2015. aasta kinnisvaraturu ülevaade, Tallinn ja Harjumaa

1.1 Makromajanduse ülevaade

Majanduskasv, töötus, inflatsioon

Eesti majandus on tugevalt integreeritud nii maailma kui ka Euroopa majandusse ja sõltub seetõttu majandusarengu üldistest trendidest. Praegust maailmamajandust tervikuna iseloomustavad eelkõige madalad kasvutempod. Ekspertide viimaste hinnangute kohaselt ulatus 2015. a majanduskasv ainult 2,7%ni. See on tingitud nii madalast tootlikkusest, Hiina majanduskasvu aeglustumisest kui ka maailmakaubanduse kasvutempode aeglustumisest. Viimast võib aga lugeda positiivseks jooneks, kuna sellest tulenevalt ei ole hetkel majanduse ülekuumenemise ohtu nagu 2003-2007. aastatel, kui kaubanduse kasvutempod ületasid majanduse kasvutemposid u kaks korda.

Ka Euroopas on majanduse kasvutempod tagasihoidlikud. Hoolimata sellest on põhjust vaadata tulevikku mõõduka optimismiga, mis on tingitud mitmetest teguritest. Rahamassi kasv 2016. a peaks majandust mõnevõrra elavdama ja stabiliseerima. Üha aktiivsemalt toimub Euroopa finantsturu ühendamine ja ühtlustamine, tänu millele investeeritakse julgemalt rahvusvahelistesse projektidesse. Euroala inflatsioon on endiselt väga madal, mis mõjutab reaalpalkade kasvu ning tarbijate nõudlust ainult positiivselt.

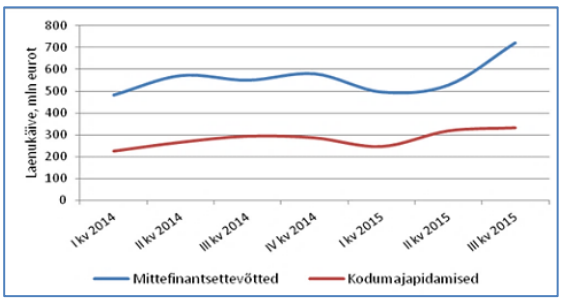
Nõudlus, sh kinnisvaraturul, kasvab ka põhjusel, et intressimäärad püsivad väga madalal. Üks olulistest teguritest, mis mõjutab kinnisvaraturgu, on pikaajaliste võlakirjade madal tootlus. 2007-2008. a oli keskmine tootlus u 4,7%, 2015. a – 0,5%. Selge see, et alternatiivide vähesuse tõttu muutuvad kinnisvarainvesteeringud üha atraktiivsemaks ning investorite osakaal kinnisavaraturul aina kasvab. Peab mainima ka tarbija kindlustunde kasvu, mis mängib üha tähtsamat rolli kinnisvaraturul.

Lisaks eespoolnimetatule iseloomustab Eesti majandust reaalpalkade väga kiire kasv ja madal töötusmäär, mis 2015. a ulatus rekordtasemeni 5,2%. Võrreldes reaalpalkade kasvuga, on SKP kasvunumbrid hästi mõõdukad. Eesti Panga prognoosi kohaselt küündib SKP kasv 2015. a vaid 1,2%ni. Järgmisel kahel aastal majanduskasv kiireneb, kuid jääb tagasihoidlikuks: 2016. a 2,2% ning 2017. a 3,1%. Inflatsioon kiireneb ning 2016. a kasvab kuni 1,5%ni, järgmisel aastal 3,1%ni. Reaalpalkade kasv jääb ligikaudu samale tasemele: 4,8% 2016. a ning 5,6% 2017. a. Eeldatakse, et ka töötusmäär kasvab ning ulatub 2017. a 7,1%ni.

Majanduskasvu pärsivad ennekõike tööviljakuse vähenemine, millega aga kaasneb palgatõus, ning piiratud ekspordivõimalused. Kasvupotentsiaali toetavate tegurite hulka kuuluvad Eesti Panga hinnangul riigi toimiv rahandus ja väike riigivõlg, paindlik tööturg, erasektori varasemast väiksem laenukoormus ning soodsad laenutingimused.

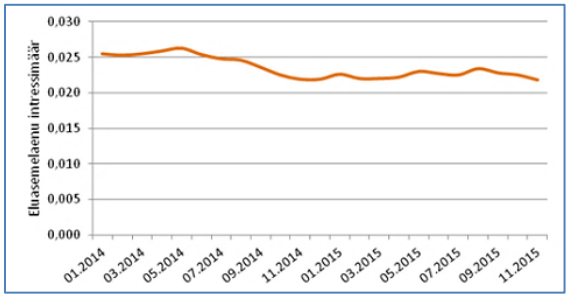
Laenumahud ja intressimäärad

Laenutingimused püsivad soodsad ning Eesti ettevõtetele ja eraisikutele väljastatud laenude maht jätkab stabiilset kasvu (vt joonis 1). Suurem osa pikaajalistest laenudest anti välja kaubandus-, kinnisvara- ja tööstusettevõtetele, teatab Eesti Pank. 2015. a kasvasid nii laenude ja liisingute kogumaht kui ka eluasemelaenude maht.



Joonis 1. Laenukäive

Kuigi pankade keskmine intressimarginaal natuke kasvas, jääb eluasemelaenude keskmine intressimäär väga madalaks (vt joonis 2). Eesti Panga andmetel oli 2015. a aasta keskmine intressimäär 2,25% (novembris – 2,18%). Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär oli 2,48% (novembris – 2,45%).

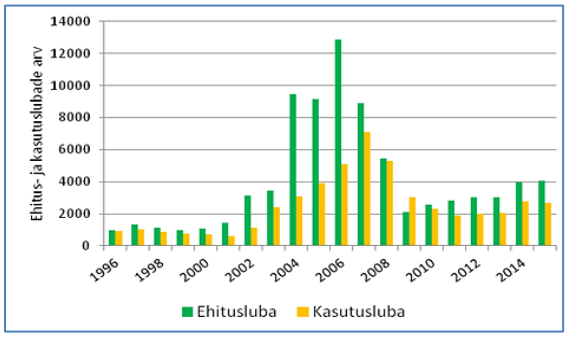


Joonis 2. Eluasemelaenu keskmine intressimäär

Kinnisvaraturg

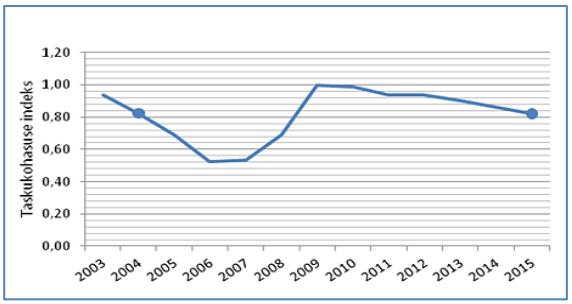
2015 oli hea aasta kinnisvarafirmadele ning arendajatele, sest turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. On alust eeldada, et koos majanduskasvuga jätkab kasvu ka kinnisvaraturg, kuigi kasv võib aeglustuda. Kinnisavaraturu kasvu toetavad reaalpalkade kiire kasv, madalad intressimäärad, tarbija kindlustunde kasv, leibkondade arvu kasv ning eelkõige rahvusvaheliste investorite osakaalu suurenemine. Tallinnas lisandub sellele elanikkonna püsiv kasv.

Kuigi pakkumine on suurenenud, ei jõua see nõudmisele järele. Korteriturul oli neelduvus ehk pakkumiste arvu ja kuu keskmise tehingute arvu suhe 2015. a madalam kui 2007. a buumi tipus; võrreldes 2008-2011 oli see madalam tervelt kaks korda. Ehituslubade arv on praegu 2002-2003 tasemel, kasutuslubade arv – 2003-2004 tasemel (vt joonis 3). Enne buumi ja buumi ajal 2004-2007 väljastati u kaks korda rohkem ehituslubasid kui 2015. a. Teisisõnu, turg on aktiivne ning hetkel ületab nõudlus pakkumist.



Joonis 3. Ehitus- ja kasutuslubade arv

Vaatamata palkade kiirele kasvule ning pakkumiste arvu suurenemisele kasvasid korterite hinnad mullu palkadest kiiremini, mis on vähendanud kinnisvara taskukohasust. Kuigi korterite taskukohasus on langevas trendis, on see praegu 2004. a tasemel ja tunduvalt kõrgem, kui oli 2005-2008. a (vt joonis 4).



Joonis 4. Korterite taskukohasus

Kokkuvõtteks võib öelda, et Eesti kinnisvaraturul on näha stabiilset kasvu, mis tõenäoliselt jätkub ka 2016. a. See puudutab nii turuaktiivsust ehk tehingute arvu kui ka hindade kasvu ning eelkõige Tallinna ja Harjumaa turgu. Mujal Eestis püsivad korterite ja elamumaade hinnad stabiilsemana (v.a. Tartu ja Pärnu maakond) ning turg on väheaktiivsem.

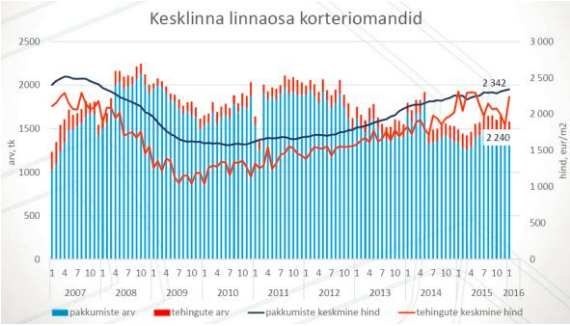
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank.

1.2 Tallinna korterite turg

1.2.1 Kesklinn

Kesklinnas eristub selgelt hinnatasemete erinevus nn tavaprojektide ja nn city-s paiknevate arendusprojektide vahel ja vastukaaluks uuselamute kasvule võib selgelt täheldada nõudlust ajavahemikul 1930–1960 ehitatud atraktiivse arhitektuuriga tugevate konstruktsioonide ja kõrgete lagedega kivimajade korterite järele.

Korterite hinnad on diferentseerumas veel enam piirkondade ja elamute lõikes. Märksõnadeks on elamu atraktiivsus ja asukoht ehk võimalus liikuda südalinnas autot vajamata ja elada majas, mida selle imidžist tulenevalt kõik teavad. Hinnad võivad sõltuvalt maja kvaliteedist ja planeeringutest erineda ka kõrvuti paiknevate majade osas. Kesklinna korterite keskmiseks müügiperioodiks võib lugeda hetkel kuni neli kuud.



Joonis 5. Kesklinna viimaste aastate pakkumiste arvu, tehingute arvu, pakkumiste keskmise hinna ja tehingute keskmise hinna võrdlus:
Allikas: Maa-amet ja kv.ee

Kadrioru asumi näitel saab väita, et kalleimad on piirkonnas uuselamute korterid (ehitatud 2011-2016), ülejäänud ehitusaja elamute korterid on üsna sarnases hinnaklassis, natuke madalamaks jääb 1991-2000 aastatel ehitatud korterite hinnatase. 1940 – 1970 ehitatud korterite keskmine hinnatase näitab natuke kõrgemat ühikuhinda, kuid siin on põhjuseks korteri keskmisest väiksem pind (50,69 m^2). Sellesse ehitusperioodi jäävad ka valdavalt 1955-1965 ehitatud, väikse pinnaga, nn hruštšovkad.

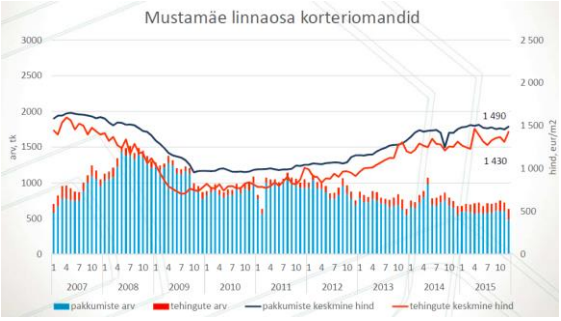
Hoone esmakasutusaasta	<1939	1940-1970	1991-2000	2001-2010	2011-2016
Arv	38	14	17	48	86
Pindala(m2) kokku	3 154,10	709,67	1 411,70	3 985,60	8 700,40
Pindala(m2) keskmine	83,00	50,69	83,04	83,03	101,17
Tehingu summa (eur) kokku	6 406 802	1 447 000	2 735 000	8 023 290	25 389 455
Tehingu summa (eur) minimaalne	17 500	14 000	100 000	50 000	80 000
Tehingu summa (eur) maksimaalne	446 500	260 000	242 000	428 000	1 020 000
Pinnaühiku hind(eur /m2) minimaalne	390,63	833,33	1 186,24	730,99	1 551,79
Pinnaühiku hind(eur /m2) maksimaalne	3 321,26	7 804,88	2 507,60	2 997,90	4 619,57
Pinnaühiku hind(eur /m2) mediaan	2 187,13	1 935,50	2 005,35	2 117,06	2 718,81
Pinnaühiku hind(eur /m2) keskmine	2 042,08	2 256,56	1 957,94	2 075,79	2 825,43
Pinnaühiku hind(eur /m2) standardhälve	657,70	1 668,86	356,47	555,67	642,57

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

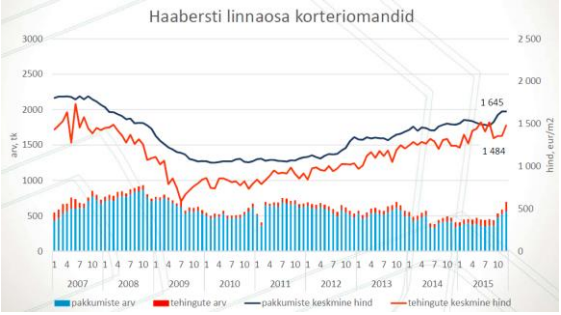
Tabel 6. Kadrioru asumi korterite keskmised hinnad ehitusaasta järgi. Allikas Maa-amet

1.2.2 Äärelinn

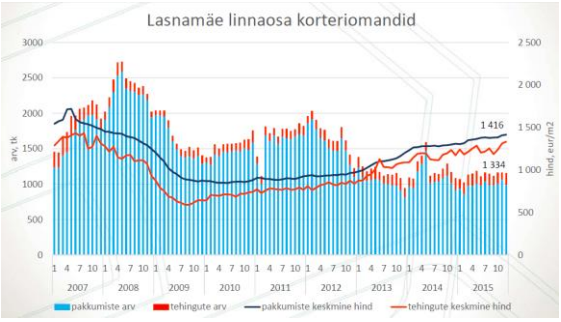
Äärelinna tüüpelamurajoonide tehingute hinnad ja tehingute arv püsisid 2015. aasta jooksul stabiilsel tasemel, keskmine hind on kuude lõike liikunud üles-alla. Keskmine ühikuhind (lõikega 10%) oli 2015.a lõpus Lasnamäel 1416 €/m^2, Mustamäel 1430 €/m^2 ja Haaberstis 1484 €/m^2. Võrreldes buumi tipuga (juuni 2007) on väiksema vahe (-7%) Lasnamäel ja suurim Haabersti piirkonnal (-14%).



Joonis 7. Mustamäe viimaste aastate pakkumiste arvu, tehingute arvu, pakkumiste keskmise hinna ja tehingute keskmise hinna võrdlus:
Allikas: Maa-amet ja kv.ee



Joonis 8. Haabersti viimaste aastate pakkumiste arvu, tehingute arvu, pakkumiste keskmise hinna ja tehingute keskmise hinna võrdlus:
Allikas: Maa-amet ja kv.ee

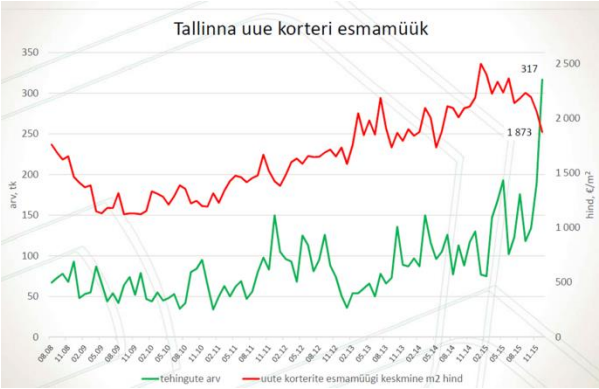


Joonis 9. Lasnamäe viimaste aastate pakkumiste arvu, tehingute arvu, pakkumiste keskmise hinna ja tehingute keskmise hinna võrdlus:
Allikas: Maa-amet ja kv.ee

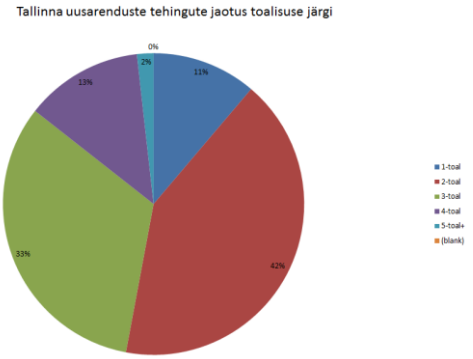
1.2.3 Uute korterite müük

Uute korterite müük oli 2015.a aastal aktiivne, uusarenduste monitooringu põhjal jäi 2015.a esmamüükide arv Tallinnas suurusjärku 1800 müüki.
Kuude lõikes oli tehinguaktiivsus väga erinev, kuna korterite tehinguid vormistatakse tihti nn plokktehingutena.
Nagu ka järelturul, eristub uusarenduste turul nn kallim grupp (Kesklinn, Põhja-Tallinn), kus keskmine ühikuhind on ca 2100 – 2500 €/m^2 ja äärelinn (Mustamäe,

Lasnamäe, Haabersti) keskmise ühikuhinnaga 1700 – 1800 €/m^2.
Kuigi nõudlus uute korterite järele on püsinud kõrge, ei ole suurenenud pakkumine ja pankade rangemad nõuded laenutaotlejatele võimaldanud arendajatel hindu tõsta, vaid hinnatase on aasta lõpuks isegi langenud.
Enimnõutud korteritüüp on endiselt 2-toaline korter, milliste maht moodustas kogumahust 42%.



Joonis 10. Uute korterite esmamüük



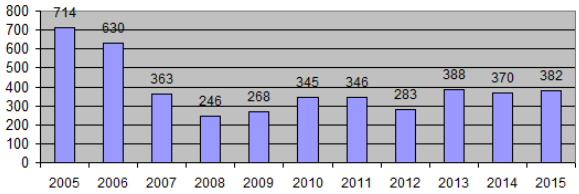
Joonis 11. Uusarenduste tehingute jaotus toalisuse järgi

1.3 Tallinna ja Harjumaa elamuturg

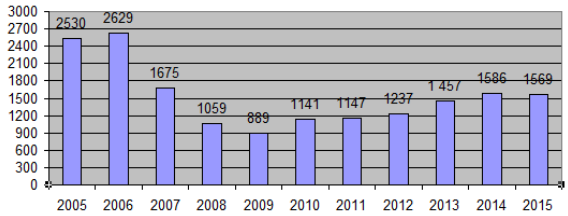
Hoonestatud elamumaad
Hoonestatud elamumaade turg oli 2015.aastal sarnane eelnevale aastale, olulisi muutusi ei toimunud ei tehinguhindades ega ka tehingute arvus. Ka pakkumiste arv on püsinud samas suurusjärgus.

Tehingute arv

2015. aastal teostati 382 hoonestatud elamumaa tehingut Tallinnas ja 1569 tehingut Harjumaal. Kui piirkondade sees võib väiksemaid muutusi täheldada, siis üldises statistikas erilisi muutusi pole



Joonis 12. Hoonestatud elamumaade tehingute arv Tallinnas, tehingut/aastas
Allikas: Maa-amet

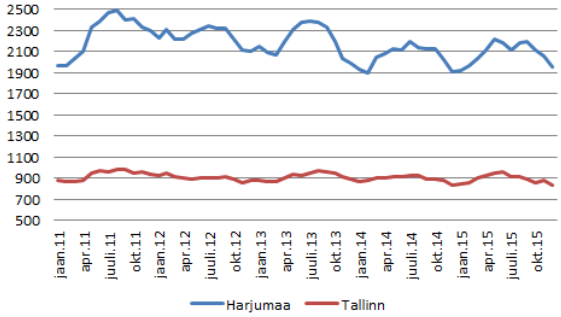


Joonis 13. Hoonestatud elamumaade tehingute arv Harjumaal, tehingut/aastas
Allikas: Maa-amet

Võrdlus buumi tipuga näitab veel peaaegu kahekordset tehingute arvu langust Tallinnas ja Harjumaal (2006. a teostati 2629 tehingut Harjumaal ja 714 Tallinnas), samas madalseisust jõudsat väljatulekut (2009 aastal 889 tehingut Harjumaal ja 268 Tallinnas).

Pakkumised

Ka pakkumiste arv Tallinnas viimasel viiel aastal on püsinud suhteliselt stabiilsena. Majade pakkumiste arv on Tallinnas olnud vahemikus 500 - 700 müügipakkumist, 2016.a alguses oli kinnisvaraportaalides pakkumises ca 500 maja. Harjumaal on pakkumiste arv näidanud vähenemist, 2013. aasta alguses oli ca 2200 majapakkumist, 2014. aasta alguseks oli see langenud ca 1900-le ja 2016. a alguseks ca 1750-le pakkumisele.
Pakkumishinnad on buumiajast nii Tallinnas kui ka Harjumaal veel ca 30% allpool. Kui vaadata pakkumiste struktuuri, siis on uuemate majade pakkumiste arv järjest tõusmas. Näiteks Tallinnas on umbes 20% pakkumiste puhul on tegemist uuemate majadega, veel paar aastat tagasi oli see näitaja15%.



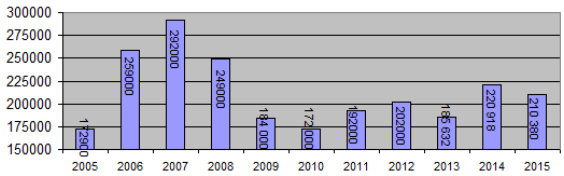
Joonis 14. Hoonestatud elamumaade viimase viie aasta aktiivsete pakkumiste (kuulutuste) arv Tallinnas ja Harjumaal
Allikas: kv.ee

Tehinguhinnad

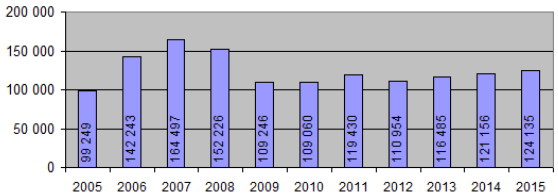
2015. aastal oli keskmine hoonestatud elamumaa tehinguhind 210 380 eurot Tallinnas ja 120 995 eurot Harjumaal. Kui piirkondade sees võib väiksemaid muutusi täheldada, siis üldises statistikas võrreldes eelmise aastaga erilisi muutusi pole.

Võrdlus buumi tipuga (2007) näitab veel ca -28% madalamat hinnataset Tallinnas ja ca -26% madalamat hinnataset Harjumaal võrreldes buumi tipuga. Samas võrreldes madalseisuga (2010) on keskmine tehinguhind tõusnud Tallinnas ca 22% ja ca 14% Harjumaal.

Hoonestatud elamumaade keskmine tehinguhind Tallinnas, eurot



Joonis 15. Hoonestatud elamumaade keskmine tehinguhind Tallinnas, eurot
Allikas: Maa-amet



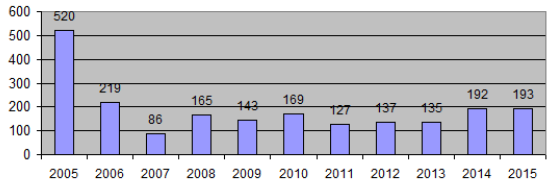
Joonis 16. Hoonestatud elamumaade keskmine tehinguhind Harjumaal, eurot
Allikas:Maa-amet

Kuigi vahepealsetel buumiaastatel oli maju, eriti Tallinnast väljapoole, arendatud arvestataval hulgal, siis paraku ei rahulda nende asukoht ja kvaliteet hetke varasemast nõudlikumat ostjat. Seetõttu lähevad kehvalt kaubaks paljud nn põllupealsed, buumiaegu ehitatud elamud, kus puuduvad kõik vajalikud taristu elemendid (asfaltteed, tänavavalgustus, ühistranspordipeatus jne).
Ostjad valivad enim, ca 1000m² kruntidel ja suurusega kuni 200m² maju, hinnatasemelt 200 000 kuni 250 000 eurot. Olulised tegurid on hoone konstruktsioonid ja arhitektuur, kombineeritud / ökonoomne küttesüsteem, haljastus jne. Turul sobiva hinnataseme või kvaliteediga eramupakkumise puudumisel eelistatakse soetada paarismaja või ridaelamu osa, milliste hinnad on aga Tallinna korterite hinnatõusu tuule jõudsalt kasvanud, jäädes Tallinnas valdavalt vahemikku 150 000 – 250 000 eurot.

1.4 Tallinna ja Harjumaa hoonestamata elamumaad

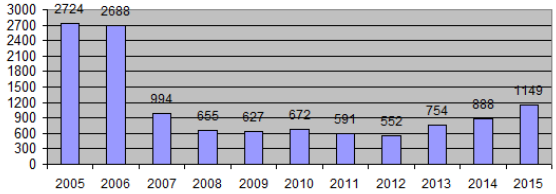
Tehingute arv

Tallinna hoonestamata elamumaade tehingute arvus viimased kaks aastat muutust ei ole toimunud, tehingute arv püsis tasemel 192-193 müüki aastas.
Kõrgeim elamukruntide tehingute arv oli 2005 aastal, kus aastaga vahetas omanikku 520 elamukrunti.



Joonis 17. Hoonestamata elamumaade tehingute arv Tallinnas, tehingut/aastas. *Allikas: Maa-amet*

Harjumaa hoonestamata elamumaa (elamukruntide) tehingute arv oli madalaim 2012. aastal, sealt edasi on tehingute arv kasvanud. 2015.a aastal teostati Harjumaal 1149 hoonestamata elamumaa tehingut.
Võrdlus buumi tipuga näitab veel kahekordset tehingute arvu langust Harjumaal (2724), samas madalseisust (2012. aastal 552 tehingut) väljatulekut.



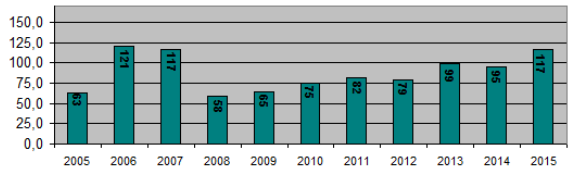
Joonis 18. Hoonestamata elamumaade tehingute arv Harjumaal, tehingut/aastas. Allikas: Maa-amet

Pakkumised

Pakkumiste arv oli aastatel 2012- 2014 on püsinud suhteliselt stabiilsena, kuid 2015.a jooksul on pakkumiste arv vähenenud, nt Tallinnas ca 20%. Tallinna linnaosadest on enim elamumaid pakkumises Pirital (ca 60 pakkumist) ja Nõmmel (ca 40 pakkumist).
Elamukruntide pakkumiste arv on Tallinnas suurusjärgus ca 200 müügipakkumist ja Harjumaal on pakkumiste arv püsinud 1900 - 2000 müügipakkumise piires.
Pakkumis- ja tehinguhindade vahel valitsevad veel suured käärid. Tallinnas on pakkumus- ja tehinguhinna vahe väiksem, kuid Harjumaal võib see olla veel kuni kahekordne.

Tehinguhinnad

Tehinguhinnad Tallinnas on viimastel aastal tasapisi kasvanud. Oma osa siia on andnud nt Kesklinnas, aga ka teistes korterelamu potentsiaaliga linnaosades, nt Kristiine, arenduseks mõeldud elamumaade tehingute arvu kasv ja hinnatõus.
2015. a keskmine elamumaa ühikuhind oli Tallinnas 117 €/m^2.
Võrdluseks veel 2009 aastal oli keskmine krundi ühikuhind 64,65 €/m^2. Kõrgeim tehinguhind Tallinnas oli aga 2006 aastal, kus keskmine ühikuhind oli 121 €/m^2.
Keskmine krundi suurus 2015.a tehingutes oli Tallinnas 1588 m^2.

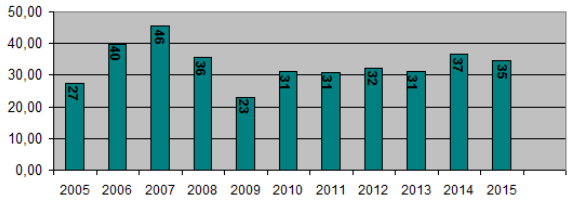


Joonis 19. Hoonestamata elamumaade keskmine tehinguhind Tallinnas, €/m^2. Allikas: Maa-amet

	Haabersti	Kristiine	Nõmme	Pirita
2013	67,57	79,7	68,5	81,8
2014	53	90,1	77,89	82,91
2015	78,9	150,3	75,6	127,8

Joonis 12. Hoonestamata elamumaade keskmine tehinguhind Tallinna linnaosades, €/m^2. Allikas: Maa-amet

Harjumaa elamumaade keskmine tehinguhind on alates aastast 2010 püsinud neli aastat üsna samal tasemel, vahemikus 31-32 €/m^2. 2014. a keskmine ühikuhind tõusis ca 15%, tasemele 36,8 €/m^2, kuid langes 2015. a taas tasemele 34,6 €/m^2.
Kõrgeim tehinguhind Harjumaal oli aga 2007 aastal, kus keskmine ühikuhind oli 45,61 €/m^2. Keskmine krundi suurus 2015.a tehingutes Harjumaal oli 2734 m^2.



Joonis 20. Hoonestamata elamumaade keskmine tehinguhind Harjumaal, €/m^2. Allikas: Maa-amet

	Tehinguhind	**Tehingute arv**
Hoonestatud elamumaa Harjumaal	→	→
Hoonestatud elamumaa Tallinnas	→	→
Elamumaa Harjumaal	→	↗
Elamumaa Tallinnas	↗	→

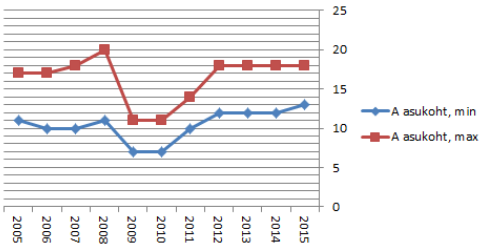
Joonis 21. Trendid

1.5 Tallinna büroopindade turg

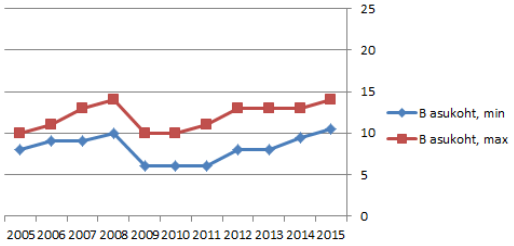
Tallinna büroopindade turul on olemasolevates uutes büroohoonetes vakantsus, mis 2015 keskel jõudis kahe viimase aasta madalaimale tasemele, valminud majade hulga tõttu taas tõusma hakanud.

A-klassi bürood

A-asukoht, €/m²



Joonis 22. Büroode ühikuhind kuus A-asukoht, €/m²



Joonis 23. Büroode ühikuhind kuus B-asukoht, €/m²

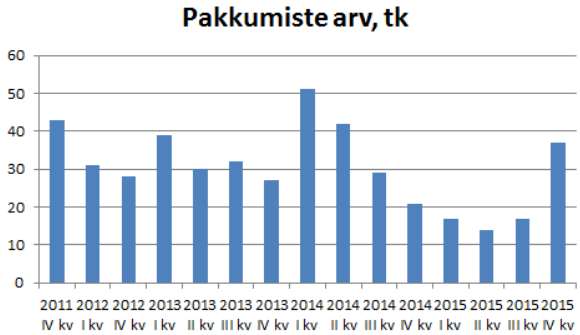
ERI Kinnisvara monitoorib 2011. aastast mõjukamate büroomajade pakkumishindu ja vabade pindade mahtu. Valim hõlmab hetkel 27 büroomaja, kus on väljaüüritavat pinda hetkel kokku 178 431 m². Hooned on tehniliselt A-kvaliteediklassis, A- ja B-asukohas.

Monitooringu põhjal saab välja tuua järgmised trendid:

1) **Pakkumiste arv, mis juurdetulnud hoonete tõttu 2014. a märgatavalt suurenes, väheses 2014. lõpuks kiiresti. Sisuliselt „neelas“ turg juurdetulnud pinna juba 2014.a III kvartalis. 2015. a esimeses pooles langes pakkumiste arv rekordmadalale, kuna hulk hooneid oli alles ehitusjärgus, kuid kasvas hoonete valmimisel aasta lõpuks taas jõudsalt.**

Hetkel on monitooringus kajastatud 27 büroohoonet, 2013. a IV kvartalis oli monitooritavate büroohoonete arv 15, 2015. a II kvartalis 20.
Võrdluseks: 2013. a IV kvartalis oli 15 maja pakkumiste arv 27, 2014. a IV kvartalis oli 20 maja pakkumiste arv 21, 2015. a II kvartalis 20 maja pakkumiste arv 14.
2015. a IV kvartalis 27 oli maja pakkumiste arv 37.

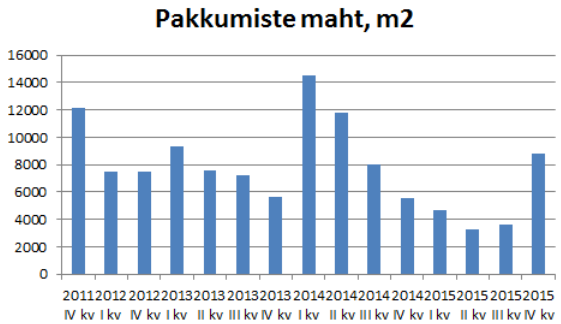
Pakkumiste arvu muutus



Joonis 24. Büroode pakkumiste arv

2) **Uue valmis pinna maht on kasvanud**

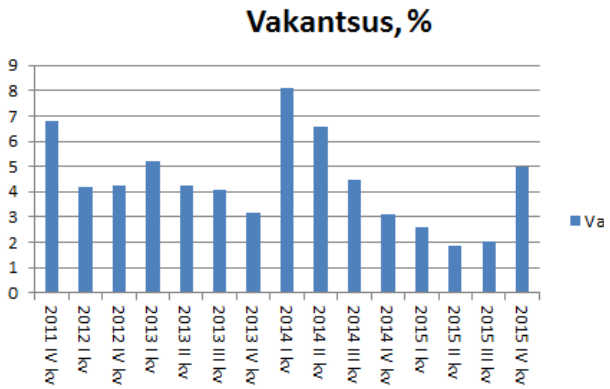
2015. a II kvartali lõpuks oli monitooringus kajastatud 20 büroohoones pakkumisel 3293 m² vaba büroopinda, mis oli viimaste aastate madalaim, võrdluseks sama mis aasta tagasi 2013. a IV kvartalis oli pakkumisel 9334 m² vaba pinda ja 2014. a I kvartalis oli vaba pinda pakkumisel 14 478 m². 2015. a lõpuks kasvas aga pakkumiste maht taas tasemele 8837 m² (27 monitooritavat hoonet).



Joonis 25. Büroode pakkumiste arv

1) **Uute büroode vakantsus aasta lõpuks tõusis**

Uute büroohoonete lisandumisega tõusis vakantsus 2014. a I kvartalis tasemeni 9,9%, kuid 2014. a IV kvartali lõpuks oli see taas langenud 3,8%-ni, 2015.a II kvartalis jõudis see madalaima tasemeni 2,3% ning 2015.a lõpuks tõusis pakkumise suurenedes taas tasemeni 4,95%. Kuid on hulk hooneid, eriti südalinna piirkonnas, milliste täituvus on 100%.



Joonis 26. Büroode vakantsus

2) **Pakkumishinnad ei ole oluliselt muutunud (mitte üle paari protsendipunkti võrra aastas), ainult uued hooned tulevad pakkumisele natuke kõrgema hinnatasemega**

Keskmiselt on uute hoonete pakkumises olevate pindade eest küsitav hind B-asukohas vahemikus 10,5-14 €/m^2, aasta tagasi oli pakkumishindade vahemik 9,7-12,5 €/m^2.
Sõltuvalt aga pakkumisele tuleva pinna kvaliteedist võivad pakkumishinnad ühes hoones liikuda lühiajaliselt nii üles kui ka allapoole.

3) **100% välja üüritud büroomajade hulk on tõusnud**

Neljateistkümnes monitooritavas büroomajas üüripakkumised hetkel puuduvad, peamiselt on tegemist A-asukoha hoonetega. Võrdluseks: 2013. a IV kvartalis oli 100% väljaüüritud maju 4 ning 2014. a I kvartalis 6 ja 2015. a II kvartalis 13.

6) **Paljud suured pinnad splititi**

Pakutavates büroomajades leidis aset siiski suurte korrusepindade tükeldamine ja väljaüürimine väiksemate pindadena.

7) **Uute büroomajade turuletulek jätkub**

<u>B-klassi bürood</u>

1) Nõudlust oleks väiksema kvaliteetse B-klassi büroo vastu

Puudus on kvaliteetsest, A-klassi lähedasest hea asukohaga kuni 100m^2 büroost, üürihinnaga kuni 10eur/m^2.

2) Uutel ettevõtetel teised nõudmised

Turul on toimumas nn põlvkondade vahetus, uued ettevõtted on otsimas lihtsama viimistlustasemega, kuid säästlikku pinda.

3) Tavapäraste B- ja C-klassi büroode vastu on huvi jahtumas

B- ja C-klassi büroode vastu on huvi jahtumas, juba hinnatasemel 6 €/m² pindadele on madala kvaliteedi juures raskusi uute üürnike leidmisel. Paljud ettevõtted vahetavad büroopinnad kõrgema kvaliteediklassi vastu, madalaimasse ehk C-klassi siirduvad omakorda alustavad ja ebastabiilsed ettevõtted, mistõttu on mitmed selliste pindade omanikud otsustanud hooned renoveerida.

4) Nõutud kaubaks on büroo koos laopinnaga

Nõutud kaubaks on büroo koos laopinnaga hinnaga kuni 8 €/m^2 , seda nii Kesklinnas, kui Kesklinna naabruses, nt kui Kristiines, pakkumisi on aga väga vähe.

5) Masuaegne käitumismuster peletab üürnikke

B-klassi hoonete hetkevakantsust mõjutab ka omanike varasem käitumis- ja haldusmuster, mistõttu mitmetes büroomajades on vakantsus suurem

lihtsalt üürnike varasema halva kogemuse tõttu.

1.6 Toitlustuspinnad

Tallinna toitluspindade turul on 2015. aasta olnud muutusteta. Mis tähendab, et nõutud asukohas ületab nõudlus oluliselt pakkumist. Valdavalt eelistatakse toitlustuspinda üürida, kuid on ka pindu, milliste vastu on olemas kindel ostuhuvi. Need on siis vanalinna ja südalinna 1.korruse pinnad, milliste kasutus on universaalne, st neid saab vajadusel olenevalt turu konjunktuurist kasutada ka kaubandus- või teeninduspindadena. Eelistatud pinna suurusega kuni 200 m^2. Vähem huvi või kui, siis madalamalt hinnatasemelt, on pindade vastu, kus on suur keldriruumide osakaal. Mitmeid toitlustuspindu on pika lepingu ja usaldusväärse üürniku puhul ostetud ka kui investeerimisobjekte. Kuid suurem osa toitlustuspindade turust on ikkagi üüriturg. Seejuures on uuel üritajal väga keeruline heas asukohas löögile saada, kuna isegi juba kaua toitlusturul olnud tegijad konkureerivad heas asukohas pinnale tihedalt. Nii on näiteks ühele pakutavale pinnale olnud kuni 20 huvilist, neist kümme tõsiseltvõetavat. Toitlustuspindade populaarsuse tõusu taga on mitmeid tegureid: nii turistide arvu tõus, üldine majanduskeskkonna parenemine (palgatõus) ja hea toidu teema ja uute toidukohtade suurem kajastamine (toidublogid, telesaated jne), mis lisab alale uusi üritajaid. Enimnõutud toitlustuspiirkonnad on endiselt vanalinna suuremate turistivoogudega tänavad (Raekoja plats, Raekoja platsiga piirnevate tänavate algused ja Viru tn) ning südalinna peatänavate algused ja kaubanduskeskused. Uue toidukohtade trendipiirkonnana on viimastel aastatel esile tõusnud Kalamaja ja omamoodi toidutänavaks on kujunemas Telliskivi loomelinnaku piirkond.
Kui vaadelda 2015. aasta TOP50 (http://www.eestimaitsed.com/est/restoraniid#2015) toitlustuskohtade paiknemist, siis pooled TOP-i pääsenud 26-st Tallinna toitlustus-asutusest 15 paiknes Vanalinnas, 8 Kesklinna piirkonnas, 2 Kalamajas ning 1 ääre-linnas. Pärnu ja Tartu linnast oli TOP-s kummastki 4 ja Haapsalu linnast üks (Hapsal Dietrich).
Analüüsides toitlustuspindade üürihindu saab tõdeda, et need natuke tõusnud, kuid hinnavahemik on ikka väga lai ja sõltub eelkõige asukohast, pinna suurust ja projektlahendusest. Kalleimad on Vanalinna esimese korruse ja südalinna väiksemad pinnad, kus üür on tasemel ca 35 – 45 €/m^2 (väga heas asukohas võib olla ka kõrgem). Järgnevad Vanalinna suuremad pinnad ja kesklinna paremad pinnad, kus üürihind on keskmiselt 10 – 25 €/m^2. Muud kesklinna piirkonna ja näiteks hea asukoha, aga osaliselt keldripinnaga toitlustuspinna üür on ca 6-10 €/m^2.
Kuigi uusi üritajaid jätkub, on palju ka neid, kes on pidanud kehvade tulemuste tõttu pinnalt pankrotiga lahkuma, peamised põhjused selleks on olnud alljärgnevad:

- Toitlustuskoha kontseptsioon vale või taandub ebaedu söögi kehvale kvaliteedile. Sageli pööratakse liiga suurt tähelepanu interjöörile, mitte aga söögi kvaliteedile. Ka kesklinna piirkonnast võib tuua näiteid, kus on piisavalt palju investeeritud köögitehnikasse ja interjööri, samas pakkuma on hakatud keskpärase kvaliteediga kiirtoitu, mis külastajaid eriti ei ahvatle.
- Uued toitlustusärisse tulijad investeerivad enda võimaluste kohta liiga palju, puudub käivitamise aegne puhver ja kui avamise järel esimestel kuudel kohe piisavalt käivet ei tule, lõpetatakse tihti juba kolme kuu järel

1.7 Laopinnad

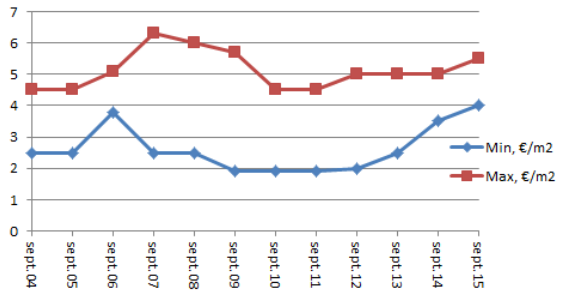
12.2015. a seisuga oli huvilisel valida ca 580 lao- ja tootmispinna üüripakkumise vahel Tallinnas ja 850 pakkumise vahel Harjumaal (võrdluseks 12.2014. a 650 pakkumist). Kalleima ühikuhinnaga pakuti on multifunktsionaalset pinda koos laoplatsiga Kristiines ja odavaim oli vanem

külmladu Koplis.

Lao- ja tootmispinnad, üüripakkumine Tallinnas	dets.14	aug.15	dets.15
Pakkumiste arv, tk	*450*	*500*	580
Suurim pakutav pind	*14 000*	*14 500*	*14 500*
Pakkumiste mediaanpind, m²	*350*	*380*	400
Pakkumiste mediaanhind,	*3,8*	*3,9*	4
Odavaim pakkumine, m²	*1*	*0,91*	0,05
Kalleim pakkumine, €/m²	*10*	*13,98*	13,98

Trendid

1) Otsitakse nii suuri (3500 m²) kui väiksemaid (500-1000 m²) ruume;
2) Huvi on suur endiselt nn Stockoffice tüüpi pindadele, kus paiknevad koos laud, müügipind ja kontor;
3) Nõudlus ei ole 2014 aastaga võrreldes oluliselt muutunud;
4) Uute ladude üürihind on keskmiselt 4 - 5 €/m², väiksematel pindadel ka 6 - 7€/m². Stockoffice tüüpi pindadel on tipphinnad jõudnud ka tasemele 7€/m².
5) Mitmed laienevad ettevõtted ehitavad endale uued hooned, kuna turult pole sobivaid hinnataseme või parameetrite tõttu leida.
6) Suurte nõukogudeaegsete betoonhoonete tootmispindade vastu nõudlus väiksem, väikepindade vastu on huvi aga suurenenud, mistõttu soovitame suured pinnad võimalusel tükeldada.
7) Loomingulisemad omanikud peibutavad madalate üürihindadega ja peidavad kõrvalkuludesse tihti lisakulusid (müüakse näiteks kommunaalteenuseid edasi).
8) Suured kinnisvara omanikud, kelle üürnikele jäävad olemasolevad pinnad väikseks ja samas laieneda ei ole võimalik, ostavad linnast väljas maad ning arendavad seal olemasolevatele üürnikele sobivad pinnad välja.



Joonis nr 27 Uuema tootmis- ja laopinna üür, €/m²+kõrvalkulud+km
Allikas: ERI Kinnisvara

1.8 Huvitavat, mõisatehingute ülevaade

Mõisakompleks kinnisvaraturu kontekstis

Mõisakompleksi atraktiivsuse kinnisvaraturul määravad peahoone arhitektuur ja seisukord, kompleksi terviklikkus ehk peahoonet teenindavate abihoonete olemasolu, asukoht ja koha ajalugu, mõisapargi liigirikkus ja maatüki pindala.

Tehingustatistika

Mõisaportaali andmetel on Eestimaal *ca* 1350 mõisat.
2015. a jooksul tehti Eestis mõisakompleksi peahoonega 12 tehingut, välja on jäetud tehingud, kus kinnistul paiknes üksnes endise mõisakompleksi abihoone. Tehinguhinnad jäid vahemikku 3500 – 492 000 eurot. Pooled nimetatud tehingutest toimusid tehinguhinnaga kuni 62 000 eurot ning kallim pool tehinguid teostati vahemikus 177 500 – 492 000 eurot. Keskmine maatüki pindala oli 17 ha, kusjuures kallimate tehingute maatüki keskmine pindala oli 35,5 ha ning kõige suurem oli ca 70 ha, millega tehtud tehing oli kalliduselt teine.

Mõisakompleksitehinguid tehti üheksas maakonnas, kusjuures neljas (Harju-, Jõgeva-, Järva- ja Lääne-Virumaa) neist toimus enam kui üks tehing. Nimetatud maakondadest Järva-, Harju- ja Lääne-Virumaa kuuluvad ka nende maakondade hulka, kus on mõisaportaali andmeil enim mõisaid.

Kõik ostetud mõisakompleksi peahooned olid tehingu teostamise hetkel nö kasutusest väljas. Mitmel puhul oli alustatud restaureerimisega, näiteks vahetatud katusekate, avatäited ja uuendatud tehnosüsteeme, kuid erinevatel põhjustel, olgu selleks siis esialgse entusiasmi raugemine või rahalised küsimused, paisati kinnistud uuesti müüki.

Ostjad-müüjad

2/3 ostjatest moodustasid füüsilised isikud ning 1/3 juriidilised isikud. Müüjatest moodustasid veerandi kohalikud omavalitsused, samuti domineerivad ka hetkel aktiivsetes pakkumistes kohalikud omavalitsused ja riik, kes müüvad endisi haridus- ja muude asutuste hooneid, mis on poliitiliste reformide ja ebamõistlikult kallite kulude tulemustel kasutuseta jäänud. Näitena võib tuua Raplamaa Juuru valla Maidla mõisakompleks - tegemist on endise lastekoduga, mis on 2016. a jaanuaris pakkumises 500 000 euroga.

Näidistehingud

Kalleima mõisakompleksi peahoone (alloleval fotol) ostja oli juriidiline isik, tehingu teostamise hetkel oli hoone restaureerimine pooleli, edasised plaanid teadmata.

Odavaima mõisakompleksi peahoone (alloleval fotol) müüs kohalik omavalitsus füüsilisele isikule, kellel on plaan hoone restaureerida ja rajada sinna hotell koos konverentsikeskuse ja omanäolise restoraniga.

Pakkumised

2016. a jaanuari seisuga on erinevates kinnisvaraportaalides pakkumises pea 30 mõisakompleksi peahoonega (nii nagu toimunud tehingute puhul on ka pakkumiste infost välja jäetud kinnistud, kus on üksnes endise mõisa kõrvalhoone) hoonestatud kinnistut, neist kalleim 2,3 miljoni euroga Järlepa mõis ning odavaim 39 000 euroga Laiküla mõis. *Ca* 70% nimetatud pakkumistest jäävad vahemikku 39 000 – 500 000 eurot. Kui arvestada mullu toimunud tehinguid, siis võib selles vahemikus pakkumisi pidada realistlikeks. Vanim müügipakkumine on portaalides 2013. a suvest hinnaga 950 000 eurot.

Järlepa mõis (2016. a jaanuari seisuga kinnisvaraportaalis pakkumises 2,3 miljoni euroga)

Laiküla mõis (2016. a jaanuari seisuga kinnisvaraportaalis pakkumises 39 000euroga)

Nõudlus

Mõisakompleksi peahoone puhul on pigem nõudlust kuni 500 m² suletud netopinnaga

hoone järele, mis on sobiv rekonstrueerida elamispinnaks ning mille hind jääb paarisaja tuhande euro piiresse. Ajalugu on näidanud, et suurema üldpinnaga hoonete likviidsus on väga madal, kuna elamispinnaturul ei ole need konkureerivad ja näiteks majutushoonena kasutusele võtmisel on rekonstrueerimine kordi kallim kui uue hoone ehitus, mistõttu äriplaan ei pruugi olla võimeline investeeringuid teenindama ja kasumit tootma. Nimetatud suurema suletud netopinnaga mõisakompleksi peahoone puhul on ka tihti pakkumishind ebamõislikult kõrge, selle tulemusel on müügikuulutused aastaid üleval ja huvi minimaalne. Samas ka siis, kui on võimalikult palju täidetud kinnisvara atraktiivsusnõudeid - hoone atraktiivne arhitektuur ja restaureerimist toetav seisukord, kompleksi terviklikkus ehk mõisakompleksi peahoonet teenindavate abihoonete olemasolu, asukoht ja koha ajalugu, mõisapargi liigirikkus ja maatüki pindala - teostatakse harva tehinguid, mis ületavad 2015. a maksimaalse tehinguhinna kordades.

Ülevaate koostas:

ERI Kinnisvara OÜ
www.eri.ee