

# Tallinna vanalinna kinnisvara turuülevaade



juuni 2011

Pindi Kinnisvara AS  
Tartu mnt 16, Tallinn, 10117

Tel. 6103900  
Fax 6100280



## Sisukord

1. SISSEJUHATUS.....	3
2. VANALINNA KINNISVARAKESKKOND NUMBRITES .....	3
2.1. VANALINNA ELANIKKOND.....	3
2.2. VANALINNA TÄNAVATE JA HOONETE ARV.....	4
2.3. KORTERIOMANDITE ARV JA SUURUS.....	6
2.4. ÄRIPINDADE JAOTUS KASUTUSOTSTARBE JÄRGI.....	7
2.5. VANALINNA PINDADE KASUTUS.....	8
3. VANALINNA KINNISVARATURG.....	9
3.1 VANALINNA ASUMI ELURUUMIDE (KORTERIOMANDITE) MÜÜGID JA HINNAMUUTUSED.....	9
3.2. VANALINNA ASUMI ÄRIPINDADE NÕUDLUS, TEHINGUD JA TRENDID.....	11
3.3. ÄRI- JA ELAMISPINDADE PAKKUMINE VANALINNAS.....	11
4. VANALINN AVALIKUS KASUTUSES.....	13
5. KELLELE KUULUB VANALINNA KINNISVARA? .....	14
5.1 KORTERIOMANDITE OMANIKE JAOTUS.....	14
5.2. TERVIKKINNISTUTE OMANIKE JAOTUS.....	15
5.3. JURIIDILISTELE ISIKUTELE KUULUVA VARA JAGUNEMINE .....	16
5.4 KELLELE KUULUB VANALINNA KINNISVARA?.....	17
6. PARKIMINE.....	17
7. VANALINNA PINDADE VAKANTSUS, KASUTUSEST VÄLJAS PINNAD JA ARENDESPOTENTSIAAL.....	19
8. KOKKUVÕTE.....	22

## **1. Sissejuhatus**

Käesolev turuülevaade on valminud Kesklinna Valitsuse tellimusel. Turuülevaate eesmärgiks on anda Vanalinna kinnisvarakeskkonna laiapõhjaline ülevaade, sh ülevaade hoonete arvust, äri- ja elamispindade jaotusest, omanike jaotusest, avalikus kasutuses olevast pindade mahust, hindadest ja äri- ja elamispindade potentsiaalidest. Käesolevas ülevaates on kasutatud järgmiste registrite andmeid: Ehitisregister, Kinnistusregister, Äriregister, Maa-amet, rahvastikuregister, Statistikaamet. Kasutatud on kinnisvaraportaali City24, Kinnisvaraweb KV.ee andmeid ning Pindi Kinnisvara ja ERI Kinnisvara tehinguregistreid. Lisaks on teostatud välitööd, ülevaates hõlmatud hoonete väline ülevaatus, tuvastamiseks registriandmete vastavust tegelikkusele ja hoonete tegelikku kasutust.

Käesoleva ülevaatega hõlmatav ala kattub Eesti Vabariigi Valitsuse määrusega kinnitatud Tallinna Vanalinna Muinsuskaitseala põhimäärusega määratletud piiritlusega ja hõlmab Rannamäe tee, Mere puistee, Pärnu maantee, Kaarli puistee ja Toompuistee vahel.

Käesoleva ülevaate esialgseid tulemusi tutvustati Tallinna XXX Vanalinnapäevade raames 30.05.2011.a Tallinna Kesklinna Valitsuse ja Pindi Kinnisvara korraldatud konverentsil „Vanalinna kinnisvaramuster“. Konverentsi ja sellele järgnenud paneeldiskussioonil üles kerkinud küsimusi on kajastatud ka käesolevas ülevaates.

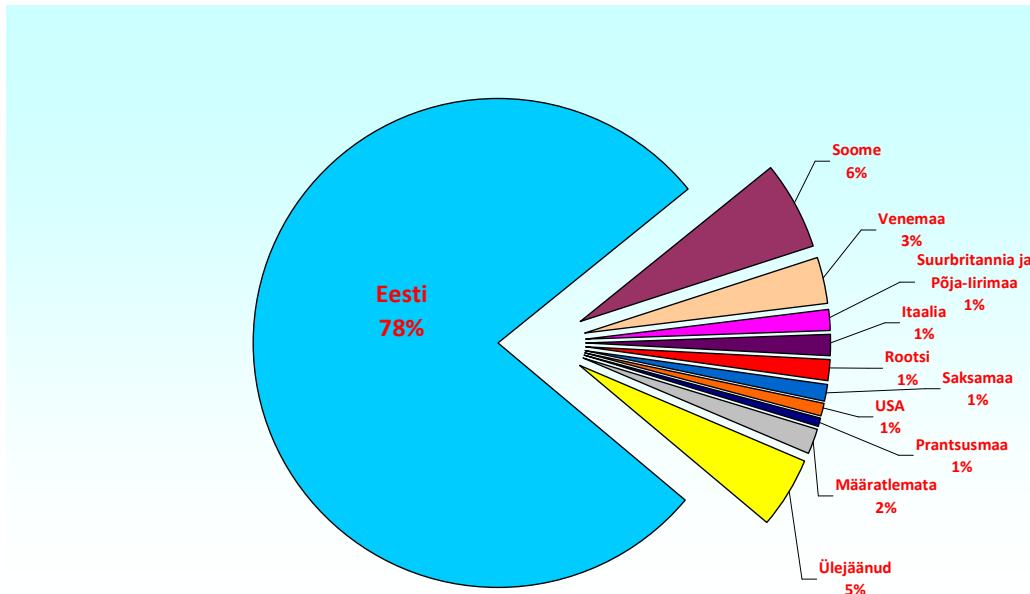
## **2. Vanalinna kinnisvarakeskkond numbrites**

### *2.1. Vanalinna elanikkond*

24.04.2011. a seisuga elas Vanalinnas 3671 elanikku, neist 78 % oli Eesti kodakondsusega. Suurima esindatusega olid veel Soome kodakondsed 6% ja Venemaa kodakondsed 3%. Kokku on Vanalinnas esindatud 43 riigi kodakondsusi.

Tallinna Kesklinna linnaosas oli sama aja seisuga 50 655 elanikku. Seega moodustavad Vanalinna elanikud väikse osa, umbes 7%, Kesklinna elanikkonnast.

Vanalinna elanike jaotus kodakondsuse järgselt.



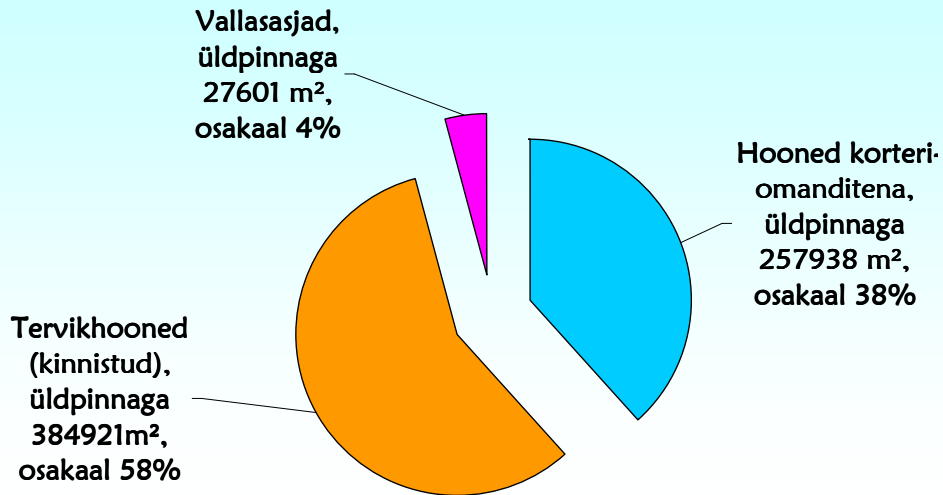
## 2.2. Vanalinna tänavate ja hoonete arv

Tallinna vanalinna iseloomustab tihe hoonestus, ülevaates hõlmatud ala keskmine hoonestustihedus on 6,1 hoonet hektari kohta. Kompaktsel hoonestusalal veelgi tihedam. Peamised vanalinna haljasalad paiknevad valdavalt kompaktse hoonestusala servadel, omaaegse bastionivööndi aladel.

Vanalinnale on samuti iseloomulik hoonestuse suur osakaal siseõuedel, tingituna näiteks kunagisest nn fassaadimaksust. See omakorda tähendab, et kinnistud on liitaadressidega, sageli kuni kolme tänava aadressiga. Ülevaade hõlmas Vanalinna 72 tänavat, millest eraldi aadressidega on ülevaates hõlmatud 64 tänavat (mitmed väiksed tänavad on küll hoonestatud, kuid hooned on valdavalt suuremate tänavate aadressidega). Ülevaatusel käigus tuvastasime ülevaatusel alal 579 ehitisregistris kajastatud hoonet.

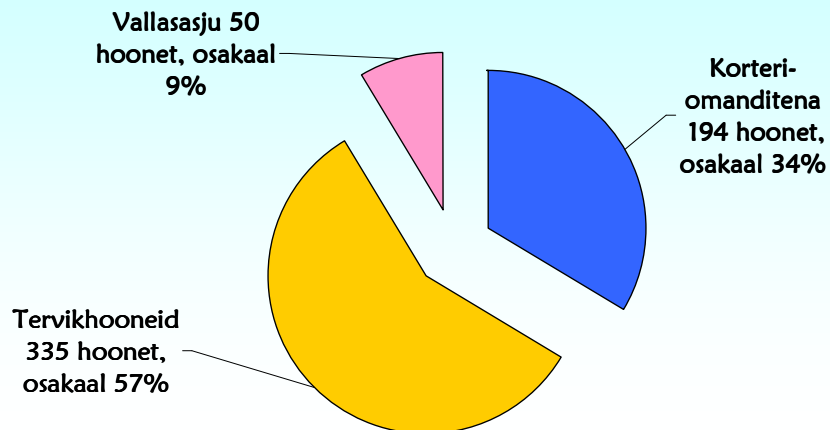
579 hoonet jagunevad tervikhooneteks (hooned, mis ei ole jaotatud korteriomanditeks) üldpinnaga 384 921 m<sup>2</sup>, hooneteks korteriomanditena (hooned, mis on jaotatud korteriomanditeks) üldpinnaga 257 938 m<sup>2</sup> ja vallasasjadeks (juriidiline vorm määratlemata, kinnistusraamatusse kandmata) üldpinnaga 27 601 m<sup>2</sup>. Eeltoodud hoonete brutopind on kokku 670 460 m<sup>2</sup>.

### Hoonete jaotus pinna järgi



Arvuliselt on enim tervikhooneid - 335 hoonet, korteriomanditeks on jagatud - 194 hoonet ja vallasasjadena - 50 hoonet.

### Hoonete jaotus arvuliselt



Visuaalse ülevaatus, ehitus- ja kinnistusregistri läbitöötamise järel tuleb tõdeda, et Vanalinna hoonete osas esineb suuri erinevusi registriandmete ja pindade tegeliku kasutuse vahel, aga ka suuri erinevusi ehitisregistri ja kinnistusregistri andmete vahel.

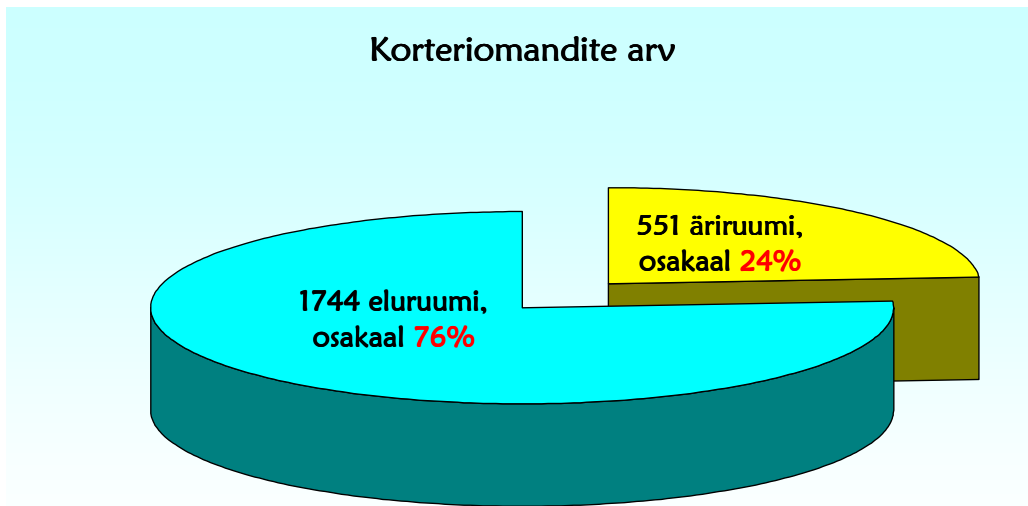
Näiteks on enamus hooneid varasemast kasutusest tingituna kajastatud asutusehoonetena, tihti ei lange kokku registriandmed ja tegelik kasutus, korterite suurused on ehitisregistris ja kinnistusregistris erinevad, maa sihtotstarve ja tegelik kasutus ei lange kokku, sh on näiteks mitteilurumi korteriomandeid moodustatud 100% elamumaale.

Käeolevas ülevaates on ehisregistri ja kinnistusregistri andmete erinevuse korral võetud korteriomandite andmete esitamisel aluseks kinnistusregistri andmed. Äripindade kasutuse ja osakaalu arvestamisel on aga lisatud visuaalse ülevaatus põhjal saadud andmed, et anda kasutusest võimalikult tõene pilt.

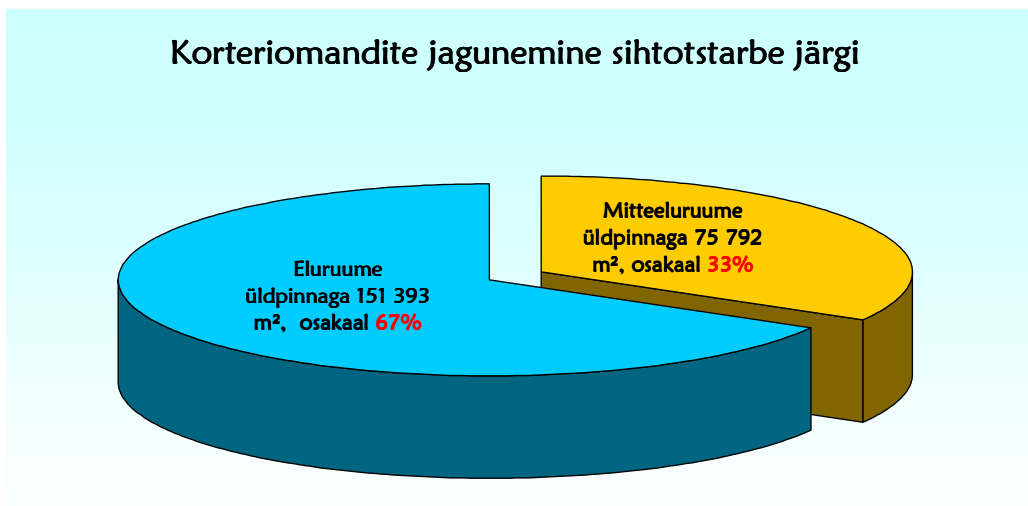
### 2.3. Korteriomandite arv ja suurus

Vanalinna 194–s, korteriomanditeks jagatud hoones, on korteriomandeid kokku 2295.

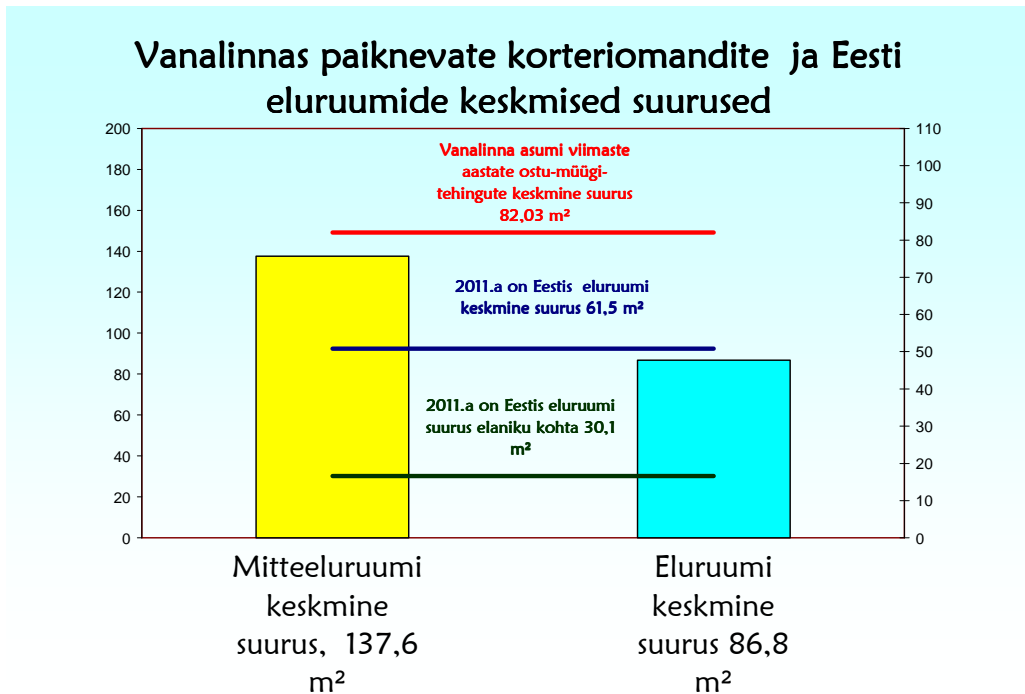
Need jagunevad reaalosa kasutuse järgi 1744 eluruumiks (korteriks) ja 551 äriruumiks (mitteeluruumiks).



Eluruumide (korterite) üldpind on kokku 151 393 m<sup>2</sup> ja äriruumide (mitteeluruumide) pind on kokku 75 792 m<sup>2</sup>.



Vanalinna asumi korteriomandi eluruumi reaaloosa keskmine suurus on 86,8 m<sup>2</sup> ja mitteeluruumi reaaloosa keskmine suurus on 137,6 m<sup>2</sup>. Vanalinna eluruumi keskmine suurus elaniku kohta on ca 50 m<sup>2</sup> (korteriomandid ja tervikhoonete ehtisregistris kajastatud korterite pind kokku). 2011.a mais oli Eestis eluruumi suurus elaniku kohta 30,1 m<sup>2</sup>.

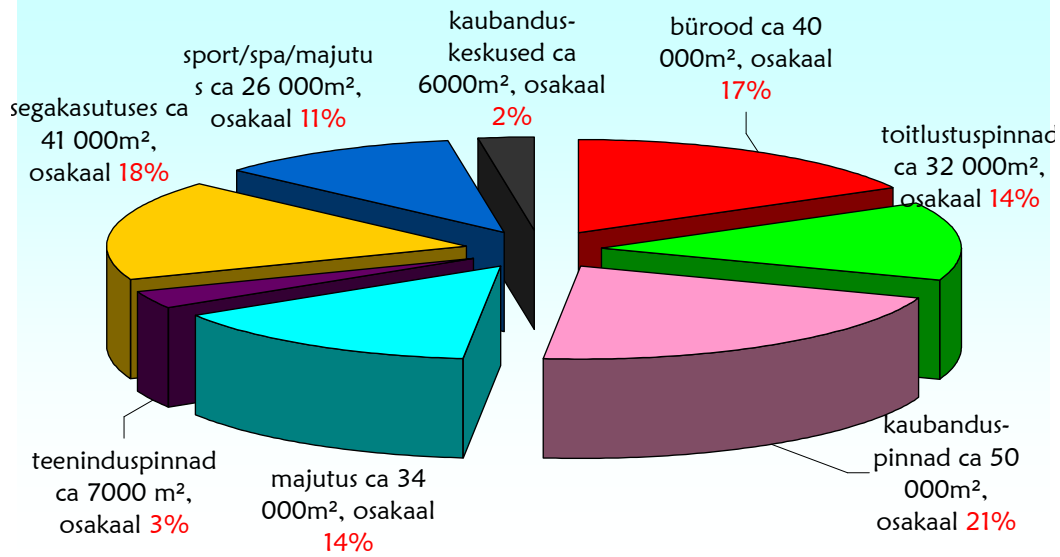


#### 2.4. Äripindade jaotus kasutusotstarbe järgi

Vanalinnas on kaks kaubanduskeskust: De la Gardie kaubamaja (Viru tn. 13/15) ja WW Passaaž (Aia 3/ Vana-Viru 10). Vanalinnas asub üks suurem toidukauplus RIMI Kaubahall (Aia tn 7). Vanalinnas tegutseb kaks spordi/majutus/SPA keskust: Kalevi Veekeskus (Aia tn 18) ja Spordiklubi Reval-Sport (Aia tn 20).

Suurima osa, 21% äripindadest moodustavad Vanalinnas kaubanduspinnad. Järgnevad segakasutuses olevad pinnad 18% osakaaluga, bürood 17% osakaaluga ning majutus- ning toitlustuspinnad võrdse, 14% osakaaluga. Äripindade jaotus kajastab kõiki kasutusel olevaid äripindu, nii mitteeluruumi korteriomandeid, äripinna tervikhooneid, kui ka visuaalsel vaatlusel tuvastatud kasutatavaid äripindu. Tööstuslikku pinda Vanalinnas me visuaalsel ülevaatusel ei tuvastanud.

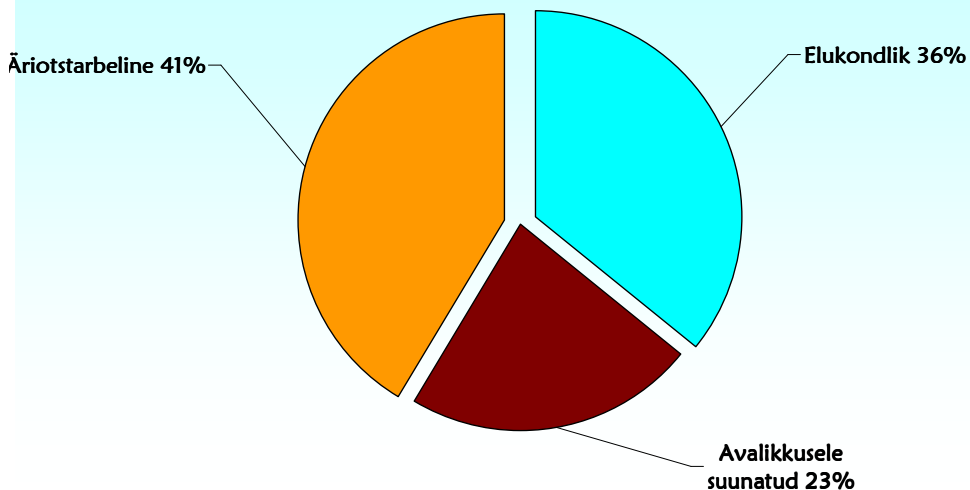
## Äripindade jaotus kasutuse järgi



### 2.5. Vanalinna pindade kasutus

Kasutus kokku jaguneb Vanalinnas üsna ühtlaselt, suurima osakaaluga on äriotstarbeline kasutus – 41%, järgneb elukondlik kasutus – 36% ja avalikkusele suunatud 23%.

## Kasutusotstarve Vanalinnas





### 3. Vanalinna kinnisvaraturg

#### 3.1 Vanalinna asumi eluruumide (korteriomandite) müügid ja hinnamuutused

Viimase aasta jooksul on Vanalinnas toimunud 111 eluruumi ostu-müügitehingut.

Asukohalt on enimõutud Raekoja plats ja Toompea. Hinnavahe on küllaltki lai, sest iga vanalinna korter on kordumatu ja teistest väga erinev. Ja tegureid, mis mõjutavad hinda on väga mitmeid. Vanalinna korterite hinnad olenevad maja üldseisukorrast, arhitektuurilisest omapärasest, säilinud keskaegsetest detailidest majal ja korteritel, korteri siseviimistluse tasemest ja planeeringust. Lisaks kujundab Vanalinna korterite hindu vaade, parkimisvõimaluste olemasolu ja samuti tänava käidavus, mille ääres paikneb korter. Eelistatumad on väiksemate tänavate äärde jäävad korterid, kus müra on väiksem ja säilib suurem privaatsus, samuti eelistatakse kortereid, millel on hea vaade (nt Vanalinnale, Toompealt all-linnale jne). Lisaks soovitakse kortereid tänavate äärde, kuhu on võimalik ka autot jätta või elamuid, kuhu saab auto jätta näiteks sisehoovi.

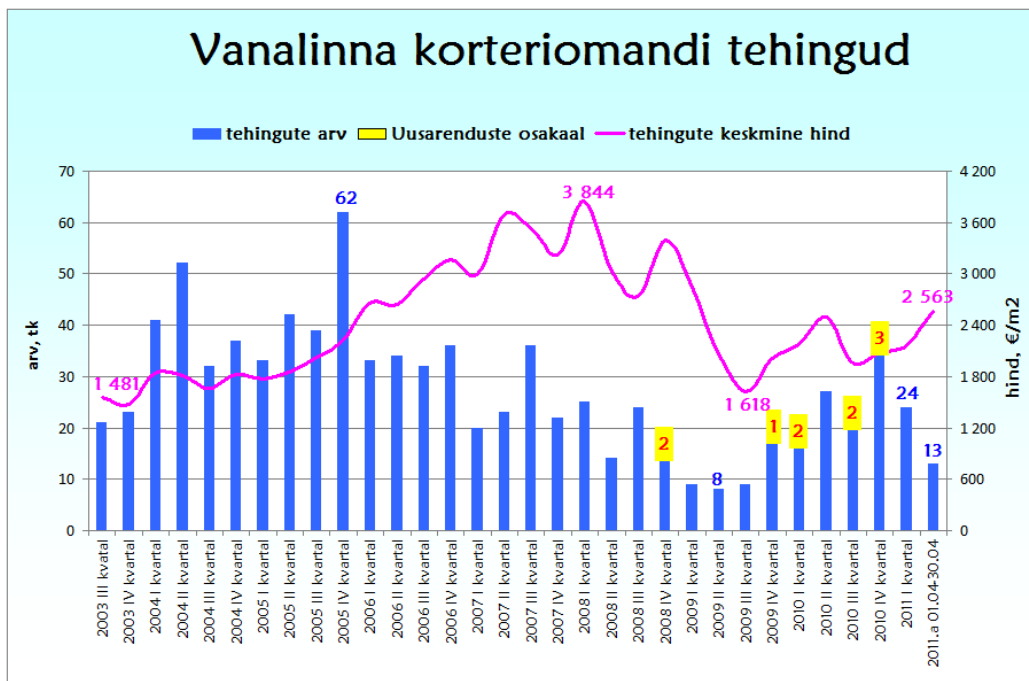
Vanalinna asumi eluruumi korteriomandi keskmine hind 04.2011 oli 2563 €/m<sup>2</sup>.

Vanalinna asumi tehinguhind on muutunud võrreldes:

-hinnatipuga (2008.a. I kvartal) - 58%

-põhjaga (2009.a III kvartal) +58%

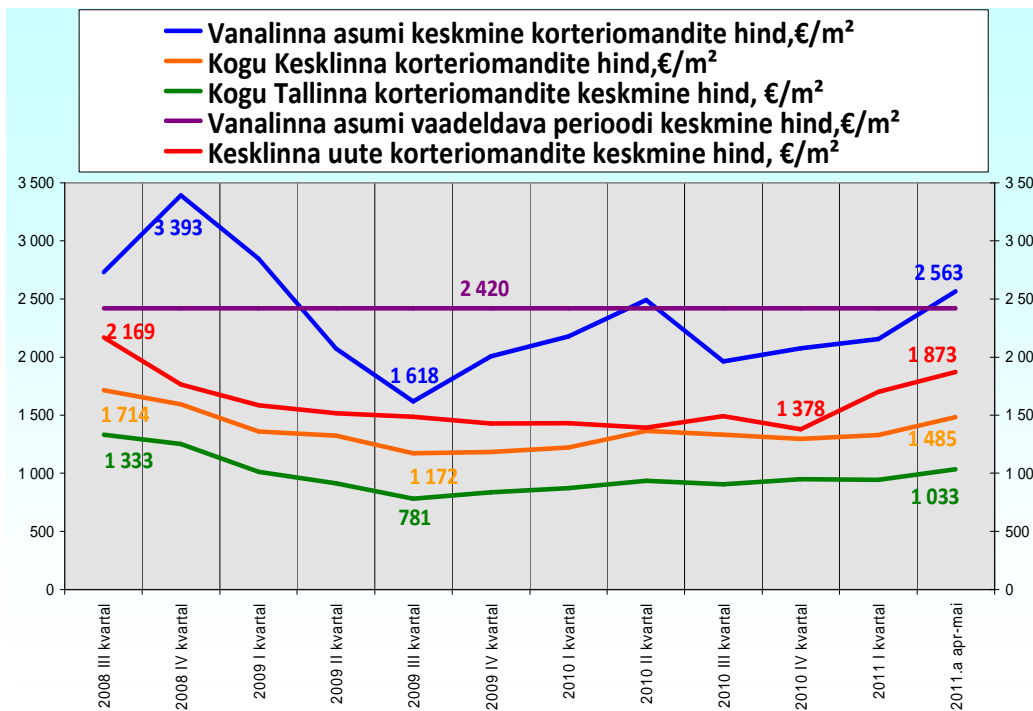
Võrdluseks näiteks Kesklinna linnaosa vastavad näitajad on -55% ja 50% .



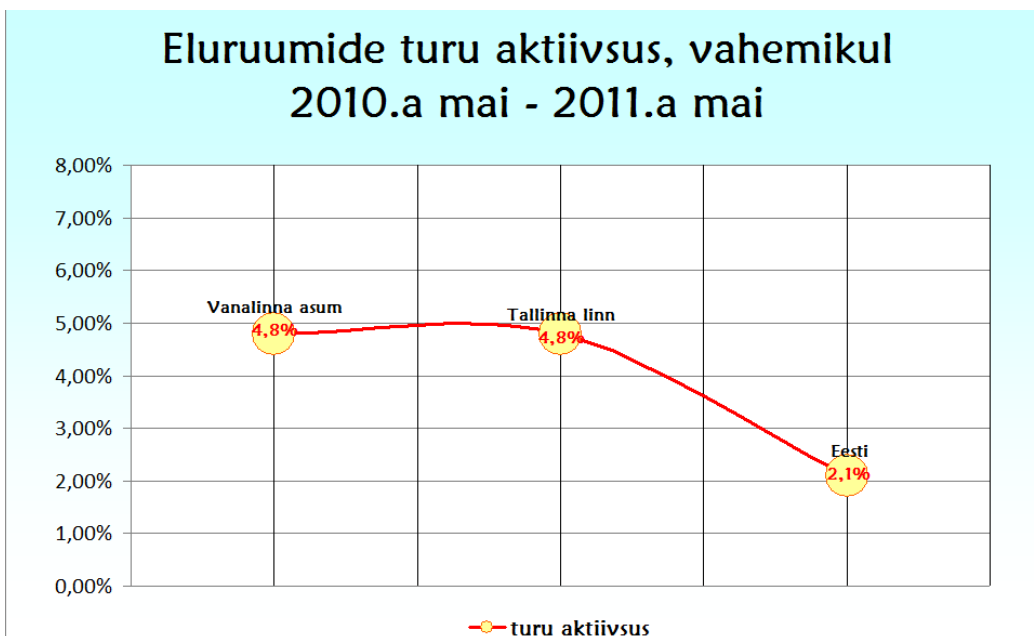
Uusarenduste osakaal Vanalinna tehingutes on viimastel aastatel olnud väike. Ajavahemikul 2008. a IV kvartal kuni 2011. I kvartal oli Vanalinna uusarenduste osakaal 5,2 % koguturust. Uusarenduste all mõistame siinkohal

täielikult rekonstrueeritud hoones pakutavaid elamispindu, arvestatud ei ole üksikuna renoveeritud kortereid.

Võrdluseks uusarenduste osakaal koguturust oli samal ajavahemikul 14,9% Kesklinna linnaosas ja 12 % Tallinna linna keskmisena.



Kui võrrelda Vanalinna eluruumide turu aktiivsust Tallinna ja Eesti keskmisega, tuleb tõdeda, et Vanalinna eluruumide aktiivsus on sama Tallinna keskmisega (müüdud korterite hulk protsentides, võrreldes eluruumide kogupinnaga).



### *3.2. Vanalinna asumi äripindade nõudlus, tehingud ja trendid*

Vanalinnas on hetkel enim nõudlust kaubandus- ja toitlustuspindadele. Kuna kaubandus, aga ka suur osa toitlustuspindu Vanalinnas on suunatud turistidele, siis paiknevad ka enimnõutud pinnad turistide peamiste marsruutide ääres: Viru tn, Raekoja plats ja nende lähiümbrus. Nõudluse poolest järgnevad Pikk tn kuni Rohelise turuni, Harju tn, Vana-Viru tn, Suur-Karja tn. Ja siis Lai tn algus, Väike-Karja tn, Müürivahe tn, Vene tn. Toompea piirkonnas on nõutud vaateplatvormide ümbrus ja Kohtu tn.

Raekoja platsi ja Viru tn kaubanduspindade üürihind on 38-76 €/m<sup>2</sup>, toitlustuspindadel 23-32 €/m<sup>2</sup>. Mujal vanalinnas jäävad hinnad vahemikku kaubanduspindadel keskmiselt 10 - 32 €/m<sup>2</sup> ja toitlustusel 6 - 22 €/m<sup>2</sup>.

Lisaks peamiselt turistidele suunatud kaubanduspindadele on hetkel nõudlust toitlustuspindadele (just väljaehitatud pindadele, tihti koos sisseseadega) ja meelelahutuskohtadele (nt ööklubid), mis arvestavad lisaks turistidele siiski ka kohalikust elanikkonnast klientuuriga).

Eraldi saab välja tuua nõudluse kasvu väiksemate majutuskohtade järele (minimaalsete mugavustega, kuhu saaks majutada umbes paarkümmend inimest).

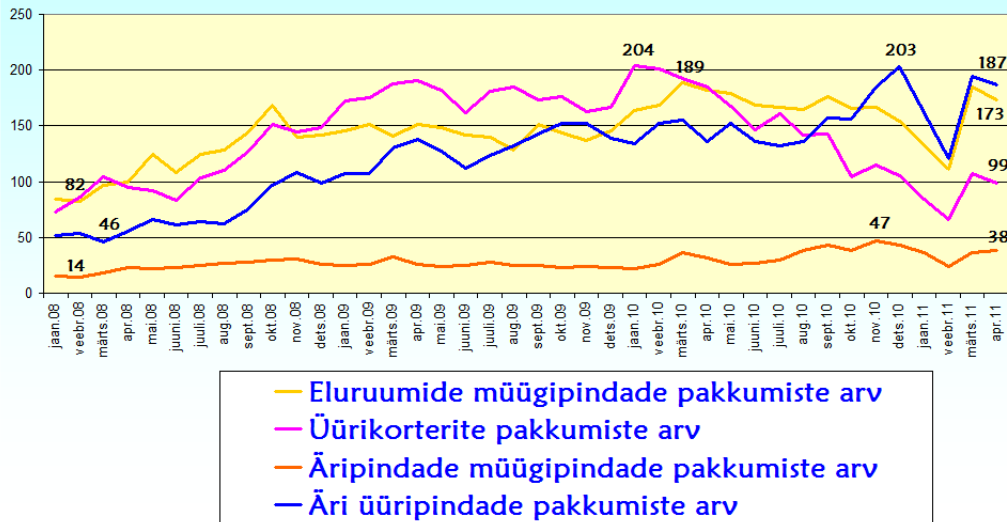
Büroopindade osas ei ole kardinaalseid muutusi toimunud. Nõutud on piirkonnad, kuhu saab autoga või ühistranspordiga suhteliselt lähedale (Pärnu mnt äärne, Vabaduse platsiga piirnev, Pikk tn ja Lai tn teatud piirkonnad), Vana-Viru tn, Aia tn, Suurtüki tn. Keskmise büroopinna üür on Vanalinnas 6-9,5 €/m<sup>2</sup>.

### *3.3. Äri- ja elamispindade pakkumine Vanalinnas*

Pakkumiste arv Vanalinnas on otseselt sõltuv olnud kinnisvaraturu ja majanduskeskkonna seisundist.

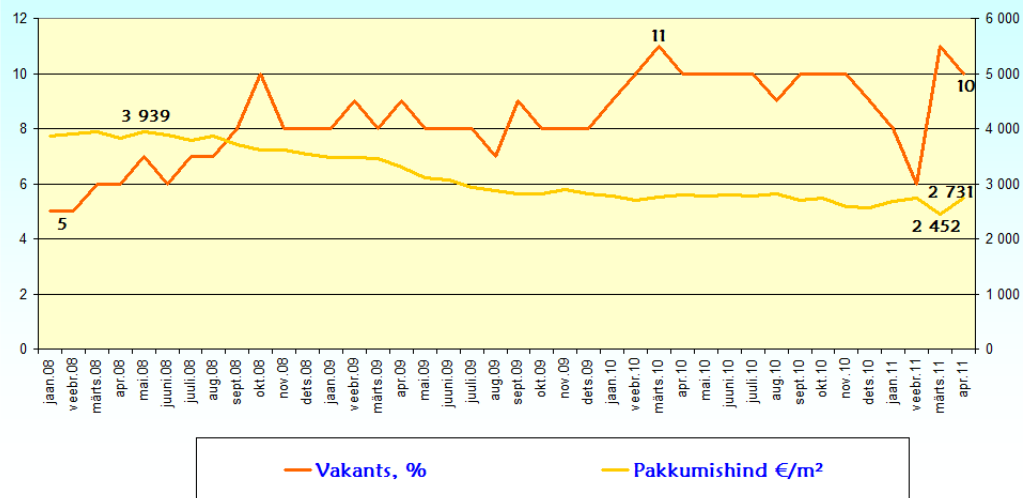
Näiteks üürikorterite pakkumiste arv tõusis 2008.a alguse 82 pakkumiselt 2010. a alguseks 204 korterini ja on keskkonna paranedes langenud hetkel taas 99 pakkumiseni ja müügipakkumiste arv 2008. aasta alguse 50-lt hetke 173 pakkumiseni.

## Vanalinna äri ja eluruumide pakkumised



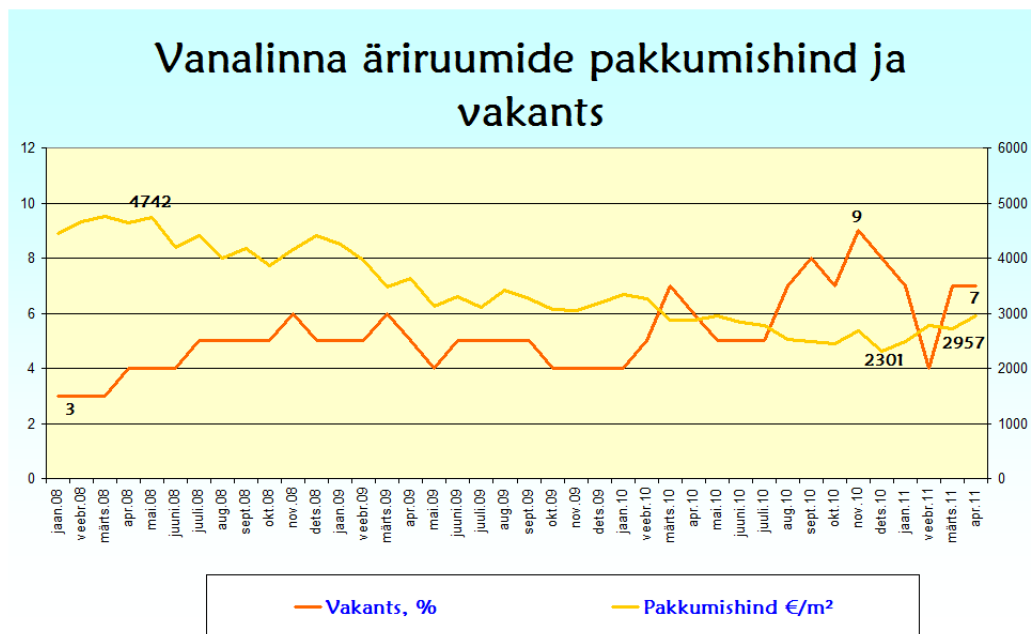
Keskmine korteri pakkumishind müügiks Vanalinnas on hetkel 2919 €/m<sup>2</sup> ja üüriks 7,57 €/m<sup>2</sup>. Nii müügi kui ka üürihinna on langustrendist üle saanud ja võrreldes 2009/2010 aastatega tõusnud. (nt 01.2008. a oli korteri pakkumishind müügiks 3867 €/m<sup>2</sup> ja üüriks 12 €/m<sup>2</sup> ). Pakkumisel olevate pindade arv on alates 2008 aasta algusest olnud piirides 5-11% kogu korteriomandite arvust, vastavalt 5% 2008 aasta alguses ja 10% käesoleval hetkel.

## Vanalinna eluruumide pakkumishind ja vakants



Analoogselt on tõusnud ka äripinda üüri- ja pakkumiste arv, hetke pakkumiste arv vastavalt 187 üüriks ja 38 müügiks. Keskmine äripinna pakkumishind

müügiks Vanalinnas on hetkel 2981 €/m<sup>2</sup> ja üüriks 10 €/m<sup>2</sup>. Nii müügi kui ka üürihinnad on langustrendist üle saanud ja võrreldes 2009/2010 aastatega tõusnud. Kuigi jäävad alla veel oluliselt alla buumiaegsele tasemele (nt 01.2008. a oli äripinna pakkumishind müügiks 4444 €/m<sup>2</sup> ja üüriks 15 €/m<sup>2</sup>). Pakkumisel olevate äripindade arv on alates 2008 aasta algusest olnud piirides 3-9% kogu korteriomandite arvust, vastavalt 3% 2008 aasta alguses ja 7% käesoleval hetkel.



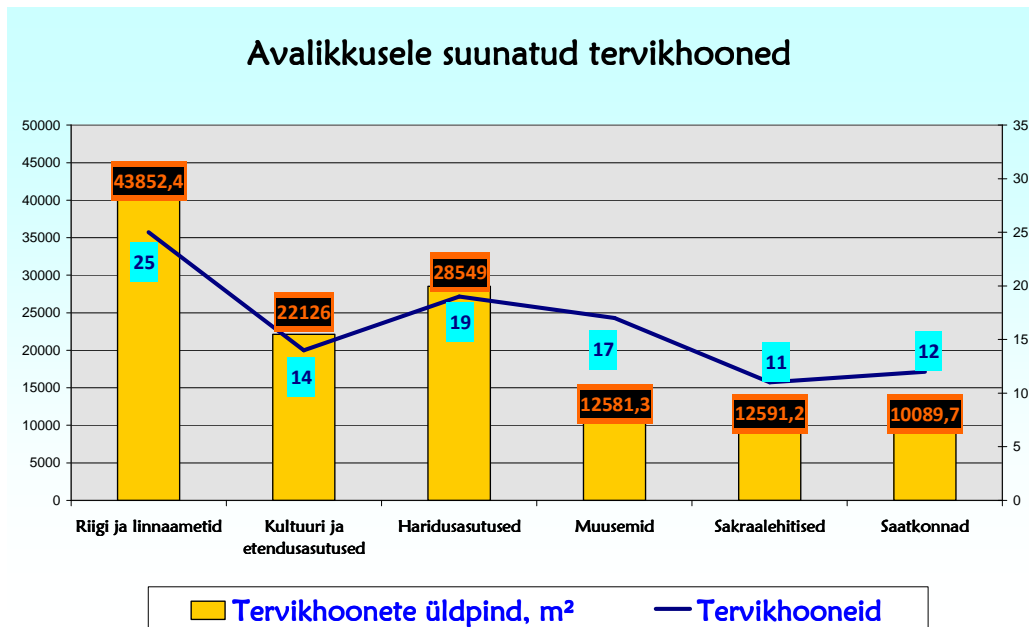
#### 4. Vanalinn avalikus kasutuses

Avalikus kasutuses on tervikhoonetena ca 129 789 m<sup>2</sup> pinda, mis moodustab ca 33% tervikhoonete kogupinnast. Sellest suurima osa hõlmavad riigi- ja Tallinna linna ametite kasutuses olevad hooned, 25 hoonet pinnaga 43 852,4 m<sup>2</sup> ehk 33%.

Järgnevad haridusasutused 19 hoonet, kogupinnaga 28 549 m<sup>2</sup>. Vanalinnas paikneb kolm gümnaasiumi: Gustav Adolfi Gümnaasium, Vanalinna Hariduskolleegium, Tallinna Vanalinna Täiskasvanute Gümnaasium ja üks põhikool: Tallinna Soome Kool (soome õppekeelega). Neist kõige eripärasemas seisus on Vanalinna Hariduskolleegium, mis paikneb käesoleval hetkel kuues hoones. Vanalinnas paikneb kolm lasteaeda: Vanalinna Lasteaed, Kaarli Koguduse Lasteaed, Vanalinna Hariduskolleegiumi Lasteaed. Lisaks asuvad Vanalinnas Tallinna Ülikooli, Eesti Kunstiakadeemia, Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia õppehooned, Tallinna Balletikool ja Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku EELK Usuteaduse Instituut.

Vanalinnas on 17 hoonet pinnaga 12 581 m<sup>2</sup> muuseumite kasutuses. Tuntuimad neist: Eesti Ajaloomuuseum – Suurgildi hoone, Eesti Meremuuseum, Eesti Loodusmuuseum, Eesti Tervishoiumuuseum, Kiek in de Kök ja bastionikäigud, Tallinna Linnamuuseum, Eesti Tarbekunsti- ja Disainimuuseum.

Kultuuri ja etendusasutuste kasutuses on 14 hoonet, pinnaga 28 549 m<sup>2</sup>, suurimad või tuntumad Kodulinna Maja, Matkamaja, Tallinna Õpetajate Maja, Mustpeade Maja, Vene Kultuurikeskus. Vanalinnas tegutseb kolm suuremat teatrit : Tallinna Linnateater, Eesti Nuku- ja Noorsooteater, Von Krahli Teater. Lisaks leidub veel väiksemaid teatreid ja esinemispaiku nagu näiteks Kanuti Gildi SAAL, teater Theatrum, teater Uus Vana Teater.

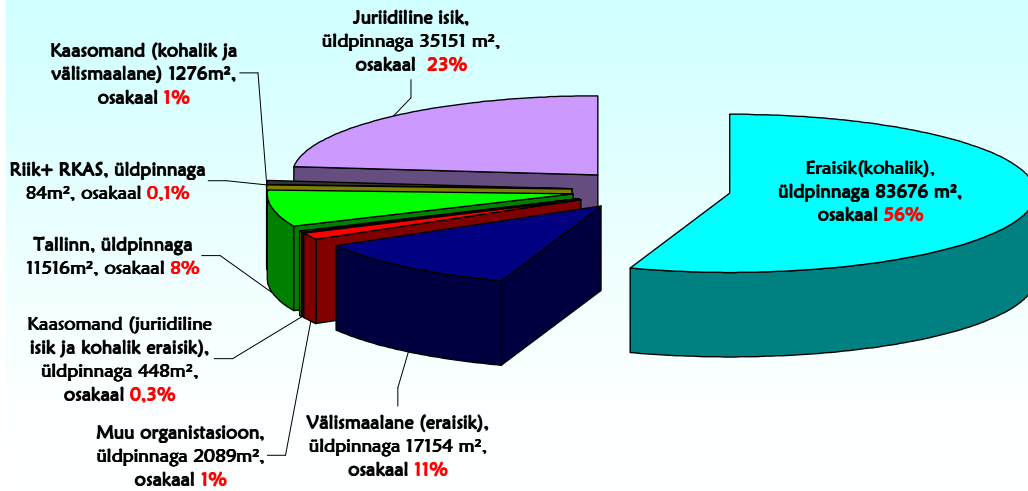


## 5. Kellele kuulub Vanalinna kinnisvara?

### 5.1 Korteriomandite omanike jaotus

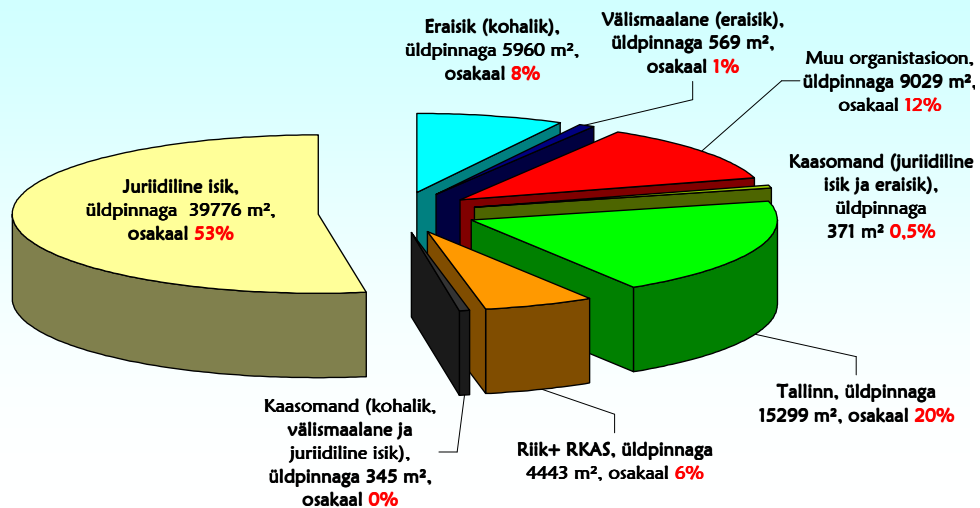
Suurimad eluruumide korteriomandite omanikud on kohalikud eraisikud (EV isikukoodiga) - 56%. Järgnevad juriidilised isikud - 23% välismaalased - 11% ja Tallinna linn 8%.

## Korteriomandite (eluruum) omanike jagunemine



Suurimad mitteeluruumide korteriomandite omanikud on juriidilised isikud - 53%. Järgnevad Tallinna - 20%, organisatsioonid (nt ka teised riigid saatkonnahoonetena) - 12% ja kohalikud eraisikud 8%.

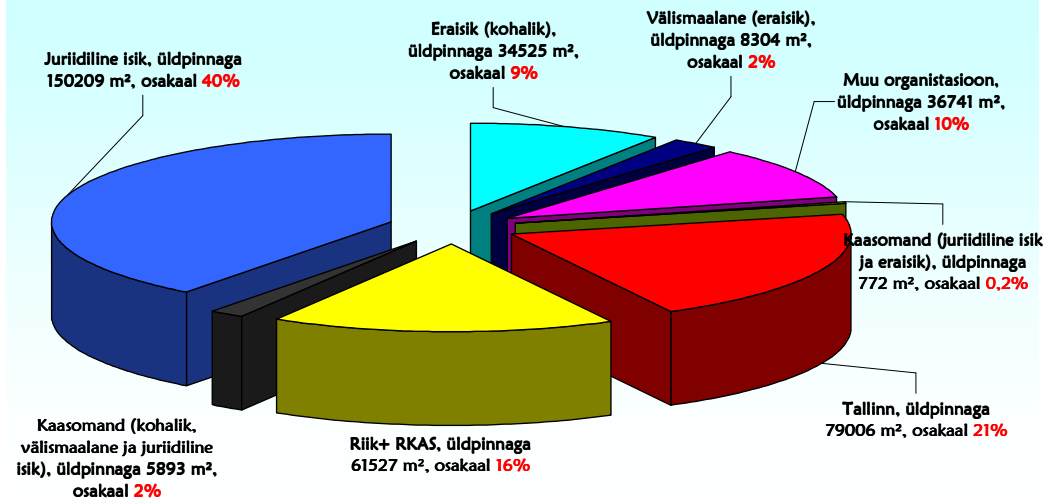
## Korteriomandite (mitteeluruum) omanike jagunemine



### 5.2. Tervikinnistute omanike jaotus

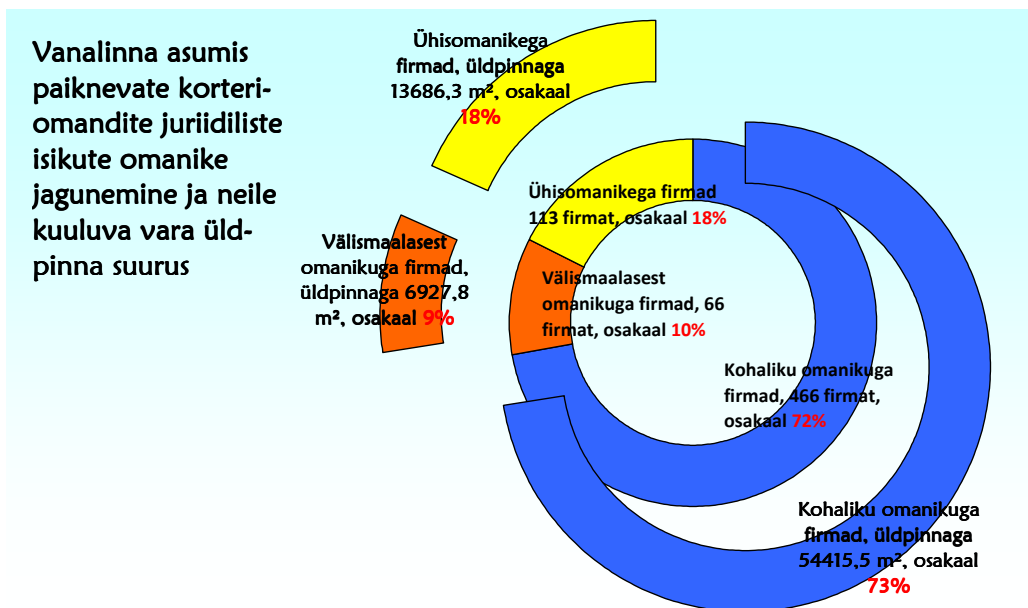
Suurimad tervikinnistute (hooned ei ole jagatud korteriomanditeks) omanikud on juriidilised isikud - 40%. Järgnevad Tallinna linn 21% ja Eesti Vabariik 16% osakaaluga.

## Tervikinnistute omanike jagunemine



### 5.3. Juriidilistele isikutele kuuluva vara jagunemine

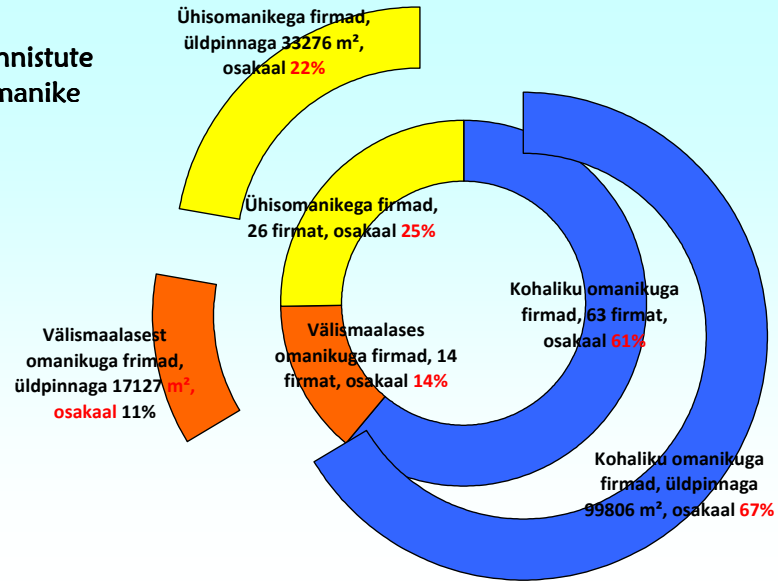
Juriidilistele isikutele kuuluvate korteriomandite (nii äri- kui ka eluruumid) omanike seas on suurima osakaaluga kohaliku omanikuga firmad - 73% üldpinnast. Järgnevad ühisomanikega firmad (nii kohalikud kui välismaalastest omanikud) 18% osakaaluga ja välismaalastest omanikega firmad 10%.



Juriidilistele isikutele kuuluvate tervikinnistuste omanike seas on samuti suurima osakaaluga kohaliku omanikuga firmad - 67% üldpinnast. Järgnevad ühisomanikega firmad (nii kohalikud kui välismaalastest omanikud) 22% osakaaluga ja välismaalastest omanikega firmad 11%.



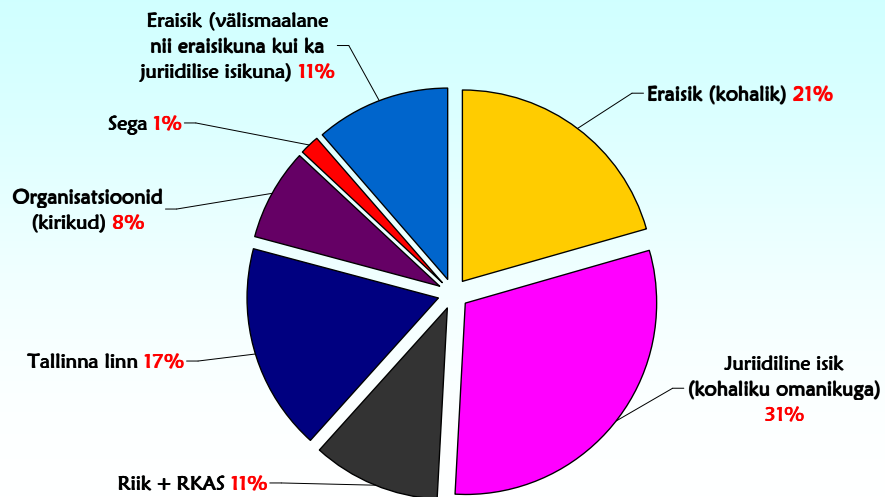
**Vanalinna asumis paiknevate tervikkinnistute juriidiliste isikute omanike jagunemine ja neile kuuluva vara üldpinna suurus**



*5.4 Kellele kuulub Vanalinna kinnisvara?*

Eeltoodud numbreid kokku võttes on suurimaks omanikuks vanalinnas juriidiline isik (kohaliku omanikuga) osakaaluga 31%, järgnevad kohalikud eraisikud 21% osakaaluga, Tallinna linn 17% osakaaluga, Eesti Vabariigi ja välismaalaste (nii eraisikud kui välismaalased) osakaal on võrdne - 11%.

**Kellele kuulub Tallinna Vanalinnas paiknev kinnisvara?**



**6. Parkimine**

Parkimine Vanalinnas on üks enim esile tõusev küsimus, seda nii elupindade omaniku mugavuse (parkimise kaugus, parkimine lumekoristuse ajal), kui

äripinda toimimise seisukohalt. Näiteks on Vanalinna büroopindade turul nõudlust enam piirkonda, kuhu pääseb autoga (nt Pärnu mnt äärne ala, Vabaduse platsiga piirnev, Pikk ja Lai tänavate piirkonnad), Vana-Viru/Aia ja Suurtüki tänavate piirkond).

Tallinna linn on jagatud kolmeks parkimisalaks, neist ühe moodustab Vanalinn.

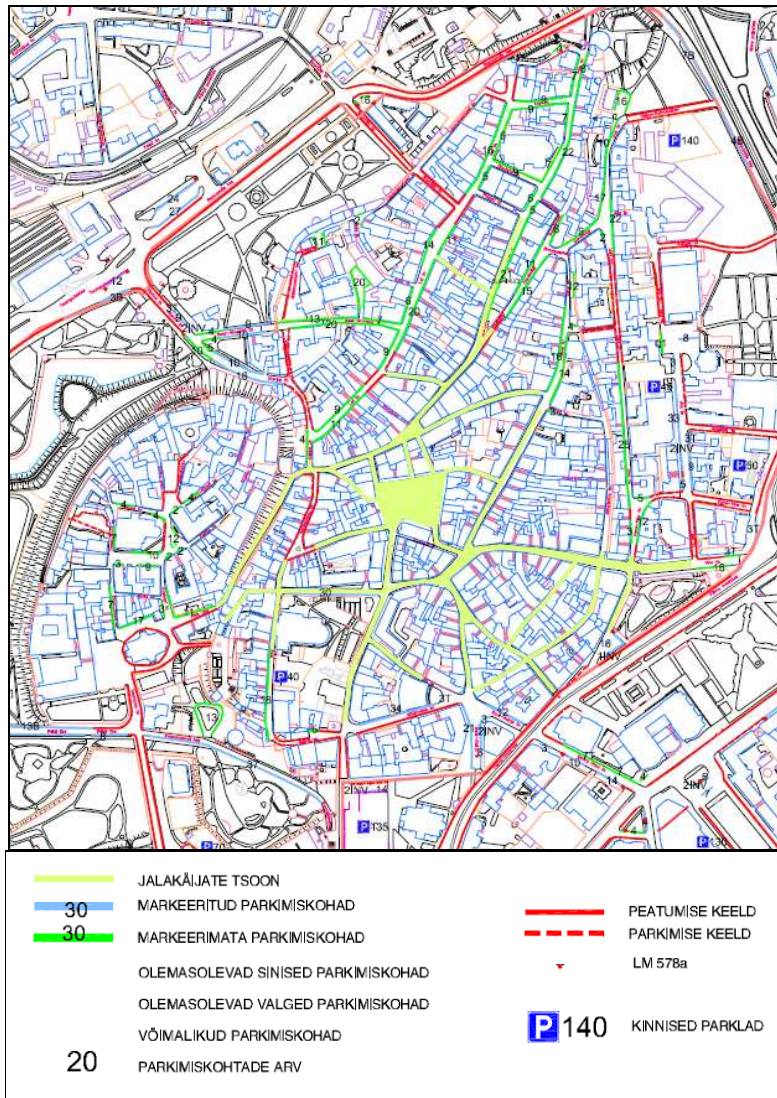


Vanalinnas on parkimine tasuline 24h, hetke tasu iga kuni 15 minutit parkimist - 1,15 eurot kuukaart - 287,60 eurot. Elanikul, kelle elukoht on olnud vähemalt üks aasta taotluse esitamisele vahetult eelneval perioodil rahvastikuregistri andmetel Tallinna linn, kelle elukoht taotluse esitamise ajal asub rahvastikuregistri andmetel Tallinna avaliku tasulise parkimisala piires ning kelle ees- ja perekonnanimi on kantud mootorsõiduki registreerimistunnistusele, on õigus saada tema kasutuses oleva sõiduki parkimiseks elukoha piirkonnas vastavalt aastakaart hinnaga 38,35 eurot.

Tallinna linna ja lähiümbruse transpordikava (2010) kohaselt soodustab praegune parkimispoliitika autokasutust Tallinna kesklinnas: *Parkimiskoha leidmine on kerge, enamasti õnnestub sõiduk jätta sihtkoha vahetusse lähedusse, seda nii tasulise parkimise alal kui väljaspool seda. Oluliselt on suurenenud parkimiskohtadena rajatud või hõivatud maa suurus, seda eriti suurte kaubanduskeskuste ja muude inimesi tõmbavate objektide läheduses. Tasuliste parkimisalade lähedal asub küllaldaselt ametlikke parklaid ja parkimismaju.*



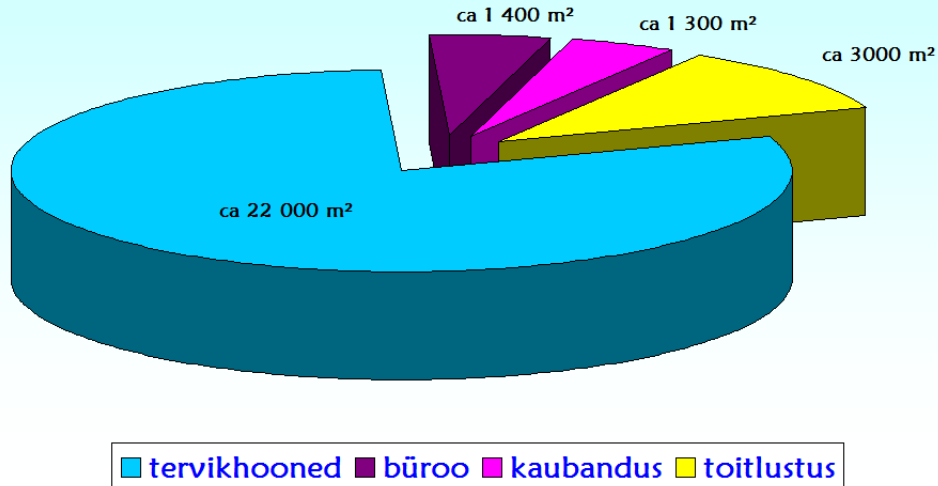
2004.a seisuga oli Vanalinnas parkimiskohti ca 1500 (ühe elaniku kohta on 0,4 parkimiskohta). 2004. aastast pärinev parkimisala skeem ja parkimiskohtade skeem on toodud alljärgnevalt.



## 7. Vanalinna pindade vakantsus, kasutusest väljas pinnad ja arenduspotentsiaal

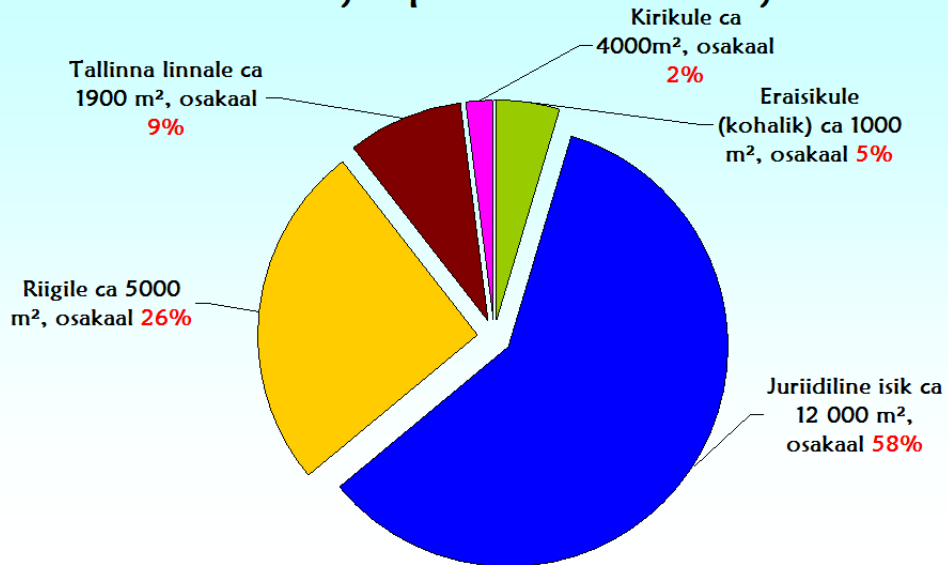
Visuaalse vaatluse põhjal tuvastasime ca 22 000 m<sup>2</sup> vaba pinda tervikhoonetena, mida ülevaatuse ajal ei kasutatud ja ca 5700 m<sup>2</sup> vaba toitlustus-, kaubandus- ja büroopinda. Kokku ca 27 000 m<sup>2</sup> vaba pinda, mida käesoleval hetkel ei kasutata.

## Kasutusest väljas ja vakantsed pinnad



Kasutusest väljas oleva vara omanike suurima osa moodustavad juriidilised isikud - 58% (ca 12 000 m²). Kasutusest väljas olevate varade juriidiliste isikute omanikud on 80% ulatuses kohalikud ja 20 % ulatuses välismaalased.

## Kasutusest väljas pindade omanike jaotus



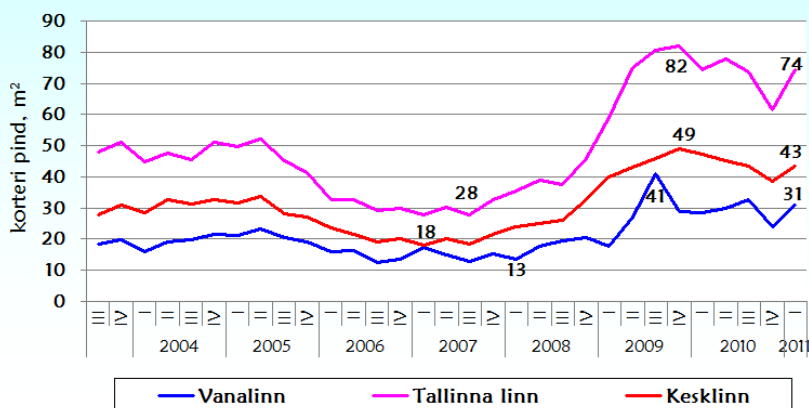
Kui arvestada, et kasutuses väljas tervikhoonetest 1/3 pinnast võetakse kasutusele äripinnana ja 2/3 eluruumina ning arvestades Vanalinna korteri keskmist suurust, oleks olemasoleva kasutamata hoonete põhjal võimalik pakkumisele tuua ca 150 uut korterit ja seda nt pööningupindu väljaehitamata. Lisaks on hetkel pakkumises tervikhoonetena arendusobjekte üldpinnaga ca 27 986 m² ning keskmise pakkumishinnaga 1021 €/m².

Kui analüüsida Vanalinnas tegutsevate ettevõtete ja elanike probleeme, siis probleemid on erinevad. Peamiseks läbivaks trendiks on, et aastate jooksul on järjest vähenenud kohalikele elanike suunatud teenindusettevõtete hulk. Kuigi numbriliselt on avalikku ruumi suunatud pinna hulk küllaltki suur, siis enamuse sellest on suunatud Tallinna elanikule üldiselt (nt muuseumid ja teatrid) või suunatud Vanalinna külastatavale turistile (majutus, kaubandus, enamus toitlustusest). Kuigi on arusaadav, et ettevõtjad orienteeruvad turutrendile ehk siis maksejõulisemale turistile, siis ei ole ka olemasolev olukord ettevõtjaile parim, kuna turistide voog on hooajaline ja seega ärikeskkond Vanalinnas talveperioodil riskantne. Elanikkond Vanalinnas on aga liiga väike, et suuta samas mahus nt toitlustettevõtteid talvel üleval pidada. Lisaks takistab parkimisprobleem ettevõtjaid uusi, Vanalinna ja Kesklinna elanikke teenindavaid ettevõtteid loomast, kuna näiteks elanikud ja lapsevanemad eelistavad huvikoole, ringe, teenindusasutusi, millistele pääseb autoga (odavamalt) juurde. Nagu eeltoodud parkimist puudutavas alalõigus on märgitud, ei ole Vanalinna parkimise probleem mitte niivõrd parkimisvõimaluse puudumine, vaid selle hinnas (kõige kallim piirkond) ja ebamugavuses (nt talvise lumekoristuse ajal).

Kuigi kõrged kinnisvarahinnad (tingituna Vanalinna unikaalsusest) on kinnisvaraomanikule positiivne trend, siis üldise arengu seisukohalt võivad kõrged kinnisvarahinnad ka pärssivalt mõjuda, kuna uute kohalike elanike juurdevool väheneb, kuna eelistatakse soetada kinnisvara Vanalinna naabrusesse südalinna piirkonda, kus on parem taristu ja odavam hind.

Nii näiteks saab keskmine tallinlane keskmise palga baasil arvatud laenuvõime järgi osta Tallinnas keskmiselt 74 m<sup>2</sup> pinda, Kesklinna linnaosast 43 m<sup>2</sup> ja Tallinna vanalinnast 31 m<sup>2</sup>.

## Vanalinna asumi kinnisvara ostujõud keskmise palga baasil arvatud laenuvõime järgi



Vanalinna lähiümbrust jääb oluliselt mõjutama arendustegevus, kuna Vanalinna naabrusesse on planeeritud oluliselt määral juurdetulevat elu- ja teeninduspinda näiteks Tallinna Linnahalli ja Admiraliteedi basseini ümbrusesse. Vanalinnal on aga vaatamata oma unikaalsusele olemasolevate hoonete konstruktsioonide ja rangete muinsuskaitseõuete tõttu raske konkureerida uute pindadega ka tehnolahenduste poolest, mistõttu on näiteks paljud Vanalinna büroomajad kaotanud kliente uutele büroomajadele kesklinnas. Sama põhjus takistab tihti ka uute teeninduspindade loomist.

Siinkohal oleks üks võimalikke variante soodustada elanike juurdevoolu üürikorteritesse, mis eeldab aga taristu parendamist. Milliste puudustena on enim esile toodud lasteaiakohtade puudumist (mis on aga Tallinnas ja ka mujal üldisem probleem), parkimiskorraldust, turvalisust ja öist lõbustuskohtade lärmi. Nii või teisiti eeldab Vanalinna tulevik kohaliku kogukonna ja äride koostööd, kuna näiteks väiksemad elanikele suunatud poed või teenindusasutused suudavad ellu jääda vaid kohaliku kogukonna toel, ükskõik kas rahalisel abil või kindlas koguses teenust tarbides.

## 8. Kokkuvõte

- Vanalinna elukeskkond on väga mitmekesine, kus on täidetud linna funktsioonid;
- Kasutusotstarve elu ja äri vahel on ligikaudselt võrdses suuruses, mis tähendab, et tõenäoliselt toimib kahesuunaline liiklus - elanikud lahkuvad tööle ja teistest linnaosadest tulevad tööle;
- Omandivorm on erandlik seetõttu, et üle poole kinnistute on tervikkinnistud st hoone pole jagatud korteriomanditeks ja on tihti ühe omaniku kasutuses;
- Eraisikute käes on Vanalinnas ainult veerand varast ja ülejäänud on nii eraõiguslike kui riiklike äriühingute käes.
- Kolmandik varast kuulub avalikule sektorile (KOV, riik, ühiskondlikud organisatsioonid);
- Ettevõtjad kasutavad vanalinna suhteliselt võrdsel määral toitlustus-, kaubandus-, majutusäriks ja büroopindadeks;
- Vanalinna elukondliku kinnisvaraturu aktiivsus võrreldes Kesklinna linnaosaga on sama;
- Vanalinnas on keskmisest suuremad korterid;
- Vanalinna kinnisvara omanik on ca 90% ulatuses kohalik;
- Vanalinna on võimalik luua juurde olemasolevate kasutuseta hoonete renoveerimisega ca 150 eluruumi;
- Tallinna vanalinn on väga tundlik keskkond, kus hea koostoimimise nimel peavad ühise tegutsemisvõimaluse leidma kohalikud elanikud, ärid ja avalikkusele suunatud asutused ning riigi ja omavalitsusasutused.

Koostanud:

Pindi Kinnisvara/ ERI Kinnisvara analüüsiosakond

- Andres Teder, Siim Simson, Maria Ševtšenko