

Kinnisvaraturg aastal 2006 – kus oleme, kuhu läheme?

Millega peab käesoleval aastal arvestama kodu otsija, ostja ja müüja? Kas hinnaralli ning seotud silmi võidujooks korterite ja kruntide pärast jätkuvad? Kinnisvaraturu kevadist seisu hindasid Ober-Hausi Kinnisvara AS spetsialistid.

Möödunud aasta ülitempokas aastalõpp tõstatab paljudes inimestes küsimuse, milline tuleb küll aasta 2006. Et seda mõista, tuleb vaadata veidi ka reaalseid arve meie majanduses. Eesti majandus on heal järjel – 2005. a oli SKT kasv 9,1% ning 2006. a oodatakse kasvu 6,8%. Tööpuudus on langenud 8,7% tasemele ning inflatsioonimäär on vaid 2,2%. Sisemajanduse kogutulu elaniku kohta oli 2005. a 26 500 kr. Eestisse suunatud EL fondid moodustavad aastatel 2006-2008 550 miljonit EURi ehk 406 EURi elaniku kohta. Eesti planeerib ühineda eurosooniga lähiaastatel ja see toob kaasa mitmeid hüvesid nagu valuuta stabiilsus, madalamad intressimäärad ning sisemajanduse kogutulu suurenemise. Reaalpalga iga-aastane kasv oli Eestis aastatel 2001-2005 üle 8%.

Selle kõige võib kokku võtta lausega: jätkuv SKT kasv soodustab kinnisvaraturu õitsengut.

2005. aastal tõusid elamispiindade hinnad tervelt 30-50%, kas tõesti jätkub selline hinnaralli ka sel aastal? Kõik kinnisvaraspetsialistid arvavad ühel meelel, et „saabub selginemise ja stabiilsuse aeg”. See, et kinnisvaraturg jääb aktiivseks, ei tähenda, et hinnad tõusevad meeletus tempos. Õnneks on ka Eesti pankade laenupoliitika jäänud laenaja-sõbralikuks, samas on pangad muutunud nõudlikumaks kinnisvaralaenude puhul just tagatiste suhtes. Vaadatakse põhjalikumalt üle kinnisvara hindamisaktid ja hinnatakse kainelt, kas objekti turuväärtus ikka vastab näidatule. See on ka laenajale (ostjale) kasulik. Kuna kinnisvara on väga emotsionaalne ala, on iga ost samm iseenda fantaasia elluviimiste suunas ja siis muutuvad inimesed sageli väga emotsionaalseks ja eufooriliseks. Et tuua inimene reaalsusesse tagasi, tulevad appi realistlikud laenu- ja kinnisvaraspetsialistid.

TALLINN JA HARJUMAA

Hinnad

Uute korterite hinnad tõusid 2005. a hüppeliselt 30%, Tallinna kesklinnas isegi 50%. Nõudlus aga ületab endiselt pakkumist. Nõudlus on sedavõrd suur, et isegi Nõukogude perioodil ehitatud betoonplokkidest korrusmajade vanu kortereid müüakse uutest üksnes 20% madalama hinnatasemega. Hinnarühmused peaksid tulevikus kasvama, sest uute kortermajade korterite hinnad tõusevad kiiremini kui vanade majade korteritel.

Teine turul ilmnev suund on hindade kihistumine. Suurim hinnakõikumine on Tallinna kesklinnas, kus väikseim müügihind on hetkel 33 000 kr/m² ning suurim 55 000 kr/m² (näiteks kaksiktorn Stockmanni kõrval). Vanalinnas jäävad hinnad vahemikku 35 000-55 000 kr/m². Kõige odavamaid uusi pindu võib leida kaugemates linnaosades, kus miinimumhind on 22 700 kr/m² ning maksimum 31 000 kr/m².

Pakkumine

Tallinna ja naabermaakondade elamispiinnaturg on teinud läbi märkimisväärse kasvu – kui 2000. aastani ehitati 1000 uut korterit, siis 2005. aastal juba üle 3000.

2006. aastal oodatakse selle arvu suurenemist 3500-ni. Enamik kortereid müüakse juba enne projekti valmimist. Järgneva 2-3 aasta jooksul prognoositakse endiselt nõudlusest madalamat pakkumist, sest Tallinna linna kinnitatud detailplaneeringute arv on endiselt väike ning ehitusperioodid on pikenenud – põhjuseks ainuüksi ehitajate puudus tööturul.

Siiski julgeme ennustada pakkumise vähesust elamispiindade osas nii kesklinnas kui aedlinnades.

Mõned näited korterituru arendustest (uued korterid):

Lutheri Kvartal – kohaliku arendaja Grove Investi arendusprojekt asub kesklinnas Vana-Lõuna tänavas. Planeeritud on 180 korterit suurusega 28-185 m². Projekt valmib 2007. a aprillis, hinnad jäävad vahemikku 33 000–40 000 kr/m². 40% korteritest on juba müüdnud. Müügiiga tegeleb Ober-Hausi Kinnisvara (www.ober-haus.ee/lutheri)

Kadriori, Liivaoja – Skanska EMV arendusprojekt kesklinna lähedal Kadriorus hõlmab 319 korterit suurusega 34-128 m². Projekt valmib 2007. a aprillis, hinnad jäävad vahemikku 34 000–38 000 kr/m². 85% korteritest on juba müüdnud.

Triumph Plaza – Kohaliku arendaja NG Invest arendusprojekt kesklinnas Narva maanteel, südalinnas, hõlmab planeeringu kohaselt 54 korteri ehitamist olemasoleva kontorihoone peale. Korteri suuruseks on 45-80 m² ning hoone valmib 2006. a aprillis, hinnavahe on 34 000–48 000/m². 85% korteritest on müüdnud. Müüa Ober-Hausi Kinnisvara (www.ober-haus.ee/triumph)

Nõudlus

Vaatamata eelmise aasta pakkumise kasvule Tallinna elamispindade turul on nõudlus uute kaasaegsete elamispindade järele Tallinnas ja selle ümbruses endiselt suur ning ületab pakkumise. Kõik arendatud korterid on müüdnud. Kõrge nõudluse elamispindade turul tingivad eelkõige järgmised faktorid:

- * kiire majanduskasv Eestis, mis põhjustab vabade sissetulekute suurenemist;
 - * kohalike majapidamiste finantsmõju suhteliselt madal tase koos intressimäärade olulise vähenemise ja hüpoteeklaenu üha soodsamate tingimustega;
 - * välisinvestorite kasvav huvi Tallinna elamispindade vastu investeerimise eesmärgil;
 - * elamispinna madal osakaal inimese kohta ning olemasolevate pindade amortiseerumine. Keskmise kasulik pind elaniku kohta Tallinnas on üks madalamaid kogu EL riikides ning moodustab hetkel 23,3 m²/elanikule. Keskmise kasulik põrandapind EL elaniku kohta on 32,8 m²/elanikule. Sama näitaja vanas Euroopas on oluliselt kõrgem, ulatudes tasemeni 36,6 m²/elanikule. Seetõttu, sõltuvalt linna majanduslikust arengust, mille liikumapanevaks jõuks on elanikkonna ostujõud, peab elamuehituse kasv Tallinnas suurenema.
- * Turu kasvule on kaasa aidanud ka Eesti ühinemine Euroopa Liiduga.

Rendihinnad

Trendiks oli nn lisa-kinnisvara soetamine, et see panna lisatulu teenima ehk siis välja rentida.

Pika talve jooksul tekkis huvitav muutus kesklinna üüriturul. Kesklinna üürikorterite arv jäi järjest väiksemaks. Kõrgendatud nõudlus tekkis kvaliteetsete ja praktiliste 3-toaliste korterite järele, mille üürihind jäi 10 000 krooni piiresse. Sellesse gruppi langesid enamjaolt kohalikud pered, kellel maja valmimine pooleli ja ehitustähtjad teadmata ajaks pikenenud.

Ka kahetoaliste korterite järele, mille kesklinna hind jäi vahemikku 6000–7000 kr, tekkis vahepeal lausa järjekord. Selle põhjustas kindlasti paljude välisüliõpilaste soov elada just kesklinna piirkonnas, kus kõik käe-jala juures.

Kevade hakul on hakanud erinevaid elamispindu otsima saatkonnad, kes huvituvad isegi väga suurtest, eksklusiivsetest korteritest, mille üürihind võib ulatuda isegi 30 000 kr kuus.

Tänaseks on hakanud üürikorterite pakkumiste arv järjepidevalt tõusma, sest üüripinnad vabanevad ja omanikud vajavad uusi elanikke. Arvestades kesklinna piirkonda kerkinud uute majade arvu on uute korterite pakkumiste arv siiski märkimisväärselt madal. Sellise seisuga on põhjustanud suuresti just spekulandid. Tallinna kesklinnas seisab praegu tühjalt hinnanguliselt kolmandik uutest korteritest, kuid madala üürihinna tõttu ei taheta neid üüriturul realiseerida. Tallinnas on hinna ja üüritaseme suhte võrdluse vahe viimaste aastatega kasvanud 138%, mis annab selgelt märku, et kinnisvara on Tallinnas ülehinnatud.

Seni ei ole pakkumiste mõningane vähenemine märkimisväärselt mõjutanud korterite hinda.

Eramud

Kui eelmisel aastal tegeldi kinnisvaraturu kodusektoris üldjuhul korteritega, siis nüüd näeme tõusujoonel rohkem krunte ja eramuid. Antud valdkonna esimesi muudatusi ja tõusutrendi näitas juba möödunud aasta lõpp.

Praegu on elamukruntide turul jätkuv nõudlus juba väljakujunenud elamurajoonides – Nõmme, Lilleküla, Pirita, Merivälja ja Pirita-Kose. Antud piirkondades jätkub kinnistute hinna tõus, sest nõudlus ületab pakkumist. Täna on Pirital TTP arenduspiirkonnas müüdnud kõik elamukrundid. Ka piirkonna teine suurem arendaja, Arco Invest, on oma kinnistud kõik ära müüdnud.

Merivälja piirkonnas on kinnistu ruutmeetri hinnaks on keskmiselt 1500-2000 kr/m².

Ka vanadel elamutel on jätkuvalt kõrged hinnad: vana maja renoveeritakse või isegi lammutatakse, sest naaberkiinnistud on heas korras ja keskkond ilus. Ka sellistel kinnistutel on turu kõrgeimad hinnad.

Antud kinnistute eeliseks on olemasolev infrastruktuur ja kommunikatsioonidega liitumised, hinnatase võib mõnes piirkonnas küündida isegi kuni 2500 kr/m². Sellisel juhul tegemist ilmselt ostja erihuvi või detailplaneeringuga saadava ehitusõiguse suuruse pärast (tegemist üldjuhul arendajaga).

Kakumäel on intensiivistunud kruntide arendus ja hinnad tõusevad, eeliseks on veel palju puutumata maad, mis kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega krundid on üldjuhul ka kõrgema hinnaga, antud elamupiirkonnas on hinnatase 900-2000 kr/m². Madalama hinnatasemega krundid on tihtipeale endised põllud, kuhu tänaseks on tehtud detailplaneeringud (Harku järve ümbrus).

Jõudsalt on hakanud arenema ka Tallinna ümbritsevad piirkonnad, mis seotud suuremate magistraalide teedega. Näiteks Tartu mnt äärne Mõigus, hinnatasemega vahemikus 500–700 kr/m² olenevalt krundi suurusest. Kiire arenguga Viimsi hinnad on stabiliseerunud ja tänaseks on hinnatase seal 800-1500 kr/m².

Odavamasse hinnaklassi jäävad tihti suurte arendusprojektide krundid nagu näiteks Põldmäe elamukvartal, kuhu küll rajatakse kõik kommunikatsioonid, kuid ostja ei soovi sellegipoolest ehitustandril elada. Kõrgemasse hinnaklassi kuuluvad kinnistud, millel on merevaade koos Tallinna siluetiga ja ka ligipääs merele (ehk siis jalad-vees-krunt). Viimsis on oodata siiski mõningast kruntide hinna tõusu, kuna hetkel ei ole võimalik Viimsis algatada ühtegi maa sihtotstarbe muutmist ehk teha detailplaneeringut.

Edukuse krundi müügil tagab kommunikatsioonide olemasolu – vesi, kanalisatsioon, elekter; kindla eelise annab gaasikütte võimalus. Aina tähtsamaks muutub krundi arendusel, kui palju on arendaja mõelnud terviklahendusele. Oluline on teede ja valgustuse olemasolu, kogu infrastruktuur ja ka laste mänguväljakud ning transport. Heaks näiteks võiks tuua Alasniidu elamurajooni Harku järve ääres. Eramuturul on puudus hea kvaliteediga ehitatud eramutest, tänasel päeval võib hea planeeringu ja ehituskvaliteediga eramu hind küündida isegi kuni 25 000 kr/m². Antud hinnaklassi eramud asetsevad enamjaolt Pirita, Nõmme ja Kakumäe piirkonnas. Korraliku ehituskvaliteediga kaasaegset kivimaja ei ole võimalik täna Tallinnas soetada alla ca 19 000 kr/m².

Hüpoteegitur

Hüpoteegitur kasv Eestis on olnud kiire. Viimase viie aasta keskmine aastane kasvumäär on olnud 55% ning hüpoteegid moodustasid 2005. a kolmandas kvartalis kokku 2,3 miljardit EUR.

Hüpoteegitur kiire kasv ilmselt ka jätkub, sest hüpoteegilaenude ja SKT suhe on endiselt EL keskmisest (48%) oluliselt madalam, jäädes 2005. a kolmandas kvartalis 23% tasemele. Kasvumäär ja hüpoteekide suhteliselt madal tase on olulise tähtsusega elamispiindade nõudluse tulevasele kasvule. Nõudluse kasvu Tallinna elamispiindade turul kiirendab hüpoteeklaenude suurenenum kättesaadavus ja püsivalt madalad intressimäärad. Keskmised intressimäärad kodumajapidamiste jaoks on hetkel kohalikus valuutas vahemikus 3,9% kuni 3,3%, võrreldes aastataguse 4,2%-ga. Hüpoteeklaenude intressimäärad Eestis on olnud eurosooni keskmistest võrreldavatest määradest madalamad alates juulist 2004.

Konkurentsi tugevnemisel pangandussektoris muutuvad pangad eluasemelaenude andmisel paindlikumaks. Hetkel on maksimaalne laenuperiood 30 aastat ning laenu võib saada kuni 100% ulatuses kinnisvara väärtusest.

TARTU

Uute korterite arendus

Uute korterelamute arendus on endiselt aktiivne. 2005 a lõpus pakuti ca 17 uut elamut, kus kortereid kokku ca 300, enamik neist olid ostja juba leidnud.

Uute korterite suurt nõudlust toetavad endiselt elamispinna vähesus elaniku kohta ning soodsad laenuitingimused.

Uue korteri ostja oluliseks argumendiks on kerkimas asukoha, suuruse ja parkimisvõimaluste kõrval ka eluruumi planeering, selle korrigeerimise võimalused ning siseviimistluse muudatuste võimalused.

Kesklinnas on nõudlus endiselt uutele korteritele väga kõrge eelkõige likviidsuse tõttu, seetõttu on ka hinnatõus olnud jõuline. Kõrgemad ruutmeetrihinnad on kuni 40 000 kr. Enamik projekte leiavad esimesed broneerijad juba enne hoone ehitamist. Lisaks kohalikele investoritele ostavad kortereid välisriikide kodanikud, kes investeerivad tegemisel ei piirdu vaid pealinna kinnisvaraga. Üha suuremas mahus ostetakse kortereid üürile andmiseks.

Äärelinna korterite arendus püsib endises hoos. Kuigi mõned suuremad projektid on äsja valminud ja välja müüdnud, on planeerimise ja ehituse alustamise staadiumis mitmeid uusi elamuid.

2005. a lõpus ja 2006. a alguses on suurim nõudlus olnud 1-3toaliste korterite järele, mille hind 17 000 – 24 000 kr/m². Oluline on korterite mõõdukas suurus. Hästi ostetakse väiksema üldpinnaga kortereid. Kuigi üldjuhul suuremaid kortereid veel eriti ei otsita, on siiski märgata, et inimesed hakkavad eramule eelistama avarat ja heas asukohas kvaliteetset korterit.

Tulevikus on oodata mitmete projektide turuletulekut. Olemasoleva mahu realiseerimise kiirust ja hinnataset arvestades võib eeldada, et elamute arendus püsib samas mahus ning nõudlust uutele korteritele jätkub.

Tartu olemasolevad korterid

Kesklinna populaarsus elamispiirkonnana on püsiv, samas on märgata nõudluse suurenemist puitmajade järgi nende arhitektuurse omapära tõttu (eriti Kuperjanovi ja Kastani tn piirkonnad). Kuigi vanalinna vaadeldakse kesklinna osana, käsitletakse vanalinna korteriturgu eraldi. Järjest enam on see kohalike seas populaarseks muutunud, vanalinna on aga kogu aeg soosinud välismaalased. Atraktiivsemad on korterid, kus on säilitatud ja välja toodud sajanditevanuseid detaile ning tehtud maitsekas remont, mitte nn kipsremondi tase.

Äärelinna korterite hinnad on tõusnud nagu ka uutel korteritel. Nõutavaimateks on nagu ka uutes majades 1-3toalised korterid. Vanemate korterelamute juures on oluliseks teguriks veel tegusa ühistu olemasolu ning elamu üldosas tehtud remonttööd. Olemasolevate korterite puhul võib eeliseks pidada suuremat valikut elamute osas, kuid arenenud infrastruktuur on samavõrd "saadaval" ka sama piirkonna uutel elamutel.

Tulevikus on oodata jätkuvat nõudlust vanema elamufondi korteritele, sest hinnavahe uutega võrreldes on piisav argument, vältimaks liiga suuri laenukoormusi. Kuna hinnatõus ehitushindades ja maahindades on lähiperioodil olnud suur, võib eeldada ka vanade korterite hinnatõusu samas proportsioonis uutega.

Tartu eramud ja krundid

Eramuturul napib uusi uuseramu-piirkondi, kuid samas on laienenud varem alustatud projektid (Kvissentali, Uus-Ihaste, Raadi). Peamiseks „kaubaks” siin on kommunikatsioonidega varustatud krundid, valmis maju pakutakse väga vähe.

Uute arenduspiirkondade kõrval on endiselt suur huvi ka hinnatud väljakujunenud elamupiirkondade vastu. Jätakuvalt ollakse valmis ostma krunti vana majaga, mis seejärel lammutatakse. Selliste kinnistute eeliseks on eelkõige väljakujunenud elukeskkond.

2005. a uutest projektidest on suur nõudlus kruntide järgi linna lähedal Ülenurmes, kus hinnad lähenevad Tartu linna hindadele (kuni 400 kr/m²).

PÄRNU

Uued korterid

Ilmselt areneb Pärnu korteriturg ka tänavu, kuid mitte sama tormiliselt kui mullu. On tunda, et projektipõhine müük asendub olukorraga, kus inimesed soovivad uue korteriga ka tutvuda, mitte osta enam tuleviku pakkumist. Esmalt vaadatakse hinda, siis asukohta, arhitektuurset lahendust jms. Seda põhjustab muidugi olukord, kus hinnatase sunnib valikute tegemisel põhjalikult kaaluma. Näitena piirkondade hinnatasemed:

Mai rajoonis veidi üle 20 000 krooni/m²

Jõe ääres üle 20 000 krooni/m²

kesklinnas kuni 30 000 krooni/m²

rannarajoonis isegi üle 30 000 krooni/m²

Kesklinna ja rannarajooni ehituskruntide vähesuse tõttu võivad seal hinnad kerkida kiiremini. Veel on tunda klientide soovi väikeste hubaste kortermajade järgi – 2-3kordsed, 8-15 korteriga, mille juures on parkla ja elanikud teavad üksteist.

Tulevik

2006-2007 toimub ka Pärnu jõe kallaste hoonestamine – hea on see, et projektide tegemisel arvestatakse juba uue olukorra ja uute nõudmistega. Inimestele meeldib elada jõe ääres, kus tulevikus on praktiliselt võimalik oma koduukse eest kaatrisse istuda. See hakkab toimima muidugi koos elatustaseme tõusuga. Arvestades aga viimase praegust küllaltki kiiret arengut, ei ole ka selle mõtte teostumine enam mägede taga.

Pärnu olemasolevate korterite turg

Pärnu kinnisvaraturul on jätkuvalt nõudlus ka vanemates hoonetes asuvate korterite järele. Vanemate korterite ruutmeetrihinnad sõltuvad samuti majast ja asukohast. Hinnad on mugavustega korteritel juba 15 000 kr/ m² lähedal ja võivad ulatuda kõrgemalegi. Ostetakse ka kehvemas seisukorras kortereid. Inimesed küsivad korterite eest kõrgemat hinda ja see soodustab samuti hinnataseme tõusu. Korteri müüki panekul tutvutakse pakutavate korterite hinnatasega ja lisatakse sinna veel juurde. Kõige kiiremat käivet annavad jätkuvalt Mai rajooni korterid. Täna turuolukorras sõltuvad vanemate korterite hinnavahekiud planeeringust, kvaliteedist, küttekuludest jms. Müügiperioodid sõltuvad eelkõige hinnast. Defitsiidiks on väiksemad, 1- ja 2-toalised korterid.

Aktiivsemalt ostetakse ka 3-ja 4-toalisi, sest uute suurte korterite hinnad ületavad vanemate omi tunduvalt. Samas võib renoveerimata ja suhteliselt kõrge hinnaga suurt korterit müüa ka pikka aega. Turgu on nii renoveeritud kui renoveerimata korteritele ja nagu ühele kuurortlinnale kohane, on turul palju erandeid – korterid, mida on raske liigitada ja koondada mingi ühise nimetaja alla. Rannarajoonis ja kesklinnas on hulgaliselt kortermaju, mille elamispiinnad vääriavad alati individuaalset lähenemist – tegemist on nn eksklusiivkorteritega (hubased puumajad, erilised asukohad, huvitavad planeeringud jms). Erilisel korteril on ka eriline hind (30 000 kr/m² ja rohkem).

Pärnu eramud

Pärnu linna vanemate eramute hinnad on viimastel aastatel ühtlustunud ning tänaseks võib linnaosade kaupa turuhindu analüüsides tuua välja kaks hinnaskaalat: kesklinn/rannarajoon ning ülejäänud linnaosad. Kui aastaid tagasi võis leida teatud erinevusi Raeküla, Ülejõe, Rääma ning Vana-Pärnu vahel, siis täna mingeid geograafiast tulenevaid erinevusi otsida ei tasu. Rannarajoonis ja kesklinna lähistel asuvate villade hinnad aga eristuvad seevastu üsna selgelt – isegi üle kolme korra. Vanemate eramute hinnad sõltuvad pigem kaasajastamise astmest: kuidas ja milliste materjalidega on teostatud remont, milliste kommunikatsioonidega on hoone varustatud, milline on ümbrus, haljastus jne. Kui rääkida ruutmeetrihinnast, kipub orienteeruv hind olema juba 15 000 krooni/m². Väiksema üldpinnaga eramu puhul saab sellise rehkendusega tihti veel hinna üle selle.

Uute eramute ja eramukruntide osas Pärnu linnas väga suuri valikuid ei ole. Mõned projektid on lõpusirgel Ehitajate tee lähistel (Madara ja Timuti tänaval) ja uue silla lähedal Hermani eramurajooni arendus. Peale selle väärtustab uue haiglahoone valmimine, haigla ja polikliiniku kolimine tulevikus maatükke, mis selle logistilise keskuse lähiümbruses praegu veel söötis seisavad. Käesoleval aastal on oodata, et linnavalitsus paneb antud piirkonnas müüki mitmed kinnistud. Korras tänavavõrk, mõistlik ühistranspordikorraldus, lähedalasuvad töökohad – need väärtused tõstavad iga eramu hinda. Oluliselt rohkem on täna uusi eramuid ja ehituskrunte linnaäärsetes valdades: odava, tüüpprojekti järgi ehitatud eramu omanikuks saab ühe miljoni krooniga. Merevaatete kruntide hinnad on tõusnud üsna kõrgele just nende vähesuse tõttu.

Pärnu elamukrundid

Viimasel ajal on arendajatel Pärnus huvi eelkõige maatükkide vastu, mis võimaldaksid ehitada korruselamuid. Selge, et Pärnus on oluliseks kriteeriumiks mere lähedus ning näitavad ka müüdavate maatükkide hinnad. Teiseks oluliseks hinda määravaks kriteeriumiks on linna üldplaneeringus sätestatud ehitusõigus või kehtestatud detailplaneering. Viimasel poolaastal on üha rohkem tehingud toimunud võimalike korruselamumaadega ja see suund jätkub. Tänapäevane hinnatase maatükil, millele on lubatud korruste kaupa ehitamine, on magalarajoonis 2000 kr/m²; kesklinnas ning rannarajoonis veel märksa suurem. Eramuehituseks sobivaid maatükke on Pärnu linnas raske leida. Üksikud krundid on müügil Ehitajate tee ääres asuva „Kuldse Kodu” tagusel maa-alal asuval arendusobjektidel, siin-seal on leida üksikuid juba väljakujunenud eramupiirkondades asuvaid seni hoonestamata eramukrunte hinnaga u 700 000 kr. Oluliseks hinnamõjutajaks on väljaarendatud infrastruktuuri olemasolu (kõvakattega teed, vesi ja kanalisatsioon, elektriliitumine jms). Suure erandina tuleb alati käsitleda rannaäärsetes, villade rajoonis tehtavaid pakkumisi – ostusoovi esitaja peab arvestama, et hinnad algavad kõrgelt, lisaks tuleb jälgida kvartali senist hoonestusstiili, ajalugu, detailplaneeringuid jne. Linnaarengu suundi tunnetades ja õigeid otsuseid tehes võib täna makstud ja hetkel müstilisena tunduv hind kujuneda suure tõenäosusega väga heaks investeeringuks. Kokkuvõtte elamumaa hindadest võiks olla selline: maaomanikuks võib Pärnus saada väga erineva suurusega rahakotiga – ehitusõigusega krunt on võimalik soetada 700-5000 (ning isegi üle selle) kr/m² eest, kuid valik on seejuures tõesti kehv. Muidugi on linna lähisvaldades pakkumine suur (Audru, Paikuse, Sauga ja Tahkuranna vald).

Üldist: sissetulekud ja maksud

Käibemaks – alates 1. maist 2004 peavad kõik maa ja korterite arendusega tegelevad ettevõtted tasuma 18% käibemaksu müügihinnalt, mitte üksnes ehituskuludelt. Sekundaarse turu kinnisvara käibemaksu alla ei kuulu.

Rent – eraisikud peavad saadud üüritulu deklareerima ning tasuma saadud rendilt 23% tulumaksu ilma mahaarvamise õigusega. Ettevõtte tulumaks on 23%, kõik mahaarvamised on lubatud. Ettevõtetest omanikud võivad laenuintressid ja parendused maksudest maha arvata. Parendusi võib kuni 10 aasta jooksul amortiseerida. Ettevõtetest omanikud eelistavad lisada rendile käibemaksu, sest paljudel juhtudel tasuvad renti firmad.

Ettevõtetest omanikud võivad üksikisikutele rentimise korral rendile käibemaksu mitte lisada, kuid see nõuab keerukama raamatupidamissüsteemi olemasolu. Käibemaksu ei lisata, kui omanik on eraisik. Ainus mõistlik viis kinnisvara rentimiseks Eestis on teha seda läbi firmastruktuuri, mis võimaldab kõik kulud maha arvata. Ettevõtted ei maksa tulumaksu enne, kui kasum on jaotatud.

Ost – kinnisvara ostmisel on notaritasu 0,2-0,4% tehinguväärtusest (müügihinnast) ning lisaks tuleb tasuda 0,3% tehinguväärtusest kinnisvara registreerimisel kinnisvararegistris.

Kinnisvaramaks – Eestis kinnisvaramaksu ei ole. Rakendatakse ainult maamaksu, mille suurus on 1 kuni 2% (sõltuvalt omavalitsusest) maa katastriväärtusest.

Müük – Vara müümisel tasuvad ettevõtted ja eraisikud standardset tulumaksu (23%), eraomanikud aga ei tasu maksu kapitalitulult oma isikliku eluaseme müügit.

Vahendustasu – Tavaliselt moodustab agentuuri vahendustasu 2-3% müügihinnast. Samuti tuleb arvestada, et käibemaks on kõikidele juriidilistele isikutele kohustuslik ning kliendi „edukusetasu” moodustab seetõttu tegelikult 2,5-3,5% kinnisvara väärtusest müügi hetkel.

Info ja küsimused: info@ober-haus.com; katrin.nappi@ober-haus.com

Avaldatud ajakirjas Kodu&Aed” kevad 2006