



**DOMUS KINNISVARA**  
**Kinnisvaraturu ülevaade**  
**2015 II poolaasta**

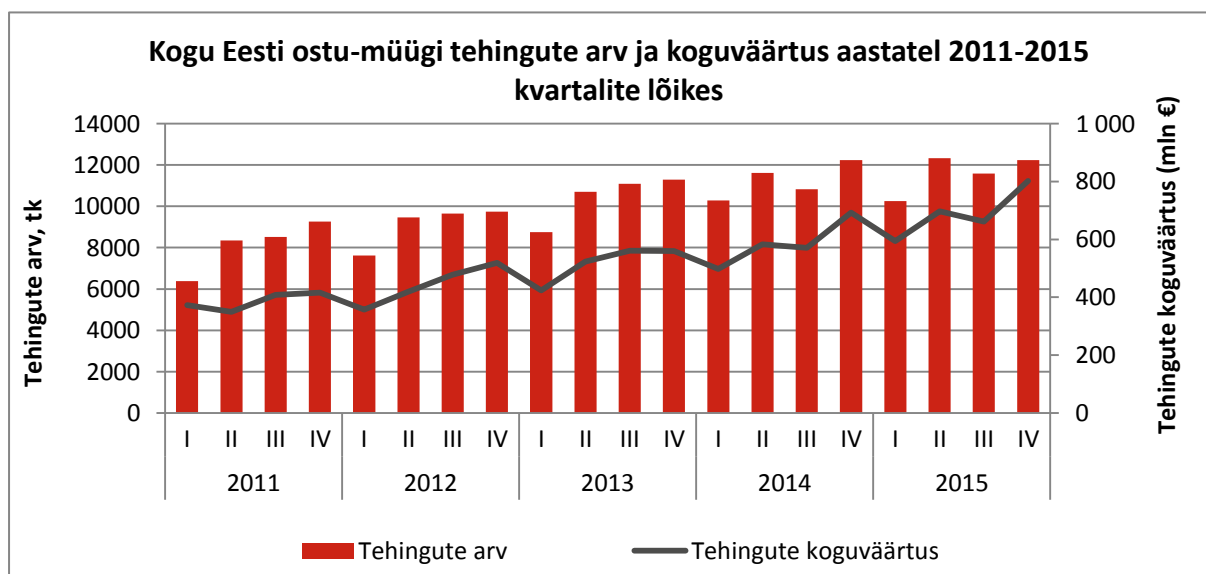
## SISUKORD

|       |                                            |    |
|-------|--------------------------------------------|----|
| 1     | MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE ..... | 3  |
| 2     | TALLINN JA HARJUMAA .....                  | 5  |
| 2.1   | Korteriturg .....                          | 5  |
| 2.1.1 | Uued korterid .....                        | 7  |
| 2.1.2 | Üüriturg .....                             | 13 |
| 2.2   | Elamud .....                               | 14 |
| 2.3   | Krundid .....                              | 17 |
| 2.4   | Ärikinnisvara .....                        | 19 |
| 2.4.1 | Büroopinnad .....                          | 19 |
| 2.4.2 | Kaubandus- ja teeninduspinnad .....        | 22 |
| 2.4.3 | Hoonestamata äri- ja toomismaad .....      | 26 |
| 2.4.4 | Lao- ja tootmispinnad .....                | 28 |
| 3     | TARTU JA TARTUMAA .....                    | 32 |
| 3.1   | Korteriturg .....                          | 32 |
| 3.1.1 | Uued korterid .....                        | 34 |
| 3.1.2 | Üüriturg .....                             | 37 |
| 3.2   | Elamud .....                               | 38 |
| 3.3   | Krundid .....                              | 41 |
| 3.4   | Ärikinnisvara .....                        | 42 |
| 4     | PÄRNU JA PÄRNUMAA .....                    | 44 |
| 4.1   | Korteriturg .....                          | 44 |
| 4.1.1 | Uued korterid .....                        | 47 |
| 4.1.2 | Üüriturg .....                             | 47 |
| 4.2   | Elamud .....                               | 48 |
| 4.3   | Krundid .....                              | 51 |
| 4.4   | Ärikinnisvara .....                        | 53 |
| 5     | KURESSAARE JA SAAREMAA .....               | 55 |
| 5.1   | Korteriturg .....                          | 55 |
| 5.2   | Elamud .....                               | 58 |
| 5.3   | Krundid .....                              | 60 |
| 5.4   | Ärikinnisvara .....                        | 62 |
| 6     | VILJANDI JA VILJANDIMAA .....              | 63 |
| 6.1   | Korteriturg .....                          | 63 |
| 6.1.1 | Üüriturg .....                             | 66 |
| 6.2   | Elamud .....                               | 67 |
| 6.3   | Krundid .....                              | 70 |
| 6.4   | Ärikinnisvara .....                        | 72 |
| 7     | NARVA JA IDA-VIRUMAA KINNISVARATURG .....  | 75 |
| 7.1   | Korteriturg .....                          | 75 |
| 7.2   | Elamud ja krundid .....                    | 77 |
| 7.3   | Ärikinnisvara .....                        | 79 |
| 8     | KÄRDLA JA HIIU MAAKOND .....               | 80 |
| 8.1   | Korteriturg .....                          | 80 |
| 8.2   | Elamud .....                               | 82 |

## 1 MAJANDUSE JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Jätkuvalt panustab Eesti majanduskasvu kõige rohkem eratarbimine. Eelmine aasta jäi väliskaubandus ja ettevõtete investeeringute panus majanduskasvu tagasihoidlikuks. Käesoleval aastal oodatakse nendes sektorites suuremat tõusu, kuna eratarbimine ei saa lõpmatuseni Eesti majanduskasvu vedada. Euroalal prognoositakse jätkuvat majanduskasvu ja ekspordinõudluse elavnemist, mis annab lootust ka Eesti ekspordi kasvule. Erinevate pankade prognoosid Eesti 2016. aasta majanduskasvuks jäävad 2,8-3,2% vahele.

Peatunud hinnatõusu ja suurenenud sissetulekute tingimustes on elanike rahaline olukord püsinud stabiilne. Eesti Konjunkturiinstituudi andmetel alates 2014. aasta lõpust Eesti majandusosalusindeks langes kuni 2015. aasta I poolaasta lõpuni. II poolaastal on majandusosalusindeks olnud tõusev, olles detsembris 100,0, mis on küll 2014. aasta detsembrist 1,9 punkti halvem, kui pikaajalise keskmisega sama. 2015. aasta II pooles on enamus kindlustunde indikaatorid tõusnud. 2016. aastal on oodata inflatsiooni kiirenemist ning suureneva nõudluse mõjul toiduainete hindade tõusu.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kodulaenude maht on viimase aastaga kasvanud 4%. Intressimäärad sh EURIBOR püsivad endiselt väga madalal tasemel, mis muudab laenamise atraktiivseks. Eluasemeturul oli 2015. aasta väga aktiivne. Jätkus uute korterite pakkumisse lisandumine ning suur huvi nende ostmise vastu. Hinnad püsisid stabiilsed. Näiliselt viisid uute korteritega tehtud tehingud statistilise keskmise üles, kuid kui vaadata järelturu ja uute korterite keskmist hinda eraldi, siis on näha, et mõlema segmendi hinnad püsisid stabiilsed.

Välismaalaste osakaal kinnisvara ostjate seas on aasta aastalt vähenenud. Kui 2012. aastal oli Eestis kinnisvara ostjate seas 10% välismaalased, siis 2015. aastal oli nende osakaal 7%. Enamus Eestisse kinnisvara ostnud välismaalastest on Vene Föderatsiooni või Soome

Vabariigi residendid. Välismaalaste osakaal müüjate seas on püsinud aastaid 8-9% juures. Lisaks Vene Föderatsiooni ja Soome Vabariigi residentidele paistavad välismaalastest müüjate seas silma ka Rootsi Kuningriigi ning Suurbritannia ja Põhja-liri Ühendkuningriigi residendid.

2015. aastal teostati kogu Eestis 3 protsenti rohkem tehinguid, kui 2014. aastal ning tehinguväärtuste kogusumma tõusis 18 protsenti. Keskmiselt tehti Eestis kokku 3870 ostu-müügitehingut kuus. Aktiivsemad piirkonnad olid Tallinn, Tartu ja Pärnu maakond, kus on aktiivne uute korterite turg. Kogu Eesti korterite ostu-müügitehingute arv oli 2015. aastal 9 protsenti suurem kui möödunud aastal, samas elamutega tehti 1 protsenti vähem tehinguid. Hoonestamata elumumaadega teostati 2015. aastal 10 protsenti rohkem tehinguid kui aasta varem.

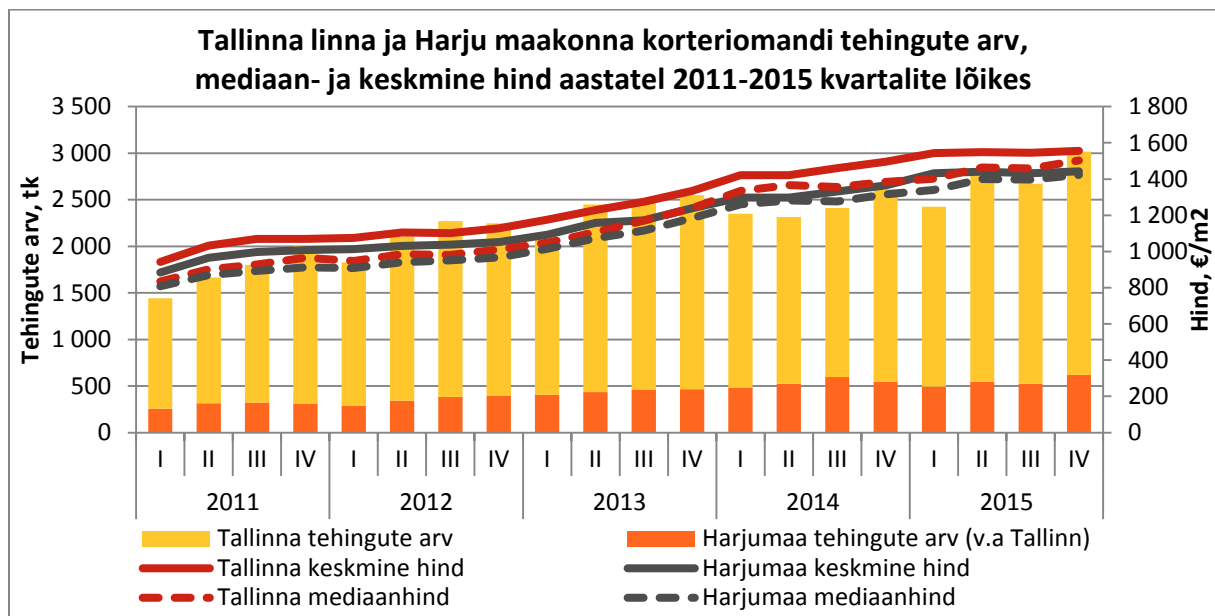
|                         | Tehingute<br>arvu<br>muutus,<br>% | Tehingute<br>summa<br>muutus,<br>% |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Eestis</b>           | <b>3</b>                          | <b>18</b>                          |
| <b>Harju maakond</b>    | 14                                | 24                                 |
| <b>Hiiu maakond</b>     | -38                               | -29                                |
| <b>Ida-Viru maakond</b> | -12                               | 5                                  |
| <b>Pärnu maakond</b>    | 9                                 | 14                                 |
| <b>Saare maakond</b>    | -8                                | 27                                 |
| <b>Tartu maakond</b>    | 9                                 | 16                                 |
| <b>Viljandi maakond</b> | -9                                | -8                                 |

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas,  
Domus Kinnisvara

## 2 TALLINN JA HARJUMAA

### 2.1 Korteriturg

2015. aasta jooksul on teostatud Tallinnas 8768 korterimandi ostu-müügitehingut, mis on ca 14% rohkem kui 2014. aasta jooksul ning ca 11% rohkem kui 2013. aastal. 2014. aastal teostati Tallinnas kokku 7538 korterimandi ostu-müügitehingut, mis on ca 3% madalam näitaja kui 2013. aastal. Tegemist on üsna optimaalse mahu kasvuga, mis jääb siiski alla 2012. aasta tehingute arvu kasvule, kui tehinguid oli 23% enam kui eelneval aastal. Kinnisvaraturu madalseisuks võib pidada 2009. aasta suve, kust alates on teostatud tehingute arv ja keskmine hind näidanud kasvavat trendi kuni 2015. aasta lõpuni. Tallinna osakaal Harjumaa korterimandite ostu-müügitehingutes on varasema aastaga võrreldes paar protsenti tõusnud, olles 80% kogu maakonna korterimandi tehingutest.



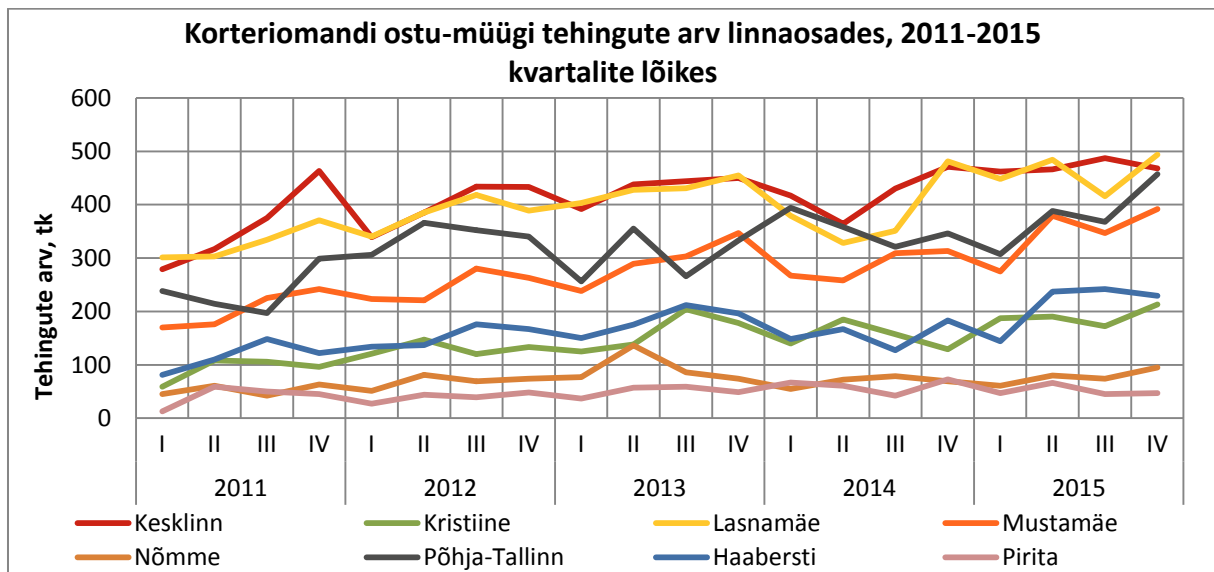
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2013. aasta korterituru läbiv märksõna oli hinnakasv. Aasta keskmine hind oli Tallinnas 14% kõrgem kui 2012. aastal. Tegelik hinna muutus oli isegi suurem, sest aastases võrdluses oli 2013. aasta detsembrikuu keskmine hind 20% kõrgem. Hindade kasv jätkus ka 2014. aastal. Võrreldes 2013. aasta statistilise keskmisega kerkisid hinnad 13%. 2015. aasta statistika kohaselt on Tallinna korterite keskmine hind 1548 €/m<sup>2</sup>, mis tähendab ca 6% suurust hindade kasvu võrreldes 2014. aastaga. Reaalsuses on 2015. aasta statistilise hinnakasvu taga asjaolu, et vormistatud on mitmed väga kõrge hinnaga uusarenduste tehinguid nagu näiteks Kentmanni tn 6, Pronksi tn 3 ja Pirita tee 26 ning reaalsuses pole hinnatase Tallinna korterite järelturul muutunud, vaid on püsinud võrdlemisi stabiilsena alates 2014. aasta kevadest.

Üheks hinnakasvu põhjuseks oli 2013. aastal pakumiste 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. ja 2015. aasta jooksul on müügipakkumiste arv kasvanud, jäädes 2015. aasta lõpu seisuga 8200

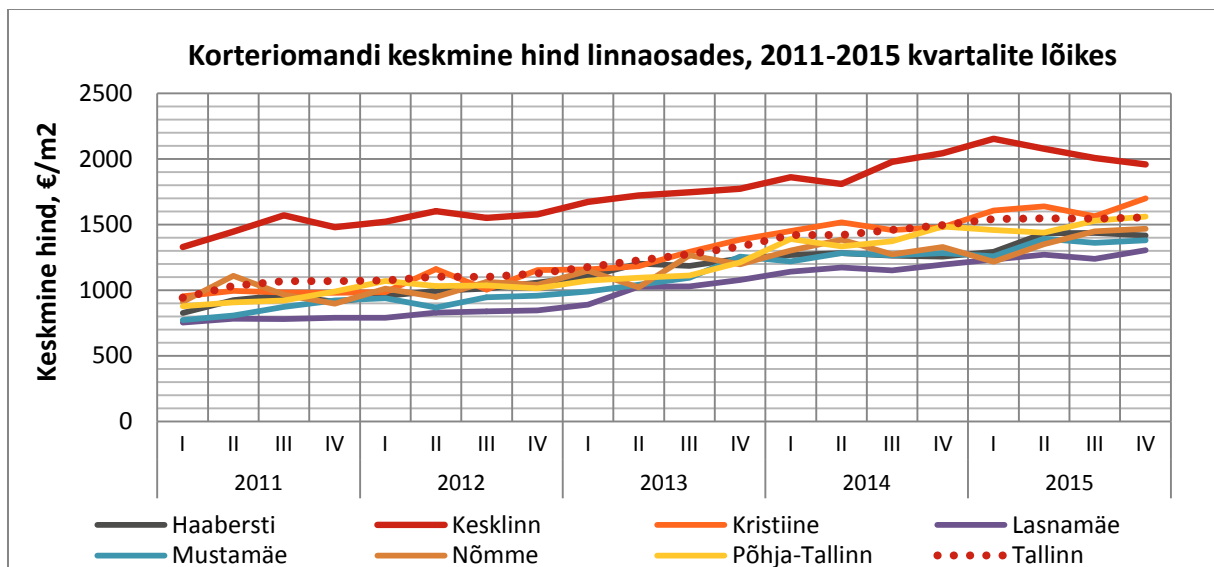
pakkumise piirimaile. Viimaste aastate hinnakasvu taga on olnud jõuline arendustegevuse kasv. Järelturu sektoris toimus kiire hinnatõus 2013 - 2014. aasta I kvartal ning alates 2014 kevadest on hinnad püsinud stabiilsena.

Müügipakkumiste arvu kasv ja jõulise arendustegevuse jätkumine Harjumaal ja Tallinnas võiks viidata justkui asjaolule, et lähiajal võib toimuda korrektsioon, kus müüjate turg on üle minemas ostjate turuks. Samas tuleb arvestada ka Tallinna ja selle lähiümbruses asuvate valdade elanike arvu kasvuga ehk et üha enam noori kolib maalt linna ning Harjumaa ja Tallinna elanike arvu jätkuv suurenemine kasvatab ka nõudlust uute elamispindade järele. Tõenäoliselt kuni uute arendatavate pindade maht ei ületa elanike arvu kasvu, siis turg toimib stabiilsena ning korrektsiooni ostjate turule üleminekuks ei toimi.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

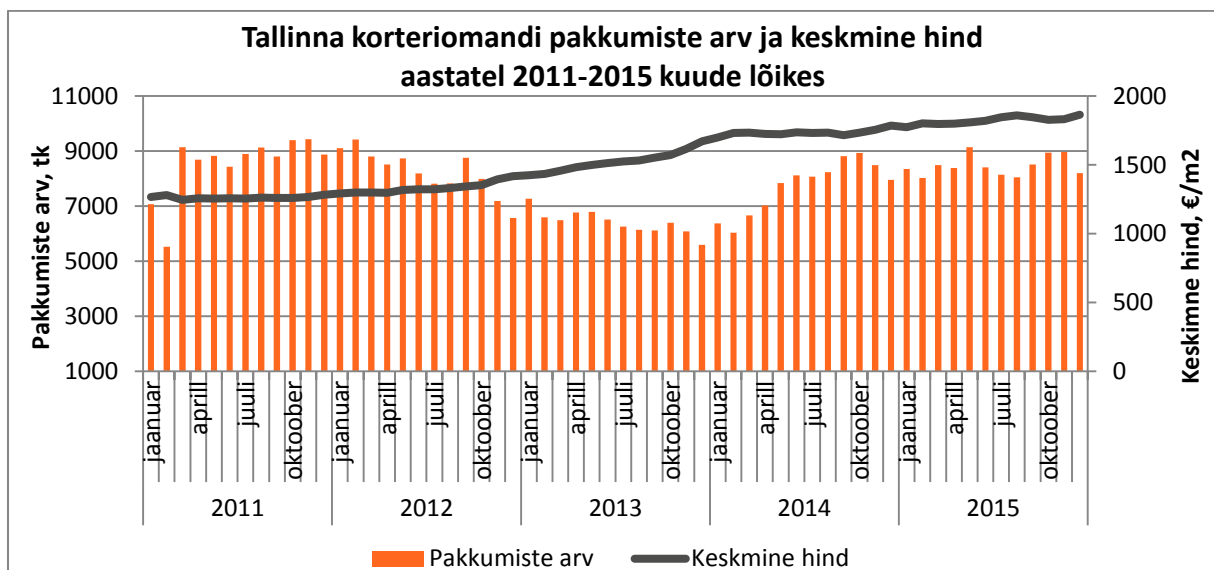
2014. aasta teisel poolaastal olid hinnad pigem stabiilsed ning olulisi muutusi ei toimunud. 2015. aastal vormistati mitmeid uusarenduste müüke ning seeläbi kasvas tehingute arv üle Tallinna. Samuti kasvas ka tehingute hind kõikide linnaosade lõikes.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudlus 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. Nt. 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 €. 2015. aasta jooksul on Mustamäel kapitaalremonti vajava 1-toalise korter hind jäänud keskmiselt vahemikku 40 000- 45 000 €.

Kuulutusportaali kv.ee statistika alusel müügis olevate objektide arv 2013. aasta jooksul langes. 2014. algusest on pakkumiste arv hakanud jälle mõnevõrra taastuma ning näitamas taas kasvutrendi. 2015. aasta jooksul on keskmine pakkumiste arv jäänud kuude lõikes suurusjärku 8000-9000 objekti. Pakkumist saavad mõjutada peamiselt siiski arendajad, järelturule uusi asju 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, mida kindlasti kasutavad väga paljud. See omakorda mõjutab ka korteriturgu – nii üüri, kui ostu-müügi turgu.



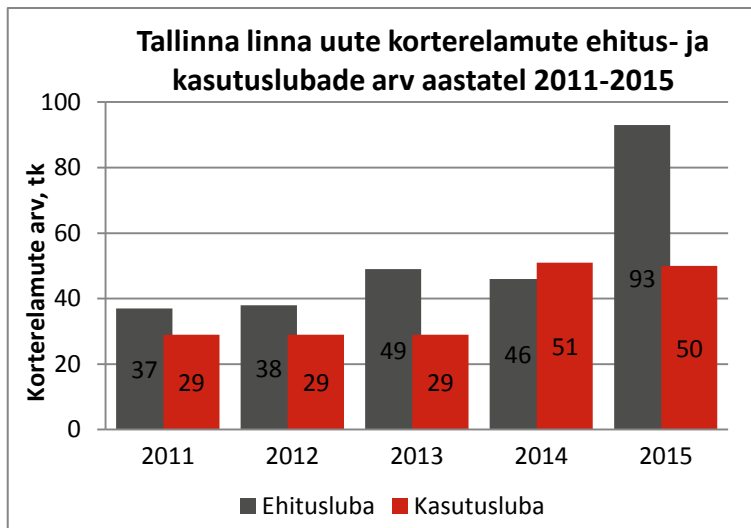
Allikas: Kinnisvaraportal [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

### 2.1.1 Uued korterid

Vastavalt portaali city24.ee andmetele oli seisuga 02.01.2016 uuemates ehitistes pakkumisel ca 1800 korterit. Linnaosade lõikes on kõige rohkem uusi kortereid pakkumises Kesklinna linnaosas, siis Lasnamäe, Haaberts ja Põhja-Tallinna linnaosas.

Statistikaameti andmetel väljastati Tallinna linnas 2015. aastal korterelamutele rekordiliselt 93 ehitusluba (2014. aastal 46 ehitusluba), millega lisandub 2505 eluruumi, ja 50 kasutusluba (2014. aastal 51 kasutusluba), millega lubati kasutusse 1663 eluruumi. Ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise suuruse väiksest kasvu, mis oli Tallinnas tänavu 66 m<sup>2</sup>, mullu aga 64 m<sup>2</sup>.

2015. aastal teostati Tallinnas korterite ostu-müügitehingutest keskmiselt viiendik uute korteritega. 2015. aastal lisandus hinnanguliselt müüki üle 2000 uue korteri (s.h täielikult renoveeritud korterelamute korterid). Viimasel poolaastal on suurematest arendusprojektidest alustatud näiteks järgnevate projektidega: Mardi 9, Staadioni 1 ja Pirita tee 20a/1 Kesklinnas, Lahepea 7 Haaberstis, Alvari 18 Lasnamäel ning Sõpruse pst 33 Kristiines.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

**Tabel 1.** Tallinna uute korterite pakkumise info seisuga 02.01.2016

| Aadress                   | Kortereid | Müüdnud | Broneeritud | Vabad | Pakkumishind €/m <sup>2</sup> | Valmib                                     |
|---------------------------|-----------|---------|-------------|-------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>KESKLINNA LINNAOSA</b> |           |         |             |       |                               |                                            |
| Filmi 5                   | 24        | 1       | 0           | 23    | 2497-3293                     | info puudub                                |
| Filmi 7                   | 17        | 0       | 1           | 16    | 2355-3309                     | info puudub                                |
| Jakobsoni 7 (3 maja)      | 75        | 2       | 2           | 71    | 2510-3443                     | 2016 detsember                             |
| Juhkentali 28b            | 19        | 11      | 1           | 7     | 1945-3223                     | 2016 juuni                                 |
| F.R. Kreutzwaldi tn 3     | 77        | 73      | 0           | 4     | 1978-3265                     | kasutusluba 2014                           |
| Kappeli 7                 | 16        | 0       | 0           | 16    | 2201-2587                     | 2016 lõpp                                  |
| Kauba 36                  | 10        | 3       | 0           | 7     | 1970-3090                     | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub |
| Kentmanni tn 6            | 91        | 90      | 0           | 1     | 2611-5222                     | kasutusluba                                |
| Kentmanni põik 3          | 22        | 17      | 0           | 5     | 2726-3600                     | 2015 sügis                                 |
| Kunderi põik 6(3 maja)    | 42        | 0       | 0           | 0     | al 3448                       | 2017 kevad                                 |
| Kunderi 25                | 14        | 7       | 2           | 5     | 2020-2652                     | info puudub                                |
| Lai 9                     | 16        | 0       | 0           | 0     | 3200-3900                     | info puudub                                |
| Lastekodu 23              | 35        | 0       | 0           | 0     | eelmüük, info puudub          | 2017 sügis                                 |
| Lelle 24 (Pärnu mnt 139E) | 47        | 35      | 4           | 8     | 2099-3032                     | kasutusluba                                |
| Lubja 9a                  | 18        | 10      | 0           | 8     | 2108-2870                     | 2016 sügis                                 |
| Luha 18/20                | 57        | 17      | 5           | 35    | 1694-2897                     | 2016 kevad                                 |
| Lüli 5                    | 12        | 7       | 0           | 5     | 1947-2166                     | kasutusluba 2015                           |
| Mardi tn 4                | 32        | 30      | 0           | 2     | 1993-3000                     | kasutusluba                                |
| Mardi tn 6 (B, C majad)   | 105       | 93      | 0           | 12    | 2057-2909                     | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba        |



|                                                 |     |     |    |     |             |                                            |
|-------------------------------------------------|-----|-----|----|-----|-------------|--------------------------------------------|
|                                                 |     |     |    |     |             | puudub                                     |
| <b>Mardi 9</b>                                  | 46  | 2   | 6  | 38  | 2195-3572   | 2016 november                              |
| <b>Narva mnt 90 (Must Luik)</b>                 | 32  | 22  | 0  | 10  | 2474-3093   | kasutusluba 2011                           |
| <b>Pikk tn 1</b>                                | 13  | 10  | 0  | 1   | 2830-3746   | kasutusluba                                |
| <b>Pikksilma 2, Tivoli (2 hoonet)</b>           | 73  | 29  | 7  | 37  | 2137-3172   | 2016 suvi                                  |
| <b>Pirita tee 20a/1 (Meerhof 2)</b>             | 73  | 1   | 32 | 40  | 2053-4795   | 2017                                       |
| <b>Poordi 3, Promenaadi maja (4 maja)</b>       | 120 | 0   | 11 | 109 | 2800-4439   | 2016 talv                                  |
| <b>Poordi 1</b>                                 | 29  | 0   | 10 | 19  | 2945-3973   | 2016 lõpp                                  |
| <b>Poska 31</b>                                 | 15  | 5   | 2  | 8   | 3246-4119   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Pärnu mnt 40</b>                             | 15  | 9   | 0  | 6   | 2700-2771   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub |
| <b>Pärnu mnt 126</b>                            | 35  | 5   | 1  | 29  | 2000-2603   | 2016 suvi                                  |
| <b>Rotermanni 18/1</b>                          | 25  | 1   | 1  | 23  | 3199-5237   | 2017 kevad                                 |
| <b>Rotermanni 18/2</b>                          | 23  | 5   | 4  | 14  | 3145-5004   | 2017 kevad                                 |
| <b>Rotermanni tn 14, Rotermanni City</b>        | 41  | 35  | 0  | 6   | 2886-5196   | 2016 suvi                                  |
| <b>Sakala 7</b>                                 | 18  | 11  | 1  | 6   | 3162-3614   | kasutusluba olemas                         |
| <b>Staadioni 1/1</b>                            | 43  | 0   | 3  | 40  | 1309-2958   | 2017 kevad                                 |
| <b>Staadioni 1/2</b>                            | 30  | 0   | 3  | 27  | 2168-2982   | 2017 kevad                                 |
| <b>Staadioni tn 4, Tiigiveski maja</b>          | 81  | 75  | 2  | 4   | 2122-3169   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Tartu mnt 25</b>                             | 13  | 8   | 0  | 5   | 3838-5071   | 2016 suvi                                  |
| <b>Tartu mnt 52 (A,B,C)</b>                     | 103 | 61  | 9  | 33  | 2219-3247   | 2016 sügis                                 |
| <b>Tartu mnt 52D</b>                            | 28  | 0   | 0  | 0   | info puudub | 2017 sügis                                 |
| <b>Tartu mnt 56 (City Residence)</b>            | 85  | 42  | 2  | 41  | 1775-4167   | 2016                                       |
| <b>Terase tn 16</b>                             | 13  | 5   | 1  | 7   | 2537-3482   | 2014 kasutusluba                           |
| <b>Tehnika tn 22</b>                            | 14  | 6   | 0  | 8   | 2372-2826   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Tehnika tn 33</b>                            | 23  | 19  | 0  | 4   | 1941-2434   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub |
| <b>Toompuiestee 13, Toom Residence (2 maja)</b> | 20  | 16  | 2  | 2   | 1668-2977   | kasutusteatis 2015                         |
| <b>Tuukri 23 (Tivoli)</b>                       | 21  | 16  | 1  | 4   | 2401-3080   | 2016 kevad                                 |
| <b>Tuukri 64</b>                                | 18  | 0   | 0  | 0   | 2094-4508   | info puudub                                |
| <b>Turu tn 4</b>                                | 18  | 17  | 0  | 1   | 2259-2987   | kasutusluba                                |
| <b>Vana-Lõuna 39,39a</b>                        | 132 | 124 | 0  | 8   | 1811-1934   | kasutusluba                                |
| <b>Uus Tatari 12</b>                            | 28  | 23  | 0  | 5   | 1993-3000   | kasutusluba 2014                           |
| <b>Vesivärava 16</b>                            | 15  | 10  | 0  | 5   | 2899-3715   | 2016 mai                                   |
| <b>Pagari tn 1</b>                              | 40  | 35  | 0  | 5   | al 2495     | kasutusluba 2013                           |
| <b>Pikk tn 36</b>                               | 39  | 38  | 0  | 1   | 2676-3828   | kasutusluba 2013                           |

| PÕHJA-TALLINNA LINNAOSA       |    |    |    |    |             |                                                                                     |
|-------------------------------|----|----|----|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Erika 15                      | 62 | 34 | 4  | 24 | 1953-2590   | 2016 august                                                                         |
| Jahu 1a                       | 37 | 6  | 16 | 15 | 2320-3099   | 2016 suvi                                                                           |
| Ketraja 3/1                   | 28 | 0  | 28 | 0  | info puudub | 2016 suvi                                                                           |
| Ketraja 3/2                   | 28 | 0  | 0  | 0  | info puudub | 2016 suvi                                                                           |
| Ketraja 3/3                   | 28 | 0  | 28 | 0  | info puudub | 2016 suvi                                                                           |
| Kotzebue 14                   | 21 | 0  | 5  | 16 | 2169-3249   | 2016 suvi                                                                           |
| Kotzebue tn 33                | 17 | 11 | 0  | 6  | 1982-3857   | 2014 kasutusluba                                                                    |
| Kopli 76a                     | 15 | 13 | 0  | 2  | 143-2157    | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub                                          |
| Kungla 45                     | 10 | 9  | 0  | 1  | 1594-2280   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Küti 2a                       | 25 | 19 | 4  | 2  | 2002-2492   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Rohu 8a(majad 2,4,6)          | 33 | 17 | 3  | 13 | 2181-2647   | 2016 suvi                                                                           |
| Rohu 8b                       | 13 | 8  | 2  | 3  | 1247-2574   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub                                          |
| Saani 2 (3 maja)              | 62 | 37 | 2  | 23 | 2191-2871   | 2016 detsember                                                                      |
| Tehnika 22                    | 14 | 6  | 0  | 8  | 2202-2894   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Tehnika 25                    | 23 | 14 | 0  | 9  | 2091-2539   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub                                          |
| Tööstuse 47b                  | 49 | 21 | 2  | 26 | 1833-3176   | 2016 suvi                                                                           |
| Vibu tn 3                     | 52 | 38 | 2  | 12 | 1906-3102   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Valgevase 9b (3 maja)         | 36 | 0  | 0  | 0  | 1933-2613   | info puudub                                                                         |
| Vana-Kalamaja 41              | 17 | 10 | 0  | 7  | 2080-2480   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Vana-Kalamaja 43              | 17 | 8  | 3  | 6  | 2158-2593   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Vana-Kalamaja 45              | 22 | 16 | 2  | 4  | 1931-2500   | kasutusluba 2015                                                                    |
| Vana-Kalamaja 48 A            | 13 | 7  | 0  | 6  | 1938-4390   | 2016 kevad                                                                          |
| Vana-Kalamaja 48 B            | 10 | 5  | 1  | 4  | 2370-2871   | 2016 kevad                                                                          |
| Vibu 6                        | 31 | 3  | 8  | 20 | 1827-2864   | 2016 september                                                                      |
| Väike-Laagri 4                | 16 | 13 | 3  | 0  | 1800-2100   | 2015 valmis                                                                         |
| PIRITA LINNAOSA               |    |    |    |    |             |                                                                                     |
| Kosemetsa tn 9/11/13 (3 maja) | 18 | 11 | 0  | 7  | 2897-3000   | kasutusload olemas                                                                  |
| Padriku tee 11 (2 maja)       | 22 | 19 | 2  | 1  | 1865-2178   | kasutusload olemas                                                                  |
| Põõsa tee 1 (2 maja)          | 12 | 1  | 2  | 9  | 2101-2135   | info puudub                                                                         |
| Ranna tee 46a-1,3 (2 maja)    | 18 | 15 | 0  | 3  | 2083-2400   | kasutusload olemas                                                                  |
| Sirptiiva 14                  | 12 | 11 | 0  | 1  | 2226        | kasutusluba 2015                                                                    |
| Tohu tn 1,3,4                 | 29 | 14 | 3  | 12 | 1488-2043   | Tohu 4 - ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub. Tohu 1,3 valmivad 2016 kevadel |

|                                              |    |    |    |    |             |                                                              |
|----------------------------------------------|----|----|----|----|-------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Masti tn 3</b>                            | 14 | 8  | 0  | 6  | 2167-2893   | 2013 kasutusluba                                             |
| <b>Vahulille tee 6 (2 maja)</b>              | 48 | 29 | 0  | 19 | 1736-2024   | 1 maja-2016 august; 2 maja - 2016 nov                        |
| <b>KRISTIINE LINNAOSA</b>                    |    |    |    |    |             |                                                              |
| <b>Kuldnoka tn 5</b>                         | 81 | 74 | 1  | 6  | 1516-2132   | kasutusluba                                                  |
| <b>Marsi tn 3 (Tondi elukvartal, 3 maja)</b> | 93 | 57 | 0  | 36 | 1901-2383   | A majal kasutusluba olemas, B ja C ehitamisel, 2016 valmivad |
| <b>Nõmme tee 3a</b>                          | 25 | 0  | 0  | 0  | info puudub | 2017 suvi                                                    |
| <b>Rästa 18</b>                              | 47 | 41 | 4  | 2  | 1695-2479   | 2015 lõpp, kasutusluba puudub                                |
| <b>Sinika 6</b>                              | 14 | 13 | 1  | 0  | 2100-2531   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub                   |
| <b>Sõjakooli tn 12a</b>                      | 31 | 0  | 0  | 0  | info puudub | info puudub                                                  |
| <b>Sõpruse pst 33</b>                        | 51 | 0  | 25 | 26 | 1991-2485   | 2016 detsember                                               |
| <b>Tedre 33</b>                              | 11 | 5  | 0  | 6  | 2100-2836   | 2015 detsember, kasutusluba puudub                           |
| <b>Tedre 53/1</b>                            | 14 | 8  | 0  | 6  | 2090-2506   | 2015 talv, kasutusluba puudub                                |
| <b>Tedre 53/2</b>                            | 14 | 9  | 0  | 5  | 2169-2626   | 2015 talv, kasutusluba puudub                                |
| <b>Tihase 17</b>                             | 26 | 12 | 2  | 12 | 2313-3068   | 2016 algus                                                   |
| <b>Tihase 23</b>                             | 16 | 6  | 1  | 9  | 2431-3046   | 2016 algus                                                   |
| <b>Tihase 25</b>                             | 26 | 5  | 4  | 17 | 2337-3017   | 2016 algus                                                   |
| <b>MUSTAMÄE LINNAOSA</b>                     |    |    |    |    |             |                                                              |
| <b>Kadaka pst 140</b>                        | 44 | 43 | 0  | 1  | 1538-1813   | kasutusluba 2015                                             |
| <b>Kadaka pst 142/1</b>                      | 44 | 27 | 5  | 12 | 1458-1756   | 2016 algus                                                   |
| <b>Kadaka pst 142/2</b>                      | 44 | 8  | 10 | 26 | 1458-1756   | 2016 algus                                                   |
| <b>Kadaka tee 145 a</b>                      | 42 | 21 | 0  | 21 | 1499-2059   | 2016 lõpp                                                    |
| <b>Mäepealse tn 20</b>                       | 40 | 30 | 6  | 4  | 1750-2220   | kasutusluba 12.2015                                          |
| <b>Sipelga tn 2</b>                          | 56 | 55 | 0  | 1  | 1500-2000   | kasutusluba 12.2015                                          |
| <b>NÕMME LINNAOSA</b>                        |    |    |    |    |             |                                                              |
| <b>Jaama tn 8</b>                            | 9  | 8  | 0  | 1  | 1657-2632   | 2015 lõpp, kasutusluba puudub                                |
| <b>Kalmistu tee 11</b>                       | 9  | 8  | 1  | 0  | 2157-2417   | 2016 lõpp                                                    |
| <b>Kalmistu tee 11b</b>                      | 16 | 0  | 0  | 0  | info puudub | 2016 lõpp                                                    |
| <b>Kalmistu tee 11c</b>                      | 9  | 0  | 0  | 0  | info puudub | 2016 lõpp                                                    |
| <b>Kivimäe tn 32/1</b>                       | 12 | 0  | 5  | 7  | 2247-2652   | 2016 suvi                                                    |
| <b>Kivimäe tn 32/2</b>                       | 12 | 0  | 5  | 7  | 2283-2643   | 2016 suvi                                                    |
| <b>Sihi tn 122</b>                           | 18 | 9  | 1  | 8  | 2031-2434   | 2016 suvi                                                    |
| <b>Särje tn 28, 2 maja</b>                   | 21 | 18 | 0  | 3  | 2252-2481   | kasutusluba                                                  |

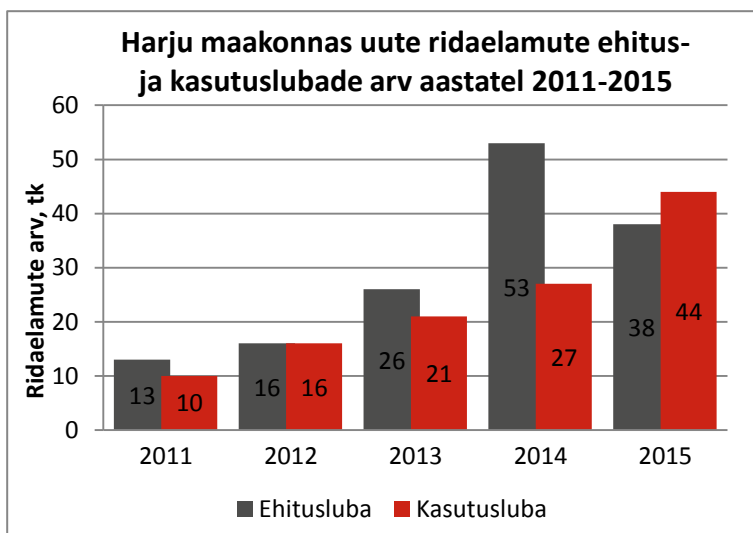
|                                       |     |    |    |    |             |                                            |
|---------------------------------------|-----|----|----|----|-------------|--------------------------------------------|
| <b>Ravila tn 3</b>                    | 8   | 0  | 4  | 4  | 2280-2600   | juuli 2014, kasutusluba puudub             |
| <b>LASNAMÄE LINNAOSA</b>              |     |    |    |    |             |                                            |
| <b>Alvari tn 18</b>                   | 76  | 6  | 27 | 43 | 1454-2012   | 2016 detsember                             |
| <b>Paepargi tn 49</b>                 | 60  | 46 | 3  | 11 | 1901-1847   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Paepargi tn 29</b>                 | 19  | 12 | 1  | 6  | 1552-1922   | 2016 kevad                                 |
| <b>Paepargi tn 31</b>                 | 19  | 15 | 1  | 3  | 1552-1922   | 2016 kevad                                 |
| <b>Paepargi tn 33</b>                 | 19  | 15 | 2  | 2  | 1552-1922   | 2016 kevad                                 |
| <b>Vana-Kuuli tn 15/1</b>             | 33  | 32 | 0  | 1  | 1647-2000   | kasutusluba                                |
| <b>Vana-Kuuli tn 15/2</b>             | 33  | 23 | 1  | 9  | 1630-2020   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Vana-Kuuli tn 15/3</b>             | 33  | 8  | 0  | 25 | 1448-2061   | 2016 november                              |
| <b>Katusepapi 12</b>                  | 25  | 22 | 0  | 3  | 1655-2481   | 2015 juuni, kasutusluba puudub             |
| <b>Linnamäe tee 38b</b>               | 54  | 0  | 0  | 0  | 1547-1864   | 2016 sügis                                 |
| <b>Meeliku tn 21-3</b>                | 128 | 49 | 10 | 69 | 1347-2056   | 2015 detsember, kasutusluba puudub         |
| <b>Uuslinna tn 6</b>                  | 20  | 16 | 0  | 4  | 1720-1980   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Pinna tn 6a (Vikerlase maja)</b>   | 64  | 21 | 1  | 42 | 1770-1620   | 2016                                       |
| <b>Sinimäe tn 16</b>                  | 35  | 0  | 0  | 0  | info puudub | info puudub, eelmüük                       |
| <b>Uuslinna tn 9, 4 maja</b>          | 60  | 27 | 0  | 33 | 1615-2050   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Virbi tn 8 (Central Residence)</b> | 44  | 24 | 4  | 16 | 1567-1990   | 2016 lõpp                                  |
| <b>Ümera tn 28</b>                    | 64  | 42 | 8  | 14 | 1445-1792   | kasutusluba 12.2015                        |
| <b>HAABERSTI LINNAOSA</b>             |     |    |    |    |             |                                            |
| <b>Kadaka tee 193a/Rehe põik 1</b>    | 26  | 25 | 0  | 1  | 1551-1856   | 2015 lõpp, kasutusluba puudub              |
| <b>Kärneri 6/1</b>                    | 20  | 18 | 1  | 1  | 1734-2123   | kasutusluba 2015                           |
| <b>Lahepea 7</b>                      | 125 | 0  | 35 | 90 | 1852-2722   | 2017 kevad                                 |
| <b>Noorkuu 1</b>                      | 19  | 1  | 0  | 18 | 1695-2032   | 2016 juuni                                 |
| <b>Noorkuu 3</b>                      | 19  | 2  | 0  | 17 | 1695-1989   | 2016 juuni                                 |
| <b>Noorkuu 5</b>                      | 19  | 17 | 0  | 2  | 1631-1849   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub |
| <b>Noorkuu 8</b>                      | 19  | 18 | 0  | 1  | 1589-1870   | ehitustegevus lõppenud, kasutusluba puudub |
| <b>Paldiski mnt 96a</b>               | 29  | 0  | 0  | 0  | al 3150     | 2017 jaanuar                               |
| <b>Paldiski mnt 201</b>               | 34  | 20 | 7  | 7  | 1542-1842   | 2015 lõpp                                  |
| <b>Paldiski mnt 209</b>               | 34  | 17 | 9  | 8  | 1275-1999   | 2016 mai                                   |
| <b>Rehe põik 2 (3 maja)</b>           | 60  | 8  | 14 | 38 | 1766-2031   | 2016 detsember                             |
| <b>Rõugu 1B</b>                       | 28  | 26 | 0  | 2  | 1614-1974   | 2016 veebruar                              |
| <b>Rõugu 2(2 maja)</b>                | 33  | 12 | 6  | 15 | 1462-1971   | 2016 kevad                                 |
| <b>Tindi 6</b>                        | 12  | 11 | 1  | 0  | 1932-2636   | kasutusluba 2015                           |

|                          |    |    |   |    |           |                  |
|--------------------------|----|----|---|----|-----------|------------------|
| Vana-rannamõisa tee 1d/2 | 19 | 18 | 0 | 1  | 1482-1754 | kasutusluba 2014 |
| Vana-rannamõisa tee 1d/3 | 19 | 3  | 2 | 14 | 1542-1852 | kasutusluba 2009 |

Korterelamute ehitus Tallinnast väljaspool on käesoleva aasta alguses veelgi hoogu juurde saanud. Kui 2014. aastal väljastati Harju maakonnas (v.a Tallinn) 11 ehitus- ja kasutusluba korterelamutele, siis 2015. aastal väljastati maakonnast 31 korterelamu ehitusluba ning 20 kasutusluba. Kõige aktiivsem ehitustegevus käib Rae vallas.

Ridaelamute ehitamiseks väljastati eelmisel 2014. aastal rekordiliselt 53 ehitusluba, olles ligi poole rohkem, kui 2013. aastal. 2015. aastal väljastatud ridaelamute ehituslubade arv vähenes 38 ehitusloale, kuid kasutuslube väljastati varasematest aastatest tunduvalt rohkem – 44 kasutusluba. Tallinna

linna ridaelamute ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise pindala suurenemist, kui 2014. aastal oli vastav suurus 121 m<sup>2</sup>, siis eelmine aasta 140 m<sup>2</sup>.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Arvestades, et ostu-müügitehingute arv on 2015. aastal kasvanud, pakkumiste arv on olnud stabiilne (sh uusarendused) ning tehinguhindade kasv 2014. ja 2015. aastal on olnud mõõdukas, võib öelda, et 2016. aastal on korterite hinnad võrdlemisi stabiilsed ning tõusevad kuni 5% (tuleb arvestada asjaoluga, et Tallinna korterituru statistilist keskmist hinda hoiab aktiivne arendustegevus). Järelturu korterite hinnad püsivad 2016. aastal stabiilsena ning selles sektoris me hindade kasvu ei prognoosi.

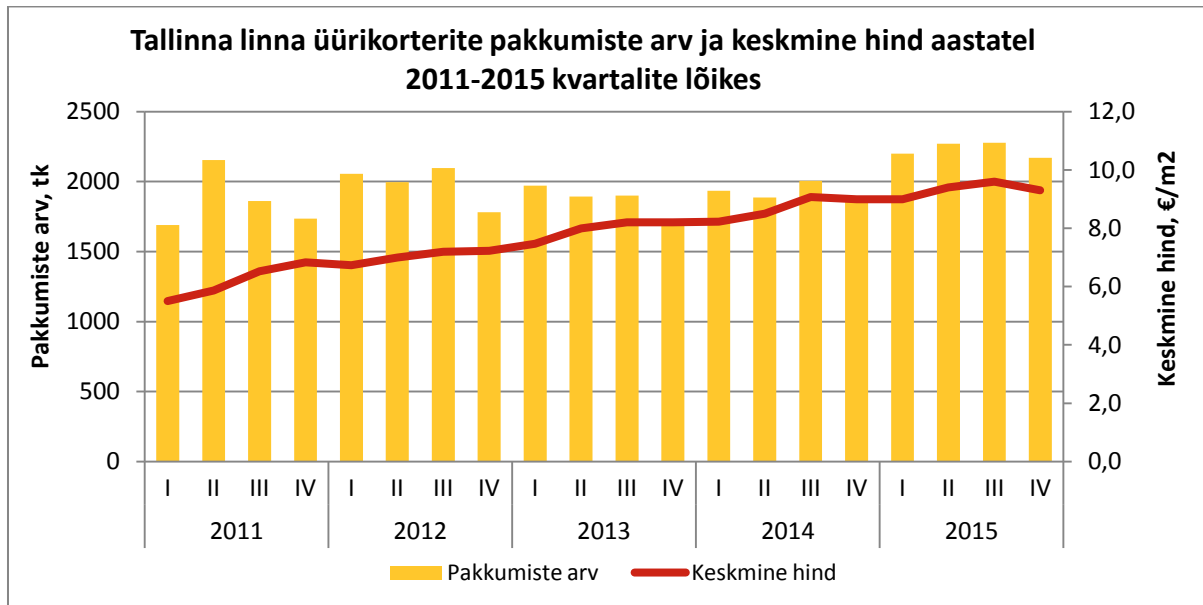
### 2.1.2 Üüriturg

Tallinna üürihindade kasv ja pakkumiste arv peatus 2015. aasta IV kvartalis. Tallinna üüripakkumiste arv on võrreldes eelmise aastaga suurenenud ca 16%. Üüripakkumisi on tulnud juurde kõigis Tallinna linnaosades. Üüripakkumiste arvu kasvu taga on aktiivne müük uusarenduses. Üüripakkumiste kasv on märkimisväärselt suurenenud Haabersti, Lasnamäe ja Põhja-Tallinna linnaosades. Üürihind on 2014. aastaga võrreldes kõige rohkem tõusnud Nõmme ja Kristiine linnaosades. Tallinna keskmine üürihind oli 7% kõrgem, olles 9,3€/m<sup>2</sup>.

Endiselt on nõutavad kesklinna ja selle lähiümbruse 1- ja 2-toalised korterid, mille üürihind jääb vahemikku 450-550 €. Väga oluline on ka üürikorterite puhul parkimiskoht. Vanalinna ja kesklinna suuremaid ja kallimaid üürikortereid on tulnud turule juurde ja nendele üürniku leidmine on läinud keerulisemaks, kuna vanalinna korterite müük on peatunud ja paljud omanikud, kellel pole otsest vajadust korterit müüa, panevad oma korterid üüripakkumisse.

Vanalinna korterite puhul on miinuseks tihti parkimiskoha puudumine või väga keeruline ligipääs parkimiskohale. Sellega seondult on vanalinna korterite üürihinnad langenud võrreldes eelnevate perioodidega.

Viimasel ajal on üüripakkumisse tulnud palju kalleid eramuid Tallinnas ja selle lähikümbruses, mis on paralleelselt ka müügis. Nende eramute müümine on muutunud väga pikaajaliseks protsessiks ja tihti omanikud otsustavad ka müügisolevad eramud üüripakkumisse panna.



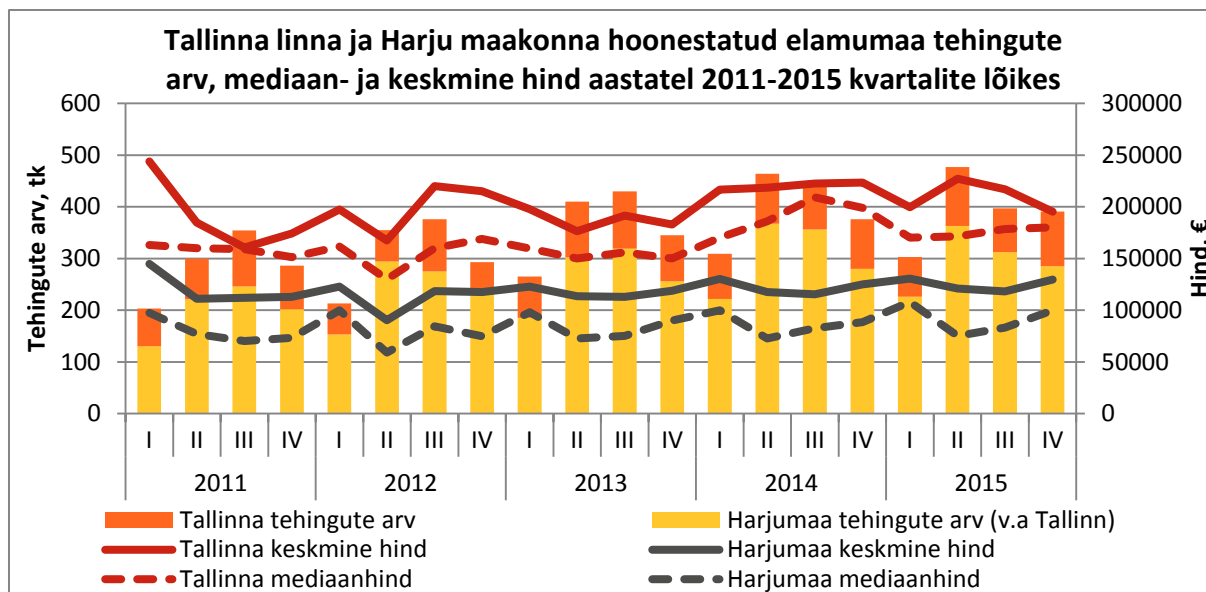
Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Tavakorterite üürihinnad võrreldes eelmise aastaga stabiilsed, luksuskorterite üürihinnad ca 10% langenud. Loomulikult on üüriturul alati olnud nn „vaiksed perioodid” ja „kuumad perioodid”. August ja september on sellised kuumad kuud üüriturul, kus omanikud võivad tihti saada ka 10% loodetust suuremat üüritulu, samas november- jaanuar on jällegi üüriturul vaiksed kuud.

Jätakuvalt on selliseid linnaosasid, kus üürikorterite nõudlus on alati suurem kui pakkumine, näiteks Kakumäel. Ja ka selliseid kortermaju, kus 2-toaliste eest makstakse kuu üüri 1000 € ja 3-toaliste eest 1500 €, näiteks nagu Kentmanni 6 vastvalminud maja.

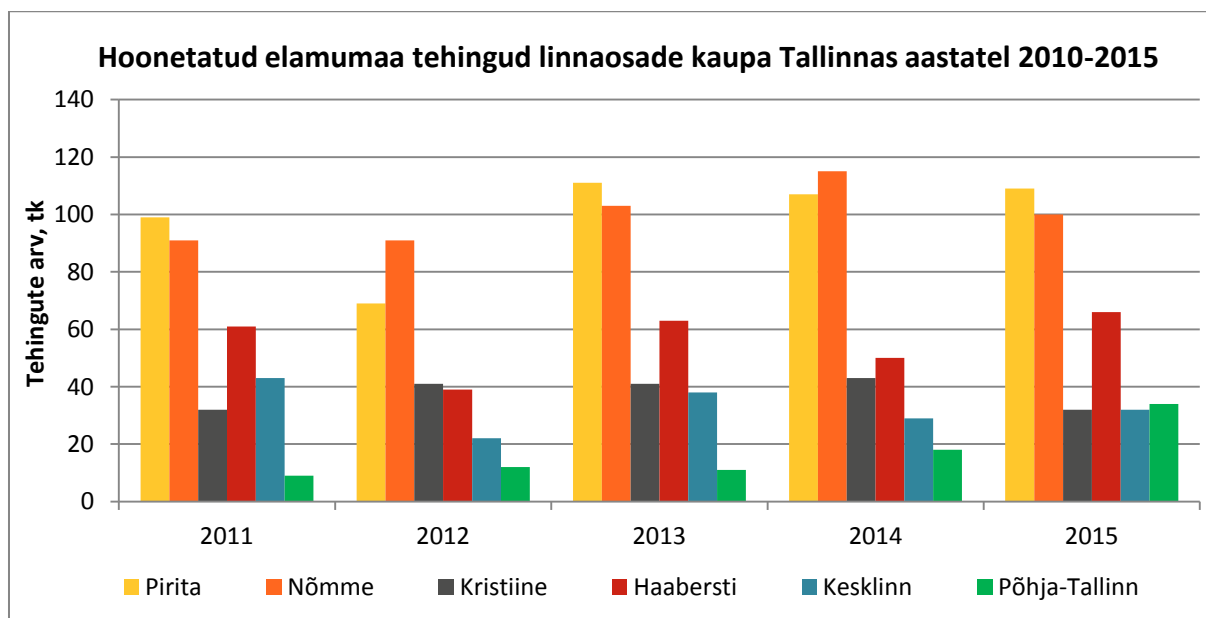
## 2.2 Elamud

2015. aasta jooksul teostati Harjumaal kokku 1572 tehingut hoonestatud elamumaadega, mis on sarnane tulemus 2014. aastaga, mil teostati kokku 1599 tehingut. Võrreldes 2013. aastaga on tehingute arv kasvanud ca 8% ning võrreldes 2012. aastaga ca 21%. Pealinna tehingute arv on viimase kolme aasta jooksul olnud küllaltki stabiilne jäädes vahemikku 373-388 tehingut aastas. Sarnaselt tehingute arvule on ka mediaanhind kvartalite lõikes püsinud küllaltki stabiilsena, kõikides Harjumaal 70 000 - 110 000 vahel ning Tallinnas 170 000 – 210 000 euro vahel. Tehingute arvult on aastate lõikes kõige aktiivsemad perioodid nii Tallinnas kui Harjumaal II ja III kvartal. See on aeg, mil elamute vastu on kõige suurem huvi.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tallinna linnaosades on 2015. aastal toimunud järgnevad muutused: suurim protsentuaalne muutus on toimunud Põhja-Tallinna linnaosas, kus teostatud tehingut arv kasvas 89%, kuid tuleb arvestada, et kuna linnaosa tehingute arv on aastate lõikes olnud stabiilselt madal ning kõikunud varasemalt 9-18 tehingu vahel, siis tegemist ei ole arvuliselt suure kasvuga. Samuti võib välja tuua 34% suuruse tehingute arvu kasvu Haabersti linnaosas ning tehingute arvu languse Kristiine ja Nõmme linnaosas, kus tehingute arv on kahe aasta võrdluses kahanenud vastavalt 26% ja 13%. Muude linnaosade lõikes on tehingute arvud olnud võrdlemisi stabiilsed.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

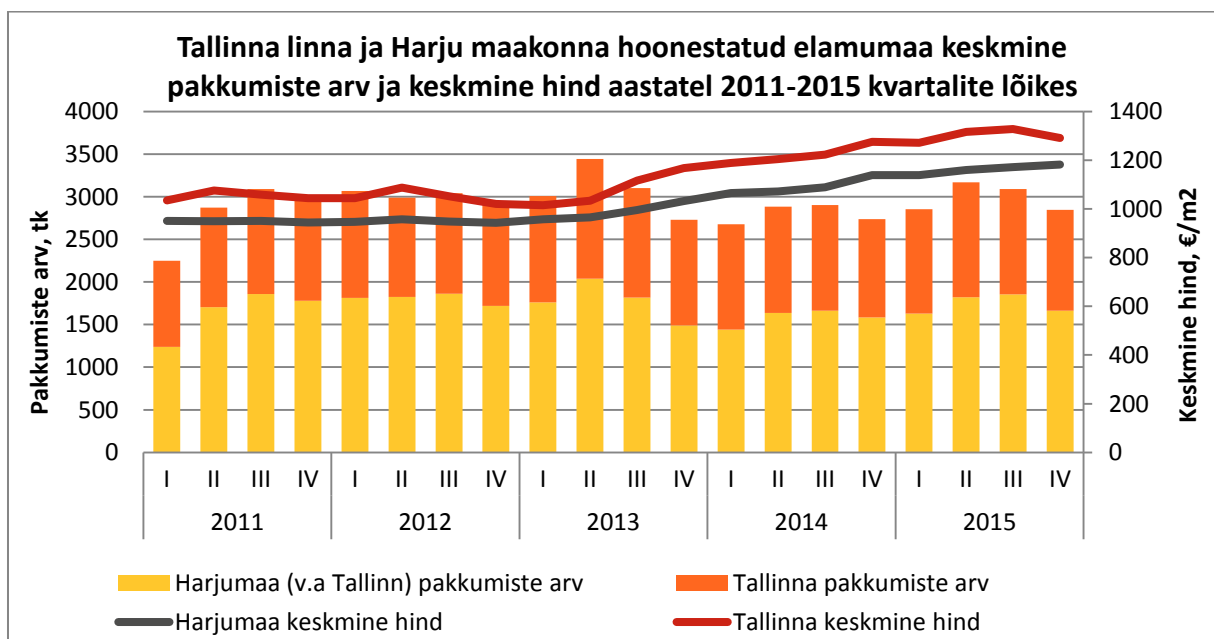
Nõmme kui eelistatud elamupiirkonna tehingute arv on aasta-aastalt küll kasvanud, kuid keskmine hinnatase on aastate lõikes olnud kõikuv. 2013. aasta keskmine 164 000 € on oluliselt madalam kui 2012. aasta keskmine hind 216 000 €, kuid mis oli põhjustatud ühest tehingust maksumusega üle 2 mln €. 2015. aasta keskmine hoonestatud elamumaa hind oli



192 331 €, mis on sarnane näitaja 2014. aastaga (189 931 €), kuid kõrgem kui 2013. aastal. Uusi, kallimas hinnaklassis elamuid müüakse aastas 5-10 korral, üksikud tipphinnaga tehingud 900 000 – 1 200 000 eurot toimuvad väga harva, ca 2-4 korda aastas.

Linnaosade lõikes on tehingute hinnad 2015. aasta jooksul valdavalt langenud: Kesklinnas (mediaan -32%, keskmine -29%), Põhja-Tallinnas (mediaan -81%, keskmine -61%), Kristiines (mediaan -16%, keskmine -13%), Haaberstis (mediaan -7%, keskmine +4%), Nõmmel (mediaan +12%, keskmine -1%) ja Pirital (mediaan +5%, keskmine 0%). Hinnalanguse taga on tõenäoliselt asjaolu, et arendusprojektide või korterelamute müügid toimusid valdavalt 2014. aasta jooksul ning 2015. aasta jooksul on kallimaid tehinguid teostatud üksikuid. Lisaks vormistati 2015. aasta jooksul Põhja-Tallinna linnaosas Kopli Liinide komplekstehing, mis tõstis tehingut arvu aga langetas keskmist hinda.

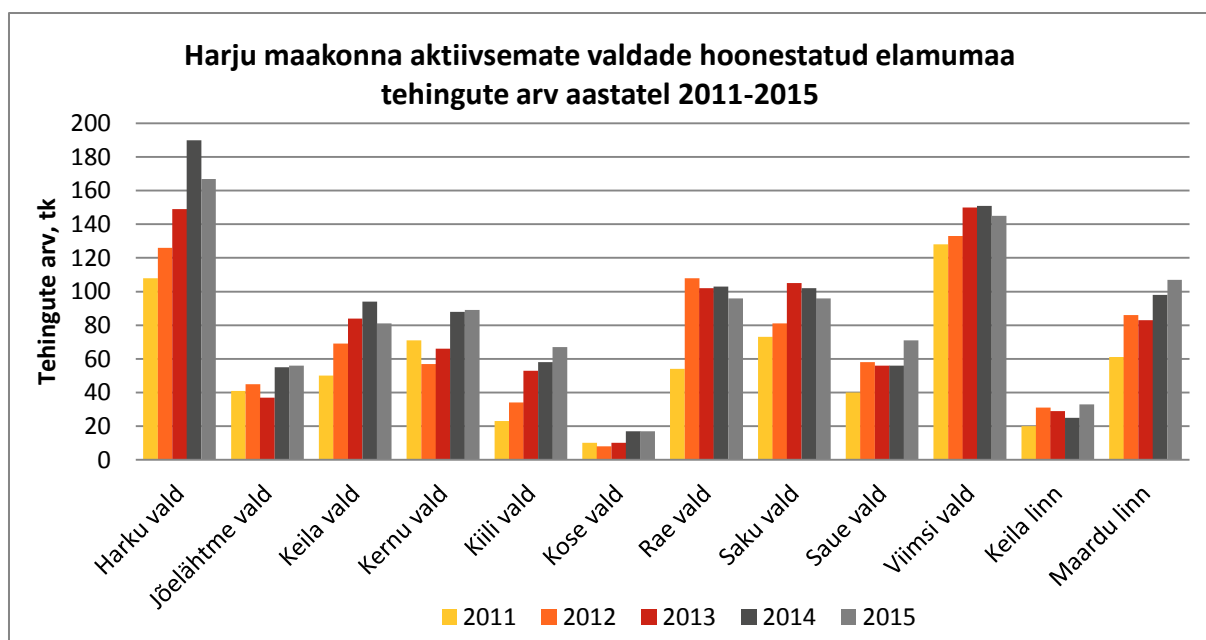
Nõudlus elamute järele on pigem keskmine, uute ja kaasaegsete elamute järele on ostuhuvi olemas, pigem napib pakkumisi. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev klient, kes tahab saada parimat lahendust. Turul ongi rohkem eelistatud väljakujunenud taristuga piirkonnad ja kaasaegsetele elamistingimustele vastavad majad. Kui võtta aluseks kuulutuste portaali kv.ee pakkumiste arv, siis võrreldes 2013. aasta keskmise kuulutuste arvuga (3170 pakkumist) oli 2014. aastal keskmiselt pakkumises 270 objekti vähem (ca 2800 pakkumist). 2015. aasta jooksul on pakkumiste arv mõnevõrra kasvanud ning keskmiselt pakkumises olnud ca 3000 objekti. Tallinnas on pakkumiste arv ja keskmine hind aastate lõikes püsinud võrdlemisi stabiilsena.



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

Kõige rohkem on pakkumisi Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaa tehinguid. Olemasolevate müügiimahtude realiseerimine linnaosade lõikes jääb valdavalt kahe aasta piiridesse. Tehingute üldine hinnatase on maakondades kõikuv, kuid laias laastus on viimase viie aasta hinnastatistika põhjal võimalik täheldada tehingute arvu kasvu.





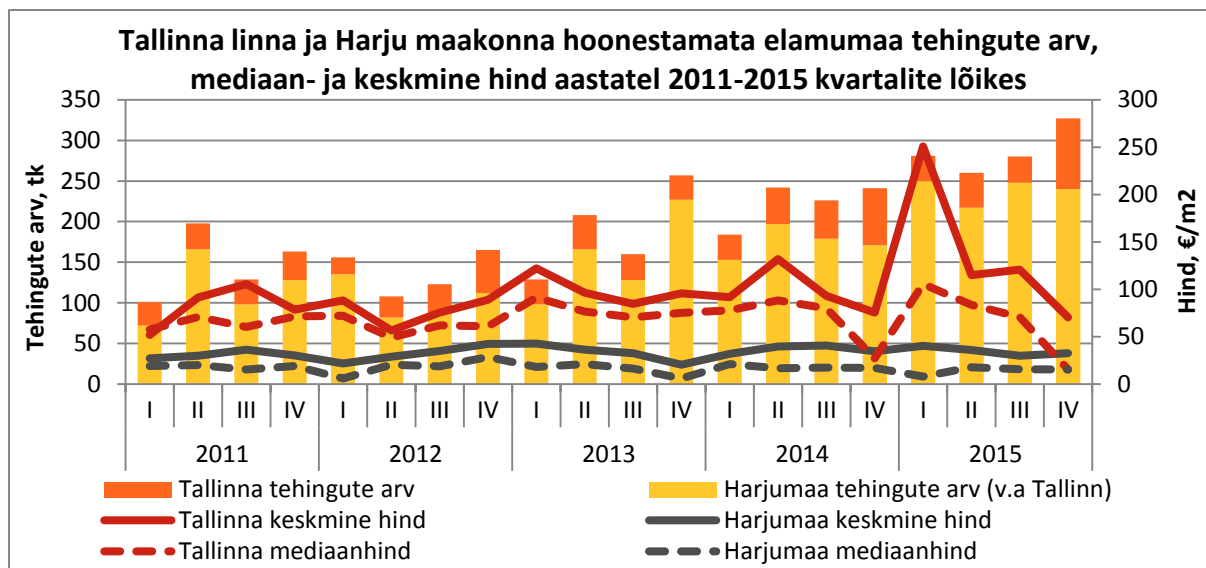
Allikas: Maa-ameti tehingud, Domus Kinnisvara

Harju maakonnas teostati 2015. aastal Maa-ameti tehingute statistika andmetel peaaegu sama palju tehinguid kui eelneval aastal (2015. aastal 1572 tehingut, 2014. aastal 1599 tehingut). Aktiivsusega paistsid silma Keila linn (+32 % rohkem tehinguid), Saue vald (+29% rohkem tehinguid), Jõelähtme vald (+49%), Kernu vald (+33%), Harku vald (+28%), Kiili vald (+16%) ja Maardu linn (+9%). Varasemaga võrreldes tehti vähem tehinguid Keila vallas tervikuna, Harku, Rae ja Saku vallas. Muude valdade kõikumised kahe viimase aasta lõikes olid alla 5%.

**Prognoos:** Korterite hinnad on tõusnud eelnevatel aastatel 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 hinnad püsivad 2016. aasta esimesel poolaastal stabiilsena.

## 2.3 Krundid

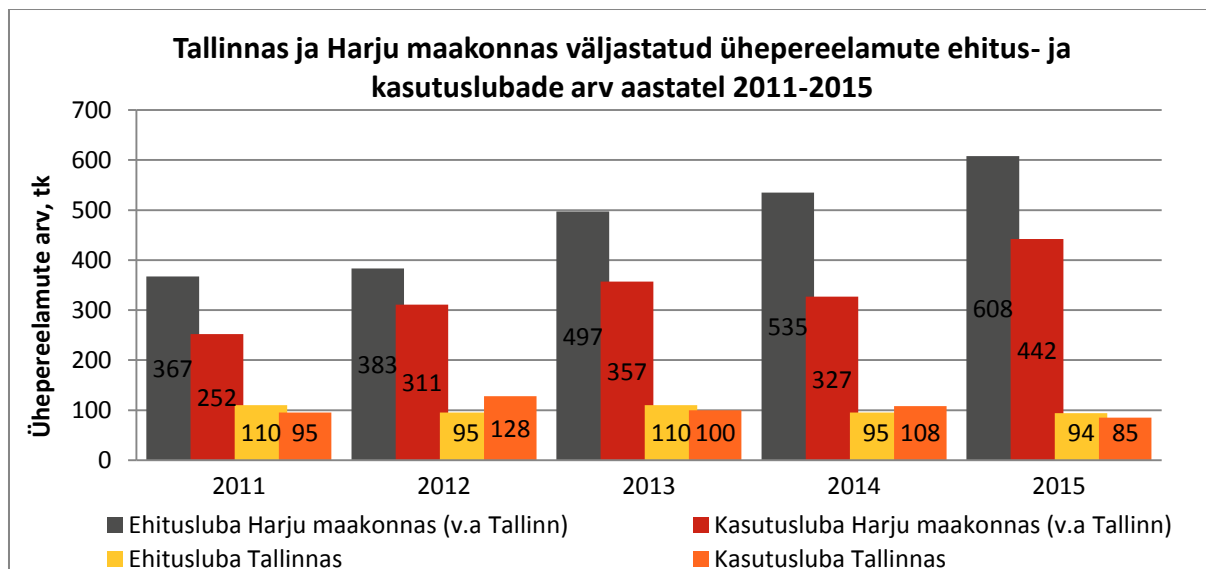
Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati Harju maakonnas hoonestamata elamumaadega 2015. aasta jooksul kokku 1146 tehingut, mis on ca 22% rohkem kui eelneval ning ca 34% rohkem kui 2013. aastal. 2013. aastal teostati omakorda 36% rohkem tehinguid kui aasta varem. Seejuures on märkimisväärne, et tegemist on varasemate langusaastate järel taas mahukasvu aastatega. 2013. aasta jooksul teostati keskmiselt 188 tehingut kvartalis, 2014. aasta jooksul ca 223 tehingut kvartalis ning 2015. aastal ca 286 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 hinnad mõnevõrra taastusid ja olid kõrgemad kui 2012. aastal. Kui 2014. aastal jäi keskmine hind tasemele 37 €/m<sup>2</sup> ning mediaanhind 18 €/m<sup>2</sup>, siis 2015 aasta vastavad näitajad on 35 €/m<sup>2</sup> ja 15 €/m<sup>2</sup>, mis tähendab, et valdav osa tehingutest on tehtud pigem madalama hinnaga, kuid samas on teostatud üksikuid väga kõrge hinnaga tehinguid.



Allikas: Maa-ameti tehingud, Domus Kinnisvara

Detailsemalt tehinguandmeid vaadates ilmnes, et 2015. aasta jooksul on teostatud mitmeid komplekstehinguid, mille keskmised hinnad on olnud ca 3-5 €/m<sup>2</sup>, mistõttu on mediaanhind oluliselt madalam kui eelnevatel perioodidel. 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.

Ostjad tunnevad eelnevate aastate jõulise korterite hindade kasvu foonil üha enam huvi hoonestamata elumumaa vastu, et elamu ehitada. Harjumaa lõikes väljastati 2013. aastal ühepereelamute ehituseks ca 27% rohkem ehituslubasid kui 2012. aasta jooksul ning 2014. aastal omakorda ca 5% rohkem ehituslubasid kui 2013. aastal. 2014. aastal väljastati kokku 630 ehitus- ja 435 kasutusluba ühepereelamute ehitamiseks. 2015. aastal on väljastatud kokku 702 ehitus- ja 527 kasutusluba. Ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise suuruse kahanemist. Ühepereelamu eluruumi keskmine suurus oli Harju maakonnas tänavu 166 m<sup>2</sup>, mullu aga 189 m<sup>2</sup>.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

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 2013. 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 mediaanhind ja keskmine hind tasemele vastavalt 82 €/m<sup>2</sup> ja 109 €/m<sup>2</sup>. 2015. aasta mediaanhind ja keskmine hind on vastavalt 68,63 €/m<sup>2</sup> ja 117,17 €/m<sup>2</sup>, kuid tuleb silmas pidada, et Kopli Liinide komplekstehingul on olnud väga suur mõju ka nende numbrite kujunemisele ning 27. oktoobri seisuga (kui polnud Kopli Liinide tehingute müüki vormistatud) olid vastavad näitajad 84 €/m<sup>2</sup> ja 154 €/m<sup>2</sup>.

**Prognoos:** Korteriite hinnad on tõusnud eelnevatel aastatel väga jõuliselt ning paljud inimesed kaaluvad üha enam elamute ehitamist korteri ostule, mis suurendab nõudlust hoonestamata elumumaade sektoris. Sama kinnitab ka tehingute mahu ja väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvu kasv viimastel perioodidel. Prognoosime, et hoonestamata maade tehingute arv ja hind püsib 2016 I poolaasta jooksul stabiilsena.

## 2.4 Ärikinnisvara

### 2.4.1 Büroopinnad

Üldjoontes võib öelda, et Tallinna büroopindade turul on nõudlus ja pakkumine tasakaalus. Mõni aasta tagasi, pärast majanduskriisi, oli nõudlus büroopindade vastu üsna suur, mis tõi kaasa ka üürihindade tõusu. Nõudluse rahuldamiseks algatati mitmeid kontorihoonete projekte, mille tulemusel paranes oluliselt pakkumiste pool. Uute projektide algatamisele aitas kindlasti kaasa riigiasutuste pindade vajadus.

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 2015 IV kvartali seisuga tasakaalus. Arvestades töös olevaid büroohoonete arendusi (2014-2016 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. Lisaks on ettevalmistusstaadiumis üle 100 000 m<sup>2</sup> büroopinda, mida on üle viie korra rohkem kui 2014. aastal kasutusele võeti.

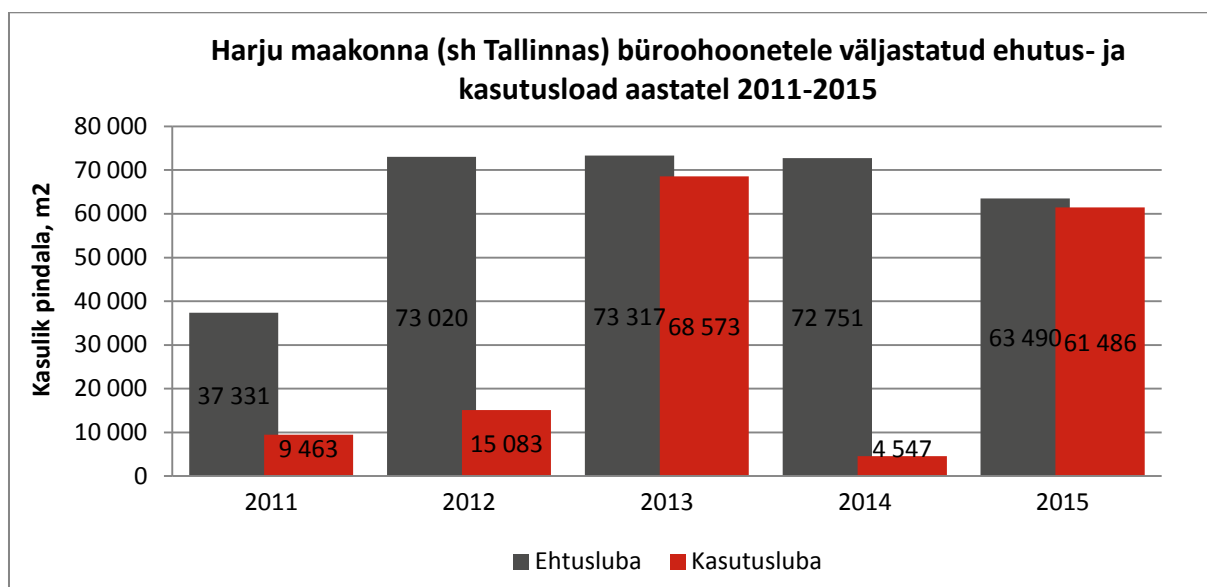
**Tabel 2.** Valik 2014-2016 planeeritavatest/alustatud/valmivatest/valminud büroohoonetest

| Aadress                                       | Hoone suletud netopind, m <sup>2</sup>                                            |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Lõõtsa tn X, Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa | Ca 10 000 (valmis 2015 alguses)                                                   |
| Sõpruse pst 157, Kristiine linnaosa           | väljaüüritav pind 2400, valmis 2014.a kevad.                                      |
| Pärnu mnt 139c, Kesklinna linnaosa            | Ca 7500 (valmis 2014.a lõpp, üürnik AS Eesti Energia, leping sõlmitud 10 aastaks) |
| Mehhaanika tn 21, Kristiine linnaosa          | 2409,7 (valmis 2014 I kvartal)                                                    |
| Hallivanamehe 4, Kesklinna linnaosa           | 7671,6 (valmis 2015 suvi), ankurrentnik AS Eesti                                  |

|                                                       |                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Loto (tehingut vahendas AS Arco Vara)                                                                                     |
| Kentmanni tn 6 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa | Ca 15 250 (14-korruseline maa-aluste korrustega hoone, 2 korrust äripindasid ja 12 korrust kortereid). Valmis 2014.a lõpp |
| Narva mnt 63, Kesklinna linnaosa                      | Ca 12 000 (ehitust alustatud 2013.a lõpp ja valmis 2015.a algus)                                                          |
| Baltika kvartel, Kesklinna linnaosa                   | Ca 9000 (ehitusleping sõlmitud ja hoone valmimise aeg 2015.a sügis, arendaja AS KAWÉ Group, ehitaja AS Nordecon).         |
| Tartu mnt 25, Kesklinna linnaosa                      | Ca 6300 (sh äripinnad ca 5200 ja ülejäänud korterid), planeeritav valmimise aeg 2016.a suvi, arendaja AS Novira           |
| Tartu mnt 83, Kesklinna linnaosa                      | Ca 6000, ehitust alustatud 2014.a teisel poolel, valmis 2015.a lõpp, arendaja AS Novira                                   |
| Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Ernst Öpiku Maja)   | 14 755 m <sup>2</sup> , ehitust alustati 2015 juunis, valmis 2016 sügis                                                   |
| Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Bernhard Schmidt)   | 11 000 m <sup>2</sup> , valmis 2015 november                                                                              |
| Peterburi tee 2b, Lasnamäe linnaosa                   | 8500 m <sup>2</sup> , ehitust alustati 2015 sügisel, valmib 2016 sügis (olemasoleva hoone juurdeehitus)                   |
| Mustamäe tee 3, 3a                                    | 10 000 m <sup>2</sup> , ehitust alustati 2015 sügisel, valmib 2016 lõpus, ankurrentnik AS Eesti Telekom                   |

Allikas: Domus Kinnisvara; [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)

Alltoodud Ehtisregistri 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. Rendihindade tõus on alates 2010. aasta II poolaastast olnud A

klassi pindadel keskmiselt 3% 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 büroohooneid 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. Enamõutud on 40 – 100 m<sup>2</sup> büroopinnad.

Viimastel aastatel valminud kesklinna büroohoonetes Laeva 2, Kentmanni 4 on üüri hinnatase 14-16 €/m<sup>2</sup>. Olemasolevates kesklinna A-klassi büroomajades on hinnaklass alates 12 €/m<sup>2</sup>. Natuke vanemas hoones saab bürood üürida ka 6 €/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€/m<sup>2</sup>, näiteks Laki 14a.

**Tabel 3.** Tallinna büroopindade netoüürihinnad ja vakantsus. Allikas Domus Kinnisvara

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

Büroopindade sektori stabiliseerumine (rendihindade tõus ja vakantsuste vähenemine) on oluliselt aktiveerinud rahavoogudega büroo- ja administratiivhoonete müügiturgu. Hooneid

<sup>1</sup> Büroohooneid (A klassi büroohooneid väljaspool keskset äripiirkonda, kesklinna kehvema kvaliteediga pinnad)

on müüdnud nii enampakkumisel, kui läbirääkimiste käigus vabal turul. Kui 2009.a osteti sarnaseid hooneid tootlusega 10-11%, siis 2010-2015 IV kvartal on objekte ostetud juba tootlusega 6-9%, mis näitab majanduse stabiliseerumist. Rahavooga büroohoonete ostjateks on valdavalt kohalikud ja välismaised kinnisvarafondid. Kõige aktiivsem on hetkel turul kohalikul kapitalil baseeruv kinnisvarafond Eften Capital. Varade müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 700 – 1500 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta.

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetal puudub huvi omada büroopinda. Üksikud tehingud on jäänud 2014 II kvartal kuni 2015 IV kvartal valdavalt vahemikku 1000 – 2000 €/m<sup>2</sup>.

Büroopindade/hoonete keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas 2015 IV 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

**Prognoos:** Domus Kinnisvara on seisukohal, et sarnaste varade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneva poole aasta jooksul üldjoontes eespool välja toodud hinnaklassis. Arvestades töös olevaid büroohoonete arendusi (2013-2016 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.

Domus Kinnisvara hinnangul on büroohoonete/pindade investeringute turu (rahavooga varad) mahud 2016. aastal tõenäoliselt sarnases suurusjärgus 2015. aastaga (eelkõige loodud on mitmeid kinnisvarainvesteeringutega tegelevaid fonde ja hoiuste intressid on väga madalal tasemel. Lisaks on raha- ja aktsiaturud keerulises olukorras, mille tõttu otsitakse alternatiivseid ja stabiilsemaid investeerimisvõimalusi). 2015. aastal investeeriti Eestis ärikinnisvarasse suurusjärgus ca 500 mln eurot, mis ületas isegi 2007. aasta taseme.

## 2.4.2 Kaubandus- ja teeninduspinnad

Üldiseks iseloomustavaks näitajaks on see, et turul laienevad juba varasemalt sisseelanud ja arvestatavat turupositsiooni hoidvad kaubanduskeskused. Rohkem pööratakse tähelepanu keskuse muutmisel ostu- ja vabaajaveetmise paigaks. Võrreldes 2014. aastaga oli Harjumaal ja Tallinnas väljastatud ehitus- ning kasutuslubade maht oluliselt väiksem - nende pindade väike juurdekasv näitab, et turul väga palju ruumi justkui enam ei oleks. Näiteks 2015. aastal Tallinna arvestuses anti uusehitiste püstitamiseks ja laienemiseks ehituslubasid välja kogumahu 79 562 m<sup>2</sup> suletud netopindala kohta, kuid 2014. aastal oli sama näitaja ca kaks korda suurem, 162 473 m<sup>2</sup>.



Kaubanduskeskustes on vabade pindade osakaal nullilähedane ja püsiva nõudluse tõttu on järjekorrad üsna pikad. Samas on kaubanduskeskused huvitatud ikkagi turul pikemat aega tegutsenud ja finantsiliselt stabiilsetest üürikest, mistõttu ei ole enamuses järjekorras olevad isikud kaubanduskeskuste pindadesse sobilikud. Uut pinda saab broneerida arendatavatesse kaubanduskeskustesse, sest vaatamata suhteliselt küllastunud turule planeeritakse neid endiselt juurde. Uued, nn III generatsiooni keskused, püüavad eristuda rentnike kooslusega (eelistatakse rahva seas populaarsed *brandid*) ja üldise keskuse kontseptsiooniga, mis keskendub põhimõttele, et ostjad veedaksid keskuses kauem aega (toitlustus, lastealad, puhkealad, helitaust, kino, treeningsaalid jms). Seetõttu on kaubanduskeskustes üha rohkem meelelahutust, mitte ainult kaubanduspinda. Viimane võib seletada ka asjaolu, miks rohkem kaubanduspinda inimese kohta Euroopas on peale Eesti ainult Norras ja Luksemburgis.

Näiteks 2015. aasta I kvartalis alustati ehitustöid Tallinna esimese Maxima XXX hüpermarketi ehitamisega. Kõrvuti 6000-ruutmeetrise hüpermarketiga rajatakse Lasnamäe ühte vanimasse kaubanduspiirkonda ka ligi 900-ruutmeetrisel mahus muid kaubandus- ja teeninduspindasid. Ehituskulu 8,2 miljonit eurot ilma käibemaksuta.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS planeeritud Viimsi vallas Haabneeme alevikus ca 14 000 m<sup>2</sup> suuruse Selveri kaubanduskeskuse avamine oli 2015. III kvartalis. Kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloaga kinnistu osteti selle jaoks 2013. aastal. Läheduses pakub konkurentsi ka Viimsi Marketi hoone asemele kerkiv uus kaubanduskeskus, mis on varasemast hoonest mitu korda suurem. Valmiva kaubanduskeskuse suurimateks rentnikeks saavad Rimi ning ehitus- ja sisustuskauplus Decora. Kaubanduskeskuses saavad äripinnad peale nende kahe ka BENU apteek, lillepood, Peetri Pizza ja aasiapäraseid toite pakkuv Bollywood. Keskus oli kavas avada 2015. aasta juulis-augustis. Ärihoone ehitajaks oli Astlanda. Keskuse esimesele korrusele on kaubanduspinnad ning kiirtoitlustuskohad ning teisele korrusele restoranid, spordiklubi, Kuulsaal ja lastemänguala - nende osakaal läheneb keskuses juba 50%-le.

Selver AS ja Arsenal Center OÜ sõlmisid 2014. a. augustis üürilepingu, mille kohaselt avatakse Kalamajas asumis Tööstuse tänavale rajatavas Arsenali keskuses Selveri kauplus. Tegu on 2200-ruutmeetrise supermarketiga, mille avamisaeg sõltub keskuse valmimisest ning jääb eeldatavasti 2016. aasta algusesse. Arsenali keskuse arenduse esimeses etapis valmib ligemale 15 000 ruutmeetrit büroo- ja kaubanduspindu, kus asuvad praeguste plaanide kohaselt tegutsema 35 poodi ja teenusepakkujat ning viis kohvikut ja restorani. Kaubanduskeskuse ehitab Nordecon AS. Veel on AS Selver ja Vaksali Turg OÜ sõlminud üürilepingu, mille kohaselt tuleb Balti jaama kõrvale ehitatavasse moodsasse turuhoonesse Selveri supermarket (planeeritud valmima 2017. a. kevadel). Kalamajas laieneb ka Soo tn Rimi, mille ehitustööd peaksid valmima 2016 kevadeks.

Laiemisplaanid on ka Kesklinna Norde Centrumil. Keskus on planeeritud muuta kaks korda suuremaks, pakkudes 23 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda rohkem kui 50-le poele. Norde Centrumi laiendamise ehitamine toimub ühes etapis ja algab 2016. aasta esimeses pooles plaaniga avada uus keskus 2017. aasta kevadel.

Rimi on sõlminud Tallinnas Merivälja tee 24 (endine Pirita linnaosa valituse) hoones üürilepingu ja kolimine peale hoone rekonstrueerimist 2016. a. kevadel. Pinda ca 2100 m<sup>2</sup>.

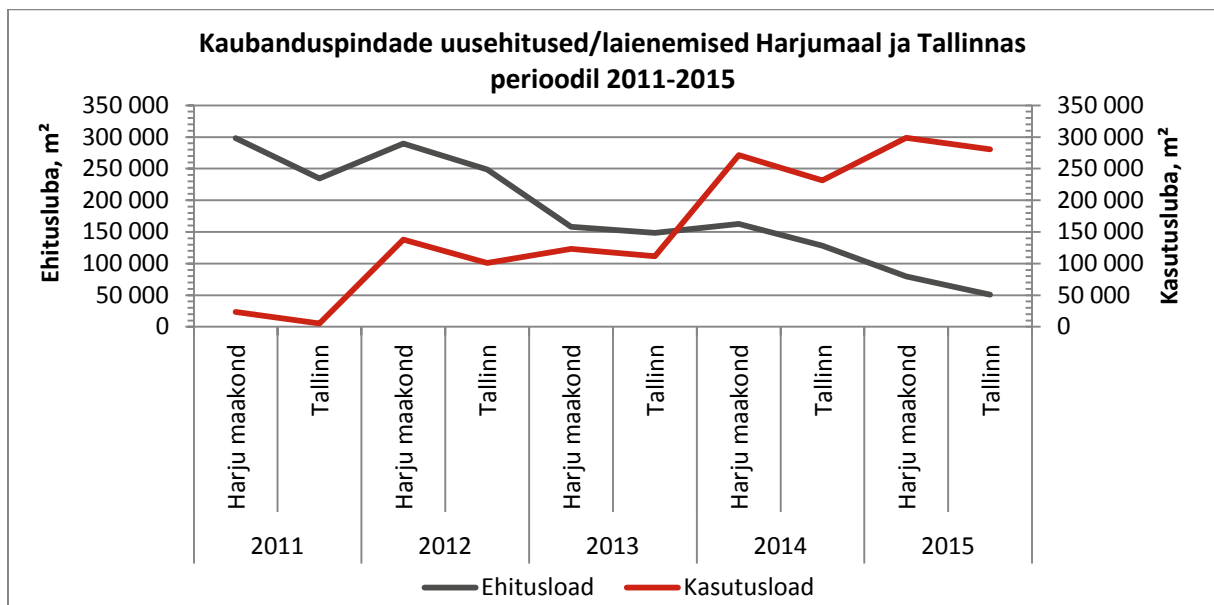
2015. a. I kvartalis sõlmiti leping, mille tulemusena valmib 2015. a. oktoobriks Rae valda Peetrisse elamusspordikeskus. 3660 m<sup>2</sup> suuruse keskuse sisehallis hakkavad paiknema BMX-krossi treeningrada, skate-park jms. Keskuse maksumus 2,1 miljonit eurot.

2015. aastal tehtud suuremad tehingud:

- Tallinn, Kristiine LO, Mustamäe tee 45 kauplusehoone „Marja keskus“ (1996. a., üldpind 1 991,5 m<sup>2</sup>). Hind 2 340 000 € (koos KM-ga). Aastase olemasoleva tegevuse puhastulu ja tegevuskulude baasil kujuneb antud vara kapitalisatsioonimääraks 8%.
- Colonna investorid ostsid 18 kaubanduskinnistut, milles asuvad Rimi ja Säästumarketi kauplused rendipinnaga 16 818 m<sup>2</sup>.
- Säästumarketi portfelli 17 mln euroga Colonna Kinnisvarale (müüja Rimi Baltic AB). Kokku 18 kinnistut (5 kinnistut Tallinna ja 13 mujal Eestis). Rimi jäi pikaajaliseks rentnikuks.
- Tallinna, Haabersti LO, Õismäe tee „Nurmenuku Keskus“. Hind ca 6,5 mln € (ilma KM-ta). Ostja vene päritolu.

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>.

Kaubandussektoris on enamjaolt nõudlus ületanud pakkumist, nii on suuremad kaubanduskeskused töötanud juba pikemat aega sisuliselt 100%-se täituvuse juures. 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 mõned aastat tagasi ja ankurrentnike puhul on omanikud paindlikud nii hinna kui ka muude tingimuste osas.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara



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 tihti, 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. a 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.

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 Mare 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 2-3%).

Kaubanduspindade keskmised netoüürimäärad Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses seisuga 2015 III 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 2015 III kvartal:

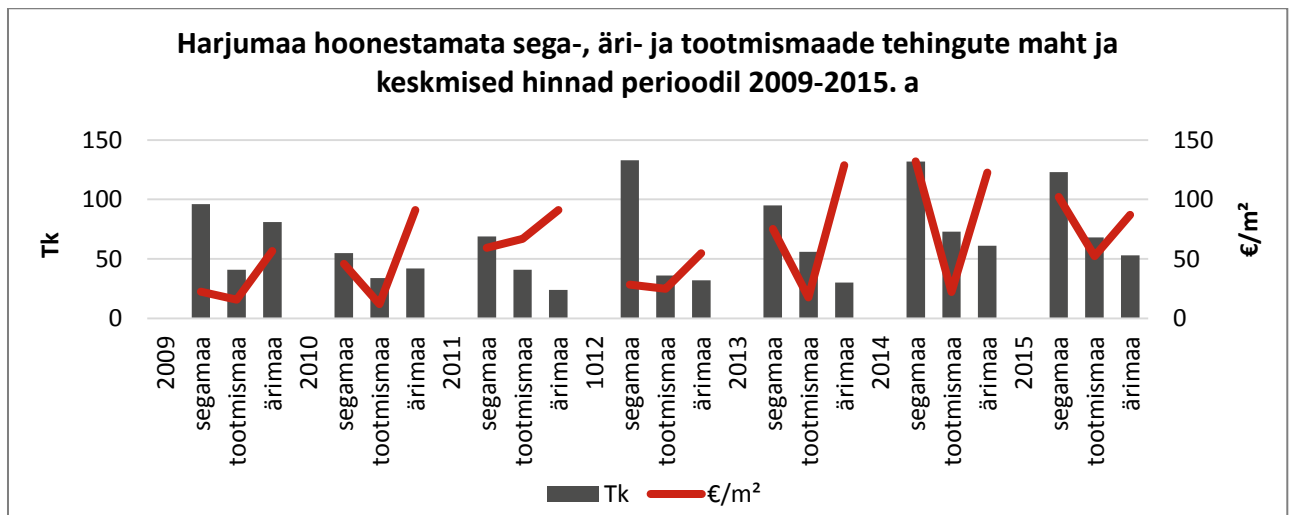
| A klass (heas asukohas paiknevad kaubanduskeskused) | B ja C klass |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| 0-2%                                                | 10-30%       |

Allikas: Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv. 2016. I poolaastal 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. Heas asukohas paiknevatele kaubanduskeskustele prognoosime 2016. a. ca 2% suuremat käivet võrreldes 2015. a. sama perioodiga. Järgnevateks aastateks on planeeritud Tallinnasse ja Tallinna lähiümbrusesse mõned väga suured projektid ja nende realiseerumine selgub tõenäoliselt lähima aasta jooksul.

### 2.4.3 Hoonestamata äri- ja tootmismaad

Sarnaselt lao- ja tootmispindade turu stabiliseerumisega on stabiliseerunud ka hoonestamata äri- ja tootmismaa kruntide turg, kuid võrreldes 2006 ja 2007. aastaga on tehingute arv siiski kordades väiksem ja olemasolev pakkumine ületab endiselt nõudlust. Näiteks mitmetes nn buumiajal alustatud tehnokülades on teede ja tehnovõrkude arendamine peatatud. Tehnovõrkudega varustatud tootmismaa hinnad Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses langesid 2008. aasta algusest kuni 2009. aasta lõpuni rohkem kui 60%, suurtel kommunikatsioonideta maatükkidel likviidsus tänases situatsioonis on madal või puudub üldse.



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

2010. aastast on mõnevõrra tõusnud äri- ja tootmismaade ning segamaade hinnad ja tehingute arv. Tallinnas-Harjumaal teostati äri- ja tootmismaaga 2010. aastal 76 tehingut ja segamaaga 55 tehingut. 2015. aastal teostati äri- ja tootmismaaga 121 tehingut ja segamaaga 123 tehingut. 2010. aastal oli tootmismaa keskmine hind 10,3 €/m<sup>2</sup>, ärimaal 91 €/m<sup>2</sup> ja segamaal 45,84 €/m<sup>2</sup>; 2015. aastal oli tootmismaa keskmine hind 52,26 €/m<sup>2</sup>, ärimaal 87,15 €/m<sup>2</sup> ja segamaal 102,23 €/m<sup>2</sup>.

Suured hinnakõikumised on eelkõige sellepärast, et tehingute arv on väga väike ja iga tehing mõjutab statistikat oluliselt.

#### 2015. aastal teostatud suuremad äri- ja tootmismaa tehingud:

- 2015.a märtsis müüdi Nehatu tehnopargis aadressil Niidu tee 6 ja 8 tehnovõrkudega 21 942 m<sup>2</sup> tootmis- ja ärimaa krunt hinnaga 921 564 € + km (42 €/m<sup>2</sup> + km, hind sisaldas liitumistasusid).
- 2015.a aprillis müüdi Haabersti linnaosas aadressil Järveotsa tee 50c tehnovõrkudega 6092 m<sup>2</sup> tootmis- ja ärimaa krunt hinnaga 465 000 € + km (76,3 €/m<sup>2</sup> + km, hind sisaldas liitumistasusid).
- 2015.a detsembris müüdi Rae vallas Peetri alevikus aadressil Raudkivi tee 1 tehnovõrkudeta 14697 m<sup>2</sup> ärimaa krunt hinnaga 1 200 000 € + km (81,65 €/m<sup>2</sup> + km, tehnovõrgud olid krundi piiril, liitumised tasumata, ostja oli Tallinna Kaubamaja, sobilik kaubandushoone püstitamiseks).

Nõudlus Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses asuvate äri- ja tootmismaade vastu on keskmine. Enam nõutud on väljakujunenud äri- ja tootmispiirkondades hea ligipääsu ja nähtavusega ehitusõigusega tehnovõrkudega kinnistud suurusega 3000 – 20 000 m<sup>2</sup>. Tootmismaa juhtotstarbega kruntide ostjateks on valdavalt ettevõtted, kes plaanivad püstitada hooneid omakasutusse. Heas asukohas paiknevat ärimaad, kuhu võimalik püstitada büroohooneid/kaubandushooneid ostetakse eelkõige arenduseesmärgil. Spekulatiivsetel eesmärkidel hetkel tehinguid ei teostata.

Nõudlus väljaspool Tallinna hajaasustuspriirkondade, külade ja väiksemate asulate äri- ja tootmismaade vastu on madal. Seda näitab ka tehingute statistika, kust ilmneb, et suur osa tehingutest tehakse pealinna siseselt. Pealinnast eemal ei ole äritegevust toetavaid asjaolusid - vähestel on vaja büroopindasid või teenuseid väljaspool Tallinna ja tootmiseks puudub vajalik tööjõud.

Paljud uuendatud üldplaneeringud näevad suuremate asulate keskustesse ette äriotstarbelisi (teenindus- ja büroopinnad) krunte, millede vastu tänases majandus – ja kinnisvaraturu olukorras nõudlus puudub. Seega tuleb planeeringute realiseerimiseks oodata majanduskeskkonna ja sellega koos ka turutingimuste paranemist. Kinnistute hinda ja nõudlust mõjutab eelkõige piirkonna majanduskliima, ettevõtete majanduslik olukord, kvalifitseeritud tööjõu piisav olemasolu, krediidi kättesaadavus ja krediitingimused.

Hoonestamata äri- ja tootmismaade sektor rahuldab üldiselt turusegmendi nõudeid, sest turusegmendis on piisaval hulgal pakkumisi erineva vajadusega klientidele. Vähene pakkumine on eelkõige südalinnas ja väga heas asukohas paiknevatele ärimaa kruntidele, kuhu võimalik püstitada büroohooneid/kaubandushooneid.

Müügiperioodid on Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaadel keskmiselt 6-12 kuud. Harjumaa kaugemates osades jäävad müügiperioodid valdavalt vahemikku 1-2 aastat.

Hetkel pakkumine ületab nõudlust v.a väga heas asukohas paiknevad äri- ja tootmismaad. Kinnisvaraportalides on hetkel Tallinnas-Harjumaal pakkumises ca 300 hoonestamata ärimaad ja ca 200 hoonestamata tootmismaad. Tootmismaa pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 10 – 100 €/m<sup>2</sup> krundi pinna kohta ja hoonestamata ärimaade pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 30 – 200 €/m<sup>2</sup>.

Suurematest tehnoparkidest on hetkel pakkumises järgmised projektid:

- Nehatu tehnopark (paikneb Peterburi tee ääres Loo alevikus ja Nehatu külas). Projekti arendatakse 2 etapis. Hetkel müügis 1 etapp ja pakkumishinnad 49,5 €/m<sup>2</sup> + km. I etapist on ca 90% müüdud (15 krundist on 2 müümata).
- Mõigu tehnopark (paikneb Tartu mnt ääres Mõigu alevikus). Kokku on tehnopargis 59 krunti, millest 6 müümata ja 2 broneeritud, ülejäänud krundid on müüdud. Hinnad on kokkuleppelised kuid valdavalt on krunte müüdud 35-70 €/m<sup>2</sup> + km + liitumistasud + km.
- Paldiski tehnopark (paikneb Paldiski linnas sadamate lähistel). Kokku on tehnopargis 24 krunti suurusega 2233-17831 m<sup>2</sup>, millest 2 on müüdud. Pakkumishinnad on alates 30 €/m<sup>2</sup> + km. Lisanduvad osaliselt liitumistasud.

- Tallinna tehnotark (paikneb Lasnamäe linnaosas). Kokku on tehnotarkis 16 krunti suurusega 2890-30 005 m<sup>2</sup>, millest 6 on broneeritud. Kodulehel pakkumishinnad puuduvad.
- Tännassilma tehnotarki III etapp (paikneb Pärnu-Ikla mnt ääres). Kokku on III etapis pakkumisel 12 krunti suurusega 2513-17 831 m<sup>2</sup>, millest 10 on müüdüd. Pakkumishinnad on alates 33 €/m<sup>2</sup> + km. Lisanduvad liitumistasud.
- Maardu tehnotarki II etapp (paikneb Maardu linnas Muuga sadama lähistel). Kokku on II etapis pakkumisel 10 krunti suurusega 7071 - 18637 m<sup>2</sup>, millest 5 on müüdüd. Pakkumishinnad on alates 23 €/m<sup>2</sup> + km. Lisanduvad liitumistasud.
- Peetri tehnotark (paikneb Peetri alevikus vahetult Tartu mnt ääres). Kokku on pakkumisel 12 krunti suurusega 3000 - 75000 m<sup>2</sup>, millest 11 on müüdüd. Pakkumishinnad on 60 €/m<sup>2</sup> + km. Sisaldav valdavalt liitumisi (v.a gaas, elekter 25A hinna sees).
- Jüri tehnotarki II etapp (paikneb Tartu mnt ääres). Kokku on II etapis pakkumisel 11 krunti, millest 3 on müüdüd ja 1 broneeritud. Pakkumishinnad on alates 45 €/m<sup>2</sup> + km. Hinnad sisaldavad liitumisi tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniga.
- Iru tehnotark (paikneb Narva mnt lähedal). Kokku on pakkumisel 16 krunti, millest 8 on müüdüd. Kodulehel pakkumishinnad puuduvad.

**Prognoos:** 2016. aastaks Domus Kinnisvara ei prognoosi hinnatavas turusegmendis olulisi hinnamuutus. Hoonestamata äri- ja tootmismaaga ning segamaaga tehakse Harjumaal tehinguid tõenäoliselt sarnases suurusjärgus, mis 2015. aastal. Lähima aasta jooksul ostetakse jätkuvalt krunte valdavalt omakasutusse (rajatakse enda tarbeks lao- ja tootmishooneid). Uusarendus toimub 2016. aastal jätkuvalt vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse ilmselt eelkõige tehnotarkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia või suuremate magistraalide äärde.

#### 2.4.4 Lao- ja tootmispinnad

Lao- ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt on viimastel aastatel enamik valminud hooneid rajatud Tallinna linnast välja lähivaldadesse – Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse uutesse tehnotarkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia. Seejuures on aktiivsemateks ehituspiirkondadeks olnud Tartu, Pärnu ja Peterburi 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 tehnotarkide 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

Rendipindade 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. Eelkõige mängivad üürnike jaoks rolli hea taristu ja ühistranspordi lähedus.

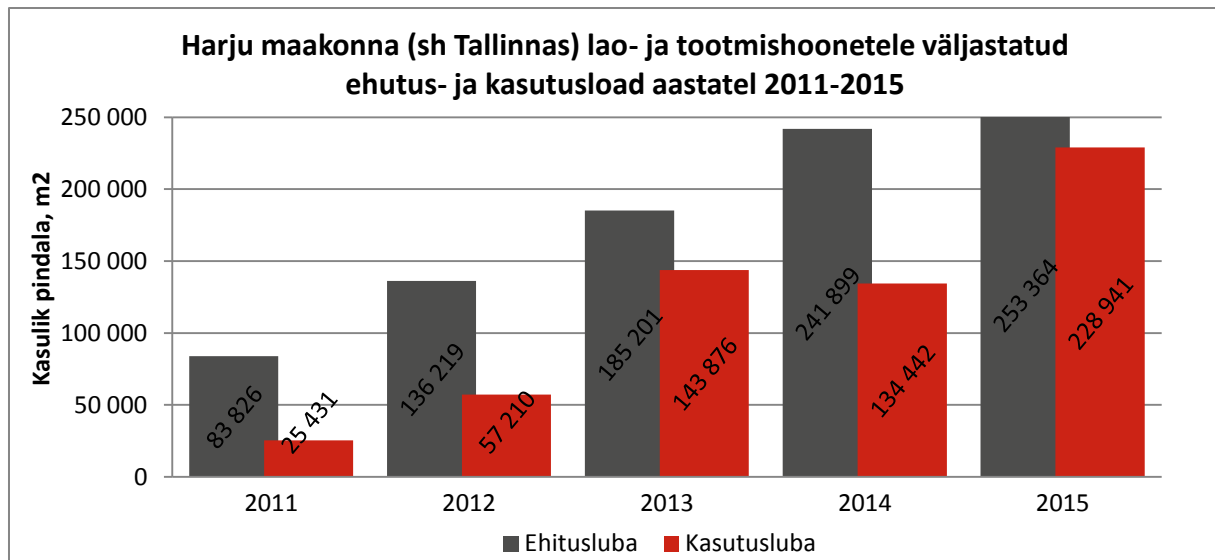
Nõudlus on paranenud võrreldes paari aasta taguse olukorraga, samas pakkumine valmis pindadele on suhteliselt madal. 2014. aasta alguses valmis Nehatul uus laohoone suurusega 20 000 m<sup>2</sup>, hinnatasemel 4,3-4,5 €/m<sup>2</sup>, mis hetkel on 100% väljaüüritud. 2015. aasta I kvartalis valmis järgmine sama suur hoone sama arendaja VGP poolt kõrvalkinnistul, mis on samuti vadavalt väljaüüritud 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. Kuid endiselt on sahtlis mitmeid ehitusloaga projekte Tallinna ümbruses mahuga kuni 50 000 m<sup>2</sup>.

**Tabel 4.** Lao- ja tootmispindade netorendimäärad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2015 IV:

|              |                   |               |                |               |
|--------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|
| A klass      | <b>2015 IV kv</b> | <b>Muutus</b> | <b>Vakants</b> | <b>Muutus</b> |
|              | 3,5 - 6 €         | →             | 5-10%          | →             |
| B ja C klass | <b>2015 IV kv</b> | <b>Muutus</b> | <b>Vakants</b> | <b>Muutus</b> |
|              | 1-3,5 €           | →             | 10-20%         | →             |

Allikas: Domus Kinnisvara

Võrreldes turu tippajaga on rendihinnad 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 renditakse välja koos tootmis- või laopindadega kui abiruumid, mis toetavad põhitegevust.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

2014. aastal toimus 204 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli 402 462 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 047 624 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind oli 1 333 258 eurot (71 tehingut). 2015. aastal toimus 232 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine tehinguhind oli 365 729 eurot ja hoonestatud ärimaa keskmine tehinguhind oli 1 841 768 eurot. Hoonestatud segamaa keskmine tehinguhind oli 2 283 006 eurot (58 tehingut).

Tehingute hindade suured kõikumised on tingitud jällegi 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 viimasel kolmel aastal suurusjärku 3-5% aastas.

Viimasel aastal on näiteks teostatud järgmised tehingud:

- 2015.a märtsis müüdi heas seisukorras uuem lao- ja tootmishoone Tännassilma teel, Tännassilma külas Saku vallas hinnaga 1 650 000 € + km. Hoone suletud netopind oli 2893,4 m<sup>2</sup> (570,3 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta).
- 2015.a mais müüdi uus tootmishoone Kesk teel Jüri alevikus (Jüri tehnopark) hinnaga 3 204 000 € + km. Hoone suletud netopind oli 4305,2 m<sup>2</sup> (744,2 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta). Rahavooga objekt, kapitalisatsioonimäär vahemikus 7,5- 8%).
- 2015.a augustis müüdi heas seisukorras uuem laohoone Linamäe teel, Tännassilma külas Saku vallas hinnaga 2 450 000 € + km. Hoone suletud netopind oli 3217,1 m<sup>2</sup> (761,6 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta, rahavooga objekt, kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub, arvestades tehnopargi keskmiste üürimääradega, siis tõenäoliselt ca 7%).
- 2015.a detsembris müüdi uuem tootmis-büroohoone Gaasi teel Lehmja külas (tehnopark) hinnaga 6 000 000 € + km. Hoone suletud netopind oli 6454,8 m<sup>2</sup> (929,5 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta).
- 2015.a detsembris müüdi uuem tootmishoone (endine biodiisli tehas) Rae põik tänaval Paldiski linnas hinnaga 5 000 000 €. Hoonete- ja rajatisete kompleks. Ostjal plaanis tegeleda kütustega. Osteti pankrotipesast.



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.

Lao- ja tootmispindade keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas seisuga 2015 IV kvartal on toodud alljärgnevalt:

| A klass                        | B ja C klass                   |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 500 – 800 eurot/m <sup>2</sup> | 100 – 500 eurot/m <sup>2</sup> |

Allikas: Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Uusarendus toimub 2016. aastal eeldatavasti vaid põhjalikult läbikaalutud vajadusel omakasutuse tarbeks. Uued pinnad rajatakse eelkõige tehnoparkidesse, kus on olemas terviklik infrastruktuur ning sünergia või suuremate magistraalide äärde. Domus Kinnisvara hinnangul püsib tootmis- ja laopindade turusektor 2016. I poolaastal stabiilne.

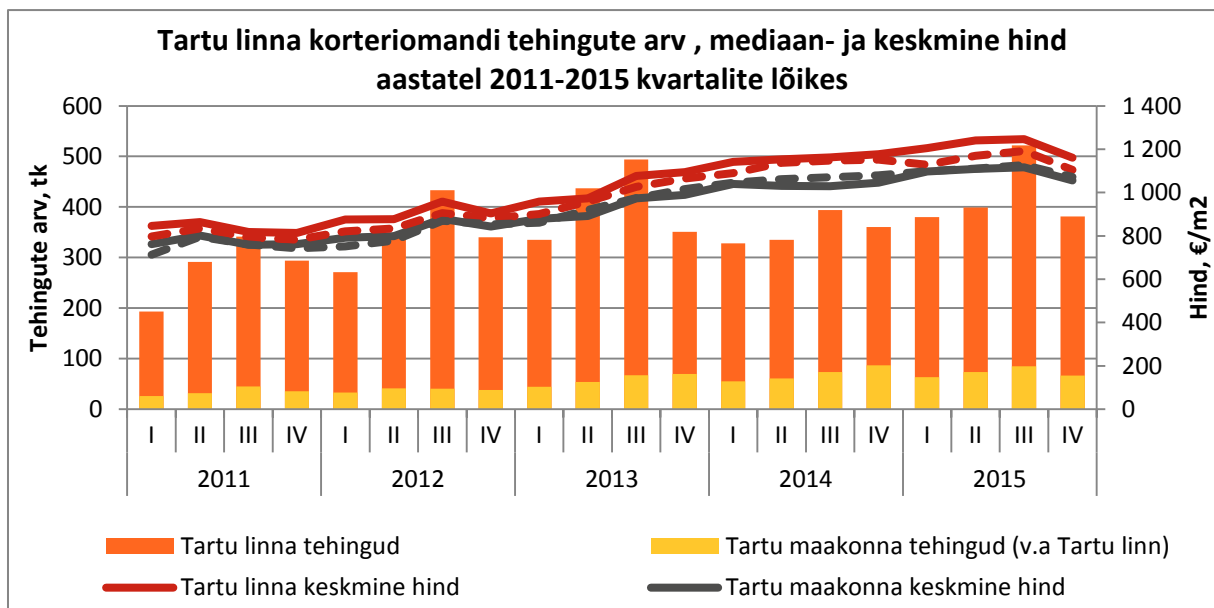


### 3 TARTU JA TARTUMAA

#### 3.1 Korteriturg

Tartu maakonnas teostati 2015. aastal kokku 2357 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 14% rohkem, kui 2014. aastal samal perioodil, mil tehti 2060 korteriomandi ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 1036 €/m<sup>2</sup>. Korteriomandi keskmine hind on 2014. aasta keskmisest hinnast 6% kõrgem, olles 2015. aastal 1096 €/m<sup>2</sup>. Kõigist Tartu maakonnas tehtavatest korteriomandi müügitehingutest ca 72% tehakse Tartu linna korteritega.

Tartu linnas toimus 2015. aastal 19% rohkem tehinguid kui 2014. aastal ehk kokku 1686 korteriomandi tehingut (2014. aastal 1417 tehingut). Keskmine hind on Tartu linnas püsinud 2014. aasta II poolest stabiilne, kuid uute korteritega tehtud tehingute osakaalu tõusust tulenevalt on statistiline keskmine 5% kõrgem aasta varasemast, olles 1216 €/m<sup>2</sup> (mediaan 1146 €/m<sup>2</sup>).

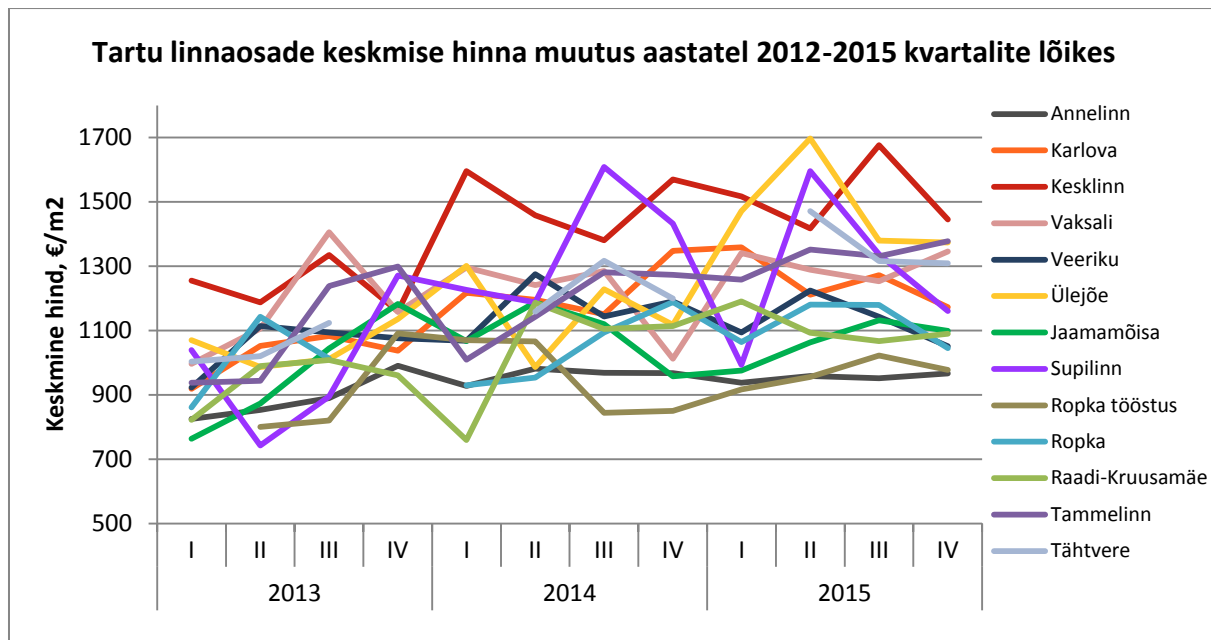


Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tehingute arv on nii linnas kui ka maakonnas tõusnud. Maakonnas küll tagasihoidlikult, kuid Tartu linnas on tehingute arvu tõus olnud märkimisväärne. Suvekuud (juuni, juuli, august) olid Tartus väga aktiivsed, mil osteti 125 korterit rohkem, kui 2014. aasta samal ajal. Tehingute arvu tõusu tõi möödunud aastal kaasa eeskätt uusarendustega sooritatud tehingud, uute korteritega tehtud tehingute arv oli üle 50% kõrgem 2014. aastast, ning Annelinna linnaosa järelturu korterite tehingute arvu tõus, mille tõi kaasa korterite eest küsitava hinna stabiliseerumine ja mõningane langus. Portaali KV näitajate alusel on Annelinnas korterite eest küsitav hind 3% langenud.

2015. aasta tõi endaga kaasa Tartu korteriturul mitu masu järgset rekordid. Juulikuus toimus Tartu kinnisvaraturul tehingute rekord, mil teostati 187 korteri tehingut ning septembris saavutas keskmine hind uue rekordi, olles 1305 €/m<sup>2</sup>. Rekordhind oli tingitud suurest uute korterite osakaalust (23%) ning mitme kalli uusarenduse korteriga tehtud tehingutest, eelkõige südalinnas valminud Soola 2 uute korteritega tehtud tehingutest. Samuti ületati kinnisvarabuumi aegne tip, kui 2007. aasta veebruaris oli keskmine hind 1242 €/m<sup>2</sup>.

Näiteks 2015. I poolaastal oli uute korterite osakaal toimunud tehingutes ligi 18%, kuid 2014. aasta samal ajal 9% ning 2015. II poolaastal 14% (2014. II poolaastal 10%).



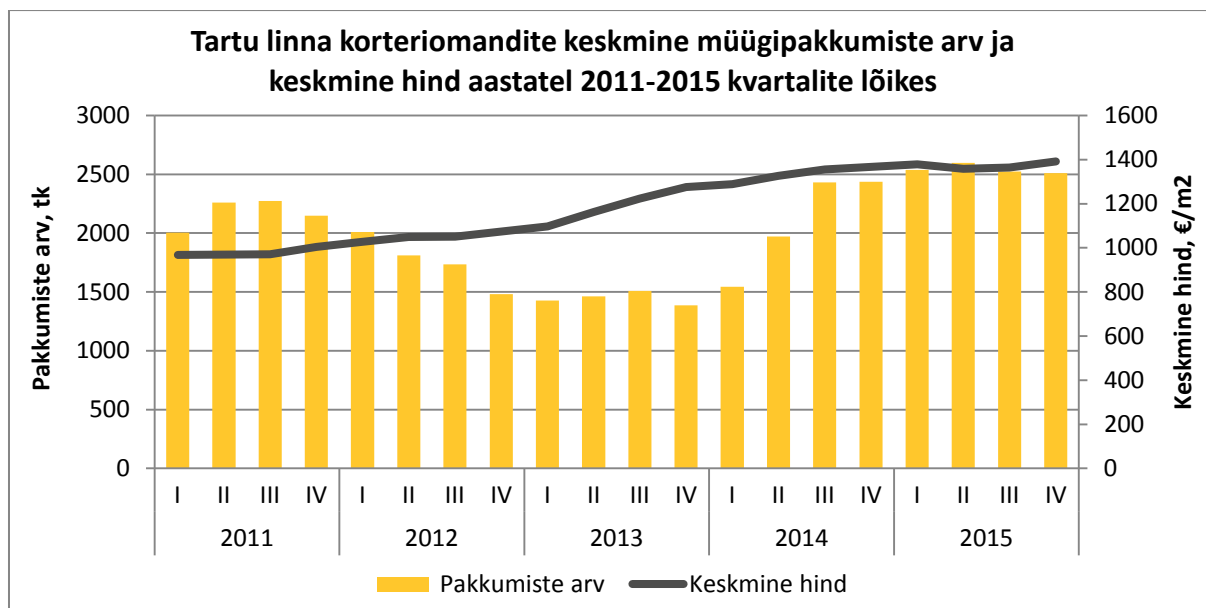
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Linnaosade lõikes suurima tehingute arvuga Annelinnas tehti 2015. aastal 25% kõikidest korteriomandi tehingutest. Tehingute arvult järgnevad Karlova (17%), Kesklinn (12%) ja Ülejõe (12%). Võrreldes 2014. aastaga on mahult kõige rohkem tehingute arv tõusnud Annelinnas (87 tk rohkem), Karlovas (71 tk rohkem) ning Ülejões (58 tk rohkem). Karlova ja Ülejõe linnaosade tehingute arvu tõusu taga on uute korteritega tehtud tehingud (nt. Siili 8, Kuru 22, Raua 15b, Raatuse 68 jne). Supilinn, Ropka tööstuse ja Raadi-Kruusamäe linnaosad olid ainukesed, kus tehingute arv vähenes.

Linnaosadest on kõige suurema hinnatõusuga Ülejõe linnaosa, kus keskmine hind on 2014. aastaga võrreldes tõusnud 27%, olles 2015. aastal 1461 €/m<sup>2</sup>. Ülejõe linnaosas on suur osa Tartu linna uusarendustest, millest enamus käesoleva aasta esimeses pooles valmisid.

Tartu linnas on nõudlus 2- ja 3-toaliste eelkõige remonditud, heas ja väga heas seisukorras korralikes majades paiknevate korterite järele, millede kommunaalkulud on madalad. Samuti on nõudlus mõistliku hinnaga uute või täielikult renoveeritud korterelamutes paiknevate korterite järgi, nt Kummeli ja Savi uued korterelamud. Suurenenud on nõudlus 1- ja 2-toaliste kapitaalremonti vajavate korterite järele, mis paiknevad kesklinnas või selle vahetus läheduses. Selliseid kortereid soovivad osta väikearendajad üürikorteriteks või siis hiljem renoveeritult kallima hinnaga müümiseks.

Eelmainitud nõudlust iseloomustab hästi näide möödunud aasta 1. detsembril Tartu linnas müüki tulnud 1-toalisest kap.remonti vajavast 26.2 m<sup>2</sup> suurusest korterist. Korter asus suurepärasel asukohal Tiigi tänaval ning on üks nendest korterelamutest, mis renoveeritakse 5. aasta jooksul nutikaks energiasäästlikuks majaks. Kogu müügiprotsess kestis täpselt 2 päeva, tehingusse jõuti 9 päevaga. Vaatamas käis rohkem kui 10 huvilist ning peamiselt eesmärgiga investeerida. Suure huvi tõttu müüdi korter kõrgema hinnaga kui avalikus pakkumises olnud müügihind. Lõplikuks hinnaks oli 37 220€. Ostjateks oli noorpaar, kelle eesmärk on pärast korteri renoveerimist see välja üürida.

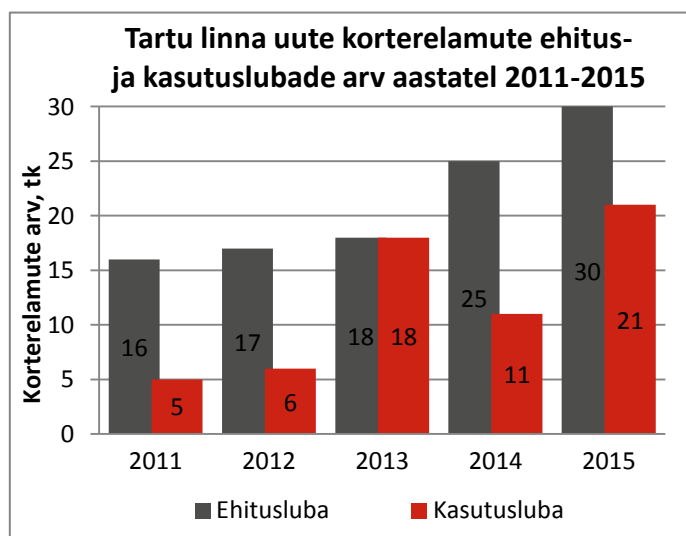


Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on Tartu linnas korterite müügipakkumiste arvu suurenemine peatunud 2015. aasta algusest. Viimane aasta on pakkumiste arv püsinud 2550 juurde. 2015. aastal oli keskmine pakkumiste arv kuus 21% kõrgem kui 2014. aastal. Vaikselt lisandub uusarendusi pakkumisse juurde, kuid samas on korteri ostu-müügitehingute arv tõusnud, mis hoiab pakkumiste arvu stabiilsena.

### 3.1.1 Uued korterid

Statistikaameti andmetel väljastati Tartu linnas 2015. aastal korterelamutele kokku 30 ehitusluba (2014. aastal 25 ehitusluba) ja 21 kasutusluba (2014. aastal 11 kasutusluba). Domus Kinnisvara andmetel oli 2016. aasta 03. jaanuari seisuga Tartu linnas pakkumises umbes 260 uut korterit, poole aastaga on uute korterite pakkumiste arv



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

tõusnud 20 korteri võrra. 2015. aasta I poolaastal teostati Tartu linnas uute korteritega (kaasa arvatud täielikult renoveeritud korterelamute kortereid) keskmiselt 23 ja II poolaastal 21 ostu-müügitehingut kuus. Uute korteritega tehtud tehingute keskmine ruutmeetrihind oli II poolaastal 3% madalam I poolaasta keskmisest. 2015. aasta uute korterite keskmine ruutmeetrihind oli 1744 eurot. Eelistatud olid korterid hinnaga kuni 146 000 eurot. Eksklusiivsemate 3- ja 4-toaliste korterite hinnad jäid vahemikku 170 000 – 250 000 eurot. Pakkumises olevate korterite keskmised näitajad on toodud tabelis 5, kus on arvestatud korterite netopinda.

**Tabel 5.** Tartu linnas pakkumises olevate uute korterite keskmine pindala, keskmine hind ja osakaal seisuga 03.01.16

|           | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Keskmine hind, € | Keskmine (mediaan) ruutmeetrihind, €/m <sup>2</sup> | Osakaal |
|-----------|----------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------|
| 1-toaline | 36                               | 87000            | 2478 (2300)                                         | 5%      |
| 2-toaline | 52                               | 100000           | 1927 (1818)                                         | 44%     |
| 3-toaline | 70                               | 135000           | 1897 (1892)                                         | 36%     |
| 4-toaline | 94                               | 181000           | 1925 (1857)                                         | 15%     |

Võrreldes pooleaasta taguse ajaga on 3-toaliste korterite osakaal pakkumises vähenenud 5% võrra. Kõige suurema keskmise hinna tõusu on teinud 1-toalised korterid, kuna selle segmendi pakkumiste arv on väike, siis iga pakkumisse tuleva uue korteri hind mõjutab seda tugevalt. Võrreldes poole aasta taguse ajaga on pakkumises olevate 1-toaliste keskmine hind tõusnud 12%. 2- ja 3-toaliste korterite keskmine ruutmeetri hind on tõusnud 3-4%.

2015. aasta II poolaastal on Tartu linnas pakkumisse lisandunud 11 uut korterelamut – Võru 18, Filosoofi 19b, Veeriku 11, Õhtu 2, Hurda 34a, Hurda 34b, Kummeli 20, Savi 37a, Sõbra 6, Fortuuna 5 ja Anne 37. Vahepealse ajaga on läbi müüdud Kummeli 16, Savi 39a, Kroonuaia 31, Kummeli 12, Raua 15b, Kuru 22 ja Kivi 57 korterelamud.

**Tabel 6.** Tartu linnas 2015. aasta II poolaastal 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 | 39                               | 76000            | 1942 (1922)                                         | 10%     |
| 2-toaline | 51                               | 88000            | 1742 (1708)                                         | 40%     |
| 3-toaline | 74                               | 123000           | 1675 (1650)                                         | 40%     |
| 4-toaline | 100                              | 151000           | 1521 (1449)                                         | 10%     |

Tabelis 6, kus on arvestatud korteriomandi pindala, on näha, et kõige rohkem on Tartu linna 2015. aasta II poolaastal uute korteritega tehtud tehinguid 2- ja 3-toalistega. Võrreldes 2015. I poolaastaga on 2-, 3- ja 4-toaliste korterite keskmine hind langenud 1-2%. II poolaastal ostetud-müüdud 1-toaliste uute korterite keskmine hind oli 3% kõrgem I poolaastast.

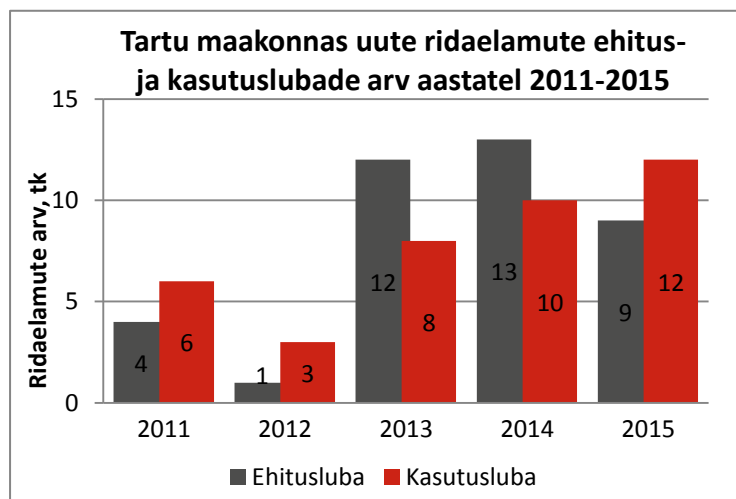
Näha on, et uusarenduste müüjad nuputavad, kuidas paremini müüa. Viimasel poolaastal on mängitud korterite hindadega, lisades parkimiskoha hinna sisse või siis jällegi välja arvestatud ning selle võrra korteri hinda alandatud. Projekti viimastele korteritele on tehtud eripakkumisi ning üritatud igatepidi teistest pakkumises olevatest objektidest erineda ja silma paista.

Ka Tartu linna piiri taga jätkub usin uusarenduste ehitamine. 2015. II poolaastal on pakkumisse lisandunud 3 uut korterelamut – Metsasarve tee 1/1, Kaupmehe 5 ja Kaupmehe 11. Tartu lähivaldades oli 2016. aasta 03.01 seisuga pakkumises kokku umbes 90 uut korterit. Uute korterite pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 1085-1723 €/m<sup>2</sup>.

**Tabel 7.** Tartu linna lähistel pakkumises olevate uute korterite keskmine pindala, keskmine hind ja osakaal seisuga 03.01.16

|           | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Keskmine hind, € | Keskmine (mediaan) ruutmeetrihind, €/m <sup>2</sup> | Osakaal |
|-----------|----------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------|
| 1-toaline | 29                               | 44 000 €         | 1519 (1519)                                         | 2%      |
| 2-toaline | 52                               | 75 000 €         | 1455 (1449)                                         | 47%     |
| 3-toaline | 71                               | 95 000 €         | 1340 (1300)                                         | 41%     |
| 4-toaline | 83                               | 120 000 €        | 1450 (1298)                                         | 10%     |

Tartu linnast väljas müüdavate uute 2- ja 3-toaliste korterite hinnad on pooleaasta taguse ajaga võrreldes tõusnud vastavalt 6% ja 3%. Enamasti on iga uue pakkumisse lisandunud korterelamu hinnad varasemate sarnaste korterite hindadest umbes 500-2000 eurot kõrgemad. Statistikaameti andmetel väljastati Tartu maakonnas (v.a Tartu linn) 2015. aastal kokku 13 korterelamu ehitusluba (2014. aastal 7 ehitusluba) ja 10 korterelamu kasutusluba (2014. aastal 11 kasutusluba).



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

ridaelamuboksi, pakkumiste maht on viimase kuue kuuga 51% kahanenud, olles 2015 aasta alguses tasemel. Pakkumises olevate ridaelamubokside hinnad langesid käesoleva aasta I poolaastal umbes 8% ning peale seda on hinnad püsinud samal tasemel, olles vahemikus 1021-1504 €/m<sup>2</sup>. Ridaelamuboksi ruutmeetri mediaanhind on 1300€, olles aasta alguse hinnast 50€ odavam. Keskmine 3-toalise ridaelamuboksi hind 120 000€ ja 4-toalisel 130 000€.

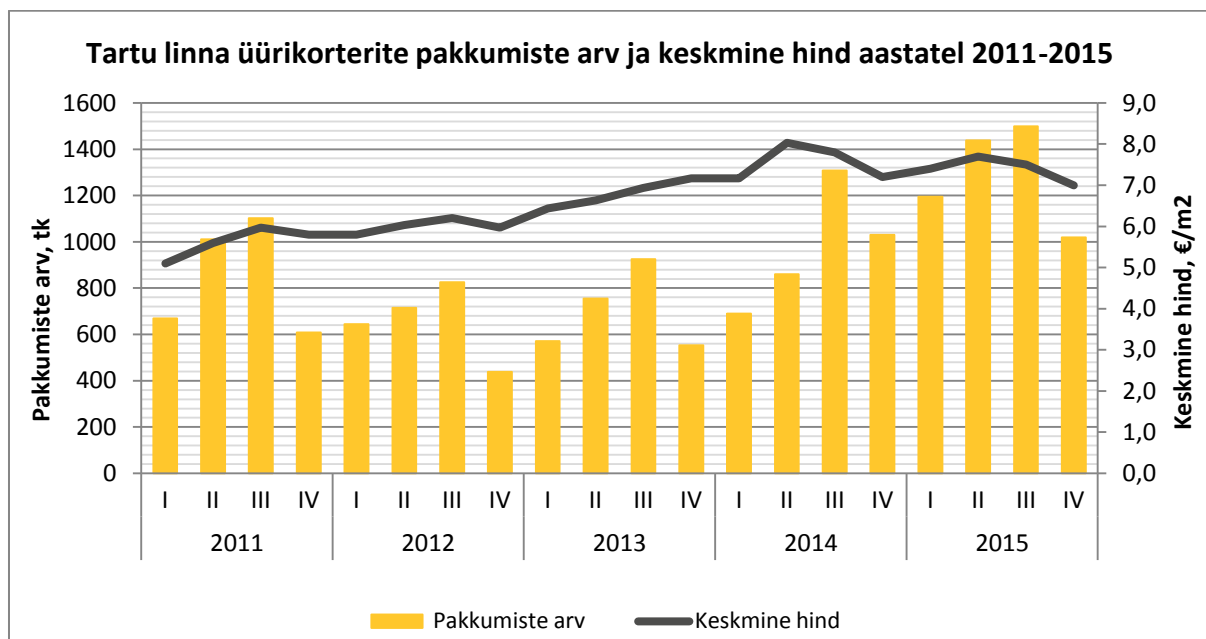
2015. I poolaastal teostati kokku 34 ridaelamuboksi ostu-müügitehingut keskmise hinnaga 1247 €/m<sup>2</sup> (1259 €/m<sup>2</sup>), II poolaastal 44 ridaelamuboksi tehingut keskmise hinnaga 1256 €/m<sup>2</sup>. Eelistatud on ridaelamuboksid hinnaga kuni 140 000 €, mõned üksikud tehingud on tehtud üle selle. Keskmine ridaelamuboksi pindala tehtud tehingutes on 97 m<sup>2</sup>.

**Prognoos:** Pakkumiste mahud jäävad püsima samale tasemele, pigem natuke tõusevad. 2016. aastal uute korterite kui ka järelturu korterite hinnatõusu oodata ei ole. Samuti ei ole

oodata suuremat hindade langust ehk turg püsib stabiilne sarnaselt 2015. aastale. Ka 2016. aastal on oodata uute korterelamute pakkumisse lisandumist, kuid pakkumisse lisanduvate uute korterite maht on kindlasti väiksem, kui varasematel aastatel. Keskmisest madalama hinnaga uusi kortereid on lisandumas ka linnast väljas lähivaldades ning samuti on oodata pakkumisse uusi ridaelamubokse.

### 3.1.2 Üüriturg

Ülikoolilinn Tartusse on viimastel aastatel aina vähem tudengeid õppima tulnud ning see on hakanud mõjutama vaikselt Tartu üüriturgu. Üürikorterite pakkumiste arv on viimastel aastatel järjest tõusnud - sarnaselt 2014. aastale kasvas ka 2015. aasta kolmel esimesel kvartalil pakkumiste arv. Möödunud aasta II kvartalist alates näitas üürihind mõningast langust, sest pakkumises oli päris palju kortereid. 2015. aasta IV kvartalil oli keskmine üürihind 7,0 €/m<sup>2</sup> (II kvartalil 7,7 €/m<sup>2</sup>). Inimeste elatustase ja ostujõud on mõnevõrra paranenud ning eestlastele kohaselt soovitakse elukohta omada, mitte üürida. Seega on paljud üürijad, kellel finantsiliselt võimalik, otsustanud pigem omale elukoha osta. Taoline teadlik käitumine on aga kasvatanud turul seisma jäänud üürikorterite arvu.



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

\*Üüripakkumiste arvust ei ole välja arvestatud korduspakkumisi.

Tartu linna üüriturul on eelistatud heas seisukorras 1- ja 2-toalised kesk- ja ahiküttega korterid, kuna nende üürihinnad ja ülalpidamiskulud on üürijatele kõige vastuvõetavamad. Tihti peale on üürijateks noored pered, kes ei ole veel valmis või puudub finantsiline võimekus oma kodu ostmiseks, kuid soovivad vanematest eraldi ühist koostelu alustada. Keskküttega 1-toalised korterid ja köök-toad on nõutud just tudengite seas, kellel kiire elutempo juures pole aega ja vahest ka oskusi ahju kütta.

Olenevalt asukohast jäävad heas seisukorras 1-toaliste korterite hinnad vahemikku 8-10€/m<sup>2</sup> ning 2-toalistel 5-8€/m<sup>2</sup>. Tartu üüriturul on samuti hinnatud heas asukohas väikeste ülalpidamiskuludega uued korterid, mis on kas osaliselt või täielikult möbleeritud. Selliste korterite puhul ollakse nõus keskmisest rohkem maksma, nt. 2-toaliste hinnad jäävad

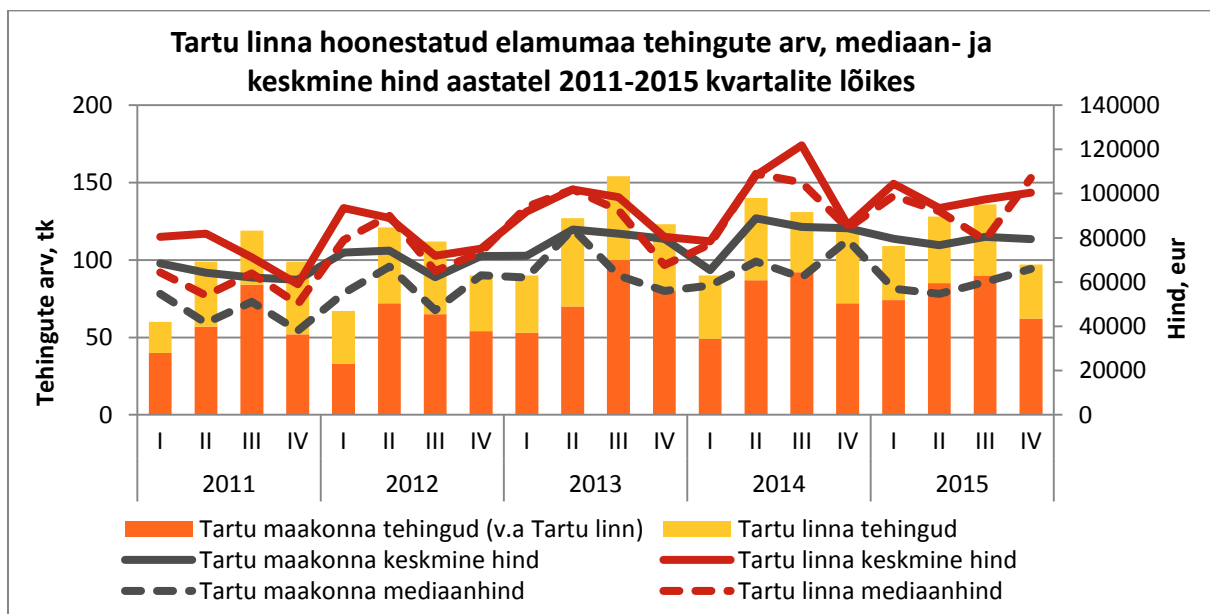


vahemikku 8-10€/m<sup>2</sup>. Keskmisest halvemas seisukorras korterite järele on nõudlus madal, kuna nendes korterites puudub üldjuhul pesemisvõimalus või sanitaarruume saab kasutada naabriga kahepeale. Viimati nimetatud korterite puhul mängib väga suurt rolli üürihind ja asukoht. Halvas seisukorras 1-toaliste korterite üürihind jääb vahemikku 100-120 €/kuus ja 2-toalistel korteritel 120-200€/kuus.

Eelmisel aastal esines ka juhtumeid, kus üürileandjad, kes varasemalt ei olnud oma üüritulu deklareerinud, otsustasid seda nüüd teha ning selle tulemusel tõstsid korteri üürihinda riigile makstava summa võrra, et üürileandja teeniks sama palju edasi kui varem.

### 3.2 Elamud

2015. aastal teostati Tartu maakonnas kokku 470 hoonestatud elamumaa tehingut keskmise hinnaga 78 984 eurot (mediaan 58 000 eurot) ning seal hulgas Tartu linnas 159 tehingut keskmise hinnaga 98 562 eurot. Võrreldes 2014. aastaga on Tartu linnas tehingute arv langenud 12%, samas mujal maakonnas tõusis elamutega tehtud tehingute arv 4%. Tartu linna eramute tehingute arvu languse on põhjustanud kesine müügiobjektide valik, mis on Tartu linna kinnisvaraturul juba pikemat aega valitsenud.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Viimastel aastatel elamute hindade osas suuri muutusi toimunud ei ole. 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 80 000 – 120 000 €, 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 asuvatesse elamurajoonidesse, kus on välja arenenud korralik infrastruktuur.



Eelmise aasta teises pooles leidis aset meie maakleri vahendusel müügitehing renoveerimist vajava ahjuküttel palkmajaga kõrgelt hinnatud Tammelinna elamurajoonis. Eramul oli olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni liitumine, kuid eluruumides pesemisvõimalus puudus ning koridoris oli kuivkäimla. Eramu oli pakkumises alates 2015. aasta juulist ning tehinguni jõuti novembris. Vahepealse ajaga käis elamut vaatamas ligi 20 huvilist, langetati paar korda hinda ning nii tekkis eramule kaks ostuhuvilist, mis tõi endaga kaasa enampakkumise, mille käigus tõusis hind 4000 €. Elamu lõplik hind oli 121 000 €. Ostjateks oli lastega noor pere, kes ostis elamu, et see oma maitse järgi ära renoveerida.

**Tabel 8.** Tartu elamute eelistatud hinnaklassid

| Hinnaklass, €     | Mida selle eest saab?                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 80 000 - 100 000  | Renoveerimist vajava väiksema eramu või majaosa                                                                                                                                          |
| 100 000 - 120 000 | Hinnatud piirkonnas kapitaalremonti vajav alla 200m <sup>2</sup> elamu<br>Keskmiselt hinnatud piirkonnas kapitaalremonti vajavad üle 200m <sup>2</sup> elamu                             |
| 120 000 - 150 000 | Hinnatud piirkonnas osaliselt kaasajastatud üle 200 m <sup>2</sup> elamu<br>Keskmiselt hinnatud piirkonnas keskmises seisukorras elamu                                                   |
| 150 000 - 200 000 | Hinnatud piirkonnas heas /osaliselt renoveerimist vajavas seisukorras eramu, ahiküte/ lokaalne keskküte<br>Keskmiselt hinnatud piirkonnas väga heas seisukorras eramu, lokaalne keskküte |
| 200 000 - 250 000 | Kaasaegselt renoveeritud elamud, lokaalse keskküttega, umbes 200 m <sup>2</sup>                                                                                                          |

Ülenurme vallas, kus on kõige rohkem uusi elamuid pakkumises, on kõige rohkem tehtud uute elamutega tehinguid hinnavaheühikus 160 000 – 170 000 €. Lisaks on uusi elamuid pakkumises ka Tartu vallas. Uute elamute pakkumiste hinnad jäävad maakonnas vahemikku 140 000-200 000 €. Linnas hakkavad uuemate eramute hinnad 200 000 €.

Meie maaklerile tuli käesoleval aastal juunikuus müüki Ülenurme vallas Össu külas uus 200m<sup>2</sup> suur eramu, mida müüki paneku hetkel veel ehitati – valmis oli ainult maja karp. Ostja tuli eramule juba septembris, kui eramus hakati siseviimistlust tegema ning talveaeda ehitama. Ostjateks olid lapseootel noor paar. Tehing tehti hinnaga 182 000 €.

**Tabel 9.** 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         |
| 2015 | I 237    | 78         | 9           | 35            | 19        | 14         |
|      | II 233   | 81         | 13          | 39            | 14        | 12         |

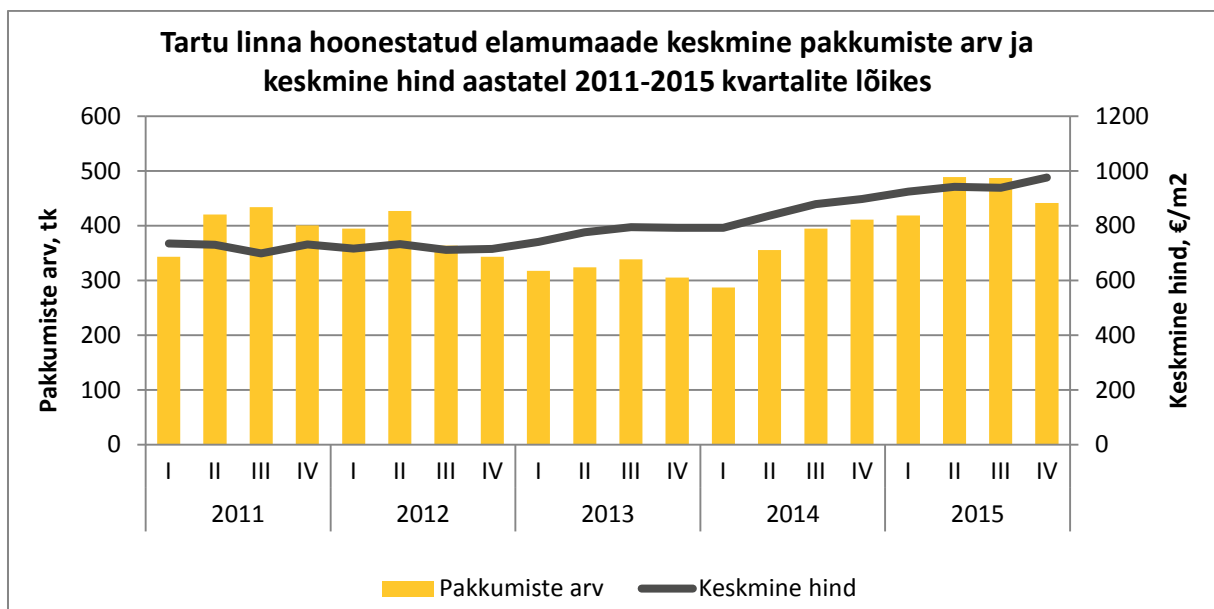
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Huvi Tartu linna elamute järgi on olemas, kuid pakkumises olevad elamud on enamasti ülehinnatud või ei leidu uue kodu otsijate soovidele vastavaid eramuid. Kui vaadata kinnisvaraportaalis kv.ee pakkumises olevate elamute mahtu, siis tundub, et pakkumiste arv on suur ja valikut peaks olema, kuid paljud linna lähedased elamud on pandud Tartu linna elamute pakkumiste hulka ning paljud pakkumises olevad objektid on ülehinnatud. Kui

eelmainitud objektid maha arvata, siis on Tartu linnas pakkumises vähe likviidseid elamuid ja sellest tulenevalt on ka Tartu linnas eramute tehingute arv langenud viimased kaks aastat.

Tartu linna hinnatumad piirkonnad on Tähtvere, Tammelinna, Ihaste ja Veeriku linnaosad, kus elamute hinnad on keskmisest kõrgemad; madalamate hindadega piirkonnad on Variku ja Raadi linnaosad. Kõrgelt on hinnatud ka linnaga piirnevad elamurajoonid Vahi (Raadimõisa elamurajoon), Veibri ja Össu külas ning Ülenurme alevikus.

Üksikelamute ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv kasvas Tartu maakonnas 27%, kokku väljastati 2015. aastal 245 üksikelamu ehitusluba. Samuti kasvas väljastatud kasutuslubade arv – kokku väljastati 175 üksikelamu kasutusluba, mis oli aasta varasemast 82% rohkem. Tartu linnas jäi väljastatud kasutuslubade arv 2014. aastaga samale tasemele. Kuigi valdade lõikes statistika puudub, on tõenäoliselt ehitus- ja kasutuslubade arvu kasvu taga linna lähivallad: Ülenurme ja Tartu vald. Ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise suuruse kahanemist, mis oli Tartu maakonnas tänavu 161 m<sup>2</sup>, mullu aga 169 m<sup>2</sup>.



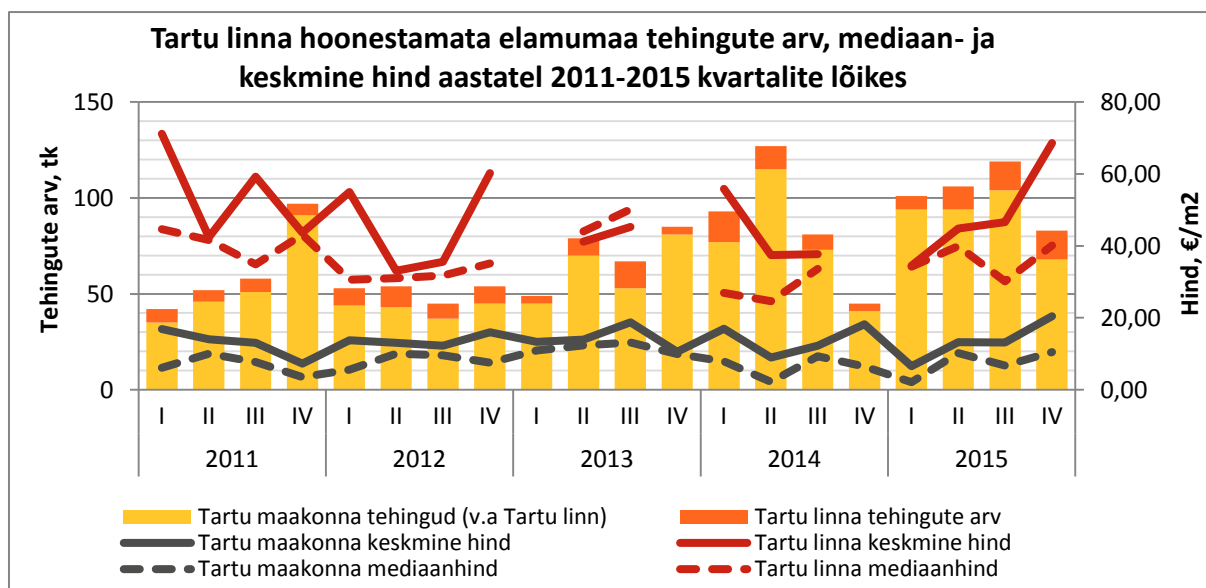
Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika andmetel on 2014. aasta algusest Tartu elumajade pakkumiste arv järk-järgult kasvanud kuni 2015. II kvartalini. 2015. aasta viimasel kvartalil pakkumiste maht vähenes. 2014. aasta I kvartalis oli keskmiselt 287 pakkumist ning 2015. aasta II kvartalis 414, vahepealse ajaga tõusis elamute pakkumiste arv 70%. Pakkumiste arvu puhul tuleb arvestada ka seda, et paljude Tartu linna lähivaldade elamute kuulutused on lisatud Tartu linna kuulutuste alla, tõstes Tartu linna statistilist pakkumiste arvu.

**Prognoos:** 2016. aasta elamuturul toob kaasa rohkem tehinguid maakonna eramutega. Kindlasti tuleb pakkumisesse arendajate poolt uusi eramuid, mille hinnad jäävad eelmise aastaga samale tasemele, max 5% tõusu. Tartu linnas pakkumiste arv ja tehingute arv jääb samale tasemele. Jätkuvalt on Tartu linnas nõudlus rahuldavas ja heas seisukorras ning optimaalse suurusega elamutel ning samuti linna lähedal heas asukohas korralike uuselamute järele, mille hinnatase jääb alla 190 000 €.

### 3.3 Krundid

Hoonestamata elamumaadega tehti Tartu maakonnas 2015. aastal 409 müügitehingut keskmise hinnaga 13,01 €/m<sup>2</sup> (mediaan 6,83 €/m<sup>2</sup>). Tehingute aktiivsus on eelmise aastaga võrreldes tõusnud 18%, mil toimus 346 hoonestamata elumumaa müügitehingut. Tehingute keskmine hind on püsinud varasemate aastatega samal tasemel. 2014. aastal oli keskmine hind oli 13,09 €/m<sup>2</sup>. Tartu linnas teostati 49 hoonestatud elumumaa müügitehingut, mis sisaldab 12 krundi komplekstehingut. Aasta varem tehti 40 hoonestamata elumumaa tehingut.



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.

**Tabel 10.** Tartu maakonna hoonestamata elumumaade 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          |
| 2015 | I  | 207      | 19         | 64            | 31         | 9             | 12          |
|      | II | 202      | 30         | 40            | 42         | 5             | 20          |

\*komplekstehing

Nagu tabelis 10 on näha, tehakse peamiselt elumumaadega tehinguid Ülenurme vallas, kus keskmine tehingu hind jääb 12-13 €/m<sup>2</sup> vahele. Aina rohkem tehakse tehinguid ka Tartu vallas, kuid käesoleval aastal viis seal piirkonnas tehingute arvu üles mitu väiksemat komplekstehingut. Huvi neis piirkondades olevate kruntide vastu on keskmisest kõrgem, kui teistest Tartu naabervaldades. Peamiselt otsitakse tehnovõrkudega maad, mida on pakkumises jäänud väheseks. Ostjad ootavad, et piirkonda tuleks uusi elamukruntide arenduspiirkondi, just Lõunakeskuse – Viljandi mnt lähedusse.

Hoonestamata maade pakkumiste arv ning ka keskmine hind nii Tartu linnas kui ka maakonnas on võrreldes viimase aastaga oluliselt tõusnud. Pakkumiste valik on oluliselt mitmekesisustunud, kuna turule on juurde tulnud uusi objekte, mida varem pole müügis olnud. Ostjate nõudlus on kõrgem eelkõige linna vahetusläheduses tehnovõrkudega kinnistute järele, müügihinnad hinnad jäävad vahemikku 20 000-30 000 eurot. Heas asukohas suurte privaatsete kruntide eest ollakse nõus maksma kuni 40 000 eurot. Linnast eemal on nõudlus ilma tehnovõrkudeta elamumaade järele madal, müügihinnad jäävad alla 15 000€. Pakkumiste rohkuse tõttu on müügiperiood hoonestamata maadel pikenenud. Keskmine müügiperiood on elamumaadel ca 9-12 kuud.

**Prognoos:** 2016. aasta tuleb elumumaa kruntide turul stabiilne. Kindlasti on oodata elumumaa kruntide pakkumisse lisa mõne uue kruntide arenduse näol. Tehingute maht ja keskmised hinnad jäävad 2015. aastaga samale tasemele.

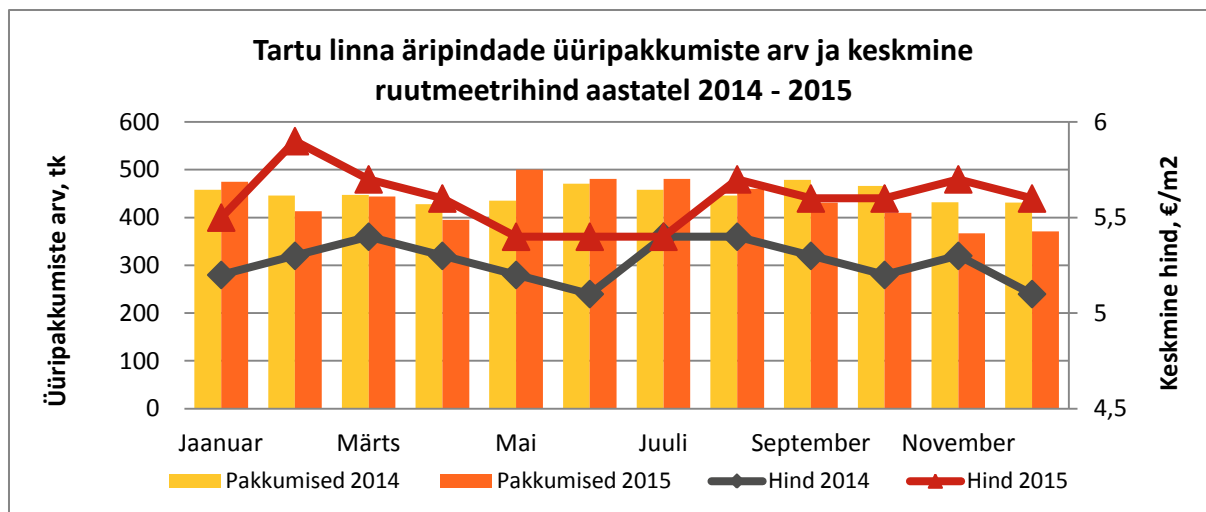
### 3.4 Ärikinnisvara

2015. aastal toimus Tartu linnas mitmeid suuri ärihoonete tehinguid. Kokku teostati 23 ärimaa, 9 tootmismaa ning 5 äri ja tootmise segaotstarbega maatüki tehingut. Tehingute hinnad jäid vahemikku 15 000 kuni 4 350 000 €. Üle miljoni euro suuruse lõpphinnaga tehinguid oli päris palju ning muuhulga vahetasid omanikku mitmed Tartu mõistes suured büroohooned.

Aastal 2015 on Tartu linnas tehtud hoonestamata äri- ja tootmismaadega 8 ostu-müügitehingut. Nendest 5 tükki tootmismaad, 2 tükki ärimaad ja 1 äri ja tootmise segasihtotstarbega maatükk. Hinnavahemik 100 - 825 000 €. Paarisaja eurose müügihinnaga tehingut ei pruugi olla turutehingud või võib olla tegemist väikeste tehnosüsteemide rajatiste aluste maatükkidega. Enamik tootmismaadest müüdi Tartu linna arendatavates (Ravila tööstuspark, Ropka tööstuspark) tööstuspiirkondades.

Aktiivne on aasta olnud ka Tartu lähiümbruses paiknevates tööstusparkides. Ärimaid on müüdud nii Vahi tööstuspargis, Ülenurme tehnopargis kui ka Reola tehnopargis. Keskmised ruutmeetrihinnad vastavalt 13€ + km, 18€ + km, 7€ + km). Lisaks on üksikuid kinnistuid müüdud ka linnast kaugemates või vähem aktiivsetes piirkondades, nagu Vorbuse küla ja Räni tööstuspark. Kerkunud ja kerkimas on mitmeid ärihooneid Tartu linna ja ümbritsevasse äri ja tootmispiirkondadesse.

Kinnisvarawebi statistika andmetel oli Tartu linnas 2015. aastal keskmiselt 436 äripinna üüripakkumist. Keskmine ruutmeetri hind on 5,7€/m<sup>2</sup>. Eelneva aastaga võrreldes on keskmine hind tõusnud 11% ja pakkumiste maht vähenenud 3%



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2016. aastal valmib kesklinnas mitu ärihoonet, kuhu juba 2015. aasta jooksul on aktiivsel üürnikke otsitud. Hoonete valmides on ilmelt vabanemas rohkem vanu üüripindasid. Kesklinna piirkonnas on mõned büroohooned, kuhu otsitakse spetsiifiliselt IT valdkonnaga tegelevaid ettevõtteid. Turul nõutud väiksemate büroo ja laopindade nõudlusele on vastu tulnud ning näiteks Turu tn äärde ning Riia tn sisehoovi on kerkinud hooned, kus just lao ning büroopinda koos välja üüritakse.

Tartu linnas pakutakse kaubandus, büroo ja teeninduspindasid hinnavahemikus 2,5-20€ ruutmeeter. Üldise trendina on kesklinna läheduses olevate keskmises seisukorras kaubandus- ja teeninduspindade hinnatase alates 6€/m<sup>2</sup>, A klassi äripinnad üle 8€/m<sup>2</sup>. Uutes peagi valmivates hoonetes pakutakse pindasid 11-14€ ruutmeeter.

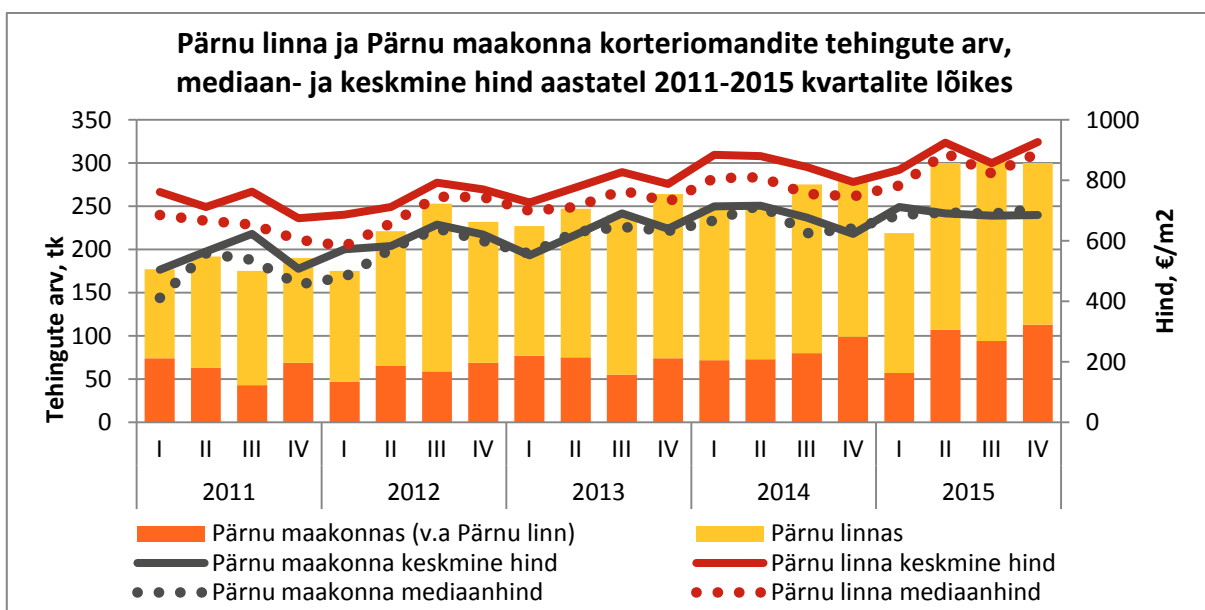
**Prognosis:** Ilmselt jätkub ka selleks aastaks aktiivsust hoonestamata kinnistute müügiturule. Sealt tulenevalt kindlasti ka ehitatakse uusi äri-, lao- või tootmishooneid, mis osaliselt hakkab kajastuma ka üüriturul. Suuremaid hinnamuutusi ette näha ei ole.

## 4 PÄRNU JA PÄRNUMAA

### 4.1 Korteriturg

2015. aastal teostati Pärnu linnas 753 korterimandi tehingut, mis on 2014. aasta sama perioodiga võrreldes 2% rohkem. Seega on tehingute arv püsinud samal tasemel. Keskmine tehinguhind Pärnu linnas oli 2015. aastal 885 €/m<sup>2</sup>, mis on eelneva aastaga võrreldes 4% kõrgem. Pärnu maakonnas kasvas tehingute arv 15% võrra ja keskmine hind 1%. Pärnu linnas asuvate korterite tehinguinfot kuude lõikes vaadelduna toimus enim tehinguid juulikuus (83 tk) ja kõige vähem jaanuaris (52 tk). Keskmine hind kõikus aasta jooksul 760 €/m<sup>2</sup> ja 984 €/m<sup>2</sup> vahel. Madalaim hind oli jaanuaris, kõrgeim maikuu ja augustis. Seega võib järeldada, et Pärnus on ka kinnisvaraturu osas aktiivseim aeg just suvi.

Pärnu linna korterite käibemaht oli 2015. aastal ca 84% kogu maakonna korterite koguväärtusest - Pärnu linna korteritehingute koguhinnaks oli ca 34 miljonit eurot, maakonnas ligikaudu 40,6 miljonit eurot. Pärnu linna käibemaht on aastaga kasvanud ca 5% ja maakonna käibemaht 7%.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Üksikute kvartalite kõrgemad keskmised tehinguhinnad tulenevad enamasti uusarenduste korterite aktiivsemast müügist. Pärnu linna korteritehingute täpsemat statistikat vaadates (vaata tabel 11) selgub, et tehingute arv on langenud 1 ja väiksemate 2-toalistel korteritel ja 4-ning enamatoalistel korteritel (sh ridaalamuboksid, mis on osaliselt korterimandite statistikas). Põhjuseks võib tuua pakkumiste olulise vähenemise või pakkumishindade tõusu. Kuna 2-toaline keskküttega korter on Pärnu linnas kõige nõutum, siis pakkumiste vähenemine mõjutab kõige enam just neid kortereid. Oluliselt kasvas väikeste korterite tehingute arv, ülejäänud korteritega teostati tehinguid samas mahus.

Keskliste hindade muutus oli huvitav – kõige väiksemate ja kõige suuremate korterite keskmised hinnad olid 2015. aastal samal tasemel, mis 2014 aastal. Teiste korterite keskmised hinnad kasvasid Pärnu linnas kõik 6%. Kindlasti peab arvesse võtma, et Maa-ameti hinnastatistika kajastab kõiki tehinguid sh ka mitteturutehinguid, mis on teostatud sugulaste vahel või mille hind on maksude või notaritasude vähendamise eesmärgil tegelikkusest madalamana näidatud. Seetõttu võib statistika olla pisut moonutatud. Ahiküttega korterite osas nõudlus küll kasvas kuid tehingute arv ja keskmised hinnad jäid aastataguse perioodiga samale tasemele. Ahiküttega korterite hinnad on ca 5-10% madalamad kui keskküttega korteritel (arvestamata asukoha jm iseärasusi).

**Tabel 11.** Pärnu linna korterite hinnainfo 2015 aastal (allikas: Maa-amet). Sulgudes on toodud muutus % võrreldes 2014 aastaga

| Pindala, m <sup>2</sup> | Tehingute arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan, €/m <sup>2</sup> | Keskmine €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>10-29,99</b>         | 97 (+15%)     | 23,82                            | 46 400               | 2 094                              | 734                       | 746 (0%)                  |
| <b>30-40,99</b>         | 170 (-3%)     | 36,12                            | 69 000               | 1 858                              | 842                       | 861 (+6%)                 |
| <b>41-54,99</b>         | 222 (+5%)     | 47,22                            | 118 000              | 2 197                              | 871                       | 905 (+6%)                 |
| <b>55-69,99</b>         | 176 (+8%)     | 61,20                            | 155 000              | 2 321                              | 862                       | 943 (+6%)                 |
| <b>70-249,99</b>        | 88 (-10%)     | 87,92                            | 210 000              | 2 073                              | 865                       | 926 (0%)                  |
| <b>KOKKU</b>            | <b>753</b>    | <b>49,72</b>                     | <b>210 000</b>       | <b>2 321</b>                       | <b>844</b>                | <b>886</b>                |

Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Pärnu kesklinn ja ranna piirkond, kus teostati 2015. aastal umbes 71% kõikidest korteriomandi tehingutest. Järgnevad Rääma (20%) ja Ülejõe (17%), teistes piirkondades tehakse oluliselt vähem tehinguid.

Nõudlus on stabiilselt kõrge püsinud 2-toalise madalamal korrusel asuva rõduga korteritele, mis paikneb kesklinnas või rannapiirkonnas. 3-toaliste korterite vastu on huvi tavapärane, mitmeid aastaid juba toimub aastas ca 170 ostu-müügitehingut ja olulist muutust nõudluse osas toimunud ei ole. 3-toalised korterit kasutatakse reeglina kõige kauem (kuna 2-toaline korter jääb pere suurenedes kitsaks ja 4-toalises korteris elades otsitakse juba maju) ja seetõttu ei toimugi nende näitajate osas erilist muutust. Vaid siis kui üldine turg on tõusvas või langevas seisus. Enim soovitakse kortereid, mille hind jääb vahemikku 30 000-50 000 €. Väga heas seisukorras ja madalamal korrusel asuvate korterite hinnataseme piiriks on tavaliselt 60 000-80 000 €. Hinnad on toodud tüüpkorterite eelistuse osas.

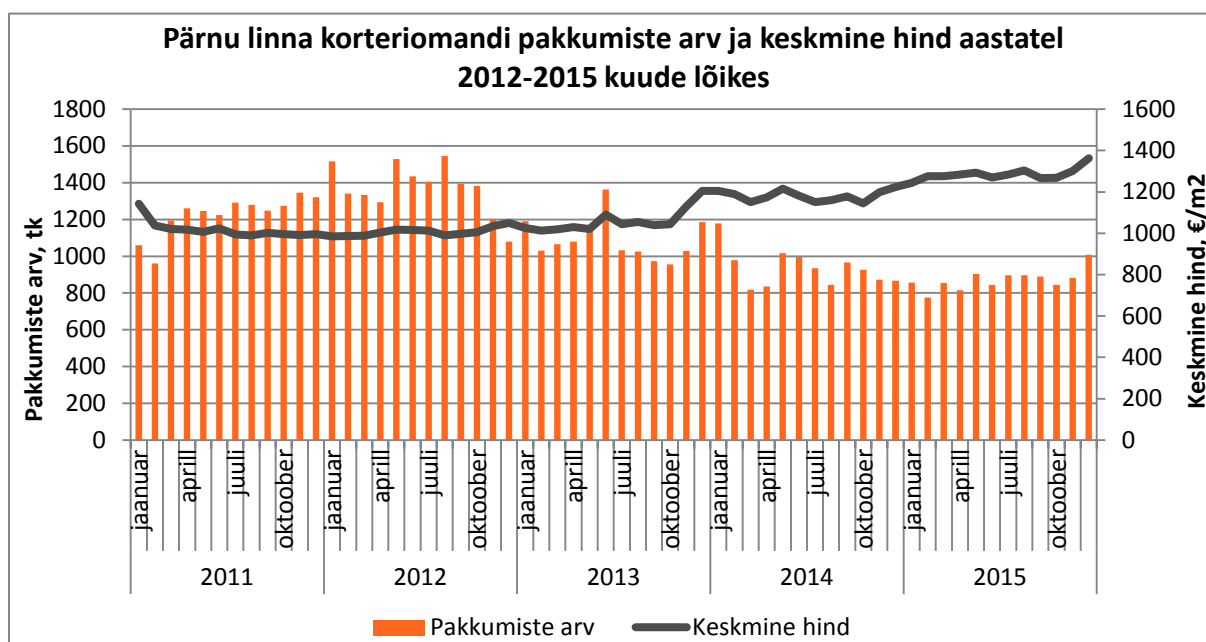
Kõrgematel (4 ja 5) korrustel ja liftita majas paiknevatele korteritele on nõudlus madalam ja ka hinnad on madalamad (kuni 20%). Võrreldes keskmistel korrustel asuvate korteritega on pisut madalamalt väärtustatud ka 1 korruse korterid (kuni 10%) – eelkõige kõrgema mürataseme ja keldrikorruse tõttu tekkivate külmade põrandate pärast. Mürataseme osas peetakse silmas trepikojas liikuvaid inimesi. Kuna enamik tehinguid tehakse siiski panga abiga, siis on parim müüa keskmises või väga heas seisukorras kortereid. Enamik rahalistest vahenditest kuluvad korteri ostuks ja erinevatele lepingutasudele ning seetõttu suuremat remonti ei ole võimalik teha. Soovitakse korras san.ruumide ja köögiga korterit, tubades seinaja põrandakatete vahetamine ei ole ostjate jaoks aja- ega rahakulukas ja need tööd teostatakse vajadusel ise. Oluliseks teguriks on ka uued aknad.



Otstarbekamast majandamisest lähtuvalt soovitakse osta ka väiksemaid ahiküttega kortereid, kus on olemas või kuhu on võimalik paigaldada õhksoojuspump. Oluline on sellisel juhul elamu seisukord ja tegusa korteriühistu olemasolu. Lisaväärtust loob oma privaatsem aianurk või elamu kõrval olev garaaž. Samuti on märgata klientide eelistusi väiksemates korterelamutes paiknevate korterite vastu ning selle tulemusel on huvi paneelmajades paiknevate korterite vastu jähnenenud.

Muutused on toimunud lõpliku müügihinna kujunemise osas – üha enam ostetakse müüki tulevad varad ära pakkumises oleva hinnaga. Turu nõudluse poolt mõjutab peamiselt elanikkonna sissetulek, mis tehtud tehinguid arvesse võttes on üle keskmise – Pärnu elanikul on maksevõimet, et soetada omale üle 100 000 € maksev kodu. Turul on erineva eesmärgiga ostjad, kuid mingil määral võib täheldada ühist joont – klient on valiv. Ostjad eelistavad renoveeritud ja heas või väga heas seisukorras kortereid korralikes majades, mille müügihind jääb alla 1000 €/m<sup>2</sup> (tervikhind kuni 50 000 €). Oluline on korterelamu seisukord, laenu olemasolu, kommunaalkulude suurus jms. Ostjad eelistavad uusi kortereid just energiasäästlikkuse tõttu ja 3-4-toaliste renoveeritud korterit vanemas korterelamuses on keerulisem müüa. Nõudlus on madalam ka 4-toaliste korterite osas, mille pakkumishind ületab 70 000 € piiri. Investorid eelistavad remonti vajavaid korterid heas linnaosas hinnaga kuni 30 000 €. Investeeringute hulgas on nii välismaalasi kui ka vanemaid inimesi. Investorid annavad soetatud korterid enamasti üürile.

Pakkumiste arv on kõikuv ja mingit kindlat perioodi, millal pakkumiste arv on kasvama või langema hakanud, välja tuua ei ole võimalik. 2015. aasta detsembris oli pakkumises kõige rohkem kortereid – 1008. Keskmiselt oli aasta läbi pakkumises 872 korterit kuus. Pakkumishinnad olid keskmiselt 1286 €/m<sup>2</sup>. Keskmise pakkumishinna ja keskmise tehtud tehingu hinna vahe oli ca 30%. Suurim hinnatõus on toimunud uute korteritega, mis mõjutavad kogu piirkonna statistilist keskmist. Paljud inimesed vaatavad pakkumisinfot igapäevaselt ja sobiva vara leidmisel, kus on vara hind ja seisukord tasakaalus, toimub tehing enamasti 1-2 kuu jooksul. Keskmise müügiperiood on siiski pisut pikem.



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

**Prognoos:** Korterite hinnatase pisut tõuseb aga tehingumahud 2016. aastal oluliselt ei muutu.

#### 4.1.1 Uued korterid

Nõudlus uute korterite vastu on kõrge, 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 200 uut korterit, millest umbes pooled on juba paar või isegi rohkem aastat tagasi valminud elamute korterid. Uuematest projektidest on turul kõige suurema mahuga elamud Aida tn 7 (kokku 60 korterit), Aisa tn 39 (kokku 63 korterit) ja Villa 1 (kokku 31 korterit). Domus Kinnisvara andmetel on 2015. aastal Pärnu linnas teostatud uute korteritega umbes 100 ostu-müügitehingut keskmise hinnaga 1475 €/m<sup>2</sup>. Tehingute hinnad on jäänud vahemikku 40 000-210 000 € (1048-2321 €/m<sup>2</sup>). Tehtud tehingute maksimaalsed hinnad näitavad enamasti uute korterite hinnataset. Enim tehinguid on toimunud hinnatasemel 100 000-120 000 eurot.

Korterelamute ehitamiseks väljastati enim lube aastal 2013, järgnevatel aastatel on väljastatud kuni 5 ehitusluba. 2015. aastal toimusid mitmed tehingud hoonestamata korruselamumaadega, mis annab alust arvata, et lähiaastatel on uusi korterelamuid lisandumas.

#### Mõned uusarendused ja müüdud korterite arv Pärnu linnas:

- Öhtu põik 3 (kasutusluba 2014) – 29 korterit, 14 tk müüdud
- Tulbi 4 (valmimisaeg 2015) – 10 korterit, 2 tk müüdud
- Papiniidu 74 (valmimisaeg 2016) - 7 korterit, 0 tk müüdud
- Papli 27 (kasutusluba puudub) – 7 korterit, 2 tk müüdud
- Riia 11 (valmimisaeg 2016) – 17 korterit, 8 tk müüdud
- Villa 1 (valmimisaeg 2016) – 31 korterit, 11 tk müüdud
- Aisa 39 (kasutusluba puudub)– 63 korterit, 17 tk müüdud
- Eha 1 (kasutusluba 2011) – 8 korterit, 6 tk müüdud
- Suur-Jõekalda 2 (kasutusluba 2008) – 101 korterit, 72 tk müüdud
- Aida 7 (kasutusluba puudub) – 60 korterit, 51 tk müüdud
- Kirsi 46a (valmimisaeg 2015) – 4 korterit, 2 tk müüdud
- Kirsi 46b (valmimisaeg 2016) – 4 korterit, 1 tk müüdud
- Seedri 4 (kasutusluba 2007) – 47 korterit, 40 tk müüdud

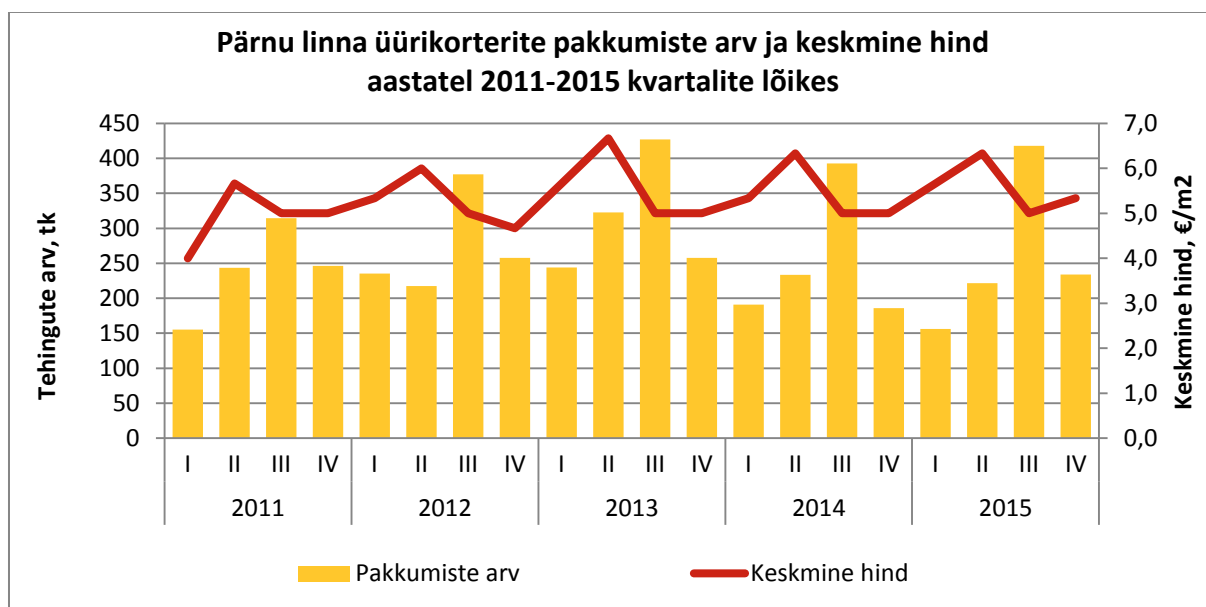
Pakkumishinnad sisaldavad tihti panipaika. Lisaväärtust annavad rõdud/terrassid, saun ja kvaliteetne kööginõu ja san.technika.

#### 4.1.2 Üüriturg

Pärnus on nõudlus üürikorterite järele suurem kui pakkumine, mistõttu on ka 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 müüdud, uus veel leidmata või remonti vajav). Samuti soovitakse üürikortereid töölistele või pikemaks/lühemaks ajaks Pärnus peatuvatele välismaalastele. Üks sihtgruppidest on ka kaugemalt asulast Pärnu linnas tööle 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 2015. aastal pakkumises olevate Pärnu linna üürikorterite keskmine hind 5,6 €/m<sup>2</sup>, suviti viivad Pärnu üürikorterite keskmised hinnad üles külaliskorterite pakkumised, mille päeva üür on vähemalt 50 €. Suveperioodi hinnataset peegeldab graafikutel hästi II kvartal, mil keskmine üürisumma on mitmeid aastaid võrreldes teiste kvartalitega kõrgem olnud. 2015. aastal oli II kvartali üürikorteri keskmine pakkumishind 6,3 €/m<sup>2</sup>, 2014. aasta näitaja oli samal tasemel. Pikemaks ajaks välja üüritavate korterite hinnatase jääb, olenevalt seisukorrast ja asukohast, kivimajades üldiselt vahemikku 180-300 €/kuu, korralikult renoveeritud korteri puhul tuleb arvestada üürihinnaga 250€/kuus ja rohkemgi, ning vanemates puumajades peamiselt vahemikku 100-150 €/kuu. Üürisummadele lisanduvad kommunaalkulud.

Näiteks Pärnu kesklinna piirkonna vanas praktiliselt renoveerimata puumajas üüritakse ühte 36 m<sup>2</sup> suurust korterit hinnaga 250 €/kuu ning huvi korteri vastu on olemas. Korteri on väga kena, kuid maja on vana. Kaks aastat tagasi üüriti seda korterit hinnaga 170 €/kuu, eelmisel aastal läks see üürile hinnaga 200 €/kuu ning see aasta 250 €/kuu.



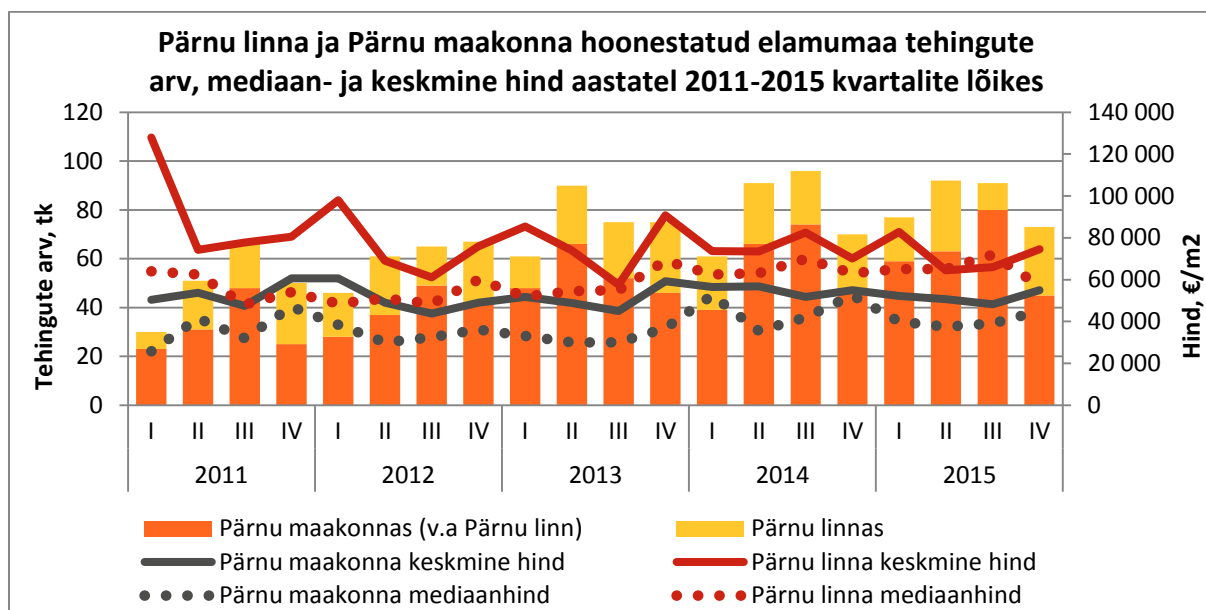
Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika

2015. aastal oli kinnisvaraportaalis [kv.ee](http://kv.ee) Pärnu linnas iga kuu avalikus pakkumises umbes 276 üürikorteri. Nendele lisanduvad muudes kanalites olevad pakkumiskuulutused (facebooki grupid, ajalehekuulutused, [www.soov.ee](http://www.soov.ee) jmt). Enim pakkumisi oli III kvartalis, täpsemalt augustis (519 tk), kõige vähem oli pakkumisi veebruaris (152 tk). Huvitav on asjaolu, et kuigi pakkumiste arv kõigub aasta lõikes üsna suurel määral, siis pakkumiste hind oluliselt ei muutu jäädes vahemikku 5-7 €/m<sup>2</sup>.

## 4.2 Elamud

Pärnu maakonnas on elamutega teostatud tehingute arv viimased 5 aastat stabiilselt tõusnud ja jõudnud 333 tehinguni aastas. Seejuures suurim maht ja aktiivsus on Pärnu linnas (20-30% kõikidest hoonestatud elamumaa tehingutest) ning selle lähiümbruses (kuni 15 km kaugusel). 2015. aastal teostati hoonestatud elamumaadega Pärnu linnas 86 ostu-

müügitehingut keskmise hinnaga 71 900 €. 2014. aasta sama perioodiga võrreldes on tehingute arv 5 võrra langenud ja keskmine hind 4% langenud. Pärnu maakonnas (v.a. Pärnu linn) teostati 2015. aastal kokku 247 hoonestatud elamumaa tehingut, keskmise hinnaga 51 500 €. 2014. aasta näitajatega võrreldes teostati 9% enam tehinguid ja keskmine hind langes aastaga 6%. Hinnalangus võib olla tingitud kehvas seisukorras elamute müügist. Maapiirkondades asuvate elamute hinnatase sõltub väga paljust ja tehingute mahtu arvestades ei saa hinnatõusu järeldada. Kuude arvestuses toimus Pärnu linnas kõige rohkem tehinguid aprillis ja detsembris (12 tk), maakonnas juunis (36 tk).



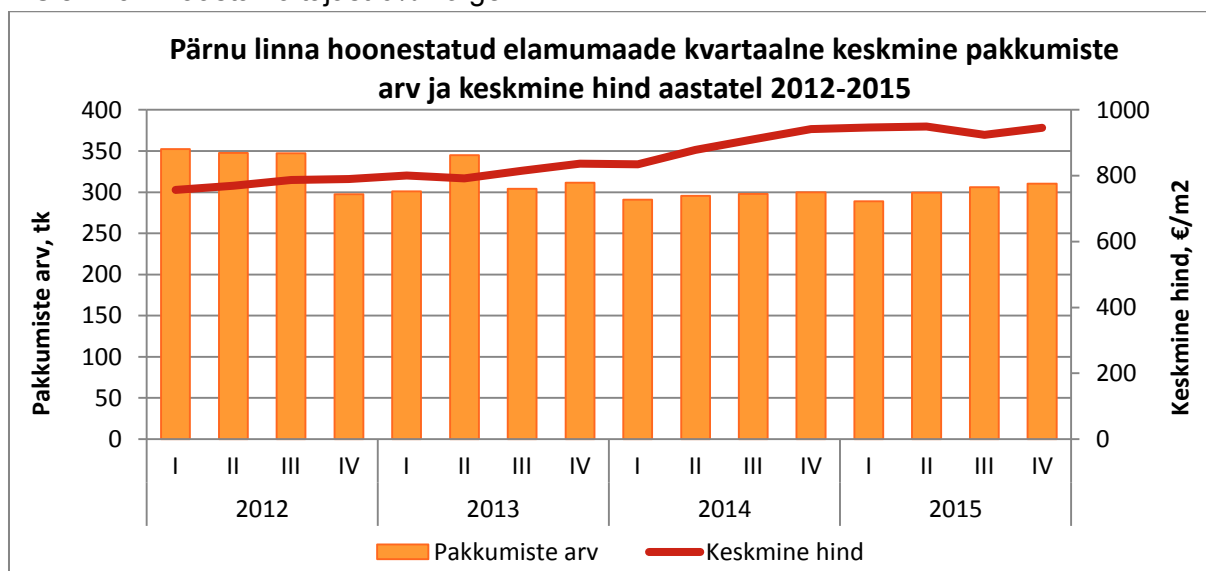
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Ostujõud on suurim tasemel 70 000-120 000 €, maakonnas on tehingud valdavalt hinnatasemel 40 000-60 000 €. Ostjad eelistavad uuselamuid ja maaküttega (või mõne muu alternatiivse mugava ja soodsa kütelahendusega) elamute eest ollakse nõus maksma ka keskmisest kõrgemat hinda (kuni 180 000 €). Ostujõud on kasvanud ja üha enam soovitakse renoveeritud või uut elamut. Remonti vajavaid ning vee-ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 40 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Laenutagatiseks on sellised elamud kehvad, kuna hoones ei saa elada ning pere peab remondi ajal ülal pidama ka oma elukohta. Remonti vajavate elamutega teostatakse tehinguid valdavalt omafinantseeringuga. Eelistatud hinnaklass ostjate seas on ligikaudu 100 000-120 000 €, 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 elamute eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärase seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamu soetamisest. Selliste objektide puhul on aimatav kapitaalsete 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. Ehitusjärgus elamutele on nõudlus üsna madal, kuna pankade laenuitingimused ja nõuded on karmistunud.

Nõudlus elamute järele Pärnu linnas ja maakonnas on püsinud stabiilsena paar aastat ja pakkumiste arv püsib 300 lähedal. Pakkumiste keskmine ruutmeetri hind tõusis stabiilselt kuni 2015. aasta maikuuni, juuni toimus Maa-ameti andmetel 4% suurune hinnalangus. Hindade muutuse võis põhjustada ka remonti vajavate elamutega teostatud tehingud, mille ostu-müügihind on keskmist mõjutanud. 2015. aasta pakkumiste keskmine hind oli 941 €/m<sup>2</sup>, mis on 2014. aasta näitajast 6% kõrgem.



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

Aastaajast sõltumata 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 investeeringuid 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).

Talumajadega kinnistute hinnad maakonnas sõltuvad eelkõige nende elamispinnana kõlblike pindade suurusest 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 ka maatüki suurus ja loomulikult selle asukoht ning otstarve. Tabelis 12 on toodud aktiivsemate asulate (tehingute arv vähemalt 10) täpsem hinnainfo ja muutus võrreldes 2014. aastaga.

**Tabel 12.** Pärnu maakonnas aktiivsemate asulate hinnainfo 2015. aastal (sulgudes on toodud muutus võrreldes 2014. aastaga)

| Piirkond | Tehingute arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Mediaan-hind, € | Keskmine hind € |
|----------|---------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
|----------|---------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|

|                           |           |           |         |        |              |
|---------------------------|-----------|-----------|---------|--------|--------------|
| <b>Audru vald</b>         | 44 (+42%) | 3 602,73  | 340 000 | 40 000 | 54820 (-20%) |
| <b>Häädemeeste vald</b>   | 15 (+7%)  | 6 781,60  | 80 000  | 15 000 | 23617 (+39%) |
| <b>Paikuse vald</b>       | 16 (+33%) | 1 635,38  | 153 000 | 94 500 | 84208 (+5%)  |
| <b>Pärnu linn</b>         | 87 (-4%)  | 903,00    | 300 000 | 65 000 | 71196 (-5%)  |
| <b>Sauga vald</b>         | 44 (-4%)  | 1 800,48  | 220 000 | 45 500 | 62941 (+1%)  |
| <b>Sindi linn</b>         | 35 (+75%) | 878,11    | 125 000 | 36 500 | 40956 (+9%)  |
| <b>Tahkuranna vald</b>    | 17 (-23%) | 1 741,06  | 170 000 | 70 300 | 62388 (-2%)  |
| <b>Tori vald</b>          | 10 (+10%) | 11 403,60 | 64 000  | 11 300 | 20400 (-48%) |
| <b>Varbla vald</b>        | 11 (+57%) | 7 234,00  | 145 000 | 39 000 | 40964 (+14%) |
| <b>Vändra vald</b>        | 11 (-8%)  | 10 250,91 | 40 000  | 9 900  | 14757 (-39%) |
| <b>Vändra vald (alev)</b> | 11 (+38%) | 1 467,82  | 55 000  | 25 000 | 21895 (-20%) |

Kuna tehingute mahud on väikesed, siis muutused protsentuaalselt väljenduvad üsna suurelt. Maakondades võib statistika olla mõjutatud mitmetest teguritest – tehtud on sugulastevahelisi tehinguid (mis on turuhinnast üldiselt madalamad) või mingil perioodil on müüdud kehvemas/paremas seisukorras elamuid. Siiski võib ära märkida Sindi linna, kus on 2014. aastaga võrreldes oluliselt rohkem tehinguid toimunud ja ka keskmine hind on tõusnud.

Elamute keskmine müügiperiood on 6-12 kuud. Pigem kaalutakse otsus hoolega läbi. Samas nt asukohta, ruumiplaneeringu, funktsionaalsuse või seisukorra poolest kehva maja müügiperioodi on tänases turusituatsioonis keeruline hinnata, kuna müüja ootused hinna osas ei vasta alati turuolukorrale. Müüjate ja ostjate ootuste erinevus kajastub ilmekalt ka müügiperioodides.

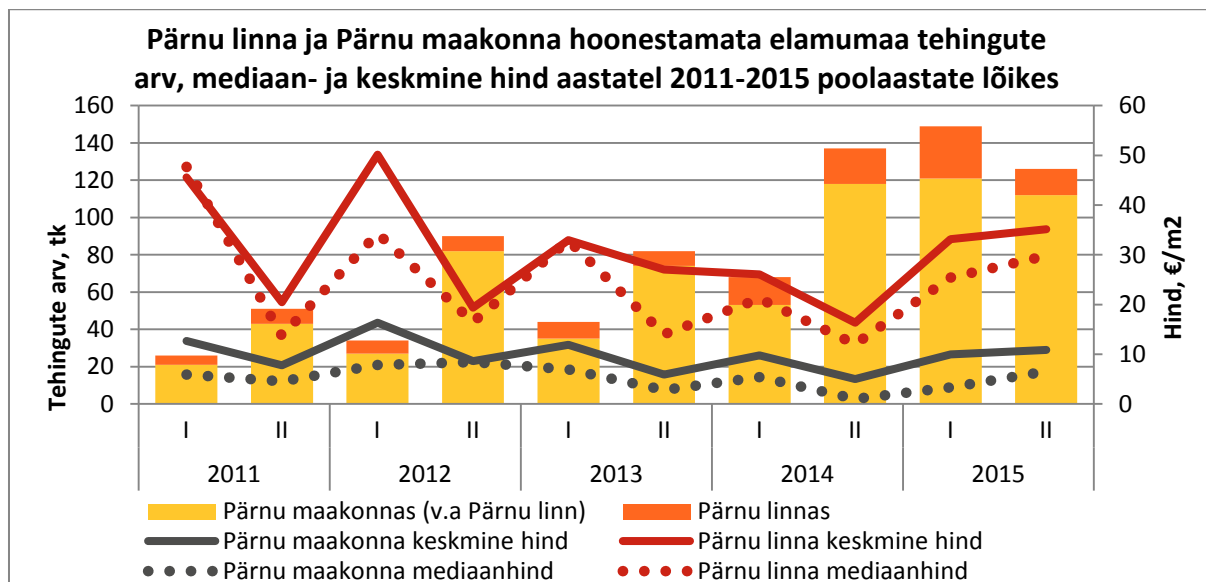
**Prognoos:** Kui varasemalt osteti remonti vajavaid elamuid madalama hinnaklassi pärast, mida hakati renoveerima siis järjest rohkem eelistatakse pigem osaliselt või täielikult renoveeritud elamuid, aktiivsemaks muutub elamuturg Ülejõe ja Raeküla linnaosade piirkonnas. Väheneb nõudlus elamutele Vana-Pärnu piirkonnas, kus elamud on vanad ja vajavad kapitaalremont ning sageli puuduvad vee- ning kanalisatsioonisüsteemid. Prognoosime, et tehingute maht ja keskmised hinnad jäävad 2016. aastal samaks eelmise aasta tasemega.

### 4.3 Krundid

Pärnu maakonna elamukruntide turg oli 2015. aastal tõusvas joones – võrreldes eelneva aastaga kasvasid nii keskmine hind kui ka tehingute arv. Pärnu linnas teostati 2015. aastal 42 hoonestamata elamumaa tehingut, mis on 8 võrra enam, kui aasta tagasi samal perioodil. Keskmine hind oli Pärnu linna kruntidel 34 €/m<sup>2</sup>, 2014. aastal oli sama näitaja 21 €/m<sup>2</sup>. Keskmise hinna nii suure kasvu põhjuseks võib tuua asjaolu, et hoonestamata elamumaade hulka kuuluvad ka korruselamumaad, mille keskmine hind on väikeelamumaast kõrgem. Pärnu maakonnas (v.a. Pärnu linn) teostati kokku 233 hoonestamata elamumaa tehingut, mis on 2014. aastaga võrreldes 62 võrra enam. Keskmine m<sup>2</sup> hind muutus maakonnas 3 € võrra – 2015. aastal oli keskmine 10 €/m<sup>2</sup>, 2014. aastal 7 €/m<sup>2</sup>. Kui siiani oli aastaid püsinud nõ



trend, et II poolaastal on keskmised hinnad madalamad, siis 2015. aasta II poolaastal olid keskmised hinnad kõrgemad. Kuna tehingute arv on kogumahu mõttes väike, siis on statistika kergesti mõjutatav.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Maakonnas olid aktiivsemateks piirkondadeks Audru vald. Keskmine hind on siiski kõrgem Sauga ja Tahkuranna vallas.

**Tabel 13.** Pärnu maakonna aktiivsemate piirkondade (toimunud vähemalt 10 tehingut) hoonestamata elamumaade hinnastatistika 2015. aastal (allikas: Maa-amet)

|                        | Arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan-hind, €/m <sup>2</sup> | Keskmine hind €/m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----|----------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Audru vald</b>      | 109 | 2 148                            | 98 000            | 43,60                              | 2,37                           | 4,78                           |
| <b>Paikuse vald</b>    | 28  | 1 924                            | 68 500            | 28,89                              | 6,03                           | 7,32                           |
| <b>Pärnu linn</b>      | 42  | 1 306                            | 260 000           | 95,04                              | 28,22                          | 33,83                          |
| <b>Sauga vald</b>      | 52  | 1 759                            | 209 075           | 123,35                             | 4,24                           | 9,51                           |
| <b>Tahkuranna vald</b> | 24  | 2 135                            | 36 738            | 18,00                              | 7,00                           | 8,10                           |

Pärnu linnas oli 2015. aastal keskmiselt pakkumises 107-124 krunti, keskmise hinnaga 74-90 €/m<sup>2</sup>. Nende hulgas on ka korruselamuehituseks ette nähtud krundid. Maakonnas on pakkumiste arv suuremas kõikumises, jäädes 505-639 vahele. Keskmine hind oli stabiilselt aasta jooksul vahemikus 23-26 €/m<sup>2</sup>, kuid detsembris lisandus pakkumisse mõned kallimad krunt, mis tõstsid pakkumiste keskmise hinna 200 €/m<sup>2</sup>-ni. Üks neist oli Pärnu linnas Kuninga tn 21/23 asuv krunt, mille pakkumishind on 1123 €/m<sup>2</sup>.

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 Häädemeeste, Tõstamaa ja Varbla vald on kinnisvaraturul hinnatud kui merelähedased puhkepiirkonnad. Keskmine kruntide müügiperiood on 6-12 kuud, eelistatakse kommunikatsioonidega varustatud krunti.



**Prognoos:** 2016. aastaks prognoosime elamumaade vastu kasvavat huvi, eelkõige kommunikatsioonidega varustatud kruntidele. 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.

#### 4.4 Ärikinnisvara

2015. aastal teostati Pärnu linnas hoonestatud tootmismaaga 1 ostu-müügitehing ja hoonestatud ärimaaga 7 tehingut. Kogu maakonnas teostati hoonestatud tootmismaadega 54 tehingut ja ärimaadega 17 tehingut. Keskmine hind oli Pärnumaa hoonestatud tootmismaal ca 63 400 eurot ja ärimaal 267 600 eurot. Võrreldes 2014. aasta näitajatega kasvas tehingute arv tootmismaa puhul 1 tehingu võrra ja ärimaa puhul 4 tehingu võrra. Seega võib öelda, et tehingute arv oli stabiilne. Keskmine hind langes tootmismaadel aastaga 19%, ärimaa keskmine hind kasvas 128%. Kuna ärikinnisvara puhul mõjutavad hinda väga paljud tegurid, siis antud statistika osas ei saa järeldada hindade kasvu. Eriti ärimaadepuhul, kuna tehingute arv on väike. Müüdud kinnistud olid võrreldes 2014. aastaga suuremad – keskmine tootmismaa kinnistu oli 2015 aastal ca 14 200 m<sup>2</sup> ja ärimaa oli 9 600 m<sup>2</sup>.

Seoses üldise majanduskliima jähenedamisega on vähenenud Pärnu maakonnas nõudlus lao- ja tootmispindadele. Enamasti müüakse maakonnas väiksemaid laopindu või töökodasid, mille suletud netopind ei ületa 1000 m<sup>2</sup>. Äripindade keskmine müügiperiood on 1-2 aastat. Kiiremini müüakse sellised pinnad, kus on olemas pikaajalised üürnikud.

Tootmis- ja laopindade puhul on viimastel aastatel tekkinud tendents viia tootmine linnast välja. Eelistatakse linnast eemal asuvaid piirkondasid, kus tegutsemiskulud on madalamad kui linnas. Pärnumaal enam eelistatud piirkonnad on Sauga vald ja Audru vald. Mõlema piirkonna eelisteks on Pärnu lähedus ja logistiliselt head juurdepääsuvõimalused.

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 suurematele 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

Büroo-ja kaubanduspindade valikul eelistatakse aktiivse liiklusega tänavate äärseid alasid, jalakäijate liikumisteede äärseid alasid, 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 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. 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>, Rüütli 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.

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

## 5 KURESSAARE JA SAAREMAA

### 5.1 Korteriturg

2015. aastal tehti Kuressaare linnas kokku 163 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 12% rohkem kui 2014. aastal. Keskmine hind oli 687 €/m<sup>2</sup>, mis on 2014. aastaga võrreldes 6% kõrgem (mediaanhind tõusis samal ajal vaid 1%). Hinnamuutused korteri suuruste lõikes on välja toodud tabelis 14.

Kõige enam on tõusnud 4-ja enama toaliste korteritega tehtud ostu-müügitehingute arv. Seda peamiselt seetõttu, et Kuressaare linnas on pakkumises vähe keskmisesse hinnaklassi jäävaid heas või rahuldavas seisukorras eramaju, mida noored pered endale soetada jaksaksid. Suurenenud nõudlus on mõnevõrra tõstnud ka 4-toaliste korterite hindu. Väiksemate 1-toaliste korteritega tehti vähe tehinguid, kuna neid on pakkumises vaid mõned üksikud. Seda peamiselt seetõttu, et need on valdavalt kasutusel üürikorteritena (nendelt saadud üüritulu on sarnane suuremate korterite üürituluga, samas kui ostuhind ja kommunaalkulud on väiksemad).

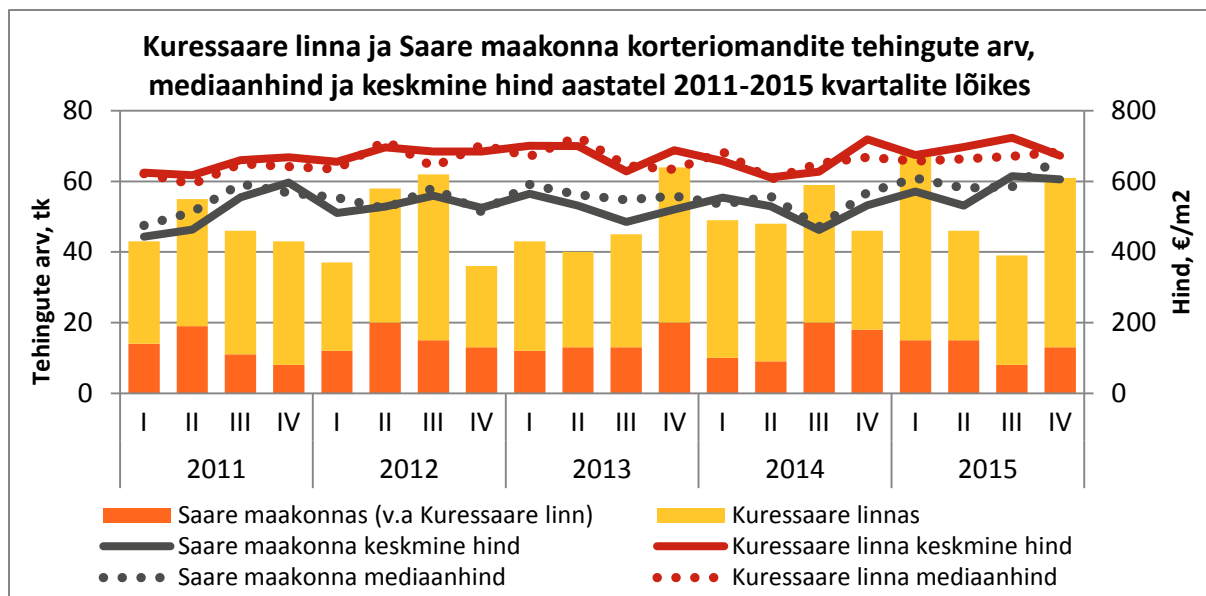
Enamus tehtud tehingutest teostati Ida-Niidu ja Smuuli piirkonda jäävates vanemates korrusmajades asuvate valdavalt heas seisukorras keskküttega korteritega. Väga halvas seisukorras korteritega (valdavalt küll väiksemad korterid) tehakse vähem tehinguid ning peamisteks ostjateks on investorid, kes korterid peale remonti maha müüvad või üürile annavad. Nende hinnad oluliselt muutunud ei ole.

Kõrgema hinnaklassi korteritega, mis jäävad kesklinna ja lossipargi ümbrusesse, Tuulte-Roosi Merikotka ja Kotkapoja tänavatele ning Kaluri teele, tehti vähe tehinguid.

**Tabel 14.** Kuressaare linna korterite hinnainfo 2015. aastal (allikas: Maa-amet). Sulgudes on toodud muutus % võrreldes 2014. aastaga.

| Pindala, m <sup>2</sup> | Tehingute arv       | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan, €/m <sup>2</sup> | Keskmine €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>10-29,99</b>         | 7 (-50%)            | 23,30                            | 20 000               | 719,42                             | 536,72 (+19,7%)           | 534,10 (+4,0%)            |
| <b>30-40,99</b>         | 27 (+12,5%)         | 35,93                            | 47 900               | 1 215,74                           | 712,47 (+4,1%)            | 749,21 (+0,8%)            |
| <b>41-54,99</b>         | 46 (-2,1%)          | 46,79                            | 62 000               | 1 283,64                           | 666,67 (-2,2%)            | 708,06 (+8,1%)            |
| <b>55-69,99</b>         | 46 (+35,3%)         | 62,62                            | 76 000               | 1 204,44                           | 673,12 (+1,0%)            | 674,73 (+1,2%)            |
| <b>70-249,99</b>        | 37 (+42,3%)         | 90,86                            | 100 000              | 988,70                             | 660,38 (+10,0%)           | 661,61 (+10,3%)           |
| <b>KOKKU</b>            | <b>163 (+12,4%)</b> | <b>58,45</b>                     | <b>100 000</b>       | <b>1 283,64</b>                    | <b>666,67 (+1,0%)</b>     | <b>687,45 (+6,0%)</b>     |

Keskmise hinna ja mediaanhinna tõus tuleneb eelkõige sellest, et tehtud tehingud on olnud pigem paremas seisukorras korteritega – mitte niivõrd sellest, et üldine hinnatase oleks tõusnud.



Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kuressaare linna korterite käibemaht moodustas 2015. aastal 91% kogu maakonna müüdud korterite koguväärtusest – Kuressaare linna korteritehingute koguhinnaks oli ca 6,4 miljonit eurot, maakonnas kokku ca 7 miljonit eurot. Kuressaare linna käibemaht on aastaga tõusnud 27,5%.

Maakonnakeskuses asuvate korterite osakaal tehtud tehingutes on tõusnud ca 4% (kui 2014. aastal tehti ca 72% kõigist maakonna korteriomandi müügitehingutest Kuressaare linna korteritega, siis 2015. aastal oli sama näitaja ca 76%). Väljaspool Kuressaaret tehakse enim tehinguid korteritega, mis jäävad alevikesse, kus on olemas kauplus ja muud olulisemad sotsiaal- ja teenindusasutused või mis asuvad Kuressaare vahetus läheduses (Kudjape alevik). Samuti on neis säilinud hea bussiühendus Kuressaarega, mis võimaldab igapäevaselt linnas tööl käia või on kohapeal pakkuda piisavalt vabu töökohti. Alevikest on eelistatud Aste ja Orissaare, veidi vähem tehinguid tehakse Salme ja Valjala alevike korteritega. Suurema tehingute arvuga valdade korterite hinnainfo on ära toodud tabelis 15.

**Tabel 15.** Maakonna suurema tehingute arvuga valdade korterite hinnainfo 2015. aastal

| Asukoht          | Tehingute arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan, €/m <sup>2</sup> | Keskmine €/m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lääne-Saare vald | 20 (-4,8%)    | 47,38                            | 42 000               | 800                                | 230,40 (+30,2%)           | 317,24 (+41,3%)           |
| Orissaare vald   | 6 (-50%)      | 67,37                            | 32 000               | 427                                | 263,94 (+25,1%)           | 284,54 (+33,7%)           |
| Salme vald       | 7 (+28,6%)    | 39,77                            | 21 000               | 363                                | 227,07 (-10,4%)           | 242,72 (-0,9%)            |

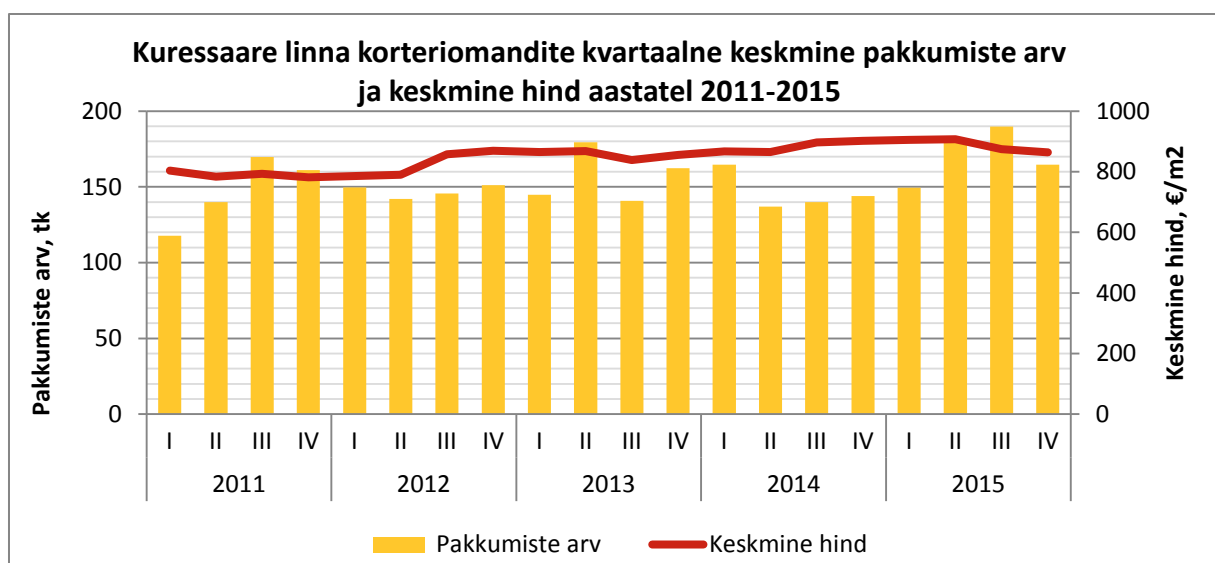
Muudes Saare maakonna piirkondades tehakse korteritega vähe tehinguid ning nende hinnad on väga madalad. Maapiirkondades müüakse valdavalt rahuldavas või sanitaarremonti vajavas seisukorras ahiküttega kortereid. Peale asukoha (sotsiaal-ja teenindusasutuste olemasolu ning bussiühenduse) on ostmisel oluliseks kriteeriumiks madalad kommunaalkulud.

Kokku teostati 2015. aastal Saare maakonnas 2014 korteri ostu-müügitehingut (võrreldes 2014. aastaga 6% enam) keskmise hinnaga 581 €/m<sup>2</sup> (tõus võrreldes 2014. aastaga ca 12%) ning mediaanhinnaga 613 €/m<sup>2</sup> (tõus võrreldes 2014. aastaga ca 15%).

Nõudlus on jätkuvalt suurim madalatel (esimesel ja teisel) korrustel asuvate heas seisukorras rõduga suuremate 1-toaliste ja väiksemate 2-toaliste korterite järele. Nende osas on nõudlus suurem kui pakkumine, mistõttu leiavad need ostja enamasti 1-2 kuu jooksul ning nende eest ollakse sageli nõus maksma ka mõnevõrra kõrgemat hinda. Valdavalt on ostjateks vanemad inimesed, kes ei jaksa igapäevaselt kõrgematele korrustele ronida ning soovivad kokku hoida küttekuludelt. See on tinginud huvi kasvu ka ahiküttega korterite vastu, kuid need on sageli halvas seisukorras ning ilma pesuruumideta, mistõttu vanemad inimesed neid enamasti ei osta (nad ei soovi hakata suuremat remonti tegema).

Kuna heas või rahuldavas seisukorras keskmisesse hinnaklassi jäävaid elamuid on pakkumises vähe, siis on suurenenud huvi ka 4-ja enama toaliste korterite vastu, kuna paljud noored, kes varem välismaale tööle läksid, on hakanud koos peredega tagasi kodusaarele kolima. Kuna korterid ostetakse valdavalt panga kaasabil, eelistatakse heas seisukorras kortereid, et ei peaks hiljem hakkama remondi tarbeks kõrgema intressiga laenu võtma. Eriti oluline on, et köök ja pesuruumid oleksid heas seisukorras ning aknad vahetatud. Väiksemad remonttööd, nagu tapeedi vahetus ja uus värvkate, tehakse oma rahalistest vahenditest ja nende mõningane kulumine hinda oluliselt ei mõjuta.

2015. aastal suurenes pakkumises olevate korterite arv. Kui varasematel aastatel on aasta lõikes keskmiselt ühes kuus pakkumises olnud 147-157 korterit, siis 2015. aastal tõusis aastane keskmine pakkumiste arv 171 korterini kuus. Viimaste aastate kõrgeim keskmine ühes kuus pakkumises olevate korterite arv oli 2015. aasta III kvartalis, mil korraga oli pakkumises 190 korterit. IV kvartal näitab taaskord pakkumiste arvu mõningast langust (ca - 13%). Keskmine pakkumiste hind on püsinud alates 2012. aasta III kvartalist suhteliselt stabiilne. Viimasel kolmel aastal on pakkumises olevate korterite hind olnud keskmiselt 857-890 €/m<sup>2</sup>, olles ca 20-26% reaalsest tehinguhindadest kõrgem.



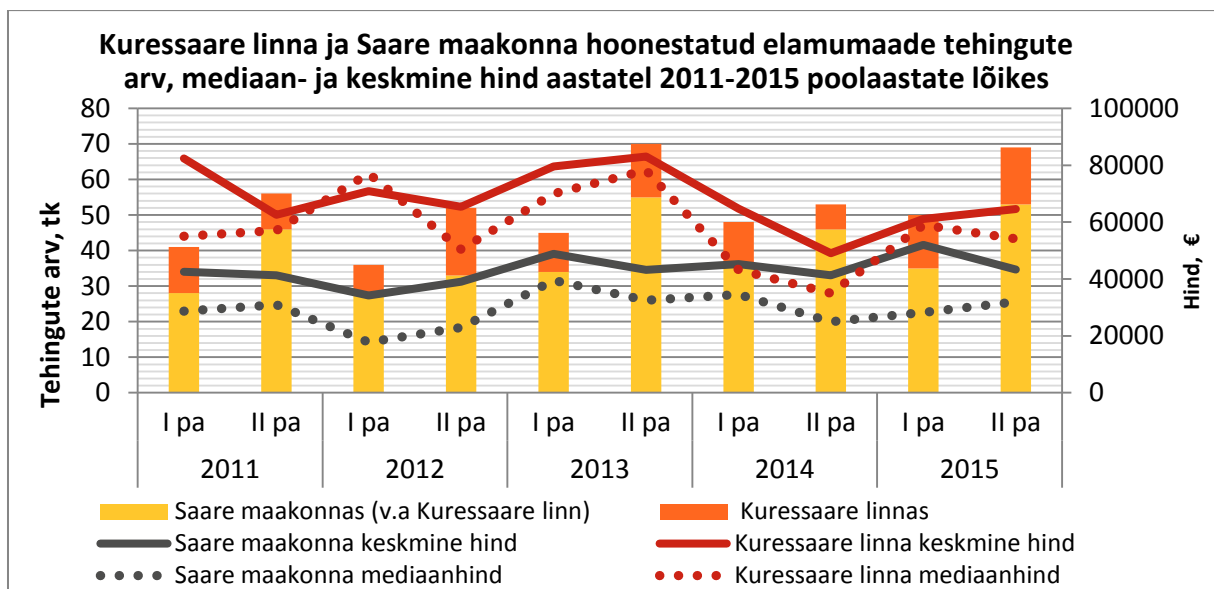
Allikas: Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) statistika, Domus Kinnisvara

Kuressaares on korterite üüriturul jätkuvalt nõudlus suurem kui pakkumine. Enamus korteritest leiab üürniku otse omanikult. Korrusmajades asuvad keskküttega korterite hinnad jäävad valdavalt vahemikku 200-250 €/kuu, väga heas seisukorras ja kesklinna piirkonnas olevad korterid leiavad üürniku kohati ka ca 300 € eest kuus. Mõnevõrra odavamad on ahiküttega korterid. Nende hinnad varieeruvad, sõltudes seisukorras, asukohast ja pesuruumide olemasolust. Rahuldavas ja heas seisukorras pesuruumidega korterid maksavad ca 130-190 €/kuu. Ilma pesuruumideta ning halvas seisukorras korterite üürihinnad on väga madalad (50-100 €/kuu), kuid neisse on raske leida püsivaid maksujõulisi üürnikke. Neid kortereid üürivad inimesed pigem lühemaks perioodiks (seniks kuni leitakse sobivam pind).

**Prognoos:** 2016. aastaks Domus Kinnisvara olulist hinnatõusu ei prognoosi (kuni 5%). Jätkuvalt on suurim nõudlus madalatel korrustel asuvate keskküttega heas seisukorras väiksemate korterite vastu. Pakkumisse oluliselt uusi kortereid ei lisandu. Suuremaid arendusprojekte töösse ei jõua.

## 5.2 Elamud

Saare maakonnas ja Kuressaare linnas on elamutega teostatud tehingute arv peale 2014. aastal toimunud langust, mil tehti Saare maakonnas 102 eramu müügitehingut sh Kuressaares 19 eramu müügitehingut, hakanud jälle tõusma. Maakonnas tervikuna tõusis elamutega tehtud tehingute arv aastaga 15% (2015. aastal tehti 118 tehingut) ja Kuressaare linnas 39% (2015. aastal tehti 31 tehingut). Maakonnas on eelistatumad suuremad keskused ja nende lähedased piirkonnad. Kesise infrastruktuuriga või sotsiaal- ja teenindusasutustest kaugemale jäävate elamute järele on nõudlus väga madal. Kõigist tehingutest moodustavad Kuressaare linna elamute ostu-müügitehingud ca 20%.



Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Majade hinnad sõltuvad eelkõige asukohast, seisukorrast ja suuruselt. Kuressaare linnas oli 2015. aastal keskmine hind 62 799 € (kasv võrreldes 2014. aastaga 10%), mediaanhind 56 575 € (kasv samal ajal 45%). Maakonna keskmine hind oli 47 678 € (kasv võrreldes 2014. aastaga 10%) ja mediaanhind 30 125 € (kasv samal ajal 1%). Kuigi nii maakonna kui ka

Kuressaare linna tehingute arv ja keskmine hind aastaga tõusid, ei ole olulist hinnatõusu märgata. Pigem kergitavad keskmist hinda üksikud keskmisest kõrgema hinnaga tehingud. Kuressaare linna mediaanhinna suur muutus tuleneb sellest, et 2015. aastal müüdi vähem halvas seisukorras elamuid. Mõnevõrra mõjutab Kuressaare linna elamute hindu heas või rahuldavas seisukorras hoonete pakkumiste vähesus.

Saare maakonnas tehakse valdavalt tehinguid elamutega, mille pindala jääb vahemikku 95-130 m<sup>2</sup>. Enamus neist on olnud puitmajad. Maakonna kõige kallim eramaja müüdi 290 000 euroga. Tegemist on renoveeritud palkmajaga, mis asub merest ca 125 m kaugusel. Kinnistul on olemas tenniseväljak ja oma laatrikoht.

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 on vara ning kas elamus on olemas vesi ja kanalisatsioon. Vanemate elamute hinnad jäävad väljaspool Kuressaaret enamasti alla 35 000 euro. Selles hinnaklassis on valdavalt renoveerimata või osaliselt renoveeritud vanemad palkmajad.

Ka Kuressaare linnas müüakse enim puitmaju (sh vanemaid palkmaju), mille keskmine pindaja oli 2015. aastal 95 m<sup>2</sup>. Väiksemad müüdud kinnistutest on enamasti ca 600 m<sup>2</sup>, suuremad valdavalt 1 000 - 1 300 m<sup>2</sup> vahel. Kalleim eramaja müüdi 2015. aastal Kuressaares 149 000 euroga. Tegemist on renoveeritud kivimajaga.

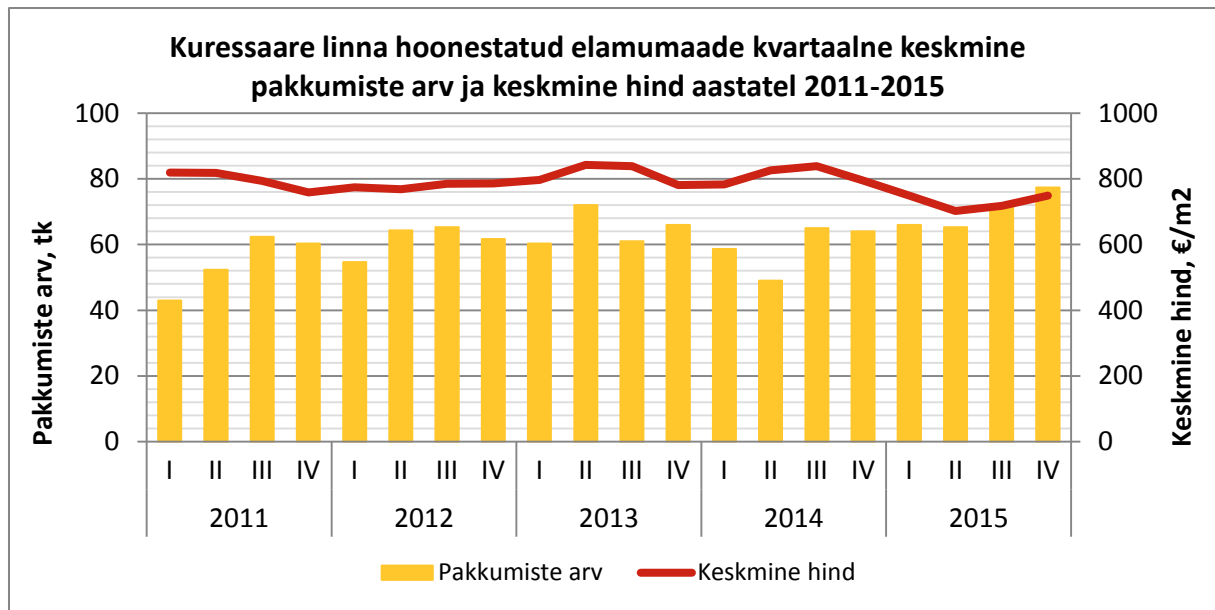
Vanemate elamutega tehtud tehingud on jäänud Kuressaare linnas 2015. aastal valdavalt vahemikku 40 000-80 000 eurot. Vahemiku madalamas otsas on elamud, mis on küll heas või rahuldavas seisukorras, kuid vajavad kaasajastamist ning ülemises otsas need, mis on osaliselt või peaaegu täielikult renoveeritud. Vähem kui 10 aastat tagasi ehitatud või täielikult renoveeritud elamute hinnad jäävad olenevalt pindalast ja asukohast enamasti 90 000-120 000 euro vahele. Uuemate elamute hinnad võivad olla ka 120 000 eurost kõrgemad, kuid nendega tehakse tehinguid harva.

Eelmise aasta augustis toimus meie maakleri vahendusel Kuressaares eramu ostu-müügitehing, mille müügiperiood oli Domus Kinnisvaras umbes 1 aasta. Eramu oli Kuressaare aedlinna tüüpprojekt, renoveerimise kvaliteet ja kasutatud materjalid keskpärased. Peale renoveerimist majas sees ei elatud. Enne Domus Kinnisvarasse müüki tulekut, oli see eramu müügis olnud umbes 3 aastat. Meie alustasime müüki 120 000 €-ga, müüdud sai 95 000 €-ga. Kokku käis müügiperioodil maja vaatamas 5 huvilist. Ostjateks olid praegu Tallinnas elav Saaremaa päritolu pensionieelikutest abielupaar, kes plaanivad pensionipõlve Kuressaares veeta. Terve aja, mil maja Domus Kinnisvaras müügis oli, hoidsid nad sellel silma peal ja ootasid hinna langust alla 100 000 €, mille nad olid varasemalt endale eesmärgiks seadnud. Ost finantseeriti Kuressaare korteri müügist ja säästudest.

Kuressaares on nõudlus peamiselt keskmisesse hinnaklassi jäävate heas või rahuldavas seisukorras elamute järgi, kuid neid on pakkumises vähe ning hinnad sageli ostjate maksevalmidusest kõrgemad. Lisaks Kuressaarele otsitakse elamuid selle lähiümbrusesse (kuni ca 15 km kaugusele). Jätkuvalt on huvi ka mereäärsete hoonestatud kinnistute vastu.

Pakkumiste arv ja keskmine hind on hakanud 2015. aastal taaskord vaikselt tõusma.





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

Majade müügiperiood on ca 6-12 kuud. Ebamõistlikult kõrge hinnaga pakkumises olevad varad ei pruugi ostjat leida ka mitme aastaga.

**Prognoos:** Domus Kinnisvara prognoosib, et Saare maakonnas elamute hinnad 2016. aastal oluliselt ei muutu (hinnatõus kuni 5%). Pakkumiste arv mõnevõrra tõuseb, kuid jätkuvalt on suured käärid omanike ootuste ja ostjate maksevalmiduse vahel.

### 5.3 Krundid

Viimastel aastatel on Saare maakonnas huvi elamukruntide vastu suurenenud. Seda peamiselt seetõttu, et pakkumises pole piisavalt sobilikke (planeering ei sobi või on suurus ebasobiv) valmis elamuid või on nende hinnad liiga kõrged. Kuna liitumistasud on suhteliselt suured, olles mõnikord isegi kõrgemad kui ostetava maatüki hind, siis lähevad paremini müügiks need hoonestamata kinnistud, kus elektriliitumised on tehtud ning need, kus krundi piirini on toodud tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid. Samuti on eelistatumad kõrghaljastusega krundid. Madalhaljastusega (nn. põllupealseid arendusi) krunde ostetakse harvem ning nende hinnad on üldjuhul madalamad.

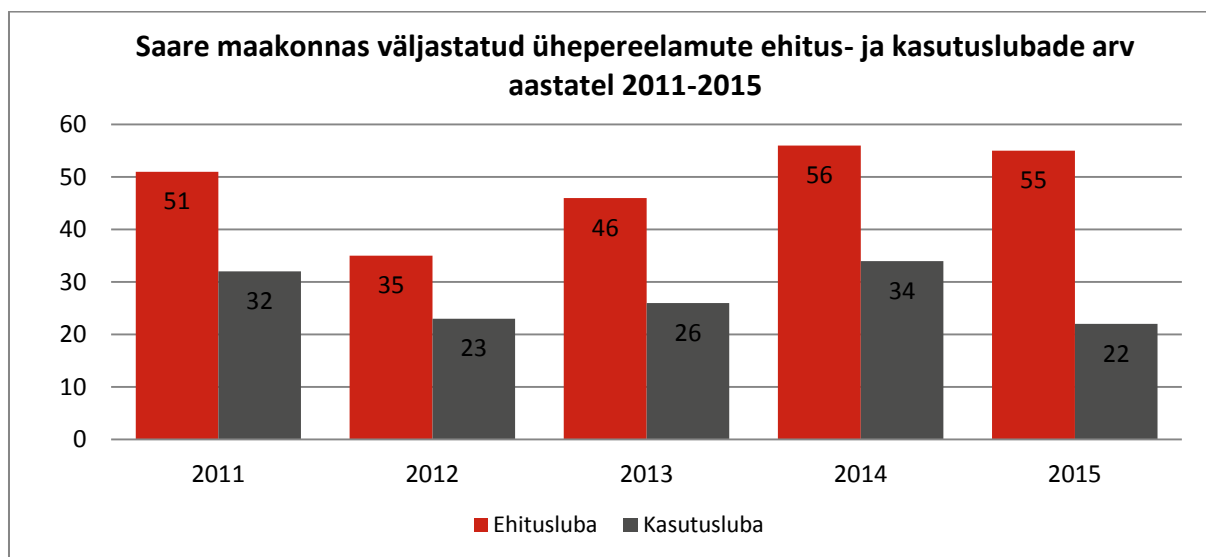
Kruntidega tehtud tehingute arv kasvas 2015. aastal võrreldes 2014. aastaga Saare maakonnas 43%, seda peamiselt linnalähedastesse valdadesse (Kuressaarest 10-15 km kaugusele) jäävate ostu-müügitehingute arvelt. Enim kasvas tehingute maht Lääne-Saare valla (kasv 170%) ja Pihtla valla kinnistute osas (kasv 50%). Pihtla vallas müüdud kinnistute tehingute mahu kasv ei tulene vabaturutehingutest.

Kuressaare linna kruntidega tehtud tehingute arv aga mõnevõrra langes (langus 18%). Põhjus ei ole mitte huvi kahanemine, vaid sobiva hinnaga pakkumiste vähesus. Kuressaarest enam kui 15 km kaugusele jäävate kruntide järgi on nõudlus madal. Neid ostetakse valdavalt suvilate ehituseks ning nende puhul on enamasti oluline oma merepiir või merevaade.

**Tabel 16.** Saaremaa hoonestamata elumumaa kinnistute ostu-müügitehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2014-2015

|      |    | Saare maakond | Kuressaare linn | Lääne-Saare vald | Leisi vald | Pihtla vald | Salme vald | Muhu vald |
|------|----|---------------|-----------------|------------------|------------|-------------|------------|-----------|
| 2014 | I  | 62            | 7               | 13               | 5          | 23          | 3          | 3         |
|      | II | 27            | 4               | 7                | 3          | 3           | 5          | 3         |
| 2015 | I  | 67            | 3               | 33               | 1          | 20          | 1          | 2         |
|      | II | 60            | 6               | 21               | 0          | 19          | 2          | 4         |

Saare maakonna hoonestatud elumumaa keskmine hind on langenud 2015. aastal võrreldes 2014. aastaga 26%, samal ajal kui mediaanhind on langenud 12,5%. Enim osteti Kuressaare linnas hoonestamata elumumaid suurusega 750-1000 m<sup>2</sup>, Kudjape alevikus suurusega 2000-2500 m<sup>2</sup>, Lääne-Saare valla muudes piirkondades valavalt vahemikus 5000-11 000 m<sup>2</sup> ning Pihtla vallas peamiselt 5200-6400 m<sup>2</sup>.



Allikas: Eesti Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Ehitus-ja kasutuslubade arv on eelneval kolmel aastal olnud pidevas tõususes ning ka 2015. aasta näitab kasvutrendi, mis on ootuspärane, arvestades seda, et kruntide tehingumahud on kasvanud. Seega ostetakse elumumaa sihtotstarbega kinnistuid siiski eesmärgiga sinna ehitama hakata, mitte niivõrd selleks, et neid tuleviku tarbeks ootele jätta. Ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise suuruse vähenemist, 2015. aastal oli ehituslubade taotlustel eluruumi keskmine suurus 132m<sup>2</sup> (2014. aastal 141m<sup>2</sup>).

**Prognoos:** Domus Kinnisvara hinnangul kruntide tehingumahud jäävad 2016. aastal eelmise aastaga samale tasemele või mõnevõrra tõusevad. Välja antavate ehitus-ja kasutuslubade arv kasvab.

## 5.4 Ärikinnisvara

2015. aastal tehti Saare maakonnas aegade suurim tehing - uue omaniku leidis Auriga keskus. Kudjape alevikus asuv kaubanduskeskus müüdi üle 14 miljoni euro eest. Samuti sai uue omaniku endine spaa hotell „Valss“, mis osteti Lääne-Saare valla poolt 950 000 € eest. Kohalikul omavalitsusel on plaan rajada sinna vanadekodu. Sellisesse hinnaklassi jäävad tehingud on Saaremaal haruldased. Üle 300 000 € maksvaid ärikinnisvara tehinguid tuleb üldjoontes ette maksimaalselt 1-2 tükki aastas. Valdavalt jäävad hoonestatud äri-ja tootmismaa tehingud alla 30 000 €.

Kuressaares ja Saaremaal tervikuna ei ole tootmispindade müügi- ega üüriturgu välja kujunenud. Nõudlus on keskmisest madalam ning hooned on valdavalt omakasutuses. Mõnevõrra enam on nõutud väiksemad tootmis- ja laohooned. Ostjateks on peamiselt kohalikud ettevõtted, kes ostavad hooned omakasutusse, üüriturg praktiliselt puudub. Kaasaegsete hoonete ostu-müügi ja üüripakkumisi on väga vähe ja enamus müügiobjektidest on endised nõukogudeaegsed ehitised, mis on füüsiliselt või siis funktsionaalselt amortiseerunud. Tootmistegevuseks ja laonduseks sobivad ruumid, mida välja renditakse, asuvad valdavalt äärelinnas ja nende hinnad jäävad vahemikku 1-4 €/m<sup>2</sup> kuus sõltuvalt ruumide asukohast, suurusest, seisukorrast, lisaseadmetest ja juurdepääsust.

Äripindade poolt annavad turul tooni kaubandus- ja büroopinnad. Suurem osa maakonna kaubandus –ja teenindushoonetega tehtavatest tehingutest toimuvad Kuressaare linna varadega. Enamus neist on üüritehingud, müügitehinguid toimub harva. Kvaliteetseid vakantseid äri-büroopindasid on kesklinna piirkonnas vähe, mistõttu saavad omanikud hinnad suhteliselt üleval hoida. Vakantsus on väike, jäädes enamasti 5-10% vahele. Pikemalt seisavad tühjana enamasti suuremad (üle 100 m<sup>2</sup> suurused) ja kõrgematel korrustel asuvad pinnad. Enim nõutud on teenindus-ja kaubanduspinnad, mis jäävad vahemikku 30-100 m<sup>2</sup>.

Kõrgeima hinnaga on esimese korruse üüripinnad, mis jäävad nn kesklinna ringi ümber, Lossi tänavale, Kauba ja Tallinna tänav algusesse, samuti kesklinna kaubanduskeskuste hoonetes asuvatel pindadel. See on põhiline turistide marssruut ja seetõttu on enamus kaubandus-ja teenindusettevõtteid koondunud just sellesse piirkonda. Üldiselt jäävad esimese korruse tänava äärsed pinnad hinnavahemikku 10-13 €/m<sup>2</sup> kuus.

Üüripindadel, mis asuvad teisel korrusel, millel puudub sissepääs tänavapoolselt küljelt või mis jäävad juba tänava võrra kõige aktiivsemast tsoonist väljapoole, on üürihinnad enamasti 6-9 €/m<sup>2</sup> kuus. Halvemas seisukorras ja kõrgematel korrustel paiknevad äri-ja büroopindade (Kuressaares on neid pindasid küll suhteliselt vähe) netoüürihinnad algavad kesklinna piirkonnas 2€/m<sup>2</sup> ja võivad tõusta üldjuhul kuni 5 €/m<sup>2</sup>.

Büroopindade üürihinnad ei ole väga asukohatundlikud ning on väljaspool Kuressaare kesklinna kõige aktiivsemat tsooni enamasti 2-4 €/m<sup>2</sup> kuus. Samas on seal vakantsus kõrge, olles umbes 40%.

**Proгноos:** Domus Kinnisvara on seisukohal, et äri-ja tootmispindade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneval aastal üldjoontes sarnasel tasemel.

## 6 VILJANDI JA VILJANDIMAA

### 6.1 Korteriturg

2015. aastal toimus Viljandi linnas korteriomanditega ostu-müügitehinguid kokku 241, mis on 2014. aastaga võrreldes 11% vähem. Keskmine hind oli 533 €/m<sup>2</sup>, mis on 2014 aastaga võrreldes 8% kõrgem. Hinnamuutused korteri suuruste lõikes on toodud tabelis 17. Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Männimäe ja Paalalinn, kus tehakse umbes 67% kõikidest korteriomandi tehingutest. Teistes linnaosades asuvad peamiselt eramud (Uueveski, Peetrimõisa, Kivistiku) või on tehingute aktiivsus madalam (Kantreküla). Valdavalt teostatakse tehingud keskküttega tüüpkorteritega.

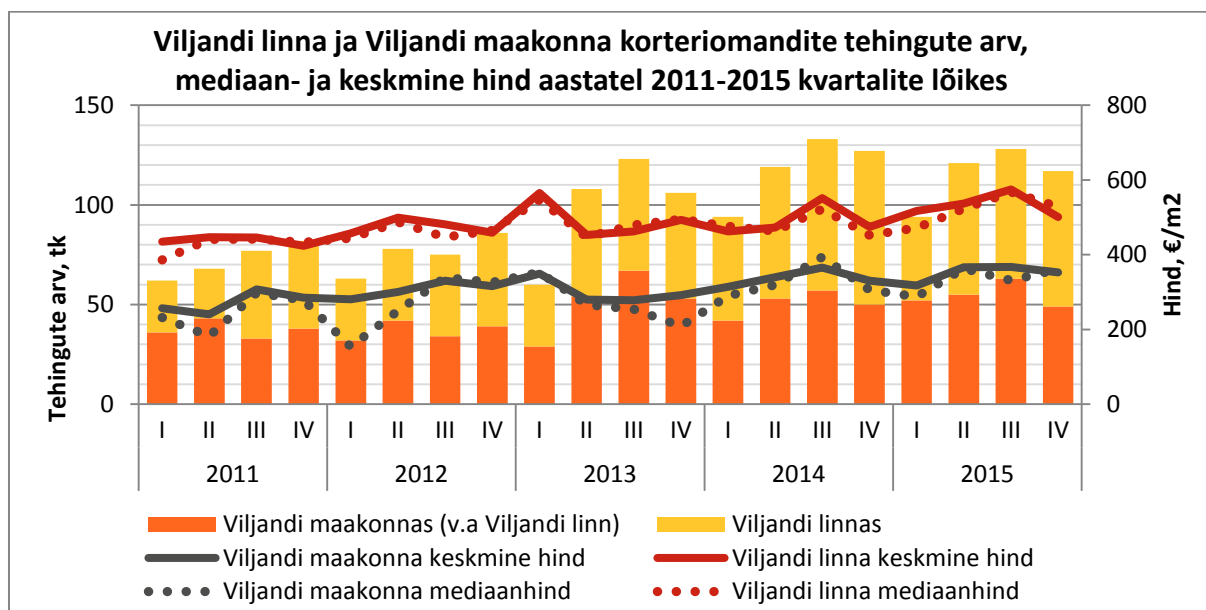
Viljandi linna korterite käibemaht oli 2015. aastal ca 77% kogu maakonna korterite koguväärtusest - Viljandi linna korteritehingute koguhinnaks oli ca 6,3 miljonit eurot, maakonnas ligikaudu 8,2 miljonit eurot. Viljandi linna käibemaht on aastaga vähenenud ca 10%. Maakonnakeskuse osakaal maakonna taustal on viimastel aastatel tõusnud, kuid kõrgete pakkumishindade tõttu on märgata ka Viljandi valla korterituru aktiviseerumist. Viljandi maakonnas teostati 2015. aastal 219 korteriomandi ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 351 €/m<sup>2</sup>. 2014 aastaga võrreldes on muutus tehingute arvu osas +8% ja keskmise hinna osas +4%.

**Tabel 17.** Viljandi linna korterite hinnainfo 2015 aastal (allikas: Maa-amet). Sulgudes on toodud muutus % võrreldes 2014 aastaga

| Pindala, m <sup>2</sup> | Tehingute arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan, €/m <sup>2</sup> | Keskmine €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 10-29,99                | 40 (+2,5%)    | 23                               | 36 000               | 1 233                              | 490                       | 509 (+15%)                |
| 30-40,99                | 52 (+2%)      | 36                               | 49 000               | 1 256                              | 560                       | 546 (+5%)                 |
| 41-54,99                | 59 (-20%)     | 47                               | 60 000               | 1 273                              | 568                       | 539 (+9%)                 |
| 55-69,99                | 58 (0%)       | 63                               | 62 550               | 1 014                              | 513                       | 544 (+12%)                |
| 70-249,99               | 32 (-35%)     | 83                               | 98 000               | 1 121                              | 480                       | 512 (+0,3%)               |
| <b>KOKKU</b>            | <b>241</b>    | <b>49</b>                        | <b>98 000</b>        | <b>1 273</b>                       | <b>525</b>                | <b>533 (+8%)</b>          |

Tabelist 17 on näha, et 2 ja väiksemate 3-toaliste ning 4-ja enamatoaliste korterite (sh ridaalamuboksidid) tehingute arv on oluliselt madalam 2014. aasta näitajast. Põhjuseks võib tuua pakkumiste olulise vähenemise või pakkumishindade suuruse. Kuna 2-toaline keskküttega korter on Viljandi linnas kõige nõutum, siis pakkumiste vähenemine mõjutab kõige enam just neid kortereid. Teiste korteritega teostati tehinguid samas mahu. Keskmise hinna muutus oli suurim 1-toalistel (+15%) ja 3-toalistel korteritel (+12%). Kõikide korterite hinnad pisut tõusid, kuid kindlasti peab arvesse võtma, et Maa-ameti hinnastatistika kajastab kõiki tehinguid sh ka mitteturutehinguid, mis on teostatud sugulaste vahel või mille hind on maksude või notaritasude vähendamise eesmärgil tegelikkusest madalamana näidatud. Seetõttu võib statistika olla pisut moonutatud. Ahiküttega korterite osas nõudlus küll kasvas, kuid tehingute arv ja keskmised hinnad jäid aastataguse perioodiga samale tasemele. Keskmiselt müüakse Viljandi linnas kuni 80-100 ahiküttega korterit aastas. Ahiküttega korterite hinnad on ca 5-10% madalamad kui keskküttega korteritel (arvestamata asukoha iseärasusi). Enim on ahiküttega kortereid kesklinnas.

2015. aasta oli Viljandi korterituru jaoks huvitav – rekonstrueeriti endine koolimaja Paalalinnas Suur-Kaare tn 33 ja spekulieriti palju, kuidas selline korterite hulk Viljandi korteriturule mõjub. Endistest klassiruumidest moodustati 74 korterit, millest ca 50 üüriti välja paari kuu jooksul ja 8 korteriga teostati ostu-müügitehingud. 2015. aasta detsembris oli üürimiseks saadaval viis 1-toalist korterit hinnaga 210-240€. Panipaiga saab Suur-Kaare tn 33 elamus eraldi tasu eest soetada (hind 900-1700€), siiani pole Viljandi linnas sellist varianti pakutud. Suure hulga üürikorterite pakkumisse lisandumine ei mõjutanud oluliselt Viljandi linna kinnisvaraturgu – korterid üüriti Suur-Kaare tn elamus kiiresti välja ja samas on nõudlus üürikorterite järgi endiselt kõrge. Müügitehingud toimusid hinnaga 900-1100 €/m<sup>2</sup>, mis mõjutasid Viljandi keskmist hinda. Seega keskmiste hindade kasv on tingitud pigem paremas seisukorras korterite müügist, mitte üldisest hinnataseme tõusust.



Allikas: Maa-Amet tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Maakonnas on kõige aktiivsem piirkond Viljandi vald, eelkõige Viiratsi ja Ramsi alevik, kuna tegemist on Viljandi linnalähedaste piirkondadega. Viljandi linnast kaugemal paiknevate asulate korteriturg on madala aktiivsusega. Väiksemate asulates on nõutumad korterid ahiküttega ja kohati on ahiküttega korterite hinnad kõrgemad kui keskküttega korterid. Viljandi linnas ja vallas on olukord vastupidine – keskküttega korterid on nõutumad ja ka kallimad. Maakonna korterite valikul pööratakse tähelepanu infrastruktuuri olemasolule (kool, lasteaed, kauplused, bussiliiklus) ja kommunaalkulude suurusele. Müüdavad korterid on enamasti rahuldavas seisukorras ja vajavad san.remonti.

**Tabel 18.** Maakonna suuremate valdade korterite hinnainfo 2015. aastal

| Asukoht          | Tehingute arv | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Max tehingu-summa, € | Max tehingu-summa €/m <sup>2</sup> | Mediaan, €/m <sup>2</sup> | Keskmine, €/m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Viljandi vald    | 76            | 53                               | 48 000               | 576                                | 253                       | 255                        |
| Võhma linn       | 26            | 46                               | 18 000               | 407                                | 68                        | 87                         |
| Suure-Jaani vald | 32            | 62                               | 25 600               | 391                                | 147                       | 139                        |
| Karksi vald      | 24            | 56                               | 24 500               | 427                                | 135                       | 149                        |

|                  |    |    |        |     |    |    |
|------------------|----|----|--------|-----|----|----|
| Kolga-Jaani vald | 11 | 56 | 12 000 | 215 | 50 | 62 |
| Tarvastu vald    | 15 | 71 | 15 000 | 187 | 78 | 78 |
| Abja vald        | 18 | 49 | 10 500 | 193 | 94 | 87 |

Muutused on toimunud ostjaskonnas – üha enam on märgata suurlinnadest (Tallinn, Tartu) ära kolida soovivaid isikuid, kelle maksevõime ületab kohalikku ostjaskonda. Kohalikud elanikud pigem kauplevad paar tuhat eurot hinnas, kuid suurematest linnadest Viljandimaale kolivad inimesed on nõus maksma küsitud hinda ning sobiliku vara korral on toimunud isegi enampakkumised. Valdavalt on ostjateks kohalikud elanikud, kelle rahalised võimalused on muutunud ja kes soovivad elukohta muuta. Keskmine müügiperiood on korteritel 3-6 kuud.

Nõudlus on stabiilselt kõrge püsinud 2-toalise madalamal korrusel asuva rõduga korteritele. 2015. aastal oli märgata ka 4-toaliste korterite nõudluse kasvu, mille põhjuseks asjaolu, et eramute hinnad Viljandi linnas on ostjate jaoks kõrged ja sobivaid pakkumisi samuti vähe. Samas on 4-toaliste korterite ülalpidamiskulud üsna kõrged ja selliste korterite ostu valikul saab määravaks kommunaalkulude suurus. 3-toaliste korterite vastu on huvi tavapärane, mitmeid aastaid juba toimub aastas ca 60 ostu-müügitehingut ja olulist muutust nõudluse osas toimunud ei ole. 3-toalised korterit kasutatakse reeglina kõige kauem (kuna 2-toaline korter jääb pere suurenedes kitsaks ja 4-toalises korteris elades otsitakse juba maju) ja seetõttu ei toimugi nende näitajate osas erilist muutust. Vaid siis kui üldine turg on tõusvas või langevas seisus. Enim soovitakse kortereid, mille hind jääb vahemikku 20 000-35 000 eurot. Väga heas seisukorras ja madalamal korrusel asuvate korterite hinnataseme piiriks on tavaliselt 40 000-45 000 eurot. Hinnad on toodud tüüpkorterite eelistuse osas.

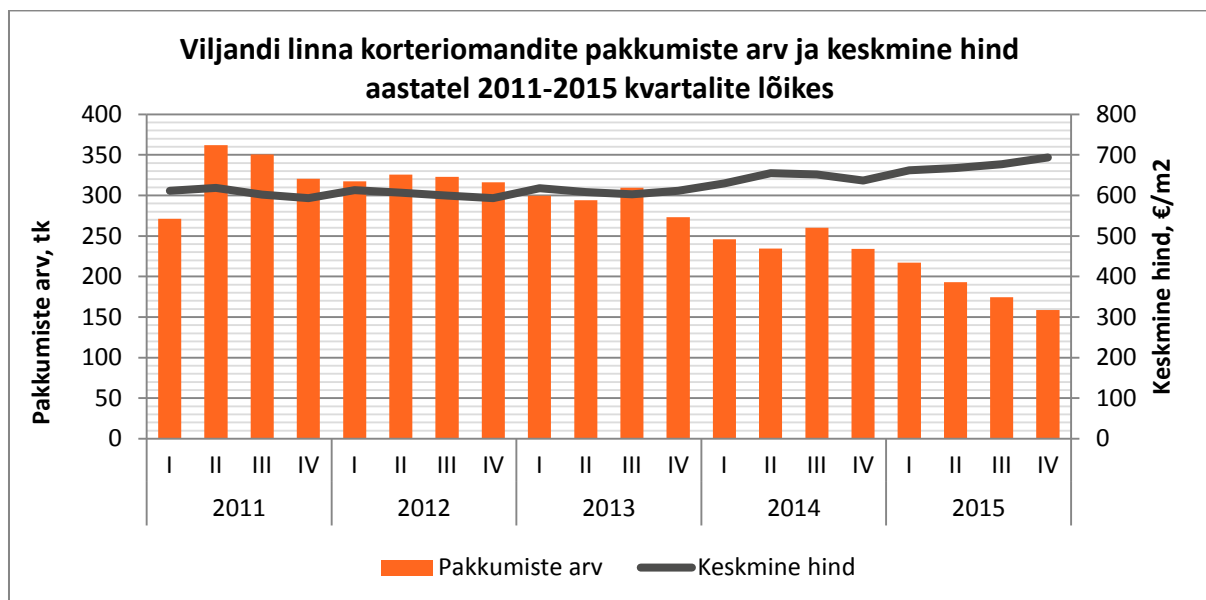
Kõrgematel (4 ja 5) korrustel ja liftita majas paiknevatele korteritele on nõudlus madalam ja ka hinnad on madalamad (kuni 20%). Võrreldes keskmistel korrustel asuvate korteritega on pisut madalamalt väärtustatud ka 1 korruse korterid (kuni 10%) – eelkõige kõrgema mürataseme ja keldrikorruse tõttu tekkivate külmade põrandate pärast. Mürataseme osas peetakse silmas trepikojas liikuvaid inimesi. Kuna enamik tehinguid tehakse siiski panga abiga, siis on parima müüa keskmises või väga heas seisukorras kortereid. Enamik rahalistest vahenditest kuluvad korteri ostuks ja erinevatele lepingutasudele ning seetõttu suuremat remonti ei ole võimalik teha. Soovitakse korras san.ruumide ja köögiga korterit, tubades seinaja põrandakatete vahetamine ei ole ostjate jaoks aja-ega rahakulukas ja need tööd teostatakse vajadusel ise. Oluliseks teguriks on ka uued aknad.

Otstarbekamast majandamisest lähtuvalt soovitakse osta ka väiksemaid ahikütttega kortereid, kus on olemas või kuhu on võimalik paigaldada õhksoojuspump. Oluline on sellisel juhul elamu seisukord ja tegusa korteriühistu olemasolu. Lisaväärtust loob oma privaatsem aianurk või elamu kõrval olev garaaz.

Pakkumiste arv on alates 2014. aasta III kvartalist languses olnud. 2015. aasta IV kvartalis oli iga kuu pakkumises keskmiselt 159 korterit kuus, I kvartalis oli sama näitaja 217, mis teeb aastaseks pakkumiste languseks 27%. 2014. aastal oli iga kuu keskmiselt pakkumises 244 korterit, 2015 aastal 188 – see teeb kahe aasta keskmiste võrdluse tulemuseks 23% suuruse pakkumiste arvu languse. Pakkumiste arvu languseks võib olla ootus, et turuhinnad tõusevad ja hiljem vara müües on võimalik rohkem kasu saada. Kui vaadata suuremate linnade kinnisvaraturgu, siis selgub, et suurim hinnatõus on toimunud uute korteritega, mis



mõjutavad kogu piirkonna statistilist keskmist. Kuna Viljandi linnas ja maakonnas uusi korterelamuid ei ole, siis ei saa ka olulist hindade muutumist eeldada. Pakkumishinnad on reeglina 10-20% kõrgemad tegelikest ostu-müügihindadest. Tulenevalt tehnika kiirest arengust peavad ostjad arvestama, et enamasti on korter piltidel ilusam kui tegelikkuses. Paljud inimesed vaatavad pakkumisinfort igapäevaselt ja sobiva vara leidmisel, kus on vara hind ja seisukord tasakaalus, toimub tehing enamasti 1-2 kuu jooksul. Keskmise müügiperiood on siiski pisut pikem.



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

2016. aastal lisandub pakkumisse Viljandi linnas Pärnu mnt 35a asuvad korterid. Aastaid tühjal seisnud hoone ehitatakse ärihoonest ümber korterelamuks. Tulenevalt asukohast äärelinnas, planeeritakse elamusse valdavalt üürikorterid, kuid kindlasti on võimalus ka korter soetada. Arendajaks on Varaks OÜ, kes rekonstrueeris ka Suur-Kaare tn 33 elamu. Pärnu mnt 35a asuvasse 4-korruselisse korterelamusse on planeeritud 60-65 korterit, mis on 1-3 toalised. 1 ja 2 korruse korterid valmivad eeldatavasti 2016. aasta suve lõpuks.

2015. aastal toimus tehing Viljandi kesklinnas Posti tn 9/9a asuva kinnistuga, kus asuvad mitmed korterelamud. Eeldatavasti hakatakse sealset ehitust planeerima 2016 aastal. Kinnistu võimaldab uute korterelamute rajamist kesklinna piirkonda, olemasolevad hooned osaliselt rekonstrueeritakse ja lammutatakse.

### 6.1.1 Üüriturg

Üüriturg on aktiivne aastaajast sõltumata. Suvel enne sügisest kooliperioodi on turg eriti aktiivne, kuid paljud õpilased leiavad koha kooli poolt pakutavates nn ühiselamutes. Üürijate segment on lai – üürivad nii õpilased, üksikud inimesed, väiksemad perekonnad kui ka vanemad inimesed. 2015. aasta II pooles kasvas investorite hulk, kes soovivad oma aastast rahavoogu kasvatada korteri üüritulu ulatuses. Vara omanikud on teadlikumaks muutunud ja turuhinnast madalamalt korterit üldjuhul ei müüda. Samuti on varade omanikud oma võlgadega paremini hakkama saanud ja kohtutäituri kaudu väga paljud korterid müüki ei jõua.



Heade üürnike arv väheneb. Kõige keerulisem on üürilist leida kehvast seisukorras ja odava hinnaga ahiküttega korteritele (üür kuni 150 €/kuus) – nende hulgas on palju maksehäiretega ja riskantseid üürikorteri soovijaid. Parimad üürilised rahalises mõttes on õpilased, kuna suure tõenäosusega tasuvad elamiskulud nende vanemad või võetakse õppelaenu.

Üürimiseks on parim 2-toaline eraldi tubadega korter kesklinnas või selle läheduses (Männimäe ja Paalalinna algused), küttesüsteemi osas eelistusi ei ole. Keskküttega 2-toalise korteri eest saab üüri küsida 200-250 €/kuus, ahiküttega korteri eest 150-200€/kuus. Pesuruumideta või teiste korteritega ühise pesuruumiga korterite üürihinnad jäävad vahemikku 50-120 €/kuus. 3-toalist või suuremat keskküttega korterit rahavoo teenimise eesmärgil osta ei ole mõistlik, kuna üürisumma jääb 2-toalise korteriga samasse suurusjärku. Kommunaalkulud on 3-toalisel korteril kõrgemad ja seetõttu ei ole võimalik üürisummat tõsta (üürilise jaoks on tähtis kogu välja makstav summa). Eelpool mainitud üürisummadele lisanduvad alati kommunaalkulud.

Turuhinna osas konsulteeritakse ka maakleri või hindajaga, kinnisvarabürood on muutunud müüjate ja ostjate seas usaldusväärseteks partneriteks. Üürida eelistatakse otse omanikult, kuna 1 kuu üürisumma ulatuses vahendustasu maksmine käib enamikel üle jõu. Seaduse järgi peab maaklerile vahendustasu maksuma omanik, kuid kuna omanikud sellest huvitatud ei ole, siis on vahendustasu ümber nimetatud lepingutasuks ja selle tasub ikkagi üürnik. Üürilisi otsitakse sotsiaalmeedia kanalite kaudu, kohaliku ajalehe kaudu ja pannakse kuulutusi üles ülikoolidesse.

Maakonnas asuvate korterite üürihinnad jäävad pigem 100 euro lähedusse. Väga palju kortereid saada ei ole, üüritakse valdavalt Viiratsi ja Ramsi alevikus, Päri külas ja maakonnasisestes linnades.

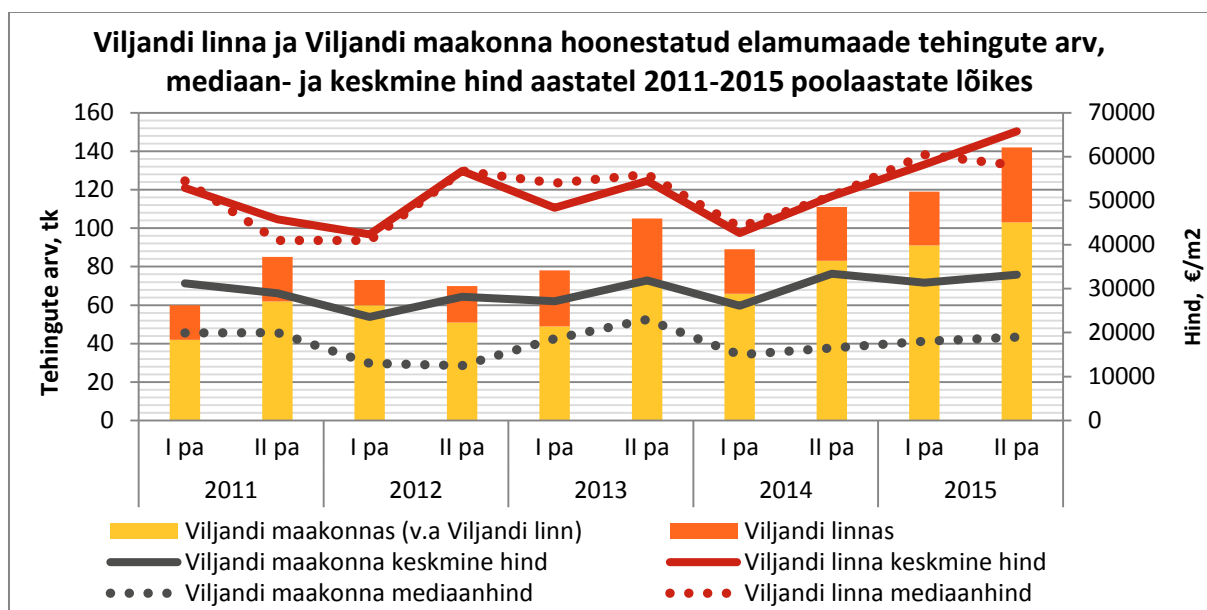
**Prognoos:** 2016. aastaks prognoosib Domus Kinnisvara hindade mõõdukat kasvu (kuni 5%), kuid väga heas seisukorras kesklinna või kesklinna lähedal asuvate korterite hinnad võivad rohkem tõusta (kuni 10%). Hinnakasv toimub eelkõige paremas seisukorras korterite müügi toel. Turul on nõudlus heas asukohas ja paremas seisukorras varade järele, ostjatel on olemas kindlustunne ja rahalised vahendid nende soetamiseks, samas kui pakkumisi sellistele korteritele on vähe. Pakkumiste arv küll kasvab, kuid mitte märkimisväärselt. Uute korterite ja üürikorterite järgi on nõudlus läbi aastate püsivalt kõrge olnud, kuid üürihindade tõusu ette näha ei ole. Rekonstrueeritud korterelamus paiknevate korterid on oluliselt eelistatumad ja nende hinnad on ca 10-15% kõrgemad kui rekonstrueerimata elamus asuvatel korteritel.

## 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 15 km kaugusel, eelkõige Viljandi vallas). 2015. aastal teostati hoonestatud elamumaadega Viljandi linnas 67 ostu-müügitehingut keskmise hinnaga 62 600 eurot. 2014. aasta sama perioodiga võrreldes on tehingute arv kasvanud 31% ja keskmine hind 33%.

Viljandi maakonnas (v.a. Viljandi linn) teostati 2015. aastal kokku 194 hoonestatud elamumaa tehingut, keskmise hinnaga 32 300 eurot. 2014. aasta näitajatega võrreldes teostati 30% enam tehinguid ja keskmine hind kasvas aastaga 8%. Tehingute arv on seega märgatavalt nii maakonnas kui maakonnakeskuses kasvanud, kuid keskmise hinna muutuse osas võib järeldada, et maakonnas on hind püsinud stabiilsena, kuid Viljandi linnas on kasvanud. Maapiirkondades asuvate elamute hinnatase sõltub väga paljust ja tehingute mahtu arvestades ei saa hinnatõusu järeldada.

2015. aastal toimus Viljandimaal 10 hoonestatud elamumaa tehingut hinnaga üle 100 000 euro. Maakonnas on kõrgema tehinguhinnaga uuselamupiirkondades (Viiratsi, Sinialliku) asuvad suuremad uuselamud ja talud, mille koosseisu kuulub suurem põllumassiiv või metsamaa. Viljandi linna ostujõud on suurim tasemel 50 000-70 000 eurot, maakonnas on tehingud valdavalt hinnatasemel 25 000-40 000 eurot. Ostjad eelistavad uuselamuid ja maaküttega (või mõne muu alternatiivse mugava ja soodsa kütelahendusega) elamute eest ollakse nõus maksma ka keskmisest kõrgemat hinda (kuni 160 000 eurot). Ostujõud on kasvanud ja üha enam soovitakse renoveeritud või uut elamut. Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 20 000 eurot ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Laenutagatiseks on sellised elamud kehvad, kuna hoones ei saa elada ning pere peab remondi ajal ülal pidama ka oma elukohta. Remonti vajavate elamutega teostatakse tehinguid valdavalt omafinantseeringuga.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Linnas müüdud elamukinnistute keskmine suurus on viimastel aastatel olnud 750-900 m<sup>2</sup> vahel. Enamasti linnas ainult sellise suurusega krundid asuvad, suuremat krunti on keeruline leida ja sellise elamukinnistu eest küsitakse tavapärasest rohkem. Maakonnas on hoonestatud elamumaade suurused erinevad – uuselamupiirkondades jäävad suurusjärku ca 2000-3000 m<sup>2</sup>, teistes piirkondades pigem 20 000-50 000 m<sup>2</sup>. Väiksemat kinnistut ei soovita seetõttu, et ostjad eelistavad oma tarbeks mitmeid põllumajandussaadusi kasvatada.

Keskmine müügiperiood Viljandi linnas asuval individuaalelamul on ca 3-6 kuud, maakonnas kuni 12 kuud. Ostjateks on peamiselt inimesed, kes on juba piisavalt kaua tööturul

tegutsenud ja on maksevõimelised ning kellel on mitu last. Enamasti kolitakse oma majja 3- või 4-toalisest korterist. 2015. aastal oli ostjate hulgas ka mitmeid väljastpoolt Viljandimaad siia kolida soovivad pered. Nende jaoks oli põhiliseks kriteeriumiks elamu seisukord – majja peab olema võimalik koheselt sisse kolida. Otsima on hakatud ka ühekorruselisi elamuid Viljandi linna või linna lähedale, kuid selliseid varasid on pakkumises vähe. Ostjateks on vanemad inimesed, kelle lapsed on teistesse linnadesse või välismaale kolinud ja kes sooviksid suurema maja väiksema vastu vahetada.

Viljandimaa eelistatuim elamute piirkond on Viljandi linn. Samuti eelistavad ostjad Viljandi linna lähedasi asulaid ja uuselamupiirkondi. Linnas eelistatakse Peetrimõisa, Uueveski ja Kivistiku linnaosa, maakonnas linnaga piirnevaid külasid/alevikke (nt Viiratsi, Sinialliku, Peetrimõisa, Vardi jne). Ridaelamubokside ja elamute hinnavahe on vähenenud, ridaelamute eest küsitakse sarnast hinda, mida elamute puhul.

Likviidsemad on Viljandi linnas ja Viljandi vallas asuvad elamiskõlblikud või uuemad elamud, mille hinnatase on 60 000 – 135 000 eurot. Väga keeruline on ostjat leida keskustest kaugemal asuvatele elamutele, mille hinnatase on üle 40 000 euro.

Pakkumisi on oluliselt vähemaks jäänud. 2014 aastal oli Viljandi linnas pakkumises keskmiselt 124 elamut, kuid 2015 aastal 93. Pakkumises on valdavalt rahuldavas seisukorras elamud, mille eest soovitakse 60 000-80 000 eurot. Pakkumises olevad hinnad on enamasti 5-20% kõrgemad kui tegelikud ostu-müügihinnad. Üksikud tehingud teostatakse pakkumishinnaga. Enamasti sellised, mis on äsja müüki tulnud, kuna hinda hakatakse langetama tavaliselt juhul kui vara vastu pole 1-2 kuud huvi tuntud.

Aastaid on kindlad kriteeriumid, mille järgi elamut valitakse- suletud netopind 100-150 m<sup>2</sup>, WC ja pesemisvõimalusega ning mugava kütelahendusega (pelletiküttel katel, maaküte jms), privaatse krundiga (linnas alates 800 m<sup>2</sup>, Viljandi vallas alates 2000 m<sup>2</sup>, kaugemates piirkondades alates 20 000 m<sup>2</sup>) ja hea juurdepääsuga (asfaltkattega tee). Ka noored lasteta pered tunnevad rohkem majade vastu huvi, kuna uuemate või renoveeritud elamute küttekulud on tihti madalamad või samal tasemel korteri küttekuludega, samas vähesed on maksejõulised. Uute majade hinnad on Viljandi linna lähedal asuvates asulates jäänud valdavalt vahemikku 100 000-160 000 eurot. Tegemist on enamasti puitkarkassist või väikeplokkidest 2000.a.-tel ehitatud elamutega. 2015.a. planeeriti rajada Viljandi linna järveäärsesse elamupiirkonda 8 uut elamut, mille müügihind jääb nn karbi kujul vahemikku ca 192 000-206 000 eurot ja siseviimistlusega ca 282 000-306 000 eurot. Aasta lõpuks soovitud hinnatasemega ühtegi müügitehingut ei toimunud ning valminud on vaid näidismaja.

Maamajade puhul annavad tugevate konstruktsioonidega kõrvalhooned olulise lisaväärtuse. Samuti on maakonnas asuvate elamute puhul oluline infrastruktuuri olemasolu, nende kaugus või bussiühendus. Maakonnas asuvates väikelinnades (Suure-Jaani, Karksi-Nuia, Võhma, Abja-Paluoja, Mõisaküla) on turg aktiivsemaks muutunud eelkõige Võhmas ja Suure-Jaanis, kus tehingute arv on oluliselt kasvanud. Teised piirkonnad on stabiilsemad. Karksi-Nuia ja Võhma linn on hea näide väiksemate piirkondade statistikast – 2015 aastal toimus Karksi-Nuias ühe kinnistu tehing hinnaga 95 000 eurot, mis mõjutab kogu piirkonna statistikat oluliselt – kasv on 325% võrreldes 2014 aastaga. Sarnane juhus oli ka Võhma linnas. Statistikat moonutavad tehingud garaažidega, mis on nendes linnades elamukinnistute hulgas. Suure-Jaani linna keskmise hinna võrdlust ei ole võimalik välja tuua, kuna 2014.

aastal teostati liiga vähe tehinguid. Kuna tehingute keskmised hinnad on madalad, siis aastane hinnamuutus väljendub üsna suure protsendimäärana. Seega ei saa kindlasti suuremaid järeldusi maakonnas asuvate piirkondade osas teha ja täpsema hinnainfo saab siiski kinnisvarabüroolt.

**Tabel 19.** Viljandi maakonnas asuvate linnade hinnainfo 2015 aastal (sulgudes on toodud 2014 aasta näitaja või muutuse %)

|                   | Arv     | Keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Tehingu min summa, € | Tehingu max summa, € | Mediaan, € | Keskmine, €    |
|-------------------|---------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------|
| Abja-Paluoja linn | 6 (9)   | 1 336                            | 15 000               | 55 000               | 21 675     | 28 058 (+26%)  |
| Karksi-Nuia linn  | 13 (12) | 849                              | 250                  | 95 000               | 6 500      | 17 023 (+325%) |
| Mõisaküla linn    | 7 (6)   | 2 257                            | 3 500                | 22 000               | 16 500     | 13 900 (+33%)  |
| Suure-Jaani linn  | 10 (2)  | 1 703                            | 2 000                | 60 000               | 31 250     | 31 300         |
| Viljandi linn     | 67 (51) | 776                              | 300                  | 360 000              | 58 000     | 62 624 (+33%)  |
| Võhma linn        | 11 (5)  | 1 484                            | 2 000                | 70 000               | 14 000     | 21 556 (+344%) |

**Prognoos:** Nõudlus püsib uute ja renoveeritud majade osas kõrge, hinnataseme eelistus ja maksejõud on enamasti vahemikus 80 000-100 000 eurot. Nõudlus kasvab elamute osas, mille planeering võimaldab elamus moodustada korteriomandid, et need välja üürida. Selliste elamute osas ei ole seisukord oluline, vaid pigem arvestatakse tasuvusaega pärast remonttöid ja potentsiaalselt saadavat üüritulu. Hinnad püsivad maakonnas stabiilsena, kuid Viljandi linnas heas piirkonnas asuvate heas korras elamute hinnad võivad tõusta. Huvi elamute vastu on aastaid olnud kasvujoones, kuid laenu saamine võib osutuda probleematiliseks, kuna väga heas seisukorras elamute hinnad püsivad kõrged. Pakkumiste vähesuse ja kõrgete hindade tõttu leitakse üha enam võimalusi oma maja ehitamiseks.

### 6.3 Krundid

Kuna hoonestamata maa puhul on tegemist iga kinnisvara tüübi nõ algmaterjaliga, siis on loogiline, et turutingimuste halvenedes toimub just maa osas oluline tagasimine. Oma rolli mängisid hoonestamata maa turusituatsiooni muutumises kindlasti ka laenuandjad, kes piirasid oluliselt hoonestamata maa arendamiseks antavaid laene. Tänapäevaks on maa hind stabiilseks muutunud ja 2015 aastal teostati mitmeid tehinguid kruntidega, mille hind oli kuni 10 000 eurot. Pangad on siiski üsna karmid ja soovivad ostjatelt selget nägemust, mis vahenditest krundile elamu rajatakse ja kuidas olemasolevat elukohta ülal peetakse. Krundi ostu puhul on määravamaks elektriliitumise olemasolu ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemi liitumispunktide asukohad.

Elamumaa valikul on väga olulised tegurid asukoht infrastruktuuriga või looduskaunis piirkonnas, hea ligipääsetavus, detailplaneeringu ja tehnovõrkude olemasolu, krundi suurus. Tulenevalt ostjate valikukriteeriumitest asuvad nõutumad elamumaad suuremates linnades või nende läheduses, eelistatakse kõrghaljastusega piirkondi. Keskmine müügiperiood on elamumaadel ca 9-12 kuud.

Pakkumiste vähesuse tõttu on Viljandi linnas eelistatud enamasti kõik linnaosad, Kantreküla ja raudtee läheduses asuvad krundid on siiski vähenõutumad, kuid Kantreküla piirkond on arenev ja selle maine hakkab tasapisi tõusma. Siiski ei ole tööstushoonete kõrvale soovi elamukrunt soetada. Linnas on hoonestamata krunte vähe, 2014 aastal toimus 6 tehingut hoonestamata elamumaadega ja 2015 aastal vaid 2. Valdavalt müüdi hoonestusõigusi Uueveski linnaosas Mooni tänaval, kuhu on viimasel aastal uusi elamuid rajatud (kokku on rajatud tänavas 21 krunti). Elamumaade osas on üsna keeruline hinnastatistikat välja tuua, kuna mitmed tehingud on maksudest kõrvale hoidumise eesmärgil tegelikkusest madalama hinnaga teostatud. Viljandi linnas on nõudlus kõrgem hinnatasemel 10-20 €/m<sup>2</sup>. Enamasti on linnas 500-800 m<sup>2</sup> suurused krundid, uuselamupiirkondades 1000-3000 m<sup>2</sup>. Viiratsi alevikus on mitmeid krunte müüdud hinnaga 3-5,5 €/m<sup>2</sup>, Sinialliku külas 5-7 €/m<sup>2</sup>. Kruntide osas on määravamaks tervikhind, mis on linnalähedastes piirkondades jäänud vahemikku 5000-12 000 eurot, sõltuvalt erinevatest teguritest.

Viljandi maakonnas on arenduspiirkonnad Viiratsi alevikus, Peetrimõisa külas, Sinialliku külas. 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 tasemel ca 1000-1500 m<sup>2</sup>, kuid 2015 aastal vaadati peamiselt krundi tervikhinda. Väiksemaid krunte eelistati varasemalt seetõttu, et m<sup>2</sup> hinna tõttu kujunes suurema krundi soetamine kallimaks, kuid nüüd on selles osas toimunud muutused. Krundi maksimaalsele suurusele niivõrd suurt tähelepanu enam ei pöörata, vaid vaadatakse tervikhinda ja muid tegureid (eelkõige tehnovõrke). Suurema krundi hooldamine on siiski kulukam. 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>. 2015.aastal teostati 30 tehingut, keskmine hind oli 1,21 €/m<sup>2</sup>, mediaanhind 0,34 €/m<sup>2</sup>, keskmine kinnistu suurus oli ca 3974 m<sup>2</sup>. Statistika ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid teostatakse vähe ja tehinguhinnad võivad olla ka maksudest hoidumise eesmärgil fiktiivsed. Järeldusi saab teha vaid tehingu arvu osas, mis näitab, et maade turg on stabiilne ja inimesed julgevad krunte soetada.

**Tabel 20.** Viljandimaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2015 poolaastate lõikes

|      |    | Viljandi maakond | Viljandi linn | Viljandi vald |
|------|----|------------------|---------------|---------------|
| 2013 | I  | 11               | 2             | 4             |
|      | II | 9                | 0             | 5             |
| 2014 | I  | 15               | 2             | 8             |
|      | II | 22               | 1             | 14            |
| 2015 | I  | 18               | 0             | 13            |
|      | II | 28               | 2             | 18            |

**Prognoos:** elamumaade turg on taastumise faasis ja 2016. aastal on oodata tehingute arvu kasvu, kuid mitte hindade tõusu. Kuna pangad annavad kruntide tagatisel laenu vaid vähestele, siis on arendajad või jõukamad eraisikud/ettevõtjad võtnud sihiks rajada tühjadele ja madala hinnaga kruntidele elamud ja seejärel kasumiga maha müüa. Arendusi teostatakse siiski väikesemahuliselt-paari elamu kaupa korraga.

## 6.4 Ärikinnisvara

Ärikinnisvara on muutunud viimasel aastal üsna populaarseks, kuna suuremates linnades hinnad tõusevad ja väikelinnades on äripindade tasuvusaeg väiksem. Eriti nõutakse kehtivate üürilepingutega varasid, mis paiknevad heas asukohas ja mille vakantsus on väike. Selliseid varasid on Viljandis vähe ja pakkumishinnad siiski üsna kõrged. Müügitehingud on teostatud varadega, mis on remonti vajavad ja endised omanikud ei ole huvitatud varasse investeerima. Stabiilse rahavoo teenimise eesmärgil on investorid soetanud ka mitmeid korterelamuid Viljandi linna. Kesklinnas müüdi 2015 aastal kinnistu, millel asus mitu korterelamut ning mille omanik plaanib tänava ääres asuvate hoonete esimesele korrusele rajada äripinnad ja kõrgematele korrustele korterid.

### TOOTMIS- JA LAOPINNAD

Ärikinnisvara turg on aktiivsemaks muutunud eelkõige nõudluse osas. Atraktiivsed on varad, mille hinnatase on kuni 150 000 eurot. Kuna aastaid ei ole ettevõtjad sobilikke pindu tootmise laiendamiseks leidnud, siis on nõudlus kasvanud ka hoonestamata tootmismaade osas. Ehitushinnad on kõrged ja ettevõtted eelistaksid osta valmis hoone ning on valmis seda remontima. Paraku Viljandi linnas ei ole sobilikke pindu ja seetõttu leitakse vahendid sobiva pinna ehitamiseks. Enamasti kasutatakse omaniku enda kasutuses olevat hoonet, üüritakse vaid väiksemaid laopindu ja hooajaliselt (tootmise tipphetkel). Tootmishoonete hind sõltub hoone suuruselt, seisukorral, tehnovõrkude olemasolust ja asukohast. Äärelinnas asuvad hooned on nõutavad mugavama logistika ja hea juurdepääsu tõttu, kesklinna piirkonnas on tootmis- ja laopinda keeruline müüa. Sellisel juhul on vajalik kaaluda alternatiivseid kasutusi. Eelistatakse hooneid suuruses 1000-3000 m<sup>2</sup> ja suurema krundiga (kuni 10 000 m<sup>2</sup>), et autodel oleks piisavalt manööverdamisruumi ning tulevikus oleks võimalik vajadusel hooneid laiendada. Tootmishoonete hinnad on jäänud viimastel aastatel vahemikku ca 200-400 €/m<sup>2</sup>, enamasti on müüdud keskmises seisukorras hooneid. Hinnavahe tuleneb lagede kõrgusest ja tehnovõrkude suuruselt (eelkõige elektrivõimsus). Maa-ameti hinnastatistika on toodud tabelis nr 1. 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. Üüri- ja müügihindade osas muutusi toimunud ei ole – hinnad püsivad stabiilsena. Vakantsus on keskmises seisukorras tootmis- ja laopindadel vahemikus 10-40%. Kõrgem vakantsus on pindadel, kus on liiga suur kontoripindade osakaal ja tootmisruumid on väikesed ja/ning madalad.

Maakonnas on tootmis- ja laohoonete turg väheaktiivne, pigem müüakse väiksemaid töökodasid ja madalate lagedega garaaže/lautu. Viljandi valda planeeritakse rajada tehnoturk ja kruntide hoonestusõigusi hakatakse müüma tõenäoliselt 2016 aastal. Vald rajab tehnovõrgud ja juurdepääsuteed kruntideni. Rahuldavas seisukorras endiste lautade ja töökodade hinnatase jääb enamasti vahemikku 10 000-40 000 eurot. Kõrgemad on hinnad linnadest ja suurematest asulatest kuni 10 km kaugusel asuvatel kinnistutel, milleni on hea juurdepääs. Sealsed hinnad võivad ulatuda kuni 100 000 euron. Hoonestamata tootmismaade kruntide hinnad on Viljandi linnas ja linna lähedal jäänud vahemikku 10-20 €/m<sup>2</sup>.



**Tabel 21.** Viljandi maakonna ja suurima valla hoonestatud äri-ja tootmismaade 2015 aasta hinnastatistika Maa-ameti andmetel.

| Asukoht                 | Tehinguid teostatud, tk |            | Keskmine krundi suurus, m <sup>2</sup> |            | Keskmine hind, € |            |
|-------------------------|-------------------------|------------|----------------------------------------|------------|------------------|------------|
|                         | ärimaa                  | tootmismaa | ärimaa                                 | tootmismaa | ärimaa           | tootmismaa |
| <b>Viljandi maakond</b> | 12                      | 35         | 2536                                   | 17 408     | 57 642           | 74 789     |
| <b>sh Viljandi vald</b> | 1                       | 7          | 1 781                                  | 38 453     | -                | 330 110    |
| <b>sh Viljandi linn</b> | 7                       | -          | 2646                                   | -          | 94 086           | -          |

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 tootmismaadel hinnavahe puudub, erinevus sõltub eelkõige kinnistu asukohast ja hoonete suurusest ning sihtotstarbest. Täpsema hinnainfo saab kutseliselt hindajalt, kellel on juurdepääs tehingute andmebaasidele.

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 suurematele 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

**Prognoos:** Nõutakse kõrgete lagedega ja avaraid tootmis-ja laohooneid, mille ruumiplaneeringut on kerge muuta või kehtestatud detailplaneeringuga tootmis-ja ärimaa krundi. Oluliseks valikukriteeriumiks on ka tehnovõrkude olemasolu, eelkõige elektrivõimsus. Hinnatase püsib valdavalt stabiilsena, paremas seisukorras ja suuremate ladude/tootmishoonete hinnad võivad pisut tõusta. Üürihinnad on stabiilsed või tõusevad tarbijahinnaindeksi võrra.

## KAUBANDUS-TEENINDUS

Viljandi kesklinnas avasid 2015.a toitlustuskohad 2 ettevõtet, mis toovad kindlasti piirkonda kliente juurde. 1 ettevõtte kolis pisut eemale suuremale pinnale. Lossi ja Tartu tn piirkond kaotas oma keskpunti staatuse pärast Uku Keskuse valmimist ja Centrumi laienduse valmimist. Hoolimata asjaolust, et mitmed toitlustuskohad ja ärid on oma tegevuse 2015.a. sulgenud või kaubanduskeskusesse kolinud, leidsid mõned ettevõtted, et asukoht on siiski soodne. Avatud toitlustuskohad ei paku olemasolevatele konkurentsi, kuna pakuvad eelkõige hiinapärase toidu ja tegemist tervitatava sünergiaga. Kesklinna piirkonnas asuvate keskuste kaubanduspindade üüri summa on vahemikus 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. Üüri summale lisanduvad kõrvalkulud. Kesklinna (Tartu ja Lossi tn piirkond) kaubanduspindadele on nõudlus vähene, eelistatakse kaubanduskeskuseid, kust klient saab kõik vajaliku ühest



kohast. Nõudlus on olemas pindadele, kus ei ole oluline parkimisvõimalus (toitlustus). 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. Vakantsus on kaubandus-ja teeninduspindadel vahemikus 0-20%. Madalam vakantsus on kaubanduskeskustes ja äärelinnas asuvates suuremates kauplusehoonetes, mis on ennast nõ sisse töötanud ja kus on head parkimistingimused.

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. Üksikud müügitehingud on toimunud maakonnasisestes linnades.

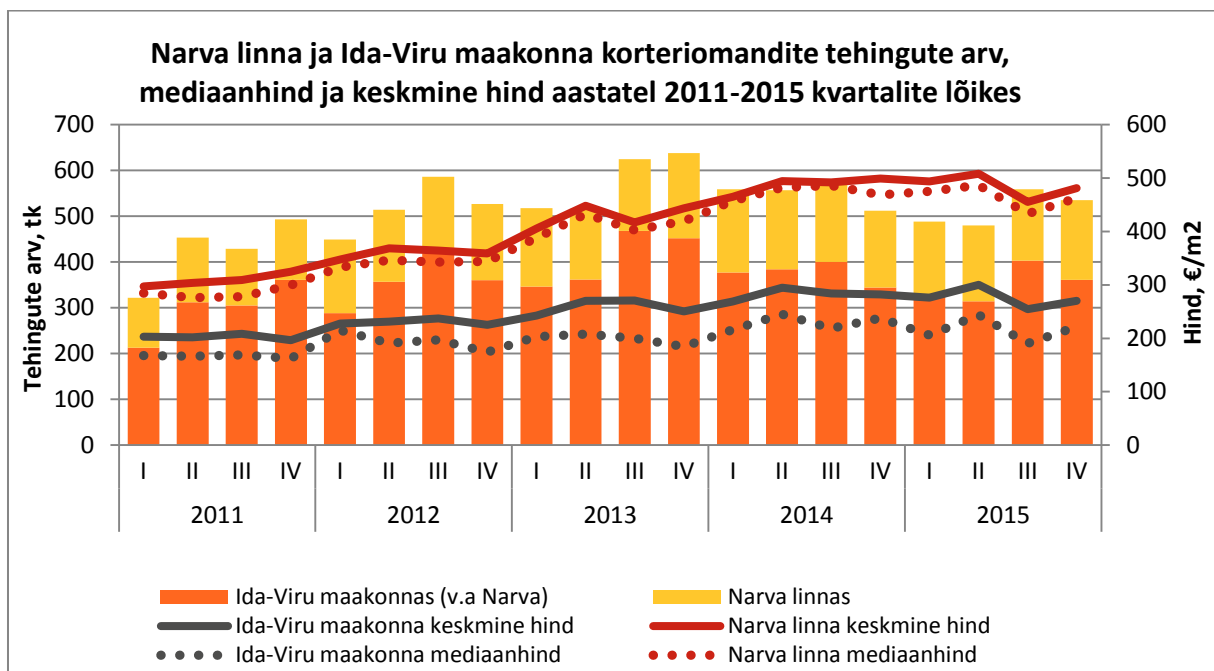
**Prognoos:** Vabanevad kaubandus-ja teeninduspinnad Centrumis ja Uku Keskuses täidetakse kiirelt, kuid hinnatõusu ei ole näha. Mujal linnas ja maakonnas asuvatele pindadele leiab üürilised vaid väga hea seisukorra puhul.

## 7 NARVA JA IDA-VIRUMAA KINNISVARATURG

### 7.1 Korteriturg

Ida-Viru maakonnas teostati 2015. aastal 6% vähem korteriomandi ostu-müügitehinguid (2062 tehingut) kui 2014. aastal, mil tehti 2198 korteriomandi ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 283 €/m<sup>2</sup>. Korteriomandi keskmine hind on võrreldes 2014. aastaga 3% langenud, olles 2015. aastal 274 €/m<sup>2</sup>.

Võrreldes 2014. aastaga toimus Narva linnas korteriomanditega 2015. aastal 5% vähem tehinguid (teostati 655 tehingut). Keskmine hind jäi varasema aastaga samale tasemele, olles 485 €/m<sup>2</sup>. Ida-Viru maakonna korteri müügitehingutes tehakse 32% Narva linna ja 37% Kohtla-Järve linnas, kus eelmisel aastal müüdi 759 korterit keskmise hinnaga 106 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2015. aastal suuri muutusi turul ei olnud. Statistika järgi olukord oli sarnane 2014. aastaga nii tehingute arvu kui ka keskmise turuhinna mõistes. Kuigi hindade langus statistikas otseselt ei kajastu, siis Domus Kinnisvara Narva kontori maaklerid seda juba tunnetavad. Mõned korterid, mis võeti natuke üle poole aasta tagasi turuhinnaga müüki, on siiani pakkumises ning oleme olnud sunnitud hinda alandama kuni 10%. Meie hinnangul sai hindade langus alguse 2015. aasta suve lõppust.

Korteriturul toimuvatest tehingutest peaaegu 100% toimub kohalike inimeste vahel. Kui kliendid võtavad laenu korteri ostu jaoks, siis nad eelistavad renoveeritud kortereid, kus ei pea kohe ise remonti tegema hakkama, kuna pangad tihtipeale ei finantseeri halvas seisukorras / renoveerimata kortereid. Kui kliendid ostavad korteri omafinantseeringuga, eelistavad nad odavamalt renoveerimist vajavat korterit, kus nad saavad aegamööda korteri

ise oma maitsejärgi korda teha. Turul on kõige nõutumad 3-toalised korterid. Hinnavahe 3-toaliste ja väiksemate 1-2-toaliste korteritel kasvab. Väiksemate korterite hinna langust on rohkem näha. Viimasel ajal on suured ettevõtted koondanud inimesi (Eesti Energia, Põlevkivi ettevõtted), mis annab tunda ka kinnisvaraturul, kuna töökohtade vähenemisega langeb inimeste ostuvõime ja laenuvõime ning tuleb ette ka asjaolusid, kus uue töökoha otsinguil suundutakse elama mujale.

Heade üürikorterite valik on Narva linnas väike, kus hinna ja kvaliteedi suhe on paigas. Üürileandjad on harjunud saama kõrget üüritasu sellest ajast, kui Narvas olid suured ehitused ning oli palju välisfirmade töötajad. Samas üürikorteritele nõudlus on kohalike inimeste seas suhteliselt kõrge. Enamus üürikorterite soovijad on kohalikud inimesed.

Narva linna rajoonid javunevad hinnaklassi järgi järgmiselt: 1. tsoon: Pähklimäe, Soldino, Kerese, Kalevi, Vanalinn – kõrgem hinnatsoon; 2. tsoon: Joaorg ja Kreenholmi – madalam hinnatsoon. 1. ja 2. tsooni hinnavahe müügitehintutes ca 25-30%, üüritehingute puhul hinna vahet on peaaegu olematu.

**Tabel 22.** Narva linnas heas korras korterite üürihinnad:

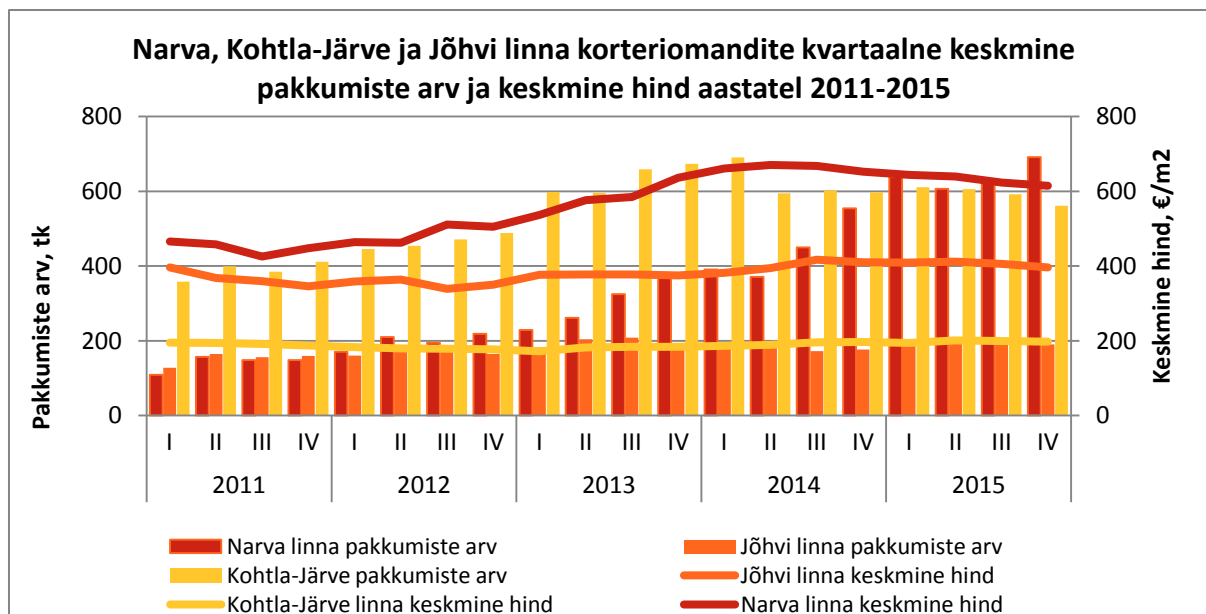
|            | 1. tsoon | 2. tsoon |
|------------|----------|----------|
| 1-toalised | 50-100   | 50-100   |
| 2-toalised | 100-250  | 100-250  |
| 3-toalised | 100-350  | 100-350  |

**Tabel 23.** Narva linnas kehvast korras korterite üürihinnad:

|            | 1. tsoon                    | 2. tsoon                    |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1-toalised | Korterikulude eest kuni 50  | Korterikulude eest kuni 50  |
| 2-toalised | Korterikulude eest kuni 100 | Korterikulude eest kuni 100 |
| 3-toalised | 50-150                      | 50-100                      |

Viimase aastaga on korteripakkumiste hulk oluliselt kasvanud ning sellega koos on suurenenud ka nende müüjate hulk, kelle ootused on põhjendamatult kõrged. Varem massiliselt üüriturul raha teeninud objektid jõuavad tasapisi müüki. Suurenenud pakkumine tähendab ostjate turgu, kus kaubaks lähevad vaid hea hinna-kvaliteedi suhtega objektid. Väljakujunenud hinnatasemest enam ootavad müüjad peavad pikalt ootama ning reaalse müügisoovi korral lõpuks ikkagi aktsepteerima pakkumisi madalamal tasemel.

Vene Föderatsiooni residentide osakaal tehingu võõrandajate seas on püsinud varasemate aastatega samal tasemel (4% kõigist tehingutest), kuid ostjate seas on vene kodanike osakaal tunduvalt langenud. Kui 2013. aastal oli Ida-Virumaal kinnisvara ostjate seas 12% Venemaa kodanikud, siis 2015. aastal oli nende osakaal 3%.



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

Jälgides arenguid Narva linnaosade lõikes näeme, et ostjate huvi Kreenholmi linnaosa vastu on selgelt kahanemas. Veidi on langenud ka tehingute arv Keresse linnaosas. Kuigi Keresse linnaosa on asukoha poolest eelistatum, moodustab elamufond peamiselt nn hrustsovka tüüpi majadest, mistõttu on Keresse linnaosa keskmine hinnatase sama, mis vähem eelistatud Kreenholmi hinnatase. Keskmine hinnatase on tõusnud mõnevõrra Kalevi linnaosas.

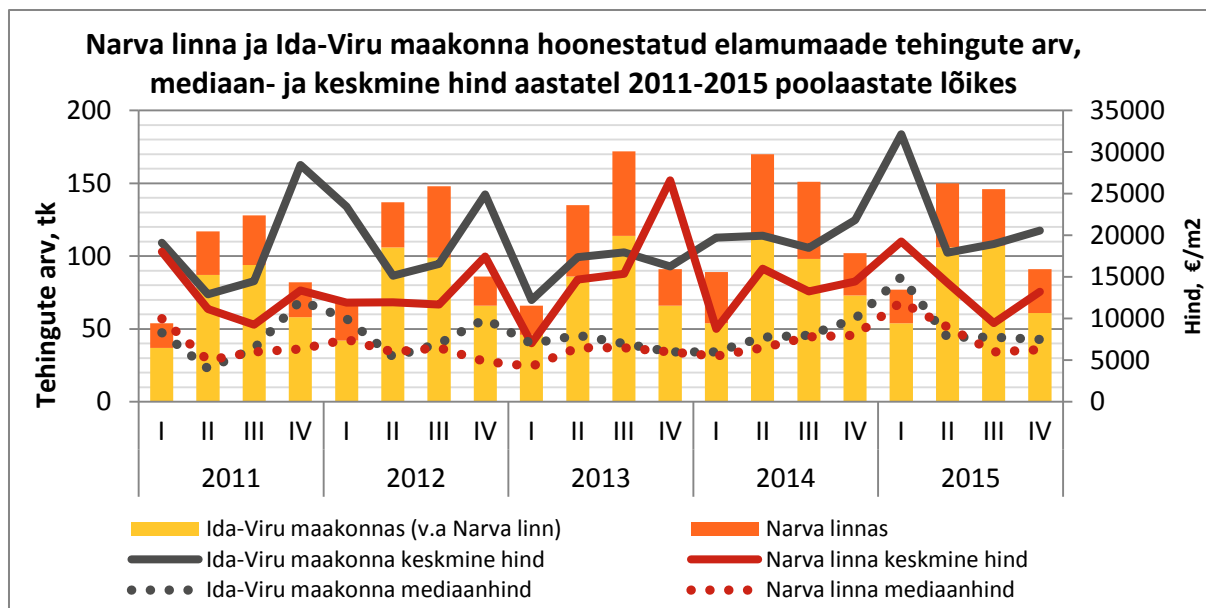
Valdav osa (ca 40%) Narva korteritest müüakse maksumuse vahemikus 10 000 – 20 000 eurot. Sellesse vahemikku mahub nii 1-, 2- kui ka 3-toalisi. Kui summaarne hinnatase on eelnimetatud vahemikus selgelt domineerimas, siis m<sup>2</sup> hinnad jaotuvad suhteliselt ühtlaselt keskmise hinnataseme ümber.

**Prognoos:** 2016. aastal on Ida-Virumaal oodata mitmetes ettevõtetes töötajaskonna vähendamist, mis toob endaga kaasa töötute inimeste osakaalu suurenemise ja kinnisvaraturul jätkuva hindade languse. Ostu-müügitehingute arv jääb püsima samale tasemele. Halvas seisukorras üürikorterite hinnad langevad.

## 7.2 Elamud ja krundid

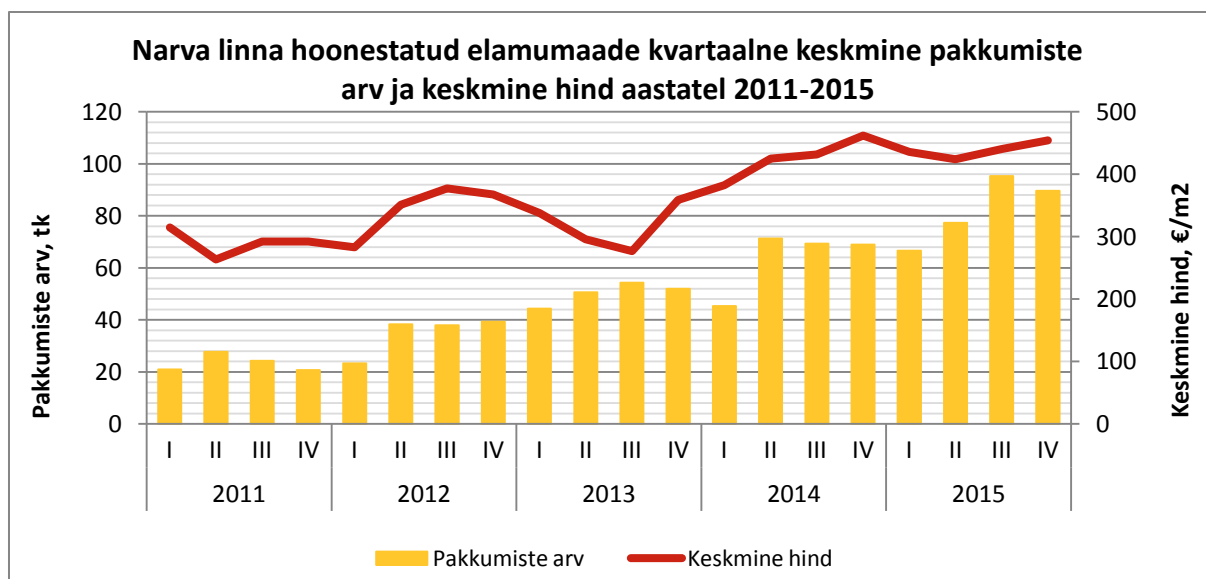
2015. aastal teostati Ida-Viru maakonnas kokku 466 hoonestatud elumumaa tehingut keskmise hinnaga 21 050 eurot (mediaan 9 000 eurot). Võrreldes 2014. aastaga on Ida-Viru maakonna tehingute arv langenud 9%, samas keskmine hind on 6% tõusnud.

Narva linnas toimus 21% vähem tehinguid – kokku 137 hoonestatud elumumaa tehingut keskmise hinnaga 13 472 eurot (mediaan 7 000 eurot). Keskmine hind Narvas on püsinud varasema aastaga samal tasemel. Kuna Ida-Virumaa peamiseks hoonestatud maa müügiartiklik on suvila, siis on ka suvi aktiivne tehingute tegemise ja järgnev talv väikese hinnatõusu aeg – suvel müüakse rohkem odavaid suvilaid ning talvel kallimaid eramuid.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

2015. aasta viimases kvartalis Narva linna hoonestatud elamumaade pakkumiste arvu kasv peatus ning peale I poolaastas toimunud väikest pakkumishindade langust tõusis hind IV kvartalis uuesti 2014. IV kvartali tasemeni.



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

Üksikelmute ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv on püsinud aasta aastalt Ida-Virumaal stabiilne, kokku väljastati 2015. aastal 38 üksikelamu ehitusluba (2014. aastal 41 ehitusluba). Samas kasvas väljastatud kasutuslubade arv – kokku väljastati 33 üksikelamu kasutusluba, mis oli aasta varasemast 13 kasutusluba rohkem. Ehituslubade taotluste puhul võib täheldada eluruumide keskmise suuruse kasvumist, mis oli Ida-Viru maakonnas tänava 160 m<sup>2</sup>, mullu aga 144 m<sup>2</sup>.

Hoonestamata elamumaadega tehti Ida-Viru maakonnas 2015. aastal 108 müügitehingut keskmise hinnaga 4,27 €/m<sup>2</sup> (mediaan 2,50 €/m<sup>2</sup>). Tehingute aktiivsus on eelmise aastaga

võrreldes langenud 61%, mil toimus 283 hoonestatud elamumaa müügitehingut. Narva linnas teostati 39 hoonestamata elamumaa müügitehingut.

**Tabel 24.** Ida-Viru maakonna hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2013-2015 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                 |
| 2015 | I  | 51               | 23         | 4          | 9           | 0              | 2            | 0                 |
|      | II | 60               | 16         | 7          | 6           | 0              | 2            | 0                 |

**Prognoos:** 2016. aasta I pooles jääb nii elamutega tehtud ostu-müügitehingute arv kui ka pakkumiste arv 2015. aastaga samale tasemele. Elamute hinnad püsivad stabiilsed.

### 7.3 Ärikinnisvara

Ida-Virumaa on oluline tööstuspiirkond, kuid ärikinnisvara osas mingeid trendimuutuseid pole toimunud. 2015. aastal teostati kokku 35 tehingut hoonestatud ärimaaga (2014. aastal 34 tehingut), seal hulgas Narva linnas müüdi 10 hoonestatud ärimaa kinnistut. Hoonestatud tootmismaa müügitehinguid oli Ida-Viru maakonnas kokku 55 (2014. aastal 32 tehingut). Aasta lõpus teostati kaks suurt tehingut hoonestatud äri- ja tootmismaaga, millede koguväärtus oli üle 20 miljoni euro.

Hoonestamata ärimaa kinnistutega tehti 2015. aastal poole vähem tehinguid – kokku 15, neist 3 Narva linnas. Ida-Virumaal toimus kokku 5 hoonestamata tootmismaa müügitehingut.

Narva tuleviku lootus on Narva Logistika- ja Tööstuspark, mis on esimene Greenfield- tüüpi (kasutusele võeti uus ala, kus puudusid varasemad tootmishooned ja taristu) tööstusala arendus Narva linnas. 2015. aastal müüdi seal neli krunti, mis on väga hea tulemus. 3 krunti oli suurusega alla 10000 m<sup>2</sup> ning üks suur, pinnaga ca 40000 m<sup>2</sup>, kus investor planeerib ehitada metallitöötlemisega tegelevat tehast. Teised investorid planeerivad ehitada kaks ladu ja veel ühe metallkonstruktsioonide tootmisega tegelevat tehase.

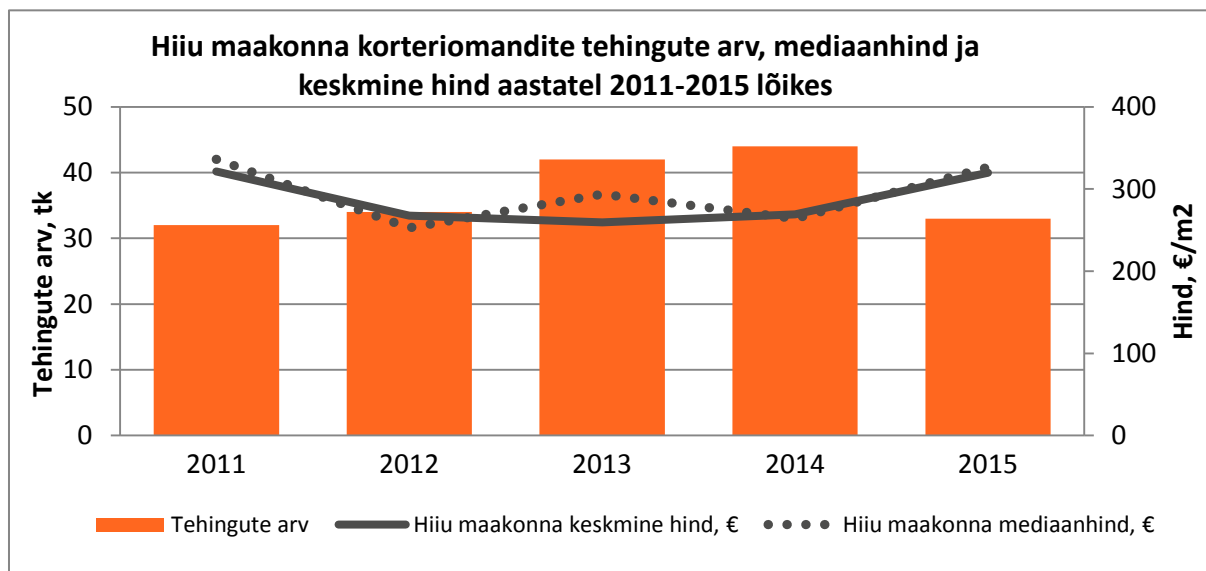


## 8 KÄRDLA JA HIIU MAAKOND

### 8.1 Korteriturg

Hiiumaa on Eesti saartest suuruselt teine saar. Administratiivselt moodustab ta koos oma lähedal asetsevate laidude ning Kassari saarega Hiiu maakonna. See on Eesti väikseim maakond ning moodustab riigi üldpinnast kõigest 2,2%. Hiiumaa pindala koos ligikaudu 200 ümbritseva väikesaarega on 1023 km<sup>2</sup>. Oma naabersaartega võrreldes on Hiiumaa Saaremaast 2,6 korda väiksem, Muhust 5,1 ja Vormsist 11,1 korda suurem. Hiiumaa majanduse südameks on kaasaegne plasti- ja koostetööstus. Saarel elamine on teinud hiidlastest head logistikud. Hiiumaa transpordiettevõtjad veavad kaupu kogu Euroopas. Tujukad ilmastikuolud on õpetanud hiidlasi tagama oma partnerite varustuskindlust peaaegu äärmuslikes ilmastikuoludes. Hiiumaale iseloomulik puidutöötlemine on keskendunud ennekõike väiketootmisele. Kohalikud ettevõtted tegutsevad rahvusvahelisel turul, müües oma tooteid maailmas või Põhjamaades, ennekõike Soomes ja Rootsis. Vedades kaupa pole suurt vahet, kas sihtkohaks on Tallinn või Helsingi.

Hiiumaa korterite käibemaht oli 2015. aastal 585 800 €, mis on 3% vähem kui 2014. aastal. Valdavalt teostatakse tehinguid Hiiu vallas asuvate korteritega, järgneb Emmaste vald. Ülejäänud vallad on väheaktiivsed. Korteritehingute keskmiseks hinnaks kujunes 2015. aastal Hiiumaal 320 €/m<sup>2</sup> ja tehinguid teostati kokku 33. 2014. aastaga võrreldes on keskmine hind 19% kõrgem ja tehingute arv 25% madalam. Kuna tehingute arv on väike, siis on ka keskmine hind mitmete tegurite poolt kergesti mõjutatav ja usaldusväärse statistika tegemine on raskendatud. Viimase 4 aasta jooksul on korterite hinnad üsna stabiilsena püsinud ja mediaanhinnad on jäänud vahemikku 253–336 €/m<sup>2</sup>.

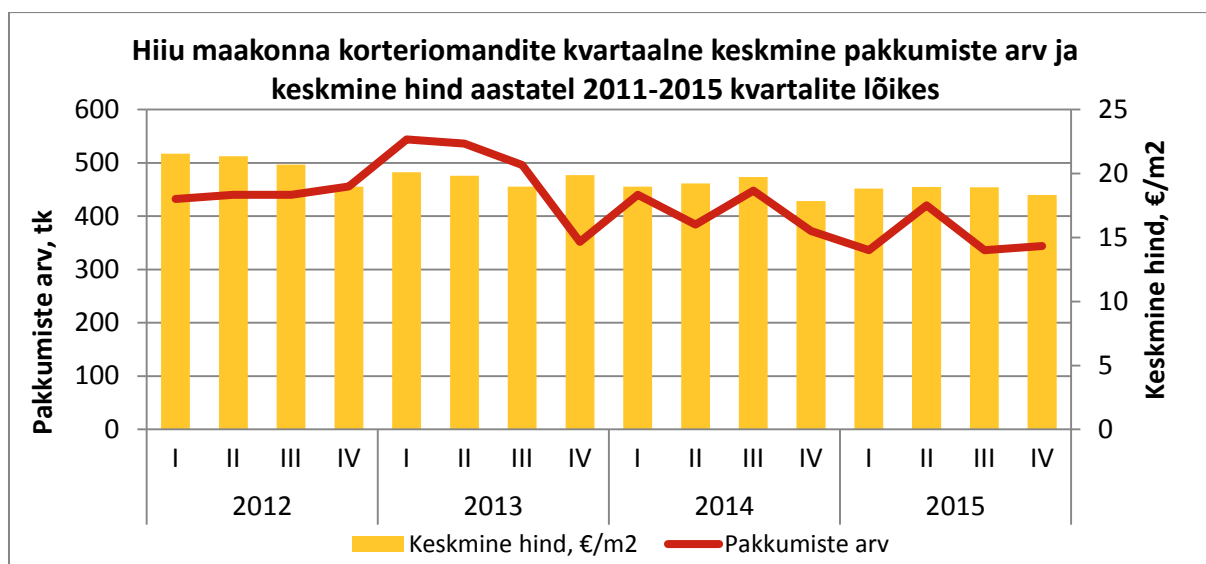


Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kvartalite lõikes oli kõige aktiivsem IV, sama olukord oli ka 2014. aastal. Keskmiselt toimub kvartalis korteritega 7-10 tehingut. Keskmisest madalama hinnaga kortereid on müüdud III kvartalis (keskmine hind 223 €/m<sup>2</sup>), teistes kvartalites oli keskmised hinnad vahemikus 336-358 €/m<sup>2</sup>. Üldiselt on märgata keskmise hinna ja mediaanhinna kõikumist, mis on

põhjustatud üksikute oluliselt kõrgema või madalama hinnaga tehtud tehingutest. Enamasti tehti tehinguid suuremate korteritega, väiksemate (pind vahemikus 11-30 m<sup>2</sup>) korteritega teostati aasta jooksul vaid 2 tehingut. Sama tendents oli ka 2014. aastal.

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 – see viib ka keskmist hinda ülespoole. Hinnatuimad asukohad on suuremad linnad ja külad ning nende lähiümbrus. Vähem eelistatakse maapiirkonnas, infrastruktuuriga asulates paiknevaid kortereid. Turul eelistatakse üldiselt mugavustega kortereid. Ahiküttega ning pesemisvõimaluseta korterite järele on üldine nõudlus madal. Kõrgemalt on nõutud remonditud kortereid. Remonti vajavate korterite järele on nõudlus madal. Seepärast on enamik tehinguid tehtud pigem paremas seisukorras korteritega. Suurte korterite järele on nõudlus madal, kuna korterite ülalpidamine on kulukas. Väga keeruline on müüa suurt remonti vajavat korterit. Sellise vara saab müüdud vaid väga soodsa hinnaga.



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

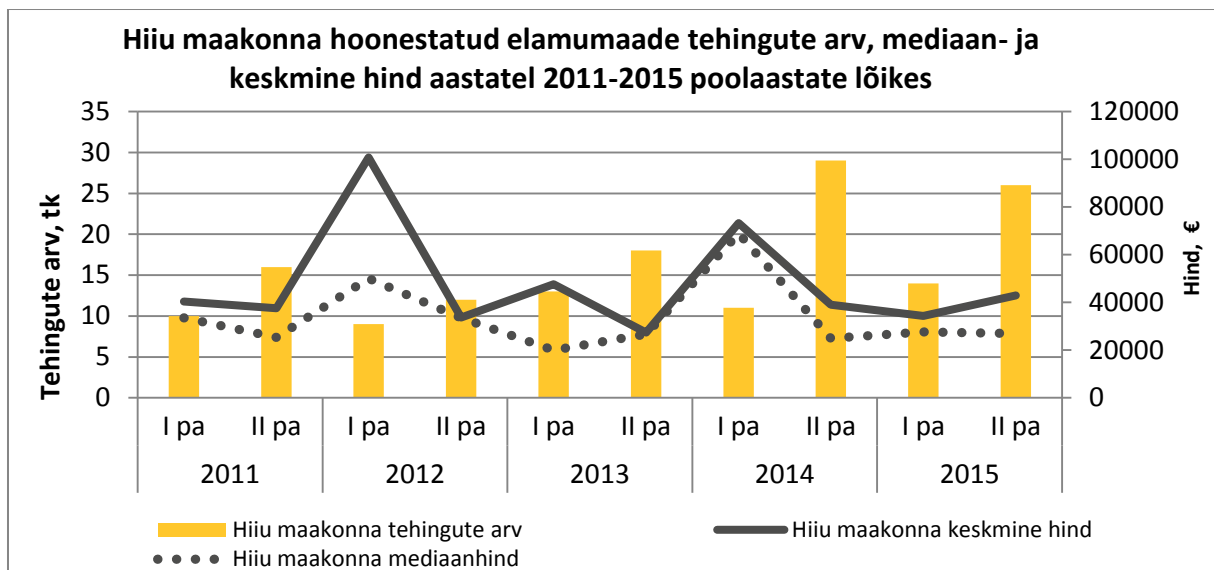
Keskmiselt oli 2015. aastal pakkumises 15 korterit, keskmise hinnaga 450 €/m<sup>2</sup>. Seega võib järeldada, et pakkumishinna ja reaalse tehinguhinna vahe on 20-30%. Pakkumiste keskmine hind on võrreldes eelnevate aastatega langenud – 2014. aastaga võrreldes 1% ja 2013. aastaga võrreldes 5%. Samuti on langenud pakkumiste arv – 2014. aastal oli pakkumises keskmiselt 17 korterit.

Müügiperioodid Hiiumaa korteritel on viimasel aastal sõltunud hinnast, seisukorrast ja asukohast. Väga heas seisukorras korterid on nõutavad, kuid enamasti on korteri pakkumishind üldjuhul kõrgem turu keskmisest tasemest ja müügiperiood on siiski pikem. Ostjad soovivad võimalikult heas seisukorras korterit, kuna siis on täiendavad investeeringud minimaalsed – seetõttu lähivad kõige paremini müügiks keskmises seisukorras või osalise remondiga korterid. Müügiperiood on turule vastava pakkumishinnaga korteritel ca 3-6 kuud.

**Prognoos:** 2016. aastal prognoosib Domus Kinnisvara mõõdukat hindade kasvu, tehingute mahu suurenemist ette näha ei ole

## 8.2 Elamud

Hiiumaal teostati 2015. aastal 40 hoonestatud elamumaa tehingut, mis on täpselt sama palju kui aasta varem. Keskmise hind oli ca 38 600 eurot, 2014 aastaga võrreldes 31% madalam. Maakonnas oleneb hind hoonete seisukorrast ja piirkonna elamispindade nõudlusest. Üldjuhul on nõudlus maakonnas suurema katastriüksusega ja keskmises seisukorras elumajadele, kus ei ole vaja suuri investeeringuid. Likviidsemad varad on veekogulähedased ja metsa kooslusega. 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 elamupiirkonna infrastruktuur (hoonestatus, teede- ja tänavatevõrgu seisukord jms).



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Kallimat hinda ollakse nõus maksma hea ehituskvaliteedi, korraliku viimistlustasemega ja hea planeeringuga varade eest. Ostjad ei ole eriti huvitatud keskpärase seisukorras või odava ja ebakvaliteetse viimistlusega elamu soetamisest. Selliste varade puhul on aimatav kapitaalsete 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 varadega 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 elamispinna 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 vara 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 kehvema vara müügiperioodi on tänases turusituatsioonis keeruline hinnata, kuna müüja ootused hinna osas ei vasta alati turuolukorrale. Müüjate ja ostjate ootuste erinevus kajastub ilmekalt ka müügiperioodides. Keskmine müügiperiood on elamutel 6-12 kuud.

**Prognoos:** 2016. aastaks prognoosime hindade stabiilsust, suvemajade hinnad võivad pisut tõusta. Tehingute arvu kasvu ette näha ei ole.