



**TÖNU TOOMPARK**

**EVI HINDPERE**

**KORTER ÜÜRILE –**

**NÄRVESOOV HOBI VÕI**

**RIKKUSE ALLIKAS?**

**Praktiline käsiraamat üürileandjatele,  
investoritele ja maakleritele**

Tallinn 2012

**Kinnisvarakool OÜ**

+372 525 9703

kool@kinnisvarakool.ee

www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ

Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma autoriõiguse omaniku loata mingil viisil paljundada.

ISBN 978-9949-30-603-9

## ■ Sisukord

<b>Sissejuhatus</b>	<b>5</b>
<b>1 Üüriturgu mõjutavad tegurid ja üürituru analüüs</b>	<b>6</b>
1.1 Üürisektori suurus	6
1.2 Võimalike üürnike arv	7
1.3 Tööpuudus üürituru mõjurina	8
1.4 Kinnisvara ostuvalmidus ja sissetulek	9
1.5 Laenutingimused	10
1.6 Kinnisvaraturu aktiivsus kui turuindikaator	11
1.7 Üürituru statistika usaldusväärsus	12
1.8 Turutunnetus	13
<b>2 Elamispindade üüriäri alused</b>	<b>14</b>
2.1 Üüriäri olemus	14
2.2 Põhjused üüriäri ajamiseks	19
2.3 Korterite väljaüürimisega kaasnevad riskid	22
<b>3 Äriplaani koostamine</b>	<b>29</b>
3.1 Üüriäri tootlus	29
3.2 Tootlust mõjutavad tegurid	33
3.3 Üüriprojekti rahavoogude arvutused	44
3.4 Äriplaani tundlikkuse analüüs	51
<b>4 Üürikorterite valik</b>	<b>53</b>
4.1 Valikukriteeriumid	53
4.2 Kuidas leida ostmiseks üürikorte	58
<b>5 Ostu finantseerimine</b>	<b>63</b>
5.1 Finantsvõimenduse vajalikkus	63
5.2 Finantseerimise pakkujad	67
5.3 Kui laen läheb hapuks...	69
<b>6 Üürniku leidmine</b>	<b>70</b>
6.1 Üürniku leidmine	70
6.2 Üüripakkumise reklaam	73
6.3 Üürihinna määramine	74
6.4 Üürniku taustakontroll	75
<b>7 Üüriäri õiguslik regulatsioon</b>	<b>78</b>
7.1 Üürilepingu mõiste	79
7.2 Üürilepingu pooled	79
7.3 Üürilepingu vorm	84
7.4 Üürilepingu sisu ja esed	85
7.5 Üürilepingu kestus	87
7.6 Üür ehk tasu eluruumi kasutamise eest	89
7.7 Kõrvalkulud ja koormised	94

7.8	Üürileandja tagatised	96
7.9	Üürileandja õigused ja kohustused	98
7.10	Üürniku õigused ja kohustused	103
7.11	Üürilepingu lõpetamise alused	109
7.12	Üürniku õigus nõuda üürilepingu pikendamist	115
7.13	Eluruumi tagastamine lepingu lõppemisel	117
7.14	Üürilepingust tulenevate vaidluste lahendamine	120
<b>8</b>	<b>Maksustamine</b>	<b>125</b>
8.1	Üüritulu maksustamine	125
8.2	Tulumaks kinnisasja müümisel	125
8.3	Käibemaks	128
8.4	Maksudest kõrvalehoidmine	129
<b>9</b>	<b>Üürikorteri haldamine</b>	<b>130</b>
9.1	Üürikorteri valitsemisteenus	130
9.2	Korteriühistu remondiplaanid	131
9.3	Kõrvalkulude tasumine	131
9.4	Suhted üürnikuga	131
<b>10</b>	<b>Lisad</b>	<b>133</b>
10.1	Praktilised nõuanded ehk korduma kippuvad küsimused	133
10.2	Lepingute ja teadete näidised	139

## ■ Sissejuhatus

Elamispindade üüriturgu on paljukajastatud elamispindade ostumüügituru väikevend, mis on suurest tähelepanust ilma jäänud. Selle põhjuseks on asjaolu, et üüriturgu kohta käiv reaalne info on raskesti kättesaadav. Elamispindade üüriturgu on paljuski ebaprofessionaalne. Seda põhjusel, et üürileandjad on valdavalt eraisikud. Tüüpiline üürileandja annab üürile ühte oma koduvahetuse või pärandina „kogemata“ kättejuhtunud korterit. On selge, et sellise tasemega äri juures on raske olulist oskusteavet kokku koondada.

Käesolev käsiraamat ongi mõeldud nii väiksema- kui suuremastaabiliste üürileandjate abimeheks. Käsiraamat puudutab üürileandmise majanduslikku aspekti. Samuti on põhjalikult käsitletud eluruumi üürileandmise õiguslikke külgi.

Käsiraamat on mõeldud esimeseks abimeheks väikeinvestorile, kes plaanib sukelduda üüriäri imelisse maailma. Vaatame üsnagi detailselt, kuidas üles ehitada äriplaan ja hinnata üüriprojekti tasuvust ja mõistlikkust.

Ka juba kogenud ja pikaajalise staažiga üürileandjad leiavad käsiraamatust kindlasti kasulikke nõuandeid, kuidas oma äriprotsessi optimeerida, et selle abil kasumlikkust kasvatada.

Käsiraamat vaatleb üüriturgu eelkõige üürileandja ja/või väikeinvestori seisukohast. Selle kõrval leiab siit kasulikku lugemist kindlasti ka üürnik, et aimu saada üürileandja mõttemaailmast.

Raamatu läbivaks ideeks võib lugeda põhimõtet, et üürnik ja üürileandja ei tohi teineteisele vastanduda. Positiivne ja mõistusepärane koostöö on alati konstruktiivsem ja edasiviivam kui vastasseis.



## 1. Üüriturgu mõjutavad tegurid ja üürituru analüüs

### ■ 1 Üüriturgu mõjutavad tegurid ja üürituru analüüs

Selles peatükis vaatame:

- millised laiemad ja kitsamad tegurid mõjutavad üüriturgu;
- milliseid turuindikaatoreid võiks uurileandja jälgida.

Ettevõtja ehk uurileandja seisukohalt on oluline, kas ta soovib asuda tegutsema laieneval või hääbuval turul. Kas turg pakub uusi avanevaid võimalusi või tuleb juba tegutsemist alustades rinda pista tiheda konkurentsi ja karmi kokkuhoiupoliitikaga, mis tähendab verist võitlust iga euro nimel?

Vaatame, mis on olulised näitajad, mis mõjutavad üürituru arenguid 2012. aastal, kuid käsitleme neid selliselt, et lugejal oleks võimalik asjalikke järeldusi teha ka turuolukorra muutumisel.

#### ■ 1.1 Üürisektori suurus

Elamispindade üüriturg on käinud kaasas kogu majanduse ja muu kinnisvaraturu lainetega. Kui veel mõnikümmend aastat tagasi olid valdav osa Eesti elanikest üürnikud riigile kuuluval elamispinnal, siis erastamise tulemusena on nüüdseks avaliku sektori ehk riigi ja omavalitsuste osakaal selles valdkonnast kokku kuivanud.

2012. aastal kuulub riigile ja kohalikele omavalitsustele kõigest napp 4% Eesti eluruumidest. Ülejäänud eluruumid kuuluvad erasektorile ehk eraisikutele ja ettevõtetele. Kohalikele omavalitsustele kuuluvad eluruumid paiknevad üksikute, reeglina halvas ja väga halvas seisukorras olevate korteritena laiali paljudes korterelamutes. Seejuures on Tallinn välja arendanud munitsipaalüüripinnad, mis konkureerivad erasektori üürituruga peamiselt odavamate korterite sektoris.

Keskse tehingute tegemise koha puudmise tõttu on üürituru statistika enam kui hämar. Aimata võib mitmeid numbreid ja trende, kuid kindel teadmine üüritehingute arvu ja keskmise hinna kohta puudub. Sama võime väita ka üürituru osakaalu kohta kogu elamufondis ehk me ei tea, kui palju on meil kokku väljaüüritavaid elamispindu.

Väidetud on, et elamispindade üüriturg võiks elamispindade üürituru suurimas keskuses ehk Tallinnas moodustada umbes 15% elamispindadest. Samas suurusjärgus, kuid siiski erinevaid numbreid pakuvad üürituru võimaliku suuruse kohta statistikaamet ja Eurostat. Arvestades, et Tallinnas on ligikaudu 200 000 eluruumi, peaks see tähendama, et üüripindu on pealinnas umbes 30 000.

Üürileandja huvides oleks võimalikult lai üüriturg ehk võimalikult