



**DOMUS KINNISVARA**  
**Kinnisvaraturu ülevaade**  
**2019 II poolaasta**

# SISUKORD

MAJANDUS JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE.....	3
TALLINN JA HARJUMAA .....	4
Korteriturg.....	4
Elamuturg .....	8
Krundid .....	9
Ärikinnisvara .....	10
TARTU JA TARTUMAA.....	19
Korteriturg.....	19
Elamuturg .....	23
Krundid .....	25
Ärikinnisvara .....	26
PÄRNU JA PÄRNUMAA.....	28
Korteriturg.....	28
Elamuturg .....	30
Krundid .....	32
Ärikinnisvara .....	33
VILJANDI JA VILJANDIMAA .....	35
Korteriturg.....	35
Elamuturg .....	38
Krundid .....	39
Ärikinnisvara .....	40
KURESSAARE JA SAAREMAA .....	43
Korteriturg.....	43
Elamuturg .....	45
Krundid .....	47
NARVA JA IDA-VIRUMAA .....	49
Korteriturg.....	49
Elamuturg .....	51
Krundid .....	51

## MAJANDUS JA KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Eesti Panga prognoosi kohaselt aeglustub 2020. aastal Eesti majanduskasv 2,3 protsendile ning 2021. aastal 2,0 protsendile. Majanduskasvu aeglustumise üheks põhjuseks on asjaolu, et inimesi lisandub tööturule aina vähem. Teiseks põhjuseks on ettevõtete konkurentsivõime probleemid, millele viitab Eesti turuosa vähenemine peamistel eksporditurgudel. Eestis on tööjookulude kasv olnud üks Euroopa kiiremaid, mis on raskendanud Eesti toodete ekspordi, kuna Eesti ekspordi hinnad on kasvanud kiiremini kui konkurentide hinnad.

Eesti Pank on välja toonud, et järgmistel aastatel aeglustub märgatavalt eratarbimise kasv. Majapidamiste sissetulekute kasvu aeglustumine jätkub, sest hõivatute arv ei suurene ning keskmise palga kasv aeglustub. Eelmisel aastal hoogsalt suurenenud eluasemeinvesteeringute kasvutempo on hakanud rahunema. Ehitusloa saanud uute eluruumide arv kasvas mullu viiendiku võrra. Uut elamispinda lisandub endiselt hoogsalt juurde. Uusarenduste ehitus on koondunud Harju ja Tartu maakonda, kuna need piirkonnad on ainukesed, kus pikemas perspektiivis rahvaarv kasvab. 2019. aastal väljastati Eestis kokku korterelamutele 254 ehitusluba (kokku 5221 uut eluruumi), neist 87% asuvad Harju ja Tartu maakonnas ning omakorda 31% Tallinnas ja 19% Tartus.

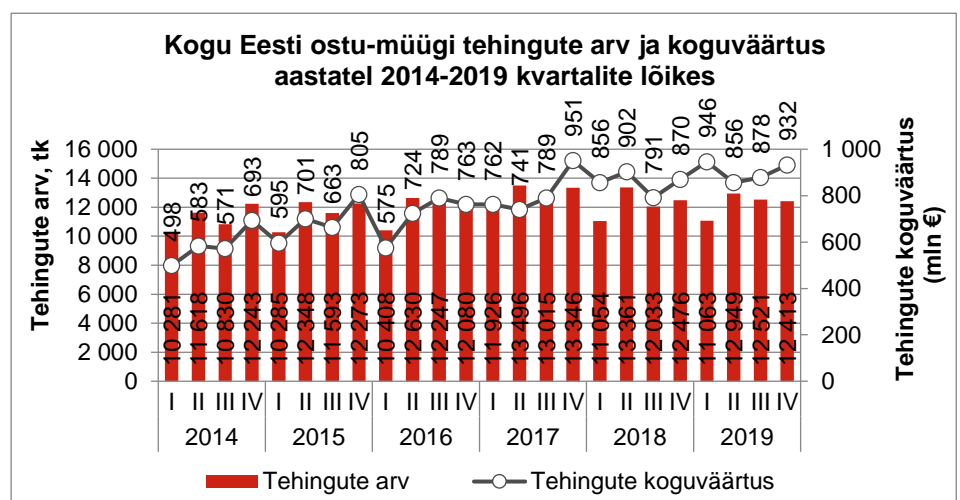
Konjunktuuriinstituudi andmetel hakkas selliste majapidamiste arv, kes kavatsesid järgmise 12 kuu jooksul kodu osta või ehitada, 2019. aasta II poolel kasvama. Kuigi demograafilised tegurid toetavad eluasemenõudlust senisest mõnevõrra vähem, sest eluaseme soetamise ikka jõudnud noorte arv hakkab peatselt vähenema.

Eluasemenõudlust jäävad siiski lähiajalgi suurendama sissetulekute kasv ja madalad intressimäärad, mille tõttu püsib ka eluasemete pakkumine tõenäoliselt suur. Eluasemehinnad jätkavad mõõdukat kasvu, kuid ei tohiks keskmisena ületada sissetulekute kasvu. (Allikas: Eesti Pank)

Täna sel päeval finantsettevõtete poolt pakutavad hoiuste intressimäärad on madalamad kui inflatsioon. Seetõttu on kinnisvaraturul palju väikeinvestoreid, kes otsivad võimalusi oma vahendite paigutamiseks kinnisvarasse, et need ajas võimalikult palju kasvaks.

Tehingute arvu tõusuga kinnisvaraturul on ka majapidamiste laenuaktiivsus tõusnud. 2019. aasta detsembri lõpu seisuga oli residentidele antud eluasemelaenude väärtus 8036,6 mln € ning kogu portfelli aastaga suurenenud 6,7%. 2019. aastal väljastati ühes kuus keskmiselt 116 mln € väärtuses uusi eluasemelaene. Laenude keskmised intressimäärad sh EURIBOR on viimased neli aastat püsinud väga madalal tasemel, mis muudab laenamise atraktiivseks. 2019. aastal väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 2,54%.

Eluasemeturg oli 2019. aastal sarnaselt eelmisele aastale väga aktiivne. Jätkus uute korterite pakkumisse lisandumine ning suur huvi nende ostmise vastu, kuid mõnel pool oli tunda ka väikseid turu jahtumise märke. Vähenenud pakkumiste maht, suur nõudlus ja uute korterite suur osakaal müügitehingutes on viinud statistilise keskmise üles, tuues kaasa mitmeid uusi majanduslanguse järgseid rekordeid. 2019. aastal teostati kogu Eestis sama palju tehinguid kui 2018. aastal (kokku ca 48 950), samas tehinguväärtuste kogusumma tõusis 5,6%, olles 3,6 miljardit eurot. Keskmiselt tehti Eestis kokku 4080 ostu-müügitehingut kuus. Kogu Eesti korterite müügitehingute arv oli 2019. aastal 3,6% suurem, kokku müüdi 23 182 korterit keskmise hinnaga 1312 €/m<sup>2</sup> (+5,7%). Elamute müügitehingute arv oli 1,5% suurem kui 2018. aastal keskmise hinnaga 93 000 € (+7,2%). Hoonestamata elamumaadega teostati 11,0% vähem tehinguid, kuid keskmine hind tõusis 8,0%, olles 26,0 €/m<sup>2</sup>.

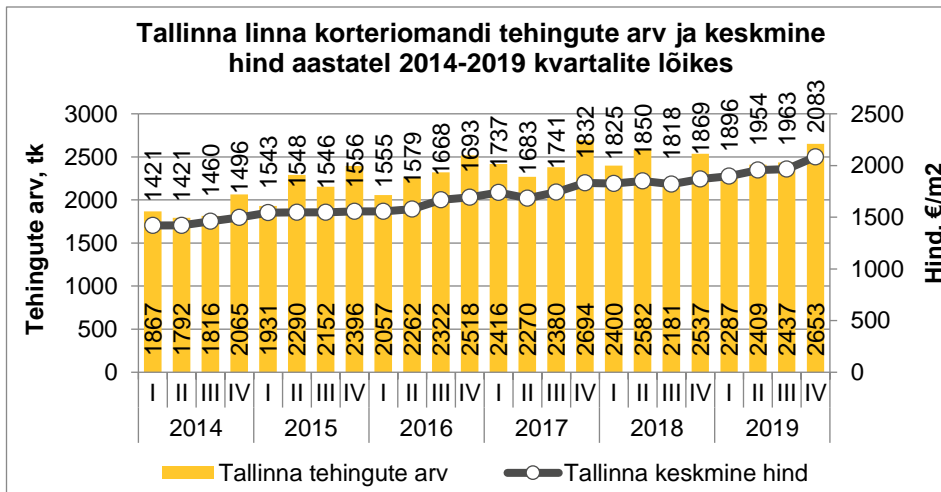


Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

## TALLINN JA HARJUMAA

### Korteriturg

Tallinna korteriturul on jätkuvalt suur nõudlus uute korterite järele, kuid uute korterite müügitehingute arv on siiski võrreldes 2018. aastaga väiksemaks jäänud. Uusi kortereid on jätkuvalt kõikides linnaosades pakkumises, kuid on ka märgata arendajate entusiasmi väikest langust. Aastatagusega võrreldes on Tallinnas pakkumisse tulnud vähem uusi kortereid, varasemast rohkem



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

kõikuv – vahemikus 1858-2155 €/m<sup>2</sup>. Keskmise hinna kõikumine kuude lõikes tuleneb enamasti uute korterite osakaalust müügitehingutes. 2019. aastal müüdi 87 korterit rohkem kui 2018. aastal. Tehingute arv tõusis kuna järelturu korteritega tehti varasemast rohkem tehinguid. 2019. aastal teostati uute korteritega keskmiselt 28% kõigist Tallinna korterite müügitehingutest keskmise hinnaga 2466 €/m<sup>2</sup> ning 2018. aastal 31% keskmise hinnaga 2201 €/m<sup>2</sup> ja 2017. aastal 30% keskmise hinnaga 2110 €/m<sup>2</sup>.

**Tabel 1.** Korteriomandite (eluruumide) tehingud Tallinna linnas ajavahemikul 01.01.2019 kuni 31.12.2019

Pindala (m <sup>2</sup> )	Arv	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m <sup>2</sup> )			
		Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
10-29,99	910	1 000	128 000	36	6 069	1 993	1 994
30-40,99	1 635	1 000	510 000	31	15 134	1 863	1 979
41-54,99	2 864	1 000	215 000	21	4 732	1 804	1 933
55-69,99	2 241	3 630	288 000	60	4 645	1 742	1 855
70-249,99	2 137	2 525	1 024 620	29	5 783	2 113	2 159
<b>KOKKU</b>	<b>9 787</b>	<b>1 000</b>	<b>1 024 620</b>	<b>21</b>	<b>15 134</b>	<b>1 892</b>	<b>1 978</b>

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Võrreldes 2018. aastaga on tehingute arv kõige rohkem tõusnud Kesklinna (+261 tk) linnaosas. Seal piirkonnas on tõusnud nii uute (+205 tk) kui ka järelturu korterite tehingute arv. Tehingute arv on kõige rohkem langenud Lasnamäe (-265 tk) linnaosas, kus langes nii uute (-217 tk) kui ka järelturu korterite tehingute arv.

Viimaste aastate tugeva arendustegevuse foonil on tehingute keskmine hind näidanud tõusutrendi kõigi linnaosade lõikes. Võrreldes 2018. aastaga on kõige rohkem keskmine hind tõusnud Haabersti linnaosas. Sealse keskmise hinna tõusu taga on asjaolu, et 2019. aastal teostati varasemast rohkem tehinguid kallima hinnaklassiga uute (nt. Lesta tn 10, Lahepea tn 9, Paldiski mnt 82b // 82c // 82d jne) ja järelturu korteritega. 2019. aastal müüdi Haabersti

**Tallinna korterite**  
**KESKMINE HIND 1978 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga +7%  
**TEHINGUTE ARV 9787 tk**  
 Muutus aastaga +1%

on alustatud arendusprojekte Tallinna lähivaldades. Ehitushinnad on viimaste aastate jooksul tugevalt tõusnud, mis on kasumi teenimise korterelamu arendustes muutnud aina keerulisemaks. Nii on viimaste aastate statistilise hinnakasvu taga aktiivne arendustegevus ning asjaolu, et uute korterite hinnad on ehitushinna tõusu tõttu kallinenud.

Kuude lõikes on 2019. aastal Tallinnas müüdud korterite keskmine hind olnud küllaltki

#### Korterite keskmine hind 2019. aastal ja muutus võrreldes 2018. aastaga:

- Haabersti: **1855 €/m<sup>2</sup>** (+11%)
- Kesklinn: **2500 €/m<sup>2</sup>** (+8%)
- Kristiine: **2020 €/m<sup>2</sup>** (+7%)
- Lasnamäe: **1695 €/m<sup>2</sup>** (+6%)
- Mustamäe: **1693 €/m<sup>2</sup>** (+3%)
- Nõmme: **1702 €/m<sup>2</sup>** (+2%)
- Pirita: **1921 €/m<sup>2</sup>** (+1%)
- Põhja-Tallinn: **2061 €/m<sup>2</sup>** (+5%)

linnaosas ca 341 uut korterit keskmise hinnaga 2321 €/m<sup>2</sup>. Seal piirkonnas müüdnud uute korterite keskmine hind oli aastatagusest 22% kõrgem.

### Nõudlus

Nõudlus korterite järele on püsinud eelmise aastaga sarnaselt kõrge. Kuna Tallinna elanike arv järjest tõuseb, on nõudlus erinevat tüüpi korterite järele kõrge. Kõige suurem nõudlus on korralike 2- ja 3-toaliste korterite järele, kas renoveeritud või uutes korterelamutes. Varasemast rohkem tuntakse huvi 1-toaliste korterite vastu, mille lõpphind on ostjatele taskukohasem kui suuremate korterite omad.

Eelistatakse odavamais hinnaklassis uusi kortereid, kõrge nõudlus on seetõttu ka linnast väljas paiknevate uute korterite järele. Kuna hinnad on kõrged, on eelistatud pindalalt kompaktsed korterid, mille ruutmeetrihind on küll kõrge, aga lõpphind vastuvõetav. Kuna nõudlus on suur, siis sellist toodet on arendajad aina rohkem turule toomas. Eelistatakse rõduga kortereid. Samuti on suureks plussiks panipaiga ja parkimiskoha olemasolu. Värske ja maitseka remondiga korterite eest, kus on olemas kvaliteetne köögimööbel, ollakse nõus maksma kõrget hinda. Üleüldiselt on korteri valikul suureks eeliseks kaasaegse köögimööbli olemasolu. Kiiremini leiavad endale ostja korterid, mille hinnaklass jääb alla 150 000 € (kuni 2400 €/m<sup>2</sup>).

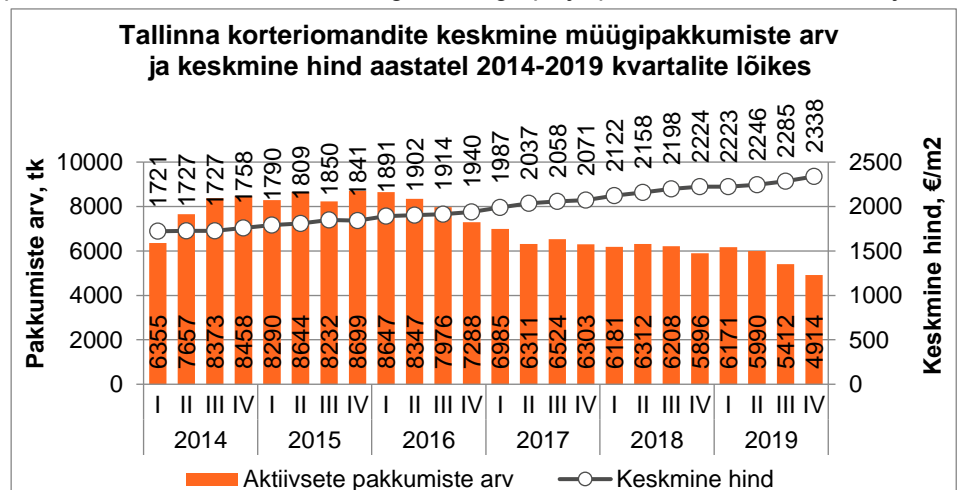
Turul on märgata ka asjaolu, et sobiva korteri leidmisel, ollakse nõus ootama pikalt, lausa 1-1,5 aastat. Hea näide on Liikuri 18c arendusse Lasnamäel, mille valmimise tähtaeg on 2020. aasta oktoober, kuid juba 2019. aasta alguses osteti sinna uusi kortereid. Sarnane näide on ka Mustamäel asuv Aiandi 5, mis valmib 2020. juulis.

Kuna uute korterite valik pakkumises on suur, ei ole enam vanades majades olevad värskendust vajavad korterid nii atraktiivsed. Samuti on remonti vajavate korterite ostmisel pangalaenu saamine muutunud keerulisemaks. Domus Kinnisvara Tallinna konsultandid tunnetavad, et sellest tulenevalt on taoliste korterite müügiperiood pikenenud ning hinnad kerges languses.

Aktiivselt otsitakse investeringuks kesklinnas paiknevaid remonti vajavaid kortereid, mille pakkumised praktiliselt puuduvad. Ka on teistes piirkondades remonti vajavate korterite järele nõudlus püsinud. Väikearendajate renoveerivad need korterid ära ja paiskavad siis uuesti müüki, seega on väga palju pakkumises vanades majades asuvaid korda tehtud kortereid. Näiteks 2012. aasta lõpus võis Mustamäel osta kapitaalremonti vajava 1-toalise korteri (ca 30 m<sup>2</sup>) hinnaga alla 30 000 €. Aastail 2015 – 2016 jäi Mustamäel kapitaalremonti vajava 1-toalise korteri hind vahemikku 40 000-45 000 €. Siis 2020. aasta jaanuari alguse seisuga ei olnud Mustamäel pakkumisel ühtegi 1-toalist korterit, mille hind oleks madalam kui 51 900 €. Üldistatult võib öelda, et väikeste 1- ja 2- toaliste remonti vajavate korterite hinnatase on kerkinud rohkem kui renoveeritud korterite hinnatase ehk et kahanenud on väikearendajate kasum. Samas me ei usu, et remonti vajavate korterite hinnatõus on jätkusuutlik.

### Korterituru trendid:

- Aina rohkem tuleb uusarenduste kortereid pakkumisse Tallinna lähivaldadesse;
- Eelistatakse osta uut või väga heas seisukorras korterit;
- Arendajad ehitavad rohkem väiksema pindalaga kompaktsed kortereid;
- Väga heale kortereile, mille hinna ja kvaliteedi suhe on paigas, võib leida ostja juba paari päevaga;
- Ostjate seas on tõusnud väikeinvestorite osakaal.



Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee, Domus Kinnisvara

kas lastele või töökohtadele ning vähendada busside või sõidukitega liikumist. Kolitakse nii suuremast väiksemale pinnale kui ka väiksemast suuremale pinnale. Varasemast rohkem on viimastel aastatel märgata ka väikeinvestoreid.

### Pakkumine

Keskmine pakkumiste maht püsis 2017. aasta IV kvartalist kuni 2019 aasta II kvartalini vahemikus 5896-6312. 2019. aasta II pooles on märgata pakkumiste vähenemist. Tallinna korterite pakkumist saavad mõjutada peamiselt arendajad, sest järelturule uusi kortereid ei pruugi oluliselt peale tulla. Korralike järelturu korterite osas on turul valik kesine. Palju järelturu kortereid pakutakse renoveeritud nime all, mida nad tegelikult ei ole. Suurte ja kallimate korterite pakkumiste arv vaikselt suureneb, kuna turg on nendest küllastunud.

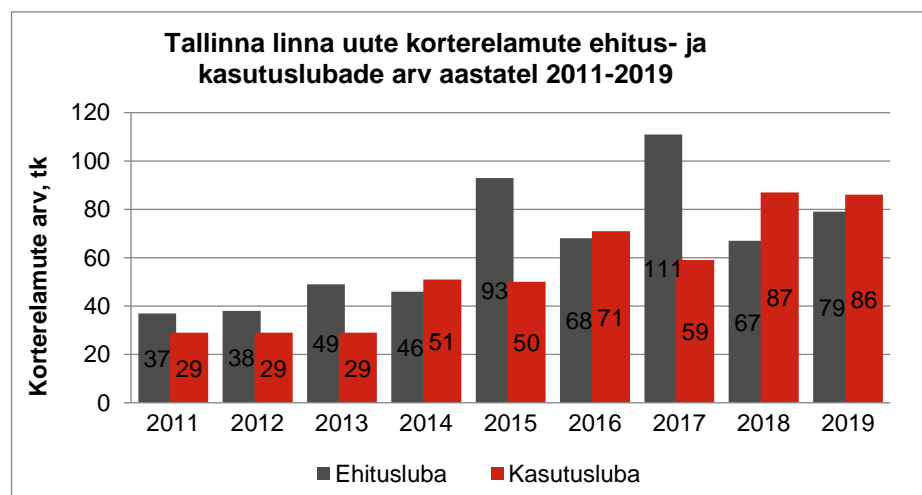
Pakkumises olevate korterite keskmine ruutmeetrihind on järjepidevalt tõusnud, olles 2019. aasta IV kvartalis 2338 €. Kuna ehitushind on viimastel aastatel kallinenud, on ka iga uus pakkumisse lisandunud uusarenduse korteri hind varasemast natuke kallim, tõstes järjepidevalt pakkumiste keskmist hinda. Samuti on jätkuv palgatõus tõstnud järelturu korterite müüjate ootusi hinnale.

Alates 2018. aasta II poolest on märgata müügiperioodi väikest pikenedamist. Õigesti hinnastatud korteri müügiperiood on keskmiselt 3 kuud. Kui on nõutud piirkonnas väga kena korter, siis leidub ostja ka kiiremini.

### Uued korterid

Uute korterelamute ehitust on Tallinnas mõnevõrra koomale tõmmanud, kuid pakkumise maht ei ole veel väga palju vähenenud. Viimastel aastatel tugevalt kallinenud ehitushind ning korterite hinnatõusu aeglustumine on arendajatel kasumi teenimise muutnud väga raskeks, mis ei motiveeri uute arendustega turule tulemist. Seda näitab ka 2018 ja 2019 aastal väljastatud ehituslubade arv, mis jäi 2017. aastast tunduvalt madalamaks. Statistikaameti andmetel väljastati Tallinna 2019. aastal korterelamutele 79 ehitusluba (2018. a. 67 ehitusluba) ja 86 kasutusluba (2018. a. 87 kasutusluba). 2017. aastal väljastati 111 ehitusluba ja 59 kasutusluba.

Hinnanguliselt on Tallinnas pakkumises ca 2000 uut korterit. Suur osa uutest korteritest müüakse maha paberil, enne elamu valmimist. Kõige rohkem uusi kortereid on pakkumises Haabersti ja Kesklinna linnaosades. Müüdüd uute korterite keskmine hinnad on eelmise aastaga võrreldes 12% tõusnud. Hinnatõusu taga on nii jätkuvalt suur nõudlus



Allikas: Statistikaamet, Domus Kinnisvara

rohkem uusi korterelamuid Tallinna lähivaldade Tallinna-poolsetel äärealadel, kuna seal on maa hind odavam, mis võimaldab kortereid müüa taskukohasemate hindadega. Arendatakse pigem väiksema pindalaga kompaktsed korterid, näiteks pakkumises olevate uute 3-toaliste korterite pindalad algavad 50,8 m<sup>2</sup>.

Mitmed arendajad pakuvad uute korterite müügil võimalust lisada kööginõu korteri hinnale juurde, mis võimaldab laenuga osta ka kööginõu. Sellisel juhul pikeneb korteri ostu protsess, kuna pank väljastab laenu alles siis, kui kööginõu on korterisse paigaldatud. Selline variant on hea müügiargument, kuna kööginõu on üks suuremaid

**Tallinna uute korterite**  
**TEHINGUTE ARV 2769 tk**  
 Muutus aastaga -9%  
**KESKMINE HIND 2466 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga +12%

uute korterite järele, kui ka kallinenud ehitushinnad. Samuti on ostetud varasemast rohkem kallima hinnaklassiga uusi kortereid. 2019. aastal müüdi kokku 2769 uut korterit keskmise hinnaga 2466 €/m<sup>2</sup>, 2018. aastal 3032 uut korterit keskmise hinnaga 2201 €/m<sup>2</sup>.

Viimasel ajal on märgata, et uusarenduste turul võetakse ette pigem suuremaid arendusprojekte, mille ehitamine tuleb lõppkokkuvõttes odavam, kui üksikute väikeste korterelamute ehitus. Samuti arendatakse



väljaminekuid peale uue korteri ostmist ning tihti jääb selle ostuks vabadest rahalistest vahenditest puudu. Samuti meelitatatakse ostjaid madalama sissemaksu protsendiga.

Tallinna piiridest väljas väljastatud korterelamute ehituslubade arv tõusis 2019. aastal 43 loa võrra. 2019. aastal kokku väljastati Harju maakonnas (v.a Tallinn) 80 ehitusluba (2018. a. 37 ehitusluba) ja 31 kasutusluba (2018. a. 24 kasutusluba). Uute korterite turg linna lähiümbruses sobib eelkõige neile, kes ei taha osta korterit magala piirkonda vanasse majja, kuid kellel ei jätku finantsi linnas asuva uue korteri ostu jaoks. Populaarsemad piirkonnad on Viimsi ja Peetri, kus uusi kortereid on pakkumises väga palju.

### Maakonna korterid

Harju maakonnas (v.a Tallinn) teostati 2019. aastal kokku 2881 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 7% rohkem kui 2018. aastal, mil tehti 2688 tehingut. Maakonna korterite keskmine hind tõusis 4%, olles 1340 €/m<sup>2</sup>. Keskmine hind on tõusnud, kuna maakonnas on pakkumisse tulnud aina rohkem uusi kortereid ning sellest tulenevalt on ka uute korterite osakaal müügitehingutes tõusnud. Tallinna külje all paiknevad korterid on populaarsed just nende hinna pärast. Kellel jääb sobiva korteri ostmisel Tallinna vahenditest väheks, on hea alternatiiv Tallinna lähivaldades asuvad korterid.

Kasvanud on linnalähedaste uusarenduste osakaal, kuna linnasisese maa hind on liiga kallis, et linnas arendada. Linna lähedal on maad piisavalt, kus korterelamuid arendada ning sealne hinnatase on tarbijale vastuvõtlikum, ka on sealne elukeskkond tihti rohkem läbi mõeldud. Seetõttu on ka linnalähedaste korterite keskmine hinnatase kasvanud.

Maakonnas on kõige aktiivsemad piirkonnad Saue (601 tehingut), Rae (573 tehingut) ja Viimsi (368 tehingut) vallad. Neist valdades on ka maakonna ühed kõrgemad hinnad, vastavalt 1551 €/m<sup>2</sup>, 1764 €/m<sup>2</sup> ja 1594 €/m<sup>2</sup>. Rae vallas on nõutuimad Peetri aleviku korterid, kus käib usin uute korterite ehitamine. Rae vallas müüdi 2018. aastal ligi 250 korterit rohkem kui 2017. aastal. 2019. aastal langes uute korterite tehingute arv ca 40 korteri võrra, kokku müüdi 305 uut korterit keskmise hinnaga 1880 €/m<sup>2</sup>. Ka Kiili valla keskmine hind on tõusnud maakonna kõrgeimate hulka, olles 1615 €/m<sup>2</sup>. Seal piirkonnas on hakatud varasemast rohkem uusi korterelamuid arendama, mis on ostjate seas soojalt vastuvõetud.

### Üüriturg

2015. aastal oli Tallinna üürikorterite hinnatase keskeltläbi 9,3 €/m<sup>2</sup>, 2016. aastal 9,8 €/m<sup>2</sup>, 2017. aastal 10,5 €/m<sup>2</sup>, 2018. aastal 11,1 €/m<sup>2</sup> ning 2019. aastal 11,8 €/m<sup>2</sup> (hinnatõus 6,3%). Viimastel aastatel on keskmise üürihinna kasvu taga asjaolu, et aina enam tuleb üüriturul pakkumisse uusi kortereid, mille hinnatase on järelturu korteritest kõrgem. Üüriturul on populaarseks muutunud niinimetatud mikrokorterite üürimiseks pakkumine, mis on alla 20 m<sup>2</sup> suurused ning mille hinnad ulatuvad isegi 400 euroni. Samuti tõstab üürikorterite hinda jätkuvalt suurenev nõudlus, kuna Tallinna elanike arv järjepidevalt kasvab. Ning tänu keskmise palga suurenemisele on üürnike ostujõud kasvanud, mis võimaldab üürida aina kallima hinnaga kortereid.

2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli Tallinna üüriturul pakkumises enim 2-toalisi kortereid (ca 530 tk), millele järgnevad 1-toalised (ca 410 tk) ja 3-toalised (ca 240 tk) üürikorterite pakkumised. 4- ja 5-toalisi üürikortereid on pakkumises kõige vähem, vastavalt ca 70 tk ja 20 tk. Just 1- ja 2-toalisi korterid on enamasti pakkumises kõige rohkem, kuna need on populaarsemad investorite seas, sest enamasti on nende korterite tootlused kõrgeimad.

Tallinna üürituru peamine sihtgrupp on ca 30-ndates spetsialistid, kellel on kuni kümme aastat tööstaaži. Samuti on märkimisväärne osa üürihuvilistest välismaalased, kelle töökoht on Tallinnas või kes on siia vahetusüliõpilaseks tulnud. Sellest tulenevalt on kõige suurem nõudlus kesklinna piirkonnas 1- ja 2-toalised üürikorterite järele, mida on ka pakkumises kõige rohkem. Tööstushoonetes, mis on kohaldatud välistöötajatele (ehitajad), üüritakse voodikohti kolmeses 25m<sup>2</sup> toas hinnaga 150 €.

Üldine huvi üürikorterite vastu on stabiilne. Tendents on sama nagu ka eelmisel aastal - jätkuvalt on üürikorteri puhul lisaks hinnale oluline asukoht, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kõrvalkulud. Mida madalamad on korteri

#### KESKLINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD

	Keskmine seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	270-450 €	370-550 €
2-toaline	400-650 €	550-800 €
3-toaline	550-800 €	650-950 €
4-toaline	750-1000 €	900-1500 €

Allikas: Domus Kinnisvara

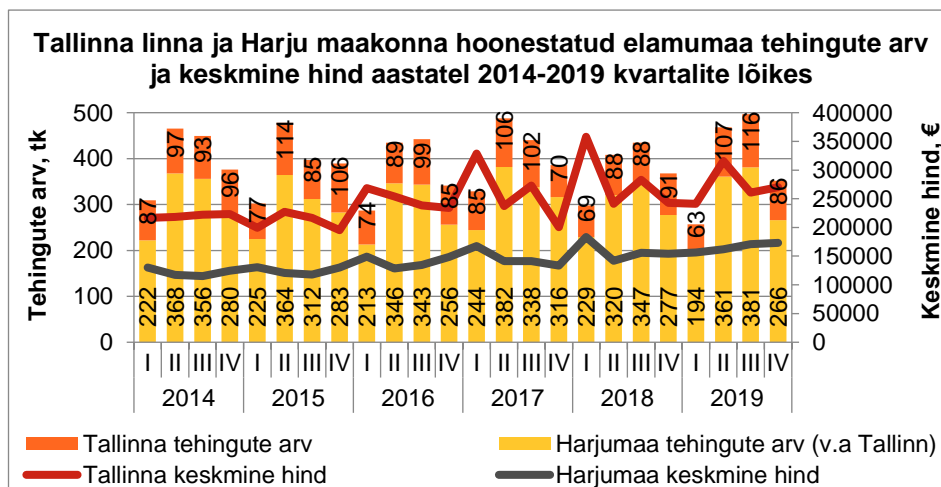
kommunaalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üüri maksma. Sellest tulenevalt on üüriturul hinnatud korterid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Halvemas seisukorras või ka halvemas asukohas korterite vastu on nõudlus väike. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, esmatähtis on köögimööbli olemasolu koos tehnikaga. Boonuseks on ka muu mööbel (diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne), mis küll ei anna üürihinnas palju võitu, kuid kiirendab üürniku leidmise protsessi.

**Prognoos:** Kuna on juba näha mõningasi turu jahenemise märke, prognoosime, et 2020. aastal korterite pakkumiste maht püsib samal tasemel. Samuti püsivad hinnad varasemaga samal tasemel või kasvavad kuni 5%. Nõudlus püsib endiselt kõrge odavama hinnaklassi uute korterite järele, kuid tehinguaktiivsus hakkab vaikselt langema pankade konservatiivsuse tõttu, kuna laenukõlblike inimeste arv väheneb. Samas tuleb arvestada sellega, et 2020. aastal valmivad mitmed uued korterelamud, kus on varasemalt suur hulk kortereid juba broneeritud.

## Elamuturg

Harjumaa elamuturg oli 2017. aastal viimase kümne aasta aktiivsem, mil müüdi kokku 1643 elamut. 2018. aastal jäi elamute müügitehingute arv varasemast 134 elamu võrra madalamaks. 2019. aastal müüdi Harjumaal 1574 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga 166 000 €. Tallinnas on elamute müügitehingute arv püsinud viimased seitse aastat vahemikus 336-388 tehingut aastas. 2019. aastal müüdi Tallinnas 372 elamut – 36 tehingut rohkem kui 2018. aastal. Keskmise hind on Tallinnas püsinud 2018. aastaga samal tasemel, olles 275 000 €, kuid maakonnas 6% kallinenud. Varasematel aastatel on elamute hind kallinevate korterihindade foonil mõnevõrra kasvanud, kuid käesoleval aastal on keskmise hinna tõus Tallinna linnas peatunud.

**Tallinna elamute**  
**KESKMINE HIND 275 000 €**  
 Muutus aastaga 0%  
**TEHINGUTE ARV 372 tk**  
 Muutus aastaga +11%



Tehingute arvult on aastate lõikes kõige aktiivsemad perioodid nii Tallinnas kui Harjumaal teine ja kolmas kvartal. See on aeg, mil elamute vastu on kõige suurem huvi. 2019. aastal müüdi linnaosade lõikes kõige rohkem elamuid Piritas (105 tehingut), Haaberstis (82 tehingut) ning Nõmmes (87 tehingut) linnaosades. Neis piirkondades on ka kõige rohkem elamuid pakkumises. Eksklusiivseid üksikelumuid müüdi 2019. aastal Tallinnas kokku paarkümmend ja

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

nende hinnad jäid vahemikku 600 000–1 100 000 €.

2019. aastal olid aktiivsemad piirkonnad maakonnas Saue (220 tehingut), Harku (201 tehingut), Viimsi (155 tehingut), ja Lääne-Harju (124 tehingut) vald. Linnalähedased vallad on populaarsed, kuna kõrged hinnad on sundinud tarbijaid liikuma pealinnast kaugemale, kus elamud on vastuvõetavama hinnaga. Samas mõjutab tehingute arvu ka asjaolu, et need piirkonnad on oma haldusterritooriumilt väga suured.

### Nõudlus

Nõudlus Tallinna kui ka Tallinna lähivaldades elamute järele on püsinud stabiilne. Kõige suurem on nõudlus hinnatud piirkonnas uute või renoveeritud väiksema pindalaga (120-150 m<sup>2</sup>) ökonoomse kütelahendusega elamute järele. Elamu valikul on tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida. Kui on vaja ehitada või renoveerida, siis on müük keerukam, kuna kõigil ehitajatel on

### Elamuturu trendid:

- Elamu valimisel pööratakse väga suur tähelepanu energiasäästule;
- Eelistatakse osta uut või väga heas seisukorras elamut;
- Elamute pakkumiste maht on viimaste aastate madalaim.



käed-jalad tööd täis ning mõistliku hinnaga ehitajat kusagilt võtta pole. Pank küsib suurt omafinantseeringut ning sellisel juhul peaks veel remondiks ka oma raha olema. Ja aktiivsel noorel pole ka aega remondiga tegeleda.

Suur on huvi ka Tallinna ümberkaudsete alevike ja külade elamute vastu. Linna äärealadel on nõutud 150-170 m<sup>2</sup> suurused 1-korruselised elamud, mille hinnad jäävad vahemikku 250 000 - 300 000 €. Väga palju pööratakse

tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele kütelahendustele, nt. maakütte olemasolu on väga suur eelis. Samuti mõeldakse päikesepaneelide peale. Vähenõudlikumad ostjad lepivad ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega.

Elamute ostjad on keskmisest kõrgemat palka teenivad perekonnad, vanusega 30+. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev

klient, k es tahab saada parimat lahendust. Meil on olnud ka kliente, kes on enne elamu ostu lasknud teha termokaameraga pildistamise tuvastamiseks soojalekkeid ja olla kindel ostetava kinnisvara ehituskvaliteedis. Elamute ostul pööratakse aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata) pank laenu ei anna ning tihti pole ostjal aega ega tahtmist selle pika paberimajanduse järgi oodata, pigem otsib kiiresti uue sobiva pakkumise ja teeb sellega tehingu.

### Pakkumine

Kui võtta aluseks kuulutuste portaali KV pakkumiste arv, siis 2019. aasta II pooles vähenes pakkumiste maht 592 elamuni. Pakkumises olevate elamute keskmise hinna tõus on peatunud, olles 2019. aasta IV kvartalis 1555 €/m<sup>2</sup>. Pakkumises on kõige rohkem elamuid hinnavahele 200 000 - 600 000 €.

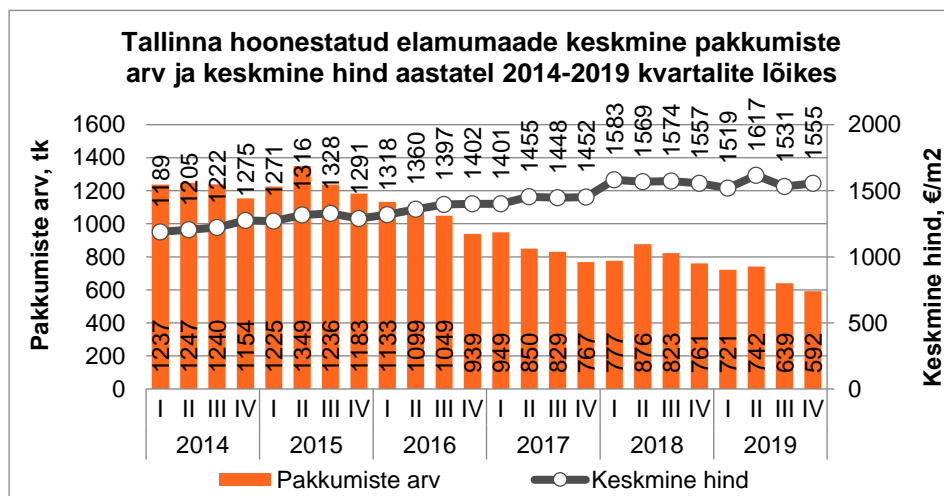
Viimasel ajal on müüki tulnud kuni 12 aasta vanuseid eramuid, paarismaju ja ridamaju. Põhjusel, et buumi tipus ehitatud majad vajavad nüüd juba suuremaid investeeringuid ja mõttekam on osta uus, parema kvaliteediga ehitus. Tallinnas on kõige rohkem elamute pakkumisi Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaade tehinguid. Olemasolevate müügimahtude realiseerimine linnaosade lõikes jääb valdavalt kahe aasta piiridesse. Õigesti hinnastatud elamute keskmine müügiperiood on 5 kuud, kallimatel elamute tunduvalt pikemad.

**Prognoos:** Korteri hinnad on tõusnud eelnevatel aastatel väga jõuliselt ning uuemates majades paiknevate 3- ja 4-toaliste korteri 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 2020. aastal stabiilsena. Nõudlus elamute järele püsib stabiilne. Pakkumiste maht püsib madal.

### Krandid

Tallinnas teostati 2019. aastal 137 hoonestamata elamumaa tehingut, mis on 50 tehingut vähem kui 2018. aastal. Tallinna kruntide keskmine hind jäi tasemele ca 125 €/m<sup>2</sup> ning mediaanhind 92 €/m<sup>2</sup>, mis tähendab, et valdav osa tehingutest on tehtud pigem madalama hinnaga, kuid samas on teostatud üksikuid väga kõrge hinnaga tehinguid, näiteks korterelamu tehingud. Üldine hinnatase on 2018. aastaga sama.

Harju maakonnas (v.a Tallinn) müüdi 2019. aastal 137 krunti vähem kui aasta tagasi, kokku 838 hoonestamata elamumaa. Maakonnas olid 2019. aastal aktiivseimad piirkonnad Saue (154 tehingut, keskmine hind 38 €/m<sup>2</sup>), Rae (128 tehingut, keskmine hind 33 €/m<sup>2</sup>), Viimsi (111 tehingut, keskmine hind 43 €/m<sup>2</sup>) ja Harku (105 tehingut 24 €/m<sup>2</sup>) vallad.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Tallinnas jäävad kommunikatsioonidega korralike kruntide hinnad valdavalt vahemikku 80 000-180 000 €, maakonnas 40 000-120 000 €, olenevalt kui kaugel krunt Tallinnast paikneb.

### Nõudlus

Elamuehituseks eelistatakse enim Tallinna linnas või selle piirist kuni 10 km kaugusel asuvaid krunte. Nõudlus on suurem hea infrastruktuuri ja teenindusasutustega Tallinna lähedastes linnades või alevikes.

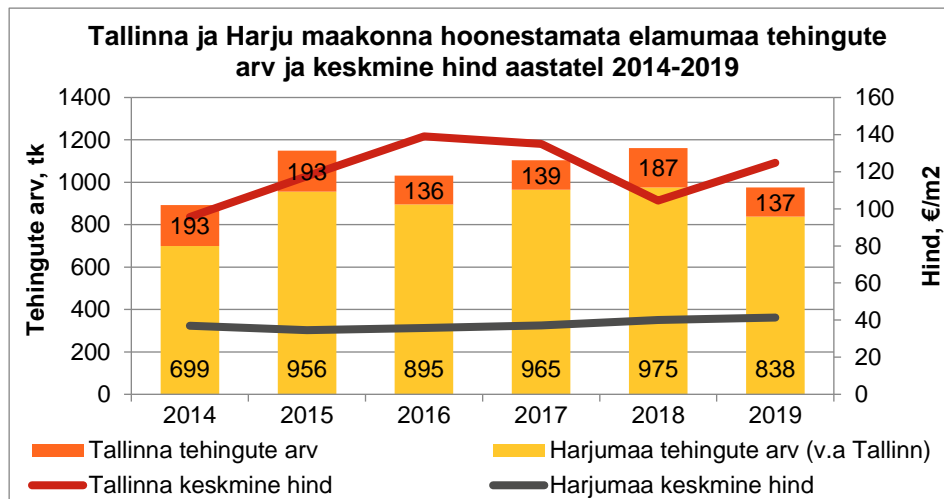
Oluline on hea ligipääsetavus asfalteeritud ja tänavavalgustusega teelt ning tsentraalsete kommunikatsioonide olemasolu.

### Pakkumine

Tallinnas, kui ka Harju maakonnas on kruntide pakkumiste arv alates 2016. aastast vähenenud – 2019. aasta IV kvartalis oli Tallinnas keskmiselt pakkumises 210 krunti, Harju maakonnas kokku 731 krunti. Müügipakkumiste keskmine hind oli samal ajal Harju maakonnas 76 €/m<sup>2</sup>, sealhulgas Tallinnas 195 €/m<sup>2</sup>. Kõige rohkem on elamumaa krunde pakkumises Nõmme (35 tk), Pirita (39 tk) ja Haabersti (32 tk) linnaosades. Keskmine kruntide müügiperiood on 6-12 kuud.

Ostjad tunnevad eelnevate aastate jõulise korterite hindade kasvu foonil üha enam huvi hoonestamata elamumaade vastu, et ise endale sobivat elamut ehitada. Seda kinnitab ka suur väljastatud ehituslubade arv, mis on kümne aasta tagusest ajast ligi kaks korda kõrgem. Samas on kallinenud ehitushinnad viimastel aastatel eramute ehitust natuke tagasi tõmmanud. Üksikelamute ehitamiseks väljastati Harju maakonnas 2019. aastal 833 ehitusluba (2018. a. 797 ehitusluba) ja 1005 kasutusluba (2018. a. 778 kasutusluba).

**Prognoos:** Kuna korterite hinnatõusu najal on tõusnud ka hinnatud asukohas uute või renoveeritud elamute hinnad, on paljud inimesed otsustanud sobiva elamu ise ehitada, mis on viimastel aastatel suurendanud nõudlust hoonestamata elamumaade sektoris. Samas on viimastel aastatel ehitushinnad tugevalt kasvanud, mistõttu prognoosime, et hoonestamata maade tehingute arv ja hind püsib 2020. aastal stabiilsena.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

## Ärikinnisvara

### Büroopinnad

2019. aasta büroopindade turg püsis suhteliselt sarnases joones 2018. aastaga ning väga suuri muutusi turul ei toimunud. Hea majanduskeskkonna jätkumise taustal oli büroopindade turg jätkuvalt aktiivne, sest suuremas mahus valmis kaasaegseid büroohooneid, mis uute üürnikutega hõivati. Samas teatavat ettevaatlikkust näitab teist aastat järjest vähenenud uute büroohooneid ehituslubade väljastamise maht.

Varasemalt prognoositud büroopindade uusehituste maht ja sellega seotud ülepakkumine ei ole 2019. aasta II poole seisuga osutunud turule keeruliseks, sest püsiv nõudlus on aidanud hoonete täituvusele kaasa ning üüri- ja vakantsusemäärad ei ole oluliselt muutunud.

Tallinnas on büroohooneid koondunud põhiliselt selgemalt eristatavatesse piirkondadesse nagu Kesklinna linnaosas CBD piirkond ehk Südalinn, Pärnu mnt, Järvevana tee, Kristiine ja Mustamäe linnaosas Mustamäe tee ja Sõpruse

pst algus, lisaks valdavalt uusarendustega Ülemiste ärilinnak. Nendes piirkondades toimub ka kõige aktiivsem büroopindade arendustegevus.

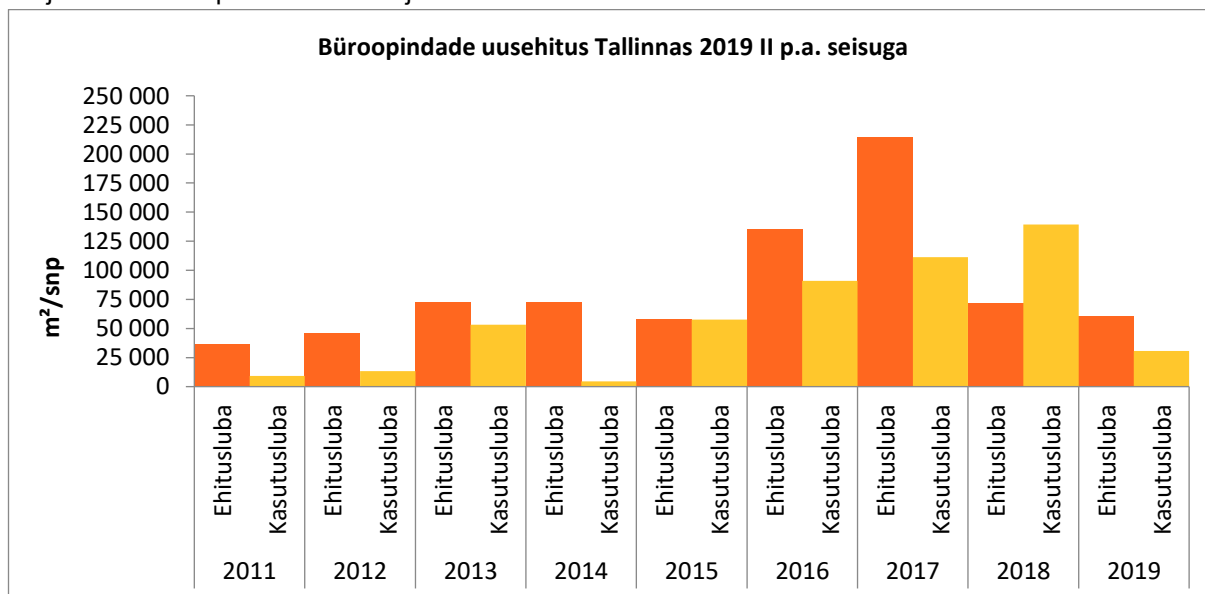
**Tabel 2.** Valik hiljuti valminud ning kuni 2022 planeeritavatest bürooehoonetest:

Address	Valmimise aeg, hoone suletud netopind, m <sup>2</sup>
Veerenni Tervisekeskus, Veerenni 53a	Valmis 2017 keskel, 12 000 m <sup>2</sup>
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Ernst Õpiku teine torn)	Valmis 2018 II poolaastal, 23 000 m <sup>2</sup>
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Liwentaali büroohoone)	Valmis 2018, 10 800 m <sup>2</sup>
Flora Maja, Kristiine linnaosa	Valmis 2018 aasta, 4700 m <sup>2</sup> , Lumi Capital
Järvevana tee 7b, Kesklinna linnaosa	Valmis 2018 aasta I pooles, 7000 m <sup>2</sup> , Hepsor
Maakri Kvartal, Kesklinna linnaosa	Valmis 2018, 30 000 m <sup>2</sup> , Maakri Kvartal OÜ
WoHO II, Kristiine linnaosa	Valmis 2018, ca 6000 m <sup>2</sup> , Ekerepol OÜ
Ovaal Maja, Kesklinna linnaosa	Valmis 2019, 6000 m <sup>2</sup>
Eesti Meedia Maja Fahle Pargis, Kesklinna linnaosa	Valmis 2019, ca 8000 m <sup>2</sup> , Fausto Capital
Porto Franco, Kesklinna linnaosa	Valmib 2020, 31 710 m <sup>2</sup> büroopinda, Porto Franco
Fahle Park, Kesklinna linnaosa	Valmib 2019 II pooles, esimeses etapis 21 500 m <sup>2</sup> , Fausto Capital
Rocca Ärimaja, Haabersti linnaosa	Valmib 2020, ca 4300 m <sup>2</sup>
Arigato Ärimaja <i>co-working space</i> , Haabersti linnaosa	Valmib 2020, ca 3000 m <sup>2</sup>
Skyon, Kesklinna linnaosa	Valmib 2021, ca 8600 m <sup>2</sup> , Capital Mill
Büroo 113, Kesklinna linnaosa	Valmib 2021, ca 3900 m <sup>2</sup> , Hepsor
Juhkentali ärikvartal, Kesklinna linnaosa	Valmib 2022, esimeses etapis ca 25 000 m <sup>2</sup> (max 80 000 m <sup>2</sup> ), AS Kapitel

Allikas: Domus Kinnisvara

Ülal tabelis 2 toodud mahud peegelduvad ka allolevas joonisel, kus on näha, et järgmisteks aastateks on ehitustegevust planeeritud vähesemal määral, sest 2020-2022 on ees ootamas mitmed projektid, s.h. üks mitmeetapiline kuni 80 000 m<sup>2</sup> mahuga projekt (Juhkentali ärikvartal).

Väljastatud büroopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Tallinnas:

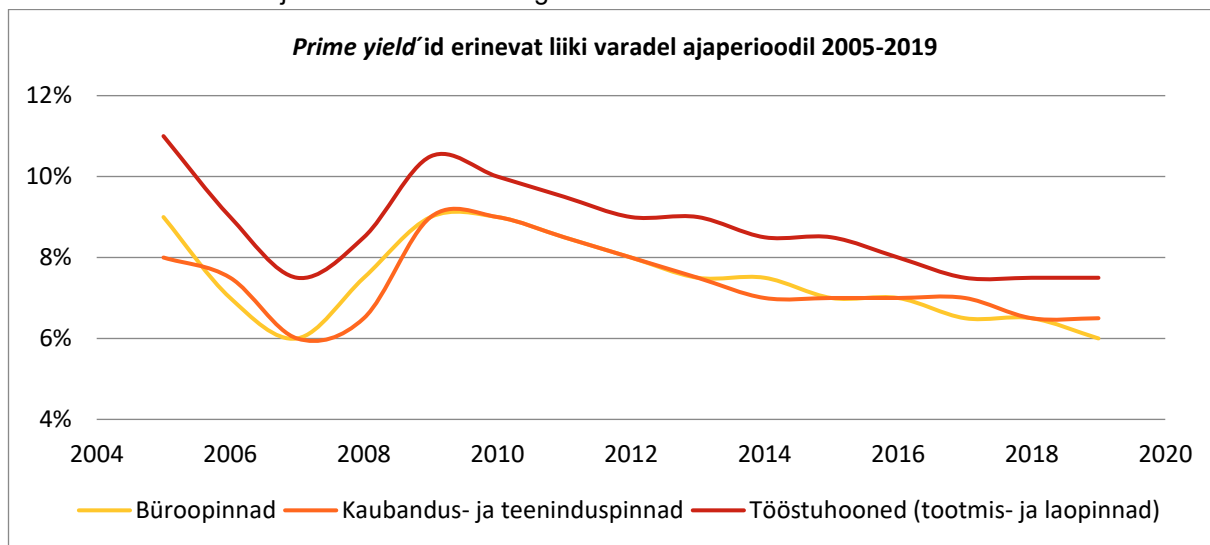


Allikas: Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Üürihinnad on aastatel 2018-2019 olnud suhteliselt stabiilsed. Teataval määral on tekkinud surve üürihindade alandamiseks vanematel pindadel, mis ei rahulda turuosaliste nõudeid. Samuti on täheldada, et äsja valminud büroohoonetel on mõnevõrra kõrgemad üürihinnad, sest arendaja ehitushind on olnud varasemast kallim.

Vakantsusemäär on A klassi pindadel püsinud väga madalad, sest hea majandusolukord soosib ettevõtluse arengut. Kasvavad ettevõtted soovivad liikuda kehvematelt pindadelt parematele ning üksikud edukad ettevõtted vahetavad pindasid ka kaasaegsete hoonete vahel, sest konkurents büroopindade vahel on suur. Uusi pindasid soovivad nii turundus-, reklaami- ja advokaadibürood, IT-firmad kui ka rahvusvahelised ettevõtted. Senimaani on uued hooned olnud valmimise hetkeks üürnikutega kaetud (CBD piirkonnas).

Büroopindade *prime yield*´id on jätkuvalt langenud ning 2019. aasta II kvartali seisuga on see näitaja ca 6%. Üldist tulumäärade liikumist ajas illustreerib allolev graafik:



Allikas: Domus Kinnisvara

Büroopindade keskmised üürihinnad Tallinna turupiirkonnas 2019 II p.a. seisuga on toodud alljärgnevalt:

	2019 II p.a.	Muutus	Vakants	Muutus
A klass	13 – 17 €	→	≤5%	→

	2019 II p.a.	Muutus	Vakants	Muutus
B ja C klass	4-13 €	→	5-20%	→

Allikas: Domus Kinnisvara

Büroopindade keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas 2019 II p.a. seisuga on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
1700-3500 €/m <sup>2</sup>	400 – 1700 €/m <sup>2</sup>

Allikas: Domus Kinnisvara, Maa-ameti tehingute statistika

Prognoosime, et 2020. aastal püsivad üürihinnad stabiilsed. Uute A klassi pindade lisandumisega võivad väheneda kehvamate pindade üürihinnad, kuid vaadates väljastatud ehituslubade mahtu, siis pigem on surve madalam kui eelmistel aastatel. Tõenäoliselt saab olema väljakutseid ka üürileandjatele, sest eelistatud on need üürileandjad, kes on paindlikud. Jäik ja kõrge üürihind on nii mõnegi büroohoone täituvust raskendanud.

Üürilise leidmiseks peavad rajatavad pinnad olema sedavõrd innovaatilised või erinema mingil muul moel (nt keskkonnasõbralikud tehnilised lahendused, positioneering väikeettevõtetele „kontorhotelli“ näol vms), et eristuksid kõikidest teistest. Tõenäoliselt kasvab nõ kontorhotellide osakaal, et püüda kliente, kellel vaja väiksemas mahus tööpinda. Sarnase kontseptsiooniga hoone on nt Nõmme linnaosas Vabaduse pst 174b Manta Maja. Hoones on renditavad töökohad (laud koos tehnika ja koosolekuteruumidega), restoran, spordiklubi. Ühe töökoha rent on 150-180 €/kuus + KM. Ka on sellise mudeliga hooneid Keskkonnas ja viimasel ajal on neid juurde tekkinud, nt Workland Vabaduse platsis ja Hobujaamas, kus laua hinnad 220-320 €/inimene, ehitamisel ka Arigato co-working space.

Äripindade üüriklient eelistab pigem uut ja väiksemat pinda, kui et suuremat pinda vananemas ärihoones. Seega edu tagamiseks peab iga arendaja/hoone omanik pakkuma midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti uuenduslikku, säästlikku ja keskkonda säästev mõtteviis.

### Kaubanduspinnad

Üldised iseloomustavad näitajad:

- Turul laienevad juba varasemalt sisseelanud ja arvestatavat turupositsiooni hoidvad kaubanduskeskused;
- Rohkem pööratakse tähelepanu keskuse muutmisel ostu- ja vabaajaveetmise paigaks;
- Tiheneva konkurentsi taustal jäävad kaotajaks kehvema kontseptsiooniga kaubanduskeskused;
- Kasvu näitab väikepoodide osakaal, mida eelistatakse suurtele kaubandushoonetele;
- Tulumäärad on langenud, kuid prognoosime edaspidist külglibisemist;

2018. aastal oli kaubanduspindade turul tähelepanuväärseid muutusi mitmeid ja üldiselt iseloomustavad need teatavat hoiakut tuleviku suhtes, aga ka tugevat konkurentsi. Avati või laiendati mitmeid kaubanduskeskusi ning tehinguid tehti madalamate tulumääradega. 2019. aasta seisuga on rendihinnad jäänud püsima senisele tasemele.

Uued, nn III generatsiooni keskused, eristuvad rentnike kooslusega (eelistatakse rahva seas hinnatud *brand'e*) ja ning üleüldise keskuse kontseptsiooniga, mis keskendub põhimõttele, et ostjad veedaksid keskkuses kauem aega (toitlustus, lastealad, puhkealad, helitaust, kino, treeningsaalid jms). Seetõttu on kaubanduskeskustes üha rohkem meelelahutust, mitte ainult kauplusepinda.

Näiteks avati kaubanduskeskus T1 Mall of Tallinn Lasnamäe-Kesklinna piiril, mille ehitustööd kestsid muutunud turuolukorra tõttu planeeritust kauem (arendaja Pro Kapital, kaubanduspind 67 000 m<sup>2</sup>, toitlustus 5100 m<sup>2</sup>, aknurentnik Selver). 2019. aasta seisuga on küllastajate nappuse tõttu osad rentnikud majast lahkunud, kuid sellele vaatamata on keskus ilusti käima läinud ning suure meelelahutuse osakaaluga pakub tugevat konkurentsi piirkonna ja üleüldiselt ka Tallinna kaubandusele. Üle tee annabki vastulöögi Ülemiste Kaubanduskeskus, mis peale laiendamist sai atraktiivsed rentnikud nagu Apollo kino, söögikoht Vapiano, O'Learys, KFC jt. Laienduse maht ca 13 000 m<sup>2</sup>. Ehitustööd alustati ka Järve Kaubanduskeskuse läheduses Pärnu mnt 186, kuhu on planeeritud SG Ärimaja kaubandus-teenindus-büroopindadega kogumahu 14 900 m<sup>2</sup> (arendaja Silikaat Grupp, ehitaja Merko). Järgmisel aastal teeb aga ukseid lahti sadamas arendatav Porto Franco vabaajakeskus, mille üks etapp peaks valmima 2020. aastal (ankurentnik Prisma). Ka Rocca al Mare arendaja lubab kaubanduspinda suurendada ligi kolmandiku võrra. Lisanduvast mahust moodustab praeguste plaanide järgi kaubanduspind neljandiku, teise neljandiku hotell ja korterid ning ülejäänud on mõeldud büroodele ja koostöötamise keskusele. 2018. aastal kahanes Rocca al Mare keskuse müügitulu: kui 2017. aastal oli see 113,7 miljoni eurot, siis eelmisel aastal kahanes see 2 protsenti 111,8 miljonile eurole. Vähenes ka keskuse küllastajate arv, seda 4 protsenti 5,2 miljonile inimesele.

Seega on kõik tugevad kaubanduspiirkonnad ära kasutamas veel tugevat turuolukorda, kuid nn võidurelvastumine kaua kesta ei saa. Tugevad majandusnäitajad on langetanud kaubanduspindade tulumäärad suhteliselt madalale ning on näha, et lahendust püütakse leida piirkonna kontseptsiooni muutmisega. Nt Porto Franco vabaajakeskuse alale on tulemas hotell, Rocca Al Mare planeerib juurde tuua hotelli ja büroopinnad, Ülemiste ümbruses on arenemas terve linnak jmt.

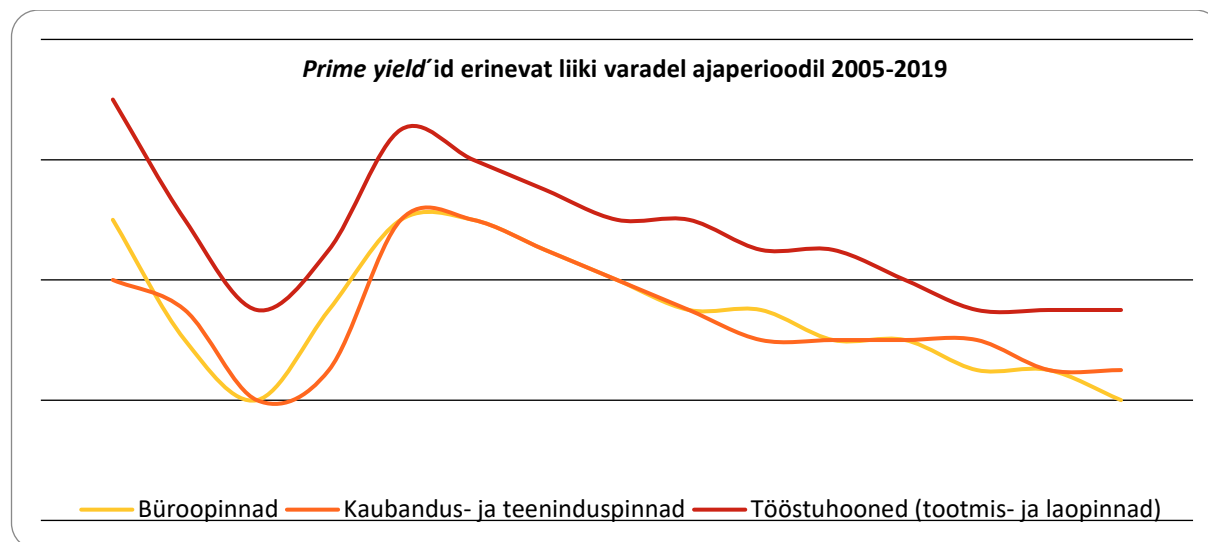
2019. aasta valik turu sündmustest:

- Rootsi mööblifirma IKEA avas Eesti e-poe ning Tallinnas väljastuspunkti koos näidistesaaliga Lasnamäel. IKEA on soetanud Jüri ringi äärde krundi keskuse püstitamiseks snp-ga 25 000 m<sup>2</sup>, mis peaks valmima 3-4 aasta jooksul ehk hiljemalt 2023.
- Saksa jaekett Lidl valmistub Tallinnasse rajama viit kuni kuut kauplust, neist ühele on ehitusluba juba väljastatud ja veel kolm on menetluses.
- Eften Capital rajas Hortese aianduskeskuse Tallinnas Tähesaju Citys. Hoone snp 5300 m<sup>2</sup>.
- Kaamos alustas Lätlaste ehituskaupluse Depo ehitustöödega Järvevana tee ja Tehnika tn vahelisel alal. Kauplus on planeeritud avada 2020. Hoone snp 24 400 m<sup>2</sup>.

Kaubanduskeskuste tulumäärad on langenud 2019. aastal 6,5% ümbrusesse ja prognoosime nende püsivust samas suurusjärgus 2020 aastal. Üksikud tehingud on tehtud ka madalamate määradega, kuid need on pigem juhuslikud ja

seotud ostjate investeerimisotsustega. Nt on teada, et teatud investorid otsivad nõ peavarju oma kapitalile ning sellistel puhkudel erineb investeringuväärtus turuväärtusest. Domus Kinnisvara poolt läbiviidud majandusnäitajate ja tulumäärade muutuste aegridade analüüs näitas, et kaubanduspindade puhul mõjutavad tulumäärasid muuhulgas inflatsioon, tööhõive ja kaubandusettevõtete müügikäive.

Üldist tulumäärade liikumist ajas illustreerib allolev graafik:



Allikas: Domus Kinnisvara

Kaubanduspindade üüriinfot väga täpselt välja tuua ei saa, sest tegemist ülimalt tundliku infoga, mida ükski investor kergekäeliselt välja ei anna. Suurematel kinnisvarabüroodel on info siiski olemas (info äripindade hindamis- ja vahendusteenusest) ning üldistatult võib seda väljendada järgmiselt:

Kaubanduspindade keskmised netoüürihinnad Tallinnas ja selle lähikümbruses seisuga 2019:

A klass	B ja C klass
10 – 50 eurot/m <sup>2</sup> /kuus	3,5 – 9,5 eurot/m <sup>2</sup> /kuus

Allikas: Domus Kinnisvara

Suuremates 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 paljud soovijad kaubanduskeskuste pindadesse sobilikud. Kaubanduskeskuste tugeva konkurentsi taustal võivad järgmistel aastatel vakantsusemäärad tõusta.

Kaubanduspindade keskmised vakantsused Tallinna ja selle lähikümbruses seisuga 2019:

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

Allikas: Domus Kinnisvara

Kaubanduspindade pakkumise pool on viimasel ajal suurenenud ning põhjuseks eelkõige investeringutest väljumised või omaniku võimetus teha suuremahulisi investeringuid konkurentsis püsimiseks ja turutrendidega kaasas käimiseks. Rahavoolisi varasid on avalikus pakkumises üksikuid, sest pigem toimuvad läbirääkimised varjatult vältimaks rentnike hirme. Samas ostuhuviliste ring on küllaltki väike ja info on turuosalistele teada. Nt on 2018. aastal Domus Kinnisvarale pakutud üle Tallinna erineva suurusega kaubandushooneid, kus omanike hinnaootused on turutasemest selgelt kõrgemad ja pakkumistest on tulnud loobuda.



Rahavooliste varade ostjateks on peamiselt Balti riikides kohalikel suhetel baseeruvad ettevõtted, aga ka Skandinaavia päritoluga investeerimisfirmad, kellest aktiivsemad EFTEN, East Capital, Capital Mill, Lumi Capital, Baltic Horizon jt. Toome välja mõned ostu-müügitehingud lähiminevikust:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €
Põhja-Tallinn Kalamaja asum	Kaubandushoone, 2001. a, snp 1532,9 m <sup>2</sup> , heas seisukorras. Turutehing. Ankurüürnik Rimi. Ostjaks ankurüürnik.	07.2019	5 300 000
Haabersti Mustjõe asum	Automüügikeskus, kaasaegne, snp ca 2400 m <sup>2</sup> , väga heas seisukorras. Turutehing, kap.määr ca 8% (avalik info). Ankurüürnik ABC Motors. Ostjaks investeerimisettevõtte Eften.	12.2018	3 000 000
Lasnamäe Mustakivi asum	Kaubandushoone, 2016. a, snp 6444,3 m <sup>2</sup> , väga heas seisukorras. Turutehing, kap.määr teada. Ankurrentnik Selver. Ostjaks investeerimisettevõtte Lumi Capital.	06.2018	8 052 239
Lasnamäe Vão asum	Kaubandushoone, 2018. a, snp 3871,5 m <sup>2</sup> , väga heas seisukorras. Turutehing, hindajale kap.määr teada. Ankurrentnik Rimi. Ostjaks investeerimisettevõtte Capital Mill.	01.2018	2 514 340
Mustamäe Mustamäe asum	Kaubandushoone, 1972. a, snp 2983 m <sup>2</sup> , heas seisukorras. Turutehing, hindajale kap.määr teada. Ankurrentnik Maxima. Ostjaks investeerimisettevõtte Lumi Capital.	06.2018	1 860 000
Mustamäe Mustamäe asum	Kaubandus-teenindushoone, 1974. a, snp 4155,7 m <sup>2</sup> , heas/rahuldavas seisukorras. Turutehing, kap.määr teada. Mitukümmend väiksemat rentnikku. Ostjaks investeerimisettevõtte Favorte.	06.2018	1 450 000
Kesklinn Sadama asum	Postimaja kaubandushoone, 1980. a, snp 11831 m <sup>2</sup> , väga heas seisus. Turutehing, kap.määr 5,4% (sisaldab arenduspotentsiaali, avalik info). Ankurüürnik Selver. Ostja investeerimisettevõtte Northern Horizon.	12.2017	34 400 000
Lasnamäe Tondiraba asum	Kaubandushoone, 2017. a, snp 3332,5 m <sup>2</sup> , väga heas seisukorras. Turutehing, hindajale kap.määr teada. Ankurrentnik Selver. Ostja taust täpsemalt teadmata.	01.2017	5 771 250
Pirita Pirita asum	Kaubandus- ja ärihoone „Piirita“, 1979. a, snp 6574,2 m <sup>2</sup> , väga heas seisukorras. Turutehing, kap.määr 7,4% (avalik info). Ankurüürnik Rimi. Ostjaks Northern Horizon	12.2016	10 166 667

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika, Domus Kinnisvara. Hinnad ei sisalda käibemaksu.

Kaubanduspindade turul on suurte kaubanduskeskuste domineerimine jätkuv ning väljakujunenud kaubanduspiirkondades jätkub nendevaheline tihe konkurents. Edu on võimalik saavutada ainult eristumise teel või

konkreetsed turupiirkonna vajadustele orienteerumisega. Selle taustal on kehvema kontseptsiooniga kaubanduskeskuste järgnevad aastad jätkuvalt keerulised ja kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt. Nt täna on mõned sellised hooned ostetud kontseptsiooni ümbertegemise eesmärgil (Nt Tallinnas Kalamajas Mööblimaja, Kesklinnas Keskurg). Paremad võimalused avanevad väiksematele kaubandushoonetele, mis on suunatud tarbija igapäevase nõudluse rahuldamiseks, ehk nn kodupoodidele, kus impulsostud piiratud ja üldine visiit kiirem.

Tarbijate kindlustunde, kõrge tööhõive ja kasvavate palkade taustal võib heas asukohas paiknevatele kaubanduskeskustele prognoosida lähitulevikus ca 2-3% suuremat käivet võrreldes eelmise aastaga (tõenäoliselt jääb see majanduskasvuga samasse suurusjärku). Varasematel aastatel on see jäänud 4-5% juurde, kuid igal aastal kasvavad käibed on loonud tugeva alusbaasi, millelt kasvu genereerida üha raskem. Samas suuremad käibed võimaldavad investeerida laienemisesse.

Prognoosime, et kasvava konkurentsi taustal võib tarbijate külastatavus langeda, sest valikuvõimalusi on erinevate kaupluste vahel palju. Tõenäoliselt suured kaubanduskeskused selles väga ei kannata, sest pingutatakse eristumisega, ent kehva asukohaga väikepoed küll. See omakorda võib mõju avaldada rentnike käivetele, rendipindade vakantsustele jm, mis suurendavad investeringu riski. Ka krediidasutused on karmistanud laenuandmist. Need kõik on põhjused, miks Domus Kinnisvara antud turusektori varadega seotud tulumäärade edasist langust ei prognoosi, vaid pigem külglibisemist (tõenäoliselt järgmise kahe aasta jooksul muutus nullilähedane).

Järgnevateks aastateks on planeeritud Tallinnasse ja Tallinna lähiümbrusesse mõned väga suured projektid (nt IKEA) ja nende realiseerumine selgub tõenäoliselt lähimate aastate jooksul.

### Lao- ja tootmispinnad

Peamised kaasaegsetele lao- ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

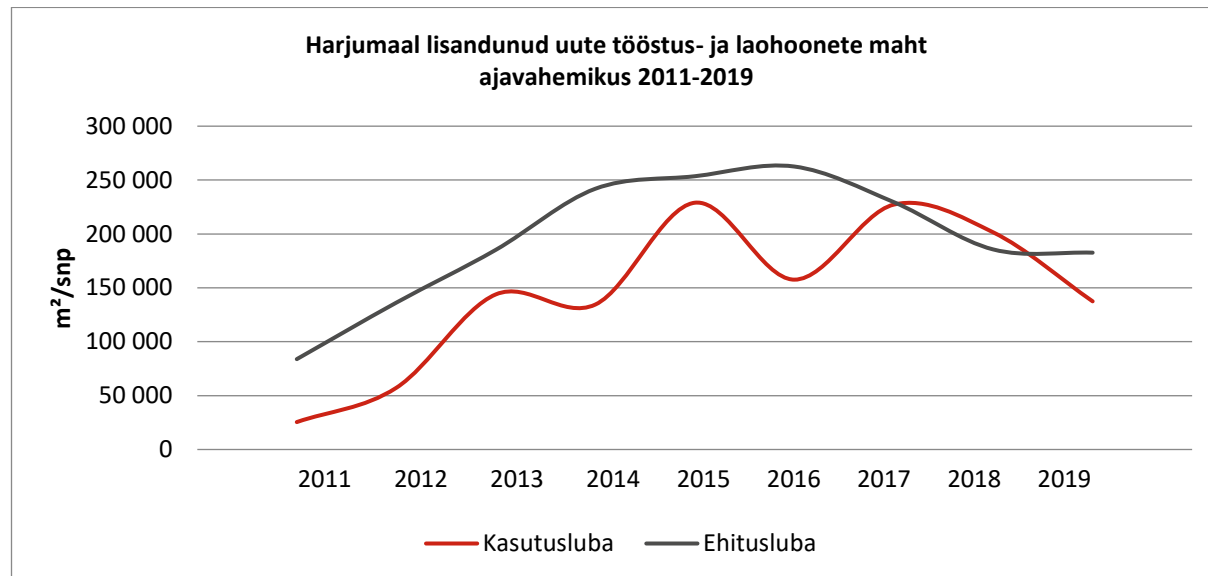
- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurema gabariidilistele veokitele)
- 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

Lao- ja tootmispindade turuolukorda iseloomustab asjaolu, et peamiselt on viimastel aastatel enamik valminud hooned rajatud Tallinna linnast välja lähivaldadesse – Tallinnast väljuvate magistraalide äärde ning nende lähedastesse uutesse tehnoparkidesse, 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 Tallinna ringtee lähiümbrus. Ringteest kaugemale jäävates piirkondades langeb ehitustegevuse aktiivsus ning olemasolevate pindade likviidsus üsna järsult.

Lao- ja tootmispinnad koonduvad väljaspoole Tallinna, sest linnast väljas maantee ääres on oluliselt parem kaupade logistika. Miinuseks on samas üldjuhul halb või puuduv juurdepääs ühistranspordiga. Suurematest hoonetest on viimastel aastatel rajatud eelkõige mitmed logistikeskused, s.h. Maxima, Coopi, Rimi kesklaod, Omniva logistikakeskus jt.

Varasematel aastatel on turule lisandunud stabiilselt suures mahus uusi tööstus- ja laohooneid. Aastatel 2014-2017 väljastatud ehituslubade maht oli vahemikus 200 000 – 250 000 m<sup>2</sup>/aastas, sest tugevalt kasvav majanduskeskkond soosis investeringuid. Tänapäevaseks aeglustunud majanduse kasvutempo on mõjutanud ka uute pindade turule tulekut ja seetõttu on viimasel kahel aastal jäänud see vahemikku 180 000 – 190 000 m<sup>2</sup>/aastas. See on iseloomulik 2013. aasta tasemele.

Viimaste aastate lisandunud mahtu illustreerib allolev tabel:



Allikas: Statistikaamet, Domus Kinnisvara

Harju maakonnas on tehnoparkide ja üksikute tootmis- ja laopindade arenduse kontekstis domineerivaks Rae vald. Rae valla rolli mastaapsust iseloomustab ka äri- ja tootmismaa otstarbeliste kehtestatud detailplaneeringute maht, mis on ületanud 500 ha piiri. Tähtsal kohal on ka Jõelähtme, Saku, Saue ja Harku valla alad, mis kõik moodustavad nn kuldse ringi äärde jäävad alad. Tallinna servas on arendamisel Tähetorni tehnopark (arendajaks Favorte), kus esimesed hooned rentnikutega käetud (kokku kavandatud kuni 60 000 m<sup>2</sup> äripindasid). Väo liiklussõlme rekonstrueerimise plaan on muutunud atraktiivsemaks ka selle piirkonna maad ning seetõttu on vanad detailplaneeringud planeeritud realiseerida.

Suuremate lao-tootmispindade kontekstis on endiselt nõutud ka mõned Tallinna sisesed piirkonnad - Peterburi tee ümbrus Lasnamäel, samuti ka Sõjamäe piirkond ja Maardu linna territooriumil asuv Vana-Narva maantee tootmisala.

Tallinna linna siseselt jätkub kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade kasutuse muutumine või kinnisvaraarendus endistel tootmisaladel. Kinnisvaraarenduse näideteks on edukas Ülemiste City arendus, kavandatavad Baltika kvartal Veerenni tänaval, Masinatehase kvartal Kalamajas, Põhjala kvartal Koplis, Ilmarise kvartal Mustamäe teel jt.

Väiksemate lao-tootmispindade ja kaasaegsete *stock-office* pindade osas on nõudlus üle linna peatänavate ümbruses. Eelistatud asukohaks on kujunenud Kadala-Laki tn äripiirkond, mis on tuntud selliseid hooneid vajavate ettevõtete seas (ehitus, masinad, seadmed jms). Arendusi on ka Lasnamäel ja Nõmme linnaosas väljakujunenud äripiirkondades ning Viljandi mnt ääres. 2019 osutusid atraktiivseteks eelkõige linnasisesed projektid, kus püsiva huvi tõttu oli täituvus kõrge.

*Stock-office* tüüpi laohooned on universaalsed hooned müügiks, ladustamiseks kui ka väiketootmiseks ja nende puhul on arendusrisk madalam, sest toode katab üürniku vajadusi mitmel tasandil (müügisaal, ladu, kontor). Nende pindade üüripakkumised jäävad valdavalt vahemikku 6,0 - 14 eur/m<sup>2</sup> + kõrvalkulud ja KM.

Rendipindade puhul on Domus Kinnisvara 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 ja need ehitatakse pigem tellimisel, mitte spekulatiivselt eesmärgi.

2019. aasta seisuga on kaasaegsete lao-tootmispindade müüripakkumisi jätkuvalt minimaalselt, seevastu on kasvanud üüripakkumiste maht. Kinnisvaraarendajad valmistuvad tootmis-laopindade rajamiseks eelkõige Tallinna lähiümbruse tehnoparkides ning seda eelkõige *built-to-suit* põhimõttel.

Lao- ja tootmispindade üürihinnad Tallinna ja selle lähiümbruse turupiirkonnas:

	2019 II p.a.	Muutus	Vakants	Muutus
A klass	4,5 – 6 €	→	5-10%	→

	2019 II p.a.	Muutus	Vakants	Muutus
B ja C klass	2-4,5 €	→	10-20%	→

Allikas: Domus Kinnisvara

2018. aastal toimus 279 hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingut, mis on 15% vähem kui 2017. aastal. Samal ajal aga vähenes kogutehingute summa 8% ehk tehingute summa oli 330 miljonit €. 2019. seisuga on tehingute maht võrreldav eelmise aastaga (259 tk), kuid tavapärasest suuremate tehingute tõttu on kogutehingute summa 413 miljonit eurot (nt Harku vallas Harmeti tehase *sale-leaseback* ning Lasnamäe Centrumi jur.keha vahetustehing). Seega on statistikas on mitmeid tehinguid, kus tegelikult ei ole omanik vahetunud ning see on tugevasti mõjutanud kogumahtu. Nt Lasnamäe Centrumi tehinguhind oli registris 64 M €, mistõttu peame kogu tehingumahtu tugevalt väiksemaks.

Lao- ja tootmispindade keskmised müügihinnad Tallinna ja selle lähiümbruse turupiirkonnas 2019 II poolaasta seisuga:

A klass	B ja C klass
500 – 950 eurot/m <sup>2</sup>	100 – 500 eurot/m <sup>2</sup>

Prognoosime, et lao- ja tootmishoonete turg püsib lähitulevikus endiselt aktiivne, sest hea majanduskeskkonna taustal jätkub huvi kaasaegse hoonestuse vastu. Liikumine uutele pindadele võib avaldada hinnasurvet ja vakantsusemäära kehvas asukohas ja seisukorras paiknevatele pindadele. Samuti võib prognoosida töös olevate projektide põhjal, et tõenäoliselt kasvab uute *stock-office* pindade pakkumiste maht ning seetõttu ei ole nende neelduvus võrreldav varasemate aastatega. Prognoosime, et riigi majandusnäitajate kasvu aeglustumise tõttu ei ole järgmistel aastatel muid suuremaid muutsi antud turusektoris oodata.

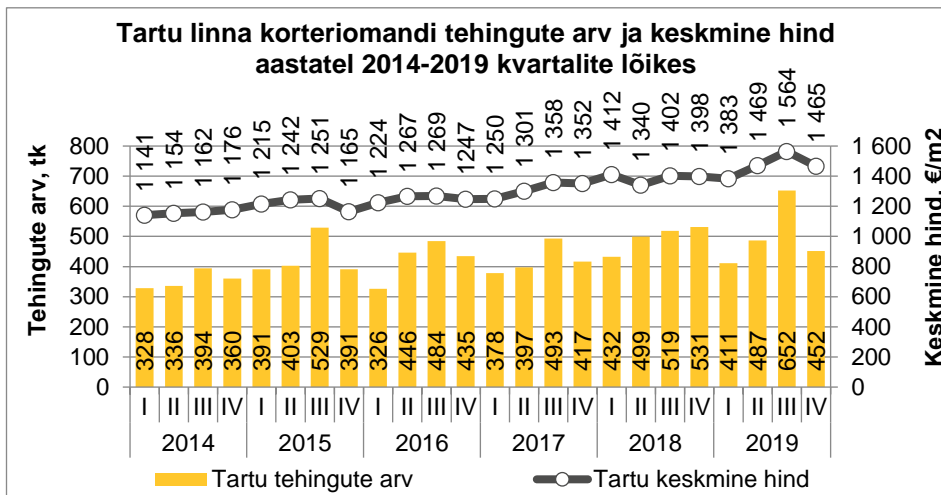
m<sup>2</sup> ning B ja C klassil 100 – 500 €/m.

## TARTU JA TARTUMAA

### Korteriturg

Tartu linnas müüdud korterite keskmine hind on alates 2010. aastast järjepidevalt tõusnud. Aastatel 2015-2018 oli hinnatõus 3-5% aastas. 2019. aastal tõusis keskmine hind 7%, olles 1483 €/m<sup>2</sup>. Hinnatõus oli suurem 2019. aasta II poolel. Tehingute arv oli eelmise aastaga samal tasemel, 2019. aastal

**Tartu korterite**  
**KESKMINE HIND 1 483 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga +7%  
**TEHINGUTE ARV 2011 tk**  
 Muutus aastaga +2%



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

müüdi 2011 korterit. Viimasel viiel aastal on statistilise keskmise hinna tõusu põhjustanud suures osas aktiivne uute korterite müük. 2016. aastal teostati korteri ostu-müügitehingutest keskmiselt 17% uute korteritega, 2017. aastal 18% ning 2018. aastal 26%. 2019. aastal on uute korteritega tehtud 24% tehingutest. Kui 2016. ja 2017. aastal oli tunda ka järelturu korterite hindade tõusu, siis 2018. aastal oli statistilise keskmise hinna tõusu taga ainult uute korterite müügitehingute osakaalu tõus. Praegu on taas märgata ka järelturu korterite

mõningast hindade tõusu. Näiteks Annelinnas, kus enamus tehinguid tehakse järelturu korteritega, tõusis 2017. aastal müüdud korterite keskmine hind 7%, kuid 2018. aastal jäi hinnatõus 1% juurde. 2019. aastal on Annelinna keskmine hind tõusnud jälle 7%. Samas on Annelinnas müüdud korterite osakaal Tartus müüdud korteritest viimase kahe aastaga vähenenud 4%. Rohkem on ostetud kortereid Kesklinna linnaosasse. Üldise hinnatõusu taga on jätkuv palkade tõus, mis võimaldab osta aina kallimaid kortereid ning ka ehitushindade kallinemine, mille tulemusel on uusarenduste korterite hinnad järjepidevalt tõusnud.

Majanduse hetkeseis on heal tasemel ning ostjate kindlustunne on jätkuvalt kõrge. Inimeste palgad kasvavad kiiremini kui hinnad. Selgelt on tunda ostjate eelistust uema kinnisvara järele. Vanade korterite osas on müüjatel ootused hinna osas kõrged, kuid turg ei võta seda vastu. Kuna remonti vajavate korterite järele on nõudlus madal, siis on märgata pakkumises mitmeid väikearendajate poolt kapitaalselt renoveeritud korterid, mille eest loodetakse saada uue korteri hinda.

Linnaosade lõikes suurima tehingute arvuga Annelinnas tehti 2019. aastal 21% kõikidest korteriomandi tehingutest. Tehingute arvult järgnevad Ülejõe (14%), Kesklinn (14%), Karlova (11%) ja Ränilinn (10%). Võrreldes 2018. aastaga on mahult kõige rohkem tehingute arv tõusnud Kesklinna (+74 tk) ja Vaksali (+33 tk) linnaosades. Vaksali tehingute arvu tõusu taga on nii uute kui ka järelturu korterite tehingute arvu tõus. Kesklinna tehingute arv tõusis uute korterite tehingute kui ka plokktehingute tõttu, kus võõrandati mitu korda korraga ühe ja sama korterelamu korteriomandid. Kõige rohkem langes tehingute arv Tammelinna linnaosas (-51 tk), mille taga on uute korterite tehingute arvu langus. Kui 2018. aastal müüdi seal piirkonnas üle 50 uue korteri, siis 2019. aastal Tammelinnas uute korteritega tehinguid ei toimunud.

Keskmine hind on aastaga kõige rohkem tõusnud Jaamamõisa (13%), Karlova (9%) ja Vaksali (9%) linnaosades, kus on pakkumises varasemast rohkem uusarendusi ning sellest tulenevalt ka rohkem

#### Korterite keskmine hind ja muutus võrreldes 2018. aastaga Tartu aktiivsemates linnaosades:

- Annelinn: **1165 €/m<sup>2</sup>** (+7%)
- Jaamamõisa: **1460 €/m<sup>2</sup>** (+13%)
- Karlova: **1572 €/m<sup>2</sup>** (+9%)
- Kesklinn: **1877 €/m<sup>2</sup>** (-2%)
- Raadi-Kruusamäe: **1425 €/m<sup>2</sup>** (+2%)
- Ropka: **1292 €/m<sup>2</sup>** (+6%)
- Ropka tööstus: **1232 €/m<sup>2</sup>** (6%)
- Ränilinn: **1445 €/m<sup>2</sup>** (+3%)
- Supilinn: **1767 €/m<sup>2</sup>** (+8%)
- Tammelinna: **1442 €/m<sup>2</sup>** (+1%)
- Tähtvere: **1446 €/m<sup>2</sup>** (-5%)
- Vaksali: **1621 €/m<sup>2</sup>** (+9%)
- Veeriku: **1335 €/m<sup>2</sup>** (+3%)
- Ülejõe: **1598 €/m<sup>2</sup>** (6%)

tehinguid uute korteritega. Samuti on neis piirkondades ka müüdnud uute korterite keskmine hind tõusnud. Näiteks Jaamamõisa linnaosas on uute korterite keskmine hind tõusnud 15% ja Vaksali linnaosas 19%.

### Nõudlus

Huvi korteri ostu vastu on püsinud viimased seitse aastat kõrge. Tartu linnas on nõudlus 2- ja 3-toaliste, eelkõige remonditud, heas ja väga heas seisukorras korralikes majades paiknevate korterite järele, mille kommunaalkulud on madalad. Samuti on nõudlus mõistliku hinnaga uute või täielikult renoveeritud korterelamute korterite järgi. Üha rohkem tuntakse huvi suuremate korterite vastu linnas selle asemel, et maja Tartu külje alla soetada. Valdavalt on ostjateks noored spetsialistid ning noored pered, vanusega vahemikus 25-40 aastat. Samuti on märgata palju väikeinvestoreid, kes soetavad endale väikese 1-2-toalise korteri välja üürimise eesmärgil.

Võrreldes paari aasta tagusega on tunda järelturu korterite müügiperioodi mõningast pikenedamist. Hinnatud piirkonnas õigesti hinnastatud korterile võib leida ostja mõne päevaga, kuid enamasti on müügiperiood siiski 2-3 kuud. Uusarenduste puhul on raske konkreetset müügiperioodi välja tuua, oleneb projekti suurusel. Kui on tegemist nõudlusele vastava projektiga, leiab enamasti suurem osa kortereid endale uue omaniku enne korterelamu valmimist.

Tartu linnas on uute korterite osas nõudlus suurem odavama hinnaklassiga uute korterite järele, nt Kristalli/Kvartsi ja Kummeli tänava uued korterid on olnud aastaid ühed populaarsemad. Keskmisest kallima hinnaklassiga korteritest on hästi vastu võetud Riia kvartali arendus. Veel olid eelmisel aastal edukad Alevi 3a, Kastani 133, Raua 20 ja Meloni 31 korterelamu korterid. Uute korterite puhul eelistatakse läbimõeldud planeeringut, energiasäästliku elamut, madalaid kommunaalkulusid, huvitavat arhitektuuri ning hinnatud asukohta. Lisaks eelistatakse kortereid, millel on rõdu või terrass ja panipaik ning parkimiskoht.

Samas tartlaste hinnatundlikkuse tõttu ei ole keskmisest madalama hinnaga uute korterite puhul asukoht kõige tähtsam indikaator – kui korteri hind on soodne, ollakse nõus asukoha osas järeleandmise tegema. Keskmisest kõrgema hinnaga uute korterite puhul eelistatakse asukohana Kesklinna ja selle vahetut lähedust ning Supilinna. Kallimatel korteritel on boonuseks lifti olemasolu.

Viimasel ajal on märgata, et ostjate jaoks mängib aina suuremat rolli elamu ja korterite väljanägemine. Eelistatakse kaasaegse ja silmapaistva arhitektuuriga elamuid. Hea näide selle kohta on Jaamamõisas Ida tn uusarendus, kus on elamute valmimise hetkeks enamasti korterid broneeritud, samas kõrval tänavas Ladva arenduses olid üle aasta peale elamute valmimist veel pooled korterid müümata. Ligi kaks aastat peale elamute valmimist on ka sealse arenduse enamasti korteritele ostjad leitud. Aga siin kohas tuleb ära mainida, et Ida tänava uued korterid on müüdnud ca 13% kõrgema hinnaga kui Ladva tänava omad.

Ka remonti vajavad 1- ja 2-toalised korterid on endiselt nõutud, kuna turule on sisenenud palju väikearendajaid, kes sellised korterid renoveerivad ning siis müüvad kasumiga maha või annavad üürile. Selle tulemusena on remonti vajavate korterite pakkumiste maht väga väike. 2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli pakkumises 26 renoveerimist vajavat korterit. Ja samuti on suurenenud huvi kesklinna ja Veeriku väikeste korterite vastu, mille hind jääb alla 50 000 €. Neid kortereid ostetakse väljaüürimise eesmärgil.

Taskukohasemate hindade tõttu on suur nõudlus linnast väljas paiknevate uute korterite järele. Linnas väljas eelistatakse avaraid 3- ja 4-toalisi kortereid, millel on rõdu ja parkimiskoht. Suureks plussiks on korteri juurde kuuluvad mahukad panipaigad. Selliseid kortereid soovivad lastega pered, kelle jaoks on ka oluline mõistlikul kaugusel paiknev lasteaed ning kool. Kindlasti peab korteri juurde kuuluma ka parkimiskoht, suuremate korteritel kaks kohta. Pika põua järel, tuli käesoleva aasta märtsis Tartu linna piiri taga pakkumises Raadimõisa kodu arenduse kaks esimest korterelamut (Raadiraja 18 ja 20), mida on saatnud suur edu. Kümme kuud peale avalikku müüki tulemist on mõni üksik korter veel neis majades pakkumises ning Raadimõisa kodu arenduses on alustatud nelja uue korterelamu korterite müüki.

### Korterituru trendid:

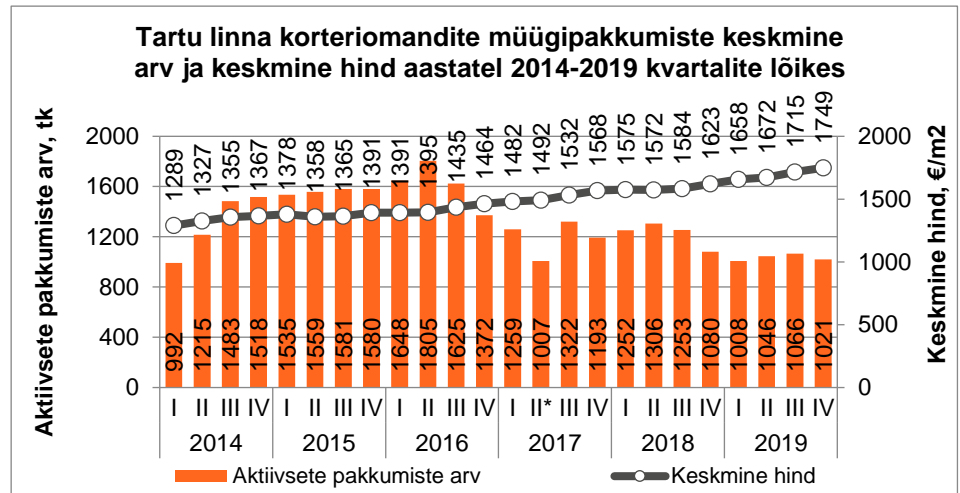
- Eelistatakse osta uut või väga heas seisukorras korterit;
- Korterturg on küllastunud keskmisest kõrgema hinnaklassiga uutest 3-toalistest korteritest, mille järele nõudlus on madal;
- Uute korterite turul on nõudlus suurem odavama hinnaklassiga või silmapaistva arhitektuuriga elamute korterite järele;
- Hinnatud piirkonnas väga heas seisukorras järelturu korteritele leidub ostja mõne päevaga.



### Pakkumine

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on Tartu linnas müügis olevate korterite pakkumiste arv püsinud alates 2017. aasta I kvartalist kuni 2018. aasta III kvartalini suhteliselt stabiilne, v.a 2017. aasta II kvartal, mille langus on mõjutatud asjaolus, et mitmed suured kinnisvarafirmad võtsid selles kvartalis oma müügikuulutused kv portaalist ära. 2018. aasta IV kvartalis oli aga märgata pakkumiste arvu vähenemist 2014. aasta alguse tasemele, kus on nüüd püsinud

viimased neli kvartalit. Müügis olevate korterite keskmine hind on jätkanud tõusu, olles 2019. aasta IV kvartalis 1749 €/m<sup>2</sup>. Keskmise pakkumishinna ja keskmise müügihinna vahe on püsinud viimased kolm aastat ca 200 €/m<sup>2</sup>.



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

### Uued korterid

Domus Kinnisvara andmetel oli 2020. aasta 4. jaanuari seisuga Tartu linnas pakkumises ca 444 uut korterit keskmise hinnaga 2510 €/m<sup>2</sup>. Pakkumises olevate uute korterite keskmine hind on võrreldes poole aasta taguse ajaga tõusnud 5% ja aastataguse ajaga 10%. Keskmine hind on aasta-aastalt tõusnud kuna uusarenduste ehitushinnad on kallinenud ning odavam hinnanakklassiga uued korterid ostetakse kiiresti ära ja kallima hinnanakklassiga uued korterid jäävad pakkumisse alles. Samuti on 2019. aastal tulnud rohkem pakkumisse keskmisest kõrgema hinnanakklassiga uusarendusi. Näiteks Tartus uudse kontseptsiooniga arendus Duo Loftid (Lai 29), kus 2019. aasta II pooltel tuli pakkumisse 112 uut mikrokorterit, mille enamus korterite ruutmeetrihinnad on üle 3000 €. Uute korterite pakkumiste arv on võrreldes 2019. aasta algusega tõusnud 41%. Mitu huvitavat arendust on veel pakkumisse tulemas, mille eelmüüki juba tehakse (nt. Tähe 19, Puiestee 17).

**Tartu uute korterite  
TEHINGUTE ARV 486 tk**  
Muutus aastaga -6%  
**KESKMINE HIND 1900 €/m<sup>2</sup>**  
Muutus aastaga +9%

2019. aastal alustati Tartu linna esimese A energiaklassi kortermaja ehitust ja müüki. Aasta lõpuks oli ca pooltel korteritel ostuhuvilised olemas ja 2020. aastal on neid lisandunud veelgi. Arendajaks on Domus Kinnisvara, kes selle projektiga sisenes Lõuna-Eesti arendusturule, olles varasemalt edukalt toimetanud pealinnas. Lisaks Domus Kinnisvarale tuli 2019. aastal Tartu kinnisvaraturule veel mitmeid uusi arendajaid – Balti Vara (Fortuuna 11), Arco Vara (Kodukalda), Dorpat Ehitus OÜ (Alevi 3a), Fund Ehitus OÜ (Raua 20).

2018. aastal müüdi 217 uut korterit rohkem kui 2017. aastal – kokku müüdi 2018. aastal 515 uut korterit keskmise hinnaga 1738 €/m<sup>2</sup>. 2017. aastal müüdi Tartus 298 uut korterit keskmise hinnaga 1784 €/m<sup>2</sup>, 2016. aastal 283 uut korterit keskmise hinnaga 1732 €/m<sup>2</sup> ning 2015. aastal 309 uut korterit keskmise hinnaga 1724 €/m<sup>2</sup>. 2019. aastal on müüdnud 486 uut korterit keskmise hinnaga 1900 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2018. aastaga on keskmine ruutmeetrihind tõusnud 162 eurot. Kuna paljude korteriomandite pindala sisse on arvestatud panipaiga või rõdu pindala, siis realselt on eluruumi pindala ruutmeetrihind ca 120 eurot kõrgem. Uute korterite ostjatele on vastuvõetavamad 1-toalised korterid hinnapiiriga kuni 90 000 €, 2-toalised kuni 130 000 €, 3-toalised kuni 160 000 € ja 4-toalised kuni 180 000 €.

Pakkumises olevate uute korterite jaotuses on toimunud viimase aastaga väikesed muutused. 1- ja 2-toaliste korterite osakaal on tõusnud vastavalt 12% ja 4% ning 3- ja 4-toaliste osakaal vähenenud vastavalt 9% ja 7% võrra. Kolmetoaliste korterite puhul on märgata, et rohkem ostetakse 3-toalisi kortereid odavam hinnanakklassiga arendustest. Nii on Tartu uute korterite turg küllastunud eksklusiivsete 3-toaliste korterite pakkumistest. Üle 200 000 euro maksvate 3-toaliste korteritega tehti 2019. aastal 11 tehingut, 2018. aastal 4 ja 2017. aastal 1 müügitehing. 2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli Tartus pakkumises 32 sellist korterit, mis tähendab, et lähiajal turule nii kallist toodet juurde ei ole vaja.

Samas kui arendusprojekt on viimse detailini läbi mõeldud nii funktsionaalsuse kui planeeringute poolest, siis annab see maksimaalselt hea eelduse edukaks müügiperioodiks. See kehtib ka eksklusiivsemate arenduste puhul, kus ruutmeetrihind on keskmisest kallim. Hea näide on 2020. aasta sügisel valmiv A. Haava 16 ja 18 korterelamud, kus on lisaks väga ilusale arhitektuurile suurt rõhku pandud ka väikestele praktilistele detailidele nt. puhtuse tagamiseks on koerte/jalgrataste pesemisnurk, garaazi sissepääsu kaldteed on talvise libisemisohu vältimiseks varustatud küttekontuuriga, maja on varustatud videofonolukksüsteemi ja videovalvekaameratega ning üldalade energiavajaduse vähendamiseks on hoone katusele paigaldatud 20 kW ulatuses päikesepaneelid. Pool aastat enne hoonete valmimist on pakkumises veel ainult 1 korter.

2-toaliste eksklusiivsete korteritega on turul parem seis. Kuna nende lõpphind on 3-toalistest tunduvalt madalam, võimaldab see rohkematel osta endale korter eksklusiivsesse kesklinna uusarendusse. 2018. aastal tehti üle 150 000 € maksvate 2-toaliste korteritega 10 müügitehingut ning 2019. aastal 12 müügitehingut. 2020. aasta jaanuari alguses oli pakkumises 11 sellist korterit, mis annab müüjatele lootust, et nende müümine ei võta üleliia palju aega.

Uute korterite tehingute arvu vähenemine annab märku, et uute korterite turu aktiivsus hakkab vaikselt koomale tõmbuma. Samas uusi pakkumisi tuleb endiselt aktiivselt juurde. Nii on juba märgata mitmeid uusarendusi, mille korterite müük läheb soovitust kehvemini – elamu on juba valmis, kuid enamus korterid endiselt müügis. Statistikaameti andmetel väljastati Tartus 2019. aastal korterelamutele 49 ehitusluba (2018. a. 63 ehitusluba) ja 33 kasutusluba (2018. a. 23 kasutusluba). 2019. aastal tuli Tartu linnas avalikku pakkumisse 669 uut korterit 41 korterelamus, 2018. aastal 641 uut korterit 38 korterelamus ja 2017. aastal 551 uut korterit 30 korterelamus.

### Maakonna korterid

Tartu maakonnas teostati 2019. aastal kokku 2787 korteriomandi ostu-müügitehingut. Tehingute arv püsis 2018. aastaga samal tasemel, kuid keskmine hind tõusis 5%, olles 1347 €/m<sup>2</sup>. Kui maakonna tehingutest jätta välja Tartu linn, siis on näha 7%-list tehingute arvu tõusu. Kõige rohkem tõusis Tartu (+66 tk) ja Elva (+43 tk) valla tehingute arv. Tartu valla tehingute arvu tõusu taga on uute korterite (peamiselt uute ridaelamubokside) tehingute arvu tõus ning sellest tulenevalt on seal piirkonnas ka keskmine hind aastaga 13% tõusnud. Huvi Elva valla korterite vastu on viimastel aastatel järjest tõusnud ning valiku vähesus on pannud inimesti ostma ka kehvast seisukorras ülehinnatud korterid. Nõudlus Elva linna korteritele on oluliselt suurem kui pakkumine, eriti keskküttega viisakate korterite järele. Domus Kinnisvara Elva piirkonna konsultandile teadaolevalt on 2020. aastal Elvas pakkumisse lisandumas kaks uusarendust, mis sealset nõudlust võiksid veidi vähendada.

Maakonnas on kõige aktiivsemad vallad Tartu (210 tehingut), Kambja (201 tehingut) ja Elva (148 tehingut). Valdadest kõige kõrgem keskmine hind on Luunjas – 1373 €/m<sup>2</sup>. Luunja keskmine hind on Tartuga peaaegu samal tasemel, kuna enamus seal piirkonnas müüdavatest korteritest on uued. 2018. aastal müüdi Luunja vallas kokku 80 uut korterit ja 37 uut ridaelamuboksi. 2017. aastal müüdi kokku 93 uut korterit ja 40 ridaelamuboksi. 2019. aastal on uute korterite tehingute maht vähenenud (20 uue korteri ja 1 uue ridaelamuboksi müügitehingut), kuid juba on paljud hiljuti müüdnud uued korterid jõudnud taas müüki.

Tartu lähivaldades on uute korterite pakkumiste maht üle pikka aja taas tõusnud. Enamus pakkumises olevatest korteritest on Raadimõisa kodu arendusest, kus on vähem kui aastaga pakkumisse tulnud 6 korterelamut kokku 196 uue korteriga. Samuti on taas Kaupmehe tänaval kerkimas uus 32 korteriga korterelamu. 2020. aasta 4. jaanuari seisuga oli pakkumises 131 uut korterit. Uute korterite pakkumiste hinnad jäävad vahemikku 1420-1923 €/m<sup>2</sup> (arvestatud korteri eluruumide pindala kohta).

2019. aastal on linnast väljas müüdnud 42 uut korterit keskmise hinnaga 1503 €/m<sup>2</sup> ja 62 ridaelamuboksi keskmise hinnaga 1415 €/m<sup>2</sup>. 2018. aastal müüdi linnast väljas 109 uut korterit keskmise hinnaga 1366 €/m<sup>2</sup> ja 134 ridaelamuboksi keskmise hinnaga 1423 €/m<sup>2</sup>. Nii 2017. kui ka 2016. aastal müüdi linnast väljas ca 280 uut korterit (sh ridaelamuboksid). Tartu maakonnas on enim uute korterite ja ridaelamubokside tehinguid tehtud Luunja ja Kambja vallas, kuna nendes piirkondades on kerkimas kõige rohkem uusarendusi.

## Üüriturg

Keskmine üürihind on aastaid olnud kasvutrendis. 2015. aastal oli Tartu üürikorterite hinnatase keskel läbi 7,4 €/m<sup>2</sup>, 2016. aastal 7,9 €/m<sup>2</sup>, 2017. aastal 8,1 €/m<sup>2</sup>, 2018. aastal 8,6 €/m<sup>2</sup> ning 2019. aastal 9,7 €/m<sup>2</sup>. Tugev palkade kasv on andnud hoogu juurde mõningasele üürihindade tõusule. Statistiline keskmine hind on hüppeliselt kasvanud, kuna pakkumisse on tulnud rohkem uusi ja väiksema pindalaga kortereid, mille üürihinnad ulatuvad 24 €/m<sup>2</sup>, reaalselt üürihinnad nii järsult tõusnud ei ole. Ja pikemas perspektiivis ei ole üürihindadel enam väga palju kasvuruumi.

Suurim üürikorterite maht on Kesklinna linnaosas, mis on atraktiivne ka üürilevõtja jaoks. Samas on selles piirkonnas linna kõrgeimad üürihinnad (keskmiselt 10,2 €/m<sup>2</sup>). Pakkumiste mahult järgnevad Annelinn (7,5 €/m<sup>2</sup>), Karlova (9,4 €/m<sup>2</sup>) ja Ülejõe (9,0 €/m<sup>2</sup>), kus on üürilevõtja jaoks tasukohasemad üürihinnad.

### Keskmeses seisukorras möbleeritud üürikorterite hinnavahe

	Kesklinna linnaosa	Annelinna linnaosa
1-toaline	250 - 400 €	200 - 280 €
2-toaline	330 - 470 €	250 - 380 €
3-toaline	400 - 600 €	300 - 360 €
4-toaline	450 - 800 €	330 - 430 €

Allikas: Domus Kinnisvara

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel oli Tartu linnas 2020. aasta 6. jaanuari seisuga pakkumises ca 309 üürikorterit. Pakkumises oli enim 1-toalisi (133 tk) ja 2-toalisi (120 tk) kortereid, millele järgnevad 3-toaliste (49tk) ja 4-toaliste (9 tk) üürikorterite pakkumised. Just 1- ja 2-toalisi korterid on pakkumises kõige rohkem, kuna need on populaarsemad investorite seas, sest enamasti on nende korterite tootlused kõrgeimad.

Üürikorterite suurt nõudlust on mõnevõrra leevendamas Raatuse tänaval 2019. aasta septembris valminud 145 mikrokorteriga üürimaja, mis on oma mahult Tartus esmakordne. Antud projekt on turul soojalt vastuvõetud ning paljud korterid on juba üürniku leidnud. Sealsete korterite pindalad jäävad vahemikku 14,3 – 27,8 m<sup>2</sup> ja üürihinnad on vahemikus 330 – 420 €/kuu, millele lisanduvad kommunaalid.

Tartu üürikorterite sihtgrupiks on: 1. töötavad/akadeemilised noored üksi või kaks või grupina; 2. noored pered (1- või 2 lapsega), kes ei suuda/ei soovi laenuga korterit osta; 3. kindlaks õppe- või tööperioodiks siia sõitnud eesti- või välismaalased; 4. esimesed migrandid; 5. vaesuspiiril toimetavad eestimaalased (pensionärid jne.). Sellest tulenevalt loetelust esimesed kolm sihtgrupp eelistava kesklinna piirkonnas 1- ja 2-toalisi üürikortereid, kuna seal on kõik käe-jala juures ning vajadusel saab liigelda kooli/tööle ilma autota. Üürnike seas on hinnatud ka Supilinna piirkond, kuid seal on üürikortereite pakkumisi väga vähe.

Üürikorteri puhul on lisaks hinnale oluline asukoht, korteri seisukord, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kommunaalkulud. Mida madalamad on korteri kommunaalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üüri maksma. Sellest tulenevalt on üüriturul hinnatud korterid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, kus on olemas köögimööbel koos tehnikaga, diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne.

Meie konsultandid on täheldanud, et kui üürihinna ja kvaliteeti suhe on paigas, siis uue üürniku leidmine võtab aega keskmiselt 1-3 nädalat. Kuna Tartu üüriturgu mõjutab sesoonsus, siis tuleb arvestada, et suviti on üürniku leidmise periood lühem ja talviti pikem.

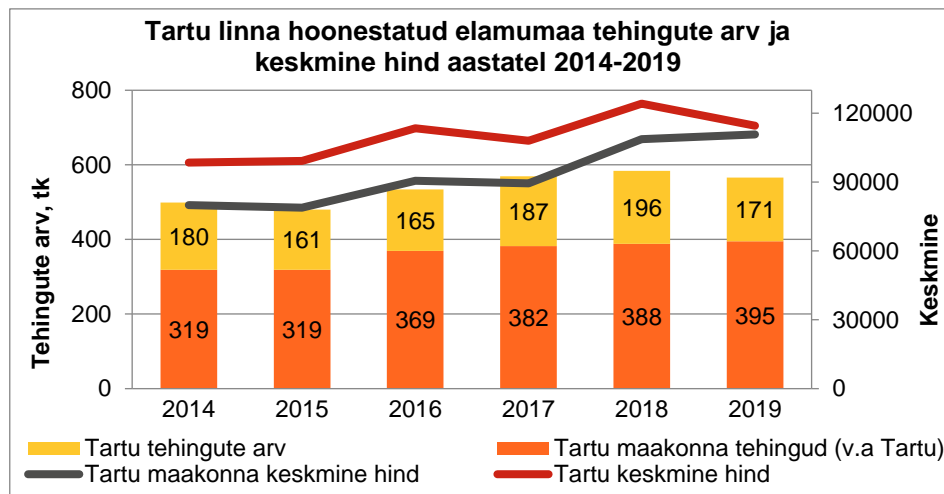
**Prognoos:** Korteri pakkumiste mahud hakkavad vaikselt uuesti tõusma, eelkõige uute korterite arvelt, samas tehingute maht jääb varasemaga samale tasemele. 2020. aasta I poolel uute korterite kui ka järelturu korterite hinnad jätkavad minimaalset tõusu, kuni 5%. Nõudlus uute korterite järele püsib samal tasemel, kuid keskmisest kõrgema hinnaklassiga korterite müük jääb venima.

## Elamuturg

Peale mitut aastat tõusu näitas 2019. aasta elamuturul languse märke. Kallinenud korteriturg on toonud paljud kodutsijad elamuturule õnne proovima. Selle tulemusel on viimastel aastatel tunda elamuturul nõudluse kasvu ning samuti uuemate elamute hindade minimaalset tõusu. Samas 2019. aastal pakkumiste maht langes ning arvatavasti sellest tulenevalt langes ka tehingute

**Tartu elamute**  
**KESKMINE HIND 115 000 €**  
 Muutus aastaga -8%  
**TEHINGUTE ARV 171 tk**  
 Muutus aastaga -13%

arv, kuna turul ei ole koduotsijatele sobivaid pakkumisi. 2019. aastal müüdi Tartu maakonnas 566 elamut keskmise hinnaga 111 000 €. Võrreldes 2018. aastaga müüdi 18 elamut vähem, keskmine hind tõusis 2%. Tartu maakonnas müüdi 2018. aastal 594 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga 108 000 €. Elamutehingute arv langes peamiselt Tartu linnas, kus 2019. aastal müüdi 25 elamut vähem kui 2018. aastal. Languse taga on asjaolu, et suur osa Tartu linnas pakumises olevatest elamutest on vanemad elamud, mis vajavad kaasajastamist, ning kipuvad olema ka ülehinnatud.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nii nagu korteriturul on ka elamuturul hakatud ostma rohkem uusi ja täielikult renoveeritud elamuid. Kuna Tartu linnas põhimõtteliselt puudub mõistliku hinnaga uute elamute valik, on hoogustunud linnast väljas müügis olevate elamute turg. Samuti on see andnud hoogu juurde maakonna elamute keskmise hinna tõusule. Selle tõestuseks on ka asjaolu, et aasta-aastalt on maakonnas aina rohkem müüdud elamuid hinnaga üle 100 000 €. 2018. aastal müüdi ca 80 elamut rohkem ning 2019. aastal ca 35 elamut rohkem.

Aktiivsemad piirkonnad maakonnas on Kambja (100 tehingut), Elva (67 tehingut), Kastre (67 tehingut) ja Tartu (71 tehingut) vallad, kus on pakumises mitmeid uusi elamuid, mille hinnatase on võrreldav kesklinnas paikneva uue 4-toalise korteriga, enamasti isegi odavam.

Aastatel 2013-2017 elamute hindades suuri muutusi ei toimunud. Kui arvestada elamutehingute statistikast äärmused välja, siis Tartu linna statistiline keskmine hind püsis sel perioodil vahemikus 87 000 – 96 000 €. 2018. aastal aga tõusis keskmine hind 119 000 €-le ning 2019. aastal langes 107 000 €-le. Kõige aktiivsemad elamutehingute piirkonnad Tartu linnas on Tammelinn, Ülejõe, Ropka ja Ihaste linnaosad.

## Nõudlus

Nõudlus elamute järele on paari aasta taguse ajaga võrreldes kasvanud, ka elamuturul eelistatakse uuemaid maju. Hea asi õige hinnaga leiab kiirelt ostja, olgu see siis vana või uus. Aina rohkem ehitavad arendajad elamuid, mis on väga hästi turul vastu võetud, kuna elamu ehitamiseks on pangast laenu saamine keeruline ja pikk protsess. Tartu maakonna ostujõud on keskmiselt kuni 190 000 €. Odavamad elamud lähevad ära väga kiiresti – 2 nädalat kuni 5 kuud sõltuvalt ostja toimingutest. Nõudlus on ka kallimate toodete järele – kuid see on siiski kitsalt valitud ostjaskonnale ja üldist osakaalu mõjutab vähe. Elamute ostjad on keskmisest kõrgema sissetulekuga 30+ lastega pered.

Linnas ja selle lähipiirkonnas on eelistatud nii sanitaarremonti vajavad elamud kui ka uuslamud suurusega 130-170 m<sup>2</sup>. Vanemate elamute hinnatase on peamiselt vahemikus 90 000-130 000 €, sõltudes asukohast, elamu suurusest ja remondivajadusest. Uute majade turul on likviidsemad kinnistud hinnatasemel kuni 250 000 €. Uuslamuid on Tartu linnas pakumises mõned üksikud, peamiselt arendatakse uuslamuid Tartu lähivaldades asuvatesse elamurajoonidesse, kus on välja arenenud korralik infrastruktuur.

Väga suurt tähelepanu pööratakse elamuga seotud dokumentide korrastamisele, kuna enamasti ostetakse elamu pangalaenu ja pank puudulike dokumentidega elamule laenu ei anna.

### Elamuturu trendid:

- Nõudlus elamute järele on olnud viimastel aastatel kõrge;
- Eelistatakse uusi või täielikult renoveeritud elamuid, mille valik Tartu linnas on kesine, kuid lähivaldades suurem;
- Aina rohkem alustatakse sobiva elamu puudumisel ise endale elamu ehitamist.

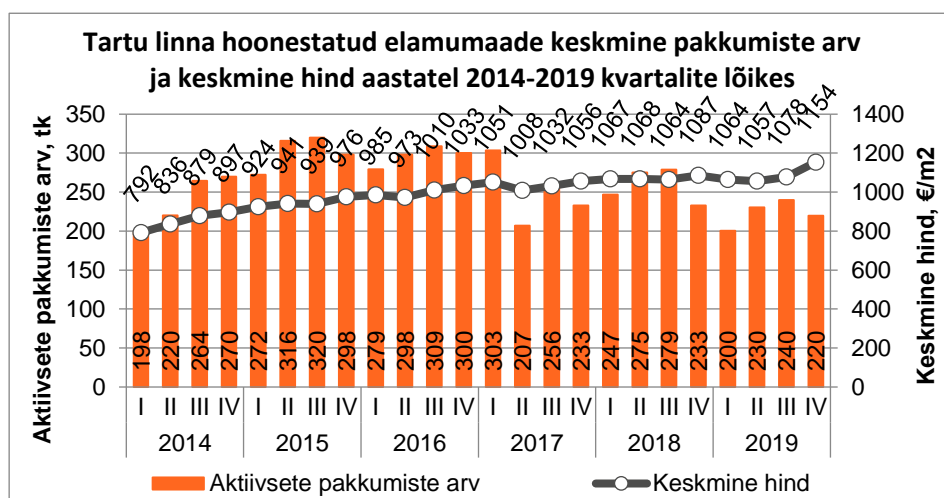
Tartu linna hinnatumad piirkonnad on Tähtvere, Tammelinn, Ihaste ja Veeriku linnaosad ning Kvissentali elamurajoon, kus elamute hinnad on keskmisest kõrgemad; madalamate hindadega piirkonnad on Variku ja Raadi-Kruusamäe linnaosad. Kõrgelt on hinnatud ka linnaga piirnevad elamurajoonid Vahi (Raadimõisa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

Kambja vallas, kus on kõige rohkem uusi elamuid pakkumises, on uuemate elamutega tehtud tehinguid hinnavaheemikus 160 000 - 230 000 € ning uute paarismajade boksidega hinnavaheemikus 124 900 – 139 900 €.

## Pakkumine

Kinnisvaraportaali kv.ee statistika andmetel näitas elamute pakkumiste arv 2019. aasta esimeselt kolmel kvartalil tõusu, kuid aasta viimases kvartalis pakkumiste maht taas langes, olles 220 elamu juures. Pakkumiste arvu puhul tuleb arvestada asjaolu, et paljude Tartu linna lähivaldade elamute kuulutused on lisatud Tartu linna kuulutuste alla, tõstes Tartu linna statistilist pakkumiste arvu.

Huvi Tartu linna elamute järgi on olemas, kuid pakkumises olevad elamud on enamasti ülehinnatud või ei leidu uue kodu otsijate soovidele vastavaid eramuid. Õigesti hinnastatud elamu müügiperiood on enamasti 3-6 kuud. Uute elamute pakkumiste hinnad jäävad maakonnas vahemikku 135 000 - 280 000 € olenevalt elamu asukohast ja suuruselt. Linnas hakkavad uuemate eramute hinnad 200 000 €.



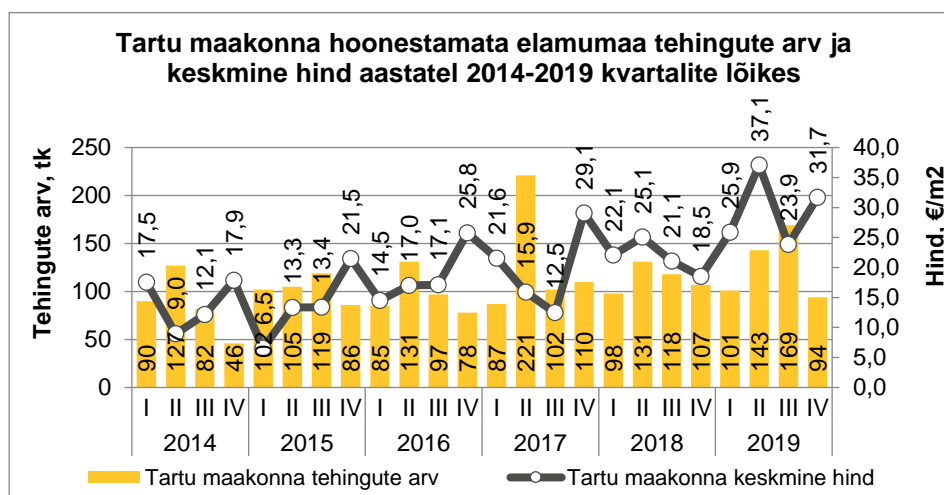
Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Ühepereelamute ehitamiseks väljastati Tartu maakonnas 2019. aastal 426 ehitusluba (2018. a. 324 ehitusluba) ja 311 kasutusluba (2018. a. 230 kasutusluba). Sealhulgas väljastati Tartu linnas ühepereelamute ehitamiseks 49 ehitusluba ja 38 kasutusluba. Nii Tartu linnas kui ka maakonnas tõusis ehitus- ja kasutuslubade arv.

**Prognoos:** Elamuturul suuri muutusi lähiajal me ei prognoosi, nii tehingute arv, kui ka pakkumiste maht jääb varasemaga samale tasemele. Nõudlus elamute järele püsib kõrge. Elamute hinnad võivad mõne protsendi võrra tõusta, seda pigem uuemate elamute puhul.

## Krundid

Huvi ühepereelamute ehituse vastu on jätkuvalt tõusnud, seda näitab ka aasta aastalt tõusnud väljatatud ehituslubade arv. Tartu maakonnas teostati 2019. aastal 507 hoonestamata elamumaa müügitehingut, mis on 12% rohkem kui 2018. aastal. Hoonestatud elamumaade keskmine ruutmeetrihind on aastaga tõusnud 21,8 eurolt 29,4 eurole. Kõige rohkem tehti tehinguid Kambja vallas, kus on huvi elamumaa kruntide vastu



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara



suurem kui teistes Tartu naabervaldades. 2018. aastal müüdi seal piirkonnas 135 hoonestamata elumumaad keskmise hinnaga 15,9 €/m<sup>2</sup>, 2019. aastal 151 krunti keskmise hinnaga 22,6 €/m<sup>2</sup>. Peamiselt otsitakse tehnovõrkudega maad, mida on pakkumises jäänud vähe seks. Ostjad ootavad, et piirkonda tuleks uusi elamukruntide arenduspiirkondi, just Lõunakeskuse – Viljandi mnt lähedusse.

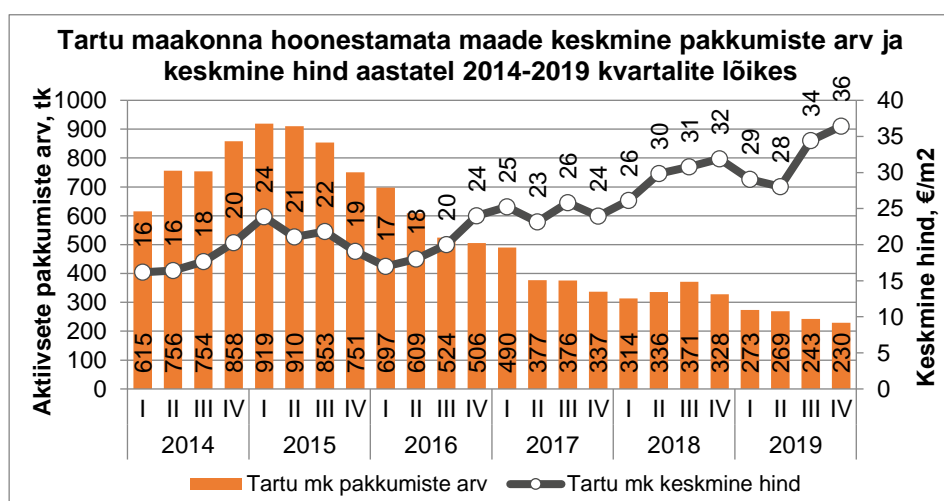
Tartu linnas teostati 2019. aastal 82 hoonestamata elumumaad tehingut, mis on 16 tehingut rohkem kui aasta tagasi. Samal ajal tõusis elumumaad kruntide keskmine hind 68,6 eurolt 99,6 eurole. Keskmise hinna tõusu taga on asjaolu, et 2019. aastal vahetas omaniku üle 30 korterelamu krunti, millest osa on juba pakkumises tulnud, kuid võib oletada, et lähiajal on pakkumises tulemas veel nii mõnigi uus korterelamu arendus. Enamus Tartu kruntide tehingutest on tehtud Ülejõe, Tammelinna ja Ihaste linnaosades, kus on viimastel aastatel lisandunud pakkumises kruntide uusarendusi. Sealsete kruntidega on tehtud tehinguid vahemikus 40 000-100 000 €.

### Nõudlus

Ostjate nõudlus on kõrgem eelkõige linna vahetusläheduses tehnovõrkudega kinnistute järele, kus hinnad jäävad vahemikku 20 000-45 000 €. Hinnatud asukohas suurte privaatsete kruntide eest ollakse nõus maksma kuni 55 000 €. Tartu linnas ulatuvad elamukruntide hinnad 100 000 €-ni. Linnast eemal on nõudlus ilma tehnovõrkudeta elumumaade järele madal, müügihinnad jäävad alla 20 000 €.

### Pakkumine

Pakkumiste arv Tartu maakonnas on alates 2015. aasta I kvartalil langenud, olles viimase kümne aasta madalaimal tasemel. 2019. aasta IV kvartalis oli maakonnas keskmiselt pakkumises 230 elumumaad krunti, sh Tartu linnas 52 krunti. Tartu maakonnas müügis olevate kruntide keskmine hind oli 2019. aastal IV kvartalis 36 €/m<sup>2</sup>, Tartu linnas 65 €/m<sup>2</sup>. Õigesti hinnastatud elumumaad kruntide keskmine müügiperiood on ca 9-12 kuud.



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Domus Kinnisvara hinnangul Tartu linna ja maakonna kruntide tehingumahu ja -hindades suuri muutusi lähiajal ei toimu.

## Ärikinnisvara

Investorite jaoks on olnud Tartu linna ärikinnisvara pigem tagasihoidlik piirkond, kuid viimastel aastatel on näha investorite ja ehitajate aktiivsuse tõusu. Turul on aktiveerunud äri- ja tootmissegmenti pakkumise pool: uusi projekte on juurde tulnud (ehitatud on täiesti uusi hooneid, kuid ka renoveeritud vanu äri-, tootmis- ja laohooneid). Seejuures ilmestab turuolukorda fakt, et valdavalt on pakkumine suunatud konkreetsele kasutajale ehk ehitatakse kindla kasutaja ja tellija jaoks. Kuid järjest rohkem on märgata juhusliku kliendi püüdmist.

2019. aastal toimus Tartu linnas mitmeid suuri ärihoonete tehinguid. Kokku teostati 13 ärimaad ja 6 tootmismaa maatüki tehingut. Tehingute hinnad jäid vahemikku 14 000 kuni 5 676 000 €. Üle miljoni euro suuruse lõpphinnaga tehinguid oli kokku neli. Hoonestatud äri- ja tootmismaa kinnistutega toimus tehinguid peaaegu kõigis linnaosades.

Tehingute mediaan- ja keskmised hinnad on endiselt üsna kaootilised, kuna tehingute mahud on tagasihoidlikud. Äri- ja tootmishoonete turu madalama aktiivsuse üheks põhjuseks peame asjaolu, et rida ettevõtteid ehitavad enda vajadustele vastava hoone ise, mitte ei osta turult. Tehingute vähesuses tõttu ei saa üheselt välja tuua hinnataset,



sest tehinguobjektid on olnud väga erinevad. Sellele viitab ka joonisel mediaanhinna ja keskmise hinna üsna suur erinevus.

Eelneva joonise taustal on näha, et Tartu linnas on hoonestatud ärimaade ja tootmismaade tehingute arv vaikselt langenud. Ärihoonete tehingute keskmine hind on olnud üsna kaootiline, olles 2018. aastal languses, samas 2019. aastal taas tõusu. Siiski tasub statistikas suhtuda teatud umbusuga: Tartu linna

hoonestatud äri- ja tootmismaade tehingute statistika joonis on siiski väga illustratiivne, sest see ei anna tegelikku ülevaadet: paljud ärihoonete tehingud on mitteturutehingud, st tehingut on seotud osapoolte vahel, mistõttu tegelikke, turutasemel tehinguid on linnas üsna vähe. Üldiselt on tegu segmendiga, kus ostu-müügitehinguid ongi vähe, paljudel juhtudel eelistatakse sobiv pind üürida. Kokkuvõttes võib öelda, et mõnevõrra on Tartu ärikinnisvarasse investeerimine muutunud aktiivsemaks.

Viimastel aastatel on toimunud äritegevuse tarvis uushoonete püstitamine linnalähedastes äriparkidesse – nt on arendamisel Roheline park ja lisaks sellele on kerkinud ja kerkimas mitmeid ärihooneid; viimase paari aastaga on varem tühjalt seisnud Räniküla tehnoparki Valga maantee ääres kerkinud mitmeid ärihooneid; kerkinud on uusi äri- ja kaubandushooneid Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa maantee äärde Viljandi mnt ristmiku ja Lõunakeskuse lähedusse ning viaduktist lõuna poole. Hooneid on ehitatud peamiselt omakasutusse vara omanike poolt, üksikud hooned on ehitatud väljaüürimise eesmärgil.

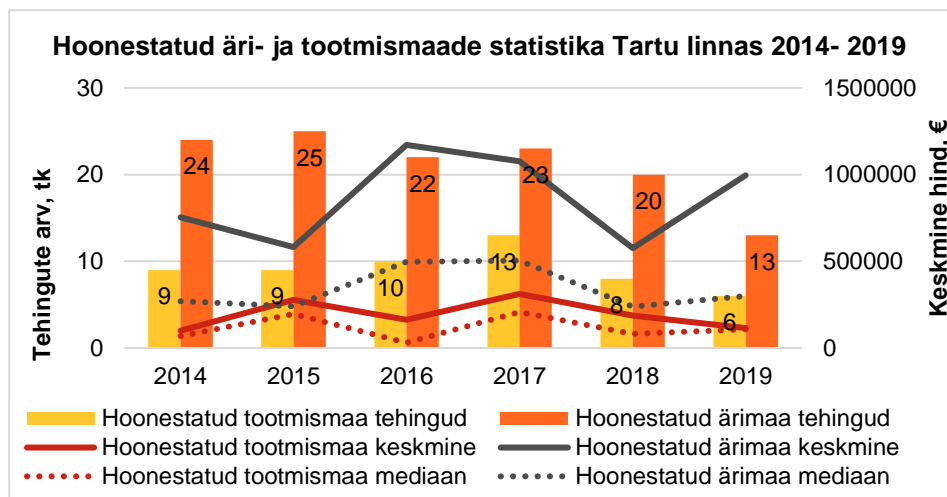
Keslinna lähedusse Emajõe kaldale on kerkimas Tartu esimene, kõige kaasaegsem LEED Gold standardiga liginullenergia energiatõhususe tasemele (A-energiaklass) vastav 16-korruseline büroohoone ja 3-korruseline parkimismaja. Hoones on üüritavat pinda 6128,8 m<sup>2</sup>. Hoone brutopind on 9059,4 m<sup>2</sup>. Hoone valmib 2020. aasta suvel ning käesoleva aasta alguse seisuga olid enamused üüripinnad juba broneeritud. Veel pakkumises olevate üüripindade hinnad on 13-15 €/m<sup>2</sup>.

Aina rohkem on märgata ärihooneid, mis on ehitatud või ehitamisel (nõ *stock-office* tüüpi) enne konkreetsete huviliste olemasolu. Näiteks Viljandi mnt 75 (Eerika *stock-office*), kus esimene maja on valmis ja välja üüritud ning teine maja valmib 2020. aasta mais. Seal on hetkel veel enamused pinnad vabad, üürihinnad on 8-8,5 €/m<sup>2</sup>. Üürihindadele lisandub käibemaks ja üürniku poolt tasutavad kõrvalkulud. Tegemist on Tallinnas edukas olnud nõ *stockoffice*-formaadiga, kus ettevõtte jaoks on kõik vajalik ühes kohas.

Nõudlus hoonestamata ärimaa vastu on lähiminevikus kasvanud ja rohkem eelistatakse kehtestatud või vastuvõetud detailplaneeringuga väljakujunenud äripiirkondade krunte, nõ toormaad ostetakse vähem. 2019. aastal müüdi Tartu maakonnas 27 hoonestamata ärimaad keskmise ruutmeetrihinnaga 70 € ning 24 hoonestamata tootmismaad keskmise ruutmeetrihinnaga 3 €. Sealhulgas müüdi Tartu linnas 6 hoonestamata ärimaad (keskmine hind 221 €/m<sup>2</sup>) ja 1 hoonestamata tootmismaad. Väheste tehingute põhjuseks peame müüjate kõrget hinnaootust.

Hoonestamata maade ostjad eelistavad väljakujunenud äripiirkondade krunte. Hinnatumad asukohad on Tartu linna tööstuspiirkonnad (eelkõige Turu tn ja Riia tn piirkond). Linna ääres on eelistatumad piirkonnad, kus infrastruktuur on välja arendatud ja olemas on hoonestus. Tühjadesse piirkondadesse (nt Reola tööstuspark, Vahi Tööstuspark) on huvi oluliselt väiksem.

**Prognoos:** Ärikinnisvaraturg püsib stabiilne. Ettevõtetel on jätkuvalt soov laiendada ning kolida uutele pindadele. Üürihinna püsivad stabiilsed. Eelistatakse uusi kõigi mugavustega äripindasid.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

## PÄRNU JA PÄRNUMAA

### Korteriturg

Inimeste paranenud elatustasemest tulenevalt on suur nõudlus uute ja väga heas seisukorras korterite järele andnud hoogu juurde Pärnu korterite hinnakasvule. Keskmine hind on 2019. aastal tõusnud 5%, olles 1291 €/m<sup>2</sup>.

Müügitehingute arv on samal ajal tõusnud 128 korteri võrra. Käesoleval aastal on toimunud varasemast rohkem nii uute kui ka järelturu korterite tehinguid. Kuigi Pärnus ei ole veel ajaloolist hinnarekordit ületatud, tõusis augustis sealsete korterite keskmine ruutmeetrihind masujärgse aja kõrgeimale tasemele – 1395 €/m<sup>2</sup>, buumiaegsest

hinnatasemest jäi puudu 81 €. Tehingute arvult oli 2019. aastal kõige aktiivsemad perioodid teine ja kolmas kvartal, mil valmis mitu uusarendust, mille varasemalt broneeritud korterite tehingud vormistati.

Linnaosade lõikes suurima tehingute arvuga Kesklinnas tehti 63% kõikidest korteriomandi tehingutest. Tehingute arvult järgnesid Rääma (23%), Ülejõe (12%), Raeküla (1%) ja Vana-Pärnu (1%) linnaosad, teistes linnaosades toimus alla 5 tehingu

(vaata tabel 1). Võrreldes 2018. aastaga on tehingute arv kõigis linnaosades tõusnud, v.a Vana-Pärnu, kus müüdi kaks korterit varasemast vähem. Kõige rohkem tõusis tehingute arv Kesklinna (+64 tehingut) ja Rääma linnaosas (+50 tehingut), kuna nendes piirkonnas valmisid mitmed uusarendused, mille varasemalt broneeritud korterite tehingud viimaks ära vormistati. Sellest tulenevalt kasvas ka keskmine ruutmeetrihind Kesklinna ja Rääma linnaosades kõige rohkem.

**Tabel 1.** Korteriomandite (eluruumide) tehingud Pärnu linnaosades ajavahemikul 01.01.2019 kuni 31.12.2019

Linnaosa	Arv	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m <sup>2</sup> )				Keskmise hinna muutus
		Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine	
Kesklinn	560	2 733	360 000	41	3 231	1 385	1 449	+7%
Raeküla	9	10 000	47 500	542	1 113	714	791	+19%
Rääma	207	4 000	175 000	165	1 909	1 042	1 071	+5%
Tammiste	4	***	***	***	***	***	***	***
Vana-Pärnu	9	6 000	130 000	199	1 287	845	794	-6%
Ülejõe	105	5 850	116 000	215	1 527	984	983	-1%
<b>KOKKU</b>	<b>895</b>	<b>2 773</b>	<b>360 000</b>	<b>41</b>	<b>3 231</b>	<b>1 245</b>	<b>1 291</b>	<b>+5%</b>

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

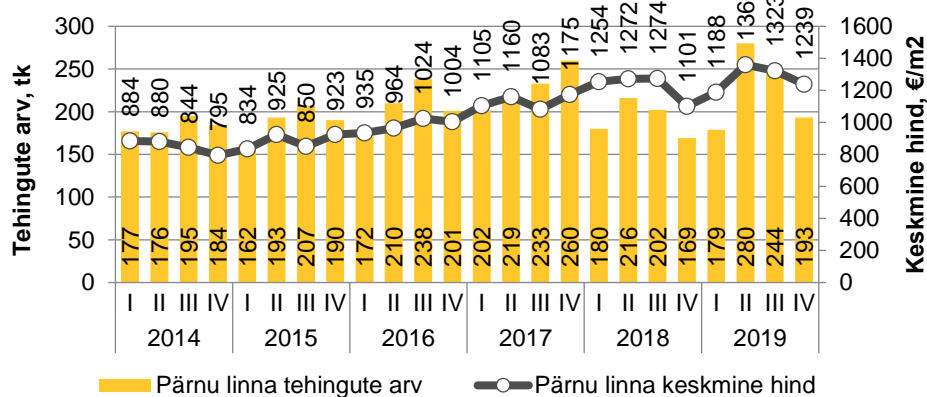
### Nõudlus

Nõudlus Pärnu linnas asuvate korterite järele on püsinud kõrge. Kuna sealsete korterite hinnad on viimastel aastatel tugevalt kasvanud, on märgata suurenenud huvi Pärnu linnaga piirnevate valdade korterite vastu, kus ei ole hinnad nii palju tõusnud. Samuti eelistab kohalik elanikkond äärelinnas asuvaid, madalama hinnatasemega uusi kortereid, võrreldes kallimate uusarendustega kesklinna ja rannarajoonis.

Pärnu linnas on kõige suurem nõudlus 2- ja 3-toaliste madalamatel korrustel asuvate korterite järele, mis asuvad, kas rekonstrueeritud või uutes korterelamus. Eelistatakse teist või kolmandat korrust ning rõduga korterit. Oluline on ka panipaiga või keldriboksi olemasolu, parkimisvõimalus pole Pärnus niivõrd olulise tähtsusega kui Tallinnas või

**Pärnu korterite**  
**KESKMINE HIND 1291 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga +5%  
**TEHINGUTE ARV 895 tk**  
 Muutus aastaga +17%

**Pärnu linna korteriomandi tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2014-2019 kvartalite lõikes**



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

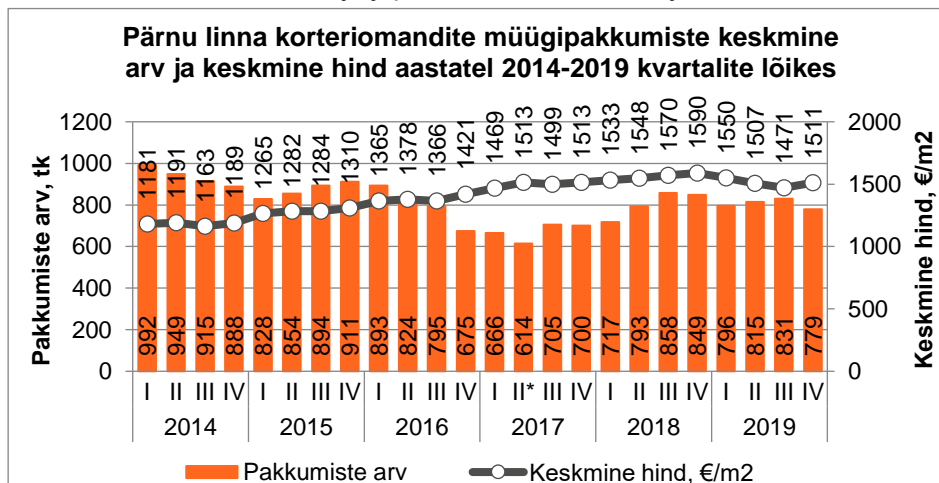
Tartus. Keskküttega korterid on eelistatumad kui ahiküttega ja/või elektriküttega korterid. Eelistatuid hinnavaheid heas seisukorras keskküttega korteritel on 40 000 – 60 000 €. Ostjateks on valdavalt kohalikud, kes eelistavad järelturu kortereid hinnaga ca 1000 €/m<sup>2</sup> ja uusi kortereid hinnaga kuni 1700 €/m<sup>2</sup>. Kallima uue korteri ostja on pigem investor, kes tegeleb rendiga ja loodab ajas korteri hinna tõusule.

Piirkondadena on eelistatud kesklinnas (Riia mnt, Mai rajoon, Tammsaare) ja Rääma elurajoonis asuvad korterelamud. Kommunaalmaksete suurus on endiselt üheks valiku kriteeriumiks, kus sarnaste pakkumiste korral soodsamate kuludega korterid on eelistatumad. 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.

### Pakkumine

Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on müügipakkumiste arv püsinud viimased seitse kvartalit vahemikus 779 – 858 korterit. Pakkumises olevate korterite keskmise hinna tõus on peatunud, olles 2019. aasta IV kvartalis 1511 €/m<sup>2</sup>. Kuna uusarendused on müüdud korterite keskmist hinda järjepidevalt tõstnud, on ka järelturu korteriomanike hinnaootus tihtipeale suurem kui tegelik väärtus. Õigesti hinnastatud korteri müügiperiood on võrreldes 2018. aastaga püsinud sama, olles 1-3 kuud.

Alates 2016. aastast on keskmise pakkumishinna ja keskmise müügihinna vahe vaikselt vähenenud, kui 2016. aastal oli vahe 398 €/m<sup>2</sup>, siis 2019. aastal on see näitaja 221 €/m<sup>2</sup>. Seega on viimastel aastatel korterite hindades olnud vähem kauplemisruumi.



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

### Uued korterid

2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli Pärnus pakkumises ca 212 uut korterit keskmise hinnaga 2203 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes aastatagusega on pakkumiste maht 62 korteri võrra langenud ja pakkumises olevate uute korterite keskmine hind 2% võrra tõusnud. Kõige rohkem oli pakkumises 2- ja 3-toalisi kortereid. Ranna piirkonnas küsitakse mõne arenduse eest ca 4259 €/m<sup>2</sup>, kuid 2019. aastal osteti uusi kortereid maksimaalse hinnaga 3231 €/m<sup>2</sup>. Nõudlus on suurim alla 2200 €/m<sup>2</sup> maksvate uute korterite järele. Lähiajal on pakkumisse tulemas veel mitmeid uusarendusi (nt. Lillepargi kodud, Rääma 15a, Lai 15).

Uute korteritega teostati Pärnus 2019. aastal 197 müügitehingut keskmise hinnaga 1816 €/m<sup>2</sup>. 2018. aastal müüdi kokku 133 uut korterit keskmise hinnaga 1856 €/m<sup>2</sup> ning 2017. aastal 189 uut korterit keskmise hinnaga 1555 €/m<sup>2</sup>. Käesoleval aastal on kõige rohkem müüdud uusi kortereid Oja tn 118 uusarenduses (kokku 59 korterit), kus tehingu hinnad jäid alla 1805 €/m<sup>2</sup>, sellest tulenevalt on ka müüdud uute korterite keskmine hind langenud.

Statistikaameti andmetel väljastati Pärnu linnas 2019. aastal korterelamutele 14 ehitusluba (2018. a. 12 ehitusluba) ja 9 kasutusluba (2018. a. 7 kasutusluba). Kuna ehitushind on viimastel aastatel tugevalt kallinenud, on rohkem hakatud arendama suuremaid korterelamuid, mille ehitamise ühikuhind tuleb lõppkokkuvõttes odavam.

### Maakonna korterid

Pärnu maakonnas teostati 2019. aastal kokku 1284 korteriomandi ostu-müügitehingut, mis on 8% rohkem, kui aasta varem, mil müüdi 1190 korterit. Keskmise hind on jätkanud tõusu, olles 9% kõrgem kui aasta tagasi – 1010 €/m<sup>2</sup>.

Maakonnas on kõige aktiivsem piirkond Pärnu linna lähedased külad ja alevikud, nt. Paikuse alev (20 tehingut, keskmine hind 929 €/m<sup>2</sup>) ja Audru alevik (15 tehingut, keskmine hind 557 €/m<sup>2</sup>). Pärnu linnast kaugemal paiknevate asulate korteriturg on madala aktiivsusega. Maakonnas tehti kõige rohkem tehinguid Põhja-Pärnumaa (111 tehingut, keskmine hind 177 €/m<sup>2</sup>) ja Tori (90 tehingut, keskmine hind 604 €/m<sup>2</sup>) vallas.

Väiksemates asulates on nõutumad korterid ahiküttega ja kohati on ahiküttega korterite hinnad kõrgemad kui keskküttega korterid. Pärnu linnas ja selle vahetus läheduses on olukord vastupidine – keskküttega korterid on nõutumad ja ka kallimad. Maakonna korterite valikul pööratakse tähelepanu infrastruktuuri olemasolule (kool, lasteaed, kauplused, bussiliiklus) ja kommunaalkulude suurusle. Müüdavad korterid on enamasti rahuldavas seisukorras ja vajavad sanitaarremonti.

### Üüriturg

2019. aastal oli Pärnu üürikorterite hinnatase keskmiselt 6,9 €/m<sup>2</sup> (2018. aastal 6,2 €/m<sup>2</sup>, 2017. aastal 5,7 €/m<sup>2</sup>), keskmiselt oli pakkumises 171 üürikorterit, enim 1- ja 2-toalisi. Nõudlus üürikorterite järele on Pärnus suurem kui pakkumine, mistõttu on ka hinnatase kõrge. Heas seisukorras sisustatud korterid leivad väga kiirelt üürniku, nõukogudeaegse sisustusega kortereid ei soovita ka isegi madala hinnaga. Hind määrab suuresti klientuuri.

Üldjuhul on üürivateks 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 vahepeatus koduvahetuse ajaks (üks müüdnud, uus veel leidmata või remonti vajav). Üks sihtgruppidest on ka kaugemalt asulast Pärnu linnas töö/koolis käivad inimesed. Suveperioodil kasutatakse aktiivselt ka külaliskortereid, mille puhul on eelistatud kesklinn ja rannapiirkond.

Pärnu turule on iseloomulik, et suur osa üüripinda renditakse välja sesoonselt – suvekuudel lühiajalisemalt ja kõrgema üürihinnaga kui sügis - talve perioodil. Pikemaajalisel üürimisel sügisest suveni jäävad mugavustega korterite hinnad 1-toalistel vahemikku 200-300 €/kuus, 2-toalistel 200-400 €/kuus ning 3-toalistel 270-400 €/kuus, millele lisanduvad kommunaalmaksud. Suvel lühiajalisel üürimisel jäävad üürihinnad vahemikku 20-150 €/ööpäev.

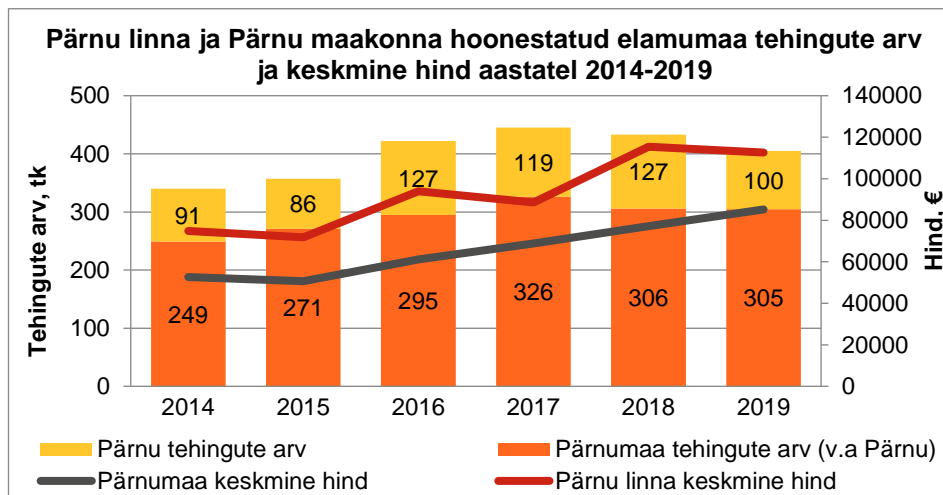
Kuna Pärnu linnas on suur puudus pikaajaliste üürikorterite järele, kavatakse Pärnu linn ehitada Rohu tn 119 kinnistule 18 korteriga üürimaja, mis peaks valmima 2021. aasta sügisel. Sinna on plaanis ehitada 2- ja 3-toalised korterid ning neid esialgsete plaanide kohaselt üüritakse neid välja korraga kolmeks aastaks.

**Prognoos:** Korteri hinnatase ja tehingute maht jääb püsima 2019. aasta tasemele. Nõudlus uute ja väga heas seisukorras järelturukorterite järele püsib suur. Pakkumisse lisanduvate uusarenduste arvelt korterite pakkumiste maht mõnevõrra tõuseb.

### Elamuturg

Elamutega teostatud tehingute arv on Pärnu maakonnas alates 2011. aastast stabiilselt kasvanud 2018. aastal aga kasv peatus, mil müüdi 12 tehingut aastatagusest vähem (kokku 433 elamut). 2019. aastal on Pärnu maakonnas müüdnud 405 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga 85 000 €, seal hulgas Pärnu linnas müüdi 100 elamut keskmise hinnaga 113 000 €. Keskmise hind on vahepeal Pärnu maakonnas tõusnud 10%, kuid Pärnu linnas on vastupidi langenud 2%. Maakonnas on rohkem hakatud tegema tehinguid uute ja väga heas seisukorras elamutega, mille hinnad annavad omapoolse tõuke keskmise hinna tõusule. Samas on korterite hinnatõusu najal ka hinnatud asukohas uute ja renoveeritud elamute hinnad tõusnud. Kõige rohkem tehakse elamu tehinguid Pärnu linnas ning selle lähiümbruses (kuni 15 km kaugusel).

**Pärnu elamute**  
**KESKMINE HIND 113 000 €**  
 Muutus aastaga -2%  
**TEHINGUTE ARV 100 tk**  
 Muutus aastaga -21%



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Paikuse) asuvad elamud, kus elamutega tehtud hinnad ulatuvad kuni 210 000 €-ni, mõni üksik tehing üle selle. Maapiirkondades asuvate elamute hinnatase sõltub väga paljust (seisukorrast, kinnistu suuruselst kui asukohast, liitumiste olemasolust ning ümbrusest), enamasti jäävad tehingute hinnad vahemikku 60 000-120 000 €. Pärnu linnas tehakse elamutega kõige rohkem tehinguid hinnavahele 100 000-180 000 €.

### Nõudlus

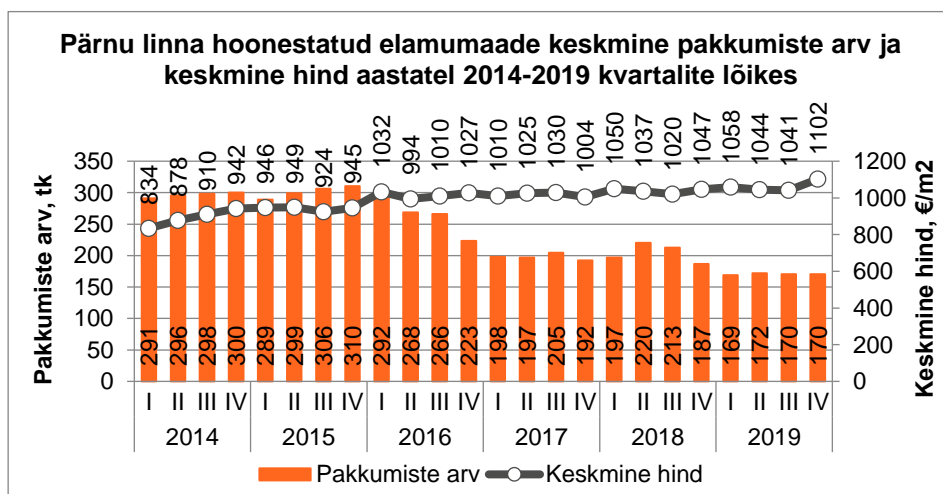
Nõudlus elamute järele Pärnu linnas ja maakonnas on viimastel aastatel suurenenud. Ostujõud on kasvanud ja üha enam soovitakse täielikult renoveeritud või uut elamut. Ostjad eelistavad väiksemaid 1-korruselisi elamuid, mis on kaasaegsete kütte- ja ventilatsioonilahendustega. Maakütte või õhkvesiküttega ja energiasäästlike uute elamute eest ollakse nõus maksma ka keskmisest kõrgemat hinda (kuni 200 000 €).

Kliendid on teadlikumad ja nõudlikumad, sellest tulenevalt on ka maakütte ja õhkvesiküte enim hinnatud. Muu küttesüsteemiga maja leiab tihtipeale ostja vaid hinna langedes. Samamoodi on odavamast hinnaklassist siseviimistlusega. Eelistatud hinnaklass ostjate seas on ligikaudu 120 000-170 000 €, kuid sellise hinna juures soovitakse uut või korralikult renoveeritud elamut, mille pakkumine on Pärnu linnas väike, aga linna lähedastes uuselamurajoonides võrdlemisi suur. Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 50 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Laenu tagamiseks 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.

Maamajade puhul annavad tugevate konstruktsioonidega kõrvalhooned olulise lisaväärtuse. Maakonnas asuvate elamute puhul on samuti oluline infrastruktuuri olemasolu, nende kaugus ja bussiühendus.

### Pakkumine

Uusi elamuid on Pärnu linnas pakkumises oluliselt vähem kui vanemaid. Pärnus on küll tegutsemas mitmeid väikearendajaid, kes ostavad kinnistud ja ehitavad väikeelamuid 1-2 kaupa, kuid



Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee, Domus Kinnisvara

Tunda on, et pärnakad liiguvad korteritest linna lähiümbruse elamutesse. Linna lähiümbruses on palju uuselamuid, mis meelitavad inimesi sinna elamut ostma. Näiteks Paikuse on elamute poolest sama hinnatud kui Pärnu. Tammiste küla asub Pärnu jõe ääres, kus asuvad kallimad majad kui Pärnu aedlinnakutes. Hinnad on võrreldavad Ranna piirkonnaga. Maakonnas on kõrgeima tehinguhinnaga uuselamupiirkondades (Audru, Sauga, Sindi, Tahkuranna ja

### Elamuturu trendid:

- Eelistatakse uusi või täielikult renoveeritud elamuid, mille valik pakkumises on kesine;
- Maakütte või õhkvesiküttega elamute eest ollakse nõus kõrgemat hinda maksma;
- Renoveerimata elamutel on huvilisi vähem ja müügiperiood pikem kui korras uuematel elamutel



seda pigem lähivaldades, kus maa hind on odavam ning kruntide pakkumist rohkem. Vanematest elamutest eelistatakse alla 110 000 € hinnaga maju, mida on pakkumises suhteliselt vähe. Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel on Pärnu linna elamute pakkumiste arv 2015. aasta IV kvartalist alates vähenenud, mil oli pakkumises keskmiselt 310 elamut. 2019. aastal püsis pakkumiste arv 169-172 elamu juures. Pakkumises olevate elamute keskmine ruutmeetrihind oli 2018-2019 III kvartal vahemikus 1020 -1058 €, IV kvartalis tõusis 1102 €-ni. Õigesti hinnastatud elamu keskmine müügiperiood on ca 6 kuud, vanadel renoveerimata elamutel pikem.

**Prognoos:** Pärnakate maksevõime kasvab ja sellega seos ka soov oma elatustaset parandada. Aga kuna müügis olevate majade valik on tagasihoidlik, ei näe me 2020. aastal suurt tehingute arvu tõusu tulemas. Elamute keskmine hind ja pakkumiste maht püsib 2019. aastaga samal tasemel.

## Krundid

Kuna klientide soovidele vastavate elamute valik on Pärnus olematu, on paljud kliendid võtnud plaaniks ise endale meelepärane elamu ehitada. Kuid kallinenud ehitushind on ka hoogustanud elamukruntide ostu vaikselt tagasi tõmmanud. Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati Pärnu maakonnas 2019. aastal 241 hoonestamata elamumaa müügitehingut, mis on 15% vähem kui 2018. aastal. Keskmine ruutmeetrihind on tõusnud 12,7 €-lt 13,4 €-le. Seal hulgas müüdi Pärnu linnas 2019. aastal 22 hoonestamata elamumaad, mis on aastatagusest viis tehingut vähem. Keskmine hind oli Pärnu linna kruntidel 63,5 €/m<sup>2</sup>, 2018. aastal oli sama näitaja 60,2 €/m<sup>2</sup>. Kruntide keskmine hind on viimased kaks aastat nii kõrge, kuna on teostatud mitmed keskmisest tunduvalt kõrgema hinnaga kinnisvara arenduse perspektiiviga kinnistute müügid. Reaalselt ei ole elamumaa kruntide hind võrreldes 2017. aastaga, mil keskmine hind oli 39,1 €/m<sup>2</sup>, nii palju tõusnud.

Olenevalt krundi asukohast ja suuruselt, jäävad kommunikatsioonidega elamukruntide hinnad Pärnu linnas vahemikku 30 000 - 55 000 €. Linnast eemal ilma tehnovõrkudeta elamumaade kinnistute müügihinnad jäävad alla 12 000 €. Linnalähedastes uuselamurajoonides on tehnovõrkudega kruntide hinnad kohati kallimad kui linnas, kuid enamasti jäävad sealsete kruntide hinnad siiski alla 50 000 €.

## Nõudlus

Pärnumaa eelistatuimad maapiirkonnad on vahetult Pärnu linna läheduses asuvad külad ja alevid (Audru alevik, Paikuse alev, Eametsa, Papsaare, Reiu ja Tammiste külad), 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 puhke piirkonnad. Eelistatakse hea juurdepääsu ja kommunikatsioonidega varustatud krunte hinnaga kuni 30 000 €.

## Pakkumine

2018. aastal oli märgata Pärnu maakonna elamukruntide pakkumismahu väikest tõusu, kuid 2019. aastal nende arv taas langes. Kinnisvaraportaali KV andmetel oli Pärnus 2018. aasta IV kvartalis pakkumises keskmiselt 405 krunti, siis 2019. aasta IV kvartalis oli pakkumiste arv langenud 349 krundini. Elamumaa kruntide keskmine küsitav hind käesoleva aasta IV kvartalis oli 29 €/m<sup>2</sup>. Sealhulgas Pärnu linn on samuti pakkumiste maht langenud, keskmiselt oli IV kvartalis pakkumises 81 hoonestamata elamumaad. Elamumaa kruntide keskmine müügiperiood on 6-12 kuud.

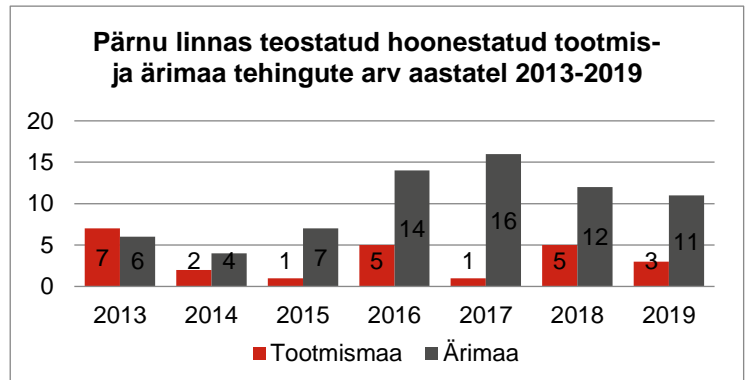
Elamute ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv oli aastatel 2014-2018 tõusujoones. 2019. aastal aga tõus peatus, kuid väljastatud kasutuslubade arv tõusis hüppeliselt. Ühepereelamute ehitamiseks väljastati Pärnu maakonnas 2019. aastal 155 ehitusluba (2018. a. 166 ehitusluba) ja 226 kasutusluba (2018. a. 152 kasutusluba).

**Prognoos:** Prognoosime, et 2020. aastal püsib nii pakkumiste maht kui ka tehingute arv varasemaga samal tasemel. Kruntide hinnad püsivad samal tasemel, kuna ehitushinnad on tõusnud, siis ei olda nõus kõrgemat hinda elamukruntide eest maksta.



## Ärikinnisvara

2019. aastal teostati Pärnu linnas hoonestatud tootmiskaupa 3 ostu-müügitehingut ja hoonestatud ärimaaga 11 tehingut. Kogu maakonnas teostati hoonestatud tootmiskaupade 60 tehingut ja ärimaade 29 tehingut. Keskmise hind oli Pärnu linnas hoonestatud ärimaal 1 676 874 €. Võrreldes 2018. aasta näitajatega langes Pärnu linnas tehingute arv tootmiskaupa puhul 2 tehingu võrra ja ärimaaga puhul 1 tehingu võrra. Seega võib öelda, et tehingute arv oli stabiilne. Hoonestatud ärihoonete kinnistute keskmine hind tõusis, kuna 2019. aastal müüdi Pärnu linnas kaks üle 8 000 000 € maksvat kinnistut, aasta varem oli kalleim müüdud ärihoone hind 817 600 €.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudlus on püsinud suhteliselt stabiilne ka hoonestamata tootmiskaupa ja ärimaade osas. 2019. aastal müüdi Pärnu maakonnas 20 hoonestamata tootmiskaupa ja 14 hoonestamata ärimaade kinnistut. Võrreldes 2018. aasta näitajatega on hoonestamata tootmiskaupa tehingute arv langenud 10 tehingu võrra, kuid ärimaade tehingute arv tõusnud 3 tehingu võrra. Eelkõige on nõutumad tehnovõrkudega varustatud tootmiskaupa Pärnu linnas ja selle vahetusümbruses, suurtel kommunikatsioonideta maatükkidel on likviidsus tänases situatsioonis endiselt madal. Kõrgemad on hinnad linnadest ja suurematest asulatest kuni 10 km kaugusel asuvatel kinnistutel, milleni on hea juurdepääs või suuremate asulate juures, kus olemasolevad tootmisettevõtted soovivad laieneda. Viimastel aastatel on hoonestamata tootmiskaupa kruntide hinnad Pärnu linnas ja linna lähedal jäänud vahemikku 10 - 25 €/m<sup>2</sup>.

Rannapiirkonna (Mere pst., Ranna pst., Papli tn., Suvituse tn., A.H. Tammsaare pst. jne.) äripindade (st. kaubandus- või büroopinnad) üüritasemed jäävad renoveeritud pindade puhul vahemikku 5 – 6,5 €/m<sup>2</sup>. Renoveerimata pindade puhul on üürihinna vahemik 1. korrusel 3 - 5 €/m<sup>2</sup>, 2.-3. korrusel 1,5 – 3 €/m<sup>2</sup>.

Äri- ja tootmishoonete turu madalama aktiivsuse üheks põhjuseks peame asjaolu, et rida ettevõtteid ehitavad enda vajadustele vastava hoone ise, mitte ei osta turult. Tehingute vähesuses tõttu ei saa üheselt välja tuua hinnataset, sest tehinguobjektid on olnud väga erinevad. Kuna ärikinnisvara puhul mõjutavad hinda väga paljud tegurid, siis antud statistika osas ei saa järeldada hindade kasvu. Eriti ärimaade puhul, kuna tehingute arv on väike.

Üldine turuaktiivsus äripindade turul on viimaste aastate jooksul stabiliseerunud. Müügitehingud toimub endiselt vähe, üürihinnad on stabiliseerunud, kuid ka enamnõutud asukohtades viimase aastaga kergelt tõusnud.

Nõudlust on nii uute kui ka vanade äripindade järele, olenevalt ettevõtte võimalustest. Nõudlust on väiksemate pindade 15-20 m<sup>2</sup> ja siis juba suuremate ca 100 m<sup>2</sup> kontoripindade järele. Garaažid ja laopindu soovitakse ka, kuid nende puhul eelistatakse odavamalt hinda. Vanade tootmishoonete järele on nõudlus väike.

Pärnu linna kaubanduskeskused on põhiliselt koondunud kahte piirkonda – kesklinna Pika tn. ja Pärnu jõe vahelisele alale ja Papiniidu ristmiku piirkonda. Kesklinnas, Pikk tn. valmis 2017. aastal 5-korruselise elu- ja ärihoone Martensi maja. Hoone esimesel kolmel korrusel paiknevad äri- ja teeninduspinnad, ülejäänud korrustel on korterid. Seal on 14st äripinnast vaba üks 109 m<sup>2</sup> suurune äripind, mille üürihind on 10,9 €/m<sup>2</sup>, millele lisanduvad käibemaks ja kõrvalkulud. 2018. aasta jaanuaris valmis 5-korruselise elu- ja ärihoone Malmö Maja, kus esimesel korrusel asuvad kolm äripinda. Kolmest üks 74,3 m<sup>2</sup> suurune äripind on veel pakkumises hinnaga 130 100 €.

Nõudlust uute äripindade vastu on olemas, millele annab tõestust ka asjaolu, et 2018. aastal valmis Pärnu linnas kaks uut ärihoonet. Oktoobris valmis Riia Maja (Riia 169a) Papiniidu ristmikul, kus kõik pinnad on välja üüritud. Ja 2018. aasta detsembris valmis Waldhofi Ärihoonet (Suur-Jõe 63), kus on pakkumises ainult kaks vaba pinda. Sealsete pindade hinnad jäävad vahemikku 11 -14,50 €/m<sup>2</sup>. Üürihindadele lisandub käibemaks ja üürniku poolt tasutavad kõrvalkulud. Seega nõudlust uute äripindade järgi on olemas, kuid see on pigem tagasihoidlik.

Papiniidu piirkonna näol on tegemist Pärnu suurima liiklussõlme ääres paikneva atraktiivse ja väljakujunenud äritsooniga. Küllaltki väikesel pindalal paikneb suur hulk kaubandus- ja äripindu. Läheduses asub Pärnu suurim korterelamupiirkond (Mai), samas tuleb suur hulk külastajaid ka teistest Pärnu piirkondadest, kuna ühendus

ülejäanud linnaga on hea. Suurimaks tõmbenumbriks võib Papiniidu ärikvartalis pidada Pärnu suurimat kaubanduskeskust Kaubamajakat, kuid olulisteks kaubandusobjektideks on veel nt laienenud Papiniidu Ärikeskus, K-Rauta ehitustarvete kauplus, Silla Keskus, Bauhof. Silla Keskuse büroomajas 2 on pakkumises väikesed 12-18,7 m<sup>2</sup> suured büroopinnad hinnaga 9-11,6 €/m<sup>2</sup>, hinnale lisandub ainult käibemaks.

Ajalooliselt väljakujunenud Pärnu peamine kaubandus- ja jalakäijate tänav – Rüütli, on oluliselt kaotanud oma tähtsust. Südalinna äärealadele jäävad kaubanduspinnad on muutumas teeninduspindadeks või on ka osaliselt vakantsed. Üüritasemed erinevad objektiti peamiselt sõltudes tema asukohast, kvaliteedist (nii pinna kui ka üüriteenuse), logistilisest paiknemisest, suurusest, parkimisvõimalustest ja muudest sarnastest teguritest.

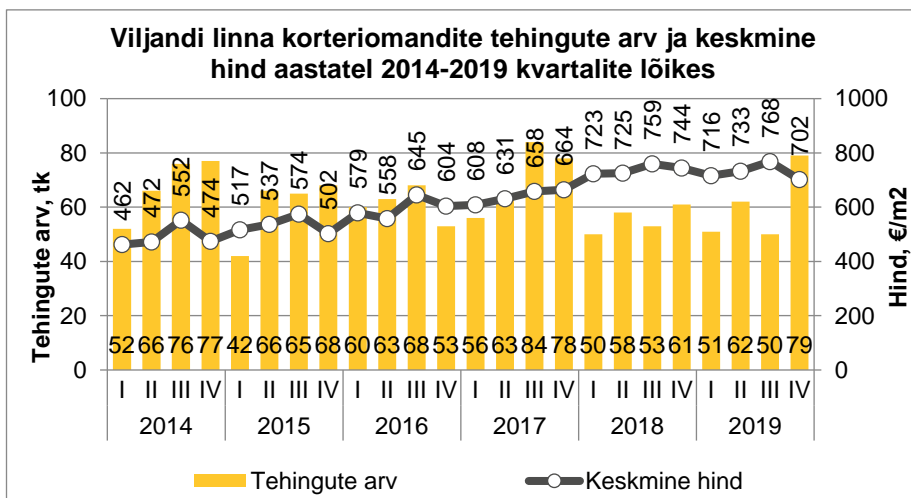
Teeninduspindade puhul on primaarne renditurg – ostu-müügitehinguid antud turusektoris on harvad. Peamisteks märksõnadeks väärtuse kujunemise seisukohalt on asukoht, parkimisvõimalused ja potentsiaalse klientuuri olemasolu piirkonnas. Eelistatumad pinnad asuvad südalinnas. Oluline on hea juurdepääs autoga ja piisavad parkimisvõimalused.

## VILJANDI JA VILJANDIMAA

### Korteriturg

Viljandi linna korteriturg on püsinud viimased kaks aastat suhteliselt stabiilne. Võrreldes 2018. aastaga müüdi 2019. aastal Viljandi linnas 20 korterit rohkem, kokku 242 korterit keskmise hinnaga 727 €/m<sup>2</sup>. Keskmise hind on aastaga 2% langenud. Kui keskmise hinna arvutamisel välja jätta uute korterite tehingud (mis toimusid ainult 2018. aastal), on keskmine hind siiski ligi 3% tõusnud. Hind on tõusnud, kuna pakkumiste maht on viimastel aastatel tugevalt vähenenud ning turul ei ole piisavalt klientide nõudmistele vastavaid kortereid. Samuti on üldisest hinnatõusust tingituna tõusnud ka müüjate hinnaootused, mis hetke turuolukorda arvestades on liiga kõrged. Viljandis puudub ka märkimisväärne arendustegevus, mis leevendaks müügipakkumiste vähesust. Kui 2018. aastal müüdi 9 uut korterit keskmise hinnaga 1361 €/m<sup>2</sup> (enamuse tehinguid toimus I poolaastal), siis 2019. aastal ei ole ühtegi uue korteri tehingut sooritatud, kuna Viljandi linnas ei ole hetkel selliseid kortereid pakkumises. 2017. aastal müüdi Viljandi linnas 6 uut korterit keskmise hinnaga 1312 €/m<sup>2</sup>. Enamuse müüdnud uutest korteritest olid A. Maramaa pst 14a uusarendusest. Statistikaameti andmetel väljastati 2019. aastal uute korterelamute ehitamiseks 4 ehitusluba (2018. a. 0 ehitusluba) ja 2 kasutusluba (2018. a. 2 kasutusluba). Seega on lootust, et lähiajal tuleb pakkumisse uusi kortereid. Kui kõik väljastatud ehitusload töösse lähevad, lisanduks Viljandisse 51 uut korterit.

**Viljandi korterite**  
**KESKMINE HIND 727 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga -2%  
**TEHINGUTE ARV 242 tk**  
 Muutus aastaga +9%



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Viljandi linna korteriturg on püsinud viimased kaks aastat suhteliselt stabiilne. Võrreldes 2018. aastaga müüdi 2019. aastal Viljandi linnas 20 korterit rohkem, kokku 242 korterit keskmise hinnaga 727 €/m<sup>2</sup>. Keskmise hind on aastaga 2% langenud. Kui keskmise hinna arvutamisel välja jätta uute korterite tehingud (mis toimusid ainult 2018. aastal), on keskmine hind siiski ligi 3% tõusnud. Hind on tõusnud, kuna pakkumiste maht on viimastel aastatel tugevalt vähenenud ning turul ei ole piisavalt klientide nõudmistele vastavaid kortereid. Samuti on üldisest hinnatõusust tingituna tõusnud ka müüjate hinnaootused, mis hetke turuolukorda arvestades on liiga kõrged. Viljandis puudub ka märkimisväärne arendustegevus, mis leevendaks müügipakkumiste vähesust. Kui 2018. aastal müüdi 9 uut korterit keskmise hinnaga 1361 €/m<sup>2</sup> (enamuse tehinguid toimus I poolaastal), siis 2019. aastal ei ole ühtegi uue korteri tehingut sooritatud, kuna Viljandi linnas ei ole hetkel selliseid kortereid pakkumises. 2017. aastal müüdi Viljandi linnas 6 uut korterit keskmise hinnaga 1312 €/m<sup>2</sup>. Enamuse müüdnud uutest korteritest olid A. Maramaa pst 14a uusarendusest. Statistikaameti andmetel väljastati 2019. aastal uute korterelamute ehitamiseks 4 ehitusluba (2018. a. 0 ehitusluba) ja 2 kasutusluba (2018. a. 2 kasutusluba). Seega on lootust, et lähiajal tuleb pakkumisse uusi kortereid. Kui kõik väljastatud ehitusload töösse lähevad, lisanduks Viljandisse 51 uut korterit.

Väljastatud ehituslubade arv annab aimu, et lähiajal on Viljandisse taas kerkimas uusi korterelamuid. 2019. aasta lõpus sai kasutusloa Oru tn 21a korterelamu, kus on veel pakkumises kaks korterit, mis on Viljandi linna kõige kallimad: neljatoaline hinnaga 388 000 € ja kolmetoaline hinnaga 377 000 €. 2020. aasta suve lõpuks peaks valmima Leola 26a elamu, kus on kokku 3-korterit (pakkumishinnad 1464-1659 €/m<sup>2</sup>), mis müüakse kaasomandina. Veel on alustatud Hariduse tn 12 endise administratiivhoone ümberehitamisega korterelamuks, kuhu projekti kohaselt peaks tulema 26 korterit ja Posti 36 korterelamu ehitust, kuhu tuleb esialgsel andmetel 16 korterit keskmise hinnaga 1600 €/m<sup>2</sup>. Samuti on käesoleval aastal plaanis alustada Pikk tn 20 ja 20a, Lossi tn 25 korterelamute ja Riia mnt 99 korterelamu-ärihoone ehitusega.

**Tabel 1.** Korteriomandite (eluruumide) tehingud Viljandi linnas ajavahemikul 01.01.2019 kuni 31.12.2019

Pindala (m <sup>2</sup> )	Arv	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m <sup>2</sup> )			
		Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
10-29,99	44	700	30 000	32	1 146	611	638
30-40,99	52	6 000	47 500	181	1 242	767	726
41-54,99	56	5 000	83 580	116	1 639	783	757
55-69,99	45	9 500	92 000	148	1 449	854	788
70-249,99	45	13 000	117 000	160	1 277	681	715
<b>KOKKU</b>	<b>242</b>	<b>700</b>	<b>117 000</b>	<b>32</b>	<b>1 639</b>	<b>754</b>	<b>727</b>

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Pakkumiste vähesuse ja suure nõudluse tõttu on heas ja väga heas seisukorras korterite hinnad tõusnud. Paljudel ostjatel ei ole vahendeid, oskusi ega aega korteri siseviimistlust uuendada ning seetõttu taotletakse pangast laenu

pigem kallimale, aga kohe sissekolimiseks valmis korterile. Samuti soosib heas seisukorras korterite ostmist pankade poliitika, sest rahuldavas seisukorras korterite puhul nõutakse laenu taotlemisel ka renoveerimise kalkulatsiooni ning pannakse kohustuseks korteri renoveerimine heasse seisukorda. Linnaosade lõikes on suurima tehingute arvuga jätkuvalt Männimäe ja Paalalinn, kuna sealsetes piirkondades on korterite maht kõige suurem. Teistes linnaosades asuvad peamiselt eramud (Uueveski, Peetrimõisa, Kivistiku) või on tehingute aktiivsus madalam (Kantreküla).

Viljandis on mitmeid arenevaid ja laienevaid ettevõtteid (Cleveron, Aken ja Uks, Bed Factory Sweden) ja seetõttu on viimastel aastatel tulnud Viljandisse rohkem mujalt Eestist noori inimesi tööle, kes soetavad siia oma kodu. Tihti ületab nende maksevõime kohaliku ostjaskonna oma ning nad on nõus maksma küsitud hinda, mis kohaliku elaniku jaoks võib üle jõu käia. Valdavalt on ostjateks siiski kohalikud elanikud, kelle rahaliselt võimalused on muutunud ja kes soovivad elukohta muuta. Ostjaskonna hulka on rohkem lisandunud tudengeid, sest üürihinnad on oluliselt kõrgemad kui laenumakse, ja üksikud noored inimesed, kes soovivad iseseisvust. Ka vanemad inimesed, kes on müünud maja kuskil maakohas maha ja soovivad kolida linna lastele või ka poodidele, arstiabile lähemale. Endiselt tegutsevalt Viljandi turul väikeinvestorid, kes ostavad odavaid renoveerimist vajavaid kortereid üüritulu saamise eesmärgil. Enne üürile andmist korterid renoveeritakse. Samuti müüvad väikeinvestorid korterid renoveeritult ja kõrgema hinnaga edasi.

#### Korterituru trendid:

- Eelistatakse korrallikes korterelamutes 2- ja 3- toalisi renoveeritud kortereid;
- Pakkumise vähesuse tõttu on tõusnud heas ja väga heas seisukorras korterite hinnad;
- Nõudlus uute korterite järele on suur, kuid pakkumine olematu.

Viljandi linnas on viimasel aastal korterelamuid palju rekonstrueeritud, mistõttu on ostjad muutunud teadlikumaks ka remondifondi suuruse osas. Kui remondifondi suurus on üle 1 €/m<sup>2</sup>, siis on suuremaid kortereid keerukam müüa.

#### Nõudlus

Viljandi linnas on nõudlus rekonstrueeritud korterelamus asuvatele heas ja väga heas seisukorras 2-3-toalistele korteritele. Eelistatakse eraldi tubadega keskmisel või madalamal korrusel asuvaid rõduga kortereid. Enim soovitakse 2-toalisi kortereid, mille hind jääb alla 45 000 €. Väga heas seisukorras ja madalamal korrusel asuvate korterite hinnataseme piiriks on tavaliselt 45 000-50 000 €. Hinnad on toodud tüüpikorterite eelistuse osas. 2016. aastast on olnud märgata ka 4-toaliste korterite nõudluse kasvu, mille põhjuseks asjaolu, et nende müügihinnad on 3-toaliste korteritega sarnased ning eramute hinnad Viljandi linnas on ostjate jaoks kõrged ja sobivaid pakkumisi samuti vähe.

Oluline on ka elamu korrasolek, madalad kommunaalmaksud ja tugev korteriühistu. Kõiki neid asjaolusid uuritakse enne ostu põhjalikult. Soovitakse korras sanitaarruumide ja köögiga korterit, tubades sein- ja 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 või elektriradiaator. Oluline on sellisel juhul elamu seisukord ja tegusa korteriühistu olemasolu. Lisaväärtust loob oma privaatsem aianurk või elamu kõrval olev garaaž.

Jätkuvalt on Viljandi linna korterite vastu huvi investoritel, kes otsivad kesklinna piirkonnas väga kehvast seisukorras kortereid. Selliste korterite omanikud on teadlikumaks muutunud ja turuhinnast madalamalt korterit üldjuhul ei müüda. Pakkumised selliste korterite osas praktiliselt puuduvad.

#### Pakkumine

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetele tuginedes on Viljandi linnas korterite pakkumiste arv püsinud 2017. aasta IV kvartalist alates vahemikus 108-146 korterit. Kuigi tehingute hinnad on kasvanud ja müügiks on parim aeg, ei ole siiski pakkumiste maht hakanud kasvama. Pakkumiste keskmine hind liikus tõusujoones 2018. aasta I kvartalini, mil ulatus 920 €/m<sup>2</sup>, peale seda on hind taas stabiliseerunud, olles 2019. aasta IV kvartalis 914 €/m<sup>2</sup>. Viljandi linnas pakkumises olevate korterite keskmine hind on ligi 200 eurot kõrgem keskmisest müügihinnast.

Viljandi linnas õigesti hinnastatud korteri tavapärane müügiperiood on ca 3 kuud. Remontivajavate korterite müügiperiood on läinud varasemast pikemaks. Põhjuseks võib tuua laenutingimuste karmistumise, ostjate maksevõime tõusu (eelistatakse renoveeritud kortereid) ja remontivajavate korterite müüjate liiga kõrged hinnaootused.

### Maakonna korterid

Kuna valik Viljandi linna korteriturul on kokku kuivanud, on

hakatud rohkem vaatama kortereid Viljandi lähi valdadesse, kus hinnad on ostjatele taskukohasemad. Kuigi ka suuremate asulate korterite hinnad on juba tõusnud. Viljandi maakonnas kokku müüdi 2019. aastal kokku 503 korterit, mis on 20 tehingut rohkem kui 2018. aastal. Maakonnas (v.a Viljandi linn) jäi tehingute arv 2018. aastaga samaks – 261 müügitehingut. Maakonna keskmine hind tõusis 6%, olles 451 €/m<sup>2</sup>.

Valdades on tehingute arv suhteliselt võrdne, kuid Viljandi linna ümbritsevas Viljandi vallas on korterite hinnad teistest valdadest kõrgemad. 2019. aastal müüdi Viljandi vallas 99 korterit keskmise hinnaga 270 €/m<sup>2</sup>, Põhja-Sakala vallas 84 korterit keskmise hinnaga 173 €/m<sup>2</sup> ja Mulgi vallas 78 korterit 127 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2018. aastaga on keskmine hind kõigis kolmes vallas tõusnud.

Paari aasta taguse ajaga võrreldes on Viljandimaa korteriturg muutunud aktiivsemaks ja pakkumiste hinnad on tõusnud. Eelkõige on tõusnud paremas seisukorras korterite hinnad. Kuna pakkumiste hulk on vähenenud, loodavad ka remonti vajavate korterite omanikud varasemast kõrgemat hinda saada. Heas seisukorras korterite hinnad on tõusnud ka maakonna väiksemates linnades ja alevikes (Karksi-Nuias, Suure-Jaanis, Mustlas, Abja-Paluoja ja Võhmas).

Maakonnas on kõige aktiivsem piirkond Viljandi linna lähedased külad ja alevikud. Viljandi linnast kaugemal paiknevate asulate korteriturg on madala aktiivsusega. Viimastel aastatel on ka sealsetes piirkondades hakatud rohkem eelistama keskküttega kortereid. Ahiküttega korterite puhul eelistatakse alternatiivse küttelehendusega kortereid, näiteks kortereid millel on lisaks õhksoojuspump. Maakonna korterite valikul pööratakse tähelepanu infrastruktuuri olemasolule (kool, lasteaed, kauplused, bussiliiklus) ja kommunaalkulude suurusele. Müüdavad korterid on enamasti rahuldavas seisukorras ja vajavad san.remonti.

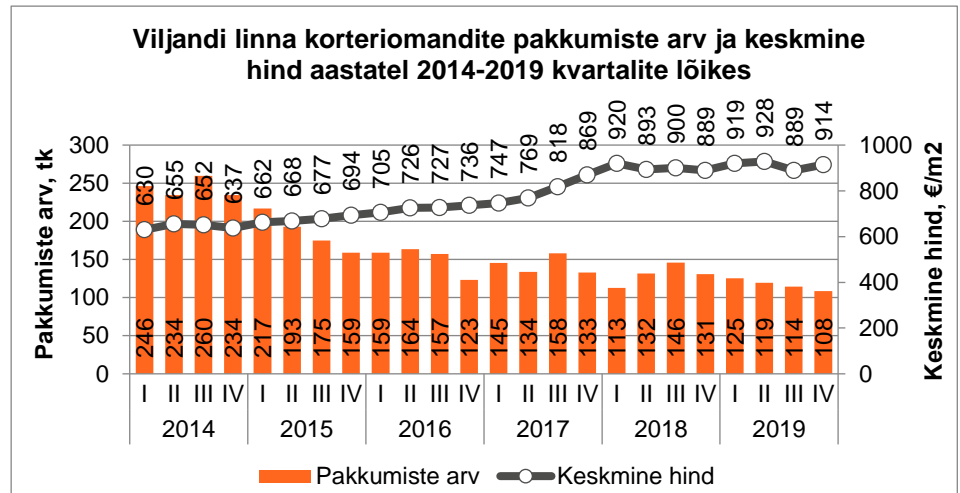
### Üüriturg

Viljandi linna üüriturg on aktiivne aastaajast sõltumata. Suvel enne sügisest kooliperioodi on turg eriti aktiivne, kuid paljud õpilased leiavad koha ka kooli poolt pakutavates nn ühiselamutes. Üürivate segment on lai – üürivad nii õpilased, üksikud inimesed, väiksemad perekonnad kui ka vanemad inimesed.

Üürile andmiseks on parim 2-toaline eraldi tubadega korter kesklinnas või selle läheduses (Männimäe ja Paalalinna algused), küttesüsteemi osas eelistusi ei ole. Keskküttega 2-toalise korteri üür on 230-350 €/kuus, ahiküttega korteril 180-250 €/kuus. Pesuruumideta või teiste korteritega ühise pesuruumiga korterite üürihinnad jäävad vahemikku 100-180 €/kuus. Üürisummale lisanduvad alati kommunaalkulud.

Üürikorterite nõudlus on väga suur. Mõistliku suuruse ja üüriga korter läheb ära umbes paari päeva või nädalaga. Seda tingib ka see, et pankade kodulaenu tingimused on karmistunud. Viimasel ajal soovivad mitmed ettevõtted üürida kortereid oma välistööjõule.

Maakonnas asuvate korterite üürihinnad jäävad pigem 60-100 € lähedusse. Maakonnas väga palju kortereid saadaval ei ole, üüratakse valdavalt Viiratsi ja Ramsi alevikus, Päre külas ja maakonnasisestes linnades.



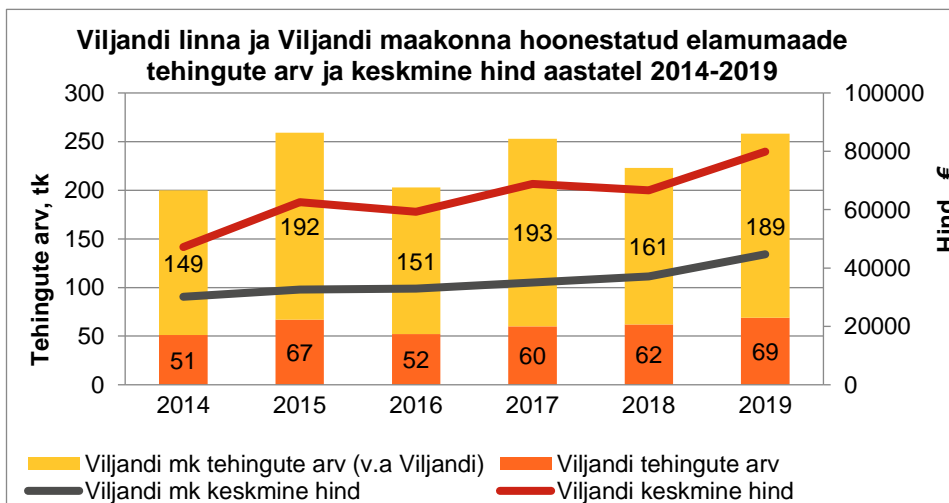
Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

**Prognoos:** Kuna Viljandi korteriturg on aktiivne ja uusi kortereid turule lisandub vähe, siis sellest tulenevalt prognoosib Domus Kinnisvara 2020. aasta I poolel pakkumiste arvu püsivust samal tasemel. Jätkuva palga tõusu toel tõusevad korterite hinnad nii Viljandi linnas kui ka Viljandi lähiümbruse asulates. Hinnatõus saab olema väga minimaalne. Nõudlus korterite järele püsib kõrge. Tehingute arvus muutusi ei prognoosi.

## Elamuturg

Inimesed tunnevad ennast praeguses majandussituatsioonis küllaltki kindlalt. Sellest tulenevalt on Viljandis märgata trendi, et müüakse oma 3-4-toalised korterid maha ja otsitakse linna või linna lähedale eramuid (max 10 km linnas eemal). Kõige rohkem tehakse elamu tehinguid Viljandi linnas ja Viljandi vallas. 2019. aastal teostati hoonestatud elamumaadega Viljandi maakonnas kokku 258 ostu-müügitehingut keskmise hinnaga 45 000 €, sh müüdi Viljandi linnas 69, Viljandi vallas 96, Põhja-Sakala vallas 50 ja Mulgi vallas 43 elamut. Aasta varasemaga võrreldes tõusis tehingute arv Viljandi linnas 7 tehingu võrra, mujal maakonnas 28 tehingu võrra. Kõige rohkem tõusis tehingute arv Põhja-Sakala vallas (+19 tk).

Kuna elamute pakkumisi on tunduvalt vähemaks jäänud, siis paljud renoveeritud või uuemate majade omanikud katsetavad oma vara müüki turuhinnast tunduvalt kõrgema hinnaga. Aastaid on Viljandi linnas maksimaalne elamu tehinguhind olnud ligikaudu 130 000-160 000 € ja praegu üritavad omanikud seda saavutada. Samas enamik tehinguid tehakse siiski alla 120 000 €. Maakonnas on kõrgema tehinguhinnaga uuselamupiirkondades (Viiratsi, Sinihalliku, Vardi) asuvad suuremad uuselamud ja talud, mille koosseisu kuulub suurem põllumassiiv või metsamaa. Uute majade hinnad on Viljandi linna lähedal asuvates asulates jäänud valdavalt vahemikku 110 000-160 000 €.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

aastal meie konsultandi poolt müüdud 10. aastat vana elamu, mis asus Viljandi linna piirist 1 km kaugusel oleval suurel kinnistul ( üle 5 000 m<sup>2</sup>). Müüdav maja oli väga heas seisukorras. Huvilisi oli algselt 2 erinevat pere. Peale müügi vormistamist andis märku ka kolmas huviline, kes avaldas soovi elamu osta ilma vaatamata, kuid jäi hiljaks. See oli Viljandi viimase aja kalleim maja tehing summas 215 000 €. Sarnane tehing toimus veel aasta lõpus, kus linna piirist 1-2 km eemal müüdi väga heas seisukorras elamu 200 000 €-ga.

Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 35 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu (eelkõige maakonnas). Väga keeruline on ostjat leida keskustest kaugemal asuvatele elamutele, mille hinnatase on üle 65 000 €.

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 või vanemad inimesed, kellel lapsed juba nõ pesast välja lennanud, vahetavad olemasoleva elamu väiksema vastu.

**Viljandi elamute**  
**KESKMINE HIND 80 000 €**  
 Muutus aastaga +20%  
**TEHINGUTE ARV 69 tk**  
 Muutus aastaga + 11%

Meie Viljandi konsultandid on oma tegemistes märganud, et valiku vähesuse tõttu ollakse heas seisukorras elamute eest nõus maksma harjumuspärasest kõrgemat hinda. Heaks näiteks on 2019.

### Elamuturu trendid:

- Eelistatakse uuemaid ja renoveeritud elamuid, millel on ökonoomne küttelahendus;
- Klientide soovidele vastavaid elamuid on pakkumises väga vähe;
- Heale elamule leiab ostja väga kiiresti.



## Nõudlus

Põhiliseks valikukriteeriumiks on elamu seisukord – majja peab olema võimalik kohe sisse kolida. Ostjad eelistavad uuemaid või rekonstrueeritud elamuid, millel on läbimõeldud ruumiplaanering ning madalad ülalpidamiskulud. Eelistatakse väiksemaid 100-150 m<sup>2</sup> suuruseid elamuid. Oluline on ka küttelahendus – nõutumad on maakütte, õhk-vesi soojuspumba või mõne sarnase mugava lahendusega elamud. Nende eest ollakse nõus maksma ka keskmisest kõrgemat hinda. Näiteks, kui on valida 120 000 € ja 130 000 € maksva elamu vahel ning kallimal elamul on maaküte, siis enamasti eelistatakse viimast varianti. Kui elamu asub Viljandi mõistes heas piirkonnas, siis lähevad kaubaks ka remonti vajavad elamud.

Lastega peredele on oluline infrastruktuuri olemasolu – laps peab saama jala kooli ja koju. Otsitakse ka ühekorruselisi elamuid Viljandi linna või linna lähedale, kuid selliseid varasid on Viljandi linnas pakkumises vähe, pigem linna lähedal uuselamupiirkondades. Viljandimaa eelistatav 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, Sinihalliku, Peetrimõisa, Vardi jne).

Maamajade puhul annavad tugevate konstruktsioonidega kõrvalhooned olulise lisaväärtuse. Samuti on maakonnas asuvate elamute puhul oluline infrastruktuuri olemasolu, nende kaugus või bussühendus. Vanemaid maakodusid ostetakse endale suvekodudeks.

## Pakkumine

Müügis olevate elamute maht on nelja aasta tagusest ajast oluliselt väiksemaks jäänud.

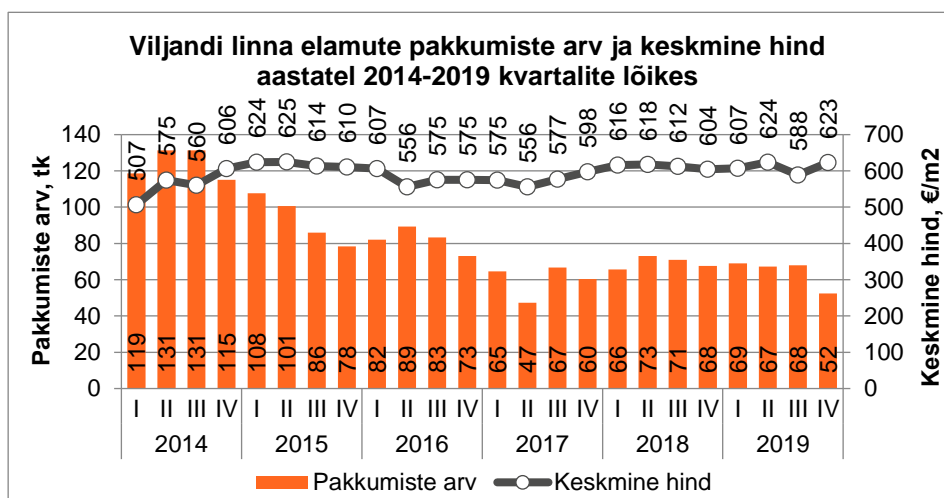
Portaali kv.ee statistika andmetel oli Viljandi linnas 2019. aastal keskmiselt pakkumises 64 elamut kuus. Turul on pakkumises valdavalt remonti vajavas või rahuldavas seisukorras 1970-90 aastate elamud, mille eest soovitakse 50 000-110 000 €. Heas seisukorras elamute pakkumisi lisandub turule väga vähe ning nende hinnad on tõusnud. Pakkumises olevad hinnad on enamasti 5-20% kõrgemad kui tegelikud ostu-müügihinnad.

Viljandis on märgata trendi, et müüakse oma 3-4-toalised korterid maha ja otsitakse linna või linna lähedale eramuid. Samas elamute müügiperiood on pikenenud, kuna pakkumiste arv on vähenemise trendis, ostuhuvilised käivad elamuid vaatamas aga ei leia sageli sobivat ning laenupoliitika on karmistunud rahuldavas seisukorras ja renoveerimist vajavate elamute puhul. Maapiirkonnas müüdavate elamute puhul on hea, kui sealse elamu saab müüdnud aastaga, kuna need on sageli kehvast või keskmises seisukorras ning pank sinna laenu ei taha anda. Kui hind on alla turuhinna, siis on võimalik leida ostja ka 2-3 kuuga. Viljandi linnas ja selle lähedal on elamute järele suur nõudlus, millest tulenevalt on õigesti hinnastatud elamute müügiperiood keskmiselt 3-5 kuud.

**Prognoos:** Kuna korterite hinnad on tõusnud, siis osa ostjaskonnast kaalub pigem maja ostu, mille tulemusel on nõudlus elamute järele tõusnud. Domus Kinnisvara prognoosib, et 2020. aastal püsib nõudlus elamute järgi stabiilne. Pakkumiste arvu suurt muutust me ei prognoosi. Vanemat tüüpi ja remonti vajavate elamute hinnad püsivad stabiilsena, uuemate elamute hinnad võivad mõnevõrra tõusta.

## Krundid

Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati Viljandi maakonnas 2019. aastal 53 hoonestamata elamumaa müügitehingut. Võrreldes 2018. aastaga müüdi 11 krunti vähem. Elamukruntide hinnad on püsivad varasemaga samal tasemel, olles 5,9 €/m<sup>2</sup>. Kõige rohkem on müüdnud elamumaa krunte Viljandi vallas – 26 hoonestamata elamumaad keskmise hinnaga 3,2 €/m<sup>2</sup>.



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Viljandi linnas teostati 2019. aastal 9 hoonestamata elamumaa tehingut keskmise hinnaga 19,7 €/m<sup>2</sup>, mis on aastatagusest 1 tehing rohkem. Viljandi linnas müüdud kommunikatsioonidega elamumaa kruntide hinnad jäävad vahemikku 22 000 – 33 000 €, Viljandi vallas 15 000 – 25 000 €. Maakonnas ilma kommunikatsioonideta kruntide hinnad jäävad alla 14 000 €. Kuna elamute pakkumisi on vähe ja pakkumises on peamiselt vanemad elamud, soovitakse pigem ise sobiv elamu ehitada. Samuti on aktiivsemaks muutunud elamute arendus. Suurarendusi ei rajata, kuid üksikutele saadaolevatele kruntidele ehitavad väikearendajad üksikelamuid, mis üsna kiirelt uue omaniku leiavad.

### Nõudlus

Elamumaa valikul on väga olulised tegurid asukoht infrastruktuuriga või looduskaunis piirkonnas, hea ligipääsetavus, detailplaneeringu ja tehnovõrkude olemasolu, krundi suurus. Krundi ostu puhul on määravamaks elektriliitumise olemasolu ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemi liitumispunktide asukohad. Tulenevalt ostjate valikukriteeriumitest asuvad nõutumad elamukrundid suuremates linnades või nende läheduses, eelistatakse kõrghaljastusega piirkondi.

Pakkumiste vähesuse tõttu on Viljandi linnas eelistatud enamasti kõik linnaosad, Kantreküla ja raudtee tööstushoonete läheduses asuvad krundid on siiski vähem nõutumad. Kruntide osas on määravaks tervikhind, mis on linnalähedastes piirkondades jäänud vahemikku 5 000-25 000 €, sõltuvalt erinevatest teguritest. 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>.

### Pakkumine

2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli Viljandi linnas pakkumises 8 elamukrunti, mille hinnad olid vahemikus 17 160 – 55 000 €. Neist 4 kinnistu puhul on tegemist Viljandi linna poolt enampakkumisel müüdava hoonestusõigusega Järveotsa elamurajoonis. Sealse elamurajooni arendamise ettevalmistustega alustati 2018. aastal, kuhu esimeses etapis on planeeritud 50 ühepereelamu krunti. Hoonestusõiguse alusel püstitavate ühepereelamute ehituslubade saamise hilisem tähtaeg on 3 aastat ja ehitiste püstitamise hilisem tähtaeg 5 aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast. Seega on lähiajal oodata väljastatud ehituslubade arvu kasvu ning aktiivset ehitustegevust.

Keskmine müügiperiood on hoonestamata elamumaadel paari aasta tagusest perioodist lühenenud, jäädes vahemikku 6-9 kuud. Üksikelamute ehitamiseks väljastati 2019. aastal 27 ehitusluba (2018. a. 31 ehitusluba) ja 34 kasutusluba (2018. a. 27 kasutusluba).

## Ärikinnisvara

Majanduskeskkonna järkjärgulisest paranemisest on viimasel aastatel muutnud ärikinnisvara turu aktiivsemaks. 2019. aastal teostati Viljandi maakonnas hoonestatud ärimaaga 13 müügitehingut ja hoonestatud tootmismaaga 30 müügitehingut. Hoonestatud tootmismaa keskmine hind oli maakonnas kokku 50 136 € ja hoonestatud ärimaal 154 546 €. Võrreldes 2018. aasta näitajatega on hoonestatud tootmismaa tehingute arv langenud 10 tehingu võrra ja ärimaa tehingute arv 9 tehingu võrra. Ärikinnisvara turg on aktiivsemaks muutunud eelkõige nõudluse osas. Müügiperiood on vähenenud ja nõudlust on varadele, mis paiknevad Viljandi linnas ja selle vahetus läheduses hinnatasemega on kuni 150 000 €. Viljandi maakonnas on nõudlus hajaasustuspiirkondade, külade ja väiksemate asulate äri- ja tootmismaa vastu väheaktiivne. Müüakse valdavalt vanemaid tootmishooneid ja töökodasid. Ostjateks on valdavalt kohalikud ettevõtted ja varem pikaajaliselt sama vara üürinud ettevõtted. Rahuldavas seisukorras endiste lautade ja töökodade hinnatase jääb enamasti vahemikku 10 000-30 000 €.

Hinnastatistika maakonnas ja linnas ei ole usaldusväärne, kuna tehinguid on vähe teostatud ja nende hulgas on ka nn mitteturutehingud (tehingud seotud osapoolte vahel, sugulaste vahelised tehingud jms). Hoonestatud ärimaadel ja tootmismaadel hinnavahe puudub, erinevus sõltub eelkõige kinnistu asukohast ja hoonete suurusest ning sihtotstarbest. Täpsema hinnainfo saab kutseliselt hindajalt.

Nõudlus on kasvanud ka hoonestamata tootmismaa osas, kuna ettevõtjad vajavad tootmise laiendamiseks maad. Kuid sobivaid kinnistuid on pakkumises siiski vähe. 2019. aastal müüdi Viljandi maakonnas 7 hoonestamata tootmismaad ja 3 hoonestamata ärimaa kinnistu. Võrreldes 2018. aasta näitajatega on hoonestamata tootmismaa

tehingute arv langenud 11 tehingu võrra, kuid ärimaa tehingute arv tõusnud 2 tehingu võrra. Eelkõige on nõudlus tõusnud tehnovõrkudega varustatud tootmismaa järgi Viljandi linnas ja selle vahetusümbruses, suurtel kommunikatsioonideta maatükkidel on likviidsus tänases situatsioonis endiselt madal. Kõrgemad on hinnad linnadest ja suurematest asulatest kuni 10 km kaugusel asuvatel kinnistutel, milleni on hea juurdepääs või suuremate asulate juures, kus olemasolevad tootmisettevõtted soovivad laieneda. Hoonestamata tootmismaa kruntide hinnad on Viljandi linnas ja linna lähedal jäänud vahemikku 10 - 20 €/m<sup>2</sup>.

Ehitushinnad on tõusnud ning seetõttu ettevõtted eelistaksid osta valmis hoone aga Viljandis on tootmishoonete pakkumine väga väike. Viimastel aastatel on kujunenud trendiks ehitada ettevõttele sobiliku suuruse ja tehnovõrkudega hoone või laiendada olemasolevat. Näiteks suurematest ettevõtetest on oma tegevust laiendanud Toom Tekstiil AS, Viljandi Aken ja Uks AS. Viljandi äärelinnas laiendas 2018. aastal Cleveron AS oma arenduskeskust üle 7000 m<sup>2</sup>, mis tõstab nende tootmisvõimekust enam kui kolm korda. Ehitus koos uue osa sisseseadega läks maksma 4 miljonit eurot, mis leiti ettevõtte omavahenditest..

Kõrgema nõudlusega on tootmishooned, mis paiknevad hea nähtavuse ja juurdepääsuga kohtades ning on kõrgete lagedega. Madalama nõudlusega on halvas seisukorras ja kasutuseta hooned. Tootmishoonete hind sõltub hoone suurusest, seisukorras, tehnovõrkude olemasolust ja asukohast. Äärelinnas asuvad hooned on nõutumad 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 suurusest (suurimaks mõjuteguriks on elektrivõimsus).

Üürihinnad tootmis- ja laohoonetel on suurematel pindadel 1-3 €/m<sup>2</sup>, väiksematel 3-4 €/m<sup>2</sup>. 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 tootmispindade osakaal kogupinnast väiksem.

Kaubanduspindade turul on iseloomustavaks näitajaks turul laienevad arvestatavat turupositsiooni hoidvad kesklinna suuremad kaubanduskeskused. Rohkem on pööratud tähelepanu keskuse muutmisel ostu- ja vabaajaveetmise paigaks. Aktiivsem ja likviidsem piirkond on Viljandi kesklinn ning suuremates kaubanduskeskustes on vabade pindade osakaal väike ja püsiva nõudluse tõttu on järjekorrad. 2017. aastal valmis Centrumi laiendus, kuhu ehitati kino ja kohvik. 2018. aasta oktoobris avas kesklinnas asuv Uku Keskus juurde ehitatud kauplused. Keskuse suletud netopind laienes 3466,9 m<sup>2</sup> ja juurdeehituse tulemusena on 2800 m<sup>2</sup> renditava pinnaga uus hooneosa Uku tänava ääres. Keskus pakub nüüd kokku rentnikele kaubanduspinda 8110 m<sup>2</sup> ja 1081,4 m<sup>2</sup> büroopinda. Laiendus vähendab ka nõudlust kaubandus- ja teeninduspindadele. Lisaks varasemale valmis 2019. aastal Uku keskuse parklapoolisel küljel uus juurdeehitus suletud netopinnaga 120,8 m<sup>2</sup>. Veel avati 2018. aasta lõpus Viljandi kesklinnas kaubanduskeskuste piirkonnas endises tootmishoones aadressil Lossi tn 41a A1000 Market. 2019. aasta märtsis sai valmis Viljandi kesklinnas uus ja kaasaegne SEB Panga kontor (Tartu 7d). Ning veel avati 2019. aastal Jakobsoni ärikeskuses vahetus naabruses oleva Centrumi kaubamajas kodukaupu pakkuv tuntud ketipood JYSK. Samuti avati eelmisel aastal endise Viljandi maavalitsuse renoveeritud hoones esimene riigimaja, kuhu koondati mitmed maakonnas tegutsevad riigiasutused.

Lisaks kaubandushoonetele avati 2018. aastal pärast põhjalikku renoveerimist väärrika ajalooaga hoone hotellina – Park Hotell Viljandi, seda pea saja-aastase pausi järel. Park Hotell Viljandi asub vanalinna südames ning sealses hotellis on 37 numbrituba, restoran Ormisson ja kohvik ning seminariruum, mis mahutab kuni 30 inimest. Samuti vahetas 2018. aastal omanikku aastaid kesklinnas Tallinna tänava ääres avatud toimiv kohvik. 2019. aasta veebruaris avas küllastajatele ukсед Suure-Jaani Tervisekoja veekeskus, mis on esimesel aastal soojalt vastu võetud. 2019. aasta suvel teatas Aqva Hotel & Spa juht Roman Kusma, et neil on plaanis Roo 9 krundile ehitada Viljandisse kaua oodatud 150-toaline konverentsi- ja spaahotell, mis peaks ukсед avama hiljemalt 2022. aasta 1. septembril.

Keskustes asuvate kaubandus- ja teeninduspindade üür jääb valdavalt vahemikku 10-15 €/m<sup>2</sup>/kuus. Likviidsemad on väiksemad äripinnad, soovitakse üüripinda 50-70 m<sup>2</sup>, mille pakkumine kesklinna piirkonnas on väga väike. Nõudlus suuremate pindade järele on madalam. Kesklinna kaubandus- ja teeninduspindade vakants jääb 5-10%

juurde ja lepingute pikkus on tavaliselt 3-5 aastat. Vähem atraktiivses piirkonnas jäävad kaubandus- ja teeninduspindade üürihinnad vahemikku 4-8 €/m<sup>2</sup>/kuus, kesklinnas vanematel äripindadel 5-10 /m<sup>2</sup>/kuus.

Varade müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 300 – 600 €/m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta. Eraldi paiknevate kaubanduspindade müügiturg on siiski passiivne. Kehvema kontseptsiooniga ning äärelinna kaubandus- ja teeninduspindade jaoks on järgnevad aastad keerulised ja kujunemas kriitiliseks jätkusuutlikkuse seisukohalt.

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetal puudub huvi omada büroopinda ja pangad ei ole valmis finantseerima mõistlikel tingimustel büroopindade ostmist. Kesklinnas on nõudlus büroopindade üürimiseks, sest pakkumine on väga väike ja pakutavad pinnad on valdavalt vanemates hoonetes või paiknevad äärelinnas. Kaasaegsed büroopinnad kesklinnas üüriturul praktiliselt puuduvad, mistõttu vakant on vähenenud kõikides büroopindade kvaliteediklassides. Büroohoonete üürihindade osas muutusi toimunud ei ole, üürihinnad on püsinud vahemikus 2-12 €/m<sup>2</sup>. 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> suurused büroopinnad, mille üürihind on vahemikus 2-4 €/m<sup>2</sup>/kuus.

2020. aastal alustatakse Riia mnt 99 krundile ärihoone-korterelamu püstitamist.

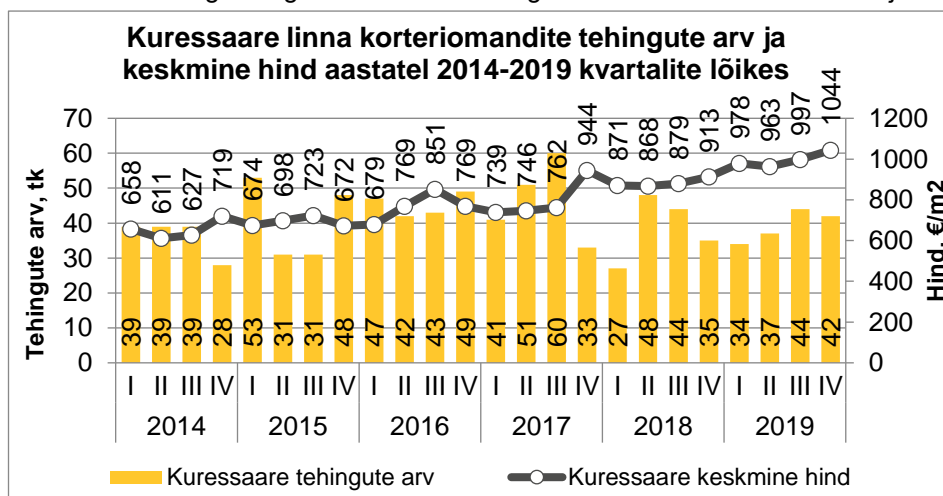
Kuna väikelinnades on äripindade tasuvusaeg väiksem, siis on Viljandis hinnad tõusnud ning soovitakse omandada rahavooga objekte. Nõudlus on heas asukohas paiknevate üürilepingutega varadele, mille vakantsus on madal. Selliseid varasid on Viljandis vähe ja pakkumishinnad siiski üsna kõrged. Viljandi linnas on ostetud mitmeid korterelamuid rahavoo teenimise eesmärgil. Kuid valdavalt on müügitehinguid teostatud varadega, mis vajavad remonti. Näiteks 2018. aastal osteti Tehnika tänaval üürilepingutega kaetud heas seisukorras ärihoone, mille suletud netopind oli 889,1 m<sup>2</sup>. Samuti tehti ärihoonega tehing Leola tänaval, mille suletud netopind oli 310,9 m<sup>2</sup>, hoones olid toitlustus- ja pagaritöökoja ruumid. Renditulu teenimise eesmärgil omandati ka kaks kinnistut Viljandis Pärnu maanteel, kinnistu 3786 m<sup>2</sup>, osaliselt renoveeritud viihalli suletud netopind 720 m<sup>2</sup>. Kinnistud asuvad raudtee ääres jaamahoone lähedal. Tegemist oli 50 % ärimaa ja 50% tootmismaa. Kommunikatsioonidega liitumised puudusid v.a. elekter, kuid tänaval olid liitumise võimalused olemas.

## KURESSAARE JA SAAREMAA

### Korteriturg

Madala tehingute arvuga Kuressaare korteriturgu iseloomustab hüplikus – tehingute arv ja keskmine hind kõigub kuude lõikes väga palju. Tehingute keskmine hind oli 2019. aastal madalaim veebruaris (799 €/m<sup>2</sup>) ja kõrgeim septembris (1217 €/m<sup>2</sup>), mil müüdi ainult üksteist korterit ning neist neli korterit olid uued keskmise hinnaga 1300 €/m<sup>2</sup>. Väheste tehingute juures mõjutavad uute korterite tehingud tugevalt keskmist hinda.

2019. aastal müüdi Kuressaares kokku 157 korterit hinnavahemikus 4500-164 500 €. Uute korterite müügitehingutest tulenevalt on tõusnud 2019. aastal keskmine hind 13%, olles 998 €/m<sup>2</sup>. Käesoleva aastal teostati keskmiselt 19% korteri ostu-müügitehingutest uute korteritega. Samuti on hinnatõusu mõjutanud müügis olevate korterite kesine



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

**Kuressaare korterite**  
**KESKMINE HIND 998 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga +13%  
**TEHINGUTE ARV 157 tk**  
 Muutus aastaga +2%

valik, mis võimaldab müüjail aina kõrgemat hinda küsida. Kui varasemalt võis täheldada hinna erinevusi Kuressaares elamurajoonide vahel, siis nüüd määrab hinna mitte enam kortermaja asukoht, vaid eelkõige korteri seisukord. See tähendab, et ka varem vähemhinnatud piirkondades asuvad korterid on samas hinnaklassis enamhinnatud piirkondades asuvate korteritega, erandiks on jätkuvalt kesklinna ja lossipargi ümbruse piirkonnad.

**Tabel 1.** Korteriomandite (eluruumide) tehingud Kuressaare linnas ajavahemikul 01.01.2019 kuni 31.12.2019

Pindala (m <sup>2</sup> )	Arv	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind (eur /m <sup>2</sup> )			
		Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
10-29,99	9	18 000	39 000	818	1 478	1 041	1 090
30-40,99	28	4 500	68 000	127	1 717	988	940
41-54,99	36	25 000	110 000	549	2 174	965	1 038
55-69,99	49	21 200	128 000	360	2 006	977	1 019
70-249,99	35	39 000	164 500	371	1 495	873	947
<b>KOKKU</b>	<b>157</b>	<b>4 500</b>	<b>164 500</b>	<b>127</b>	<b>2 174</b>	<b>955</b>	<b>998</b>

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Müüjad tajuvad selgelt suurt nõudlust ja on asunud pakkumishindu tõstma, ostjad siiski nii kergesti sellise hinnatõusuga kaasa ei ole läinud. Kuid väga hea korteri eest, mida ostja on kaua oodanud, ollakse kohati valmis maksma turuhinnast kõrgemat hinda. Meie konsultandid on märganud ka seda, et varasemast rohkem ostetakse keskmise hinnaklassi kortereid panga abita (omavahenditest) või suurema oma osaluse protsendiga. Kuid selliste tehingute osakaal on siiski tagasihoidlik.

### Nõudlus

Kõige suurem on nõudlus esimese ja teise korruse 2- või 3- toaliste heas või väga heas seisukorras korterite järele, mille hind on kuni 1100 €/m<sup>2</sup> (lõpphind kuni 70 000 €). Kuna esimese ja teise korruse kortereid pole alati saada, on ka kolmanda korruse korterid sarnaselt eelistatud. Neljanda ja viienda korruse korterid on vähem eelistatud.



Eelistatakse rõdu või lodža olemasolu. Täiesti uute korterite eest ollakse valmis maksma kõrgemat hinda. Märgata on 4-toaliste korterite nõudluse tõusu, mida soovivad osta kohalikud noored lastega pered.

Jätakuvalt on ka nõudlus esimesel korrusel asuvate madalate küttekuludega mugavustega 1-toaliste korterite järele, neid ostavad üksi elavad pensionärid, kes kolivad sinna suuremast korterist, oma majast või maalt. Ahiküttega korterite turg on kokku kukkunud, nende nõudlus on väga madal. Juhul kui küsitakse vanemates puumajades kortereid, siis sellepärast et tavaliselt on seal ka väike aiamaa lapikene, et saaks näpud mulda pista.

Võib öelda, et keskmise hinnaklassi heas ja väga heas seisukorras paneelmaja tüüporter, mis on korteriturul kõige populaarsem, on muutunud defitsiidiks. Samuti on püsinud suur huvi uute korterite järele, mille tulemusel on viimasel paaril aastal uute ja renoveeritud korterelamute kortereid pakkumisse tulnud tavapärasest enam.

Meie konsultandid on märganud, et praegusel ajal, kus korterite pakkumiste maht on kokku kuivanud, läheb kõik müügiks. Kui aastaid tagasi olid elektriküttega korterite järele nõudlus madal, siis enam seda väita ei saa. Elektriküttl korterid on küll vähem hinnatud, kuid kuna pakkumisi on vähe, siis lähevad ka need korterid müügiks. Selliste korterite puhul vaadatakse, kas elektriküte on seadustatud, kas korterelamu on soojustatud ning kui suured on kõik kulud kokku. Kui on heas seisukorras, renoveeritud majas ja hea asukohaga korter, siis selle pärast, et see on elektriküttl korter, müügitehing sõlmimata ei jää. Pigem proovitakse hinnas alla kaubelda.

## Pakkumine

Mõistliku hinnaga pakkumisi on vähe ja nõukogudeaegsete korterite hinnad on kergitatud nii ülesse, et inimesed juba pigem ostavad uusi ja kallima ruutmeetrihinnaga kortereid. Kuna müüjate hinnaootused on tõusnud, siis on ka nende korterite müügiperioodid pikenenud. Aga õigesti hinnastatud korterid leiavad kiiresti ostja, nende müügiperiood on enamasti 2-4 kuud.

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel alates 2015. aasta III kvartalist müügipakkumiste arvu järjepidevalt kahanes. 2018. aastal III kvartalis oli pakkumiste arvus väike tõus, kuid peale seda on pakkumiste arv püsinud stabiilselt 73-76 korteri juures. Pakkumises olevate korterite keskmise hinna suur tõus 2017.

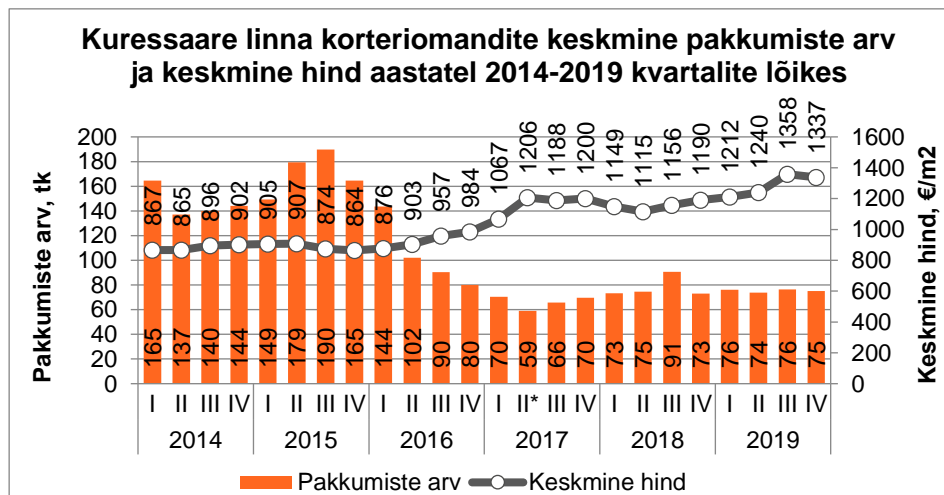
aasta I poolel oli paljuski tingitud uute korterite müüki tulemisest, mille m<sup>2</sup> hind on oluliselt kõrgem kui valdavalt pakkumises olevatel järelturu korteritel. Alates sellest ajast on Kuressaares ette võetud mitmeid uusarendusi. Samas hoiab pakkumiste keskmist hinda kõrgena ka asjaolu, et odavama hinnaga korterid ostetakse kiiresti ära ning pakkumisse on jäänud kõrge hinnaga korterid, mis on sealsetele ostjatele liiga kallid.

## Uued korterid

Kuressaares oli 2020. aasta alguse seisuga avalikus pakkumises ca 13 uut korterit seitsmes erinevas uusarenduses. Uued korterid on pakkumises järgmistes arendustes: Kotkapoja 4 (valmis 2018.a. detsembris), Kotkapoja 2 (valmis 2019.a. septembris), Pikk 9a ja 9b (valmis 2019.a.), Lasteaia 8 (valmis 2019.a. mais), Lasteaia 2 (valmis 2019.a. lõpus) ja Tolle 19 (valmib 2021 märts) Pakkumises olevate korterite hinnad jäävad vahemikku 1318 – 2952 €/m<sup>2</sup>. Mitmes ehitamisel olevas arenduses on juba nn paberil korter ostetud, mis näitab, et huvi uute korterite vastu on Kuressaares üllatavalt suur.

### Korterituru trendid:

- Eelistatakse madalate küttekuludega väga heas seisukorras rõduga kortereid;
- Pakkumismaht on väga väike, mis on viinud küsitava hinna ostjatele vastuvõtmatult kõrgeks;
- Uusi kortereid on tulnud rohkem pakkumisse ning sellest tulenevalt toimub varasemast rohkem uute korterite müügitehinguid.



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



2019. aastal on Kuressaares müüdud 30 uut korterit keskmise hinnaga 1356 €/m<sup>2</sup>. Uute korterite ruutmeetrihind ulatus 2006 €-ni. 2018. aastal müüdi kokku 22 uut korterit keskmise hinnaga 1341 €/m<sup>2</sup>. Statistikaameti andmetel väljastati 2019. aastal uute korterelamute ehitamiseks 5 ehitusluba (2018. a. 2 ehitusluba) ja 3 kasutusluba (2018. a. 1 kasutusluba), millega lubati kasutusse 34 uut korterit.

### Maakonna korterid

Saare maakonnas (v.a Kuressaare) müüdi 2019. aastal 80 korterit, mis on 12 tehingut rohkem kui 2018. aastal. Kui Kuressaare linnas asuvate korterite müüginumbreid on viimasel kahel aastal olnud stabiilsed, siis maakonnas paiknevate korterite müük on tõusnud 18%. Maakonnas müüdud korterite keskmine hind kasvas 22%, olles 2019. aastal 294 €/m<sup>2</sup>.

Väljaspool Kuressaaret tehakse enim tehinguid korteritega, mis jäävad alevikesse, kus on olemas kauplus ja olulisemad sotsiaal- ja teenindusasutused või mis asuvad Kuressaare vahetus läheduses (nt. Kudjape alevik). Samuti on neis säilinud hea bussühendus Kuressaarega, mis võimaldab igapäevaselt linnas tööl käia või on kohapeal pakkuda piisavalt vabu töökohti. 2019. aastal olid suurimate tehingute arvuga alevikud Valjala (10 tehingut 274 €/m<sup>2</sup>), Orissaare (9 tehingut 363 €/m<sup>2</sup>), Kihelkonna (8 tehingut 147 €/m<sup>2</sup>) ja Kudjape (7 tehingut 823 €/m<sup>2</sup>).

### Üüriturg

Kuressaare linna üüriturul on jätkuvalt nõudlus suurem kui pakkumine ning enamuse korteritest leiab üürniku väga lühikese ajaga. Seetõttu ei oma korteri seisukord väga suurt rolli - üüritakse seda, mis parasjagu turul saada on. Üldjuhul eeldatakse pesuruumide olemasolu. Üürikorterite hinnad on viimastel aastatel tõusnud. Keskküttega kivimajades asuvate väiksemate korterite üürihinnad on valdavalt vahemikus 200-350 €/kuus, suuremate korterite hinnad 300-400 €/kuus, olenevalt korteri seisukorrast, asukohast ja lisanduvate kommunaalmaksete suurusest.

**Prognoos:** Tehingute arv ja nõudlus jäävad 2019. aastaga samale tasemele, kuna elanike arv maakonnas ei kasva, et nõudlus tõuseks. Oodata on korterite keskmise hinna tõusu, seoses uute korterite tehingutega. Pakkumiste arv püsib stabiilne.

### Elamuturg

Hoonestatud elamumaade tehingute arv on Saare maakonnas viimased kolm aastat olnud väikses languses. 2019. aastal vähenes maakonnas müüdud hoonestatud elamumaade tehingute arv 9 tehingu võrra, kuid tõusis Kuressaare linnas ühe tehingu võrra. Saare maakonnas müüdi 2019. aastal kokku 112 hoonestatud elamumaad, sealhulgas 29 elamut Kuressaares. Saare maakonna hoonestatud elamumaade tehingutest ligi 26% moodustasid tehingud Kuressaare linna elamutega.

Hoonestatud elamumaade keskmine hind on Kuressaares tõusnud 9%, kuid maakonnas langenud. Kuna 2018. aastal teostati maakonnas üle miljoni euro maksva hoonestatud elamumaa tehing, mis tõstis keskmist hinda, siis realselt ei ole maakonna keskmine hind 2019. aastal langenud, pigem püsinud varasema aastaga samal tasemel või kuni 3% tõusnud. Jätkuv palkade tõus on võimaldanud kodusoetajatel varasemast kallima hinnaga elamuid osta, mis on ühtlasi andnud oma panuse maakonna elamute keskmise hinna tõusule. Lisaks on müüjate ootused hinnale tõusnud, kuna müügis olevate elamute valik on viimastel aastatel üle poole võrra vähenenud.

2019. aastal müüdi Saaremaa vallas (v.a Kuressaare) 76 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga ca 46 000 € ja Muhu vallas 7 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga ca 72 000 €.

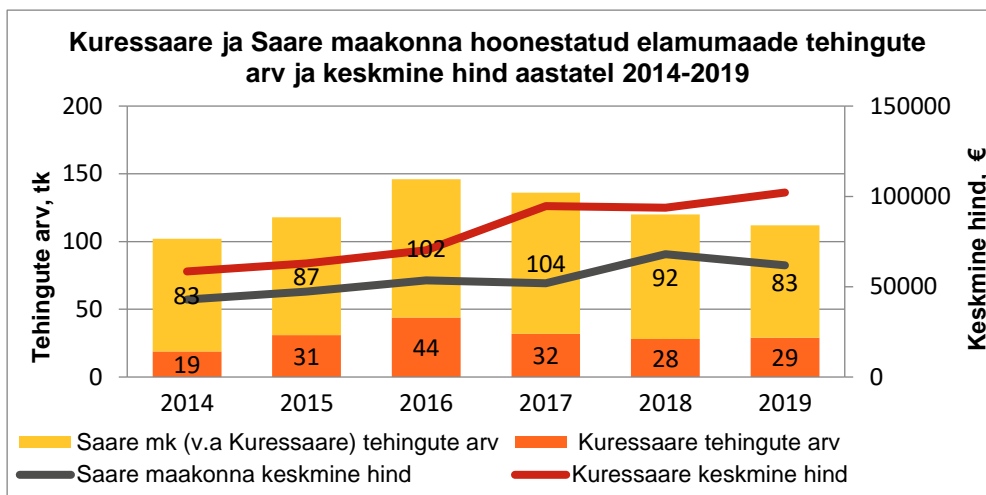
Uuemate elamute (vanus kuni 15 aastat) hinnad ulatuvad tulenevalt suuruselt, asukohast jm teguritest kuni 180 000 €. Üldjuhul ostetakse kallimaid elamuid Kuressaares pangalaenuka ning üle 125 000 € maksvate elamute ost jääb sageli laenuvõimekuse taha. Kuna ehitushinnad on viimastel

**Kuressaare elamute**  
**KESKMINE HIND 102 000 €**  
 Muutus aastaga +9%  
**TEHINGUTE ARV 29 tk**  
 Muutus aastaga +4%

#### Elamuturu trendid:

- Eelistatakse elamuid, kuhu on võimalik kohe sisse kolida;
- Müügis olevate elamute valik on väga väike, enamuse neist on ülehinnatud;
- Üle 125 000 € maksvate elamute ost jääb sageli laenuvõimekuse taha.

aastatel tugevasti tõusnud, ei osteta enam kõrge hinnaga veneaegseid elamuid, pigem ostetakse elamukrunt, kuhu ise uus ökonoomne ja oma vajadustest lähtuva ning kaasaegse planeeringuga elamu ehitada. Kuna vanade majade planeeringuid on raske ringi teha ning nende ehituskvaliteet on kehva, on uue elamu ehitamine pikas plaanis juba kasulikum, sest hinnavahe ei pruugi olla väga suur.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

### Nõudlus

Elamute puhul eelistatakse ökonoomseid uuemaid või renoveeritud kaasaegsete tehnosüsteemidega elamuid, mille suurus on ca 130-150m<sup>2</sup>, hinnaga kuni 150 000 €. Elamute ostu puhul eelistatakse suuremaid keskusi ja nende lähedasi piirkondi. Kesise infrastruktuuri või sotsiaal- ja teenindusasutustest kaugemale jäävate elamute järele on nõudlus jätkuvalt väga madal. Enim soovitakse Kuressaare linnas või selle lähiümbruses (kuni 5 km linna piirist) asuvaid elamuid. Valdavalt on tegemist aastatel 1940-1970 ehitatud majadega, mis on suuremal või väiksemal määral renoveeritud. Väga halvas seisukorras elamuid ostetakse üldjuhul eesmärgiga need lammutada ning seetõttu sarnanevad nende hinnad paljuski hoonestamata kruntidega, millel on olemas ehitusõigus ja välja ehitatud kommunikatsioonid.

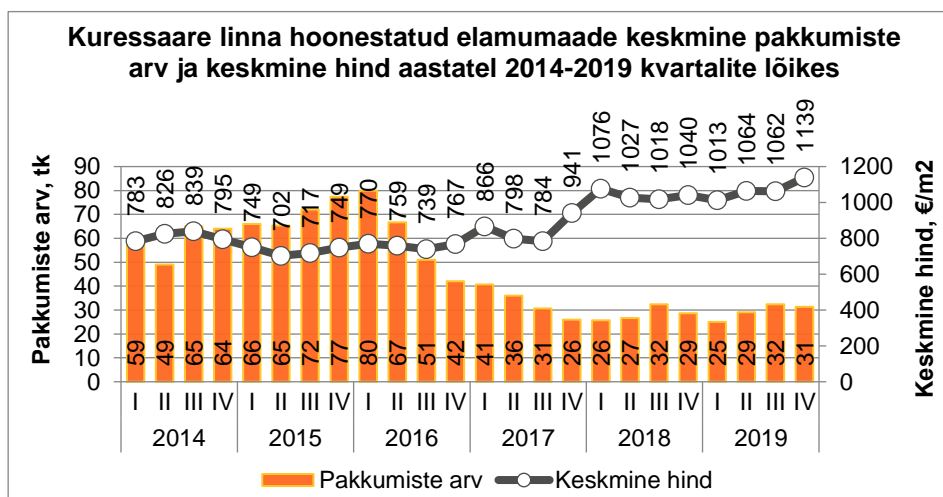
Maakonnas otsitakse Kuressaarest kuni 20 km kaugusele jäävaid korras kandekonstruktsioonidega renoveerimist vajavaid talumaju. Jätkuvalt on huvi ka hoonestatud mereäärsete kinnistute vastu, millel on ligipääs korralikule rannale. Tehinguid Kuressaarest kaugemale jäävate elamutega on tehtud väga erinevas 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 ning kaasaegsed pesuruumid. Vanemate elamute hinnad jäävad väljaspool Kuressaaret enamasti alla 60 000 €. Selles hinnaklassis on valdavalt renoveerimata või osaliselt renoveeritud vanemad palkmajad.

Valdavalt on ostjateks siiski kohalikud elanikud, kelle rahaliselt võimalused on paranenud ja kes soovivad elukohta muuta. Kuressaares ja vahetult selle lähiümbrusesse ostavad maju need, kes soovivad linnakorterist oma majja kolida. Maapiirkondades ostetakse vanu maamaju valdavalt suvilateks, ostjateks mandrieestlased, nõukaaegseid maju alaliseks elukohaks, ostjateks kohalikud, harvem mandrieestlased, endised saarlased, kes soovivad tagasi tulla. Suvilapiirkondadena eelistatakse pigem Muhut ja Saaremaa põhjarannikut, kuna need asuvad Kuivastu sadama läheduses. See, kes muudesse piirkondadesse suvila ostab, omab enamasti piirkonnaga mingit isiklikku sidet.

Keskmine müügiperiood on õigesti hinnastatud elamutel 6-9 kuud.

### Pakkumine

Kuressaare linnas on müügis olevate elamute valik väga kesine. Kui pakkumisse tuleb mõistliku hinnaga elamu, leiab see ka väga kiiresti endale uue omaniku. Elamute pakkumiste



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

arv on 2016. aasta I kvartalist, mil oli pakkumises 80 elamut, alates tugevasti kukkunud. 2019. aasta IV kvartalis oli kv.ee portaalis pakkumises keskmiselt 31 elamut, millest 20 elamut olid kallima hinnaga kui 125 000 €. Sellest tulenevalt on ka viimastes kvartalites pakkumiste keskmine hind tõusnud, olles 2019. aasta IV kvartalis 1139 €/m<sup>2</sup>.

Turul on tekkinud väikseid arendajaid (eraisikud või väikesed ehitusfirmad), kes ehitavad oma jõuga elamuid, mille suurus on 80-130 m<sup>2</sup> ja hinnad 90 000-160 000 €. Kuna Kuressaares on üksikelamute arenduse tootlus madal, on selliseid uusi elamuid turul pakkumises mõni üksik. Inimesed, kes elavad juba majades, saavad oma elamistingimusi parandada ainult olemasoleva elamu renoveerimise kaudu või siis ise uue elamu ehitamisega, kuid selleks jällegi napib Kuressaares sobivaid krunte.

**Prognoos:** Korralike ökonoomsete elamute järele püsib nõudlus kõrge, kuid pakkumisse lisandub selliseid elamuid vähe. Kuna müügis olevate elamute valik püsib väike, ei ole ka 2020. aasta tehingute arvus tõusu oodata. Tehingute hinnad püsivad 2019. aastaga samal tasemel.

## Krundid

Huvi elamukruntide vastu on Saaremaal püsinud kõrge, kuna pakkumises pole piisavalt sobilikke (planeering ei sobi või on suurus ebasobiv) valmis elamuid või on nende hinnad liiga kõrged. Samas tugevalt vähenenud elamukruntide pakkumiste arv ja järjest tõusnud keskmine hind on alates 2017. aastast tehingute arvu vaikselt langetanud. Saare maakonnas müüdi 2019. aastal 101 hoonestamata elamumaad keskmise hinnaga 7,1 €/m<sup>2</sup>. Ruutmeetrihind on püsinud 2018. aastaga samal tasemel, kuid tehingute arv on langenud. Kõige suurem langus toimus Saaremaa vallas (v.a Kuressaare), kus müüdi 14 krunti aastatagusest vähem, samas keskmine ruutmeetrihind tõusis seal 1,2 € võrra, olles 2,7 €/m<sup>2</sup>.

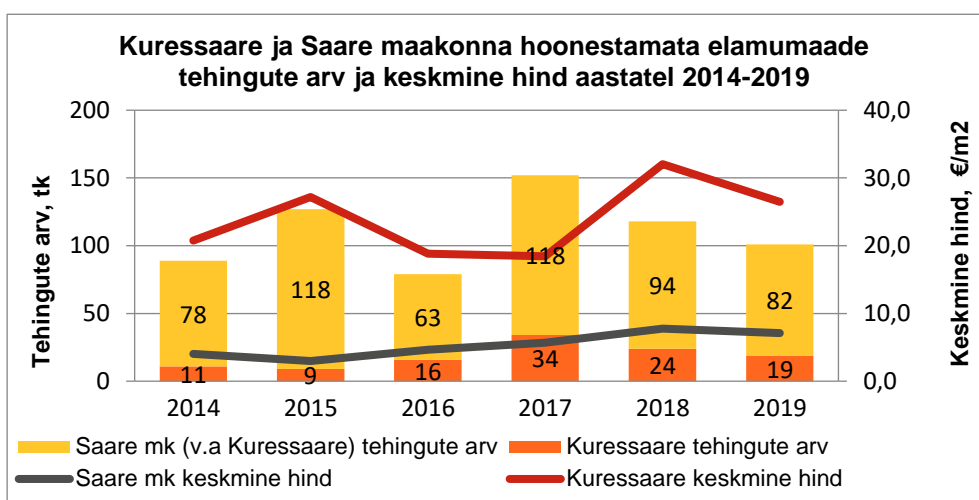
Kuressaare linnas teostati 2019. aastal 19 hoonestamata elamumaa tehingut, mis on viis tehingut vähem kui aasta tagasi. Kuressaares müüdi kruntide keskmine

ruutmeetrihind on vahepealse ajaga langenud 27,0 €-lt 20,5 €-le. Kuressaares tehakse elektri-, vee- kui ka kanalisatsiooniliitumisega elamumaa kruntidega tehinguid hinnavahemikus 18 000 – 38 000 € ning ilma liitumisteta kruntidega hinnas 12 000 – 18 000 €, olenevalt kinnistu asukohast ja suuruselt. Linnalähedastes alevikes ja küldes asuvate kruntide hinnad jäävad vahemikku 2-8 €/m<sup>2</sup>, mõni üksik tehing tehakse kõrgema hinnaga.

Kuressaarest enam kui 15 km kaugusele jäävate kruntide hinnad on üldjuhul alla 1 €/m<sup>2</sup>. Hind sõltub eelkõige sellest, kas kinnistu piirneb veekoguga, kas tal on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või juurdepääsu tagavad servituudid, samuti ehitusõigus ning elektriliitumine. Maapiirkondades tuleb vee- ja kanalisatsioonisüsteem lahendada valdavalt lokaalselt ning üldjuhul on müüdavate kruntide puhul need välja ehitamata. Samuti mõjutab mõnevõrra hinda kinnistul olev haljastus.

## Nõudlus

Elamuehituseks eelistatakse enim Kuressaare linnas või sellest kuni 10 km kaugusel asuvaid krunte. Kui eelnevatel aastatel vaadati krundi ostu puhul valdavalt seda, kas vee-, kanalisatsiooni- ja elektriliitumised on olemas ning millised on kinnistu ehitusõigused, siis viimasel ajal on aina olulisemaks valikukriteeriumiks kujunenud juurdepääs kinnistule. Seda peamiselt seetõttu, et hilisemate ehitus- ja kasutuslubade taotlemisel ning pangast laenu saamisel



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

on see oluliseks kriteeriumiks. Paremini lähevad müügiks kõrghaljastusega kinnistud. Madalhaljastusega (nn. põllupealseid arendusi) krunde ostetakse harvem ning nende hinnad on üldjuhul madalamad.

Kuressaare linna siseselt on enim hinnatud kesklinna ja lossipargi vahetus läheduses ja golfiväljaku ääres asuvad kinnistud, millede hinnaklass on oluliselt kõrgem muudest piirkondadest. Samas on hoonestamata kinnistuid kesklinna ja lossipargi vahetus läheduses vähe (enamus neist on hoonestatud), mistõttu on neid pakkumises harva ning ka tehingumahud on pea olematud.

Lisaks elamuehituseks sobilikele kruntidele otsitakse hoonestamata kinnistuid ka suvilate ehituseks. Suvila ehitusel ei ole Kuressaare lähedus määrav. Suvilakrunte soovitakse osta looduskaunitesse hea juurdepääsuga kohtadesse võimalikult veekogu lähedale. Oluliseks argumendiks on saanud kaugus Kuivastu sadamast, kuna suvitaja jaoks, kes väisab suvekodu mitte ainult pikemaks puhkuseks, vaid sageli ka nädalavahetustel, on oluline kiire kohale- ja tagasijõudmine. Seetõttu on Lääne-Saaremaa ja Sõrve poolsaar vaatamata oma kaunile randadele suvekodude rajajate hulgas vähemhinnatud piirkonnad.

### Pakkumine

Kuressaares on kruntide pakkumiste arv alates 2015. aastast vähenenud – 2019. aasta IV kvartalis oli keskmiselt pakkumises 18 krunti. Nelja aasta tagusest ajast on pakkumiste maht 3 korda väiksem. Samas müügipakkumiste keskmine hind on tõusnud, olles IV kvartalis 49 €/m<sup>2</sup>.

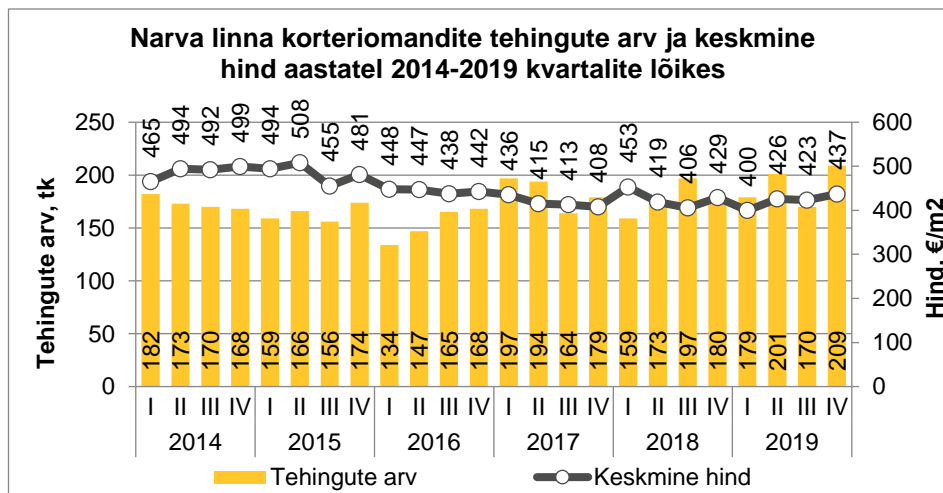
Elamute ehitamiseks väljastatud lubade arv on näidanud viimaste aastate jooksul tõusutrendi. Ühepereelamute ehitamiseks väljastati Saare maakonnas 2019. aastal 105 ehitusluba (2018. a. 84 ehitusluba) ja 62 kasutusluba (2018. a. 62 kasutusluba).

**Prognoos:** Kuna pakkumises pole piisavalt sobilikke elamuid või on nende hinnad liiga kõrged, siis mõeldakse aina rohkem elamukrundi ostmisele ja ise sobiva elamu ehitamisele. Sellest tulenevalt prognoosime, et 2020. aastal kruntide tehingute arv ja hinnad püsivad varasemaga samal tasemel.

## NARVA JA IDA-VIRUMAA

### Korteriturg

Korterite keskmine ruutmeetrihinna langus on Narva linnas peatunud, kõikides viimased seitse kvartalit 400 – 437 euro vahel. 2019. aastal müüdi Narva linnas 759 korterit keskmise hinnaga 422 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2018. aastaga müüdi 50 korterit rohkem. Huvi Narva korteri ostmise vastu on, kuid tihti ei saa kliendid piisvalt laenu, et meelepärane korter ära osta. Meie Narva konsultandid on vahendanud mitmeid tehinguid, kus hind on olnud pigem turuhinnast kõrgem ning ostja on tulnud neile korteritele keskmisest kiiremini. Narva linnas on kõige rohkem tehtud müügitehinguid 1- ja 2-toaliste korteritega. 2019. aastal teostati 1-toaliste korteritega enim tehinguid vahemikus 6000-15 000 €, 2-toalistega vahemikus 9 000-30 000 €, 3-toalistega 15 000-40 000 € ning 4-toalistega 30 000 - 70 000 €. Üle 75 000 € maksvate korteritega tehti kokku ainult 7 müügitehingut. Võrreldes 2018. aastaga on märgata, et alla 30 m<sup>2</sup> ja üle 55



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

suurenenud. Kõige kõrgemini hinnatud on suured korterid, mille keskmine m<sup>2</sup> hind on ligi 313 € kõrgem kui väikestel korteritel. 2019. aastal oli 30-41 m<sup>2</sup> suuruste korterite keskmine hind 362 €/m<sup>2</sup> ning 70-250 m<sup>2</sup> suuruste korterite keskmine hind 675 €/m<sup>2</sup>. Nii suure ruutmeetrihinna vahe üheks põhjustest on see, et suurte korterite pakkumiste maht on tunduvalt väiksem, võrreldes väiksemate korteritega. Teine võimalik põhjus on ka selles, et pangad ei soovi finantseerida halvas seisukorras / renoveerimata kortereid ja seega inimestel on lihtsam taotleda suuremat laenu ning osta kallim korter, kus ei pea kohe remonti tegema ning pank annab kergemini selleks laenu. Väiksemate korterite puhul see asjaolu ei ole nii oluline, kuna ostuhind on väiksem ja võimalikud remondikulud on ka taskukohased.

2018. aastal tulid Narva linnas pakkumisse A. Daumani tn 19 täielikult renoveeritud korterelamu korterid. Kortereid renoveeriti trepikodade kaupa. Huvi antud korterite vastu on olnud suur. 2019. aastal müüdi Daumani tn 19 elamus kokku 10 korterit, tehingu hinnad jäid vahemikku 808 – 1056 €/m<sup>2</sup>.

### Nõudlus

Eelistatakse, kas täiesti remontimata või siis laitmatu remondiga kortereid. Halvasti tehtud remondi eest ei olda nõus kõrgemat hinda maksma. Nõudlus on suurem 1-3 korrusel paiknevate korterite järele. Kõige suurem on nõudlus 30-55 m<sup>2</sup> suuruste korterite järele, mis enamasti on 1- ja 2-toalised ning väiksemad 3-toalised korterid. Nendega tehakse ka kõige rohkem tehinguid. Kõrgemalt on hinnatud kesklinna ja selle vahetus läheduses paiknevad korterid.

Eelistatamad on toimiva korteriühistuga korralike korterelamute korterid. Korteri ostjateks on enamasti kohalikud inimesed, lastega ja lasteta noored pered ning keskealsed, kes soovivad korterit vahetada. Viimasel

**Narva korterite**  
**KESKMINE HIND 422 €/m<sup>2</sup>**  
 Muutus aastaga -1%  
**TEHINGUTE ARV 759 tk**  
 Muutus aastaga +7%

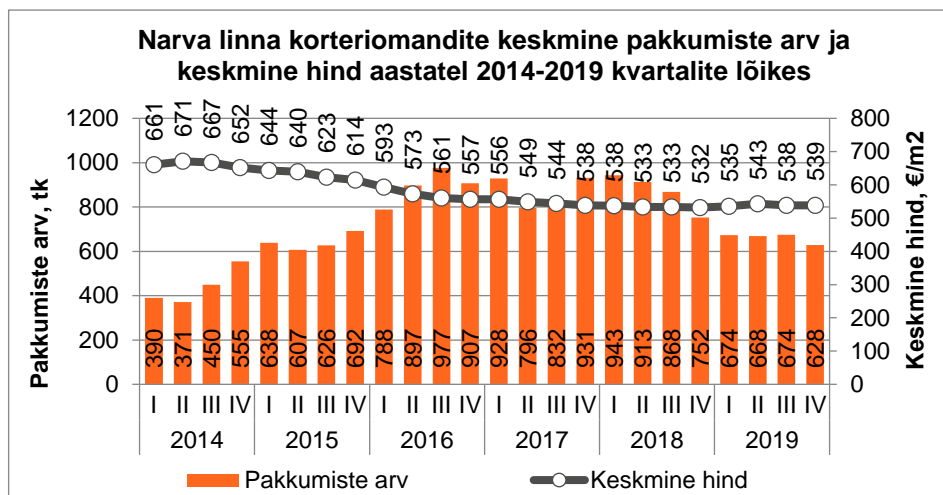
m<sup>2</sup> suuruste korterite osakaal on müüdnud korterite hulgas vähenenud, enamasti on tegemist väikeste 1- toaliste ning 4-toaliste ja suuremate 3-toaliste korteritega. Samal ajal on suurenenud 41-55 m<sup>2</sup> suurte korterite tehingute arv ehk huvi on tõusnud suuremate 2-toaliste ja väiksemate 3-toaliste korterite vastu.

Suurte ja väikeste korterite ruutmeetri hinnavahe on Narvas väga suur ning viimase aastaga on vahe veel rohkem

### Korterituru trendid:

- Nõutuimad on esimese kuni kolmanda korruse 1- ja 2-toalised korterid;
- Narva linnas müüdnud korterite keskmise hinna langus on peatunud;
- Üle 55 m<sup>2</sup> suuruste korterite osakaal on müügitehingutes langenud.





Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee, Domus Kinnisvara

ajal on ostjate seas märgata ka välismaalt Ida-Virumaale tööle saabunud inimesi. Samuti tunnevad sealsete korterite vastu huvi pensionärid, kellel on küll mujal kinnisvara olemas, kuid puudub sealse piirkonnaga seotus ning olemasoleva kinnisvara müümisel ja Ida-Virumaale uue ostmisel jääb neil raha üle mugavalt ära elamiseks.

### Pakkumine

Korteripakkumiste arvu tõus on peatunud ning 2018. aasta teisest poolest on pakkumiste arv

vähesel määral langenud. 2019. aasta IV kvartalis oli Narva linnas keskmiselt pakkumises 628 korterit. Kõige rohkem oli pakkumises 2-toalisi kortereid (osakaal 43%), millele järgnesid 1-toaliste (27%) ja 3-toaliste (24%) korterite pakkumised. 4-toalisi (6%) kortereid on pakkumises kõige vähem, samuti on ka nõudlus nende järele kõige madalam. Pakkumises olevate korterite keskmine hind on kaks ja pool aastat püsinud vahemikus 532-549 €/m<sup>2</sup>. Narva kinnisvaraturg soosib endiselt ostjaid. Kuna pakkumisi on palju, siis ostja saab valida ja mõnevõrra ka dikteerida hinda. Turuolukorrale vastava hinnaga korterite müügiperiood on keskmiselt 3 kuud. Turuhinnast kõrgema hinnaga korterid püsivad pakkumises tunduvalt kauem.

### Maakonna korterid

Ida-Viru maakonnas teostati 2019. aastal kokku 2407 korteriomandi müügitehingut, mis on 8% rohkem kui aasta varem, mil tehti 2230 tehingut. Keskmine hind on püsinud 2017. ja 2018. aastaga samal tasemel, olles 2019. aastal 422 €/m<sup>2</sup>. Viimastel aastatel on väga palju inimesi kolinud Ida-Virumaalt ära suurematesse linnadesse tööle, mille tulemusel on nõudlus sealsete korterite järele vähenenud. Kuna suurematest keskustest kaugemal paiknevate korterite järele on nõudlus väga madal, siis palju kortereid jäetakse lihtsalt tühjalt seisma, maksmata korteriga seotud kommunaale. Selline käitumine teeb teiste elanike elu keerulisemaks. On olnud juhuseid, kus pikalt maksmata küttearve pärast on tervel korterelamul kütte välja lülitatud.

Kohtla-Järve linnas müüdi 2019. aastal 854 korterit keskmise hinnaga 109 €/m<sup>2</sup>. 2018. aastaga võrreldes on Kohtla-Järve linnas tehingute arv tõusnud 114 korteri võrra ja keskmine ruutmeetrihind 10%. Maakonna kalleimad korteri tehingud toimuvad Narva-Jõesuu linnas, mis on nii Eesti elanike kui Venemaalt ja Euroopa riikidest tulnud külaliste armastatud suvepuhkuse veetmise paik. Narva-Jõesuus müüdi 2019. aastal 56 korteriomandit keskmise hinnaga 631 €/m<sup>2</sup>. Võrreldes 2018. aastaga langes tehingute arv 23 korteri võrra, kuid keskmine hind tõusis 6%.

Ida-Viru maakonna kinnisvara võõrandajate seas oli 2018. aastal välismaalaste osakaal 32%, olles 2% kõrgem aasta varasemast. 2019. aastal on olnud 31% müüjatest välismaalased ehk 1128 võõrandajat. Välismaalaste osakaal kinnisvara omandajate seas on viimased kolm aastat tõusnud 1% aastas, olles 2019. aastal 30%. Kõige rohkem ostavad välismaalased kortereid Narva ja Kohtla-Järve linna.

### Üüriturg

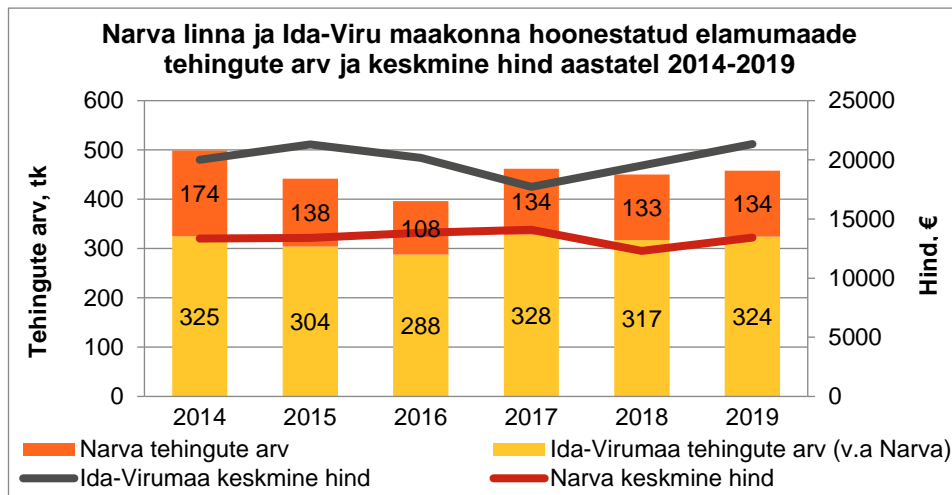
Üürikorterite nõudlus on Narvas, kui ka Jõhvis ja Kohtla-Järvel märkimisväärselt kõrge. Suur osa üürnike on mujalt pärit töölised, samuti õpilased ja õpetajad, kes linna kooli tulevad. Üürimiseks eelistatakse 1- ja 2-toalisi heas seisukorras või renoveeritud kortereid. Üürikorterite pakkumiste arv on viimased aastad vaikselt kahanenud. 2020. aasta jaanuari alguse seisuga oli Narvas pakkumises ca 55 üürikorteri. Paljud pakkumises olevad korterid on ülehinnatud või vajavad remonti. Olenevalt korteri seisukorras on üürihinnad 1-toalistel vahemikus 70-120 €/kuu, 2-toalistel 150-250 €/kuu ning 3-toalistel 200-400 €/kuu.

**Prognoos:** Domus Kinnisvara prognoosib, et korterite keskmine hind ja müügitehingute arv püsib Narva linnas 2018. aastaga samal tasemel. Samuti ei näe me toimumas suuri muutusi nõudluses ja pakkumiste mahus.



## Elamuturg

Ida-Virumaa elamuturg on püsinud viimased kolm aastat suhteliselt stabiilne. 2019. aastal müüdi Ida-Viru maakonnas kokku 458 hoonestatud kinnistut keskmise hinnaga ca 21 000 €. Seal hulgas Narva linnas müüdi kokku 134 elamut, mis on 1 tehing rohkem kui 2018. aastal. Narva keskmine tehinguhind on poole aastaga tõusnud 9%, olles ca 13 500 €. Kuna Ida-Virumaa peamiseks hoonestatud maa müügiartiklaks on suvilad, on kõige aktiivsem elamute müügiperiood suvi. Nõudlus elamute ja suvilate järele on Ida-Virumaal madal.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

ehituskvaliteeti ja madalat hinda. Ostjad on nii kohalikud kui ka väljastpoolt Ida-Virumaad eestlased ja ka välismaalased. Narva linnas tehakse enamus elamutehinguid vahemikus 3000 – 32 000 €, mõned üksikud tehingud hinnaga üle selle. Ida-Viru maakonnas tehakse enamus elamutehinguid hinnaga alla 100 000 €, Jõhvi ja Narva-Jõesuu linnas müüakse elamuid ka kõrgema hinnaga. Meie Narva konsultantide hinnangul tuntakse huvi pigem vanade kehvas seisukorras elamute järgi, mille hind on turuhinnast odavam ja mida võib täielikult ümber ehitada. Nii saavad ostjad väikeste kuludega enda maitsele sobiva elamu.

Kui 2018. aasta II kvartalis oli Narva linnas elamute pakkumiste arv viimaste aastate kõrgeim, ulatudes 116 elamuni, siis 2019. aasta IV kvartalis oli pakkumiste arv langenud 78 elamule. Pakkumiste keskmine hind oli alates 2016. aasta algusest languses, jõudes 2017. aasta III kvartalis tasemeni 346 €/m<sup>2</sup>. Peale seda on pakkumiste kvartaalne keskmine hind püsinud vahemikus 378-413 €/m<sup>2</sup>.

**Prognos:** Domus Kinnisvara prognoosib, et 2020. aasta I pool elamuturul muutusi ei too. Tehingute arv ja keskmine hind püsivad varasemaga samal tasemel. Samuti ei toimu muutusi nõudluses ja pakkumiste mahus.

## Krundid

Elamumaa kruntidega tehti Ida-Viru maakonnas 2019. aastal 96 müügitehingut keskmise hinnaga 5,2 €/m<sup>2</sup>. Tehingute arv on 2018. aastaga võrreldes langenud kahe tehingu võrra ning keskmine ruutmeetrihind 4,5 € võrra. Narva linnas teostati 30 hoonestamata elamumaa müügitehingut keskmise hinnaga 3,8 €/m<sup>2</sup>. Aasta tagasi müüdi 11 elamumaad vähem. Kuna tehingute maht antud segmendis on väike, siis statistika on kergesti mõjutatav keskmisest kõrgema hinnaga tehtud tehingutest. Seega realselt ei ole hoonestamata elamumaade hind vahepealse ajaga muutunud. Ida-Viru maakonnas jäävad enamasti hoonestamata elamumaa kinnistute hinnad alla 20 000 €, üle selle on tehtud mõned üksikud tehingud. Kõige rohkem tehakse elamumaa tehinguid Alutaguse vallas, kus 2019. aastal müüdi 39 hoonestatud elamumaa krunti. Ühepereelamute ehitamiseks väljastati Ida-Viru maakonnas 2019. aastal 42 ehitusluba (2018. a. 41 ehitusluba) ja 38 kasutusluba (2018. a. 23 kasutusluba).

**Prognos:** Kruntide turg püsib 2020. aastal stabiilne. Tehingute arv võib mõnevõrra tõusta, kuna madalad hinnad võivad meelitada mujalt Eestist inimesi suvilate krunte sinna piirkonda ostma. Hindades muutusi ei prognoosi.

**Narva elamute**  
**KESKMINE HIND 13 500 €**  
 Muutus aastaga +9%  
**TEHINGUTE ARV 134 tk**  
 Muutus aastaga +1%

Müügiperioodid on endiselt pikad, võivad ulatuda pikemaks kui üks aasta. Aktiivsemad piirkonnad Ida-Viru maakonnas on Jõhvi vald (81 tehingut) ja Narva-Jõesuu linn (56 tehingut). Neis piirkondades on ka kõige kõrgemad keskmised hinnad vastavalt 33 000 € ja 35 000 €.

Maakonnas eelistatakse suvilaid, mis paiknevad mere või veekogude lähedal hinnaga kuni 20 000 €. Kallimate elamute puhul soovitakse ökonoomset küttesüsteemi, väga head

**Elamuturu trendid:**

- Elamuturu aktiivsus on madal, pakkumine ületab nõudlust;
- Eelistatakse korralikke elamuid, kuhu on võimalik kohe sisse kolida;
- Nõutuim kaup on veekogude lähedal paiknevad suvilad.