

## 14. EHITISED JA KINNISVARATURG

### EHITISREGISTER

#### MITTEEELUHOONED

2009.aasta algul oli Lääne-Virumaal kasutuses kokku 29 974 mitteeluhoonet pindalalaga ligi 5 miljonit ruutmeetrit ja kubatuuriga 23,8 miljonit kuupmeetrit.

Kõige enam on mitteeluhoonetest (kui muud hooned välja arva) Lääne-Virumaal põllu- ja metsamajanduslikke hooned – kokku 1 816.

Kaubandushooneid on maakonnas 257, neist 76 Rakvere linnas. Iga maakonna elaniku kohta tuli 2008.a ligi 2,5 m<sup>2</sup> kaubanduspinda, Rakvere linnas oli linlase kohta kaubanduspinda 4,4 m<sup>2</sup>.

Lääne-Virumaal oli kasutuses 1041 suvilat, neist 61% Vihula vallas, 14% Viru-Nigula vallas ja 10% Rakvere vallas. Ehitusregistri järgi oli 2008.a näiteks Rakvere linnas 10 046 hoonet, neist 7229 elumaja ja 2 817 mitteeluhoonet.

#### Kasutuses olevad mitteeluhooned Lääne-Virumaal liigi järgi 2008

	Arv	Pind, m <sup>2</sup>	Kubatuur, m <sup>3</sup>	Asukoht
<b>Kokku</b>	<b>29 974</b>	<b>4 970 352</b>	<b>23 783 136</b>	
Tööstushooneid	556	460 517	2 864 244	Rakvere linnas 91
Hoidlaid, laohooneid	673	366 562	2 310 620	Rakvere linnas 130
Majutushooneid	199	55 423	296 614	Vihula vald 120
Toitlustushooneid	88	35 260	171 113	Rakvere 22, Vihula vald 16
Kaubandushooneid	257	164 325	949 148	Rakvere linnas 76
Teenindushooneid	139	35 901	198 266	Rakvere linnas 22
Tervishoiuhooneid	27	25 901	124 005	Rakvere linnas 10
Hooldushooneid	27	28 607	144 191	
Ühiselamuid	18	9 006	40 261	
Haridushooneid	137	201 358	992 110	Rakvere linnas 26,
Kultuurahooneid	118	64 158	357 826	Rakvere linnas 14, Vihula vallas 29
Kultushooneid	42	10 462	90 953	Rakvere linnas 9
Sport, tervishoid.	38	35 844	223 368	Rakvere linnas 9
Büroo- ja admin. hooneid	287	129 953	634 002	Rakvere linnas 78
Põllu-, metsa-, jahi-, kalamajanduse hooneid	1 816	1 536 692	7 699 430	Vinni vallas 232, Haljalal vallas 178
Transpordihoooneid	1 254	316 899	1 644 875	Rakvere linnas 197
Sidehooneid	17	1 759	9 724	
Suvilaid, aiamaaju	1 041	60 516	215 897	Vihula vallas 631, V-Nigula vallas 142, Rakvere vallas 126
Muid hooneid	23 240	1 431 211	4 816 489	

Allikas: Ehitisregister <http://www.ehr.ee>

Hoone on maapinnaga püsikindlalt ühendatud, katuse, välispiirete ja siseruumiga ehitised.  
Mitteeluhooone - hoone, mis ei ole mõeldud alaliseks elamiseks.

Ehitusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek püstitada ehitusloale märgitud maaüksusele ehitised ja ehitise teenindamiseks vajalikke rajatisi ning laiendada, rekonstrueerida, lammutada ehitusloale märgitud ehitist või selle osa. Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek selle kohta, et valminud ehitised või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

**Kasutusloa** sai 2008.a Lääne-Virumaal 42 mitteeluhoonet. Kõige enam oli neist põllu-, metsa-, jahi-, kalamajandushooneid – 9, järgnes 7 muud hoonet. Laekvere ja Rakke vallas ei antud 2008.a välja ühtegi mitteeluhooone kasutusluba.

#### Kasutusloa saanud mitteeluhooned liigi ja haldusüksuse järgi (uusehitiste püstitamine) 2008

	arv	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	KOV	arv	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Kokku</b>	<b>42</b>	<b>84 502</b>	<b>554 577</b>				
Tööstushooneid	4	4 419	29 270	Haljala vald	1	437	3 156
				Kadrina vald	1	3 328	21 470
				Sõmeru vald	1	616	4 547
				Tapa vald	1	38	97
Majutushooneid	1	6 809	40 880	Rakvere linn	1	6 809	40 880
Toitlustushooneid	4	1 632	7 076	Haljala vald	1	353	1 380
				Kadrina vald	1	341	1 322
				Kunda linn	1	672	2 754
				Vihula vald	1	267	1 620
Teenindushooneid	1	534	2 035	Väike-Maarja vald	1	534	2 035
Tervishoiuhooneid	1	262	961	Rakvere linn	1	262	961
Kultuurahooneid	1	661	3 168	Kunda linn	1	661	3 168
Spordihoooneid	2	33 274	217 284	Kunda linn	1	31 289	207 400

				Väike-Maarja vald	1	1 985	9 884
Büroo- ja admin. hooned	1	39	150	Sõmeru vald	1	39	150
Põllu-, metsa-, jahi-, kalamajandushooneid	9	5 266	27 595	Haljala vald	1	1 251	8 578
				Rakvere vald	1	246	1 794
				Rägavere vald	2	781	1 381
				Väike-Maarja vald	5	2 988	15 842
Transpordihooned	2	485	2 866	Rakvere linn	1	120	404
				Sõmeru vald	1	365	2 462
Suvilad	2	198	758	Vihula vald	2	198	758
Muud hooned	7	465	1 503	Rakvere linn	1	42	176
				Vihula vald	1	118	311
				Vinni vald	4	227	827
				Väike-Maarja vald	1	78	1 129

Allikas: Ehitisregister <http://www.ehr.ee>

## ELAMUD JA ELURUUMID

Kokku oli ehitusregistri andmeil maakonnas 2008.a 17 234 elamut, neist 7 229 (42%) Rakvere linnas

### Elamute ja eluruumide arv Lääne-Virumaal, pind elamu tüübi järgi seisuga 1. jaanuar 2009

	Elamute arv	Eluruumide arv	Eluruumide pind	Elamispiind
Kokku	17 234	37 620	2 452 576	1 549 637
Ühepereelamud	14 127	15 095	1 304 022	778 195
Kahepereelamud	243	479	28 281	17 844
Ridaelamud	64	405	33 392	20 636
Teised mitmepereelamud	1 555	20 139	998 143	656 370
...sh 1-2-korruselised	1 112	7 309	323 979	216 366
...sh 3-4-korruselised	330	6 920	366 991	241 258
...sh 5-korruselised	110	5 792	300 817	194 681
...sh 6-8-korruselised	2	91	4 936	3 202
...sh 9-korruselised	1	27	1 420	864

Allikas: Ehitisregister <http://www.ehr.ee>

Eluruum — alaliseks elamiseks sobiv ühepereelamu, kahepereelamu ja ridaelamu sektsioon või korter, mis koosneb ühest või mitmest toast ja vastab sanitaartechnilistele nõuetele.

### Aasta jooksul kasutusloa saanud eluruumid Lääne-Virumaal omavalitsuste lõikes

KOV	Aasta jooksul kasutusloa saanud eluruumid				Elamufond aasta lõpul		Eluruumi elaniku kohta m <sup>2</sup>
	Uusehitus		Laiendamine		Eluruumide		
	Arv	Pind m <sup>2</sup>	Arv	Pind, m <sup>2</sup>	Arv	Pind m <sup>2</sup>	
Lääne-Viru	24	3 068	36	2 709	36 506	2 369 752	35,5
Haljala vald					1 349	93 351	33,3
Kadrina vald	1	190			225	175 046	32,7
Kunda linn	1	88	11	543	2 247	113 474	29,9
Laekvere vald					928	74 522	42,2
Rakke vald	1	110	1	111	1 149	81 282	42,7
Rakvere linn	6	836	3	523	8 847	527 333	31,2
Rakvere vald	2	220			1 206	86 107	38,1
Rägavere vald					622	44 273	44,4
Sõmeru vald	1	87	20	1 354	1 829	127 336	33,5
Tamsalu vald					2 506	161 465	36,5
Tapa vald					4 337	236 727	26,9
Vihula vald	6	947	1	178	2 267	169 930	84,4
Vinni vald	6	591			2 830	204 455	37,7
Viru-Nigula v					962	67 099	48,9
Väike-Maarja					2 838	206 013	39,6

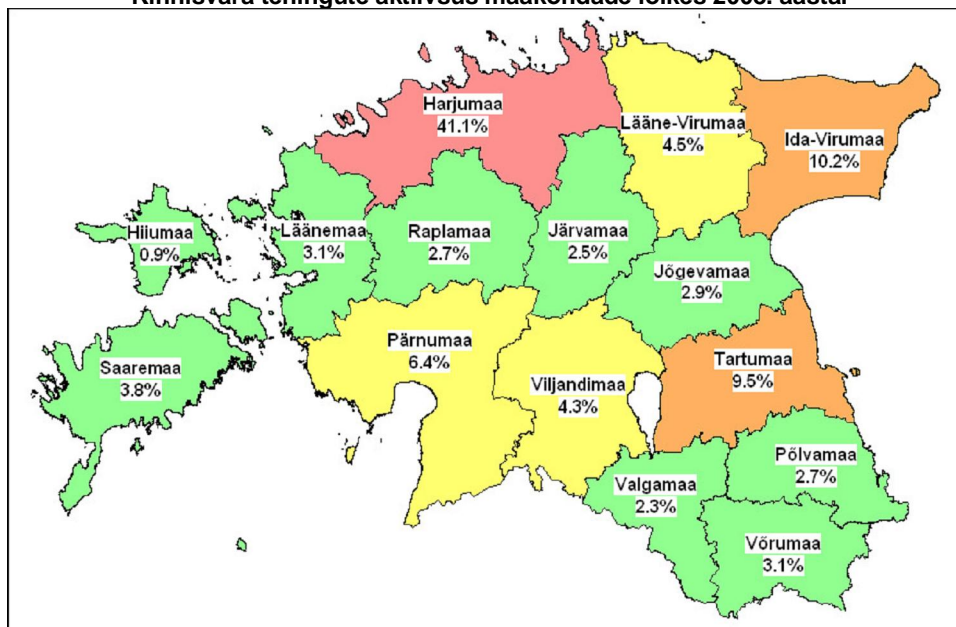
Allikas: ehitisregister <http://www.ehr.ee>

## KINNISVARATURG

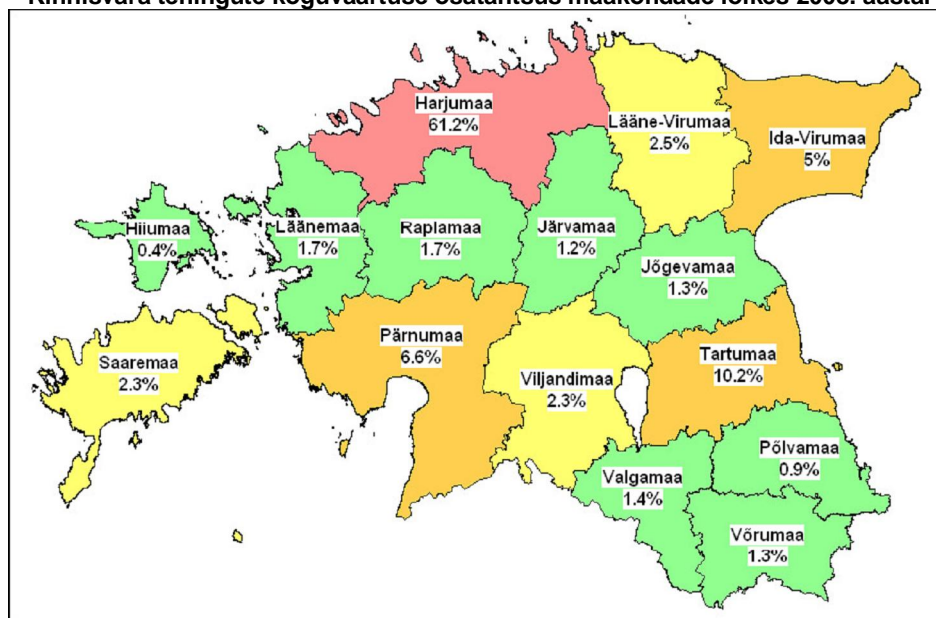
Sarnaselt üldisele majandusele on ka Eesti kinnisvaraturg languses. Seda nii teostatud tehingute arvu, kui ka keskmiste müügihindade lõikes.

2008.a tehti Lääne-Virumaal statistikaameti andmeil kokku 1566 notariaalselt tõestatud kinnisvara ja hoonestusõiguse ostu-müügitehingut koguväärtuses ligi 791 miljoni krooni eest. 2007.a sõlmiti maakonnas 2268 tehingut koguväärtuses 1,33 miljardit krooni.

Kinnisvara tehingute aktiivsus maakondade lõikes 2008. aastal



Kinnisvara tehingute koguväärtuse osatähtsus maakondade lõikes 2008. aastal



Tehingud müüjate järgi 2007.a ja 2008.aastal Lääne-Virumaal

	2007			2008		
	Arv	Kogupind ha	Koguväärtus, kr	Arv	Kogupind ha	Koguväärtus
Eraisik	1571	6 201	727 milj kr	1048	4 141	392 milj kr
Eraõiguslik juriidiline	572	3 570	564 milj kr	400	1 790	364 milj kr
Mitu	7	5	2 milj kr	6	18	0,3 milj kr
Munitsipaal	36	48	9,6 milj kr	37	16	3 milj kr
Riik	10	5	5 milj kr	10	5	3,6 milj kr
Välismaalane	82	124	29,4 milj kr	64	32	25,2 milj kr
Kokku	2278	9 952	1 338 milj kr	1565	6001	791 milj kr

**Tehingud ostjate järgi 2007.a ja 2008.aastal Lääne-Virumaal**

	2007			2008		
	Arv	Kogupind ha	Koguväärtus, kr	Arv	Kogupind ha	Koguväärtus, kr
Eraisik	1320	3 247	648,1 milj kr	1010	2 323	396,5 milj kr
Eraõiguslik juriidiline	805	6 500	600,4 milj kr	462	3 646	360 milj kr
Mitu	28	150	12,7 milj kr	13	12	6 milj kr
Munitsipaal	9	4	18,4 milj kr	8	0,5	3 milj kr
Riik	9	1	0,1 milj kr	9	0,5	0,02 milj kr
Välismaalane	107	50	58,3 milj kr	63	18	25 milj kr
Kokku	2278	9 952	1 338 milj kr	1565	6 001	791 milj kr

Allikas: Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaas. Märkused: Eraisik - Eesti Vabariigi kodanik, Välismaalane - Eesti kodakondsust mitteomav era- ja juriidiline isik (s.h kodakondsuseta ja Venemaa kodakondsust omav alalise elamisloaga isik). Mitu - mitu müüjat (näiteks eraisik ja eraõiguslik-juriidiline isik koos)

**Notariaalselt tõestatud kinnisvara\* ja hoonestusõiguse ostu-müügitehingud Lääne-Virumaal 2007-2008**

	Tehingute arv 2007	Tehingute väärtus 2007, krooni	Tehingute arv 2008	Tehingute väärtus 2008, krooni	2008.a teostatud tehingute osakaal 2007.a, %	2008.a teostatud tehingute väärtuse osakaal 2007.a, %
Kinnisvara ja hoonestusõigus kokku	2 268	1 335 608 052	1 566	790 843 396	69	59
Hoonestamata kinnisasi	819	291 849 324	530	159 898 746	65	55
..metsamaa	185	58 954 180	144	28 655 279	78	49
..haritav maa	92	14 231 718	53	10 565 191	58	74
..muu hoonestamata kinnisasi	542	218 663 426	333	120 678 276	61	55
Hoonestatud kinnisasi	631	716 490 920	447	424 830 795	71	59
..eluhoonetega						
hoonestatud kinnisasi	368	269 054 920	232	162 243 965	63	60
..mitteeluhoonetega						
hoonestatud kinnisasi	263	447 436 000	215	262 586 830	82	59
Korteriomand*	818	327 267 808	589	206 113 855	72	63
..korteriomandina						
Müüdnud eluruumid*	808	321 096 050	578	202 151 855	72	63
..korteriomandina						
Müüdnud mitteeluruumid	10	6 171 758	11	3 962 000	110	64

Allikas: Statistikaameti andmebaas [www.stat.ee](http://www.stat.ee) 16.06.2009

\*Märkus: Kinnisvara andmed sisaldavad hoonestusõiguse tehingute andmeid

Kinnisvara on isikule kuuluvad kinnisasjad ja kinnisasjadega seotud rahaliselt hinnatavad õigused ning kohustused, sh hoonestusõigus ja kasutusvaldus.

Hoonestusõigus on õigus koormata kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.

Kinnisvara ostu-müügitehing — ostu-müügitehing, mille objekt on kinnistusraamatusse kantud. Siia kuuluvad:

- hoonestamata kinnistu ostu-müügitehingud, mille objektiks on ainult maatükk;
- hoonestatud kinnistu ostu-müügitehingud, mille objektiks on maatükk koos olemasolevate või ehitusjärgus hoonetega.

**Korteriomanditehingute arv**

Kinnisvaraturu tervise üks olulisemaid näitajaid on korteritehingute arv. Korteriomanditehinguid tehti Lääne-Virumaal Statistikaameti andmeil 2008.aastal kokku 589, mis on 28% vähem kui 2007.aastal.

	Korteriomandi tehingute arv					Tehingute väärtus krooni			
	Kokku	I kv	II kv	III kv	IV kv	I kvartal	II kvartal	III kvartal	IV kvartal
2007	818	191	216	221	190	70 858 552	84 782 933	91 458 495	80 167 828
2008	589	175	172	135	107	64 522 319	64 887 000	43 845 375	32 859 161
%	72%	92%	80%	39%	43%	91%	77 %	48%	41%

Allikas: Statistikaameti andmebaas [www.stat.ee](http://www.stat.ee) 16.06.2009

**Kinnisvara tehingute arv Lääne-Virumaal**

Aasta	Tehingute arv	Kogupind, ha	Tehingute väärtus
2005	2 385	10 495	652 242 431
2006	2 736	10 683	1 206 027 927
2007	3 011	11 327	1 459 386 591
2008	2 285	8 304	974 255 166

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

**sh korteriomanditehingud Lääne-Virumaal**

Aasta	Kokku	Keskmine, suurus m <sup>2</sup>	Tehingu summa (kr) kokku	pinnaühiku hind(kr/m <sup>2</sup> )		
				mediaan	keskmine	
2005	788	51,74	144 829 674	2 925,62	3 494,69	
2006	945	53,57	325 553 639	5 286,34	6 367,84	
2007	790	51,90	317 039 290	6 384,24	7 683,83	
2008	559	50,32	195 676 055	5 376,34	6 746,53	

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas. NB! Analüüsi on kaasatud vaid eluruumina müüdnud korterid.

**ÄRIPINNAD****Ehitus- ja kasutusload perioodil 2005-2008 (uusehitiste püstitamine) Lääne-Virumaal**

Ehitusload:	2005	2006	2007	2008	Perioodil kokku
Kontorihoonete ehituslubade arv	5	2	0	2	9
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	1 954	160	0	5 821	7 934
Kaubandus-teenindushoonete ehituslubade arv	12	4	9	9	34
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	9 048	4 719	45 159	8 194	67 120
Tööstus- ja laohoonete ehituslubade arv	7	14	6	9	36
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	10 231	20 169	5 001	6305	41 706
<b>Kasutusload:</b>					
Kontorihoonete kasutuslubade arv	1	2	1	1	5
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	75	1297	87	39	1 488
Kaubandus-teenindushoonete kasutuslubade arv	6	6	9	7	28
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	6 790	9 834	21 130	30 993	68 747
Tööstus- ja laohoonete kasutuslubade arv	4	8	7	4	23
... Kasulikku pinda, m <sup>2</sup>	3 570	13 252	10 696	4 419	31 936

Allikas: Statistikaameti andmebaas 24.03.2009

**Ülevaade kontori-, kaubandus-teenindus- ja laotootmispindade turuolukorrast Rakveres 2007-2008**

	2007		2008	
	A klass	B klass	A klass	B klass
Keskised netoüürihinnad kontoripindadel (kr/m <sup>2</sup> kuus)				
Keskised netoüürihinnad kontoripindadel	100-250	60-120	100-250	80-120
Keskised netoüürihinnad lao- ja tootmispindadel	-	30-50	-	25,60

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

**Kontoripinnad Rakveres**

Kui 2008. aasta algul olid Rakvere kesklinna piirkonnas vakantsed üksikud kontoripinnad, siis 2008. aasta jooksul on vabade pindade osakaal mõnevõrra suurenenud, tähtsamat on jäänud mõned üürnike ümberpaiknemisel vabanenud pinnad ja seda ka kesklinna piirkonnas. Vabasid pindasid pakutakse endisest madalama üürihinnaga, alanud on olemasolevate nii kesklinna- kui äärelinna kontoripindade üürilepingute ülevaatamine üürihinna alandamiseks. Tegemist on siiski esimeste märkidega üürihindade alanemisest, seniste üüritingimuste ülevaatamine ei ole seni valdavaks muutunud.

Kontoripindade üürihinnad erinevad oluliselt sõltuvalt asukohast ja paiknemisest hoonesiseselt. Kõrgeima hinnatasemega on Keskväljaku lähiümbruses kaasaegsetes hoonetes esimesel korrusel paiknevad büroopinnad (150-250 kr/m<sup>2</sup> kohta kuus), samade hoonete kõrgemal korrusel jäävad üürihinnad juba madalamaks (100-190 kr/m<sup>2</sup> kohta kuus), Keskväljaku lähiümbrusest kaugemale jäävate ning madalamatesse kvaliteediklassidesse kuuluvate hoonete puhul jäävad üürihinnad veelgi madalamaks.

Vähese nõudluse ning üldise negatiivse majandussituatsiooni taustal on tõenäoline vabade pindade osakaalu jätkuv suurenemine. Tõenäoliselt jätkub ka üürihindade negatiivne korrigeerimine, sest uued hinnakokkulepped kontoripindade üüride osas sõlmitakse endisest madalamal hinnatasemel.

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

**Kontoripindade netoüürihinnad Rakveres seisuga detsember 2008**

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürihind (kr/m <sup>2</sup> kuus)
Kesklinn	A	100-250
Kesklinn	B	80-120
Kesklinna lähipiirkond	B	80-120
Kesklinna piirkonnast eemal	B	50-80

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

**Kaubandus- ja teeninduspinnad Rakveres**

2007.a 1. detsembril avati Rakvere kirdepiiril uus kaubanduskeskus, Vaala keskus, kus on pinda enam kui 10 000 m<sup>2</sup>. Käivitamise hetkel olid keskuses pinnad peaaegu hõivatud, aasta jooksul on vabade pindade osakaal keskuses mõnevõrra suurenenud.

2008. aasta aprillis avati Kroonikeskuse kaubanduskeskuste laiendus, lisandus u 2000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda (Selveri laiendus) ning paranesid parkimisvõimalused. 2008.a lõpu seisuga on Kroonikeskuses vabad mõned II ja III korrusel paiknevad pinnad. Rakvere linna põhjapiiril avati 2008. aasta septembris suuruselt Eesti kolmas kaubanduskeskus, Põhjakeskus, kus on u. 27 000 m<sup>2</sup> kaubandus-teeninduspinda. Keskus on hästi käivitatud, 2008. aasta lõpul on vabad

vaid üksikud väiksemad boksid. Rakvere kesklinna lähipiirkonnas avati 18. detsembril 2008 Rimi toidukauplus, kus pinda ligikaudu 1900 m<sup>2</sup> (müügipinda 800 m<sup>2</sup>).

Samuti alustati novembris Rakveres krundi ettevalmistustöid Maxima keti kaupluse rajamiseks, suurem ehitustegevus peaks algama 2009. a kevadel. (Siin on olnud üks protsessi pikendav asjaolu detailplaneeringu üle peetud kohtuvaidlused.)

Seoses mitme kaubanduskeskuse valmimisega 2007. aasta lõpul ja 2008. aasta jooksul toimus üürnike mõningane ümberpaiknemine kesklinna piikonnast äärelinna uutesse kaubanduskeskustesse. Enamus uute keskuste üürnikest on eelkõige aga uute kaubamärkide kaupade-teenuste pakkujad. Vabanenud pindadele üürnike leidmine on keeruline, nagu teisteski sektorites, on ka kaubanduspindade sektoris päevakorrall olemasolevate üüritingimuste ülevaatamine ning endisest madalamal hinnatasemel üürikokkulepped. Üürhindade alanemist ei saa seni siiski nimetada üleüldiseks. Oleme seisukohal, et tõenäoline on jätkuv vabade pindade osakaalu suurenemine, mis omakorda võib võimendada üürhindade negatiivset korrektsiooni.

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

#### Kaubanduspindade netoüürhindad Rakveres seisuga detsember 2008

Asukoht	Kvaliteediklass	Üürhind (kr/m <sup>2</sup> /kuus)
Kesklinna kaubanduskeskused	A	150-500
Kesklinnas	B	100-200
Äärelinnas	B	50-80

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

#### Lao-, tootmispindade turg

2008. aastal on lao- ja tootmispindade turul müügittehinguid tehtud vähe, pakkumiste hulk ning müügiperioodid on mõnevõrra suurenenud ning nõudlus vähenenud.

Finantseerimisprobleemid ning üldine majandussituatsioon takistavad ettevõtlusega alustamist, tootmistegevuse laiendamist ning uute tootmisbaaside rajamist, pigem keskendutakse ettevõtete jätkusuutlikkusele ning kulude optimeerimisele. Ennustame vabade pindade osakaalu mõningast suurenemist, samuti toimub tõenäoliselt üldisest majandussituatsioonist tulenevate survetega tõttu seniste üürikokkulepete ülevaatamine. Arvestades probleeme võõrkapitali kaasamisega ja selle hinda ning potentsiaalse üüritulu võimalikku vähenemist, võib ennustada lao- ja tootmispindade müügihindades negatiivset hinnakorrektsiooni. Samas, finantseerimisprobleemide mõju lao- ja tootmispindade sektori müügiobjektide likviidsusele on raske adekvaatselt hinnata.

**Lao- ja tootmispindade netoüürhindad Rakveres** seisuga detsember 2008 AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Virumaa osakonna andmetel: B kvaliteediklass - üürhind 40-60 kr m<sup>2</sup> kohta kuus  
C kvaliteediklass – üürhind 25-45 krooni m<sup>2</sup> kuus

#### ELAMISPINNAD

Kinnisvaraturu ostu-müügittehingutest moodustavad valdava osa tehingud elukondliku kinnisvaraga.

**Korterite turg** (s.h järelturg, arendusprojektid)

#### Korteriomandi tehingud Lääne-Virumaal ja Rakveres 2007-2008

	Tehingute arv	Koguväärtus, kr	Tehingu hind, kr/m <sup>2</sup>	
			Mediaan	Keskmine
<b>2007.a</b>				
Lääne-Virumaal	790	317 miljonit	6 384	7 684
...Rakveres	256	169 miljonit	12 847	13 141
<b>2008.a</b>				
Lääne-Virumaal	559	196 miljonit	5 376	6 747
...Rakveres	173	105 miljonit	11 688	11 962

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Üldisest majandussituatsioonist ja kinnisvaraturul toimuvast lähtuva surve tõttu on 2008. aastal korterite müügihindad **Lääne-Virumaal** hakanud langema. Kui 2008. aasta algul ei olnud enam müüjaid valmis pakkumishinnas kuigi suurteks järeleandmisteks, siis aasta jätkudes võis täheldada üleüldist korterite müügihindade alanemist – kõrge pakkumishinnaga objektide suhtes ostuhuvi puudub, mis on sundinud müüjaid pakkumishindu alandama. Lisaks langenud nõudlusele muutsid 2008. aasta lõpus ostu-müügitehinguni jõudmise keeruliseks ka raskused tehingu finantseerimisel.

**Rakvere** korteriturul eelistatakse piirkondadest kesklinna ja selle lähiümbrust, nõutuim on Keskväljaku naabus ning Mulla, Kungla ja Võidu tänavate korterid. Suuruselt on eelistatuid 2-3-toalised korterid. 2007. aastal valmisid Rakveres mitmed uued korterelamud – Võidu tn 30, Maidla tn 9 ja Maidla tn 14. Lisaks eelnevatele rekonstrueeriti korterelamuks Vene tn 2a hoone. Uute korterelamute korterite müügiuud on jäänud loodetust tagasihoidlikumaks, alandatud on pakkumishindasid või tehtud müügiläbirääkimiste käigus hinnas järeleandmisi. 2008. aasta lõpuks on suudetud realiseerida ligikaudu pool eelnimetatud hoonetes asuvatest korteritest.

**Rekonstrueeritud ja uutest hoonetes asuvate korterite müügihinnad Rakveres (seisuga detsember 2008)**

Address	Korterid	Valmimisaeg	Kr/m <sup>2</sup>	Müügiteave	Märkused
Maidla tn 9 ja 14	29	2007 sügis	12 800 – 15 800	12 müüdnud / 1 broneeritud	Kesklinnast eemal, Mõisavälja elurajoon
Võidu tn 30	22	2007 kevad	20 600 - 28 000	8 müüdnud	Kesklinna lähedal
Vene tn 2a	20	2007 juuni	21 000 - 24 000	11 müüdnud	Kesklinna lähedal, rekonstrueeritud kauni arhitektuuriga hoone

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

**Eramute turg**

Eluhoonetega hoonestatud maa tehingute tehingustatistika (01.01.-30.11.2008): Lääne-Virumaal: tehingute muutus -38%, väärtuse muutus -4%.

2008. aasta kestel on nõudlus pereelamute järele olnud Lääne-Virumaal suhteliselt madal, seda näitab ka hoonestatud elamumaadega teostatud ostu-müügitehingute mahu langus. 2008. aasta kolme kvartaliga teostati Lääne-Virumaal ca 40% vähem tehinguid antud kinnisvarasektoris kui aastal 2007 samal perioodil. Käesoleva aasta esimesel poolel teostati müügitehinguid valdavalt odavamate, vähem või rohkem rekonstrueerimist vajavate elamutega.

Alates 2008. aasta teisest poolaastast võis täheldada ka märke müügihindade alanemisest, seda eelkõige rekonstrueerimist vajavate ja halvemas asukohas paiknevate elamute osas. Uuemate ja heas seisukorras elamute osas ei luba teostatud tehingute vähesus teha järeldusi hinnatrendide kohta. Arvestades olemasolevat informatsiooni, pakkumiste hulka ning üldist majandussituatsiooni, on surve müügihindadele suur ja elamuturul võib eeldada üldist negatiivset hinnakorrektsiooni. Eramute müügiperioodid on pikenenud ligikaudu aastani.

**Rakveres asuvate eramute keskmised müügihinnad (seisuga oktoober 2008):**

Eramu tüüp	Hind (kr)
kuni 1950 ehitatud	800 000 – 1 500 000
1950–1980 ehitatud	1 200 000 – 2 000 000
rekonstrueeritud	1 800 000 – 2 500 000
1990.aastatel ja hiljem ehitatud	2 000 000 – 3 500 000

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

2006-2007. aastatel alustatud mahukamateks projektideks on Rakvere linna lõunapiiril Vinni valda Piira külasse rajatavad kolm ridaelamut, igaühes 6 boksi üldpinnaga 100 m<sup>2</sup>. 2008. aasta algul valmis esimene ridaelamu, mille korterid on pakkumisel hinnaga 2 400 000-2 500 000 kr, broneeritud või müüdnud ei ole 2008.aasta lõpus ühtki boksi. Samuti rajatakse esimesi paarismaju Rakvere linna edelapiiril Tõrmasse, kus Nurmiku elurajooni on kavandatud 8 hoones paiknevad paarismaja osad üldpinnaga 108-128 m<sup>2</sup>. Valminud on esimene maja, pakkumisel neljas hoones asuvad kaheksa majaosa hinnaga 2,2-2,6 miljonit krooni, broneeritud või müüdnud seni ühtki majaosa ei ole.

Rakvere linna piiril Vinni vallas Piira külas Mäemetsa elamurajoonis on 13 krundi hulgas pakkumisel 2 elamuga (suletud netopinnaga 165 m<sup>2</sup>) hoonestatud krundi pakkumishinnaga alates 3 100 000 kr, 6 elamukrundi suurusega 1524-6882 m<sup>2</sup> hinnaga 140-380 kr/m<sup>2</sup>, 3 paarismaja majaosa suletud netopinnaga 140 m<sup>2</sup> hinnaga 2 800 000 kr ja 2 ridamajakrundi suurusega 2555-7421 m<sup>2</sup> hinnaga alates 260-470 kr/m<sup>2</sup>, seni on müüdnud üks elamukrunt.

Lisaks eelnimetatutele valmivad esimesed majad ka Rakveres Mõisavälja piirkonnas ning üksikud siin-seal Rakvere linna lähiümbruses.

Allikas: AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ülevaade, Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2008

**HOONESTAMATA MAA**

Sarnaselt kogu kinnisvaraturu arenguga liikus tõusva trendiga ka hoonestamata maa turg kuni turulanguseni 2007. aasta keskel, mis on jätkunud ka 2008. aasta jooksul.

Kuna hoonestamata maa puhul on tegemist iga kinnisvara tüübi n-ö algmaterjaliga, siis on loogiline, et turutingimuste halvenedes toimub oluline tagasimine just maa osas. Oma rolli mängisid hoonestamata maa turusituatsiooni muutumises kindlasti ka laenuandjad, kes piirasid oluliselt hoonestamata maa arendamiseks antavaid laene. Samuti võib situatsiooni muutuse osas luua seoseid ehitushindade tõusuga, mis näiteks sundis eelkõige paljusid eraisikuid loobuma kodu ehitusplaanidest ja seega ka maaostust. Ehituskulude kasv mõjutas kindlasti ka ettevõtete arendus- ja laienemisplaanid ning planeeritud maaostud lükati tulevikku või otsustati vajaliku pinna üürimise kasuks.

**Elamumaa Lääne-Virumaal**

Elamukruntide hinnad diferentseeruvad oluliselt sõltuvalt maaüksuse asukohast, suurusest, kommunikatsioonidega varustatusest, privaatsusest, juurdepääsuvõimalustest jm. 2008. aasta teisel poolaastal on Rakvere linna lähiümbruses pakkumisel suur hulk elamukruntide nii suuremates kui väiksemates arendusprojektides (vt Rakvere vallas toimunud elamumaa ostu-müügitehingute arvu allpooltoodud tabelis).

Enamasti jäävad kruntide suurused vahemikku 2 500 – 5 000 m<sup>2</sup>, kommunikatsioonid valdavalt puuduvad või siis ehitatakse arendaja poolt tervikuna välja. Rakvere linna piirist kuni mõne kilomeetri kaugusel asuvate kruntide puhul jäävad kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikku 300 000 - 650 000 kr, tehinguhinnad on 2008.aasta jooksul mõnevõrra langenud.

Keskustest kaugemal asuva krundi muudavad atraktiivseks eelkõige looduslikult kaunis ning privaatne asukoht, head juurdepääsuvõimalused ning kommunikatsioonide olemasolu. Sarnaste kruntide müügihinnad on enamasti jäänud hinnavahele 150 000 - 300 000 krooni.

2008. aasta lõpul oli huvi hoonestamata elamumaa vastu madal ning eeldada võib elamumaa müügihindade jätkuvat langust.

### Elamumaa ostu-müügitheingud Lääne-Virumaal

	Arv		Keskmine pindala, m <sup>2</sup>		Pinnaühiku hind, krooni m <sup>2</sup> kohta			
	2007	2008	2007	2008	Mediaan 2007	Keskmine 2007	Mediaan 2008	Keskmine 2008
Rakvere linn	16	7	1 227	1 384	204,9	166,6	121,3	159,2
Rakvere vald	72	6	1 887	6 755	77,4	76,2	32,6	50,1
Sõmeru vald	3	4	1 526	4 431	...	...	...	...
Kunda linn	7	1	2 097		154,5	154,4	...	...
Tamsalu vald	1	1	5 368	2 230	...	...	...	...
Tapa vald	0	4	4 733	-	...	...	...	...
Vihula vald	6	26	3 843	3 084	217,2	363,7	129,7	187,0
Vinni vald	18	7	3 965	3 561	88,9	68,7	100,1	150,1
Viru-Nigula vald	3	8	9 629	11 020	...	...	32,5	49,3
Väike-Maarja v	4	0	2 890	-	...	...	-	-
Kokku maakond	140	69	2 743	4 227	77,4	97,7	100,5	134,5

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Märkus: Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut

### ÄRIMAA

2007.aastal oli ärimaa sihtotstarbega kruntide pakkumine Rakveres ja selle lähiümbruses vähene. Piiratud pakkumise ja püsiva nõudluse baasil on ärimaa hinnad jätkuvalt tõusnud. Tehinguhinnad sõltuvad asukoha atraktiivsusest ja planeeringuga lubatud ehitusmahust ja olemasolevaist kommunikatsioonidest, jäädes atraktiivsemas asukohas vahemikku 1000 – 3000 kr/m<sup>2</sup>, äärelinna piirkonnas ja suuremate kruntide puhul madalamaks.

Suur huvi on linna piirile ringtee äärde või tähtsamate väljuvate maanteed äärde vaba ärimaa potentsiaaliga hoonestamata maa soetamise vastu. Nimetatud aladel on koostamisel mitmeid detailplaneeringuid.

2007.aasta lõpul pakuti kesklinna lähipiirkonnas tiheda liiklusega tänavate ääres asuvaid hoonestamata ärimaa krunde hinnaga 1500 – 2200 kr/m<sup>2</sup>.

	Arv		Keskmine pindala, m <sup>2</sup>		Pinnaühiku hind, krooni			
	2007	2008	2007	2008	Mediaan 2007	Keskmine 2007	Mediaan 2008	Keskmine 2008
Kokku maakond	49	27	2 444	6 558	650 000	2 170 636	1 400 000	1 685 495
Rakvere linn	16	8	2 150	1 773	2 525 000	4 865 748	1 900 000	2 164 010
Rakvere vald	2	3	3 503	22 062	...	...	...	...
Sõmeru vald	4	2	2 723	1 264	...	...	...	...
Kadrina vald	2	3	1 163	18 398	...	...	...	...
Kunda linn	5	1	3 428	7 387	550 000	978 600	...	...
Väike-Maarja v	8	2	3 430	10 314	72 500	590 275	...	...

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

### Äri- ja tootmismaa

Ärimaa puhul on järjest enam oluline planeeringuline aspekt, kuna maa väärtus on otseses seoses ehituspotentsiaaliga. Maaturu areng on lähiperspektiivis otseselt seotud arendustegevuse perspektiivikusega (hinnatasemed, planeeringuline olukord). Eelkõige kehtib see tüüpilise äriotstarbelise maa (büroo- ja kaubandushoonete maa) ja elamumaa (korter-elamud, eramud, paaris- ja ridaelamud) kontekstis.

Ärimaa on enam kallinenud Rakveres ning Rakvere linna piiril suuremate maanteed ja linna ümbersõidu lähipiirkonnas. Nimetatud piirkondades algatati ka enim detailplaneeringuid ning püstitati uusi hooneid.

Piiratud pakkumise ja püsiva nõudluse baasil tõusid ärimaa hinnad jätkuvalt. Tehinguhinnad sõltuvad asukoha atraktiivsusest ja planeeringuga lubatud ehitusmahust ja olemasolevaist kommunikatsioonidest. Nii jäid kõrgkonjunktuuri tingimustes Rakveres atraktiivsemas asukohas paiknevate ärimaa kruntide müügihinnad vahemikku 1000-3000 kr/m<sup>2</sup>, Rakvere äärelinnas ja/või suuremate kruntide puhul madalamaks. Suurenenud nõudlus kasvatas huvi linna piirile ringtee äärde või tähtsamate väljuvate maanteed äärde ärimaa potentsiaaliga hoonestamata maa soetamise vastu. Nimetatud piirkondades kujunes maatulundusmaa hind küllalt kõrgeks, tehingute hinnad jäid suuremate, üle 1 ha suuruste maatükkide puhul valdavalt vahemikku 50-100 kr/m<sup>2</sup>, väiksemate maatükkide puhul ka enam.

2008. aasta jooksul on nõudlus hoonestamata ärimaa järele olnud suhteliselt madal, tehinguid on toimunud üksikuid.

2008. aasta lõpul on ärimaa sihtotstarbega kruntide pakkumine viimaste aastatega võrreldes suurenenud, peamiselt pakutakse Rakveres ja selle lähiümbruses paiknevaid krunde pindalaga 1400-5000 m<sup>2</sup> hinnavahele 360-3028 kr/m, suuremate, üle 1 ha suuruse pindalaga kruntide puhul hinnavahele 39-790 kr/m<sup>2</sup>.

**Tootmismaa**

Tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa: tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa (nt – põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa jne, aga ka tehnoarajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse).

**Hoonestamata tootmismaa** turg jälgib hoonestamata ärimaa turu dünaamikat. Tehinguhinnad erinevad sõltuvalt asukohast, suuruselt, kommunikatsioonide olemasolust, juurdepääsust, sihtotstarbest ja ehitusõigusest ning krundi suuruselt, jäädes vahemikku 40-250 kr/m<sup>2</sup>. Tehingute vähesuse, suure ajalise nihke, olemasoleva ning amortiseerunud ja lammutamist vajava hoonestuse, kommunikatsioonidega varustatuse ning asukoha erinevuste tõttu varieeruvad kõrgkonjunktuuri perioodil tehinguhinnad vahemikus 40-300kr/m<sup>2</sup>. Likviidseim on seni olnud endiste tootmiskomplekside maa, kus hoonestus on lammutatud või vajab väikesemahulisi lammutustöid, olemas on aga juurdepääsuteed, veevarustus, kanalisatsioon, sageli gaas ja enamasti ka suurt elektrivõimsust võimaldav alajaam naabruses või territooriumil.

2008. aasta jooksul on nõudlus hoonestamata tootmismaa järele olnud tagasihoidlik, müügitehinguid on toimunud üksikuid. Pakkumisel on üksikud tootmismaa krundid.

**Tootmismaa sihtotstarbega hoonestamata maa tehingute statistika Lääne-Virumaal 2005-2008**

Aasta	Kokku	Tehingute asukoha KOV	Keskmine, suurus m <sup>2</sup>	Tehingu summa kokku (kr)	Pinnaühiku hind(kr/m <sup>2</sup> ) mediaan	keskmine
2005	8	Vinni 2, Rakvere linn 1, Rakvere v 1, Sõmeru 1, V-Nigula 1, Tapa 2	6 088	1 420 005	16,4	31,5
2006	10	Rakvere linn 6, Vinni 2, Tapa 1, V-Maarja vald 1	7 161	2 118 149	38,7	50,4
2007	20	V-Nigula v 7, Sõmeru v 2, Tapa v 2, Kadrina v 3, Rakvere I 5, Vinni v 1	4 913	8 607 686	34,2	74,5
2008	4	V-Maarja v 2, Kunda 1, Vinni v 1	15 159	...	...	...

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Märkus: Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

**Hoonestatud tootmismaa tehinguid** tehti Lääne-Virumaal 2008.a kokku 9 kokku 5,5 miljoni krooni eest. 2007.a tehti maakonna 14 hoonestatud tootmismaa tehingut kokku 5,3 miljoni krooni eest.

**MAATULUNDUSMAA**

Maatulundusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maa. Siia kuulub ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Oma kõlvikulise koosseisu poolest võib maatulundusmaad jagada kaheks: haritavaks maaks ehk põllumaaks ja metsamaaks. Metsamaa puhul määrab turuväärtuse suures osas kasvava metsa tagavara, kinnistu suurus ja mullaviljakus (kasvukohatüüp), aga ka asukoht suurte teede suhtes.

Põllumaa puhul on turuväärtust määrav tegurid mulla viljakus (boniteet), põllumassiivi suurus ja asukoht suuremate põllumajandustootjate suhtes. Mida suurem ja kompaktsem põllumassiiv, seda parem on harida ning seda suurem on hektari turuväärtus.

Maatulundusmaa hindamisel tuleb arvestada ka omavalitsuse üldplaneeringut: kui üldplaneering näeb ette maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist elamu-, tootmis- või ärimaaks, siis tõstab see oluliselt maa turuväärtust.

**Maatulundusmaa ostu-müügitehingute arv** langes maakonnas 2008.aastal 2003.aasta tasemele, mil tehti kokku 390 ostu-müügitehingut. 2006.a tehti kokku 490 tehingut koguväärtuses 136,6 milj krooni väärtuses, keskmine maatüki suurus oli 13,4 ha; 2007.aastal 592 tehingut 219 miljoni krooni eest, keskmise maatüki suurus oli 12,8 ha.

Koht	Kokku	Keskmine, suurus m <sup>2</sup>	Tehingu summa kokku (kr)	Pinnaühiku hind(kr/m <sup>2</sup> )	
				mediaan	keskmine
Lääne-Viru, sh	408	111 019	120 028 620	1,6	4,8
Väike-Maarja v	58	95 713	16 719 107	2,0	4,0
Laekvere vald	53	128 783	8 409 929	1,0	2,0
Vinni vald	42	110 300	9 868 234	1,6	2,2
Tapa vald	40	143 108	13 829 345	1,2	3,9
Kadrina vald	33	109 815	6 444 151	1,3	2,0
Rakke vald	30	1 113 607	14 637 991	1,4	7,7

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

**Hoonestatud maatulundusmaa tehingud 2008**

Koht	Kokku	Keskmine tehingusumma, kr	Tehingu summa kokku, kr	Pinnaühiku hind, kr	
				mediaan	keskmine
Lääne-Viru, sh	76	128 771	53 607 470	500 000	705 361
Kadrina vald	13	147 995	9 116 000	630 000	701 231
Laekvere vald	9	160 979	6 100 000	270 000	677 778
Tamsalu vald	9	214 604	2 864 978	265 500	318 331
Vinni vald	8	83 324	5 885 607	637 803	735 701
Väike-Maarja v	8	144 101	4 060 885	305 000	507 611
Rakke vald	7	115 752	4 590 000	240 000	655 714

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Kinnisvarabüroode andmetel on hakanud ka pangad maatulundusmaad laenu tagatisena aktsepteerima, mis muudavad üha aktuaalsemaks maatulundusmaa turuväärtuse asjakohase hindamise. Kui varem said põllumaa tagatisel krediitiasutustest laenu peamiselt vaid põllumajandustootjad, siis nüüdseks on laenusajate ring märgatavalt laienenud. Maatulundusmaa turuväärtust hinnatakse laenu tagatisena kasutamiseks, tehinguhindade leidmiseks, kohtutäituritele õiglase väärtuse leidmiseks, enampakkumise alghinna määramiseks, aga ka ettevõtete finantsaruandluse tarbeks. Vajadusel hinnatakse maatulundusmaad panga jaoks ka lisatagatise määramiseks.

Haritava maa puhul on Maa-amet analüüsi kaasanud vaid ostu-müügitehinguga võõrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavaheemiku piiridesse.

Metsamaa tehingud - esitatakse tehingute aruanne valdavalt metsamaaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasanud vaid ostu-müügitehinguga võõrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus metsamaa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavaheemiku piiridesse.

Koostas: Lääne-Viru Maavalitsuse avalike suhete nõunik Hilje Pakkanen