

<b>Kellele:</b>	Claid Ježov, + 372 5866 9860, Viljandi Vallavalitsus, taristu- ja heakorrateenistuse juht <a href="mailto:claid.jezov@viljandi.ee">claid.jezov@viljandi.ee</a>
<b>Kellelt:</b>	Egle Miller, Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ, kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 +372 5346 9981, <a href="mailto:egle.miller@arcovara.ee">egle.miller@arcovara.ee</a>
<b>Pealkiri:</b>	Järveotsa (linnaosa) kinnisasjadele seatav hoonestusõigus (potentsiaalne elamu püstitamiseks hoonestamata elamumaa)

### Turuülevaade

2023. aastal tehti Viljandi maakonna kinnisvaraturul kokku 1416 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2022. aastaga alanes tehingute arv -15% juures teist aastat järjest üsna laiapõhjaliselt, suurenedes võrreldes aastatagusega ainuüksi mitteeluruumide ja hoonestusõiguste osas. Kogu tehingute käibest moodustas 2023. aastal korteri- ja elamuturg 44% ning kõikidest kinnisvaratehingutest 49%, mille juures elamispindade sektori osakaal on selgelt vähenenud. Tehingute arvu laialdase languse taga olid 2022. aasta algusest esmalt pakkumispoolsed tegurid ning seejärel orienteeruvalt aasta keskpaigast juba nõudluspoolsed asjaolud, mille juures 2023. aasta vältel olukord negatiivses võtmes täiendavalt süvenes. Kinnisvaraturu üldine aktiivsus taandus Viljandi maakonnas 2023. aastal ligikaudu 2012. aasta tasemele, mille juures püsib suuresti hooajaliste tegurite tõttu turuaktiivsus madal ka 2024. aasta I pooles, kuid seejärel võib järk-järgult oodata taaskordselt uue kasvutsükli algust ligikaudu 2024. aasta II poolest.

Kuigi elamuturg püsis aastatel 2017 - 2019 Viljandi maakonnas suhteliselt stabiilse turuaktiivsuse taustal võrdlemisi aktiivne, oli hoonestamata elamumaadega tehtud tehingute arv siiski iga-aastaselt vähenenud. 2017. aastal müüdi 75 hoonestamata elamumaad, kuid 2018. aastal tehti juba 64 ning 2019. aastal ainuüksi 53 ostu-müügitehingut. 2020. aastal seejärel turuaktiivsus olenemata koroonakriisist taaskordselt kasvas, mil aasta jooksul tehti 76 ostu-müügitehingut. 2020. aasta tehingute arvu kasv oli siiski osaliselt petlik, sest Viljandi valla mittevabaturutehinguid arvestades tehti tegelikkuses 58 tehingut. 2021. aastal tehti seejärel juba 81 ostu-müügitehingut, mis oli ühtlasi viimaste aastate kõrgeim tase. 2022. aastal alanes turuaktiivsus langustsükli esilekerkimise taustal taas 62 tehinguni ning kuigi 2023. aastal tehti ajutiselt justkui 90 ostu-müügitehingut, oli neist 38 tk siiski seotud hoonestusõiguste ümbervormistamisega kinnisasjadeks, kus tegelike vabaturutehingute arv oli pelgalt 52 ühiku tasemel.

Turuaktiivsuse edasine kasv näis olevat lõppenud juba 2022. aasta alguses, millele viitas ka elamuehituseks väljastatud ehituslubade statistika. 2021. aastal ületati napilt 2020. aasta ostu-müügitehingute arv, mille juures tempokas ehitushinna tõus oli saanud peamiseks ehitusaktiivsuse kasvu takistavaks teguriks. Hinnakasv oli vähenenud pakkumiste arvu taustal hoonestamata elamumaade osas 2021. aasta ja ka veel 2022. aasta I pooles elamukruntide osas selgelt kiirenenud, peegeldudes nii pakkumis- kui ka tehinguhindades. 2023. aasta I pooles küll piirkonniti pakkumishindade kasv teatava ajalise viitega endiselt püsis, kuid ei ole olnud täheldada, et selliste varade puhul oleks ostu-müügitehinguid kuigi laialdaselt aset leidnud. 2023. aastal müüdüd hoonestamata elamumaade lõikes kujunes mediaanhinnaks 1,76 €/m<sup>2</sup>, mida oli võrreldes aastatagusega 9,3% vähem (30% vähem kui 2021. a.), kuid sealjuures on statistilist hinnalangust mõjutanud suuresti mittevabaturutehingute suur osakaal.

Üldplaanis võib väita, et üksikelamute püstitamiseks sobilike kruntide aastane hinnakasv jäi viimaste aastate vältel kuni 2022. aasta keskpaigani elamuturu keskmise hinnakasvuga (~ 15%) suhteliselt analoogselt tasemele, olles seejärel sarnaselt elamuturule järsult vaibunud. Kuna elamuehitus näitas nii 2023. aastal kui ka näitab arvatavalt 2024. aasta I pooles taandumise märke, ei ole tõenäoliselt ka elamukruntide lõikes turuaktiivsuse (vabaturutehingute) või ka hinnatasemete olulist kasvu lähiajal oodata. Enamasti on kinnisvaraturule omane, et hoonestamata maade turule jõuavad positiivsed tegurid

üle arvestatava ajalise viitega, mille juures peaks sellele eelnema kõigepealt elamuturu aktiivsuse ja hinnatasemete laiapõhjaline kasv, kuid kuigi olulisel määral ei ole seda oodata enne 2025. aastat.

2024. aasta I kvartalis tehti hoonestamata elamumaadega 22 ostu-müügitehingut, mida oli 4 ühiku võrra vähem kui aasta tagasi, kuid siiski 7 ühikut rohkem kui veel IV kvartalis. Tehtud tehingute osas kujunes sealjuures mediaankeskmiseks hinnatasemeks 1,90 €/m<sup>2</sup>, mida oli 1,0% vähem kui aasta tagasi, viidates hinnatasemete juba pikemaajalisele stabiilsusele. Kuna üha enam potentsiaalseid ostjaid on jõudnud demograafiliste tegurite tõttu elamuturu ostjate sekka, püsib elamukruntide turg siiski makromajanduslike raskuste ületades üsna aktiivne ka lähiaastatel, mis soodustab viitega vähemalt mõõduka hinnakasvu püsimist ja seda eriti maakonnakeskuses ja selle vahetus ümbruses asuvates atraktiivsemates elurajoonides. Aastate 2021 - 2022 globaalne toormehindade kasv, mis viis märkimisväärse ehitusmaterjalide hinnakasvuni, on 2022. aastast elamuehituse soovi tagasi hoidnud, kuid 2022. aasta II poolest on ehitushinnad taas veidi alanenud ning võib eeldada, et ehitusaktiivsuse madalaim tase püstitatakse tõenäoliselt 2024. aasta vältel, mille järel võiks ka elamumaade turul oodata ostuhuvi suurenemist.

Kui 2019. aastal väljastati üksikelamute ehitamiseks Viljandi maakonnas 27 ehitusluba ning 2020. aastal juba 61 ehitusluba, siis 2021. aastal edasine kasv 65 ehitusloa taustal järsult aeglustus ning ehitama hakati 2021. aastal sealjuures täpselt sama palju elamuid kui 2020. aastal. 2022. aastal ehituslubade väljastamine jätkuvalt taandus, mille juures väljastati pelgalt 37 uut ehitusluba, mida oli siiski endiselt mõnevõrra enam kui enne koroonakriisi. Ehitusega alustamine 2022. aastal sealjuures stabiliseerus ning seda nii 2020. kui ka 2021. aastaga võrreldes (aastatel 2020 - 2022 hakati ehitama keskmiselt 29 kuni 30 elamut aastas), viidates olukorrale, kus mõned elamuehitust edasi lükanud isikud otsustasid siiski ka makromajandusliku olukorra halvenedes ehitusega alustada. 2023. aastal väljastati küll olenemata jätkuvalt halvenenud makrokeskkonnast 42 üksikelamu ehitusluba, kuid ehitama hakati sealjuures viimaste aastate väikseimal hulgal uusi elamuid (21 tk), viidates jätkuvale ebakindlusele ning olukorrale, kus üha suurem hulk ehituslube on jäänud realiseerimata.

Pikemat perioodi vaadatuna on hoonestamata elamumaade statistiline hinnatase endiselt pigem madal, sest pakkumiste vähenemise ja nii elamu- kui ka maaturul aastatel 2020 - 2022 aset leidnud hindade kasvu kõrval olid järjest likviidsemaks muutunud ka odavamad kinnisasjad ning hoonestamata elamumaade hinnatõus ei olnud küündinud päris sarnase tasemeni nagu korteri- või ka elamuturul. Eelistatuid krundid on Viljandi maakonnas enamasti suurusega 1500 - 2500 m<sup>2</sup>, paiknedes looduskaunis asukohas koos vähemalt osalise kõrghaljastusega. Tihedama asustusega piirkondades, sh Viljandi linnas, ei ole kinnisasja suurus enam niivõrd oluline, sest keskuses ostab tarbija pigem mugavust ning linnast väljas privaatsust. Kui kogu maakonnas kujunes 2023. aastal keskmiseks hoonestamata elamumaa pindalaks ligi 3000 m<sup>2</sup>, siis Viljandi linnas ainuüksi 915 m<sup>2</sup>.

Põhilised elanikkonna poolt enim väärtustatud elurajoonid paiknevad Viljandi linnas sarnaselt teistele Eesti aktiivsematele väikelinnadele juba valdavalt täisehitatud piirkondades, mistõttu uute elurajoonide planeerimine ning kruntide müük on siirdunud linna lähipiirkondade äärealadele, kus oli aga pakkumiste arv aastatel 2020 - 2022 samuti järjest vähenenud. Uute elurajoonide esilekerkimist takistab sarnaselt teistelegi Eesti piirkondadele ennekõike kinnisvaraarendajate madal huvi tervikliku tehnilise infrastruktuuriga varustatud kruntide arendamise osas ning madal kohalike omavalitsuste finantsmajanduslik jätkusuutlikkus. Nii uute elu- kui ka tööstusalade planeerimiseks kasutatakse mitmetes Eesti väikelinnades erinevate Euroopa Liidu struktuurifondide rahasid, ilma milleta oleks omavalitsustel suhteliselt keeruline toime tulla, sest avaliku sektori poolse laenukoormuse tõstmine infrastruktuuriprojektide läbiviimiseks ei ole Eestis seni kuigi populaarne.

Viljandi linna lähipiirkonnas oli aastate 2005 - 2008 kinnisvarabuumi jooksul pooleli jäänud projektide arvelt asunud aastatel 2020 - 2023 hoonestamata elamumaade pakkumine piirkonniti taas mõningal määral kasvama ning arvestades viimaste aastate elamuehituse populaarsust, püsib sarnaste projektide

likviidsus hinnanguliselt 2025. aastast taas tõenäoliselt suhteliselt sarnasel tasemel nagu enne koroonakriisi. Ühtlasi oli Viljandi linna siseselt kohaliku omavalitsuse poolse algatuse tulemusena lisandunud alates 2019. aastast turule 49 üksikelamukrundi hoonestusõigust, mille alusel oli võimalik püstitada üksikelamu (Järveotsa elurajoon) ning mis on tänaseks kõik müüdud. Samasse asukohta on veel lähitulevikus lisandumas II etapi raames kokku 56 elamukrundi hoonestusõigust (tehnilise infrastruktuuri rajamine oli 2023. aasta eelarvestrateegias, 11 krundi oli suvisel perioodil juba oksjonil alginnaga 30 €/m<sup>2</sup>) ning kavandatud on ka juba võimalikku III etappi ligi 40 krundiga. Sarnased projektid on mitmetes teistes Eesti atraktiivseimates väikelinnades seni vägagi edukalt kulgenud, mistõttu on Viljandi linna näitel oodata tõenäoliselt samuti positiivset lõpptulemust. Viimane võib aga vähendada erasektori poolsete arendusprojektide järgset nõudlust ning pikaajalises perspektiivis võibki seega kehvemal juhul jääda kohalik omavalitsus suuresti piirkondliku kinnisvaraarendaja rolli.

#### Hoonestamata elamumaa tehingustatistika Viljandi linnas 2020-2024\*

	Arv	Pindala (m <sup>2</sup> )	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )			Tehingu summa (€)	
		Keskmine	Minimaalne	Mediaan	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne
<b>2020</b>							
elamumaa	10	910	1,00	5,35	73,36	350	65 000
<b>2021</b>							
elamumaa	7	1280	1,73	17,86	38,29	3030	87 000
<b>2022</b>							
elamumaa	15	1074	0,79	1,53	51,33	15	60 000
<b>2023</b>							
elamumaa	31	886	0,87	1,54	231	20	204 000
<b>2024</b>							
elamumaa	3	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti tehingustatistika

\* seisuga 15.04.2024

\*\*\* Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Aruannetel võivad esineda rahaühikute teisendamise ning ümardamise tingitud erinevused.

**Müügihinna kujundamisel on arvestatud asjaoluga, et rajatud on teed ja trassid, olemas on elektrivõrguga liitumine (peakaitse suurus 6A) ning tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid kinnisasja piiril ja liitumised olemas.**

Seega, võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, turusituatsiooni ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, soovime varade müügihinnaks:

Jrk nr	Aadress	Katastritunnuse number	Krundi pind, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> hind
1.	Järveotsa pst 11	89701:001:0808	867 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
2.	Tuule tn 2	89701:001:0809	822 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
3.	Tuule tn 4	89701:001:0810	876 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
4.	Järveotsa pst 25	89701:001:0811	855 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
5.	Järveotsa pst 23	89701:001:0812	842 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
6.	Järveotsa pst 21	89701:001:0813	839 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
7.	Järveotsa pst 19	89701:001:0814	923 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>

Jrk nr	Address	Katastritunnuse number	Krundi pind, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> hind
8.	Järveotsa pst 17	89701:001:0815	870 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
9.	Järveotsa pst 15	89701:001:0816	897 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
10.	Järveotsa pst 13	89701:001:0817	911 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
11.	Videviku tn 2	89701:001:0851	833 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
12.	Videviku tn 4	89701:001:0850	804 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
13.	Valguse tn 14	89701:001:0870	763 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
14.	Valguse tn 12	89701:001:0869	840 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
15.	Valguse tn 10	89701:001:0868	839 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
16.	Valguse tn 8	89701:001:0867	855 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
17.	Valguse tn 6	89701:001:0866	830 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
18.	Valguse tn 4	89701:001:0865	781 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
19.	Valguse tn 2	89701:001:0864	857 m <sup>2</sup>	30 € / m <sup>2</sup>
20.	Tuule tn 6	89701:001:0818	799 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
21.	Tuule tn 8	89701:001:0819	789 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
22.	Valguse tn 1	89701:001:0875	940 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
23.	Valguse tn 3	89701:001:0874	940 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
24.	Valguse tn 5	89701:001:0873	1037 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
25.	Valguse tn 7	89701:001:0872	1007 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
26.	Valguse tn 9	89701:001:0871	893 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
27.	Videviku tn 6	89701:001:0849	800 m <sup>2</sup>	32 € / m <sup>2</sup>
28.	Videviku tn 8	89701:001:0848	900 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
29.	Loojangu tn 10	89701:001:0825	836 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
30.	Loojangu tn 8	89701:001:0824	904 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
31.	Loojangu tn 6	89701:001:0823	947 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
32.	Loojangu tn 4	89701:001:0822	842 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
33.	Loojangu tn 2	89701:001:0821	854 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
34.	Tuule tn 10	89701:001:0820	776 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
35.	Tuule tn 12	89701:001:0826	814 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
36.	Tuule tn 14	89701:001:0827	812 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
37.	Loojangu tn 1	89701:001:0838	785 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
38.	Loojangu tn 3	89701:001:0837	783 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
39.	Loojangu tn 5	89701:001:0836	871 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
40.	Loojangu tn 7	89701:001:0835	868 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>

Jrk nr	Aadress	Katastritunnuse number	Krundi pind, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> hind
41.	Loojangu tn 9	89701:001:0834	876 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
42.	Videviku tn 10	89701:001:0847	846 m <sup>2</sup>	35 € / m <sup>2</sup>
43.	Videviku tn 12	89701:001:0846	765 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
44.	Päikese tn 10	89701:001:0833	890 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
45.	Päikese tn 8	89701:001:0832	867 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
46.	Päikese tn 6	89701:001:0831	844 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
47.	Päikese tn 4	89701:001:0830	721 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
48.	Päikese tn 2	89701:001:0829	724 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
49.	Tuule tn 16	89701:001:0828	810 m <sup>2</sup>	40 € / m <sup>2</sup>
50.	Päikese tn 1	89701:001:0839	809 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
51.	Päikese tn 3	89701:001:0840	736 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
52.	Päikese tn 5	89701:001:0841	860 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
53.	Päikese tn 7	89701:001:0842	856 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
54.	Päikese tn 9	89701:001:0843	883 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
55.	Päikese tn 11	89701:001:0844	872 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>
56.	Päikese tn 13	89701:001:0845	1129 m <sup>2</sup>	45 - 50 € / m <sup>2</sup>

Lugupidamisega,

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Egle Miller  
Kutseline nooremhindaja, tase 5  
Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ

**Koostamise kuupäev: 16.04.2024.a.**