

Eesti Kinnisvaraturg 1997 a

Eessõna

Maa tsiviilkäibesse minekuga on Eestis viimase paari aastaga välja kujunenud arvestatav kinnisvaraturg. Turg on koondunud küll valdavalt suurematesse linnadesse nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu, kus on ka piisavalt informatsiooni kinnisvara hindadest. Väiksemates linnades ning eriti maakohtades on aga kinnisvara ost-müük suhteliselt tagasihoidlik ja informatsioon kinnisvara hindadest peaaegu puudub. Kinnisvaraturu kasvuga on suurenenud ka era- ja avaliku sektori nõudlus objektiivse ja aktuaalse tehinguinformatsiooni järele.

Eeltoodut arvestades alustas Maa-ameti kinnisvara hindamise büroo eelmisel aastal tehingute alamregistri koostamist. Koguti ja analüüsiti ligemale 3000 kinnisvara ostu-müügi tehingut.

Käesolev trükis on esimene, kus püütakse teha kokkuvõtte 1997 a toimunud kinnisvaratehingutest ning teavitada kõiki asjast huvitatuid selle aasta kinnisvaraturu olukorrast ja kujunenud hindadest. Tehingute arvust tulenevalt üritame ka edaspidi, kas kord kvartalis või poolaasta lõikes, koostada analoogseid kokkuvõtteid.

Tehinguregister

Tehinguregister on üks maakatastri osa, mis tugineb maa hindamise- ja maakatastriseadusele. Tehinguregistri andmed on aluseks maa korralisel ja

erakorralisel hindamisel. Eelmisel aastal koguti ja analüüsiti andmeid paberkanalil. Praegu on kasutusel arvutiprogramm, millesse hakati sisestama nii eelmise kui ka selle aasta tehinguid. Selle aasta lõpuks on plaanis koostada tehingute keskregister, kuhu koondatakse andmed maakonna katastrikeskustest ning mida tulevikus saab kasutada ka interneti abil.

Tehinguandmete laekumine

Vastavalt maa hindamise seadusele ja asjaõiguse seaduse rakendamise seadusele liiguvad notaritelt omavalitsuste kaudu kinnisvaratehingute andmed Maa-ametile.

Andmed 1997 aastal toimunud kinnisvara ostu-müügi tehingute kohta laekusid suhteliselt hästi. Võrreldes laekunud andmete arvu Statistikaameti kokkuvõtete ja Kinnistusameti andmetega, võib järeldada, et Maa-ametile laekus eelmisel aastal 75% kinnisvaratehingute koguarvust.

Probleemiks on suhteliselt kohmakas andmete liikumise süsteem. Vastavad parandusettepanekud on seadusandjale esitatud. Sageli on ostu-müügi lepingutes ainult kinnistu müügihind, näitamata täpsemalt mida müüakse. Raske on identifitseerida ostu-müügi lepingutest andmeid hoonete olemasolu, nende arvu ja seisukorra kohta ning maatulundusmaal kasvava metsa kohta. Nimetatud andmete kohta koguti lisateavet maakondade maakatastritest.

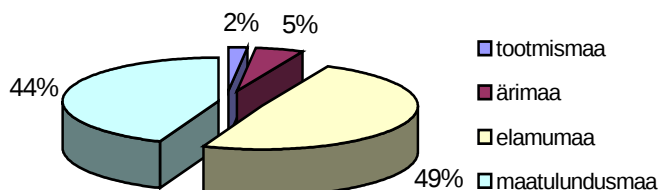
Maareform ja kinnisvaratehingud maakondades 1997 a seisuga

Maakond	Maakatastris registreeritud			Kinnistute		Kinnisvaratehingute arv			
	katastriüksuste			Arv		Sellest			
	arv	pindala ha	%		kokku	M	E	Ä	T
Harju	12742	59780	13,8	5975	970	46	788	113	23
sellest: Tallinn	4196	2254	14,2	2282	740		607	111	22
Hiiu	1976	37074	26,5	873	43	26	16		1
Ida-Viru	3246	99260	29,5	1407	37	31	3	2	1
Jõgeva	5674	50035	19,2	2701	75	59	13		3
Järva	5231	43131	16,4	2984	181	128	49	1	3
Lääne	5252	67113	28,2	2509	64	31	33		
Lääne-Viru	7371	81584	23,5	3878	74	38	32	4	
Põlva	8482	117517	54,3	4160	160	141	15		4
Pärnu	9506	106480	22,2	5051	272	157	99	10	6
Rapla	4864	32202	10,8	2036	77	46	27	4	
Saare	5042	45752	15,7	2192	97	54	37	5	1
Tartu	11427	75870	25,4	6337	353	132	211	9	1
sellest: Tartu	2171	638	16,4	1476	154		144	9	1
Valga	4772	70419	34,5	2679	125	92	30	3	
Viljandi	6926	99767	29,2	3460	234	182	48	3	1
Võru	5520	70518	30,6	2666	152	133	18	1	
Vabariik kokku	98031	1056502	24,3	48908	2914	1296	1419	155	44

Nagu tabelist selgub, on kõige rohkem tehinguid Harjumaal, kus on toimunud kolmandik kogu vabariigi tehingutest. Harjumaa tehingute suur osatähtsus on suuresti tingitud Tallinna mõjust, kuna Tallinna linna tehingute arv moodustab 2/3 Harjumaa tehingute arvust ja 1/4 kogu vabariigi tehingute arvust. Järgnevad suuremaid linnu omavad maakonnad, nagu Tartumaa ja Pärnumaa, kus tehingute arv moodustab vastavalt 12 % ja 9 % vabariigi tehingute üldarvust. Rohkem on veel tehinguid Viljandimaal (8 %), Järvamaal (6 %), Põlvamaal (5 %) ja Võrumaal (5 %).

Maaturu areng ja ostu- müügittehingute arv sõltub suurel määral maareformi käigust. Valdades ja linnades, kus maad on rohkem kinnistusse kantud ning loodud paremad eeldused kinnisvara müügiks, on ka kinnisvaraturg aktiivsem. 1997 a 1 detsembri seisuga on tehinguregistrisse laekunud andmed 2914 tehingu kohta, millest 1419 e. 49 % oli sooritatud elamumaaga (E), 1296 tehingut e. 44 % maatulundusmaaga* (M), 155 tehingut e. 5 % ärimaaga (Ä) ning 44 tehingut e. 2 % tootmismaa (T).

*Maatulundusmaa hulka kuuluvad haritav maa, looduslik rohuma, metsamaa ja muu maa (sood, põõsastikud jne).



Kinnisvaraturu analüüs

Käesolevas trükises esitatakse kinnisvara ostu-müügi tehingute andmed 1997 a 1 detsembri seisuga. Tehingute andmed on grupeeritud ja analüüsitud vastavalt maakasutuse sihtotstarbele. Analüüsitud on elamu-, äri-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbelise maaga toimunud tehinguid, kusjuures eraldi on käsitletud linnade ja asulate ning valdade maaga toimunud tehinguid.

Vabariigis tervikuna oli 1997 a 1 detsembri seisuga kinnistusse kantud 48908 kinnistust käibes 2914 ehk 6% kinnistute üldarvust. Tallinnas müüdi uuele

omanikule kinnistusse kantud 2282 kinnistust 770 ehk 32 %. Tartus oli aga kinnisvaraturg tunduvalt tagasihoidlikum, seal müüdi 1476 kinnistusse kantud kinnistust vaid 154 kinnistut ehk 10 % kinnistute arvust.

Maakondadest oli kinnisvaraturg aktiivsem Viljandimaal 7 % ning Võru-, Järva- ja Harjumaal (Tallinnata), igäühes 6 % maakonna kinnistute üldarvust.

Linnade ja alevite kinnisvaratehingute kokkuvõte

Linnades ja alevites on ostu-müügi tehingud toimunud 1246 kinnistuga, mis moodustab 43 % vabariigi tehingute üldarvust. Nimetatud tehingutest 84% on toimunud elamumaaga, kusjuures 37% tehingutest on toimunud hoonestamata kruntidega (maaga), ülejäänud 63 % tehingutest aga hoonestatud kruntidega.

MAA	TEHINGUTE ARV			MAA HIND	MAA JA HOONED
Sihtotstarve	kokku	maaga	maa+hooned	kr/m ²	hind kr
E	1047	392	655	1...1301	7000-20000000
Ä	155	82	73	50...12097	21000-40000000
T	44	15	29	2...1197	70000-4360000
kokku	1246	489	757		

Ärimaaga on tehtud 155 ostu-müügi tehingut, mis moodustab 12 % linnade ja asulate tehingute üldarvust. Ärimaa tehingutest 53 % (82 tehingut) on toimunud koos hoonetega ja 47 % (73 tehingut) hoonestamata maaga. Tootmismaa ostu-müügi

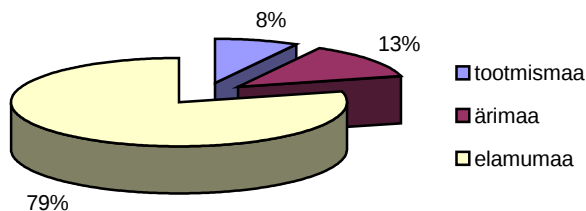
tehinguid on toimunud vaid 44 korral, mis moodustab ligikaudu 4% linnade ja asulate ostu-müügi tehingutest.

Linnades ja alevites toimunud ostu-müügittehingute analüüsil on maa turuväärtuse selgitamisel võetud arvesse hoonestamata maaga sooritatud tehingud, kuna hoonestatud maaga sooritatud tehingutel puuduvad andmed hoonete seisundi ja nende väärtuse kohta, mis takistab maa hinna määramist. Nimetatud andmed on momendil olemas vaid Tallinna linnal.

Tulenevalt asukoha atraktiivsusest ja maakasutuse sihtotstarbest kõigub väiksemate linnade ja alevite maa turuväärtus suurtes piirides. Kuna maa turuväärtust mõjutavad väga paljud tegurid, siis oleme esialgu välja toonud just hinnavahemikud, et mitte keskmiste hindadega segadust tekitada. Elamumaa turuväärtus kõigub vahemikus 1...1301 kr/m², ärimaa 50...12097 kr/m² ja tootmismaa 2...1197 kr/m².

Tallinna linna 740 ostu-müügi tehingust on 607 e. 82 % sooritatud elamumaaga, kusjuures hoonestamata krunte müüdi 313 korral e. ligemale 52 % elamumaa tehingutest. Tunduvalt vähem on tehinguid äri- ja tootmismaa vastavalt 111 e. 16 % ja 22 e. 3 % tehingute üldarvust. 65 % ärimaa tehingutest on toimunud hoonestamata kruntidega.

Linnaosadest on kõige enam ostu-müügi



tehinguid Kesklinnas, Pirital ja Haaberstis, vastavalt 24, 21 ja 19 % Tallinna tehingute üldarvust. Kõige vähem tehinguid (alla 3 %) on Lasnamäel ja Mustamäel. Elamumaad (E) on kõige enam müüdud

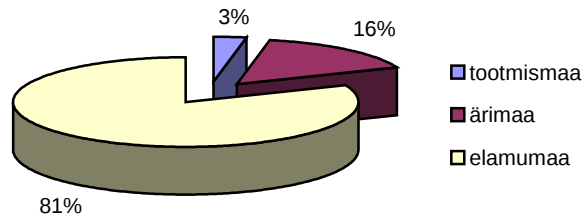
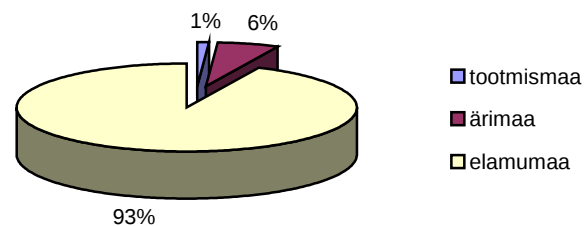
Tartu linnas on sooritatud 154 ostu-müügi tehingut, kusjuures 93 % tehingutest on tegemist elamumaaga. Ärimaad on müüdud 9 ja tootmiskraad ainult 1 korral. Elamumaa turuväärtus kõigub 7...178 kr/m² ja ärimaal 400...500 kr/m² piires.

Pärnu linnas on kokku 80 ostu-müügi tehingut, kusjuures 80 % e 64 tehingut on sooritatud elamumaaga ja nendest 19 sooritati hoonestamata maaga. Ärimaa tehinguid on 10 ja tootmiskraa tehinguid 6. Elamumaa turuhinnaks on 30...329 kr/m² ja tootmiskraal 27...58 kr/m². Ärimaa tehingud on kõik hoonestatud maaga ja maa hinda pole välja toodud.

Valdade kinnisvaratehingute kokkuvõte

Pirita, Haabersti, Kesklinna ja Nõmme linnaosades, vastavalt 25, 22, 21 ja 14 % elamumaa tehingutest. Ärimaad (E) on müüdud kõige enam Kesklinna (44 %) ja Kristiine (22 %) linnaosas, tööstusmaad (T) aga Kristiine (27 %), Kesklinna (27 %) ja Lasnamäe (18 %) linnaosas.

Elamumaa turuhind Tallinnas kõigub väga suurtes piirides 11...1300 kr/m². Kallim elamumaa on Kesklinna 93...1300 kr/m², Põhja-Tallinna 250...389 kr/m², Nõmme 50...659 kr/m² ja Pirita 21...533 kr/m² linnaosades. Ärimaa turuhinnaks on 50...12097 kr/m², kõige kallim ärimaa on Kesklinna 137...12097 kr/m², Kristiine 50...1916 kr/m² ja Mustamäe 243...947 kr/m² linnaosas. Tootmiskraa ostu-müügihind on kõige kõrgem Kesklinnas 230...1197 kr/m².



Maatulundusmaa (M) kinnisvaratehingud

Maakond	Tehingute arv				Maa kr/ha	Maa +mets kr/ha	Maa(mets) ja hooned
	kokku	maa	maa + mets	maa (mets)+ hooned			
Harju	46	19	20	7	1200...11600	700...18300	10000...1000000
Hiiu	26	5	20	1	2800...5800	1000...19900	28000
Ida-Viru	31	1	29	1	1700	2400...29300	20000
Jõgeva	59	15	33	11	850...4700	1250...24000	5500...195000
Järva	128	21	104	3	300...5700	1000...24700	50000...111100
Lääne	31	9	17	5	450...12200	760...27600	10000...45000
Lääne-Viru	38	4	29	5	1300...4450	2950...26400	30000...200000
Põlva	141	2	100	39	1000...6000	800...26700	6000...300000
Pärnu	157	18	108	31	750...10000	1550...23300	15000...490950
Rapla	46	6	35	5	900...4900	1150...20300	50000...200000
Saare	54	13	38	3	700...6900	1150...17100	70000...1200000
Tartu	132	28	57	47	350...10000	900...27850	4300...825000
Valga	92	8	76	8	450...3900	900...26250	12850...145000
Viljandi	182	11	129	42	950...2400	700...50000	10000...1000000
Võru	133	11	87	35	1050...3850	1150...28000	17000...1500000
Vabariik kokku	1296	171	882	243	300...12200	700...50000	4300...1500000

Valdade elamumaa (E) kinnisvaratehingud

Valdade hajaasustusega aladel on kokku 1668 ostu-müügi tehingut, mis moodustab 57% vabariigi tehingute üldarvust. 78 % ehk 1296 tehingut on maatulundusmaaga (M), millest 882 tehingut e 68 % on toimunud koos kasvava metsaga ja 243 tehingut e 19 % koos hoonetega. Ainult maaga on 13 % tehingutest. Ehitusotstarbelise maaga on toimunud 372 tehingut, kusjuures 210 e 56 % tehingutest sooritati hoonestamata maaga.

Ka valdade territooriumil paikneva elamumaa (ehitusotstarbelise maa) turuväärtus kõigub suurtes piirides – 0,3...313 kr/m². Kallim on elamumaa Harjumaal, samuti teiste maakondade mereäärsetes piirkondades. Odavam on elamumaa Põlva, Võru ja Valga maakonnas.

Maatulundusmaa tehinguid on rohkem Viljandi (182), Pärnu (157), Põlva (141), Võru (133), Tartu (132) ja Järva (128) maakonnas. Maatulundusmaa tehingute rohkust Põlva, Viljandi ja Võru maakonnas on mõjutanud suuresti maareformi edukus, sest mida rohkem on maad tsiviilkäibes, seda suuremad on ka tehingu võimalused. Võru maakonna tehingute arvu soodusteguriks on ka maastiku atraktiivsus. Pärnu maakonna tehingud on toimunud suures osas metsamaaga, siit järeldub, et tehingutele avaldab mõju maakonna suur metsasus ja kasvava metsa tootlikkus. Järva ja Tartu maakonnas on suurem osatähtsus põllumajandusliku maa tehingutel, kuna siin mängib rolli maakonna asukoht ja põllumaade viljakus. Vaatamata heale asukohale on Harju maakonnas toimunud vähe tehinguid maatulundusmaaga, põhjuseks on maareformi mahajäämus ning madalaboniteedilised põllu- ja metsamaad.

Maakond	Tehingute arv			Maa hind	Maa ja hoonete hind kr
	kokku	maaga	maa + hooned	kr/m ²	
Harju	168	123	45	2...313	13000...2500000
Hiiu	16	12	4	1...30	9000...10400
Ida-Viru					
Jõgeva	5	2	3	11...13	18000...50000
Järva	9	5	4	1...14	22200...100000
Lääne	14	6	8	1...40	5600...95000
Lääne-Viru	7	5	2	6...29	9000...30000
Põlva	11	1	10	2	23000...200000
Pärnu	27	14	13	1...39	10000...450000
Rapla	15	4	11	2...15	33000...120000
Saare	19	15	4	1...33	1600...260000
Tartu	55	15	40	1...19	4000...360000
Valga	5	1	4	4	10000...830000
Viljandi	11	3	8	2...7	20000...135000
Võru	10	4	6	0,3...5	45000...100000
Vabariik kokku	372	210	162	0,3... 313	1600...2500000

Maatulundusmaa hind vabariigis on olnud väga varieeruv. Minimaalse hinnaga 300...500 kr/ha on põllumajandusmaad müüdud Järva, Lääne, Valga ja Tartumaal. Maksimaalsed hinnad ulatuvad aga 10000...12000 kr/ha Lääne, Harju, Pärnu ja Tartu maakonnas. Maatulundusmaad koos metsaga on müüdud 700...50000 kr/ha. Maatulundusmaa müügihinna suur varieeruvus võib tuleneda suuresti maaomanike teadmatusest ja maa tegeliku väärtuse vähesest informeeritusest või ostu-müügi tehingutes ebaõigete hindade deklareerimisest. On vajalik, et

leviks objektiivne informatsioon selle kohta, et mõlemale tehingus osalejale on kasulik deklareerida tegelik tehingu väärtus ja loobuda varjatud väärtusega tehingute sõlmimisest, kuna tehingult makstava notaritasu suurus muutub tehingu väärtuse suurenemisel suhteliselt vähe. Seega notaritasu kokkuhoiu eesmärgil pole mõttekas madalamat tehinguhinda deklareerida. Seda näitavad ka kõik välismaalastega sõlmitud ostu-müügi tehingud, kus on reeglina deklareeritud tegelik tehinguhind.

Kinnisvara hindamise büroo

Maa-ametis koostatud ja areneva kinnisvaratehingute andmebaasi abil on plaanis tulevikus kindlasti teha ka detailsemaid statistikaid ja analüüse kinnisvaraturu kohta, mida saaksid tellida kõik asjast huvitatud. Oleme väga tänulikud kõikide ettepanekute ja kommentaaride eest antud trükise ja tulevikus avaldatud analüüside kohta. Meie rekvisiidid on:

Mustamäe tee 51
EE 0006 Tallinn
telefon 6541735, 528409
e-mail jaan@maaamet.ee