



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND

TTÜ Ehitus ja arhitektuuri instituut

INVESTEERINGUD KINNISVARASSE
KESK-EESTIS, AASA TÄNAV 9 PAIDES
KORTERITE NÄITEL

REAL ESTATE INVESTMENTS IN CENTRAL ESTONIA ON THE
EXAMPLE OF AASA 9 APARTMENTS IN PAIDE

LÕPUTÖÖ

Üliõpilane: Kristel Tandre

Üliõpilaskood: 143518 BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv

Tallinn, 2018

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: Kristel Tandre

Üliõpilaskood: 143518BDRR

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: Martin Kõiv

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARAINVESTEERINGUD	6
1.1 Kinnisvara olemus	6
1.2 Kinnisvarainvesteeringu mõiste.....	8
1.3 Kinnisvarainvesteeringu põhiomadused	9
1.4 Kinnisvaraarenduse olemus	10
1.5 Kinnisvaraarenduse riskid.....	12
2. KINNISVARAINVESTEERINGUTE OSTMINE JA NENDE LIIGID	15
2.1 Kinnisvara ostmine	15
2.2 Millist investeerimiskinnisvara valida?	20
2.3 Üüriäri olemus, rahavooga tehingud.....	23
2.4 Kapitalikasvu tehingud	24
3. ARENDUSPROJEKT AASA TN 9 NÄITEL	26
3.1 Kesk-Eesti kinnisvaraturg.....	26
3.2 Projekti kirjeldus.....	30
3.3 Rahavootehing Aasa tänav 9, Paides üürikorterite näitel.	31
3.4 Kapitalikasvutehing Aasa tänav 9– 21, Paides näitel.	32
TÖÖST TULENEVAD ETTEPANEKUD.....	33
KOKKUVÕTE	35
VIIDATUD KIRJANDUS.....	37
LISAD.....	39
Lisa 1. Küsitluse ankeet	39
Lisa 2. Intervjuud maaklerite ja/või hindajatega.....	42
SUMMARY	43

SISSEJUHATUS

Autor on pärit Kesk-Eestist Paidest ja töötanud Pindi Kinnisvara Paide büroo juhatajana. Oma kinnisvara halduse ja hoolduse praktika läbis ta kohalikus Land Kinnisvara ettevõttes, kes vahendab, arendab ja hooldab nii enda, kui ka teise kinnisvara objekte. Neis ettevõtetes töötades tõdes autor, et Eesti väikelinnades on probleem, kuna kinnisvaraturul pole piisavalt üürikortereid. Nõudlus on ka korralikult renoveeritud eluasemete järel. Eelnevat infot omades, aga samal ajal ka teades, et Eesti väikelinnadest on pidev rahvastiku väljavool, soovib autor analüüsida, kas ja millisesse korteritesse on mõistlik investeerida.

Lõputöö teema valik tulenebki autori isiklikust huvist investeerimiskinnisvarasse, eelkõige üüritootlusega objektidesse. Kuna investeringud kinnisvarasse on kapitalimahukad, siis on vaja selleks teha põhjalikumad uurimustööd.

Kinnisvarasse investeerimine on üks tulusamaid raha paigutamise viise, samas kaasneb sellega ka palju riske.

Käesoleva töö uurimisprobleemiks on seega, et kas ja millisesse (üüri)korteritesse on kasumlik Kesk-Eestis investeerida. Kesk-Eesti all peab autor silmas eelkõige Paide ja Türi linna.

Uurimisülesanded:

- Milline on üüriturg Kesk-Eestis;
- Selgitada välja, mis on hea üürikorteri omadused;
- Uurida, kui suur on eelistatuim üüripind;
- Üürikorter – kas möbleeritud või möbleerimata;
- Analüüsida investeringute tulusust;
- Kui suures ulatuses mõjutab rahvastiku väljavool üürikinnisvara ja selle tootlust.

Saadud tulemuste põhjal koostas autor kokkuvõtte.

Töö eesmärgiks on käsitleda kinnisvarainvesteeringuid üldiselt ning analüüsida Aasa tn 9,

Paide 1-toaliste korterite tulusust. Autor toob näiteid nii rahavoo, kui ka kapitalikasvutehingutest.

Eesmärgi saavutamiseks on töö autor läbi töötatud erinevate kinnisvarainvesteeringutega seotud kirjandust nii eesti- kui ka inglise keelset. Läbi on viidud küsitlus, et saada parem tunnetus hetkel turul toimuvast. Intervjueeritud on Kesk-Eesti aktiivsemaid ja pikaajsemalt tegutsenud maaklereid ning hindajaid.

Püstitatud probleemi lahendamiseks ning selle eesmärgi saavutamiseks on käesolev töö jagatud kolme ossa.

Esimeses peatükis vaadeldakse kinnisvarainvesteeringute teoreetilist osa, kinnisvara olemust üldiselt, kinnisvarainvesteeringu mõistet ja põhiomadusi ning ka kinnisvaraarenduse olemust ja sellega kaasnevaid võimalikke riske.

Teises peatükis on teoreetiline osa kinnisvara ostmisest üldiselt ning mille järgi peaks investeerimiskinnisvara valima. Et teada saada Kesk-Eesti kliendi maitseelistusi üürikorteri või kodu valikul, koostas töö autor küsimustiku. Selle põhjal on analüüsitud, millised on Järvamaa turul investeerimiskinnisvara parimad omadused.

Viimases peatükis on ülevaade Kesk-Eesti kinnisvaraturust, selle on autor kokku pannud toetudes Statistikaameti andmetele, intervjuudele kohalike kauaaegselt turul tegutsenud maakleritega ja mitmesugustele artiklitele toetudes. Veel teeb autor praktilise analüüsi Aasa tn 9, Paides korteritele tehtud investeeringute tasuvusest. Arvutatakse läbi konkreetsed näited nii rahavoo kui ka kapitalikasvu tehingutega.

Lõputöö ilmestamiseks kasutab töö autor nii enda koostatud, kui ka erialasest kirjandusest võetud sobivaid graafikuid ja tabeleid.

1. KINNISVARAINVESTEERINGUD

1.1 Kinnisvara olemus

Kinnisvara (real estate) on maatükk koos selle oluliste osadega. Sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili, samuti maatükiga seotud asjaõigused. (Kask 1997, 9)

Kinnisvara on eelkõige majanduslik, kuid ka õiguslik termin. Kinnisvara on individualiseeritud ja dokumenteeritud mitmest komponendist (asjadest ja asjaõigustest) koosnev kompleksvara, mille peamiseks komponendiks on maa. Maatükk koos selle oluliste osadega ja maaga ning seotus asjaõigustega moodustavad kinnisvara. (Aasmäe, 1999, 134 lk)

Seega on vara isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum. Kinnisvara kui kogumi mõistet kasutatakse eelkõige pärimis- ja perekonnaõiguses. Vara eriliigiks on pärand. Kinnisvara õiguslik definitsioon puudub. (Kaing 2007, 12)

Kinnisvara on isikule kuuluvad kinnisasjad ning nendega seotud rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused („Õigusleksikon”).

Kinnisvaral on mõned füüsilised omadused, mis eristavad teda teistest varadest. Need kinnisvara põhiomadused mõjutavad ka turu toimimist (Kask 1997, 9-13):

- Liikumatus – maad ei saa ühest kohast teise viia. Sellel ilmselgel tõsiasjal on suur majanduslik mõju. Maa väärtus muutub vastavalt keskkonna tarbimisele. Investorid loodavad alati, et nende krundi ümbritseva keskkonna areng suurendab krundi väärtust.
- Ainulaadsus – iga maatükk on unikaalne. Unikaalsus annab maatükile tihti väärtusliku omaduse, rahuldada nõudlust mingi kindla ruumi järele mingis kindlas piirkonnas.
- Limiteeritud pakkumine – otseselt ei ole maailmas maapuudust, lihtsalt tihti jääb seda väheks mingiteks kindlateks eesmärkideks kuskil kindlas piirkonnas. Maa hindade tõustes hakkavad kinnisvaraarendajad ehitama kõrgemakorruselisi ehitisi.

Sellest saame teha järelduse, et maa kasutamine määrab maa väärtuse.

- Hävitamatus – maad ei ole võimalik hävitada, kuid selle kasumlikkus ja väärtus võib ajas muutuda. Füüsilisel kujul jääb see ikka edasi eksisteerima.
- Kolmedimensioonilisus – kinnisvara hõlmab peale maapinna ka ülevalpool (õhuruum) ja allpool (maa all) asuvaid piirkondi. Võib juhtuda, et õhuruum või maa-alune ruum on teinekord palju väärtuslikum kui maapind (näiteks kui seal leidub maavarasid).

Peale selle on kinnisvaral veel majanduslikud omadused (Kaing, 2007, 13-14):

- Piiratud kogus – maad ei valmistata enam juurde ja elanikkond suureneb pidevalt. Samas elanikkonna tihedus on väga ebahütlane. Linnades valitseb maapuudus, samas põllumajanduseks on seda piisavalt.
- Pinnasetüüp – põllu- ja metsamajandusega seotud maade hindasid mõjutavad eelkõige mulla erim ja huumusesisaldus. Sellest tulenevalt kui tulusaks osutub mõni majandusharu. Maad, mis on ehitusega seotud, seal on olulised ehitusgeoloogilised omadused, need omakorda määravad ehituse hinna.
- Parim kasutusviis – maatüki parim kasutusviis on just selline, mis on füüsiliselt võimalik, juriidiliselt lubatav, vajalikult põhjendatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena saadav hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Sihtotstarve määrab maatüki suuruse ja kuju.
- Infrastruktuur ja investeeringute püsivus – vajalikud on kulutused, et maa saaks sihtotstarbelise kasutuse. Näiteks kulutused veevarustuse, kanalisatsiooni, investeeringud teedesse ja hoonetesse jne.
- Asukoht – siin vaatleme asukohta läbi majandusliku aspekti. Kinnisvara hinda mõjutab see, kas see asub linnas või ääremaal. Hindamisel on tihtipeale vahemaa ajaühikutes.

1.2 Kinnisvarainvesteeringu mõiste

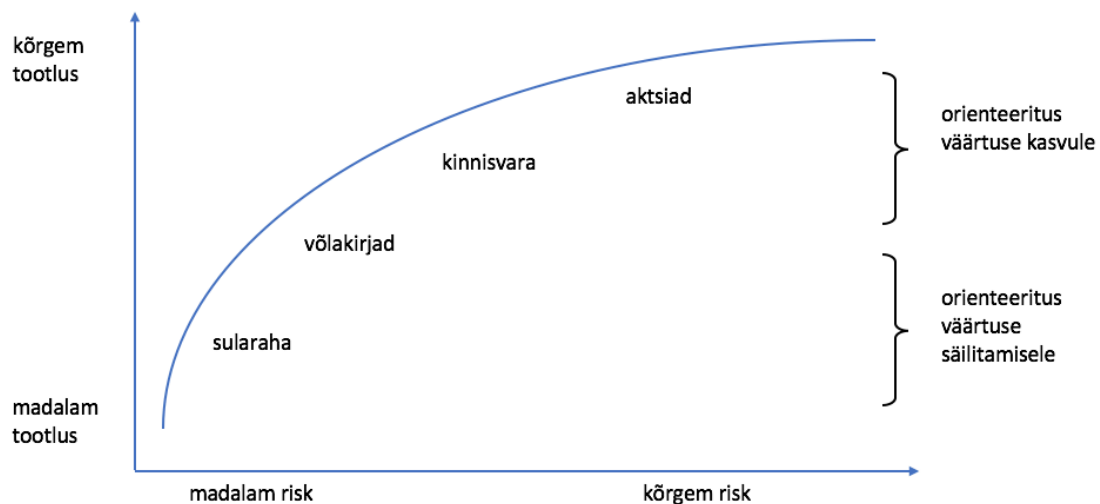
Kinnisvarainvesteeringu mõiste annab hästi edasi Raamatupidamise Toimkonna juhend, mis ütleb, et kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. (RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud)

Kinnisvarainvestor saab tulu kolmel viisil: rahavoog tegevusest, tulumaksusoodustus ja kinnisvara väärtuse tõus. Kuigi kinnisvarast saadavad tulud on suhteliselt suured, saadakse need ka kõrgema riski hinnaga. (Kask, 1997, 177 lk)

Kinnisvarasse investeerimise protsessi võib jagada järgmisteks alamosadeks, mis tuleb kas ära delegeerida või ise ära teha (Roosaare, 2015, 73):

- Tehingu leidmine
- Rahastuse leidmine
- Objekti ost
- Objekti korrastamine või renoveerimine
- Üürniku leidmine ja üürisuhete haldus (sh rahade laekumise kontroll, raamatupidamine jms)
- Objekti haldus (sh jooksvad remonditööd, probleemide lahendamine)
- Objekti müük

Kinnisvara on ka hea tasakaalustus riskide hajutamisel muude varade kõrval investeerimisportfellis (joonis 1). Vaatamata aeg-ajalt erinevates turufaasides olevatele suurtele hinnakõikumistele, peetakse kinnisvara üldjoontes siiski investeerimisinstrumentiks, mille väärtus ei kõigu ajas liiga kiiresti. (Tõnu Toompark, Korter üürile - närvesööv hobi või rikkuse allikas?, 2012, lk 21)



Joonis 1. Vara riski ja tootluse suhe

Allikas: (Tõnu Toompark, *Korter üürile - närvesööv hobi või rikkuse allikas?*, lk 21)

1.3 Kinnisvarainvesteeringu põhiomadused

Investorile on kinnisvarasse raha paigutamine üks võimalikest investeerimisvõimalustest. Seda valdkonda peetakse inflatsioonikindlamaks kui mõnda muud investeeringut. Kinnisvara asukohal on tema väärtusele suur mõju. Investeermisel tuleb arvestada kinnisvara järgmiste eripäradega (Hannes Kuhlbach, 2002, lk 179-180):

- Kinnisvaraturg on lokaalne – selle all peetakse silmas, et kui teiste varaklassidega, nagu näiteks aktsiad või väärismetallid, saab kaubelda erinevates maailma paikades, siis kinnisvara on ühes kindlas kohas. Kinnisvara hinnavahe erinevate linnade suhtes võib olla väga suur. Kui mingi piirkond muutub atraktiivsemaks, siis võib sealne kinnisvarahind märgatavalt tõusta.
- Objektid on unikaalsed – iga kinnisvaraprojekt on teistest erinev kasvõi ainult oma asukoha, üürnike ja hinnataseme poolest. Mida unikaalsem on kinnisvara, seda keerukam on tema väärtuse leidmine.
- Ebatäiuslik informatsioon – et saada adekvaatset infot kinnisvara väärtuse kohta peab vaeva nägema.

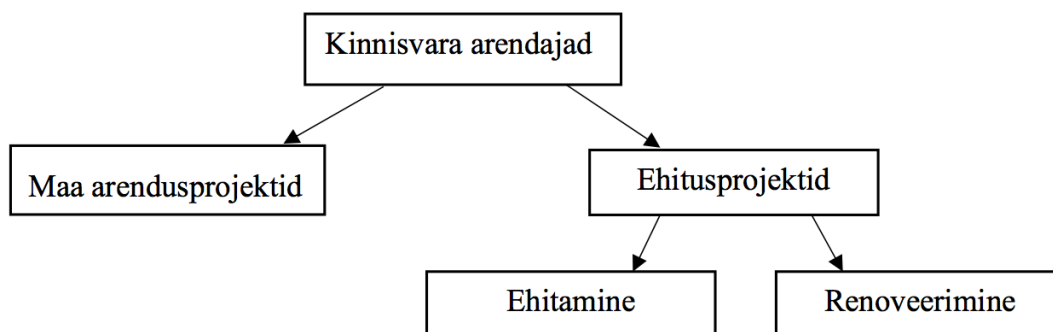
- Turubarjäärid – barjäärid turul osalemisele loob see, et kinnisvarainvesteering nõuab suuremaid finantseerimisresursse. Tavaliselt on kinnisvarahind võrdne tavainimese (mitme) kümne aasta sissetulekuga, ärikinnisvaral on see veel palju suurem.
- Hinnaerinevused – sama tüüpi kinnisvaral võivad olla suured hinnakõikumised, kuna puudub keskne kauplemisskoht, objektid on unikaalsed ja vähene osalejate arv. Korterite turul on hinnakõikumine väiksem, kui näiteks tööstuspindade puhul, kuna seal liigub rohkem olulist infot ja tehingute hulk on suurem.
- Kinnisvara kiire müük toob kaasa märgatava rahalise kaotuse – kuna kinnisvara on kõrge sisenemisbarjääriga siis kiiresti müüa sooviga ei pruugi soovitud hinda saada. Mida erilisem on kinnisvara, seda raskem ja aeganõudvam võib selle müük olla.
- Keerukas ja kallis tehingu sõlmimine – kinnisvara soetamise või müügiga kaasneb palju asjaajamist ja dokumentide vormistamist. Mida kauem võtab aega müügiperiood, ostja ja müüja omavahelised kokkulepped ja tehingu detailide vormistamine, seda pikemaks muutub kogu protsess. Olenevalt riigist võivad igasugused kulutused (notari- ja maakleritasud, riigilõiv) küündida kuni 10%-ni tehinguväärtusest.
- Kinnisvarainvesteering nõuab pidevat tööd – kinnisvarainvesteering on tema omanikule ka kohustus, sellega kaasnevad nõuded näiteks hoone füüsilise seisundi jälgimiseks, siia alla käivad hooldus ja remont. Tihti tuleb hallata üürnikke, seda nii üürikinnisvara kui ka ärihoonete puhul. Kui kinnisvara nõuab hooldust või sellele tehakse parendusi, siis on selleks vaja finantseeringut.
- Kinnisvara tulusus sõltub rentnikest ja rendilepingu tingimustest – kui turul üürihinnad tõusevad, siis ei pruugi konkreetne investeerimisobjekt sellega kaasa minna, kuna sellel on fikseeritud üürilepingud. Kui turul jällegi hinnad langevad, siis võivad üürnikud kalli üürilepingu üles öelda. Tavaliselt sõlmitakse üürileping üheks aastaks.

1.4 Kinnisvaraarenduse olemus

Kinnisvaraarendus on tegevus, mille tulemusena kinnistu parendamise käigus tõuseb selle

kinnistu tulusus. Arendustegevus hõlmab hoonete ehitamist koos tänavate, veevärgi, kanalisatsiooni, elektrivarustuse, gaasitrasside ja muu eluks vajamineva rajamisega. Arendustegevus on seotud ka ehitiste renoveerimisega. (Kask, 1997, Kuhlbach, 2001)

Kinnisvara arendusprojektid saab liigitada kaheks ning need on välja toodud joonisel 2 (Nermann 2007, 201):



Joonis 2. Arendusprojektide liigitus

Allikas: (Nermann 2007, 201)

Kinnisvaraarendusprojektide liigitus (Kaing, 2007, 52-53):

- Maa arendusprojektid – asukoha poolest sobiva maa ettevalmistamine hoonete ehitamiseks. Ettevalmistus sisaldab planeerimist, juriidikat ja ka tehnilist poolt. Enamjaolt tehakse sellist arendust uuselamurajoonides.
- Ehitusprojektid – vajalikus asukohas uute hoonete ehitamine või vanade renoveerimine. Ehitusprojektide arendajad rajavad maale ehitised ning sõlmivad rendi- ja/või müügilepingud (arendusprojekti müümise etapil).

Teatavasti on kinnisvaraarenduses ka suured kulud. Nendeks on näiteks: maa hind, planeeringu hind, infrastruktuuri väljaehitamise kulu, ehitushind, erinevad finantseerimiskulud ja kui lõpuks kinnisvara realiseeritakse, siis sellega kaasnevad müügikulud.

Arendustegevus jaotatakse järgnevateks etappideks (Kask, 1997, 79-80):

- Idee – igasugune kinnisvaraarendus saab alguse mõttest.

- Esialgne projekti analüüs – siin etapis tuleb analüüsida, kas ideed on otstarbekas ellu viia.
- Asukoha tulukuse kontroll – otsustatakse, kas valitud asukoht on idee teostamiseks sobiv või oleks seda vajadus muuta.
- Teostatavuse analüüs – oluline on välja selgitada, kas kogu tegevuskava on vastavuses seadusandlusega. Mõistlik on teha ka sisukam kasumianalüüs arvestades kõiki kulusid.
- Finantseerimine – selles etapis valitakse välja projekti jaoks parim finantseerimise viis.
- Ehitus – alustatakse ehitustegevusega.
- Turustamine – kogu projektis on väga oluline, kui kaua kestab ehitustegevus, sest see nõuab suuri ressursse, mis halvimal juhul võivad kogu tegevuse pankrotti viia.

Projekti realiseerimiseks on kaks võimalust, kas objekt üürile anda või maha müüa. Nii rentnike otsimist, kui ka müügitegevust oleks otstarbekas alustada juba võimalikult varakult.

1.5 Kinnisvaraarenduse riskid

Kinnisvaral on läbi aegade suur majanduslik tähtsus, kuid areneva majanduse tingimustes on tema osatähtsus nii rikkuse allikana kui ka majanduskasvu olulise tegurina veelgi suurem. Inimeste jõukuse kasvades süveneb huvi kinnisvarainvesteeringute vastu. Seoses sellega kasvab ka vajadus kinnisvaraga seotud riskide hindamise, analüüsimise ja juhtimise järele. Traditsiooniliselt peetakse kinnisvarasse investeerimist üsna riskantseks, kuid samas ka tulusaks. (Kaing, 2007, 54 lk)

Kinnisvarainvesteeringud on oma olemuselt pikaajalised, küllaltki keerukad ning seetõttu ka riskantsed (Kask, 1997, 175 lk).

Loetelu erinevatest kinnisvaraarendusega seotud riskidest (Nermann, 2007, 203-205):

- Juriidiline risk – detailplaneeringuga määratakse krundile ehitusõigus, sellega omakorda sätestatakse maa kasutusotstarve, ehituskeelu alad ning hoonete maht

krundil. Eestis on ikka veel nii, et paljud piirkonnad on planeerimata ning üheks suureks riskiks ongi see, et selle protsessiga ei saa arendaja enda soovitud tulemust ja seega tema tulud võivad kahaneda. Kuigi arendaja on teinud infrastruktuuri kulutusi, võib omavalitsus nende hüvitamisest keelduda, vaatamata sellele, et seaduses on kirjas, et need tuleb arendajale hüvitada. Arendajal on oluline ka kindlaks teha, millised on piirangud ja kohustused arendatava kinnistuga.

- Ehitusrisk – lõviosa arendusprojektist moodustab ehituskulu, seetõttu on selle õigesti määratlemine väga oluline. Kõige olulisemad ehitusriskid on ehituse hind ning selle tähtaeg. Võib ette tulla olukordi, kus ehituse käigus tuleb midagi muuta, parandada või täiendada. Et niisuguseid riske vähendada peaks peatöövõtu lepingus ära määrama muudatuste ulatuse ja tähtajad, et need ei tooks kaasa erinevaid lisakulutusi. Kõige olulisem on arendaja jaoks, et ehitus valmiks tähtajaliselt, seega tihti makstakse selle eest lisatasu, et lisatööd valmiksid õigeaks ajaks.
- Tururisk – prognoositud turuseis arendusprojekti alguses võib kujuneda hoopis teistsuguseks, kui tegelik turuseis siis kui ehitustegevus on lõppenud. Halbadeks uudisteks arendaja jaoks võivad kujuneda kui hind, tootlikkus ja renditase vähenevad ning vakantsus tõuseb. Samas eluasemelaenu intresside alanemine võib jälle mõjutada positiivselt elamispindade müüki, kuna tänu sellele elavneb laenuturg.

Lisaks eelnimetatud kolmele riskile võib arendaja arendusprojektiga tegelema hakates kokku puutuda veel lisaks järgnevate riskidega (Bruegemann 1989, 340):

- Äririsk – risk kaotada investeeringust saadavat sissetulekut majandusliku aktiivsuse kõikumise tõttu. Äririsk mõjutab arendusprojekti müügihinda ning saadavat puhastulu müügitulu.
- Finantsrisk – äririski suurendab arendusprojekti laenukapitaliga finantseerimine. Mida suurem on kinnisvarainvesteeringu tarbeks võetud laen, seda suurem on finantsrisk.
- Likviidsusrisk – ilmneb jätkusuutliku turu puudumisel ehk ostjate ja müüjate tehingute sageduse vähenemisel. Mida raskem on arendajal varale ostjat leida, seda suurema tõenäosusega peab arendaja hinda alandama, juhul kui tal on müügiga kiire.

- Ostujõurisk – esineb, kui inimeste sissetulekud ei kasva piisavalt kiiresti võrreldes inflatsiooniga. Seepärast tulebki seda riski prognoosida investeringuanalüüsis.
- Juhtimisrisk – baseerub juhtkonna oskustel ja võimekusel leida innovaatilisi lahendusi ja konkurentsieeliseid ning äritegevust efektiivselt juhtida.
- Intressimäära risk – üleüldised intressimäärad majanduses muutuvad enamasti koos kinnisvarainvestorite poolt nõutavate tulumääradega.
- Seadusandlik risk – tuleneb maksuseaduste muutumisest ning muudest valitsuse poolt kehtestatud piirangutest, mis võivad muuta tehtu investeringu tulusust.

Arvestada tuleb ka sellega, kinnisvaraturg on tsükliline ja hinnad kujunevad turul olevast nõudlusest ja pakkumisest. Kas üüripinnad on vakantsed või üürnikega täidetud oleneb palju erinevatest turufaasidest ja kinnisvarainvesteeringute liikidest. Väga oluline on aru saada erinevatest turufaasidest. Turu kõige sügavamas põhjas võivad üürikinnisvara vakantsusperioodid venida väga pikaks. (H. Kent Baker, 2014)

2. Kinnisvarainvesteeringute ostmine ja nende liigid

Milleks osta kinnisvara?

Inflatsiooniline majanduskeskkond, mis hetkel turul valitseb, ei soosi säästmist. Pangakontol seisev raha kaotab oma ostujõudu iga päevaga. Inflatsiooniga ei suuda sammu pidada tähtajaliste hoiuste intressimäärad, mis on madalad. Keda huvitab oma vara väärtuse kasvatamine või säilitamine leiavad selleks alternatiivseid viise, üheks selliseks on rahapaigutus kinnisvarasse. Kinnisvarainvesteeringud, mis on hästi läbi mõeldud, on suhteliselt stabiilsed, arusaadavad ja loomulikult ka tulusad. (Vanaveski, Domus Kinnisvara, 2013)

Kinnisvara on tagatud füüsilise varaga ja on valdavalt stabiilne investeering. Enamikel juhtudel säilitab kinnisvarainvesteering väärtuse ja selle hind tõuseb aja jooksul. Kui teha igakuiseid laenu- ja kindlustusmaksid õigeaegselt, siis on väga ebatõenäoline, et kinnisvarainvesteering satuks kogukahjumisse. (Larson, 2017)

Miks tulutoov kinnisvara on nii atraktiivne investoritele? Investeeringuks võib osta ka vakantse industriaalehitise, aga sellisel juhul ei too see kohe tulu. Kui aga osta see sama ehitis koos renti maksvate üürnikega, sellisel juhul on tegemist juba tulutootva investeeringuga. (Peckham, 2006)

2.1 Kinnisvara ostmine

Väljääürimiseks sobiliku korteri otsimisel tuleks lähtuda lihtsast põhimõttest leida selline elamispiind, mille järele on kõige enam nõudlust. Muidu ei hakka äriplaan tulu tooma.

Doktorikraadiga kinnisvarainvestor Dolf de Roos USA-st usub, et kinnisvara on palju parem investeering, kui muud investeerimisvaldkonnad. Ta võtab selle kokku nii, et miks investeerida kinnisvarasse (Dolf de Roos, 2001, 63-64): kinnisvara soetamisel saab kasutada laenu raha, vähese summaga saab oluliselt tõsta kinnisvara väärtust, seda näiteks remontides, kinnisvarahinnad kasvavad pidevalt, kinnisvaras saab kasutada palju maksusoodustusi, see on kõige lihtsam ja kindlam viis konverteerida oma finantstadmised rahaks.

Arvestama peab ka tururiskiga. Buumiajal valitses turul muretus ning konsensuslik arvamus, et turg saab liikuda vaid ühes suunas – üles. Tegelikkus oli aga hoopis midagi muud. Täna on korterite müügihinnad taas kerges tõusutrendis ning optimism tõusmas. Üüriturg on täna pigem stabiilne kõikudes nii hindade kui tehingumahtude osas vastavalt tavapärasele sesoonsusele. Siiski võivad ka üürihinnad langeda, mistõttu on oluline, et ostetud korter oleks likviidne st oma asukohalt ja omadustelt selline, mida on lihtne välja üürida või müüa.

Info puudus võib olla ka tähelepanuväärne sisenemisbarjäär. Suur osa informatsioonist on kättesaadav kõigile avalikest portaalist, samas märkimisväärsele ja olulisele osale pääsevad ligi ainult teatud kinnisvarabürood. Kinnisvaraportalid kajastavad küll pakkumishindu, kuid need erinevad statistiliselt reaalsest tehinguhindadest ca 20 – 30%. (Vanaveski, Domus Kinnisvara, 2013)

Oma otsust tehes tuleks välja arvutada erinevate alternatiivide tootlused. Konkreetse objekti lõpliku müügihinna andmed saab müüjaga kaubeldes, võimalike üüritulude andmed on võimalik küsida aga kinnisvarabüroodest, kus on piisavalt kutselisi kinnisvaramaaklereid ning piisava mahuga üüritehingute andmebaasid. (Vanaveski, Domus Kinnisvara, 2013)

Millist kinnisvara võiks osta investeringuks? Kinnisvara ostmisel väljaüürimise eesmärgil tuleks eelkõige arvestada sellega, et millise üüripinna järele nõudlust on.

Otsides korterit, mis sobib väljaüürimiseks, tuleb lähtuda paljudest näitajatest, mis kõik mõjutavad lõpptulemust. Kinnisvaraäris on tavapärane, et ideaalset objekti ei ole olemas. Ikka peab ostja tegema ühes või teises osas järeleandmisi. Üürileandjal on tähtis enesele teadvustada, kui suuri järeleandmisi ta on valmis tegema. (Ramler, 2017):

- Asukoht – kinnisvaraäris on kõige olulisem asukoht. Eestis kõige likviidsem kinnisvara asub ikka pealinnas, kuna seal on rahvaarv suurim. Tartus ja Pärnus tuleks arvestada sesoonsusega. Üürniku jaoks võivad olulised olla lasteaedade-koolide, kaubandus- ja teenindusasutuste lähedus ning ühistranspordi olemasolu. Üürikorteri asukoha üle otsustamisel võib lähtuda ka sellest, kas korter asub tulevase investori elu- või töökoha lähedal, sest see aitab korteri väljaüürimisel odavamalt ja operatiivsemalt toimetada.
- Korteri suurus – üürikorteri suuruse üle otsustades peab mõtlema sihtrühmale. Kas soovitakse võtta üürnikud, kes elavad üksi või on paarisuhtes? Kas aktsepteeritavad

on ka lastega pered? Lastega perede puhul võib suure tõenäosusega arvestada korteri täiendava amortisatsiooniga. Et veelgi suuremat üüritulu saada, siis on võimalus ka soetada suurem korter ja siis see jälle omakorda tubadena välja üürida. Selliselt toimetades on rohkem tegutsemist, kuid tootlikkus jällegi suurem. Tootlikkuse kaks varianti on välja toodud alloleval joonisel 3 (Ramler, 2017):

Suurus	40m2	80m2
Hind	50 000 eurot	90 000 eurot
Ruutmeetri hind	1250 eurot/m2	1125 eurot/m2
Võimalik üürihind	250 eurot/kuus	420 eurot/kuus
Tulu	3000 eurot/aastas	5040 eurot/aastas
Lihtne tootlus	6,0%	5,6%

Joonis 3. Korteri suurus ja tootlus

Allikas: (Ramler, 2017)

- Üürikorteri maksumus – üürikorteri maksumus tuleneb selle omaniku rahalisest võimekusest ja ka kliendirühmast. Tavaliselt on odavamate korteri üürnikega rohkem tegelemist, kuid teoreetiliselt peaks see tootma rohkem tootlust. Selles grupis on ka nõudlus suurem. Kallimate korterite puhul on nõudlus ja likviidsus madalamad. Alati tuleb arvestada ka vakantsusperioodi.
- Korteri ja hoone heakord – korterit ostes on võimalus, et see osta sellises seisukorras, et seda on kohe võimalik välja üürida või siis osta remonti vajav kinnisvara. Viimase variandi korral on vaja langetada otsus, kas teostada remont ise või palgata selleks otstarbeks remondimees. Ka lisaremondiks on võimalik finantseeringut saada, kuid siis tuleb arvestada selle kuluga ja veel sinna juurde saamata jäänud tulu üüri summa näol, ise tuleb sellel perioodil tasuda kommunaalmaksud.

- Likviidsus – alati on võimalus, et vakantsusperiood osutub pikemaks, kui algselt loodetud. Likviidsusohu tuleb alati arvesse võtta. Riskiks võib näiteks osutada see, et projektist väljudes ei õnnestu korterit piisavalt kiiresti maha müüa ja see omakorda võib kaasa tuua erinevaid kulusid nagu maakleritasud ja leppetrahvid finantseerijale, kes oma raha tagasi ootab. Alati on likviidsemad väiksemad ja soodsamad korterid.
- Korterite sisustus – eelistatud on enamasti möbleeritud üürikorterid, sest tihti ei lähe üürnikul peale üürisuhte lõppemist seda mööblit vaja. Kindlasti peaks korteris olema liikumatu mööbel, milleks on näiteks köögimööbel, külmkapp, sisseehitatud riidekapid ja pesumasin. Lisaks võiks üürikorteris olla puhtad ja korralikud mööbliesemed, mida igapäeva olemiseks vaja on. Korterit teeb atraktiivsemaks ja konkurentsivõimeliseks, kui see on tehtud natuke hubasemaks, näiteks seinapiltide, lillede, patjade ja muu sarnasega. Kui üürnik soovib mingisugust eset korterisse juurde, siis õigustatud juhtudel saab sellisel juhul igakuist üürisummat suurendada.

Peale eelnimetatute peaks selge olema veel ostetava objekti kohta järgnevad asjaolud (Ronald Nermann, 2007, lk 19-20):

- Objekti õiguslik seisund – kas müüjal on õigus objektiga tehinguid teha. Võib ette tulla, et on tegu abikaasade ühisvaraga ja sellisel juhul on tehingusse kohale vaja mõlemaid osapooli. Kui müüjaks on ettevõtte, siis on vaja kontrollida, et tehingusse tuleks isik, kellel on olemas vastavad volitused tehingut teha.
- Objekti tehniline seisukord – alati saab seisukorra ülevaatamiseks kaasata ehituseksperdi, kes aitab puudusi leida. Seisukorda üle vaadates tuleks tähelepanu pöörata järgnevatele asjadele: kandekonstruktsioonide olukord, elamu kanalisatsioonisüsteem, soojapidavus, elektrijuhtmestik, katuse seisukord, seinad-põrandad-laed, siseviimistluse tase ja kasutatud materjalid, vrammi olemasolu, veetorustik, akende-uste seisukord jne.
- Võlgnevused – tuleks üle kontrollida, kas ostetaval objektil on mingisuguseid võlgnevusi – peamiselt kommunaalmaksetest tulenevad kohustused.
- Haldamise- ja hooldamisega seotud kulud – kui ostetakse korterit, siis kas kortermajas on moodustatud korteriühistu, kui suured on seal erinevad teenustasud, kommunaalkulud ja milliseid arvestuspõhimõtteid nad kasutavad.

- Kokkulepped ostja ja müüja vahel – kui ostuhind on kokku lepitud, siis kuidas summa üle kantakse (kõige turvalisem on kasutada notari deposiitkontot). Kõige parem oleks sõlmida kirjalik üleandmis-vastuvõtmisakt, kuhu võimalikult täpselt märkida, milline inventaar ostuga kaasa tuleb ja millal täpselt objekt ostjale üle antakse.

Investorid eelistavad investeerida kinnisvarasse, kuna sellel on palju eeliseid teiste varaklasside ees. Joonisel 4 on välja toodud kinnisvarainvesteeringu positiivsed omadused aktsiate, väärtpaberite ja sularaha ees ja miks kinnisvarasse investeerimine on suurepärase võimalus kasvatada oma investeerimisportfelli. Kinnisvarainvesteeringult saab teenida nii kapitalikasvu pealt, kui ka üüritulu teenides. Kinnisvaral on ka erinevaid maksusoodustusi. Üks suurimaid positiivseid külgi investeerimisel kinnisvarasse on, et seal saab kasutada finantsvõimendust laenuraha abil, erinevalt teistest varaklassidest. See võimaldab olemasoleva raha eest osta rohkem investeeringuid. Kui kinnisvara on kindlustatud, siis selle väärtus ei saa kunagi täiesti ära kaduda, erinevalt näiteks aktsiatest.



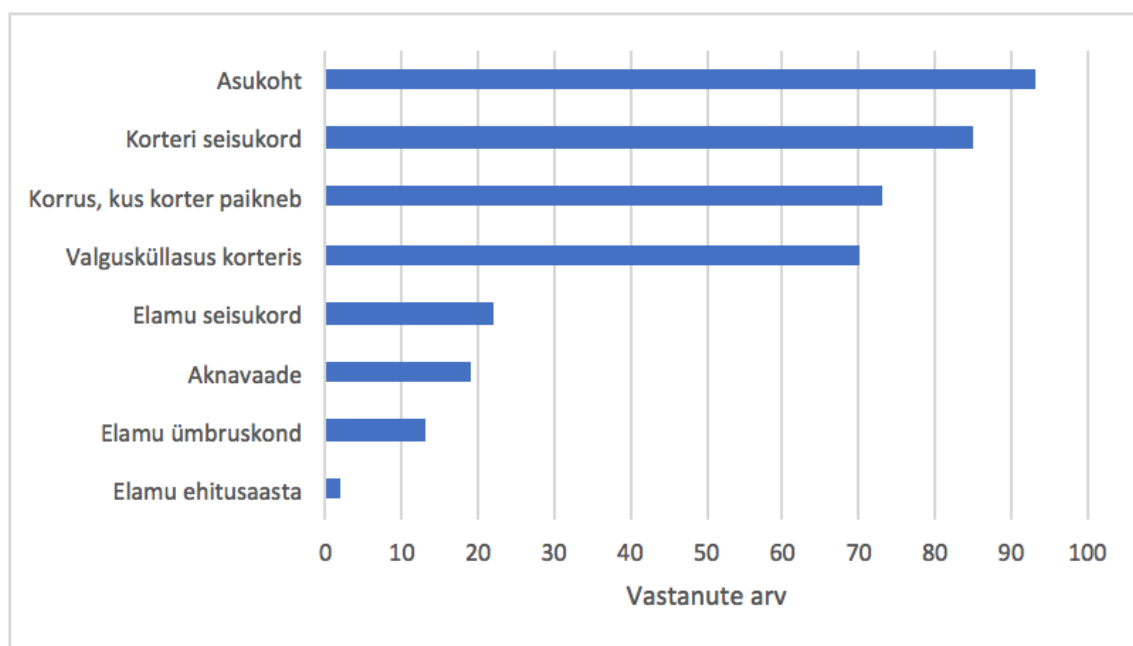
Joonis 4. Miks kinnisvara?

Allikas: (<https://www.realcrowd.com/blog/2013/02/reasons-to-invest/>)

2.2 Millist investeerimiskinnisvara valida?

Selleks, et teada saada Kesk-Eestis elava elanikkonna elamispinna eelistatuid omadused, koostas töö autor ja saatis laiali küsimustiku. Küsimustik (Lisa 1) sai enamjaolt saadetud Land Kinnisvara kliendibaasile meili teel, vastuseid tuli ka Facebooki grupist Kinnisvara Järvamaal kaudu. Vastuse ankeete laekus kokku 102, mille põhjal koostas autor töös olevad graafikud.

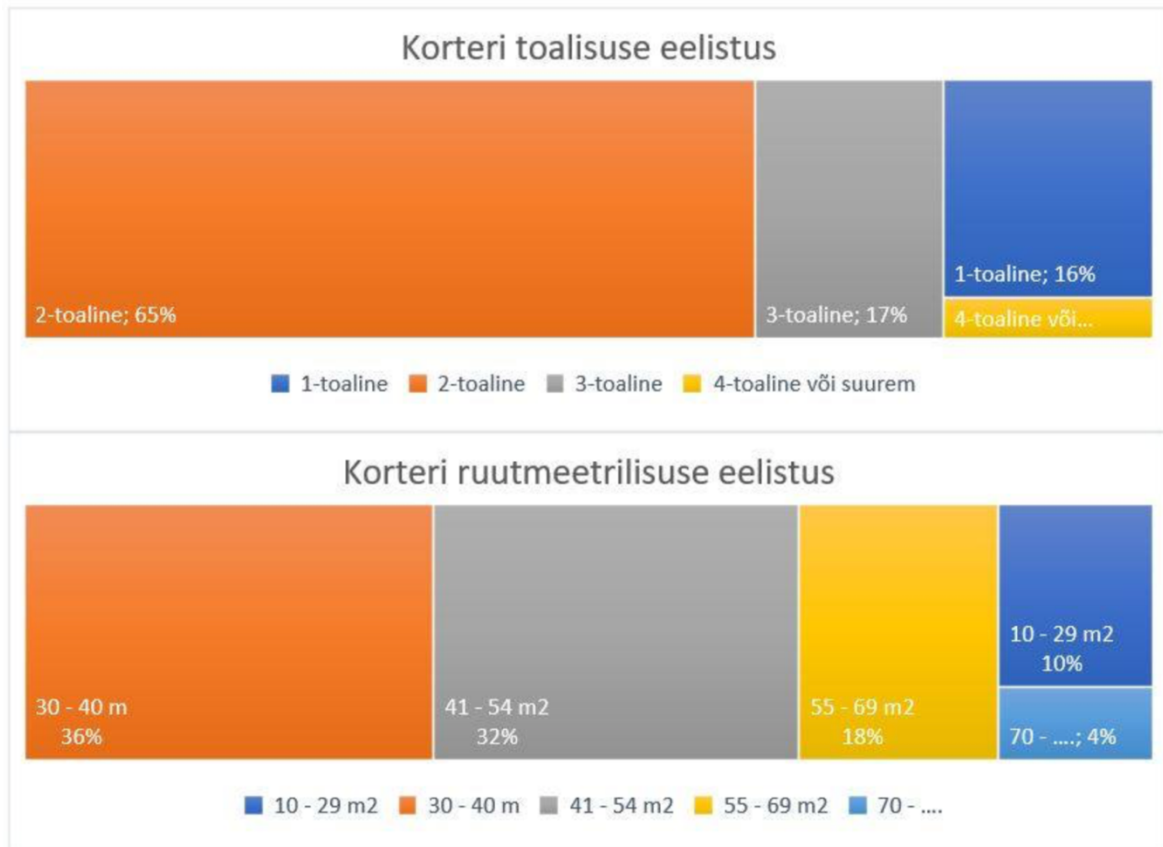
Kõik uuringud on näidanud, et kõige määravamaks kinnisvara valikul on asukoht, sama kinnitab ka antud töö raames läbi viidud küsitlus. Mõnevõrra vähem on määravaks korterite seisukord. Oluliseks peavad küsitluses vastajad veel mitmendal korral korter asub ja selle valgusküllasust. Vähem oluliseks peeti kortermaja üldist seisukorda, vaadet akendest, elamu ümbruskonda ja elamu ehitusaastat. Alljärgnevalt jooniselt on näha, vastanute eelistused elamispinna valikul, kui oluliseks erinevaid kinnisvaraga seotud kriteeriume peeti. (joonis 5)



Joonis 5. Kinnisvara valimisel olulised

Allikas: Autori koostatud

Küsitluslehel üheks olulisemaks küsimuseks oli elamispinna eelistatuid suurus. Et seda paremini esile tuua koostas autor graafiku (joonis 6), kust on selgelt näha nii korteri toalisuse eelistus, kui ka korteri ruutmeetrilisuse eelistus.



Joonis 6. Korterte toalisuse ja ruutmeetrilisuse eelistused

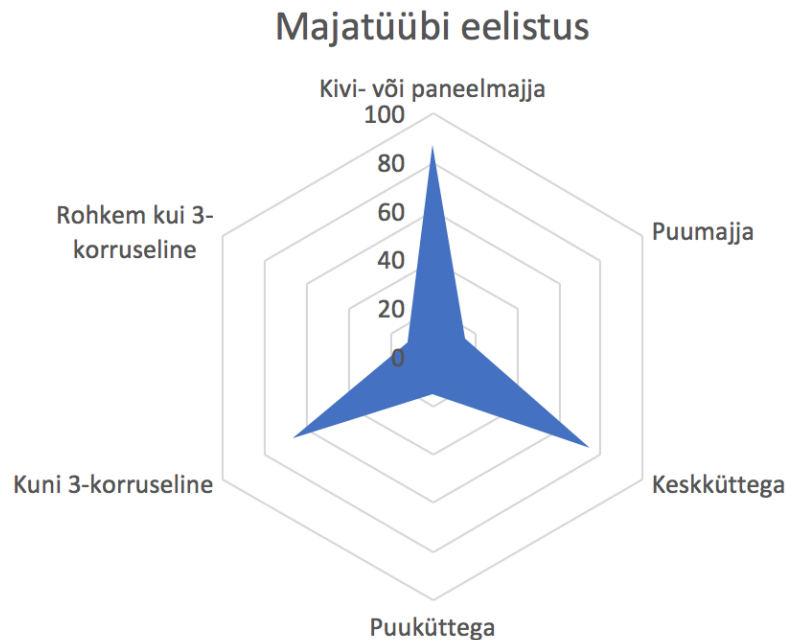
Allikas: Autori koostatud

Jooniselt 6 on näha, et 65% eelistab 2-toalist korterit, mille ruutmeetrilisus jääb 30-54 ruutmeetri vahele. Vähem soovetakse omada 1- või 3-toalist korterit. Nelja või enama toaga üle 70 ruutmeetrilised korterid on kõige väiksema nõudlusega.

Sarnased tulemused tulid välja ka intervjuudest maakleritega. Kõige likviidsemad korterid turul on madalamal korrusel paiknevad väikesed 2-toalised. Järvemaal tegutsev maakler, Piret Reinsalu, selgitas, et väikestes 2-toalistes saab elada nii üksi, kahekesi olles, kui ka väikse lapsega. Sellist korterit eelistavad ka vanemad inimesed, kes on näiteks oma maja maha müünud ja soovivad elada väiksemal elamispinnal. Eriti eelistavad kliendid just väiksemat korterit koos rõduga ja esimesel või teisel korrusel. 3-toalisi ja suuremaid kortereid ostavad enamjaolt noored pered, kuid ka seal eelistatakse väiksema ruutmeetrilisusega kortereid, sest klient on hinnatundlik ja soovib väiksemaid kommunaalkulusid.

Selge majatüübi eelistus on vastajate seas keskküttega kuni 3-korruseline kivi või

paneelmaja. Neid, kes eelistasid puumaja või puukütet oli vastajate seas üksikuid. Selle kohta allolev joonis 7.



Joonis 7. Korterite toalisuse ja ruutmeetrilisuse eelistus

Allikas: Autori koostatud

Kinnisvarainvesteeringult on võimalik tulu teenida kaheti: igakuiselt saadav üüritulu ning tõusvate kinnisvarahindade korral korteri väärtuse kasv (ka täna on korteriturg mõõdukas tõusutrendis). Kui teine neist on oluline lühikese ajalise perspektiivi puhul (osta odavalt - müü kallilt), siis esimene aga on määrav pikaajaliste investeeringute puhul. Üldjuhul neid siiski kombineeritakse. (Vanaveski, Domus Kinnisvara, 2013)



Joonis 8. Kinnisvara tulusus

Allikas: (Nermann 2007, 201)

Juba ostes tuleks otsustada, millist kinnisvarainvesteeringut soovitakse teha. Kinnisvaralt on võimalik mitut viisi tulu teenida. Võimalikud kinnisvarainvesteeringud on, et kinnisvara ostetakse ja antakse üürile ja sellelt hakatakse koheselt teenima passiivset rahavoogu. Teine variant on, et korter ostetakse, see tehakse korda ja siis omanik otsustab, kas annab kinnisvara üürile või müüb selle kapitalikasvu teenides maha.

2.3 Üüriäri olemus, rahavooga tehingud

Elamispindade üüriäri on investoritele hea võimalus tekitada endale jooksev rahavoog, mis tuleneb üürniku igakuistest üürimaksetest. Positiivse rahavoo juures tuleb arvesse võtta ka kulud, mis on seotus üürniku leidmise, korteri möbleerimisega ja remontööde ning kindlustuskuludega. (Tõnu Toompark, 2012, lk 12)

Rahavoo kõrvalt on võimalik saada potentsiaalset kasvu ka väljaüüritava korteri hinna tõusust. Samas kinnisvara väärtuse kasvu on raske prognoosida. Tihti tuleb ette, et algajad investorid on tuleviku hinnakasvu suhtes liiga optimistlikud. Seetõttu tuleks üüriäri juures eelkõige keskenduda üüritootlikusesse ja vähem kapitalikasvu võimalusse. (Tõnu Toompark, Korteri üürile - närvesööv hobi või rikkuse allikas?, 2012, lk 14)

Üüriäri olemuslikuks põhjuseks on võimalus teenida passiivset rahavoogu läbi igakuiste üürimaksete. Kui üürimaksed katavad ära laenumaksed, siis tähendab see sisuliselt seda, et üürnik teenindab laenu, samas selle juures jäävad riskid üürileandja kanda. Kui üürikinnisvaral

puuduvad laenumaksed, siis teeb see üürikorteri veelgi tulusamaks. (Tõnu Toompark, Korteri üürile - närvesööv hobi või rikkuse allikas?, 2012, lk 19)

Lisaks pidevale rahavoole ja võimalikule kapitalikasvule on üürikinnisvara hea kaitse ka inflatsiooni eest.

2.4 Kapitalikasvu tehingud

Kapitali kasv (Capital Gain) – investeringult saadud tulu, kui investering müüakse soetushinnast kõrgema hinnaga, sisuliselt realiseeritud tulu.

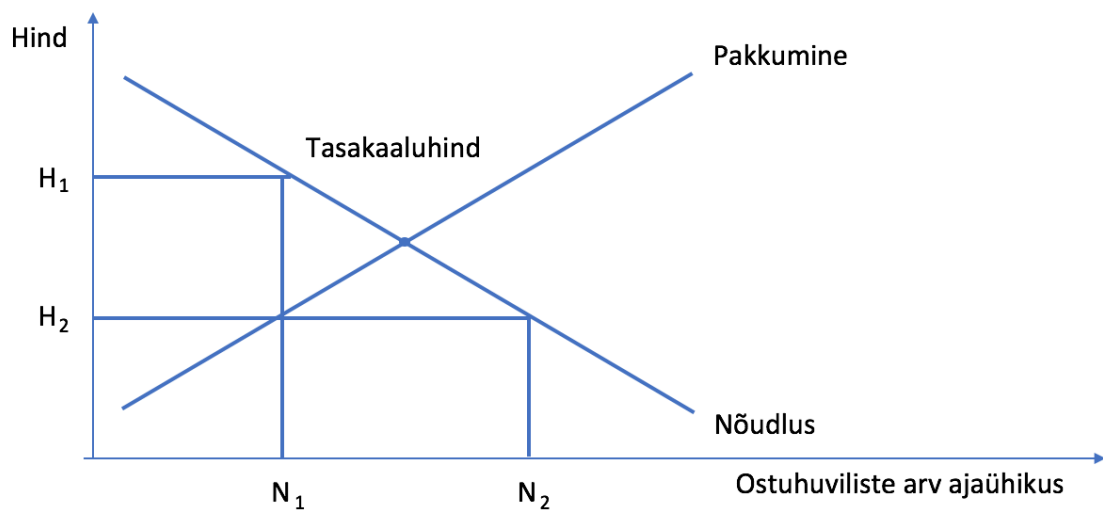
Kapitalikasvutehing on, kui investor ostab kinnisvara (ostuhind eeldatavalt alla turuhinna), teeb sellele parendusi (renoveerib) ning müüb seejärel tulu teenimise eesmärgil turuhinnaga maha. Kui kõik läheb eesmärgipäraselt, siis on sellega võimalik kasumit teenida. Kapitalikasvu eesmärgil tehtud tehingud on kõige populaarsem investeerimisstrateegia kinnisvaraturul. Sellaga on seotud aga palju riske, milliseid kirjeldati antud lõputöö esimese peatüki viimases alapunktis.

Kuna kapitalikasvutehing eeldab lõppfaasis kinnisvara müüki, siis siin peaks korralikult läbi mõtlema, kuidas korraldada ostu-müügitehing. Kõige lihtsam selleks on appi võtta maakler, soovitatavalt kutseline maakler, kes on kutseeksami läbinud ja seadustega kursis. Täna Eestis on kahjuks nii, et maakleri tiitlit võib kanda igauks, kuid tihti ei pruugi vahendaja olla kompetentne asju ajama.

Enne kui tehingu sõlmimise aeg paika panna, veendub maakler, et ostjal on olemas vabad vahendid või on saanud krediidiastutusest heakskiidu saada vajaliku summa finantseeringuks. Tavaliselt tehakse enne notariaalset lepingut broneerimisleping ja lepatakse kokku tingimustes. (Kuhlbach, 1998, lk 74)

Samuti annab maakler nõu, milline on tänane kinnisvara turuväärtus ja mis hinnaga oleks seda mõistlik müüa. Veel oskab maakler öelda hinnavaheemiku kõrvalkuludeks, millega kinnisvara omanik peaks arvestama müümisel. (Kuhlbach, Kinnisvaraturg ja -äri, 1998, lk 75)

Turul valitseva nõudluse-pakkumise vahekorraga antud kinnisvara “tüübile”, saab võrdleva analüüsi abil välja tuua hinnapiirkonna, mille vahemikus on mõistlik alghind määrata. Alghinna ja ostuhuviliste hulga sõltuvus nõudluse-pakkumise diagrammil on antud joonisel 9.



Joonis 9. Alhinna ja ostuhuviliste hulga sõltuvus nõudluse-pakkumise diagrammil

Allikas: (Kuhlbach, Kinnisvaraturg ja -äri, 1998, lk 76)

3. ARENDUSPROJEKT AASA TN 9 NÄITEL

3.1 Kesk-Eesti kinnisvaraturg

Et käesolevat turusituatsiooni kõige paremini mõista, siis otsustas töö autor läbi viia intervjuud Järvamaa pikaajaliste maakleritega, kes kõik on olnud seotud kinnisvara vahendamise ja/või hindamisega enam kui kümme aastat. Intervjuud said tehtud järgnevate oma ala spetsialistidega:

- Lea Kerma – Arco Varas vanemmaakler ja kutseline hindaja. Mitu aastat olnud Arco Varas „Aasta Maakler”. Kesk-Eestis ainuke kohalik kutseline hindaja.
- Toivo Liliim – Pindi Kinnisvaras tegutses pikalt hindajana ja aktiivselt tegeleb maaklerina enam kui 20 aastat.
- Kairi Gansen – töötanud pikalt Uus Maa Kinnisvarabüroos hindaja ja maaklerina. Praegu Land Kinnisvaras kutseline maakler, tegeleb kinnisvara ostu, müügi, vahenduse ja haldusega. Ettevõtte omab ka erinevat investeerimiskinnisvara.
- Piret Reinsalu – kauaaegne Pindi Kinnisvara maakler, hetkel esindab P ja V Projektid ettevõtet. Koolitatud maaklerina enam kui 15 aastat, kogemusi elu- ja äriruumide müügi- ja üüritehingute osas. Viimasel 4 aastal aktiivne tegevus kohaliku omavalitsusega, kellega ühiselt osaletud nii messidel ja infopäevadel. Diplomeeritud maastikukujundaja.

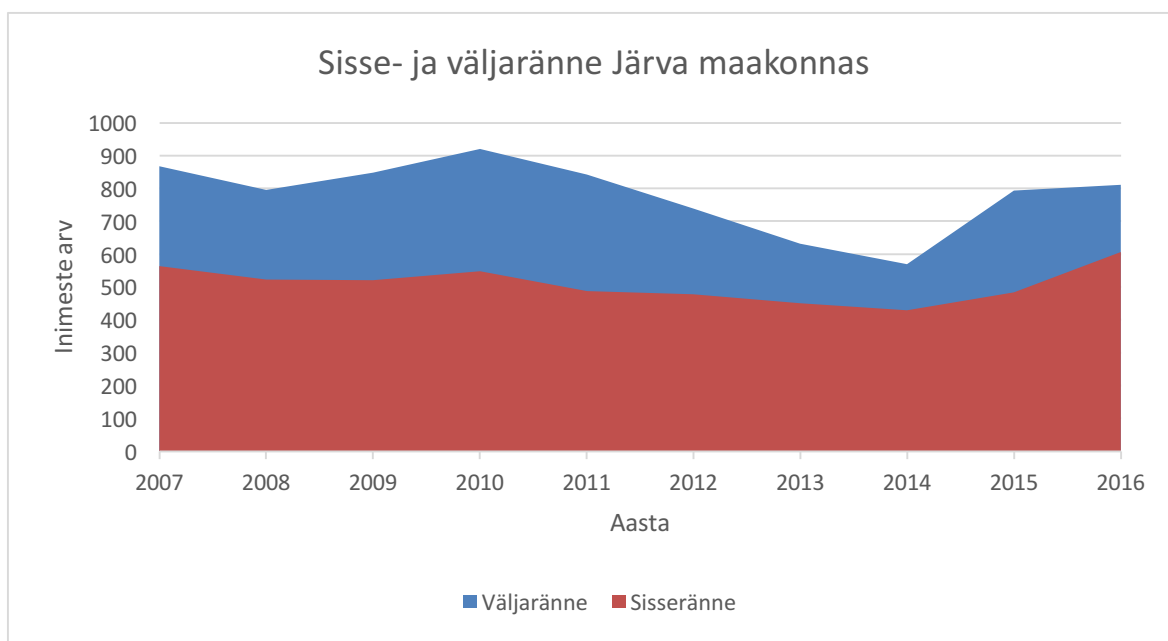
Kõik intervjueeritavad olid ühisel arvamusel, et kinnisvara objektide pakkumised on vähenenud ja hinnad tõusnud, kuid Kesk-Eesti kinnisvaraturg ei ole saavutanud buumieelset turusituatsiooni, mis oli 2007. aastal. Korterite hinnad on buumiaegsetest hindadest ikka veel vähemalt 20% madalamad, majadel ja maatükkidel on see protsent veelgi suurem. Kutseline maakler, Kairi Gansen, väitis, et kinnisvarahinnad ei saagi enne tõusma hakata, kui ei tõuse palgad. Samas on Kesk-Eestisse vaja juurde töökohti, siis julgeksid inimesed ka rohkem kodusid osta. Paljudel on hästi meeles eelmine majanduslangus, kus töökohad kadusid ja oli vaja hakata kaugemalt uut töökohta otsima. See aga tähendas seda, et oli vaja kahte elukohta, ühte perele Kesk-Eestisse ja teist üürikorterit suuremasse linna, kus tööl käidi. Paljud ei julge võtta kohustust pangalaenuga kodu osta, sest on ebakindlus tuleviku

ees, seega eelistatakse elada üürikorteris. Täpne statistika puudub, kuid kõik küsitlustest tõdevad, et üürikorterite osakaal on suurenenud, moodustades 5-7% turust. Lea Kerma tõdeb, et kuna üürikortereid napib, siis küsitakse nende eest kõrget hinda, mis just viimase aastaga on eriti tõusnud.

Soodne ostuhind, võrreldes Eesti suuremate linnadega ja võimalus korter kalli hinnaga üüritulule viia, meelitab aga omakorda Kesk-Eesti üürikorteritesse investeerima investoreid ka mujalt.

Kohalik ajaleht Järva Teataja kirjutab: "Nii maakonna kinnisvaraturul tegutseva Arco Vara Paide esindaja Lea Kerma, kui ka Land Kinnisvara kutseline maakler Kairi Gansen on märganud, et väljastpoolt maakonda on hakatud samuti siinsete korterite vastu huvi tundma ja ostma neid mitme kaupa." (Lukjanov, 2015)

Intervjuudest tuli välja, et paljud, eriti just noored pered, on müünud oma kodu ja läinud suuremat töötasu ja paremaid elutingimusi mujale otsima, teadaolevalt kõige rohkem Soome. Allolev joonis 10 näitab alates 2007. aastast sisse- ja väljarännet Järva maakonnas.



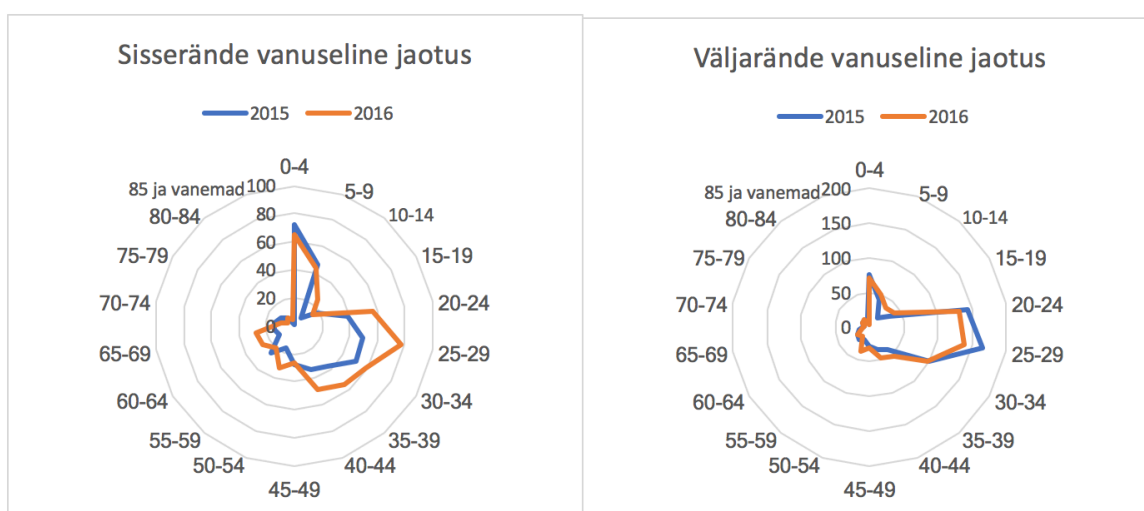
Joonis 10. Sisse- ja väljaränne Järva maakonnas

Allikas: Statistikaamet. Autori koostatud

Sisseränne on olnud viimased 10 aastat suhteliselt stabiilne ja viimased paar aastat isegi väikeses tõusujoones. Väljarände graafik on muutlikum, peale eelmist majanduslangust oli väljaränne Järvamaalt suurem. Üks seda mõjutav tegur oli töökohtade vähenemine.

Kindlustunne suurenes elanikkonna seas ja loodi uusi töökohti, millest tingituna väljaränne vähenes. Positiivne on see, et sisseränne on suurenenud ja väljaränne stabiliseerunud, sellest tingituna nõudlus elamispindade järgi kasvab.

Välja rändavad põhiliselt 20-30 aastased noored koos lastega, vähem 30-34 aastased. Vanemas grupis väljaränne sisuliselt puudub. 2016. aastal on 25-29 aastate vanusegrupi seas väljaränne vähenenud, üldine väljarände tendents on kahe viimase aasta jooksul olnud sama. Sisserände graafikult on näha, et suurema sisserände moodustavad 20-44 aastased väikeste lastega pered. Kõige suurem sisserände osakaal on olnud 2016. aastal 25-29 aastaste inimeste vanusegrupis. Mõningast sisserännet saab täheldada ka vanemates vanusegruppides 50-70 aastased.

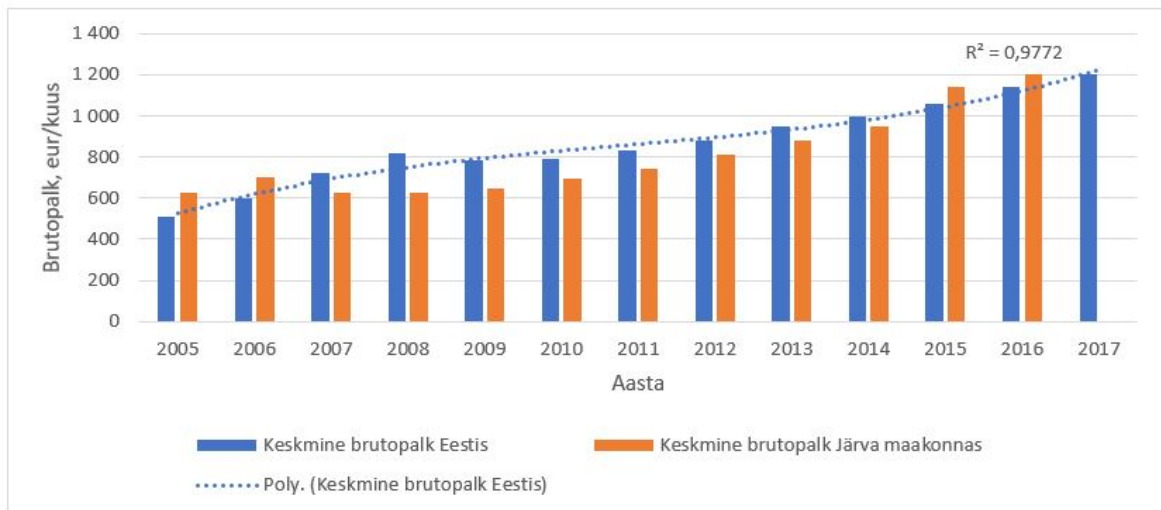


Joonis 11. Sisse- ja väljarände vanuselised

Allikas: Statistikaamet. Autori koostatud

Kutselise maakleri, Kairi Ganseni, sõnul on üheks sisserände põhjuseks piirkondlikel korteriturgudel valitsev erinev hinnatase. Tõusev trend on müüa suuremates linnades asuv korter kõrgema hinna eest ning soetada samaväärne korter väikelinnas madalama hinnatasemega. Selliselt käitudes jääb inimesele suhteliselt sama elustandard ja raha üle reisimiseks või mingisuguste muude kulutuste tegemiseks.

Kuna korterite hinnad ja nõudlus turul on seotud ka inimeste palkadega, siis sai koostatud järgnev joonis 12.



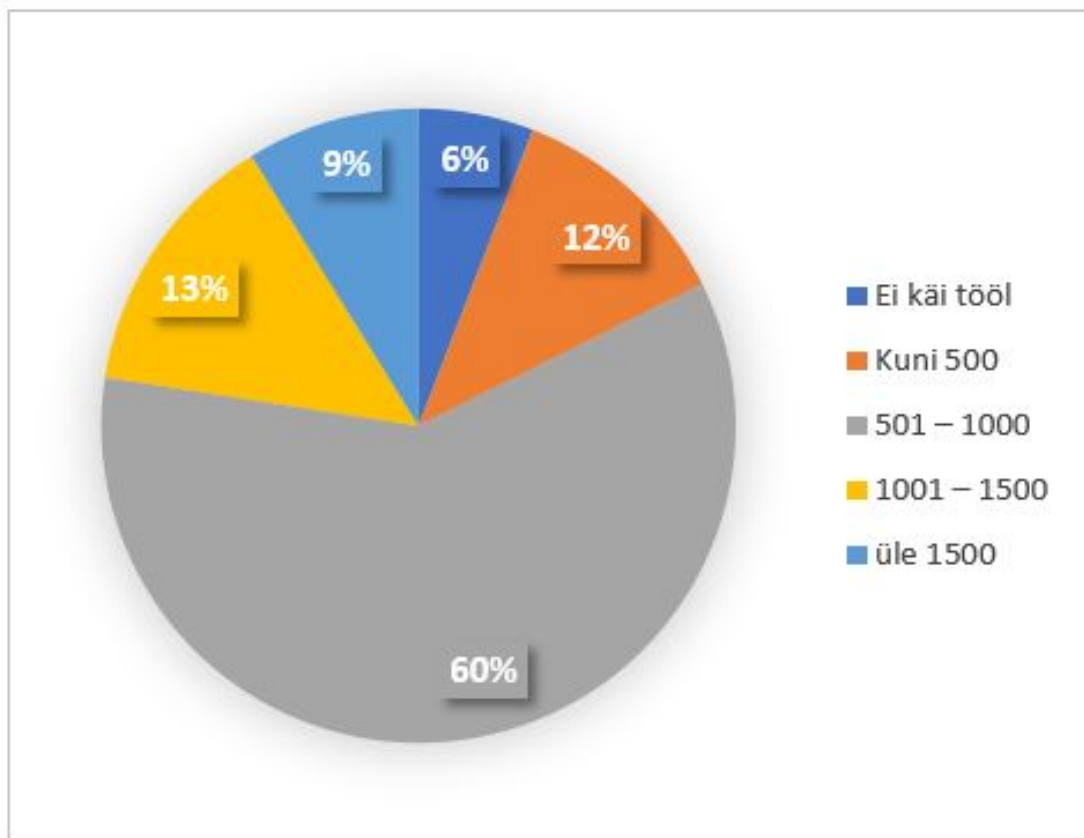
Joonis 12. Keskmine brutopalk Eestis ja Järvamaal

Allikas: Statistikaamet. Autori koostatud

Eestis üldine keskmine brutopalk näitab tõusutendentsi. Järva maakonna brutopalgal selge seaduspärasus puudub. Siiski viimased aastad näitavad, et brutopalk Järvamaal on tõusmas ning kahel viimasel aastal isegi ületanud Eesti keskmist brutopalka. 2017. aastal jõudis keskmine brutopalk Järvamaal 1200 euroni kuus.

Sellelt jooniselt võime järeldada, et kuna palgad on stabiilselt tõusnud, siis võime oletada, et jätkub ka kinnisvara hindade tõus. Sama tendentsi toetab ka, et Järva maakonnas on väljaränne stabiliseerunud ja sisseränne vaikselt suurenenud ning puudub märkimisväärne uuselamuehitus.

Joonisel 13 on välja toodud sektoritena palgad Järva maakonnas. Üle poole küsitletutest sissetulek jääb 501-1000 eurot. Veerand küsitletutest nimetavad oma sissetulekuks kas alla 500 euro või 1001-1500.



Joonis 13. Sissetulek

Allikas: Statistikaamet. Autori koostatud

3.2 Projekti kirjeldus

Aasa tn 9, Paide on 1975. aastal ehitatud 2-korruseline kortermaja, kus asub 28 korteriomandit (Ehitusregister, 2015). Tegu on ühiselamu tüüpi majaga, milles pooled korterid on viimased 10 aastat tühjalt seisnud, kuna need olid pikka aega ühe ettevõtte omandis, mis lõpuks pankrotistus ja siis läbi kohtutäituri uue omaniku leidsid. Maja oli kuni 2017. aasta suveni üsna halvas seisus, katus jooksis läbi ja see tekitas niiskusekahjustusi, nii teise korruse osadele korteritele, kui ka ühele välisseinale. 2017. aasta suvel vahetati majal ära katus remondifondis olevale varem kogutud rahale. 2018. aastal on plaanis loodaval korteriühistul võtta laenu ning soojustada maja otsaseinad ning teha korda koridorid.

Kortermajal oli ja endiselt on mitmeid nähtavad puudused, sellest tingituna ei ole maja kodusoetajate seas atraktiivne. Investor otsib selliseid investeerimisvõimalusi, kus saab lahendada esinevaid probleeme ja läbi selle tõsta kinnisvara väärtust. Aasa tänav 9 kortermaja Paides on selline objekt, mille saab soodsa ostuhinnaga omandada ja siis aja möödudes, tehes

majale, ühiskasutatavatele ruumidele ja korteritele parendusi hoone väärtuse tõstmiseks, kasvatada investeringu tulusust.

3.3 Rahavootehing Aasa tänav 9, Paides üürikorterite näitel.

Töö autor ostis Aasa tänav 9 majja 2017. aasta esimeses pooles seitse investeerimiskorterit. Esimene ost oli 1-toaline 34m²-line korter. Eesmärgiks oli korter renoveerida ja kapitalikasvutehinguna maha müüa. Selle tehingu pikem kirjeldus on järgmises alapunktis kapitalikasvutehingute all.

Peale esimest tehingut käis autor maja üldkoosolekul ja seal selgus, et samal suvel vahetatakse maja katus remondifondis olemasoleva raha eest ja 2018. aasta suvel on korteriühistul plaanis soojustada maja otsaseinad ning korda teha koridorid. Selle info põhjal ostis autor veel kuus 1-toalist 20 m²-ist korterit, neist neli hinnaga 3500 eurot/korter ja kaks hinnaga 4000 eurot/korter. Need kuus korterit otsustas autor renoveerida ja jätta ettevõttele igakuist passiivset rahavoogu tootma üürikorteritena.

Kõik korterid olid halvas seisus ja vajasisid renoveerimist. Alloleval joonisel 14 on välja toodud investeringute maht korteritesse.

	4 KORTERIT	2 KORTERIT
OSTUHING eur/tk	3500	4000
REMONT JA MUUD KULUD (eur)	5500	5500
ÜÜRITULU eur/kuus	110	110
TULU eur/aastas	1320	1320
LIHTNE TOOTLUS (% /aastas)	14,7	13,9

Joonis 14. Üürikorterite tootlus

Allikas: Autori koostatud

Remondi ja muu kulude alla on koondatud ehitusmaterjali, tööraha, kommunaal- ja notariaalsed kulud ning sisustuse maksumus. Hetkel on neist kuuest korterist välja üüritud neli korterit hinnaga 110 eurot kuus, aasta sissetulekuks teeb see 1320 eurot korteri kohta. Kaks korterit on valmimisel ja turu olukorda arvestades, võib eeldada, et ka need leiavad

kiiresti antud üürihinnaga elanikud. Kuna nendes tehingutes laenuraha ei ole kasutatud, siis lihtne tootlus aastas tuleb vastavalt 14,7% soodsamalt ostetud korteritelt ja 13,9% kallimalt ostetud korteritel.

3.4 Kapitalikasvutehing Aasa tänav 9– 21, Paides näitel.

Aasa tn 9-21 korter soetati kapitalikasvutehingu eesmärgil. Ostuhind oli korteril 5600 eurot. Renoveerimistööd läksid maksma ligikaudu 7000 eurot, sinna sisse kuulub nii ehitusmaterjal, tööraha, kui ka mööbli maksumus. Korterile loodi lisandväärtust sellega, et korter müüdi koos mööbliga. Muude kulude all on mõeldud notariaalseid ja kommunaalkulusid. Kuna tegemist on 1-toalise ja ruutmeetritelt küllaltki suure korteriga, mis on 34m², on seal võimalik ühe seina juurde lisamisega muuta väiksemaks 2-toaliseks korteriks. Müügihinnaks kujunes 19 000 eurot ja kuna ka seal tehingus ei kasutatud laenuraha, siis teeb see tehingu tootluseks 29,5%.

Aasa tn 9-21	
OSTUHIND (eur)	5600
REMONT (eur)	7000
MUUD KULUD (eur)	800
MÜÜGIHIND (eur)	19 000
KASUM (eur)	5600
INVESTEERINGU TOOTLUS (%)	29,5

Joonis 15. Kapitalikasvutehingu tootlus

Allikas: Autori koostatud

TÖÖST TULENEVAD ETTEPANEKUD.

- Tööst tulenevalt on Järva maakonda kinnisvara soetamine kasumlik, töö näitel on võimalik osta üürikortereid, kus üüritootlus jääb vahemikku 12-15%, kapitalikasvu tehingu näitel on võimalik teenida kasumit 29%.
- Järva maakonda kinnisvara soetamisel on kõige otstarbekam investeerida maakonna keskustesse, kas Paidesse või Türi.
- Kinnisvara valimisel eelistada paneel- või kivimaja. Peamiseks põhjuseks on renoveerimismaksumus, puitmajal on tõenäolisemad ettenägematud kulud tarindite ja vundamentide korrastamises. Vanemates puithoonetes ei pruugi olla tagatud tuleohutus. Lisaks on seal ka niiskuskahjustuste tekkimise oht suurem ja nende likvideerimine on kulukam.
- Eelistada keskküttega korterit, see on likviidsem ja sinna leiab üürilise tavaoludes kiiremini. Esiteks see on üürnikule mugav ja omanikule on see ohutum (näiteks tulekahju korral). Vakantsuse korral peab omanik puuküttega korteri kütmise ise organiseerima, sest muidu võib saada seal olev mööbel või tehnika kahjustusi.
- Maja korruselisus ja kinnisvara asukoht korruste suhtes. Küsitluse vastustest tulenevalt on eelistatum kuni 3-korruselised majad, põhjusena võib tuua kogukonnatunde tekkimise, kus turvatunnet tekitab see, et naabrid tunnevad üksteist. Inimesed eelistavad korteri paiknemist esimeses kahel korrusel, mis hõlbustab vanemate inimeste ja väikeste lastega perede mugavat juurdepääsu korterisse, liftita majades.
- Korteri üürile andmisel on eelistatum möbleeritud korter, sest enamikel üürnikel puudub korteri sisustamiseks vajalik mööbel, selle soetamine aga nõuab lisainvesteeringuid. Möbleeritud korter kiirendab üürniku elama asumist üürikorterisse.
- Maaklerite intervjuerimise käigus selgus, et ka korteri müümisel on eelistatud möbleeritud korter, mis võimaldab ostjal koheselt korterisse elama asuda ilma lisainvesteeringuid tegemata.
- Kinnisvara soetamisel on eelistatuim 2-toaline võimalikult väiksete ruutmeetrite arvuga korter, kasuks tuleb rõdu olemasolu.

- Töö tulemusena selgus, et tarbija eelistab renoveeritud kinnisvara, see kehtib nii üürikinnisvara huvilise, kui ka koduostja puhul.
- Alati on eelistatud valgusküllased korterid.
- Konkurentsist tõusevad esile samade näitajate korral korterid, millele on lisatud hubasust sisustuselementidega.

KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö eesmärgiks oli välja selgitada, kas on mõistlik omada investeerimiskinnisvara Kesk-Eesti linnades ja milliseid üürikortereid eelistada investeerimisobjektidena. Ülesandest lähtuvalt viis autor läbi küsitluse Land Kinnisvara klientide ja kohalikus online-grupis Kinnisvara Järvemaal seas. Vastusankeete laekus kokku 102. Turust täpsema ülevaate saamiseks intervjueris autornelja kohalikku(kutselist) maaklerit ja/või hindajat.

Töö on jaotatud kolmeks osaks, millest esimeses osas kirjeldatakse kinnisvara olemust, omadusi ja kinnisvaraga seotud mõisteid. Teises osas käsitletakse kinnisvara valiku kriteeriume, kinnisvaraga teenimise võimalusi ning üüriäri ja kapitalikasvutehingute olemust. Diplomitöö kolmandas osas antakse rahavoo ja kapitalikasvu tehingutest ülevaade praktiliste näidete varal Kesk-Eesti kinnisvaraturul.

Hästi läbimõeldud kinnisvarainvesteeringud on valdavalt stabiilsed, läbipaistvad ja tulusad, enamikel juhtudel säilitab kinnisvarainvesteering oma väärtuse ja selle hind tõuseb aja jooksul. Kinnisvara eelis on, et kinnisvara on tagatud füüsilise varaga. Kinnisvarainvesteeringult on võimalik tulu teenida igakuiselt saadava üüritulu ning tõusvate kinnisvarahindade korral korteri väärtuse kasvu kaudu.

Väljaüürimiseks sobiliku korteri otsimisel tuleb valida elamispind, mille järele on kõige kõrgem nõudlus. Tuleb lähtuda paljudest näitajatest – asukoht, tubade arv, sisustus, korteri suurus, korteri paiknevus hoones, korteri ja hoone heakord, objekti tehniline seisukord, maksumus, objekti õiguslik seisund, võlgnevused, haldamise- ja hooldamisega seotud kulud, likviidsus, hoone materjal, küttesüsteem ning kokkulepped ostja ja müüja vahel. Kinnisvaraäris on tavapärane, et ideaalset objekti ei ole olemas, ostja peab tegema ühes või teises osas järeleandmisi.

Kinnisvara ostmisel peab arvestama tururiskiga. Täna on korterite müügihinnad tõusutrendis, üüriturg on pigem stabiilne kõikudes nii hindade kui tehingumahtude osas vastavalt tavapärasele sesoonsusele. Kinnisvara objektide pakkumised on vähenenud ja hinnad tõusnud, kuid Kesk-Eesti kinnisvaraturg ei ole saavutanud buumieelset turusituatsiooni, mis oli 2007. aastal.

Kesk-Eestis napib üürikortereid, nõudluse kasvades on viimaste aastatega tõusnud üürihinnad. Üürikorterite nõudlus on tingitud osaliselt sisserändest, mille põhjuseks on piirkondlikel korteriturgudel valitsev madalam hinnatase, kuid ka suuremast tootlusest võrreldes suurlinnadega. Samuti mõjutab üürihindu inimeste suurenenud sissetulekud ja puuduv märkimisväärne uuselamuehitus.

Käesoleva töö analüütilises osas on käsitletud rahavootehingu illustreerimiseks Aasa tn 9 kortermaja kuut korterit. Aasa tn 9 elamu asub Paide linnas ning on 1975. aastal ehitatud 2-korruselise kortermaja, kus asub 28 korteriomandit. Tegu on ühiselamu tüüpi majaga, milles pooled korterid on viimased kümme aastat tühjana seisnud. Maja oli 2017 aasta suveni halvas seisus. 2017 aastal alustati maja renoveerimistöodega, mis lõpetatakse 2018 aastal. Peale renoveerimistöde lõppu on võimalik üürihindu tõsta ja sellega investeringu tulusust veelgi suurendada. Esiialgu ei ole selles projektis kasutatud laenu raha, kui antud projekt pangas refinantseerida, siis omarahatootluse protsendid tulevad oluliselt suuremad.

Esiialgu jääb kuue korteri üüritootlus vahemikku 13,9-14,7%. Teise praktilise näitena on analüüsitud lõputöös kapitalikasvutehingut sama hoone – Aasa tn 9 korter 21 näitel. Tootlus müügitehingult oli 29,5%.

Eestis näevad tänapäeval üürikorterite soovijad üürikorterit pigem ajutise elupinnana, kuid tendents näitab, et üürikorterite nõudlus on linnastumise valguses pigem kasvamas. Investorid, kes on valmis investeerima vähem likviidsematesse piirkondadesse, saavad kinnisvaralt reeglina kõrgema tootluse.

VIIDATUD KIRJANDUS

- Aasmäe, V. Kinnisvaraomaniku ABC. Tallinn, 1999, 278 lk
- Kuhlibach, H., Prisk P., Lauren A. (2002). *Kinnisvaraõpik*. Tallinn: Agitaator. 223 lk.
- Kask, K. (1997). *Kinnisvara rahandus*. Tartu: TÜ Kirjastus. 258 lk.
- H. Kent Baker, P. C. (2014). *Private Real Estate Markets and Investments*. Oxford: Oxford University Press.
- Kaing, M. (2011) Kinnisvara Alused.
- Peckham, J. M. (2006). *A Master Guide to Income Property Brokerage*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud
- Toompark, T., Hindpere, E. 2012. Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? Kinnisvarakool OÜ, 152 lk.
- Kaing, M. (2007) Kinnisvara Alused. Tartu: Atlex. 142 lk.
- Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H. (2007). *Kinnisvaraõpik II*. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Dolf de Roos, Ph.D. 2001. Real estate riches: how to become rich using your banker's money. 161 lk
- SEB: Millist kinnisvara võiks osta investeeringuks? <http://www.adaur.ee/seb-millist-kinnisvara-voiks-osta-investeeringuks/>
- Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 6 «Kinnisvarainvesteeringud»
<http://www.raamatupidaja.ee/uudised/2006/03/20/rtj-6-kinnisvarainvesteeringud>
- Roosaare, J. (2014). Rikkaks saamise õpik. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda
- Ehitusregister <https://www.ehr.ee/app/w/page?3>

- Lukjanov, S. (3. 12 2015. a.). Idavirulane avastas Järvamaa kinnisvaraturu. Allikas: Järva Teataja: <http://www.w3.ee/openarticle.php?id=2274876&lang=est>
- Hannes Kuhlbach, P. P. (2002). *Kinnisvaraõpik*. Tallinn: Agitaator oü.
- Kuhlbach, H. (1998). *Kinnisvaraturg ja -äri*. Tallinn: Eesti Pangaliit.
- Ronald Nermann, M. S. (2007). *Kinnisvaraõpik II*. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Vanaveski, R. (2013, 3 13). *Domus Kinnisvara*. Retrieved from Üürikorter kui viies pensionisammas: <https://domuskinnisvara.ee/2013/03/13/uurikorter-kui-viies-pensionisammas/>
- Statistikaamet

https://www.stat.ee/sab-uuendus?db_update_id=18718%20
- Ronald Nermann, M. S. (2007). *Kinnisvaraõpik II*. Tallinn: Kinnisvarakool
- Larson, J. (2017, 10 30). *Top Reasons Why Real Estate Investing Is So Popular*. Retrieved from Forbes.com: <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2017/10/30/top-reasons-why-real-estate-investing-is-so-popular/#4020ecd27c53>

LISAD

Lisa 1. Küsitluse ankeet

KÜSIMUSTIK

Hea, vastaja!

Minu nimi on Kristel Tandre ning olen Tallinna Tehnikaülikooli tudeng. Olen kirjutamas lõputööd teemal investeringud kinnisvarasse Kesk-Eestis, mille tarbeks on koostatud ka antud küsimustik.

Küsimustikule vastamine võtab aega kuni 10 minutit. Vastamisel palun jääda võimalikult ausaks. Küsitluse tulemusi kasutan ainult akadeemilistel eesmärkidel, samuti on küsimustik täielikult anonüümne.

Küsimuste või ettepanekute tekkimisel võite minuga ühendust võtta meili teel: kristel.tandre@hotmail.com

Parimate soovidega

Kristel Tandre

1. TEIE SUGU

- Mees
- Naine

2. TEIE VANUS

- 16 – 30
- 31 – 50
- 51 – 65
- 65 - ...

3. SISSETULEK

- Ei käi tööl
- Kuni 500
- 501 – 1000
- 1001 – 1500
- üle 1500

4. MITME TOALIST KORTERIT EELISTATE OSTA/ÜÜRIDA?

- 1- toaline
- 2- toaline
- 3- toaline
- 4- toaline või suurem

5. MIS SUURUSES KORTERIT SOOVITE OSTA/ÜÜRIDA?

- 10 - 29 m²
- 30 - 40 m²
- 41 - 54 m²
- 55 - 69 m²
- 70 -

6. MIDA PEATE KÕIGE OLULISEMAKS KINNISVARA VALIMISEL ÜÜRIKS/OSTUKS? (VÕITE VALIDA MITU VARIANTI)

- Asukoht
- Korteriseisukord
- Elamuseisukord
- Elamuehitusaasta
- Elamuümbruskond
- Korrus, kus korter paikneb
- Aknavaade
- Valgusküllasus korteris

7. MILLIST TÜÜPI MAJJA EELISTATE KORTERIT OSTA/ÜÜRIDA?

- Kivi- või paneelmajja
- Puumajja
- Keskküttega
- Puuküttega
- Kuni 3-korruselise
- Rohkem kui 3-korruselise

8. KUI OLULINE ON, ET KORTER OLEKS RENOVEERITUD

- Väga oluline
- Ei ole nii oluline, kui hind on soodne

9. KAS EELISTATE ÜÜRIDA KORTERIT MÖBLEERITULT?

- Jah
- Ei

10. KORTERIT OSTES, MIDA EELISTATE?

- Renoveeritud mööbleeritud korter
- Renoveeritud möbleerimata korter

Lisa 2. Intervjuud maaklerite ja/või hindajatega

Intervjuu (näidis)küsimused

- 1. Kuidas iseloomustaksite praegust turuseisu?**
 - Nõudluse ja pakkumine suhe turul?
 - Rahvastiku väljavool?
 - Hinnatase?
 - Kui palju on objekte müügis?
- 2. Kes on põhilised ostukliendid?**
 - Noored pered või vanem generatsioon?
 - Kui palju on neid, kes suurematest linnadest väiksematesse kolivad?
- 3. Kui palju ostetakse kortereid investeerimise eesmärgil väljaüürimiseks?**
 - Kes investeerivad, kas kohalikud või väljaspoolt Kesk-Eestit?
- 4. Mitme toalisi kortereid eelistatakse osta/üürida?**
- 5. Mis on põhilised eelistused üürikorteri valimisel?**
- 6. Mida peetakse kõige olulisemaks kinnisvara valimisel üüriks?**
 - Hind?
 - Korrus?
 - Tubade arv?
 - ...
- 7. Millist tüüpi majja eelistatakse korterit osta/üürida?**
 - Kivimaja
 - Puumaja
 - Keskküte
 - Ahjuküte
- 8. Kui oluline on, et korter oleks renoveeritud?**
- 9. Kas eelistatakse üürida korterit möbleeritult või möbleerimata?**
- 10. Mis on korteri ostul olulised kriteeriumid?**

SUMMARY

REAL ESTATE INVESTMENTS IN CENTRAL ESTONIA ON THE EXAMPLE OF AASA 9 APARTMENTS IN PAIDE

The aim of this thesis was to find out whether it is wise to own investment property in the cities of Central Estonia, and which rental apartments to choose as investment objects. According to the task, the author conducted a survey among the clients of Land Kinnisvara real estate company and the members of a local online real estate group called Kinnisvara Järvamaal. A total of 102 questionnaires were sent to the author. To gain a better market overview, the author also interviewed four local (professional) real estate brokers and/or appraisers.

The thesis is divided into three parts, the first of which describes the nature of property, its characteristics, and terms related to real estate. The second part explores real estate selection criteria, the possibilities of earning with real estate, and the nature of rental business and capital gain transactions. The third part of the thesis provides an overview of cash flow and capital gain transactions using real examples from the Central Estonian real estate market.

Well thought-out real estate investments are mostly stable, transparent and profitable, and in most cases, real estate investments maintain their value and their price increases over time. The advantage of real estate is that it is backed by physical assets. Real estate investments can generate profit through monthly rental income or through an increase in the value of an apartment if real estate prices are rising.

When looking for an apartment that would be suitable for renting out, one must choose housing that is in highest demand. Many indicators need to be considered, and these include: location, number of rooms, furnishings, apartment size, location of the apartment in the building, condition of the apartment and the building, technical condition of the property, cost, legal status of the property, arrears, management and maintenance costs, liquidity, building material, heating system, and agreements between the buyer and the seller. In real estate business, it is usually the case that the ideal object does not exist – the buyer must make concessions in some aspects.

Market risk must be taken into account when purchasing real estate. Currently, the selling

prices of apartments are on the rise and the rental market is rather stable in terms of prices and transaction volumes, which fluctuate seasonally as expected. The number of properties on offer has decreased and prices have risen, but the Central Estonian real estate market has not reached the pre-boom market situation of 2007.

There is a shortage of rental apartments in Central Estonia, and rents have risen in recent years due to increased demand. The demand for rental apartments is partly due to immigration caused by the lower price level in regional apartment markets, but also by higher returns compared to larger cities. Rents are also affected by people's increased incomes and by the lack of significant construction of new houses.

The analytical part of the thesis illustrates cash flow transactions using six apartments from the Aasa tänav 9 apartment building. The Aasa tänav 9 building is located in the city of Paide, and it is a 2-storey apartment building with 28 apartments that was built in 1975. It is a dormitory-type house in which half of the apartments have been empty for the past ten years. The house was in bad condition until the summer of 2017. Renovation started in 2017 and will be completed in 2018. After the renovation will be completed, rental rates can be increased, and the profitability of the investment can be increased even further. Initially, no loan capital has been used in this project, but if the project was refinanced with a bank, the return on equity would be significantly higher.

At first, the rental yield from the six apartments will remain between 13.9% and 14.7%. The second real-life example shows a capital gain transaction using apartment No. 21 that is in the same Aasa tänav 9 apartment building. The rate of return from the sale was 29.5%.

At the moment, the people seeking for rental apartments rather see these as temporary housing, but the trend shows that demand for rental apartments seems to be rising with urbanization. As a rule, the investors who are willing to invest in areas with less liquidity usually receive higher returns from real estate.