
VILJANDI KINNISVARATURG, ARENGUD JA PROGNOOSID

Mirje Kallaste

Regiooni juht

Kutseline kinnisvara hindaja

Kutseline vanemmaakler

10.03.2023

Tutvustus:

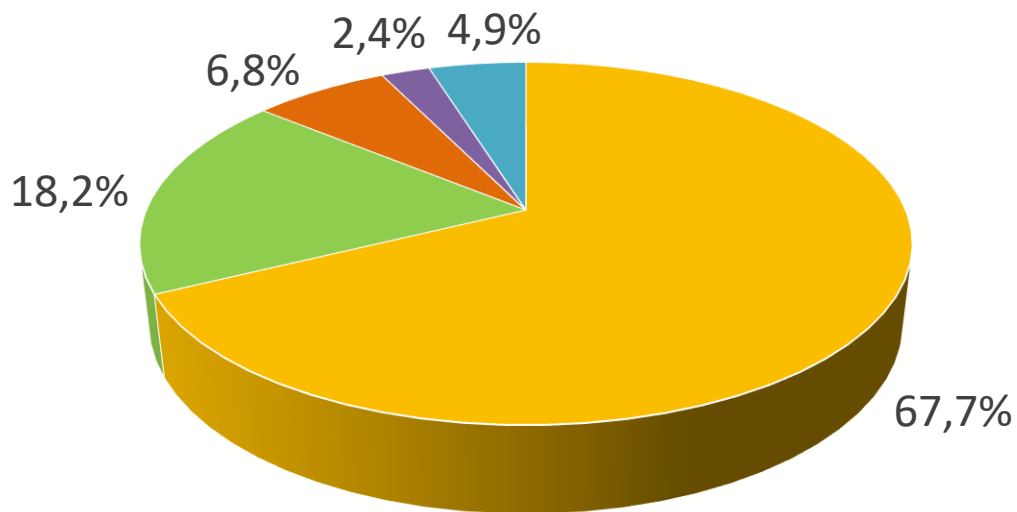
- Tegutsen kinnisvaraturul alates 1998 aastast
- Oman kinnisvara hindaja ja kinnisvara vanemmaakleri kutset
- Regiooni juht ja koolitaja
- Tegelen ehitiste seadustamisega
- Olen kinnisvara investor
- Maa-ameti töörühma liige maa korralise hindamise metoodika väljatöötamiseks

Eesti tehingutest moodustas Viljandimaa **3,6%** ja tehingute koguväärtusest **2%**.

Viljandimaal tehti 2022 aastal kokku 1665 ostu-müügi tehingut, mida on **-12,7%** vähem võrreldes varasema aastaga.

Hoonestamata maa tehinguid oli **49%** ja hoonestatud maade tehinguid **51%**

Hoonestatud maade tehingute jaotus 2022

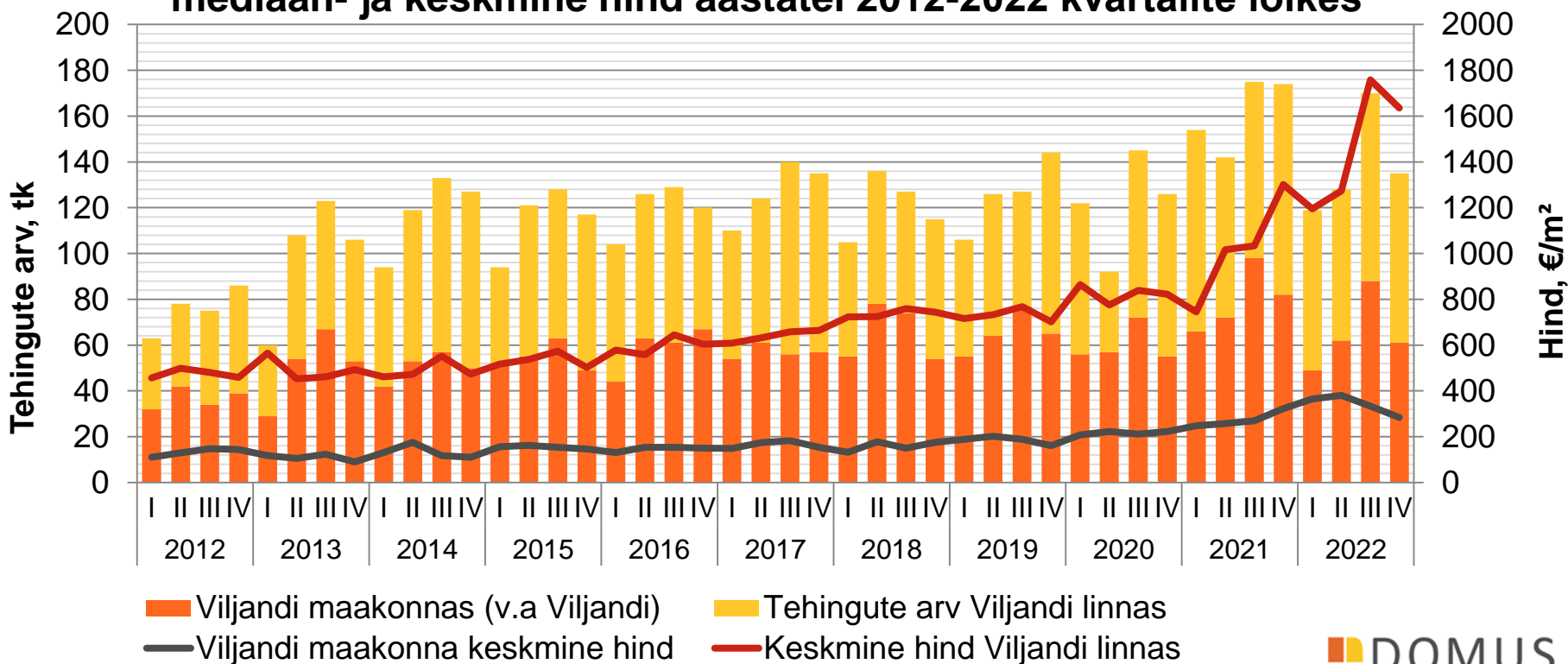


- Elamumaa
- Tootmismaa
- Ülejäänud sihtotstarbed
- Maatulundusmaa
- Ärimaa

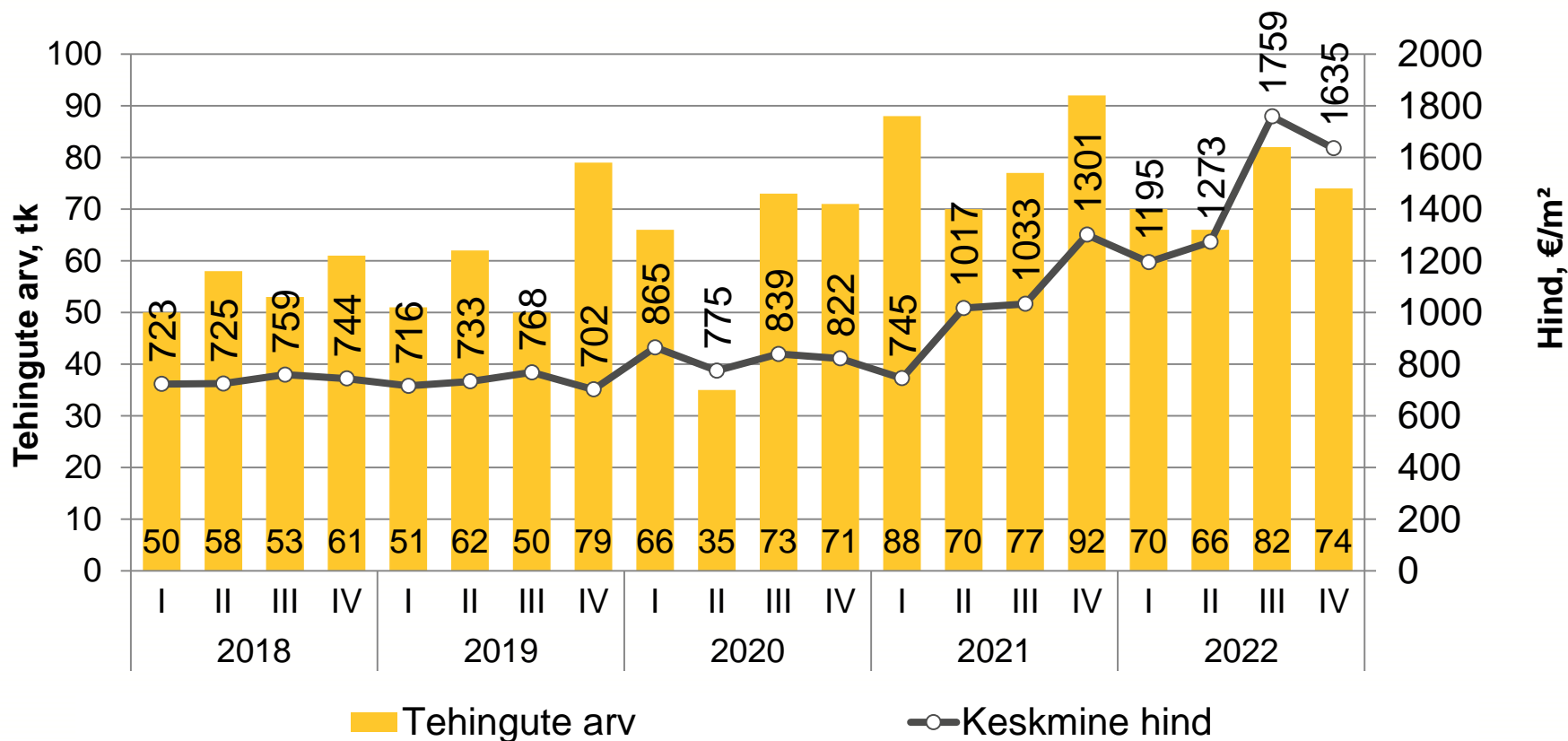
Korteriomanditega tehti 488 tehingut, langes võrreldes 2021 aastaga **-12,8 %**
Kasvasid korterite keskmine m² hind **+42%** ja mediaanhind **+41%**

Korterite keskmist ruutmeetri hinda on mõjutanud Viljandi linnas uute korterite müük, kuid ka järelturu korterite hinnad on pakkumiste vähesuse tõttu märgatavalt tõusnud.

Viljandi linna ja Viljandi maakonna korteriomandite tehingute arv, mediaan- ja keskmine hind aastatel 2012-2022 kvartalite lõikes



Viljandi linna korteriomandite tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2018-2022 kvartalite lõikes



Korterite hinnad on tõusnud:

- Pakkumiste maht on viimastel aastatel tugevalt vähenenud.
- Müüdud uusarenduskorterid mõjutavad keskmist turuhinda
- Nõudlus on heas ja väga heas seisukorras korterite järele
- Turul ei ole piisavalt klientide nõudmistele vastavaid kortereid
- Viljandis on atraktiivne üüriturg väikeinvestoritele (tootlus 6-7%)
- Müüjate hinnaootused on kõrged



Hoonestatud elamumaadega tehti Viljandimaal 249 tehingut, mis kasvas võrreldes 2021 aastaga **+2,4 %**, keskmine tehingu hind tõusis **+18 %** ja mediaanhind **+31 %**.

Viljandi maakonnas paiknevate elamutega teostatud tehingute arv on viimastel aastatel olnud suhteliselt stabiilne ja pigem näidanud kerget kasvutrendi.

Müüdud elamute keskmine hind on maakonnas aastaga tõusnud **20 %**, ulatudes 65 000 €.

Kõige rohkem tehakse elamutega tehinguid Viljandi linnas ja Viljandi vallas.

Viljandi elamute

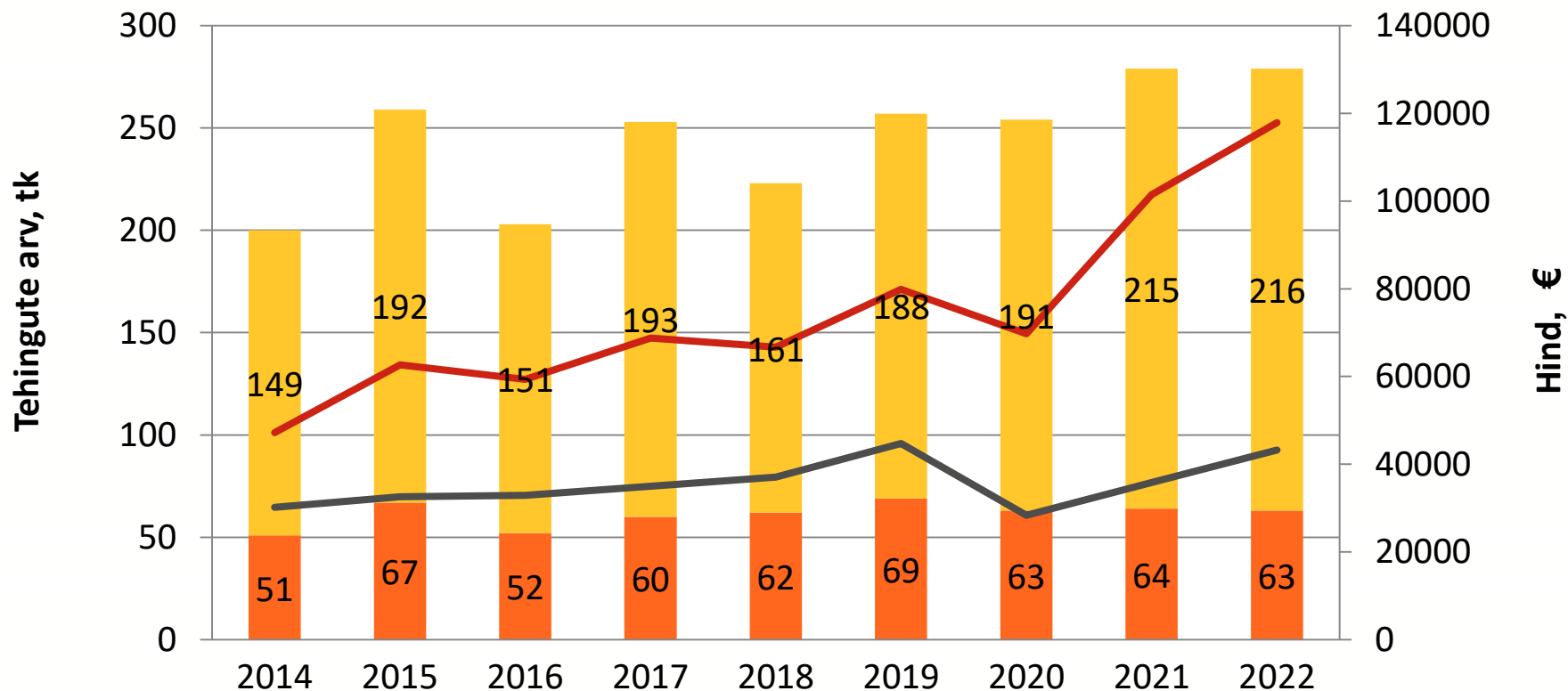
KESKMINE HIND 117 904 €

Muutus aastaga +16%

TEHINGUTE ARV 63 tk

Muutus aastaga -1 tk

Viljandi linna ja Viljandi maakonna hoonestatud elamumaade tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2014-2022



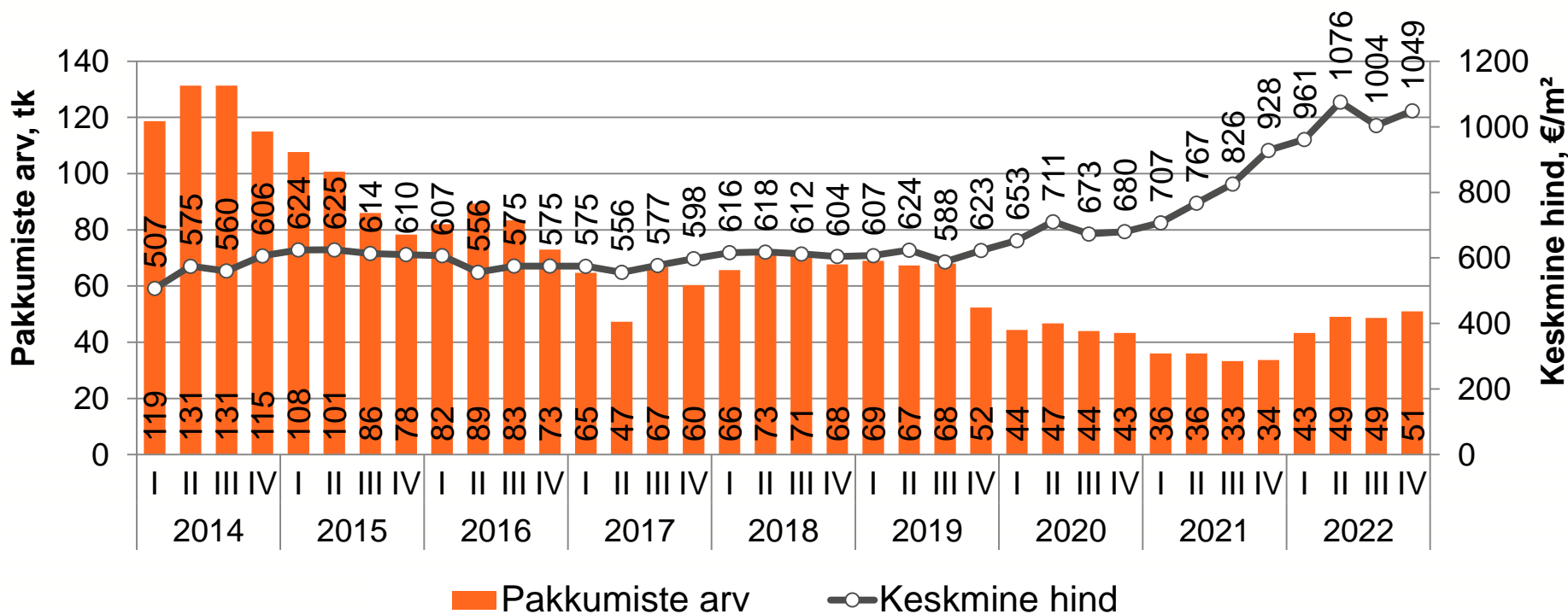
■ Viljandi mk tehingute arv (v.a Viljandi)

■ Viljandi tehingute arv

— Viljandi mk keskmine hind

— Viljandi keskmine hind

Viljandi linna elamute pakkumiste arv ja keskmine hind aastatel 2014-2022 kvartalite lõikes



Trendid korteriturul:

- Nõudlus on heas seisukorras 3- või 4-toaliste perekorterite järgi 1-3 korrusel
- Oluline korterelamu seisukord, madalad kommunaalmaksud ja tugev korteriühistu (nõudlus hästi korraldatud haldusteenuse järgi kasvanud)
- Eelistatakse rekonstrueeritud korterelamuid, mille remondifond ja laenumakse jäävad vahemikku 1,20-1,50 €/m²
- Pakkumise vähesuse tõttu on tõusnud heas ja väga heas seisukorras korterite hinnad
- Nõudlus uute korterite järele, kuid pakkumine on väga väike
- Investeerimiseks soovitakse endiselt 2-toalist järelturu korterit või uusarenduse korterit kuni 2500 €/m² (eelistatakse kesklinna piirkonda)

Trendid eramute turul:

- Renoveeritud ja heas seisukorras elamutele on nõudlust, kuid neid pakkumisi lisandub turule harva.
- Soovitakse müüa oma korter ja otsitakse linna või linna lähedale eramut.
- Rahuldavas või renoveerimist vajavas seisukorras elamute puhul laenupoliitika karmistunud ning seetõttu nende müügiperiood pikenenud.
- Uute elamute hinnakasv 2021-2022 aastatel liiga kiire
- Ostuhuvilised käivad elamuid küll vaatamas, aga ei leia sageli sobivat ning seetõttu otsustavad lõpuks ajutiselt suurema korteri ostu kasuks.

Trendid ärikinnisvara turul:

- Ärikinnisvara turg on aktiivsemaks muutunud eelkõige nõudluse osas.
- Nõudlus on heas asukohas paiknevate üürilepingutega varadele, mille vakantsus on madal. Selliseid varasid on Viljandis vähe ja pakkumishinnad siiski üsna kõrged.
- Samuti on suur nõudlus kesklinnas kaasaegsete äri- ja büroopindade üürimiseks 20-50 m².
- Müügiperiood on vähenenud ja nõudlust on varadele, mis paiknevad Viljandi linnas ja selle vahetus läheduses.
- Kuna väikelinnades on äripindade tasuvusaeg väiksem, on Viljandis hinnad tõusnud ning soovitakse omandada rahavooga objekte.
- Viimastel aastatel on mitmed suuremad ettevõtted laiendanud oma äri- ja toomishooneid (Reinu teel valmisid mitmed tootmis- ja ärihooned, Uku keskus laienes, ukсед avas butiikhotell Schloss Fellin)

Prognoos 2023:

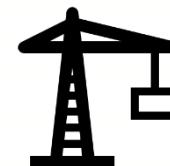
- inflatsioon,
 - ostujõud,
 - tööhõive,
 - tarbija kindlustunne,
 - palk,
 - sisemajandus,
 - ettevõtete ja majapidamiste säästud
- euribor,
 - ehitushind,
 - majanduslik kindlustunne,
 - eksport



Majanduse taastumine II kvartali lõpus

Prognoos 2023:

- Laenude väljastamise võime püsib heal tasemel, euribor on tulnud, et jääda
 - Viivislaenude osakaal marginaalne;
 - Turg enam-vähem stabiilne;
 - Kohalikud pangad, refinantseerimine.
- Uusarenduste ehitustegevus liigub rohkem planeerimistegevusse
 - Hinnakasv keskmisest kiirem;
 - Projektid lõpetatakse, pikem müük.
- Turuosalised ootavad ehitushindades korrigeerimist = ostuhuvi kasv
 - Hirmufaktor ehitushindadest kadunud;
 - Puidu ja metalli müügihinnad 2021-2022 tippkvartalitest allapoole tulnud;
 - Ehitushangete nõudluse ja pakkumise suhe otsimas uut tasakaalu.



Prognoos 2023:

- Pakkumiste maht kasvab aeglasemas tempos
 - II p.a.-I turuaktiivsuse kasv, parem majanduskeskkond;
 - Uusarenduste osakaal väga väike, planeerimisfaas;
- Turutehingute arv jääb lähiajaloo keskmise taseme juurde
 - Järelturu aasta – inflatsioonikaitse, palgaralli hoiab likviidsust;
 - Uusarendused – defitsiit tekitab nõudlust;
 - Ostjatel tekib rohkem valikuvõimalusi.
- Turutehingute hinnad on rohkem võrreldavad 2021. aastaga
 - Parandab varade likviidsust (ca -10%, pakkumiste defitsiit);



TÄNAN



Mirje Kallaste

Tel: + 372 503 3745

E-post: mirje.kallaste@domus.ee