



# Turuülevaade



Käsitlev turusektor: üüritavad elamispinnad ja majutusasutused  
Käsitlev piirkond: Pärnu linn

Turuülevaate nr: 1212-5059-01/LVL

Ülevaade on esitatud seisuga: 11.12.2012.a.  
Töö vormistamise kuupäev: 13.12.2012.a.

Tellija: Pärnu Maavalitsus



# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Turuülevaate eesmärk, eeldused ja algandmed</b>	<b>4</b>
<b>2. Metoodika</b>	<b>5</b>
2.1. Üldine taust	5
2.2. Ankeetküsimustik	5
<b>3. Üüritavad elamispinnad</b>	<b>6</b>
3.1. Pärnu elamispindade üüriturg	6
3.2. Väljaüürimiseks kasutatavate elamispindade üüri turuhinnad	11
3.3. Elamispindade väljaüürimise valmisolek	12
<b>4. Pärnu linna majutusasutused</b>	<b>14</b>
4.1. Majutusturu ülevaade	14
4.2. Majutusasutuste valmisolek õpilaste majutamiseks	16
<b>Lisa 1. Erasisikutest elamispinna üürileandjate ankeetküsimustik</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 2. Ankeetküsimustik majutusasutustele</b>	<b>20</b>

## Kokkuvõte

1	<b>Käsitletav turusektor</b>	üüritavad elamispinnad ja majutusasutused		
2	<b>Käsitletav piirkond</b>	Pärnu linn		
3	<b>Töö eesmärk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• anda ülevaade Pärnu linna üüritavate elamispindade ja avalike majutuskohtade turumahust ja üüri turuhindadest;</li> <li>• välja selgitada, milline on avalike majutusasutuste ja elamispindu üürile andvate eraisikute valmisolek pakkuda üüripindu gümnaasiumi õpilastele ja tudengitele suveperioodi välisel ajal</li> </ul>		
4	<b>Töö vormistamise kuupäev</b>	13.12.2012.a.		
5	<b>Tellija</b>	Pärnu Maavalitus		
6	<b>Tellimusleping</b>	tellimuskiri ( 04.10.2012.a.)		
<b>Lühikokkuvõte</b>				
<b>Üüritavad elamispinnad</b>				
Üüritavate elamispindade arv arv, tk		ca 2300		
Majutuse periood		september-mai		
Valmisolek gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamiseks (% ankeetküsitluses vastanutest)		56% vastanutest on soovi avaldanud		
Soovitud üüritasu elamispinna kohta		1-toalised korterid, üürihind EUR/kuus	2-toalised korterid, üürihind EUR/kuus	3-toalised korterid, üürihind EUR/kuus
	A-kvaliteediga elamispinnad	125 - 200	150 - 250	220 - 250
	B-kvaliteediga elamispinnad	90 - 150	150 - 250	220
<b>Majutusasutused</b>				
Majutuse periood		september-mai		
Valmisolek gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamiseks (% ankeetküsitluses vastanutest)		37% vastanutest on soovi avaldanud		
Gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamiseks pakutavate tubade arv		160		
Soovitud tasu ühe gümnaasiumi õpilase/tudengi kohta		75 – 150 EUR/kuu		

Koostajad:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

### Liisa Vahkal

OÜ Kinnisvaraekspert  
Hindaja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja IV  
(kutsetunnistus nr. EH041209)

### Peeter Prisk

OÜ Kinnisvaraekspert  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja V  
(kutsetunnistus VH 101209)  
Riiklik maahindaja litsents  
Nr 057 MA-mh

### Eda Erissaar

Arco Real Estate AS  
Pärnu esinduse hindaja  
Rüütli 47, Pärnu  
Tel +372 44 71436  
Eda.Erissaar@arcovara.ee

# 1. Turuülevaate eesmärk, eeldused ja algandmed

Käesolev turuülevaade koostatakse eesmärgiga anda ülevaade Pärnu linna üüritavate elamispindade ja avalike majutuskohtade turumahust, üüri turuhindadest ning välja selgitada, milline on avalike majutusasutuste ja elamispindu üürile andvate eraisikute valmisolek pakkuda üüripindu gümnaasiumi õpilastele ja tudengitele suveperioodi välisel ajal.

Turuülevaate koostamisel on lähtunud tellija poolt esitatud alljärgnevast oodatava tulemuse loetelust:

1. Kui suur on teadaolevalt väljaüürimiseks kasutatavate elamispindade arv Pärnu linnas (korterid, majad)?
2. Missugune on nende täituvus suveperioodil ja suvehooaja välisel perioodil (septembrist kuni maini)?
3. Missugused on ülevaate andmise hetkel keskmised üüri turuhinnad erinevate väärtusklasside korteritel ja majadel (A- kvaliteediga, kaasaegsed uuemas majas ja täissisustusega üüripinnad; B- halvema kvaliteediga, nõukogudeaegsetes majades ja mitte täielikult sisustatud üüripinnad)?
4. Kui suur on majutusasutuste (hotellid, motellid, sanatooriumid, külalistemajad jt) arv, voodikohtade arv nendes ja keskmised täituvused?
5. Missugused on majutusasutuste keskmised leti- ja hulgihinnad madalamate kvaliteedinõuetega majutusasutustes suveperioodi välisel ajal?
6. Missugune oleks majutusasutuste ja elamispindu üürile andvate eraisikute valmisolek pakkuda oma pindu gümnaasistidele ja tudengitele suveperioodi välisel ajal?

Turuülevaate koostamisel on kasutatud avalikke allikaid (sh Statistikaameti, Ehitisregistri, Maa-Ameti jt ametlikud andmebaasid, kinnisvaraportaalid jms) ning DTZ Kinnisvaraekspert ja Arco Real Estate AS igapäevase kutsetegevuse käigus kogutud informatsiooni. Töö eesmärgist lähtudes kasutati turuülevaate koostamisel täiendavat andmekogumismeetodit, milleks oli ankeetküsimustik vastajate arvamuse väljaselgitamiseks.

Turuülevaade on informatiivse iseloomuga. Ülevaade peegeldab koostajate parimat arusaamist kasutatud informatsioonist turuülevaate koostamise hetkel.

## 2. Metoodika

### 2.1. Üldine taust

Turuülevaate koostajad on töö eesmärgist lähtudes oodatava tulemuse loetelu põhjal grupeerinud küsimused kolme gruppi:

- küsimused 1 ja 3, mis käsitlevad üüritavate elamispindade mahtu ja üürihinda;
- küsimused 4 ja 5, mis käsitlevad majutusasutuste mahtu ning leti- ja hulgihinda;
- küsimused 2 ja 6, mis käsitlevad üüritavate elamispindade ja majutusasutuste täituvust ning nende valmisolekut majutada gümnasiste ja tudengeid suveperioodi välisel ajal

Viimase küsimustegrupi analüüsimiseks kasutati andmekogumismeetodina ankeetküsimustikku. Täiendavalt tuginesid turuülevaate koostajad Pärnu erinevate kinnisvarabüroode maakleritega ja majutusasutuste esindajatega läbiviidud intervjuudele.

### 2.2. Ankeetküsimustik

Ankeetküsimustik oli vastamiseks koostatud kahele erinevale rühmale: eraisikutest elamispinna üürileandjad ja majutusasutuste esindajad.

Ankeetküsimustik töötati välja DTZ kinnisavaekspert ja Arco Real Estate AS kinnisavabüroo ühistööna. Eraisikutest elamispinna üürileandjate ankeetküsitlus (esitatud käesoleva ülevaate Lisas 1) koosnes 9 küsimusest. Majutusasutuste esindajatele koostatud ankeetküsimustik (esitatud käesoleva ülevaate Lisas 2) koosnes 8 küsimusest.

Ankeetküsitlus ning intervjuud viidi Pärnu linna eraisikutest elamispinna üürileandjate, majutusasutuste esindajate ja elamispindade üürivahendamisega tegelevate maaklerite hulgas läbi 2012.a. detsembrikuus.

Peamise eraisikutest üürileandjate andmeallikana kasutati kinnisvarabüroo DTZ Kinnisvaraekspert tegevusaastate jooksul väljakujunenud kliendibaasi. Küsitletute valimi moodustamisel võeti aluseks, et esindatud oleks:

- ühe- kuni kolmetoaliste korterite ja elamute üürileandjad;
- A-kvaliteediga kaasaegsed korterid uuemas elamus, mis ühtlasi on möbleeritud ja ühtlasi koduelektroonikaga varustatud ning B-kvaliteediga korterid nõukogudeaegses korterelamus, mis ei ole täielikult möbleeritud

Eraisikutest üürileandjate valimi suuruseks oli 50 vastajat, analüüsimiseks sobivaid vastuseid laekus 46. Andmed koguti telefoni-intervjuude teel. Ühe intervjuu umbkaudne kestus oli 15 minutit.

Majutusasutustega seotud ankeetküsitluse täimiseks hangiti esmalt informatsiooni asutuste kodulehekülgedelt, puuduolevad andmed saadi telefonivestluse teel majutusasutuste esindajatega. Küsitluse käigus saadi vastused 38 majutusasutuse esindajalt.

## 3. Üüritavad elamispinnad

### 3.1. Pärnu elamispindade üüriturg

#### Üldised arengud

Seisuga 01.01.2011.a. (värskemaid andmeid ehitisregister enam ei avalda, samuti ei avalda vastavat statistikat ka Statistikaamet) oli Pärnu linnas ehitisregistri andmetel 1 253 korterelamut, millestes oli 16 677 korterit eluruumide pinnaga kokku 831 165 m<sup>2</sup>.

2011. aastast lisandunud korterite arv on marginaalne. Selle põhjuseks on aastatel 2008 – 2009 jooksul oluliselt kahanenud arendustegevus – kuigi viimase aasta-poolteise jooksul on selles osas märgata mõningast elavnemist, on arendustegevuse mahud jätkuvalt väga tagasihoidlikud. Ehitusloa saanud korterite keskmine pindala Pärnu linnas ehitusbuumi aastatel ning pärast seda muutunud ei ole. Uute korterite keskmine pindala Pärnus on valdavalt olnud vahemikus 48 – 57 m<sup>2</sup>. 2009.a uusi korterelamuprojekte ei alustatud, 2010.a said ehitusloa 142 korterit 9 korterelamus. 2011.aasta oli sarnaselt 2009.a aastaga arendustegevuse osas madalseisus. Käesoleva aasta kolme kvartali jooksul said ehitusloa 84 korterit Pärnu linnas.

#### Üürituru iseloomustus

Korterite üüriturg on seotud kohalike inimeste elatustasemega või siis koha omapäraga – Pärnu linna üüriturgu iseloomustab sesoonsus ning sellest tulenevalt suur hinnakõikumine. Aktiivseim periood antud turul on juunist kuni augustini, mil märkimisväärse osa elamispindade üürnikest moodustavad Pärnu linna külastavad turistid ja suvitajad. Arvestades suvist perioodi, on üürikorterite sihtgrupiks lühiajalised üürilevõtjad, kes mõjutavad üsna oluliselt uute ja heas korras korterite üüriturgu. Valdavalt eelistatakse üürile võtta uusi kortereid kesklinnas ja rannarajoonis. Sõltuvalt üürilepingu pikkusest ja broneerimise ajast kõiguvad selliste korterite hinnad vahemikus 500 – 2500 eurot kuus. Teistes Pärnu piirkondades asuvatest uutest korteritest huvitavad suvitajad harva. Paralleelselt uute korteritega eelistatakse kesklinna ja rannapiikonna läheduses asuvaid vanemaid, kuid siiski heas korras kortereid. Selliste korterite hinnad jäävad valdavalt 300-700 euro vahemikku kuus.

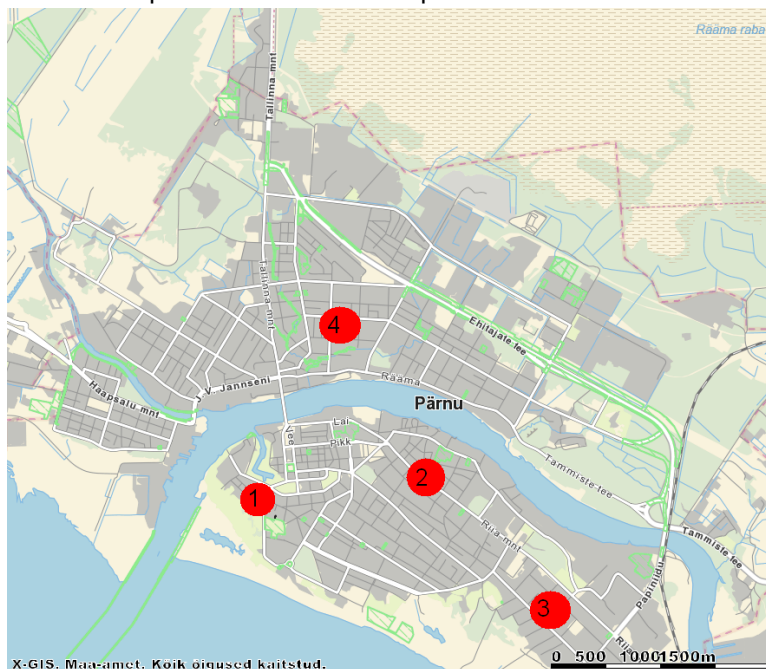
Suveperioodi lõppedes üürituru aktiivsus mõningal määral kaheneb ning pakkumisele tulevad soodsama hinnaga üürikorterid. Üürniku leidmine ei valmista erilisi raskusi ka sellel ajavahemikul, sest ebakindlus majanduses ja tarbijate kindlustunde vähenemine on kaasa toonud varasemast suurema vajaduse eriti just pikemaks ajaks üüritava elamispinna järgi.

Üüriturul domineerivad erineva suurusega korterid, elamute üüriturg on hetkel võrreldes korterite turuga marginaalse iseloomuga.

### Üldised üürituru nõudlust ja hinnataset mõjutavad tegurid

<p>Piirkonnad</p>	<p>Pärnu linna elamupiirkondadest on üüritase kõrgeim südalinna ja rannarajooni uutes elamutes asuvate korterite hulgas.</p> <p>Tänu hästi arenenud infrastruktuurile on üürilevõtjate seas eelistatud ka Mai korruselamutepiirkonnas asuvad üürikorterid. Mai elamurajooni hoonestus on rajatud küllaltki lühikese aja jooksul ning infrastruktuur on jaotunud ühtlaselt. Seetõttu ei saa üürituru kontekstis eristada piirkonna siseselt kõrgema või madalama mainega asukohti. Korterid asuvad valdavalt viiekorruselistes paneelilamutes, mis on ehitatud 1970-ndate keskpaigas. Elamurajooni väljakujunemata hoonestusega aladele on 2005. aastast alates ehitatud üksikud üheksakorruselised korterelamud.</p> <p>Pärnu linna kontekstis on kõige vähem hinnatud Ülejõe piirkonnas asuvad üürikorterid.</p>
-------------------	---

### Pärnu linna peamised üürikorterite piirkonnad



#### Tähistused skeemil:

- 1 - südalinn ja rannarajoon
- 2 - kesklinn
- 3 - Mai elamupiirkond
- 4 - Ülejõe piirkond

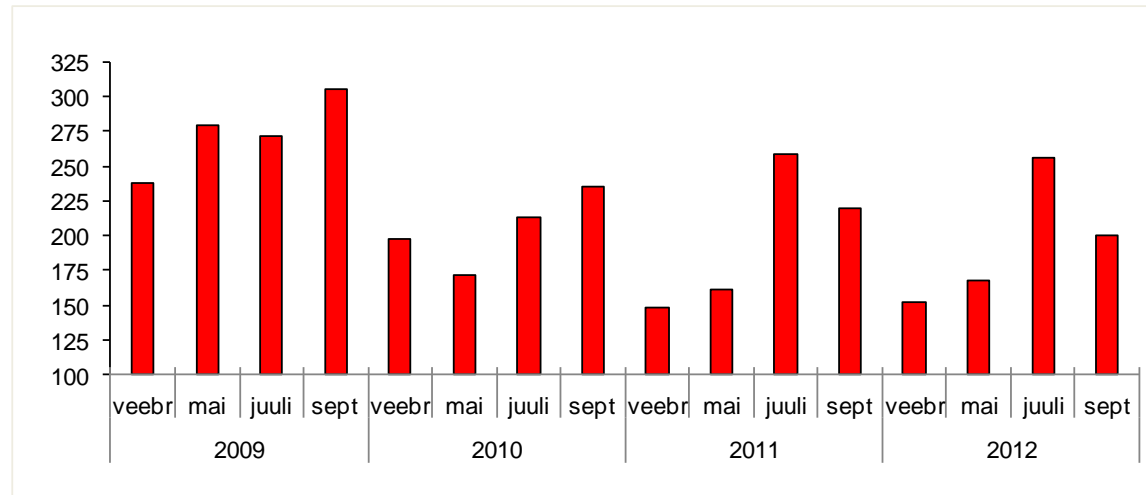
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, DTZ

<p>Korteri suurus</p>	<p>Üürikorterites elavad peamiselt 1 - 2 liikmelised leibkonnad, seetõttu on nõudlus eelkõige ühe- ja kahetoalistele korteritele. Suuremate perede puhul on üürikorter üldjuhul lühiajaline elamispinna lahendus ning inimesed kulude kokkuhoiu nimel valmis elama kitsamates oludes, seetõttu on nõudlus enam kui 3-toaliste korterite järgi madal.</p>
-----------------------	--

Seisukord ja sisustatus	<p>Üle poole kõikidest Pärnu üüripakkumistest moodustavad kesklinna ja rannarajooni korterid. Pakkumisel olevad korterid on valdavalt heas seisukorras, möbleeritud ning olmetehnikaga varustatud.</p> <p>Enamus Mai elamupiirkonnas ja Ülejõe rajoonis pakutavatest üürikorteritest on suhteliselt heas seisukorras. Samas ei saa korterite seisukorda hinnata heaks, vaid pigem on tegemist keskmisest paremas korras korteritega. Uue mööbli ja tehnikaga korterite üüripakkumisi on suhteliselt vähe. Pigem on äärelinna korterite sisustus suhteliselt tagasihoidlik.</p> <p>Sisustuseta korterite puhul on raske üheselt välja tuua kui palju on üüritase madalam sisustatud korteritest. Mööbli, sealjuures kõige rohkem köögi sisutuse puudumine, muudab korterile üürniku leidmise raskemaks ja korter võib pikaks ajaks tühjalt seisma jääda. Korteri üüripakkumiste kuulutus vaadates on sisustuseta korterite pakkumishinnad kuni 20% madalamad. Samas ei saa selle põhjal teha olulisi järeldusi, sest sisustuseta üürile antavad korterid on pigem erandiks. Ja lisaks võivad omanikust tulenevad subjektiivsed tingimused mõjutada hinnakujundust.</p> <p>Kõige väiksem on nõudlus keskmisest oluliselt suurema pindalaga korterite ning samuti halvas korras ilma vee- ja kanalisatsioonita puitelamutes asuvate korterite järele.</p>
Väikese mõjuga tegurid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korteri asukohakorras ei mõjuta oluliselt üüritasu suurust.</li> <li>• Üürilevõtja jaoks on oluline tubade arv, paariruumetruine erinevus ei mõjuta üldjuhul üürihinda.</li> <li>• Hoone seisukorra mõju üüritasu suurusele on suhteliselt väike. Küll aga võib hoone parem seisukord kiirendada üürniku leidmist, kui hoonele teostatud parendustest tulenevalt on üürniku maksta jäävad kõrvalkulud madalamad kui teistes piirkonna korterelamutes.</li> </ul>
<b>Pärnu elamispindade üüripakkumised</b>	
Statistika	Alates 2010.a. algusest ei avalda Statistikaamet enam kinnisvarabüroode poolt vahendatud üüritehingute statistikat. Seetõttu on hetkel sisuliselt ainsaks üldistatud andmeallikaks antud turusektoris pakkumiste statistika.
Pakkumiste arv	<p>Enim üürikortereid on pakkumisel kesklinna ja rannarajooni uutes korterelamutes ja Mai elamupiirkonna renoveeritud korterite hulgas. Nõudlus on kasvanud eelkõige heas seisukorras kesklinna lähedaste korterite osas. Aastatel 2007 – 2009 üürikorterite pakkumiste arv valdavalt tõusis. Seda eriti hoogsalt kesklinna piirkonnas. Alates 2010.a algusest on pakkumiste arv valdavalt langenud, olles hetkel sarnane 2007.a sügisega. Kinnisvaraportaali city24.ee andmetel langes Pärnu linna korterite üüripakkumiste arv 2012.a. septembrikuuks võrreldes 2011.a. sama ajaga ca 10% ning võrreldes 2010.a. oktoobriga on pakkumiste arv kahanenud ligemale 15%.</p> <p>Käesoleva aasta novembrikuus pakkumiste arv langes ning pakkumisel oli ca 170 üürikorterit ning 9 elamu või elamuosa üüripakkumist. Kõikidest Pärnu üüripakkumistest moodustavad ca 60% kesklinna ja rannarajooni korterid.</p>



### Pärnu linnas pakkumisel olevate üürikorterite arv (tk) kuude lõikes aastatel 2009 - 2012



Allikas: Kinnisvaraportaali city24.ee

Üüritavate elamispindade arv	<p>Kolme viimase aasta pakkumiste arvu statistika põhjal võib teha üldistuse, et suveperioodi välisel ajal (arvestuslikult 9 kuud) on Pärnu linnas pakkumisel keskmiselt 170 üürikorterit kuus. Kutsetegevuse käigus kogutud andmete tulemusel võib eeldada, et ligemale kolmandik üürikorterid on kaetud pikaajaliste üürilepingutega ning seetõttu need üüripakkumistes sageli kajastamist ei leia. Sellele tuginedes eeldame, et üüripakkumises on 9 suvevälise kuu jooksul aastas kajastatud ca 60 - 65% korteritest, üürikorterite koguarvust.</p> <p>Eeltoodust lähtuvalt on Pärnu linnas väljaüürimiseks kasutatavate elamispindade arv arvestuslikult ca 2300, mis Pärnu linna kõikidest korteritest moodustab ca 15%.</p>
------------------------------	--

### Üürikorterite ja elamute pakkumishinnad Pärnu linnas november 2012

Piirkond/ korteri kvaliteet	1-2- toalised, üürihind EUR/kuus	3- toalised, üürihind EUR/kuus
<b>Kesklinn</b>		
kaasaegsed korterid uuemas elamus (A-kvaliteet)	valdav hinnavaheemik 220 – 300	valdav hinnavaheemik 300 – 400
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus (B-kvaliteet)	valdav hinnavaheemik 150 – 250	valdav hinnavaheemik 325 – 400
<b>Südalinn ja rannarajoon</b>		
kaasaegsed korterid uuemas elamus (A-kvaliteet)	valdav hinnavaheemik 275 – 350	valdav hinnavaheemik 200 – 400
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus (B-kvaliteet)	valdav hinnavaheemik 150 – 350	valdav hinnavaheemik 200 – 500
<b>Mai</b>		
kaasaegsed korterid uuemas elamus (A-kvaliteet)	200 – 300	300 – 400
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus (B-kvaliteet)	130 – 190	180 – 290

<b>Ülejõe</b>		
kaasaegsed korterid uuemas elamus (A-kvaliteet)	200 - 230	200 - 250
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus (B-kvaliteet)	140 – 230	150 - 250
<b>Elamute üüripakkumised</b>		
<b>Piirkond</b>	<b>Kvaliteet</b>	<b>Üürihind EUR/kuus</b>
Kesklinn	renoveeritud sise- ja välisviimistlusega hooned	350 - 400
Ülejõe	renoveeritud sise- ja välisviimistlusega hooned	250 - 300

Allikas: DTZ, City24, Kv.ee

Pakkumiste üüritase	<p>Pakkumistes küsitav üüritasu võib erineda väga suurtes piirides ning on sageli ebarealistlikult kõrge. Kõrgem üüritasu ei pruugi tähendada samavõrra paremat korteri seisukorda või sisustust. Samas näitavad teadaolevate lepingute üüritasust madalama hinnaga pakkumised, et osa tehinguid sõlmitakse madalama hinnaga.</p>
Üüritava elamispinna täituvus	<p>Kolmeks suvekuuks Pärnusse suvituskorteri otsingutega alustatakse sageli juba kevadel, kuigi üürikortrite valik on sel ajavahemikul tagasihoidlik, jäädes ca 160 korteri juurde. Viimastel aastatel on otsingute aeg järjest varasemale ajale nihkunud. Otsingute nihkumist aasta algusesse mõjutab asjaolu, et suve alguseks on kõik väljaüüritavad korterid juba broneeritud ning leppida tuleb kallima hinnaga lühiüürimise (enamasti paarist päevast nädalani) võimalusega. Suvitushooaja lähenemine tõstab maikuu üürikortrite pakkumiste arvu, kui valikusse lisanduvad külaliskorterid.</p> <p>Suvitushooaja lõppedes langeb üürikortrite arv keskmiselt 160-le ja juba augusti alguses tekib nõudlus õppeperioodiks üürivate elamispindade järele. Septembrikuu lõpuks võib rääkida juba teatud defitsiidist, mil heas korras, möbleeritud ja turutasemel üürihinnaga korterite osas ületab nõudlus pakkumist. Järjest suurem nõudlus optimaalse üürihinnaga üürikortrite järele ja peaaegu 100% täituvus nii suveperioodil kui suveperioodi välisel ajal tingib asjaolu, et elamispinna üürileandjad on üha vähem huvitatud pikaajalistest üürnikest.</p> <p>Läbiviidud ankeetküsitluse käigus paluti elamispindade üürileandjail ja üürivahendusega tegelevatel maakleritel kommenteerida, kui pikk on aeg, mis kulub üürniku vahetamise käigus uue üürniku leidmisele. Valdavalt vastasid küsitletud, et üürniku leidmine pole üldiselt väga pikk protsess. Suveperioodil on täituvus ligemale 100%, suveperioodi välisel ajal on keskmine üürniku leidmise aeg kaks kuni neli nädalat. Arvestades eeltoodut on üüritava elamispinna keskmine täituvus suveperioodi välisel ajal ca 90-95%.</p>

## 3.2. Väljaüürimiseks kasutatavate elamispindade üüri turuhinnad

Pärnu elamispindade üürihinnad			
Tehingud ja üürihinnad	<p>Pärnu linna üürihinnad sõltuvad hooajast – hinnatase on kõrgeim suveperioodil (juuni-august). Sel ajavahemikul on hinnatasemed keskmiselt 20 - 30% kõrgemad võrreldes üürihindadega suveperioodi välisel ajal.</p> <p>Jättes kõrvale sesoonse hinnakõikumise, võib alates 2010.a. III kvartalist üürihindades täheldada mõõdukat hinnatõusu (ca 10%), mis on langenud pakkumiste arvu tõttu kiirenenud alates 2011.a. II kvartalist. 2012. aasta on toonud üldistatult tasemel aga üürihindade stabiliseerumise.</p>		
	<p>Lisaks eeltoodule on võimalik teha järgmised üldistused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• suveperioodil tehakse enim üüritehinguid heas korras, möbleeritud ja olmetehnikaga varustatud korteritega; keskmises seisukorras korterid leiavad endale üürniku hõlpsasti just III kvartalis, kui linna külastavate puhkajate arv väheneb;</li> <li>• turul on populaarsed heas korras 2-toalised korterid pindalaga 45 m<sup>2</sup> ning hinnaklassiga kuni 160 EUR/kuus;</li> <li>• üürnike leidmise periood on viimase pooleteise aasta jooksul märgatavalt lühenenud</li> </ul>		
Üürikorterite ja elamute üürihinnad Pärnu linnas november 2012			
Piirkond/ korteri kvaliteet	1-toalised, üürihind EUR/kuus	2-toalised, üürihind EUR/kuus	3-toalised, üürihind EUR/kuus
<b>Kesklinn</b>			
kaasaegsed korterid uuemas elamus, möbleeritud ja olmetehnikaga varustatud (A-kvaliteet)	190 - 220	220 - 250	250 - 300
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus, mitte täielikult sisustatud (B-kvaliteet)	125 - 160	150- 200	200 - 250
<b>Südalinn ja rannarajoon</b>			
kaasaegsed korterid uuemas elamus, möbleeritud ja olmetehnikaga varustatud (A-kvaliteet)	200 - 250	190 - 300	280 - 330
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus, mitte täielikult sisustatud (B-kvaliteet)	150 - 200	150 - 210	200 - 250
<b>Mai</b>			
kaasaegsed korterid uuemas elamus, möbleeritud ja olmetehnikaga varustatud (A-kvaliteet)	180 - 190	220 - 250	250 - 280
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus, mitte täielikult sisustatud (B-kvaliteet)	130 - 150	140 - 175	175 - 250

Ülejõe			
kaasaegsed korterid uuemas elamus, möbleeritud ja olmetehnikaga varustatud (A-kvaliteet)	140 - 180	160 - 200	180 - 200
keskmise kvaliteediga korterid vanemas elamus, mitte täielikult sisustatud (B-kvaliteet)	95 - 100	135 - 150	150 - 170
Elamute üüripakkumised			
Piirkond	Kvaliteet		Üürihind EUR/kuus
Kesklinn	renoveeritud sise- ja välisviimistlusega hooned		alates 350
Ülejõe	renoveeritud sise- ja välisviimistlusega hooned		alates 250
Allikas: DTZ, 2012.a detsembris läbiviidud ankeetküsitlus			

Eelpool esitatud üürisummadele lisanduvad kõrvalkuludena kommunaalmaksud ning maksed teenuste eest, mille tarbimise mõõtmiseks on korteril mõõtjad.

### 3.3. Elamispindade väljaüürimise valmisolek

#### Elamispindade üürimine

Ankeetküsitluse üks eesmärk oli välja selgitada, missugune on eraisikute valmisolek neile kuuluvaid elamispindu välja üürima suveperioodi välisel ajal gümnaasiumi õpilastele ja tudengitele.

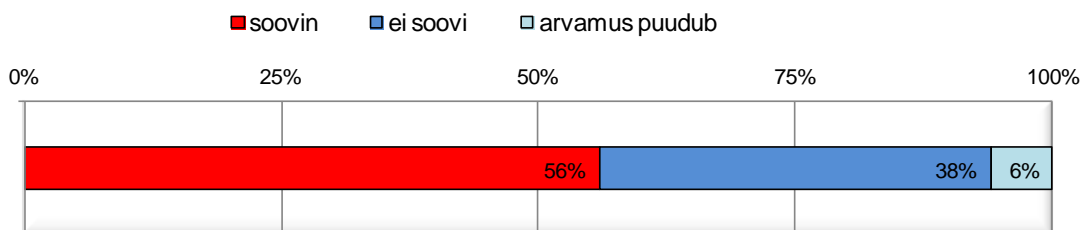
Esimeses küsimusteplokis käsitleti teemasid, mis puudutasid vastaja poolt üürile antavat elamispinda. Andmeid koguti järgnevate aspektide kohta: elamispinna suurus, tubade arv ning mööbli ja koduelektronika olemasolu.

Küsitluse viimases osas esitati vastajale esmalt küsimus:

- Kas olete valmis oma korterit/elamut üürile andma septembrist juuni keskpaigani gümnaasistidele ja tudengitele kujul kui üür on garanteeritud riigi poolt?

Enam kui pool (56%) vastajatest kinnitas, et soovivad suveperioodi välisel ajal gümnaasistide või tudengeid neile kuuluval elamispinnal majutada, 38% vastas, et kindlasti ei soovi seda teha ning 6%-l vastajatest puudus kindel seisukoht (Joonis 1).

Joonis 1



Allikas: 2012.a detsembris läbiviidud ankeetküsitlus

Elamispinna seisukorra ning vastaja õpilaste ja tudengitele majutamise valmisoleku vahel ilmnes seos – mida uuema ja kaasaegsema elamispinnaga on tegemist, seda suurem on tõenäosus, et vastaja ei soovi gümnaasiumi õpilasi ja tudengeid majutada. Ligemale 75% majutada soovijatest omab elamispinda, mis asub vanemas elamus ning eluruumid on valdavalt kas keskmises või keskmisest paremas seisukorras.

Soovitud üüritasu	Küsitluse viimases osas esitati vastajale teine küsimus:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Juhul kui gümnaasistidest üürilevõtjad oleks mitmekesi, kui suur oleks sellisel juhul eeldatav üürihind praegusel ajal?</li> </ul>		
	Enamus vastajaid eelistavad, et nende elamispinnale majutatute arv ei oleks suurem elamispinna koosseisu kuuluvate tubade arvust ning juba väljakujunenud üüritasu osas nad muudatusi teha ei soovi.		
	Alljärgnevalt on esitatud andmed üürileandjate poolt soovitud üüritasu suuruse osas gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamise korral.		
		<b>1-toalised, üürihind EUR/kuus</b>	<b>2-toalised, üürihind EUR/kuus</b>
A-kvaliteediga elamispinnad	125 - 200	150 - 250	220 - 250
B-kvaliteediga elamispinnad	90 - 150	150 - 250	220
	Vestlustest eraisikutest üürileandjatega ja elamispindade üürivahendusega tegelevate maakleritega, selgusid faktorid, mis enim mõjutavad elamispindade üürileandjaid loobuma õpilaste majutamisest:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>soovitakse sõlmida üürileping vähemalt üheks aastaks;</li> <li>elamispind antakse üürile ainult suveperioodil;</li> <li>elamispinna viimistluse kvaliteet võib halveneda;</li> </ul>		

## 4. Pärnu linna majutusasutused

### 4.1. Majutusturu ülevaade

Turu üldine iseloomustus	
Numbritubade täituvus	<p>2010 aasta oli Eesti majutusturu jaoks murranguline, mida iseloomustab hinnalanguse peatumine ja nõudluse järkjärguline taastumine. Murdepunktiks võib pidada aasta viimast kolmandikku (september – detsember), mil peatus kaks aastat kestnud hinnalangus ning tugevnes jaanuarist alguse saanud täituvuse kasv.</p> <p>Eesti hotellide numbritubade keskmine ööpäevane täituvus oli 2011 aastal 62,5%, mis 2010 aasta võrdluses kasvas 15,3%. Tavapäraselt oli täituvus kõige madalam aasta esimeses kolmandikus (jaanuar – aprill), mil numbritubade keskmine ööpäevane täituvus oli 49,2% ja kasv 15,7%. Aasta keskmises kolmandikus (mai – august) oli numbritubade keskmine ööpäevane täituvus 78,5% ja kasv 15,76%. Aasta viimases kolmandikus (september – detsember) oli numbritubade keskmine ööpäevane täituvus 59,3% ja kasv 14,3%.</p> <p>Täituvuse kasv oli püsikindel, mida näitab täituvuse lühiajalise kõikumise vähenemine ning kasv kõikide kuude lõikes. Kasvutrendi jätkumine on toimunud ka 2012 aastal.</p> <p>Pärnu ja Lääne-Eesti hotellide numbritubade keskmine täituvus 2011. aastal oli 49,3%, mis 2010 aasta võrdluses kasvas 8,6%.</p>
Numbritubade maksumus	<p>Eesti hotellide numbritubade keskmine ööpäevane maksumus oli 2011 aastal 50,35 eurot, mis kasvas 2010 aastaga võrreldes 10,9%. Majutusteenuse tarbimine oli kõige odavam aasta esimeses kolmandikus (jaanuar – aprill), mil numbritubade keskmine ööpäevane maksumus oli 45,81 eurot ja kasv 12,1%. Aasta keskmises kolmandikus (mai – august), kui numbritubade keskmine ööpäevane maksumus oli 53,62 eurot ja kasv 11,4%. Aasta viimases kolmandikus (september – detsember) oli numbritubade keskmine ööpäevane maksumus oli 49,66 eurot ja kasv 9,4%.</p> <p>Pärnu ja Lääne-Eesti hotellide numbritubade keskhind 2011. aastal oli 48,44EUR, mis 2010 aasta võrdluses kasvas 6,9%.</p>
Majutunud inimesed	<p>Eesti hotellides majutus möödunud aastal keskmiselt 2229 inimest ühe hotelli kohta ühes kuus. Majutunud inimeste arv kasvas 2010 aastaga võrreldes 6,0%. Hotelli keskmine ööpäevane majutuskäive numbritoa kohta oli möödunud aastal 31,48 EUR, mis 2010 aasta võrdluses kasvas 27,8%. Hotellitoota keskmine ööpäevane kogukäive numbritoa kohta oli 58,65 EUR, mis kasvas 2010 aasta võrdluses 22,9%.</p>
Allikas: Eesti Hotellide ja Restoranide Liit	

### Pärnu linna majutusasutused

Seisuga 2011.a. oli Pärnu linnas Statistikaameti andmetel 73 majutusasutust, millest oli 2078 numbrituba ning 4237 voodikohta. Voodikohtade keskmine täituvus on sama allika teatel 46%.

Olemasolevate hotellide majandusnäitajad Pärnus (ja kogu Vabariigis tervikuna) sõltuvad paljuski hooajalisusest. Samas tuleb hotellinduses pidada ka väga oluliseks operaatoritööd, millest sõltub suures osas hooaja külastatavus.

Enamus hotelle, ravi- ja puhkeasutusi on leidnud käesolevaks ajaks uue turukoha ja töötavad rentaabliit. Peamiselt ollakse orienteeritusega Eesti ja põhjamaade turule. Pärnu hotellide täituvust iseloomustab kõrge täituvusega suveperiood (kuni 70-80 %), mis on tunduvalt üle aasta keskmise (40 – 45 %). Puhkesessiooni välisel ajal on Pärnu hotellides tavaliselt alatäitumus, mis on seletatav sügis-, talve- ja kevadperioodil puuduva turistide nn. tõmbejõuga (suvel Pärnu rand). Suveperioodi välisel ajal töötavad suurema täituvusprotsendiga valdavalt ainult spa-hotellid (ca kuni 60 %), suurema täituvuse põhjuseks on teostatavad raviprotseduurid ja hea operaatoritöö.

Jättes kõrvale maailmas levinud majutusasutuste liigitamine tähtede süsteemi (ühest viie täheni) kaupa, antakse käesolevas ülevaates hotellidele ja külalismajadele klassifikatsioon, mida tähistatakse tähtedega A, B ja C. See on meiepoolne subjektiivne võrdlev hinnang majutusasutustele arvestades nende asukohta ja teenuste kvaliteeti:

- A - kvaliteet – rannarajoonis asuvad spa-tüüpi hotellid
- B- kvaliteet – kesklinna ja rannarajooni hotellid ja villad;
- C-kvaliteet – vähem atraktiivses piirkonnas asuvad hostelid ja külalistemajad

Alljärgnevalt on esitatud andmed Pärnu linna majutusasutuste mahu, majutushindade ja täituvuse kohta suveperioodi välisel ajal.

Pärnu linna majutusasutused			
Majutusasutuse kvaliteet	Majutustubade arv, tk	Majutustubade hind, alates EUR	Täituvus suveperioodi välisel ajal, %
<b>A-kvaliteet</b>			
	150	40	75
	498	44	80
	244	78	85
	429	48	55
Esitatud valimisse kuuluvad sellised majutusasutused nagu näiteks taastusravikeskus Viiking ja Terviseparadiis. A-kvaliteediga majutusasutusi iseloomustab suur tubade arv ning pakutavad lisateenused. Majutustubade valdav hinnavahemik on ööpäevas 44 - 55 EUR, hotellide täituvus on keskmisest suurem, jäädes valdavalt vahemikku 55 – 80%.			
<b>B-kvaliteet</b>			
	32	39	50
	80	51	25
	25	31,96	40
	36	31,32	30
	23	38,35	30
	18	30	20
	11	34	40

	48	23	65
	12	40	andmed puuduvad
	20	40	andmed puuduvad
	20	24,93	andmed puuduvad
	13	52	andmed puuduvad
	16	35	andmed puuduvad
	23	60	andmed puuduvad
	18	44	andmed puuduvad
Esitatud valimisse kuuluvad majutusasutused nagu näiteks Aisa, Astra ja Bristol hotellid. B-kvaliteediga hotellide majutustubade valdav hinnavahemik on ööpäevas 30-50 EUR, hotellide täituvus jääb valdavalt vahemikku 25 – 40%.			
<b>C-kvaliteet</b>			
	10	10	50
	10	35	55
	23	19,17	30
	8	25,56	45
	16	30	andmed puuduvad
	11	38,35	andmed puuduvad
	20	30	andmed puuduvad
	39	37	andmed puuduvad
	31	30	andmed puuduvad
	20	31,96	andmed puuduvad
Esitatud valimit iseloomustavad majutusasutused nagu näiteks Konse motell ja Lõuna hostel. C-kvaliteediga hotellide majutustubade valdav hinnavahemik on ööpäevas 19-35 EUR, hotellide täituvus jääb valdavalt vahemikku 30 – 55%.			
Allikas; kinnisvarabüroo DTZ ja Arco Real Estate AS, 2012.a detsembris läbiviidud ankeetküsitlus			

## 4.2. Majutusasutuste valmisolek õpilaste majutamiseks

### Gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamise võimalused

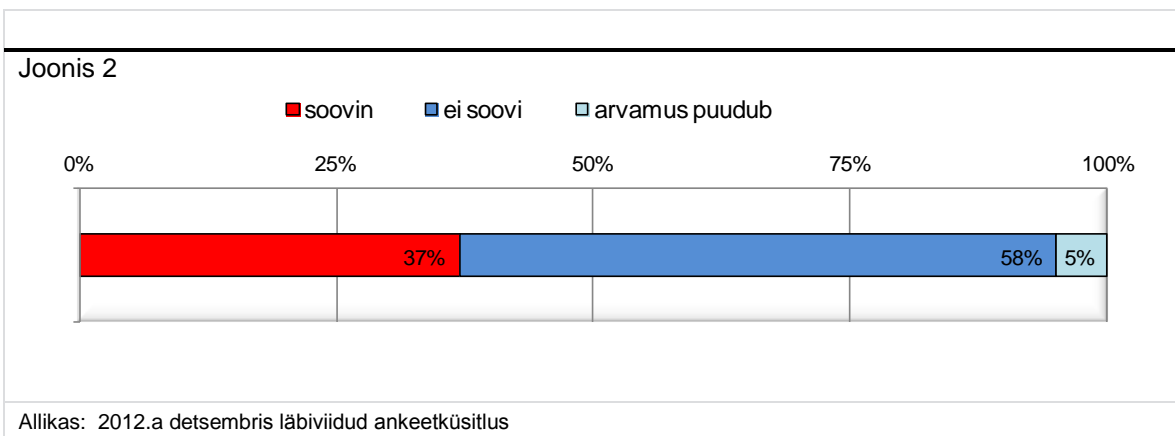
Ankeetküsitluse üks eesmärk oli selgitada välja, missugune on majutusasutuste valmisolek pakkuda majutusvõimalusi gümnaasiumi õpilastele ja tudengitele suveperioodi välisel ajal.

Lisaks tubade ja voodikohtade arvu väljaselgitamisele esitati majutusasutuste esindajatele alljärgnev küsimus:

- Kas olete valmis majutama õppeperioodil gümnaasiumi/tudengeid?

Enam kui pool (58%) vastajatest kinnitas, et ei ole valmis õppeperioodil gümnaasiumi õpilasi või tudengeid majutama, 37% vastas, et nad soovivad seda ning 5% vastajatest puudus kindel seisukoht (Joonis 2).





Ligemale 21% vastajatest teatasid, et on eelnevatel aastatel gümnaasiumi õpilaste ja tudengite majutamisega juba tegeleenud, kuid tulevikus sooviksid koolinoorte majutamisega edasi tegelema neist siiski ainult pooled.

Kõik majutusasutuste esindajad, kes tudengite majutamiseks soovi avaldasid, kinnitasid, et majutamise võimalik periood oleks septembrist maikuuni (maikuu kaasaarvatud).

Küsitluse viimases osas esitati vastajale küsimused, mis olid seotud tudengitele eraldatava tubade arvuga ning voodikoha võimaliku maksumusega.

Majutusasutuse kvaliteet	Pakutav majutustubade arv, tk	Soovitav hind,	Märkused
<b>B-kvaliteet</b>			
	20	tuba kahele hommikusöögiga 270 EUR/kuu, hommikusöögita 220 EUR/kuu	tubades söögitegemise võimalus puudub
	18	1 koha maksumus toas 85 EUR/kuu	
	6	kahene tuba 255 EUR/kuu, ühene tuba 225 EUR/kuu	
	20	1 inimene toas 130 EUR/kuu, 1 inimene 2-kohalises toas 80 EUR/kuu, 1 inimene 3-kohalises toas 70 EUR/kuu	söögitegemise võimalus
	11	1 inimene toas 128 EUR/kuu, koht 2-kohalises toas 100 EUR/kuu	söögitegemise võimalus puudub
<b>C-kvaliteet</b>			
	16	1 koha maksumus toas 80 – 90 EUR/kuu	hommikusööki ei pakuta, olemas köök
	10	1 inimene toas 135 EUR/kuu; 2 inimest toas 199 EUR/kuu	toas söögitegemise võimalus
	31	üksi 2-kohalises toas alates 115 EUR/kuu, 1 koht 2-kohalises toas alates 75 EUR/kuu	

	5	1 koha maksumus toas 100 EUR/kuu	ühiskasutatav köök
	6	kaheses toas 1 inimene 150 EUR/kuu	duširuum-WC ühiskasutuses, söögitsemise võimalus puudub
	11	2-kohalises toas 1 inimene 80 EUR/kuu	köök, duširuum-WC ühiskasutuses
	4	2-kohalises toas 1 inimene 80 EUR/kuu, lisanduvad kommunaalmaksud	ühiskasutatav köök
Pakutav majutustubade arv kokku	158		
Allikas: kinnisvarabüroo Arco Real Estate AS, 2012.a detsembris läbiviidud ankeetküsitlus			

Töö vormistamise kuupäev: 13.12. 2012.a

Koostajad:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

#### Liisa Vahkal

OÜ Kinnisvaraekspert  
Hindaja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja IV  
(kutsetunnistus nr. EH041209)

#### Peeter Prisk

OÜ Kinnisvaraekspert  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja V  
(kutsetunnistus VH 101209)  
Riiklik maahindaja litsents  
Nr 057 MA-mh

#### Eda Erissaar

Arco Realestate AS  
Pärnu esinduse hindaja  
Rüütli 47, Pärnu  
Tel +372 44 71436  
Eda.Erissaar@arcovara.ee

# Lisa 1. Erasisikutest elamispinna üürileandjate ankeetküsimustik

## Üürile antav pind

1. Missugune on Teie üürileantav pind: \_\_\_\_\_ (aadress)  
Korter - \_\_\_\_ tuba pindalaga \_\_\_\_\_

Korter on möbleeritud täielikult \_\_\_\_\_, osaliselt \_\_\_\_\_, koos kogu koduelektronikaga

Juhul kui puudu siis:

---

2. Kas see on ainuke pind mida üürite \_\_\_\_\_

3. Kui kaua olete seda välja üürinud \_\_\_\_\_

## Üürimise aeg ja hind

4. Kas üürite eluruumi kogu aasta, ainult suvel või ainult suvevälisel ajal

---

5. Kas olete sõlminud tähtjalise kirjaliku üürilepingu \_\_\_\_\_

6. Missugune on hetkel üüritasu? \_\_\_\_\_

## Arvamuse küsimine

7. Kas oleksite valmis oma korterit/elamut üürile anda septembrist juuni keskpaigani gümnasistidele ja tudengitele kujul kui üür on garanteeritud riigi poolt?

---

8. Juhul kui gümnasistidest üürile võtjad oleksid mitmekesi kui suur oleks sellisel juhul eeldatavalt üürihind praegusel ajal?

---

## Lisa 2. Ankeetküsimustik majutusasutustele

Majutusasutus \_\_\_\_\_

1. Majutuskohtade arv Teie majutusasutuses?

tubade arv \_\_\_\_\_ voodikohtade arv \_\_\_\_\_

2. Kas olete valmis majutama õppeperioodil gümnasiste/tudengeid?

\_\_\_\_\_

3. Juhul kui jah, siis:

- 3.1 Millisel perioodil olete seda valmis tegema?

\_\_\_\_\_

- 3.2 Mitu majutuskohta olete valmis gümnasistidele/tudengitele eraldama?

\_\_\_\_\_

- 3.3 Miinimum gümnasistidele/tudengitele arv, et pakuksite seda teenust?

\_\_\_\_\_

- 3.4 Milline on Teie majutusasutuse täituvus perioodil septembrist maikuuni?

\_\_\_\_\_

- 3.5 Milline oleks gümnasistidele/tudengitele voodikoha/toa maksumus, mida see sisaldab (hommikusöök, voodipesu, koristamine)?

\_\_\_\_\_



Bringing You the Power of One™

## DTZ Baltic

### Estonian Offices:

#### Tallinn Office

Ahtri 6A  
10151 Tallinn, Estonia  
Tel: +372 626 4250  
Email: dtz.tallinn@dtz.ee  
www.dtz.ee

#### Pärnu Office

Kuninga 36  
80010 Pärnu, Estonia  
Tel: +372 442 0700  
Email: parnu@dtz.ee  
www.dtz.ee

#### Tartu Office

Kalevi 9/3  
51010 Tartu, Estonia  
Tel: +372 733 3351  
Email: dtz.tartu@dtz.ee  
www.dtz.ee

#### Rakvere Office

Lai 14/48  
44308 Rakvere, Estonia  
Tel: +372 322 3556  
Email: dtz.viru@dtz.ee  
www.dtz.ee

### Latvian Office:

Gertrudes 66  
LV-1009 Riga, Latvia  
Tel: + 371 6 724 4811  
Email: dtz.latvia@dtz.lv  
www.dtz.lv

### Lithuanian Office:

Vilniaus 31 / Islandijos 1  
LT-01402 Vilnius, Lithuania  
Tel: +370 5 2 10 0252  
Email: dtz.lithuania@dtz.lt  
www.dtz.lt