

Eesti mõisate turuülevaade 2015. a

Mõisakompleks kinnisvaraturu kontekstis

Mõisakompleksi atraktiivsuse kinnisvaraturul määravad peahoone arhitektuur ja seisukord, kompleksi terviklikkus ehk peahoonet teenindavate abihoonete olemasolu, asukoht ja koha ajalugu, mõisapargi liigirikkus ja maatüki pindala.

Tehingustatistika

Mõisaportaali andmetel on Eestimaal ca 1350 mõisat.

2015. a jooksul tehti Eestis mõisakompleksi peahoonega 12 tehingut, välja on jäetud tehingud, kus kinnistul paiknes üksnes endise mõisakompleksi abihooned. Tehinguhinnad jäid vahemikku 3500 – 492 000 eurot. Pooled nimetatud tehingutest toimusid tehinguhinnaga kuni 62 000 eurot ning kallim pool tehinguid teostati vahemikus 177 500 – 492 000 eurot. Keskmine maatüki pindala oli 17 ha, kusjuures kallimate tehingute maatüki keskmine pindala oli 35,5 ha ning kõige suurem oli ca 70 ha, millega tehtud tehing oli kalliduselt teine.

Mõisakompleksitehinguid tehti üheksas maakonnas, kusjuures neljas (Harju-, Jõgeva-, Järva- ja Lääne-Virumaa) neist toimus enam kui üks tehing. Nimetatud maakondadest Järva-, Harju- ja Lääne-Virumaa kuuluvad ka nende maakondade hulka, kus on mõisaportaali andmeil enim mõisaid.

Kõik ostetud mõisakompleksi peahooned olid tehingu teostamise hetkel nõ kasutusest väljas. Mitmel puhul oli alustatud restaureerimisega, näiteks vahetatud katusekate, avatäited ja uuendatud tehnosüsteeme, kuid erinevatel põhjustel, olgu selleks siis esialgse entusiasmi raugemine või rahalised küsimused, paisati kinnistud uuesti müüki.

Ostjad-müüjad

2/3 ostjatest moodustasid füüsilised isikud ning 1/3 juriidilised isikud. Müüjatest moodustasid veerandi kohalikud omavalitsused, samuti domineerivad ka hetkel aktiivsetes pakkumistes kohalikud omavalitsused ja riik, kes müüvad endisi haridus- ja muude asutuste hooneid, mis on poliitiliste reformide ja ebamõistlikult kallite kulude tulemustel kasutuseta jäänud. Näitena võib tuua Raplamaa Juuru valla Maidla mõisakompleks - tegemist on endise lastekoduga, mis on 2016. a jaanuaris pakkumises 500 000 euroga.

Näidistehingud

Kalleima mõisakompleksi peahoone (alloleval fotol) ostja oli juriidiline isik, tehingu teostamise hetkel oli hoone restaureerimine pooleli, edasised plaanid teadmata.



Odavaima mõisakompleksi peahoone (alloleval fotol) müüs kohalik omavalitsus füüsilisele isikule, kellel on plaan hoone restaureerida ja rajada sinna hotell koos konverentsikeskuse ja omanäolise restoraniga.



Pakkumised

2016. a jaanuari seisuga on erinevates kinnisvaraportalides pakkumises pea 30 mõisakompleksi peahoonega (nii nagu toimunud tehingute puhul on ka pakkumiste infost välja jäetud kinnistud, kus on üksnes endise mõisa kõrvalhoone) hoonestatud kinnistut, neist kalleim 2,3 miljoni euroga Järlepa mõis ning odavaim 39 000 euroga Laiküla mõis. Ca 70% nimetatud pakkumistest jäävad vahemikku 39 000 – 500 000 eurot. Kui arvestada mullu toimunud tehinguid, siis võib selles vahemikus pakkumisi pidada realistlikeks. Vanim müügipakkumine on portalides 2013. a suvest hinnaga 950 000 eurot.

Järlepa mõis (2016. a jaanuari seisuga kinnisvaraportalis pakkumises 2,3 miljoni euroga)



Laiküla mõis (2016. a jaanuari seisuga kinnisvaraportalis pakkumises 39 000 euroga)



Nõudlus

Mõisakompleksi peahoone puhul on pigem nõudlust kuni 500 m² suletud netopinnaga hoone järele, mis on sobiv rekonstrueerida elamispinnaks ning mille hind jääb paarisaja tuhande euro piiresse. Ajalugu on näidanud, et suurema üldpinnaga hoonete likviidsus on väga madal, kuna elamispinnaturul ei ole need konkureerivad ja näiteks majutushoone kasutusele võtmisel on rekonstrueerimine kordi kallim kui uue hoone ehitus, mistõttu äriplaan ei pruugi olla võimeline investeringuid teenindama ja kasumit tootma. Nimetatud suurema suletud netopinnaga mõisakompleksi peahoone puhul on ka tihti pakkumishind ebamõislikult kõrge, selle tulemusel on müügikuulutused aastaid üleval ja huvi minimaalne. Samas ka siis, kui on võimalikult palju täidetud kinnisvara atraktiivsuse nõudeid - hoone atraktiivne arhitektuur ja restaureerimist toetav seisukord, kompleksi terviklikkus ehk mõisakompleksi peahoonet teenindavate abihoonete olemasolu, asukoht ja koha ajalugu, mõisapargi liigirikkus ja maatüki pindala - teostatakse harva tehinguid, mis ületavad 2015. a maksimaalse tehinguhinna kordades.

Koostanud:
Siim Simson

