<sup>2</sup>) ja ka tehinguid teostati vähem (kokku 194 tehingut). 2012. oli keskmine hind võrreldes 2013. aastaga samuti madalam – 474 €/m<sup>2</sup> ja tehinguid teostati 155. Keskmine hind on kasvanud ca 2% aastas. Seega on aasta tulemuseks minimaalne hinnatõus – sisuliselt samal tasemel püsimine - turu aktiivsuse märgatava (vastavalt 25% ja 40%) kasvu taustal.

Tehinguid tehakse valdavalt 2-toaliste või väiksemate 3-toaliste korteritega (2014.a. toimus 74 tehingut korteritega, mille üldpind oli vahemikus 41-55 m<sup>2</sup>). Vähem tehakse endiselt tehinguid 1-toaliste korteritega ning 4- ja enamatoaliste korteritega. Ostjate aktiivsus suurenes 2014.aastal võrreldes 2013.aastaga nii tehingute mahult kui ka hinnalt. Keskmise hinna tõus väljendab uute ja kvaliteetsete korterite suurenenud käivet. 2014. aastal on tehingute maht oluliselt suurenenud, hinnad tõusevad vaid teatud tüüpi kvaliteetse viimistlusega korteritel.

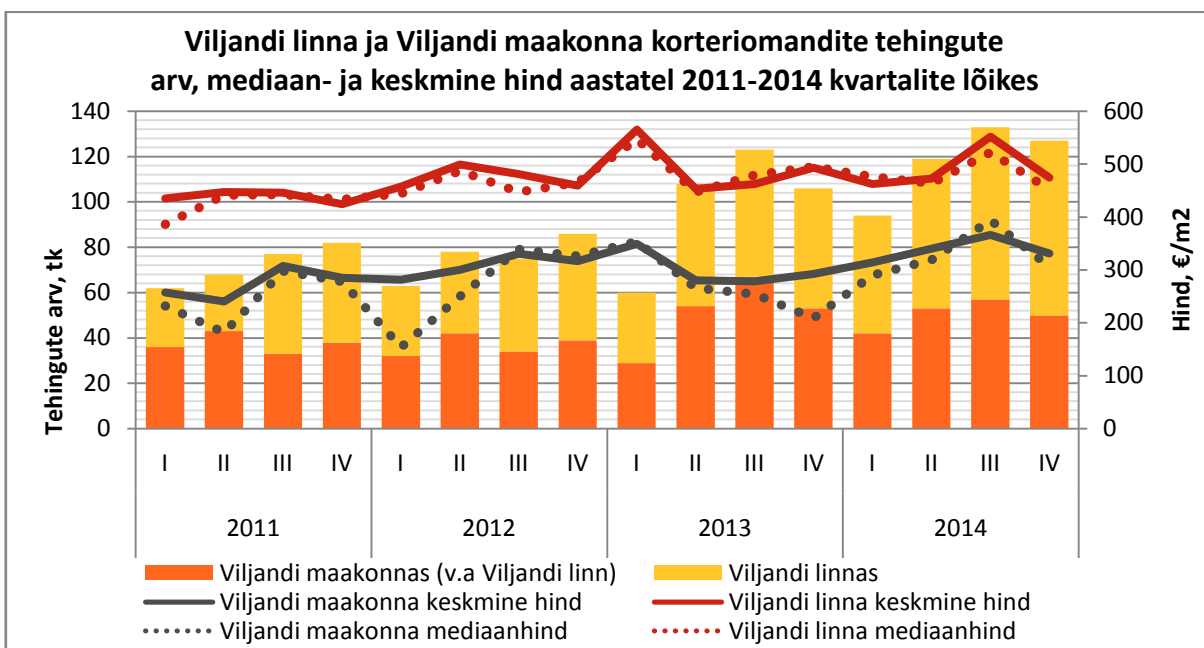
**Tabel 14.** Viljandi linna korterite tehingute statistika 2014. aastal

pindala (m <sup>2</sup> )	arv	pindala (m <sup>2</sup> )		tehingu summa (eur)			pinnaühiku hind (eur / m <sup>2</sup> )			
		kokku	keskm	kokku	min	maks	min	maks	mediaan	keskm
10-29,99	39	942,4	24,5	428682	300	23990	19,5	987,2	473,0	441,5
30-40,99	51	1870,2	36,7	971850	1000	43000	28,7	1 221,6	527,7	519,4
41-54,99	74	3482,8	47,1	1721810	3800	63000	78,2	1 403,1	505,8	496,2
55-69,99	58	3591,2	61,9	1746628	2000	49000	32,0	782,8	493,6	484,8
70-249,99	49	4244,0	86,6	2118200	13000	100000	167,7	1 230,7	462,2	511,0
<b>KOKKU</b>	<b>271</b>	<b>14130,6</b>	<b>52,1</b>	<b>6987170</b>	<b>300</b>	<b>100000</b>	<b>19,5</b>	<b>1 403,1</b>	<b>497,6</b>	<b>492,9</b>

Allikas: Maa-ameti tehingustatistika

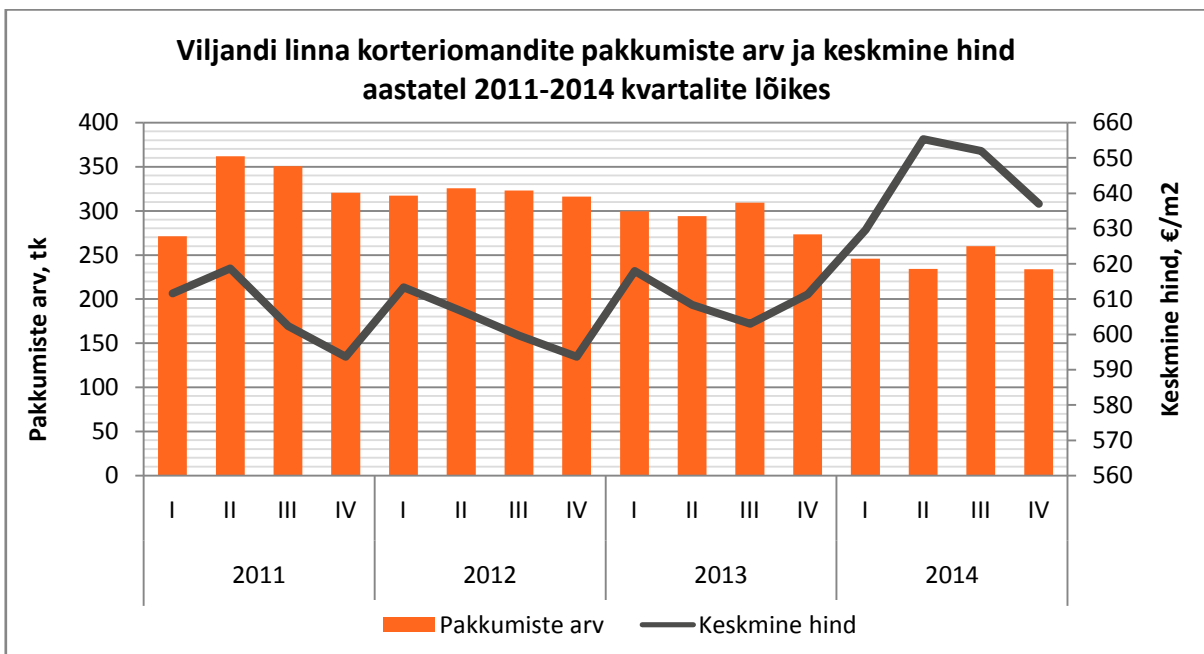
Viimasel aastal on kasvanud klientide hulk, kes soovivad kinnisvarasse investeerida. Alustatakse madalama hinnaklassiga korteritest, mille väärtus jääb vahemikku 10 000-25 000 eurot. Enamasti teostatakse korteris mõningad remonttööd (vahetatakse aknad, san.tehnika vms) ja pannakse uuesti müüki. Vara omanikud on teadlikumaks muutunud ja turuhinnast madalamalt korterit üldjuhul ei müüda. Enne müüki konsulteeritakse ka maakleri või hindajaga. 2014.aastal kasvas vara soetamine omafinantseeringuga.

Viljandi vallas teostati 2014. aastal 69 tehingut, neist 33 tehingut korteritega suuruses 41-55 m<sup>2</sup> (2-toalised või väiksemad 3-toalised korterid). Keskmine hind oli 216 €/m<sup>2</sup> (mediaanhind 203 €/m<sup>2</sup>). Maakonna statistika siiski ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid teostatakse vähe ja fiktiivsed kõrgema või madalama hinnaga tehingud võivad oluliselt kogu statistikat mõjutada. Maakonnas asuvaid kortereid eelistatakse eelkõige madalama hinnataseme tõttu (hinnad on ca 30-40% madalamad kui linnas) aga hinnatakse ka madalamat mürataset ja privaatsemat asukohta.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel on Viljandi linna korterite pakkumiste arv 2013. aasta III kvartalist alates languses olnud, välja arvatud üksik tõus 2014. aasta III kvartalis. 2014 aastal oli keskmiselt 50 pakkumist kuus vähem kui 2013. aastal. Pakkumiste keskmine hind oli 2014. aastal II ja III kvartalis kõrgem kui eelnevatel aastatel olles üle 650 €/m<sup>2</sup>. Hinnatõus võib olla tingitud pakkumiste arvu vähenemisest ja uute korterite pakkumisse tulekust. Pakkumishinnad on enamasti tegelikest ostu-müügihindadest ca 10-20% kõrgemad.



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

Turul eelistatakse endiselt mugavustega kortereid. Ahiküttega korterite järgi on huvi kasvanud, tulenevalt üha kallinevatest keskküttekuludest, kuid tehingute arv on siiski aastaid

sarnane püsinud. Pesemisvõimaluseta korterite järele on üldine nõudlus madal. Kõrgemalt on nõutud remonditud korterid, tugevat remonti vajavate korterite järele tuntakse huvi vaid väga madala hinna korral. Seetõttu on enamik tehinguid tehtud pigem paremas seisukorras korteritega. Oluliseks teguriks on korterite valikul rõdu ja panipaikade olemasolu, paiknemine madalamal korrusel (kuni 3 korrus) ja kommunaalmaksete suurus. Kommunaalmaksed erinevad linnaosade ja ka majade osas üsna palju ja maksete suurusele on viimasel aastal hakatud oluliselt rohkem tähelepanu pöörama. Turuväärtusest kõrgema hinnaga ostetakse kortereid kliendi jaoks olulise lisandväärtuse tõttu. Enamasti on selleks uus korterelamu, Viljandi järve, Paala järve või terviseradade lähedus, kindla sooviga korrusel paiknemine jms.

Rohkem nõutakse kortereid Männimäele Viljandi järve poolsesse uuematesse korterelamutesse (rajatud 1990.a.-tel) ja Paalalinna Paala järve lähiümbrusesse. Huvi Uueveski ja Kivistiku piirkonnas asuvate korterite järgi on püsinud stabiilsena, nõudlus pole kasvanud peamiselt seetõttu, et piirkonnas on valdavalt ahiküttega korterelamud. Maakonnas on nõutumad piirkonnad Viljandi linnaga piirnevas Viljandi vallas asuvad, linnast ca 5-10 km kaugusel paiknevad, suuremad keskused (Viiratsi alevik, Ramsi alevik, Vana-Võidu küla, Päre küla).

#### JÄRELTURU KORTERID:

1-toalised: nõudlus kasvas 2014.a. suuremate 1-toaliste korterite osas. Seda põhiliselt seetõttu, et sobilikke 2-toalisi polnud pakkumises (liiga kõrge hinnaga või asusid viimasel korrusel). Nõutakse keskküttega, pesemisvõimalusega, madalamal korrusel (1 ja 2 korrus) ja enamasti rõduga. Ostjateks on peamiselt vanemad inimesed, kes on oma linna-või maamaja või suurema korteri müünud ja soovib vanaduspõlve nautida mugavalt. Enamasti toimub ost omafinantseeringuga. Hinnatase oli 2014.aastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 10-30 m<sup>2</sup> (teostatud 39 tehingut) 441 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 473 €/m<sup>2</sup>, keskmine korteri suurus oli 24 m<sup>2</sup>. Korteri, mille üldpind jäi vahemikku 30-41 m<sup>2</sup> (teostatud 51 tehingut) 519 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 528 €/m<sup>2</sup>, keskmine korteri suurus oli 37 m<sup>2</sup>. Müügiperiood turuhinnaga korteril on ca 2-3 kuud.

2-toalised: Kõige nõutumad korterid, nõudlus ületab pakkumist. Eriti nõutud on heas seisukorras ja renoveeritud san.ruumidega korterid keskküttega korterelamus ja 2-3 korrusel. Nõutum hinnatase on 20 000-25 000 eurot. Ostjateks on põhiliselt noored inimesed, kes soovivad alustada iseseisvat elu või väiksemad pered. Enamasti toimub ost pangalaenuga. Hinnatase oli 2014.aastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 41-55 m<sup>2</sup> (teostatud 74 tehingut) 496 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 506 €/m<sup>2</sup>, keskmine müüdü korteri suurus oli 47 m<sup>2</sup>. Müügiperiood turuhinnaga korteril on ca 2-3 kuud.

3-toalised: nõudlus on viimased paar aastat püsinud stabiilsena. 5 korruse liftita majas asuv korter on vähenõutum ja eeldab tavapärasest pikemat müügiperioodi või madalamat müügihinda. Ostjateks on noored pered, kelle maksevõime ei luba eramut soetada või kes eelistavad korterit elamule. Hinnatase oli 2014.aastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 55-70 m<sup>2</sup> (teostatud 58 tehingut) 485 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 494 €/m<sup>2</sup>, keskmine müüdü korteri suurus oli 62 m<sup>2</sup>. Müügiperiood on turuhinnaga korteril ca 3 kuud.





4-toalised: nõudlus on madalam, hinnatase on sarnane 3-toaliste korteritega. Madalam nõudlus on tingitud asjaolust, et korteri ülalpidamiskulud on kõrged. Enamasti kolitakse pere suurenedes 3-toalisest korterist oma majja või ridaelamuboksi. Ostjateks on valdavalt



inimesed, kes eelistavad korterit elamule. Hinnatase oli 2014.aastal korteritega, mille üldpind jäi vahemikku 70-250 m<sup>2</sup> (teostatud 49 tehingut) 511 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 462 €/m<sup>2</sup>, keskmine müüdud korteri suurus oli 87 m<sup>2</sup>. Statistika sisaldab ka korteriomandina registris olevaid ridaelamubokse. Müügiperiood on enamasti ca 4-6 kuud.

### 6.1.1 Uued korterid

Uuselamute ehitamisel või renoveerimisel tuleb arendajatel tähelepanu pöörata ehitiste kvaliteedile ja energiasäästlikkusele. Turul on eelistatud hea energiatõhususega, funktsionaalse planeeringuga, kvaliteetselt renoveeritud ja viimistletud korterid. Viljandi linna pole aastate jooksul rajatud ühtegi uut korterelamut, valdavalt renoveeritakse vanu ehitisi. Põhjuseks eelkõige sobiliku krundi puudumine ja kõrged ehituskulud.

Asukoht	Valmimise aeg	Kortereid kokku, tk	Müüdud aastal 2014, tk	Müügihind, €/m <sup>2</sup>	Lisainfo
 Väike-Turu tn 8a	2012	4	4	920-1403 (sõltuvalt siseviimistluse astmest)	Energiaeri- kasutuse klass B
 Lossi tn 35	Rekonstrueeritud 2012-2014	25 + 5 äripinda 1 korrusel	14 korterit	800-1200 (sõltuvalt siseviimistluse astmest)	Reguleeritava keskküte- süsteemiga
 Suur-Kaare tn 33	2015 juuni	74-76	0	Valdavalt 19-32 m <sup>2</sup> üürikorterid hinnaga 130-190 €/kuus, müügihind 20-25 000 € (ca 900-1000 €/m <sup>2</sup> )	Keskküte, möbleeritud
 A.Maramaa pst 14a	alustati 2006	12	0	Pole pakkumises	Ehitus on peatatud



### 6.1.2 Üüriturg

Üüriturg oli 2014.a. aktiivne aastaajast sõltumata. Suvel enne sügisest kooliperioodi on turg eriti aktiivne, kuid paljud õpilased leiavad koha kooli poolt pakutavates nn ühiselamutes. Viljandis asuv Tartu Ülikooli Kultuuriakadeemia on üsna populaarne ja õppima tullakse kõikjalt üle Eesti. Üürijate segment on lai – üüriavad nii õpilased, üksikud inimesed, väiksemad perekonnad kui ka vanemad inimesed. Üürida eelistatakse vara otse omanikult, kuna maaklerite vahendustasu on enamasti ühe kuu üürisumma ja seda ei soovita tasuda. Üürikorterite hinnatase on püsinud stabiilsena, jäädes 150-250 euro piiresse. Üürisummale lisanduvad enamasti kommunaalkulud. Nõutumad on 2-3-toalised korterid, eelistatakse mugavustega (keskküttega) korterit, linnaosa eelistust ei ole märgata. Hinnatase 2-ja 3-toalisel korteril on sarnane, kuna kogu ühes kuus makstav summa peab üüriilise jaoks olema atraktiivne. Nõudlus ületab pakkumist.

**Prognoos:** 2015.a. prognoosib Domus Kinnisvara mõõdukat hindade kasvu tüüpikorteritele ja uutele korteritele. Turul on nõudlus heas asukohas ja paremas seisukorras varade järele, ostjatel on olemas kindlustunne ja rahalised vahendid nende soetamiseks, samas kui pakkumisi sellistele korteritele on vähe. Pankade laenuitingimused soosivad korterite ostmist ja inimesed on laenu võtmise osas positiivsemalt meelestatud. 2015.a. juuni alguses valmib Paalalinna linnaossa korterelamu 76 korteriga, mis kindlasti mõjutab positiivselt kogu kinnisvaraturgu. Uute korterite ja üürikorterite järgi on nõudlus läbi aastate püsivalt kõrge olnud.

## 6.2 Elamud

Viljandi maakonnas ja linnas on elamutega teostatud tehingute arv stabiilselt tõusnud. Seejuures suurim maht ja aktiivsus on Viljandi linnas (20-30% kõikidest hoonestatud elamumaa tehingutest) ning selle lähiümbruses (kuni 10 km kaugusel, eelkõige Viljandi vallas). 2014.aastal on mitmed tehingud Viljandi vallas toimunud hinnaga üle 100 000€, Viljandi linnas toimus tehing mitme aasta rekordhinnaga 221 000€. Ostjad eelistavad uuselamuid ja maaküttega (või mõne muu alternatiivse mugava küttelehendusega) elamute eest ollakse nõus maksma ka keskmisest kõrgemat hinda. Ostujõud on kasvanud. Viimase nelja aasta Viljandi linna elamute keskmine hind on püsinud stabiilne, jäädes 50 000 euro ümbrusesse. Arvestades, et Maa-ameti statistika hulgas on ka garaažidega teostatud tehingud (tehinguhinnaga 1000€ ja alla seda), siis võib eeldada, et tegelik keskmine hind on pigem 60 000 euro läheduses.

**Tabel 15.** Hoonestatud elamumaade hinnastatistika Viljandi linnas aastatel 2011-2014

Aasta	Tehingute arv, tk	Mediaanhind, €	Keskmine hind, €	Keskmine kinnistu suurus, m <sup>2</sup>
2011	41	45 000	48 922(max 111 845)	806
2012	32	48 000	50 934(max 210 000)	767
2013	61	55 000	51 600(max 203 000)	907
2014	51	45 000	47 204 (max 221 000)	765

Viljandimaa eelistatuim elamute piirkond on Viljandi linn. Samuti eelistavad ostjad Viljandi linna lähedasi asulaid ja uuselamupiirkondi. Enamik tehinguid tehakse Viljandi linna

elamutega, teiste maakonnas asuvate linnade elamute tehingute mahud on väikesed. Inimeste kindlustunne on kasvanud ning ollakse valmis rohkem elamuid soetama. Linnas eelistatakse Peetrimõisa, Uueveski ja Kivistiku linnaosa, maakonnas linnaga piirnevaid külasid/alevikke (nt Viiratsi, Sinihalliku, Peetrimõisa, Vardi jne). 2014 aastal soetati ka tavapärasest enam majaosaid ja ridaelamubokse, kuna pakkumises on sobilikke maju vähe.

Aastaid on kindlad kriteeriumid, mille järgi elamut valitakse - suletud netopind 100-150 m<sup>2</sup>, WC ja pesemisvõimalusega ja mugava kütelahendusega (pelletiküttel katel, maaküte jms), privaatsuse krundiga (linnas alates 800 m<sup>2</sup>, viljandi vallas alates 2000 m<sup>2</sup>). 2014.a. teostati Viljandi vallas 12 tehingut, mille hind ületas 100 000 euro piiri. Linnas oli sarnaste tehingute arv 3. Elamuid ostavad eelkõige pered, kes soovivad privaatsust ja suuremat elamispinda. Ka noored lasteta pered tunnevad rohkem majade vastu huvi, kuna uuemate või renoveeritud elamute küttekulud on tihti madalamad või samal tasemel korteri küttekuludega. Uute majade hinnad on Viljandi linna lähedal asuvates asulates jäänud valdavalt vahemikku 100 000-130 000 eurot. Tegemist on enamasti puitkarkassist või väikeplokkidest 2000.a.-tel ehitatud elamutega. 2015.a. on planeeritud rajada Viljandi linna järveäärsesse elamupiirkonda 8 uut elamut (võimalik, et kõiki ehitustöid ei lõpetata 2015a), mille müügihind jääb nn karbi kujul vahemikku ca 192 000-206 000 eurot ja siseviimistlusega ca 282 000-306 000 eurot. Suurem nõudlus on hinnatasemel 50 000-80 000. Müüjate hinnaootused ja ostjate võimalused on sarnasel tasemel. Majade müügiperiood on ca 6-9 kuud.

Maakonna osas on nõutud juba eelpool mainitud linnaga piirnev Viljandi vald, kaugemal (üle 15 km Viljandist) asuvatele elamutele on keerulisem ostjat leida. Viljandist üle 20 km kaugusel asuvate maamajade hinnatase jäi 2014 aastal valdavalt vahemikku 20 000-40 000 eurot. Eelistatud olid kinnistud suurusega alates 1-2 ha. Maamajade puhul on oluline ka tugevate konstruktsioonidega kõrvalhoonete olemasolu, hea juurdepääsutee ja kaugus suurematest asulatest. Maakonnas asuvates väikelinnades (Suure-Jaani, Karksi-Nuia, Võhma, Abja-Paluoja, Mõisaküla) on turg väheaktiivne ja eelmisel aastal toimus nendes vaid 2-12 hoonestatud elamumaa tehingut (kõige rohkem Karksi-Nuia linnas, kõige vähem Suure-Jaani linnas).

**Prognoos:** Nõudlus püsib uute ja renoveeritud majade osas kõrge, hinnataseme eelistus ja maksejõud on enamasti 100 000 euro piires. Vanematele elamutele leiab ostja tasemel 60 000-80 000 eurot. Hinnad püsivad stabiilsena, kapitaalremonti vajavate elamute hinnad võivad pisut langeda. Huvi elamute vastu on aastaid olnud kasvujoones, kuid laenu saamine võib osutuda problemaatiliseks, kuna väga heas seisukorras elamute hinnad püsivad kõrged.

### 6.3 Krundid

Elamukruntide turg oli 2014 aastal sarnaselt 2013 aastaga väheaktiivne. Huvi linnas ja linna lähedal asuvate kruntide vastu on olemas, kuid sobiliku hinna ja asukohaga krunte pole pakkumises. 2014.a. detsembri lõpu seisuga oli pakkumises 5 hoonestamata elamumaa krunti, mille pakkumishind jäi vahemikku 15-50 €/m<sup>2</sup>. Pakkumiste vähesuse tõttu on eelistatud kõik linnaosad. Pankade jaoks ei ole hoonestamata elamumaa likviidne tagatis ja

seetõttu on ka laenu saamine raskendatud. Linnas on hoonestamata krunte vähe, 2014 aastal toimus 6 tehingut hoonestamata elamumaadega. Neist 4 olid hoonestusõiguse müügid Uueveski linnaosas Mooni tänaval, kuhu on viimasel aastal uusi elamuid rajatud (kokku on rajatud tänavas 21 krunti). Tehingute hinnad jäid vahemikku 4,7-32 €/m<sup>2</sup>. Nõudlus on kõrgem hinnatasemel 4-8 €/m<sup>2</sup>. 2014 aastal müüdud krundid olid kõik üle 1000 m<sup>2</sup> suurused, mida on linnas raske leida. Enamasti on linnas 500-800 m<sup>2</sup> suurused krundid.

Viljandi maakonnas on arenduspiirkonnad Viiratsi alevikus, Peetrimõisa külas, Sinialliku külas. Sinialliku on lõppjärgus ja seal on pakkumises vaid üksikud krundid, teistele on juba hooned rajatud. Peetrimõisa külas on 3 arendust, neist üks on samuti lõppfaasis, kus valdavalt on elamud rajatud, kuid teistes on krunte saadaval (34-st krundist on elamu rajatud 6-le). Pakkumishinnad on siiski kõrged, ca 9-11 €/m<sup>2</sup> (valdavalt tehnovõrkudeta). Potentsiaalsed ostjad on huvitatud kommunikatsioonidega ja ehitusõigusega krundist, mis asuks Viljandist kuni 3 km kaugusel. Kruntide suuruse eelistus on aastaid püsinud samal tasemel, ca 1000-1500 m<sup>2</sup>. Suurema krundi hooldamine on kulukas ja ka tervikhind kujuneb kõrgeks. 2014.aastal on hoonestamata elamumaadega Viljandi vallas teostatud 22 tehingut, keskmine hind oli 2,03 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 0,83 €/m<sup>2</sup>, keskmine kinnistu suurus oli ca 2600 m<sup>2</sup>. Statistika ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid teostatakse vähe ja tehinguhinnad võivad olla ka maksudest hoidumise eesmärgil fiktiivsed.

**Prognoos:** elamumaade turg on taastumise faasis ja 2015.aastal ei ole näha aktiivsuse kasvu, kuna linnas on krunte vähe aga nõudlus on kõrge. Linna piirile Männimäe linnaossa planeeritud ca 101 krundiga uuselamupiirkonna arendus seisab ja selle valmimise aeg ei ole teada. Olemasolevatesse uuselamupiirkondade vabadele kruntidele rajatakse elamuid ja müüakse juba valmis hooned, mitte hoonestamata krunte. Hoonestamata elamumaade tehinguhinnad püsivad madalal. Uusarenduspiirkondi ei ole 2015 aastal lisandumas.

## 6.4 Ärikinnisvara

Ärikinnisvara turg on viimasel aastal aktiivsemaks muutunud. Mitmed ettevõtted otsivad pinda, et oma tootmist laiendada või kolida suuremale pinnale. 2014 aastal osteti mitu hoonestamata äri-ja tootismaa krunti, et rajada omale sobiv tootmis- või ärihoone. Pakkumises sobilikud pinnad puuduvad või küsitakse nende eest kõrget hinda. Viimase paari aasta jooksul on Viljandi äärelinna lisandunud mitu uut tootmishoonet, teiste hulgas Bed Factory Sweden ja OÜ Cleveron tootmishooned. Enamasti kasutatakse omaniku enda kasutuses olevat hoonet, üüritakse vähe. Üüripinda kasutatakse vaid oma toodete ladustamiseks, kui olemasolevad ruumid on väikesed või ladustamiseks ebasobilikud. Tootmishoonete hind sõltub hoone suurusest, seisukorrast, tehnovõrkude olemasolust ja asukohast. Äärelinnas asuvad hooned on nõutumad mugavama logistika ja hea juurdepääsu tõttu. Eelistatakse hooned suuruses 1000-4000 m<sup>2</sup> ja suurema krundiga, et autodel oleks piisavalt manööverdamisruumi ning tulevikus oleks võimalik vajadusel hooned laiendada. Tootmishoonete hinnad on jäänud viimastel aastatel vahemikku ca 200-400 €/m<sup>2</sup>, enamasti on müüdud keskmises seisukorras hooned. Tehinguid on Maa-ameti andmetel hoonestatud tootismaadega 2014 aastal toimunud 2 ja hoonestatud ärimaadega samuti 2 tehingut.

Üürihinnad tootmis-ja laohoonetel on suurematel pindadel 1-3 €/m<sup>2</sup>, väiksematel 3-4 €/m<sup>2</sup>. Müügiperiood on ca 1-2 aastat.

Maakonnas on tootmis-ja laohoonete turg väheaktiivne. Viljandi valda planeeritakse rajada tehnoparki ja kruntide hoonestusõigusi hakatakse müüma tõenäoliselt 2016 aastal. Vald rajab tehnovõrgud ja juurdepääsuteed kruntideni. Maakonnas müüakse enamasti endiseid lautasid või töökodasid, mille hinnatase jääb vahemikku 10 000-40 000 eurot. Kõrgemad on hinnad linnadest ja suurematest asulatest kuni 10 km kaugusel asuvatel kinnistutel, milleni on hea juurdepääs.

**Tabel 16.** Viljandi maakonna ja suurima valla hoonestatud äri-ja tootmiskaade 2014.a. statistika Maa-ameti andmetel.

Asukoht	Tehinguid teostatud, tk		Keskmine krundi suurus, m <sup>2</sup>		Keskmine hind, €	
	ärimaa	tootmiskaad	ärimaa	tootmiskaad	ärimaa	tootmiskaad
Viljandi maakond	12	38	3429	16019	63967	59977
sh Viljandi vald	-	11	-	21622	-	122896

Hinnastatistika maakonnas ja linnas ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid on vähe teostatud ja nende hulgas on ka nn mitteturutehingud (tehingud seotud osapoolte vahel, sugulastevahelised tehingud jms). Hoonestatud ärimaadel ja tootmiskaadel hinnavahe puudub, erinevus sõltub eelkõige kinnistu asukohast ja hoonete suurusest ning sihtotstarbest.

2013. aasta teises pooles valminud Uku Keskusja Centrumi keskuse laiendus on hästi vastu võetud ja vabu pindu pole pakkumises. Äärelinnas asuvad kauplused kolisid kesklinnale lähemale ja see on ennast õigustanud. Kesklinna piirkonnas asuvate keskuste kaubanduspindade üürisumma jäi vahemikku ca 6-15 €/m<sup>2</sup>/kuus, äärelinnas asuvates keskustes (DayOff, Home Gallery, Unistar Ärimaja) oli hinnatase 4-6 €/m<sup>2</sup>/kuus. Üürisummale lisanduvad kõrvalkulud. Kesklinna (Tartu ja Lossi tn piirkond) kaubanduspindadele on nõudlus vähene, eelistatakse kaubanduskeskuseid, kust klient saab kõik vajaliku ühest kohast. Kaubandus-ja teeninduspindu enamasti üüritakse, ostu-müügitehinguid teostatakse vähe. Atraktiivses piirkonnas ja hoones asuvatele pindadele leiab turutasemel üürimääraga üürilised ca paari nädalaga, mujale 1-2 kuuga.

Maakonnas on kaubandus-ja teeninduspindade üüriturg välja kujunemata ja info on raskesti kättesaadav. Müügitehinguid maakonnas asuvate kaubandus-ja teeninduspindadega on vähe teostatud ja pakkumises pole sobilikke pindu. Hinnastatistikat ei ole võimalik vähese info tõttu välja tuua.

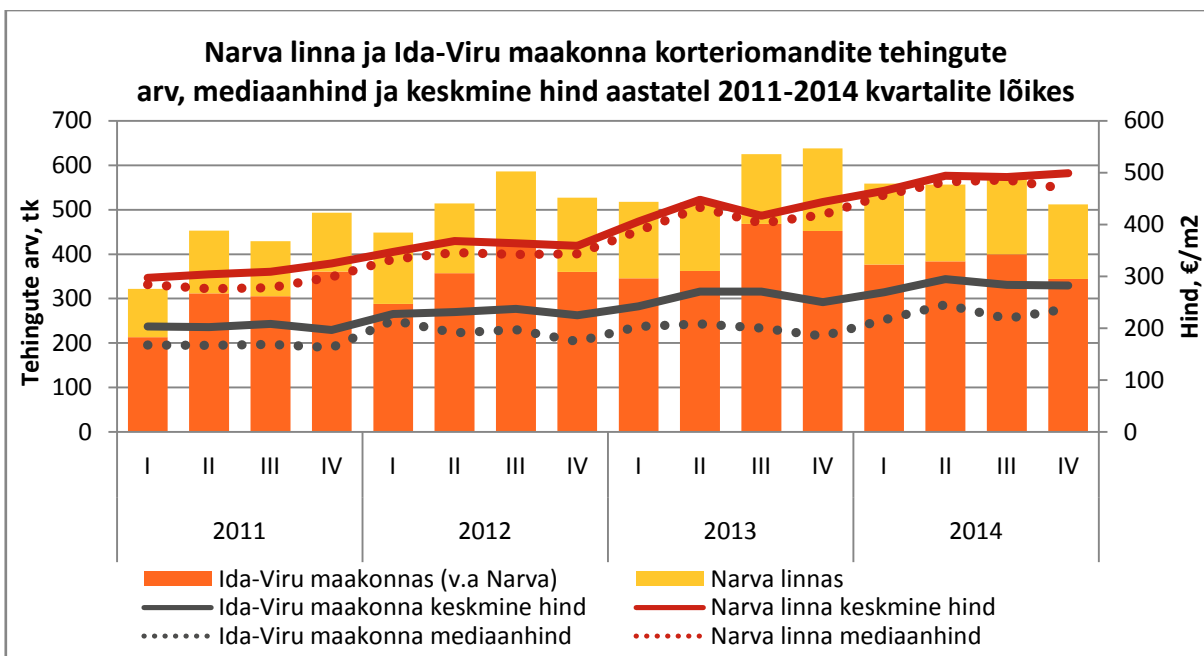
**Prognoos:** 2015 aastal on nõudlus kõrgete lagedega ja avarate tootmis-ja laohoonete järele, mille ruumiplaneeringut on kerge muuta. Oluliseks valikukriteeriumiks on ka tehnovõrkude olemasolu, eelkõige elektrivõimsus. Hinnatase püsib valdavalt stabiilsena, paremas seisukorras ja suuremate ladude/tootmiskaade hinnad võivad pisut tõusta. Vabanevad kaubandus-ja teeninduspinnad Centrumis ja Uku Keskuses täidetakse kiirelt, hinnad võivad neis ka tõusta. Mujal linnas ja maakonnas asuvad pinnad ei ole nii nõutud ja nende hinnad püsivad stabiilsena.

## 7 NARVA JA IDA-VIRUMAA

### 7.1 Korteriturg

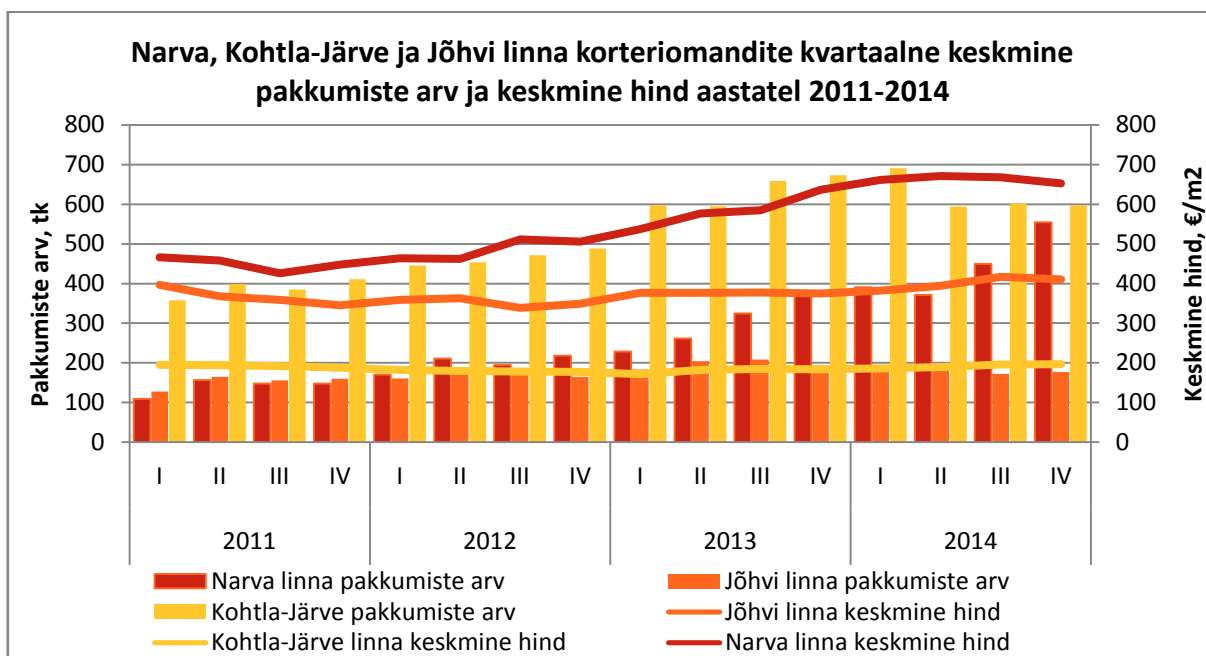
Ida-Virumaal on lõpuks kätte jõudnud aeg, mida oodati juba varem. Suured ehitusprojektid on lõppenud ning ehitustöölise hordid lahkunud. Koos nendega on kadunud ka ebanormaalselt suured üüritulud ja spekulierivad kaalutlused korterite ostmiseks. Olukorra muudavad veelgi keerukamaks EL ja Venemaa vahelised halvad suhted. Nii vastastikku kehtestatud sanktsioonidest kui rubla/euro kursi drastilisest muutusest tulenevalt on idapiiri tagant kinnisvara ostjate arv kahanenud miinimumini.

Kõik see hakkab tasapisi kajastuma kinnisvaraturul. Kuigi Narva linnas 2014. aastal korteritehingute hulk suurenes 4 % võrra, siis teistes Ida-Virumaa suuremates linnades püsis see samal tasemel, mis 2013. aastal ning Narva-Jõesuus langes drastiliselt (-40%). Tehinguaktiivsus ja hinnamuutused on omavahel seoses kuid ajalises nihkes. Nii on ka Ida-Virumaa korterite ruutmeetrihind keskmiselt 2014. aastal kasvanud võrreldes varasema aastaga. Narvas 13%, Kohtla-Järvel 8%, Jõhvis 11% ja Sillamäel 7%. Erandiks on Narva-Jõesuu, kus aasta keskmine hind on natukene langenud.



Allikas: Maa-Ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Langeva tehinguaktiivsuse taustal pannakse endiseid üürikortereid müüki ning pakkumine on suurenes, mistõttu on enam-vähem vältimatult oodata hinnalangust. Kasvav pakkumiste hulk on tasapisi pööranud pakkumishinnad juba langusesse. Kuigi keskmise tehinguhinna ja pakkumishinna vahe on kahanenud, on see siiski ca 32%. Nii suur erinevus müüjate ja ostjate ootuste vahel pärsib selgelt tehinguaktiivsust, mistõttu trendide muutumist esimesel poolaastal oodata ei ole.



Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Alanud aastal jääb tehinguaktiivsus esimestel kvartalitel nt Narvas ilmselt vahemikku 120-140. Ent tehinguaktiivsuse langus ja hinnalangus on omavahel ajalises nihkes. Nii on oodata suuremat hinnalangust alles 2015.a. kevadel. Kuigi langusprotsessi ajalist perspektiivi on väga raske prognoosida, oleme arvamisel, et korterite keskmine hind võib Narvas langeda isegi kuni 25-30%. Ehk sisuliselt 2012 aasta tasemele.

Narva linnas on jätkuvalt kõige enam tehinguid Keslinna piirkonnas, järgnevad Pähklimäe ja Kreenholmi. Kõrgeim hinnatase on Pähklimäe piirkonnas, mis ületab isegi vanalinnas tehtud korteritehingute keskmist hinda. Igapäevaste kliendikontaktide põhjal võime öelda, et enimotsitud piirkond ongi just Pähklimäe, millele järgneb Keslinn. Huvi vähenemist on tunda Kreenholmi piirkonna vastu.

Möödunud aastal ulatusid kõrgeimad korterihinnad Narvas ca 70 – 80 000 euroni, Kalleim korter müüdi siiski hinnaga 131 900 eurot (Daumani tn 19). Kalleimad ruutmeetri hinnad ulatusid veidi üle 1000 eur/m<sup>2</sup>. Narva-Jõesuus müüdi kalleim korter hinnaga 170 000, kuid järgmised siiski alles 100 000 piirimail (üksikute tehingute hinnad küündisid üle 1000 eur/m<sup>2</sup>). Ridaelamukortereid müüdi Narva-Jõesuus mõned ka hinnaga kuni 200 000 eurot. Kalleim korter Jõhvis maksis 84 000 eurot (ulmeline 844 eur/m<sup>2</sup>).

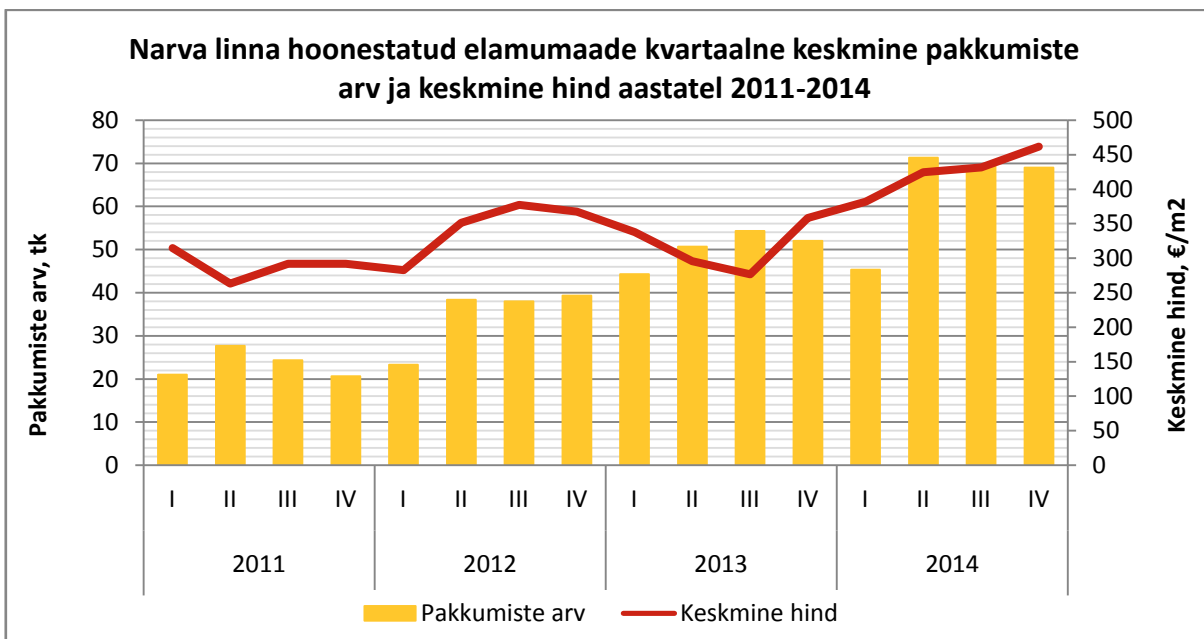
## 7.2 Eramud ja krundid

Eramute ja eelkõige Narva äärealadel asuvate suvilatega tehtud tehingute maht on aasta-aastalt mõnekümne võrra kasvanud. Erandiks ei olnud ka 2014. Nii väikese kogumahu juures ei saa keskmise hinna pealt mingeid järeldusi teha, sest üksikobjekti kvaliteedist sõltub liiga palju. Ent igapäevaselt sel turul aktiivselt tegutsedes kogutud info põhjal võib järeldada, et selles segmendis hinnad tähelepanuväärselt muutunud ei ole. Valdavalt on müügis oleva vara



kvaliteet madal ning seetõttu ka hinnad väikesed. Kalleim eramu müüdi möödunud aastal hinnaga 90 000 eurot, järgmised tehingud hinnaga juba alla 50 000 euro ning enamusel müüdüd majadest/suvilatest jäi hind siiski vahemikku 10 000 – 20 000 eurot.

Eramute pakkumiste hulk ning ka hind möödunud aastal kasvas. Üldist keerulist olukorda arvestades võib alanud aastal oodata ka eramute hinna mõningast langust. Suur hulk müügipakkumisi on siiski selliseid, mis ei pälvinud ostjate huvi 2014 ega pälvi seda ka alanud aastal.



Allikas: Kinnisvararportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

2014. aastal teostati hoonestamata elamumaadega Ida-Viru maakonnas 284 tehingut, mis on 2013. aastaga võrreldes 83%. Hoonestamata elamumaa keskmine hind oli 3,88 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 0,89 €/m<sup>2</sup>, keskmine kinnistu suurus oli 1500 m<sup>2</sup>. 2013. aastal oli keskmine hind 4,66 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 1,25 €/m<sup>2</sup>, keskmine kinnistu suurus 2350 m<sup>2</sup>. Valdavalt on hoonestamata elamumaa krundid Narva linna piirides ning ka ümbritsevates suvilapiirkondades müüdüd keskmise hinnaga ca 1 eur/m<sup>2</sup> (eemaldades blokktehingud ja kontserni sisesed tehingud), mis keskmist tehinguobjektiks oleva kinnistu suurust arvestades jätab tehingud valdavalt alla 1000 €/tk. Seejuures on müügiobjektiks taas valdavalt suvilapiirkondade krundid.

**Tabel 17.** Ida-Virumaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2014 poolaastate lõikes

		Ida-Viru maakond	Narva linn	Jõhvi linn	Alajõe vald	Mäetaguse vald	Vaivara vald	Narva-Jõesuu linn
2013	I	35	8	3	10	0	3	0
	II	120	42	6	5	22	10	5
2014	I	212	128	9	9	2	33	8
	II	72	35	5	5	0	9	4



**Prognoos:** Viimasel neljal aastal paljudele rõõmu valmistanud Narva üüriturg on vabalanguses. Üksikuteks üürihuvilisteks on kohalikud elanikud, kelle ostujõud on mitu korda madalam, kui seni domineerinud välismaistel ehitusettevõtetel. Seetõttu prognoosime üüritootluse langust oluliselt madalamaks teiste piirkondade keskmisest. Uute suurte ehitusobjektide puudumisel võtab üürituru korrastumine aega mõne aasta. Ida-Virumaal veidi keerulisemaks muutunud turuolukorral on siiski ka positiivne külg. Ees ootav hinnalangus võimaldab turule aktiivselt osaleda neil, kes viimasel ajal on pidanud hinnatõusu tõttu tehingutest kõrvale jääma. Ehitustööliste lahkumine, aga toob üürihinnad taas väga madalale ning ostmisest mitte huvitatud (nt noored) saavad soodsalt kodu üürida.