

EESTI KINNISVARATURG 2000. A TEISEL POOLAASTAL

Eessõna

Käesolev trükis on kuues Maa-ameti koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Siin on hõlmatud kogu 2000. a teise poolaasta kinnisvara ostu-müügi tehingud ja lisaks Tallinna ja Tartu renditurg. Teisel poolaastal laekus tehingute andmebaasi kokku 5716 võõrandamistehingut.

Head lugemist!

Tehinguregister

Tehingute andmebaas on maaregistri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Tehingute andmebaasi andmed on maa korralise ja erakorralise hindamise alus. Tehinguid hakati süsteemselt koguma ja tehinguregistrisse kandma 1997. aastal. Praeguseks on tehingute andmebaasi kantud 26 471 kinnisvaratehingut. Kinnisvara all

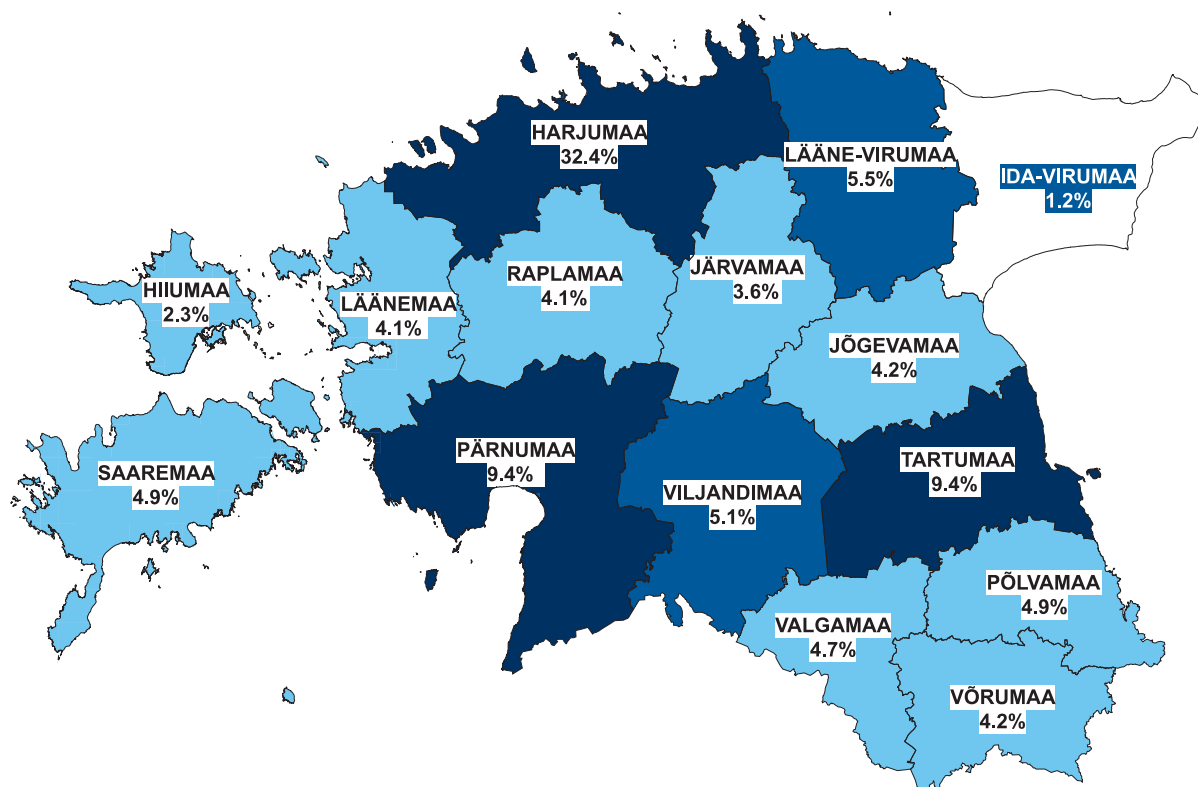
mõeldakse kinnistatud maatükke ja nende olulisi osi ning hoonestusõigusi.

Tehinguandmete laekumine

Vastavalt maa hindamise seadusele ja asjaõigusseaduse rakendamise seadusele laekusid siiani kinnisvaratehingute andmed Maa-ametile omavalitsuste kaudu. Täiendatud maakatastriseaduse alusel kinnistute müügi andmed liiguvad nüüd notaritelt kinnistusregistrisse ja sealt maaregistrisse tehingute andmebaasi. Vahetult notaritelt laekuvad vallasvaratehingute (korterid, hooned) andmed, mis siiani tehingute andmebaasi ei laekunud.

Võrreldes 1997.–1999. aastatega, on kinnisvaratehingute arv oluliselt kasvanud. Ka 2000. a teisel poolaastal tehti tehinguid 1,23 korda rohkem kui esimesel poolaastal.

Tehingute aktiivsus maakondades 2000. a II poolaastal



Nagu varemgi, on ka sel poolaastal kõige rohkem tehinguid tehtud Harjumaal (32,4% kogu poolaasta tehingute arvust, sealhulgas neist 15,2% Tallinnas). Järgnevad Pärnu (9,4%), Tartu (9,4%), Lääne-Viru (5,5%) ja Viljandi (5,1%) maakond. Kõige vähem tehinguid on toimunud Hiiumaal (2,3%) ja Ida-

Virumaal (1,2%). Ülejäänud maakondades on see näitaja 3,6–4,9%. Võrreldes eelmise poolaastaga on kinnisvaraturu aktiivsus maakondade lõikes ühtlustunud. Enamik tehinguid toimub siiski suuremates linnades ja nende lähiümbruses ning mereäärsetes piirkondades.

Maareformi seis ja kinnisvaratehingud maakondades 2000. a II poolaastal

Maakonnad	Katastriüksused		Kinnistud Kinnistute arv*	Kokku	Kinnisvaratehingute arv				
	arv	pindala %			M	E	Ä	T	Muud
Harju	65 984	37	45 228	1854	232	1314	86	66	156
Hiiu	7358	64	3578	133	108	19	5	0	1
Ida-Viru	22 726	63	11 476	68	31	30	4	0	3
Jõgeva	15 637	66	8721	242	185	41	5	1	10
Järva	13 400	51	8092	206	136	59	5	4	2
Lääne	14 438	53	8709	232	142	75	3	5	7
L-Viru	21 424	61	12 496	314	191	93	16	8	6
Põlva	17 057	76	9540	278	205	47	4	11	11
Pärnu	28 575	73	19 172	536	255	222	20	10	29
Rapla	17 991	51	11 983	234	120	107	1	4	2
Saare	16 000	33	8336	282	196	63	9	7	7
Tartu	31 529	63	20 835	536	169	305	25	18	19
Valga	12 108	68	8208	271	170	78	15	2	6
Viljandi	20 000	71	12 822	290	175	85	12	11	7
Võru	15 002	64	9320	240	171	51	6	3	9
Kokku	319 229	59	198 516	5716	2486	2589	216	150	275

Märkused: M - maatulundusmaa (kõlvikud - haritav maa, looduslik rohumaa, õuema, metsamaa ja muu maa); E - elamumaa; Ä - ärimaa; T - tootmismaa; muud (ülejäänud sihtotstarvete ja mitme sihtotstarbega maaüksused kokku). Katastriüksuste arv ja pindala seisuga 01.01.01. Kinnistute esmakanded justiitsministeeriumi andmetel seisuga 01.01.01.

Kinnisvaratehingud suuremates linnades 2000.a. II poolaastal

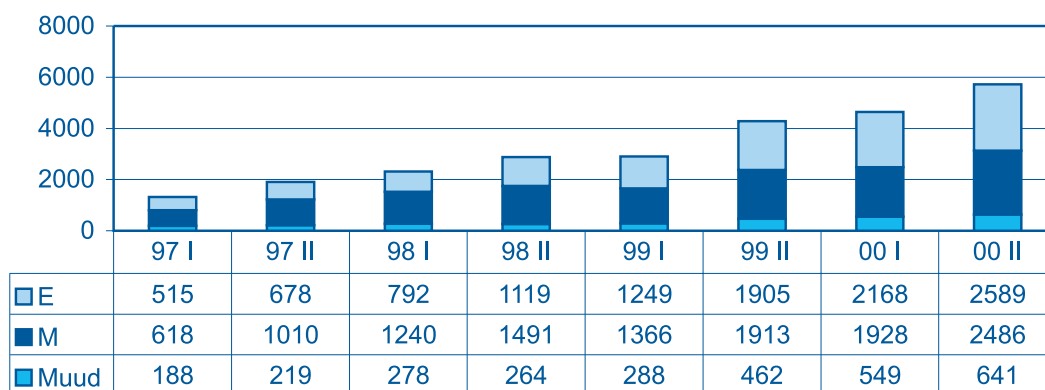
Linnad	Tehinguid kokku	E	Ä	T	Muud
Tallinn	872	607	71	46	148
Tartu	227	185	19	11	12
Pärnu	165	126	17	5	17
Viljandi	60	41	10	5	4
Kuressaare	39	28	8	1	2
Haapsalu	20	19	1	0	0
Rakvere	42	23	12	3	4
Valga	53	48	3	0	2
Võru	46	36	4	2	4
Jõgeva	14	8	4	0	2
Jõhvi	17	16	1	0	0
Paide	18	12	3	3	0
Rapla	24	20	1	3	0
Põlva	9	6	1	1	1
Kärdla	10	7	3	0	0

Tehinguandmed on grupeeritud maakasutuse sihtotstarbe alusel maakondades viide ja linnades nelja rühma. Elamumaaga toimus 45% ja maatulundus-

maaga 43% tehingutest. Samas tuleb märkida, et Tallinna ümbruses ja mereäärsetes piirkondades ostetakse maatulundusmaad selleks, et võtta see kasutusele elamu- või ärimaana (nn ootemaa). Võrreldes eelnenud perioodiga on tänavu hoogustunud elamu- ja ärimaaga sõlmitud tehingud, mis viitab soodsamatele investeerimisvõimalustele. Aktiivseima kinnisvaraturuga linnad on Tallinn, Tartu ja Pärnu. Üle kolmandiku tehingutest toimus linnades. Üldiselt on väga vähe tehinguid Ida-Virumaa linnades (alla 1% linnades toimunud tehingutest).

Alljärgnevalt on esitatud viimasel neljal aastal elamumaa ja maatulundusmaaga sooritatud tehingute dünaamika poolaastate lõikes. Eraldi on esitatud ka kõigi ülejäänud sihtotstarvetega toimunud tehingud.

Tehingute dünaamika 1997 - 2000



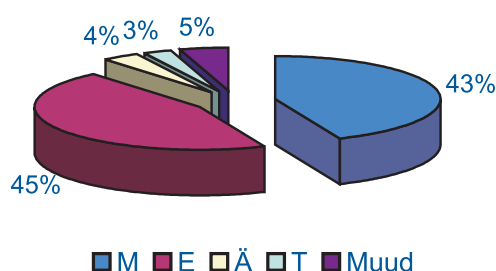
Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse ja tehingute arvu järgi

2000. a II poolaastal toimus 5716 tehingut, millega ligi 43 000 hektarit maad vahetas omanikku. Tehingus osalejad deklareerisid tehingute maksumuseks 2650 miljonit krooni: esimesel poolaastal oli see 2002 miljonit krooni. Kui maatulundusmaaga tehtud tehingu keskmiseks maksumuseks kujunes ligi 190 000 krooni, siis elamumaa tehingu keskmine väärtus oli sellest ligi kaks ning ärimaa tehingute oma üle 15 korra suurem.

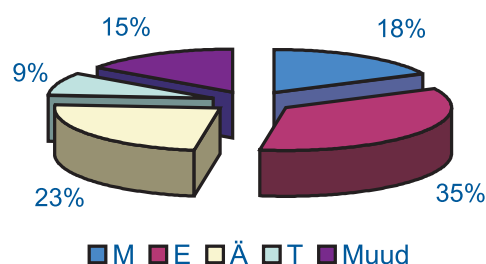
2000. teise poolaasta andmed sihtotstarvete järgi

Sihtotstarve	M	E	Ä	T	Muud
Tehingute arv	2486	2589	216	150	275
Maksumus mln					
EEK	472	922	622	229	405
Pindala, ha	41 523	537	89	179	571

Tehingute arv sihtotstarvete järgi



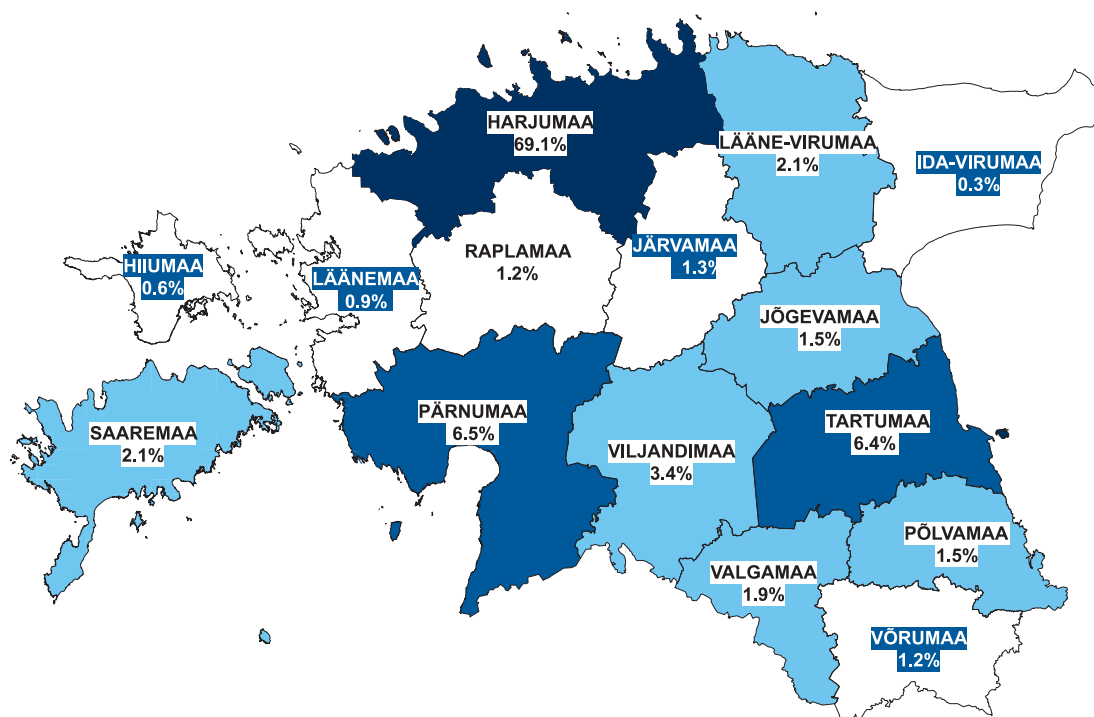
Tehingute jaotus väärtuse järgi



Tehingute kogumaksumus maakondade lõikes

Tehingute väärtuse alusel on ülekaalukalt esikohal Harju maakond koos Tallinna linnaga (1 832 mln kr), järgnevad Pärnu maakond Pärnu linnaga (172 mln kr) ja Tartu maakond Tartu linnaga (169 mln kr). Seega tehingute kogumaksumuselt edestas Pärnumaa napilt Tartumaad.

Alla 20 mln kr on Ida-Virumaal ja Hiiumaal sooritatud tehingute koguväärtus. Võrreldes eelmise poolaastaga on erinevused vähenenud. Suurim kasv on olnud Viljandimaal (1,65 korda), väiksem Pärnumaal (1,06 korda).



Elamumaa tehingud valdades

Valdade tabelis on võetud kokku külade, alevike ja alevite elamumaa vabaturu tervikkinnistute ostu-müügi tehingute andmed. Kokkuvõttes tabelis käsitletakse vaid tegeliku elamumaaga (EE, EK, Ak, Sk - pindala kuni 5 000 m², kõlvikulise jaotusega) sooritatud tehinguid, välja jäid eluasemekohtade maaga toimunud tehingud. Eluasemekohtade maa (Eak; pindala kuni 2 ha, kõlvikulise jaotusega) on odavam kui sisuline elamumaa ning seepärast tehti selle kohta eraldi kokkuvõtte, mida käsitletakse vaid tekstis. Tallinnaga piirnevad vallad on Harku, Jõelähtme, Kiili, Rae, Saku, Saue ja Viimsi.

Elamumaa tehinguid oli 776, mis on 1,9 korda rohkem kui esimesel poolaastal. Keskmised statistilised näitajad on ilma detailse analüüsita eksitavad, kuna tehinguid toimus vaid soodsates asukohtades, kus maa hind on kõrge. Atraktiivne

on endiselt Tallinna lähikond. Tallinnaga piirnevates valdades toimus ligikaudu pool (382 e 49%) ja Harjumaal kokku 62% tehinguist. Üldse toimus tehingutest 68% (esimesel poolaastal 76%) hoonestatud elamumaaga, seejuures 55% neist Harjumaal. Uusehituse olukorda iseloomustab hoonestamata maa ostmine. Hoonestamata maa tehingute osatähtsus oli Tallinnaga piirnevates valdades veelgi suurem - 65% ja Harjumaal kokku 76% (I pl. isegi 79%). Hoonestamata elamukrundid on hoonestatud kruntidest üldiselt suuremad. Viimased on suures osas moodustatud ajal, mil krundi suurus oli piiratud. Nõutavamad on suuremad krundid ja selliseid tulebki käibesse üha rohkem. Hoonestatud krunte pindalaga alla 1 000 m² oli tehingutes 146 ehk 28% ja hoonestamata krunte vaid 32 ehk 13% ning keskmiselt 23%.

Hoonestatud ja hoonestamata elamumaa (E) tehingud valdades II poolaastal

Maakonnad	HOONESTATUD MAA				HOONESTAMATA MAA				
	Arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingu keskmine hind kr	Arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Tallinnaga piirnevad Harjumaal vallad	222	294 735	1328	552 718	160	264 817	1655	43 326 277	170
Teised Harju vallad	70	92 079	1315	152 064	26	49 068	1887	1 666 880	33
Teised maakonnad	239	428 417	1793	169 044	59	128 127	2172	3 038 200	26
Kokku EV	531	815 231	1535	327 212	245	442 012	1804	48 031 357	121

Jätkub maahindade diferentseerumine, kusjuures hinnad tõusid Tallinnaga piirnevates Harjumaal valdades (võrreldes I. poolaastaga on kasv 7%), Harjumaal teistes valdades langesid (võrreldes I. poolaastaga 25%) ning ülejäänud maakondades jäid endisele tasemele. Kõige kallimalt osteti elamumaad Harjumaal Saue, Viimsi, Harku ja Jõelähtme vallas, kus maa hind ületas 34 korral (so 21%) isegi 300 kr/m² (I pl. 18 korral). Seal müüdi maad ehitamiseks ettevalmistatud piirkondades. Hinnaga 100 - 300 kr/m² osteti maad Tallinnaga piirnevates valdades 61 korral (38%) ja kolmel korral teistes maakondades (mere äärest). Hinnaga alla 100 kr/m² osteti kogu maa Tallinnaga mittepiirnevates Harjumaal valdades ning 95% maad mujal maakondades. Neljas maakonnas (Ida-Viru, Järva, Põlva, Viljandi) ei toimunud hoonestamata

elamumaaga ühtki tehingut.

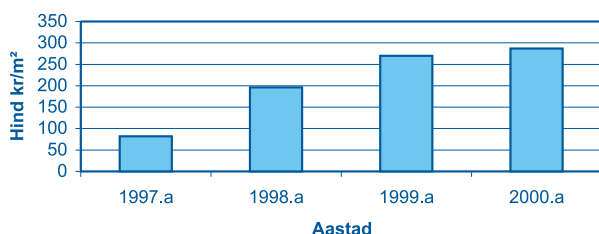
Kallimaid tehinguid sooritati rohkesti Tallinnaga piirnevates valdades. Hoonestatud elamumaaga toimus üle ühe miljoni krooni väärtusega tehinguid seal 36 (I pl. 17). Harjumaal teistes valdades selliseid tehinguid ei olnud ja muudes maakondades oli neid vaid 1 (Tartu v). 100 000 - 1 000 000 kr väärtusega tehinguid oli Tallinnaga piirnevates valdades 159, teistes Harjumaal valdades 42 ja teistes maakondades 126. Alla 100 000 kr väärtusega tehinguid oli Tallinnaga piirnevates valdades 27 (I pl. 39), teistes Harjumaal valdades 28 (I pl. 19) ja teistes maakondades 112 (I pl. 80).

Eluasemekohtade maaga (Eak) on tehtud 141 (I pl. 114) tehingut. Näib, et eluasemekohtade maana on valdavalt vormistatud vaid hoones-

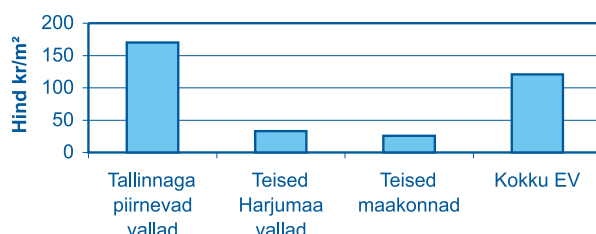
tatud maa. Selle osatähtsus tehingute arvust moodustas 76% (I pl. isegi 90%). Hoonestamata Eak maaga on Harjumaal vaid 18 ja teistes maakondades 27 tehingut, keskmise hinnaga Tallinnaga piirnevates valdades 114, teistes Harjumaa valdades 19 ja muudes maakondades

8 kr/m². Tegelikult on 541 eluasemekohtade maa tehingut vormistatud maatulundusmaa (M) tehinguina. Neist 82% on hoonestamata maaga, keskmise hinnaga Tallinnaga piirnevates valdades 60 kr/m², teistes Harjumaa valdades 18 kr/m² ja ülejäänud maakondades 4 kr/m².

Hoonestamata elamumaa keskmine hind Saue vallas



Hoonestamata elamumaa keskmine hind valdades



Elamumaa tehingud Tallinnas

2000.a teisel poolaastal on tehinguregistrisse laekunud 419 elamumaaga tehtud ostu-müügi tehingut, neist 219 on tehtud hoonestatud ja 200 hoonestamata maaga. Analüüsis kasutati 205 hoonestatud ja 172 hoonestamata elamumaa tehingut. Võrreldes 2000.a esimese poolaastaga on nii tehinguregistrisse laekunud kui ka analüüsis kasutatud tehinguid veidi rohkem.

Analüüsist on välja jäetud:

- sugulastevahelised tehingud
- tehingud kinnistu mõtteliste osadega
- tehingud kahe või enama sihtotstarbelise maaga
- äärmuslikult liiga suure või väikese pindalaga maa tehingud
- mitte ostu- müügi tehingud.

Tehingud Tallinna linnaosades

Linnaosa	HOONESTATUD MAA				HOONESTAMATA MAA				
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Haabersti	31	34 009	1097	1139507	98	128840	1315	34923261	281
Kristiine	20	17 194	860	1105183	14	10274	734	3658000	353
Nõmme	44	55 147	1253	1251881	12	15235	1200	5405400	359
Pirita	58	57 812	967	909661	40	55151	1379	21169070	403
Kesklinn	36	39 137	1087	1666481	4	3473	868	6100000	1712
Põhja-Tallinn	11	10 743	977	633455	2	1371	686	350000	248
Mustamäe	2	3360	1680	772500					
	3	3288	1096	473333	2	1734	867	175134	101
Tallinn kokku	205	220 690	1077	1146604	172	216078	1256	71780865	351

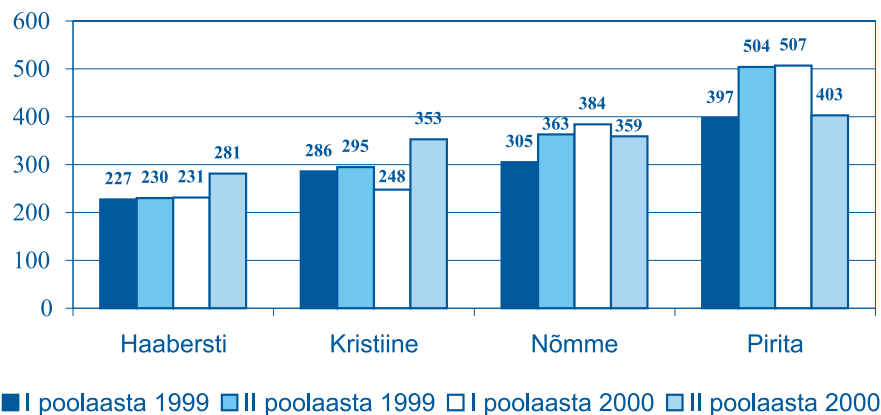
Tabelist nähtub, et eelmise analüüsiga võrreldes on hoonestamata elamumaaga toimunud tehingute arv kõige enam suurenenud Haabersti linnaosas (40 ja 98) ja peaaegu samavõrra väiksem Pirita linnaosas (81 ja

40). Nii hoonestatud kui ka hoonestamata maaga sooritatud tehinguid on mõnevõrra vähem Nõmmel. Märkatav on Tallinna hoonestamata maa madalam keskmine müügihind võrreldes eelmise perioodiga.

Ilmselt tuleneb see suurelt osalt Haabersti linnaosa odavama maa müügi suurest osatähtsusest (üle poole

kogu müüdud hoonestamata maa pindalast). Analüüsis pole ühtegi Mustamäe linnaosas sõlmitud tehingut.

Hoonestamata elamumaa keskmine hind (kr/m²) Tallinna linnaosades



Elamumaa tehingud teistes linnades

Tartu ja Pärnu puhul on 2000.a. esimese poolaastaga võrreldes analüüsitud tehingute arv endises suurusjärgus, sealjuures on kõiki tehingu-liike võetud analüüsimiseks veidi rohkem. Tartus on hoonestatud elamumaa vastavad arvud 62 ja 73, Pärnus 47 ja 52. Hoonestamata maa tehinguid oli Tartus 16 ja 22, Pärnus 10 ja 13. Kui eelmises analüüsis erines Tartu ja Pärnu krundi hind vähe (krundid vastavalt 76 ja 75 kr/m²), siis käesolevas on see tugevasti Pärnu kasuks (89 ja 144 kr/m²). Väikelinnu on käesolevas analüüsis 12 (Haapsalu, Rakvere, Türi, Valga, Võru, Kuressaare, Otepää, Elva, Paide, Jõgeva, Tapa ja Põltsamaa), mis iseloomustavad Eesti väikelinnade maaturu keskmist taset. Nagu eelmiseski ülevaates, on omaette rühmana

analüüsitud Tallinna ümbruse 3 linna (Keila, Saue ja Maardu). Ülevaatest ilmneb, et maakonnakeskustes ja teistes väikelinnades ei ole hoonestamata maa järele endiselt aktiivset nõudlust. Seda näitab väga väike tehingute arv ja madal müügihind. Küll on aga eelmise ülevaatega võrreldes analüüsis oluliselt rohkem hoonestatud elamumaa müüke (vastavalt 98 ja 159). Elavam ost-müük toimub endiselt Tallinna ümbruse väikelinnades – seal on 3-s linnas sõlmitud 2 korda rohkem hoonestamata elamumaa tehinguid kui 12-s ülejäänud analüüsitud linnas kokku (vastavad arvud on 22 ja 11). Tallinna-lähedaste linnade hoonestamata maa on ülejäänud väikelinnade omast peaaegu 2 korda kallim (104 ja 66 kr/m²).

Linnad	HOONESTATUD MAA				HOONESTAMATA MAA				
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingu keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Tallinn	205	220690	1077	1146604	172	216078	1256	71780865	351
Tartu	73	70098	960	383908	22	28712	1305	2358150	89
Pärnu	52	42025	808	478731	13	12681	975	1668880	144
Väikelinnad (8 linna)	159	192372	1210	210346	11	13166	1197	658250	66
Harju väikelinnad	49	44967	918	338381	22	21871	994	2010700	104

Maatulundusmaa tehingud

Maatulundusmaa ostu-müügi tehingute arv on püsinud endisel tasemel. Seoses põllumajandus- tootmise stabiliseerumisega hakkab tasapisi hinda minema ka haritav maa. Kui varem oli müügi põhiartikkel metsamaa, mille juurde kuulus ka haritav maa, siis nüüd müüakse Tartu, Järva, Lääne-Viru ja Viljandi maakonnas suuri põllu-

massiive (üle 30 ha) põllumajanduslikul otstarbel. Rannikupiirkonnas ostetakse maatulundusmaad valdavas enamuses puhkealadeks ja seetõttu maa hind seal kõlvikust tegelikult ei sõltu. Suuremate linnade, nagu seda on Tallinn, Pärnu ja Tartu, ümbruses ostavad suuremad kinnisvarafirmad maatulundusmaad nn ootemaaks.

Maakonnad	HOONESTATUD MAA				HOONESTAMATA MAA				
	Tehin- gute arv	Pindala ha	Keskmine pindala ha	Tehingu keskmine hind kr	Tehin- gute arv	Pindala ha	Keskmine pindala ha	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/ha
Harju	13	130	10,0	2 468 077	48/96*	782	16,3	6 087 413	8585
Hiiu	4	35	8,7	347 500	69/85	1051	15,2	6 758 800	6806
Ida-Viru	6	50	8,3	84 667	21/21	337	16,1	2 705 403	10 106
Jõgeva	29	743	25,6	135 182	136/140	3081	22,5	25 916 493	10 086
Järva	17	555	32,7	138 588	108/111	2243	20,8	22 984 659	11 558
Lääne	16	123	7,7	160 250	80/84	1255	15,7	6 694 825	6584
L-Viru	33	731	22,1	119 295	134/140	2357	17,6	18 648 939	10 317
Põlva	29	453	15,6	130 278	128/130	1836	14,3	19 378 251	12 096
Pärnu	26	412	15,9	171 683	176/181	3852	21,9	20 768 216	7308
Rapla	18	371	20,6	219 892	92/92	1998	21,7	12 671 778	7137
Saare	23	229	10,0	238 185	80/127	1079	13,5	10 788 322	10 623
Tartu	34	1264	37,2	253 432	70/73	1078	15,4	6 031 993	7026
Valga	22	491	22,3	185 079	128/128	3664	28,6	24 422 429	7328
Viljandi	35	849	24,2	187 014	123/125	3312	26,9	30 492 563	10 829
Võru	32	363	11,3	70 937	119/120	2239	18,8	20 211 824	9705

* Esimene arv näitab tehinguid, mida kasutati analüüsiks, ja teine tehingute koguarvu

Maatulundusmaa tehingutest valiti analüüsiks üle 2 ha-sed krundid. Välja jäeti nn ootemaaga sooritatud tehingud. Näiteks Harjumaal maatulundusmaa kõigi tehingute keskmine hind on analüüsiks valitute omast üle 12 korra kõrgem (108 743 kr/ha).

Saaremaa maatulundusmaa keskmisest kõrgem hind on põhjustatud rannaga piirneva maa müügist, sest suuremaid kinnistuid müüakse enamasti tervikuna, kuigi vaid väike osa sellest piirneb rannaga.

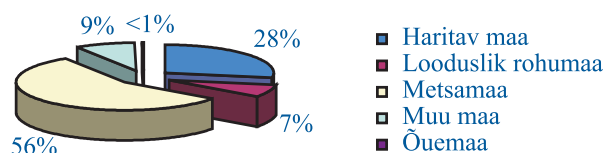
Müüdud maatulundusmaa kõlvikuline jaotus hektarites 2000. a. teisel poolel

(Arvestatud on kogu maatulundusmaa müüki)

Kõlvik	Pindala (ha)
Haritav maa	11 593
Looduslik rohumaa	3043
Metsamaa	23 234
Muu maa	3742
Õuema	119

Maatulundusmaa müügi põhiosa moodustavad metsamaa (55,6%) ja haritav maa (27,8%). Enam on metsamaad müüdud Pärnumaal (2559 ha), Valgamaal (2185 ha) ja Viljandimaal (2064 ha), vähem Ida-Virumaal (284 ha), Harjumaal (547 ha) ja Saaremaal (927 ha). Eelistatakse sellist maad, kus vähemalt osa metsa on raieküps. Tehinguid on tehtud 3-6 ha suuruste palgimetsadega, kus hind on 60 000-65 000 kr/ha. Valdavalt müüakse metsamaad siiski hinnaga 6000-15 000 kr/ha. Järvamaal, Lääne-Virumaal ja Põlvamaal on metsaga metsamaa keskmine hind 14 200 kr/ha piires. Kõige madalam metsaga metsamaa hind on Läänemaal (6300 kr/ha), Hiiumaal (7700 kr/ha) ja Saaremaal (8400 kr/ha).

Müüdud maatulundusmaa kõlvikute järgi



Eesti keskmine metsaga metsamaa hind oli 2000. aasta tehingute põhjal 10 800 kr/ha piires. Ühtlasi müüakse pärast raiet metsamaad edasi ka hinnaga 200-1500 kr/ha. Haritavat maad põllumajanduslikuks tootmiseks ostavad ainult üksikud edukamad põllumajanduslikud

osaühingud ja talunikud. Kõige rohkem on põllumaad müüdud Jõgevamaal (1186 ha), Valgamaal (936 ha), Lääne-Virumaal ja Viljandimaal (817 ha). Põllumaa keskmiseks hinnaks kujunes 2000. aastal tehingute põhjal ligi 3500 kr/ha, mis on 1996. aasta korralise hindamise tulemustest 1,3 korda kõrgem.

Äri- ja tootmismaa

Ärimaa tehinguid laekus tehinguregistrisse teisel poolaastal esimesest veidi rohkem (vastavalt 216 ja 195), analüüsimiseks kasutati neist 140 (116 hoonestatud ja 24 hoonestamata maaga). Laekunud ja analüüsitud tehingute suure vahe peamine põhjus oli kahe sihtotstarbega (äri- ja elamumaa või äri- ja tootmismaa) maa suur müügi arv. Laekunud tehingute suhe asukoha järgi on jäänud samale tasemele: 63% Tallinnas, Tartus ja Pärnus, 37% maakondades ja väikelinnades (eelmises

ülevaates 66 ja 34%). Kui eelmises ülevaates olid eraldi välja toodud oluliselt erinevad Tallinna kesklinn ja ülejäänud linnaosad, siis siis käesolevas valikus ei olnud selleks vajadust. Hoonestamata ärimaa 1m² hinna muutumise kohta on tehingute väikese arvu tõttu järeldusi teha raske (ühe tehingu lisandumine või väljajäämine muudab taset järsult). Vast ainult Tallinna kohta võib öelda, et seal on müüdud eelmise perioodi omast kallimaid krunte.

Ärimaa tehingud

Maakond, linn	HOONESTATUD MAA				HOONESTAMATA MAA				
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Tallinn	30	156309	5210	7234417	15	66705	4447	26035422	847
Tartu	15	58158	3877	3010667	2	7183	3592	720000	100
Pärnu	15	27552	1837	2204089	3	9040	3013	2180000	396
Maakonnad, väikelinnad	56	193198	3450	810831	4	10774	2693	1899400	195

Esimese poolaastaga võrreldes laekus **tootmismaa tehinguid** tehinguregistrisse oluliselt rohkem (161 ja 106), neist analüüsiks kasutati vastavalt 102 ja 99. Analüüsiks sobimatute tehingute suurt arvu põhjustas (nagu ärimaadegi puhul) kahe sihtotstarbega maa müükide rohkus. Tootmismaa tehingute geograafia on sarnane esimese poolaasta omaga - 53% on toimunud maakonnalinnades ja maakondades hajaasustuses, 47% Tallinnas, Tartus

ja Pärnus kokku. Kui eelmises ülevaates ei olnud andmeid maakonnalinnades ja hajaasustuses hoonestamata tootmismaa müügi kohta, siis nüüd on neid tabelis 8 - sama palju, kui Tallinnas. Analüüsitud hoonestamata tootmismaa tehingute keskmine pindala ja 1m² hind Tallinnas on eelmise poolaastaga võrreldes oluliselt suuremad. Tartu ja Pärnu hindu ei saa tehingute väikese arvu tõttu võrrelda.

Tootmismaa tehingud

Linnad ja maakonnad	Hoonestatud maa				Hoonestamata maa				
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Tallinn	26	150236	5778	2616057	8	31611	3951	7822940	247
Tartu	7	47096	6728	1960435	1	41725	41725	883736	21
Pärnu	3	7460	2487	733333	2	29437	14719	1100000	31
Maakonnad, väikelinnad	66	1244989	18863	725198	8	157584	19698	2353154	19

Kinnisvaratehingutes osalejate struktuur

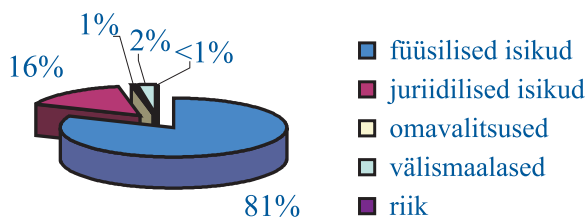
Kinnisvaratehingutes osalevad müüjatena ja ostjatena valdavalt eraisikud (füüsilised isikud), vastavalt 81,3 ja 63,7%. Müüjatest moodustavad juriidilised isikud 15,6 %, ostjatena on nende osatähtsus 31,6 %. Füüsiliste isikute puhul on välismaalased eraldi välja toodud. Pidevalt kasvab

välismaalastest füüsiliste isikute kui ostjate osatähtsus. 1998. aastal oli välismaalasest ostjaid 1,6 %, 1999. aastal aga 2,8%, 2000. a esimesel poolaastal 3,2%, ja teisel poolaastal 4,4% ning aastaarvestuses 3,8%. Riigi ja omavalitsuste osalemine ostu - müügi tehingutes on tühine.

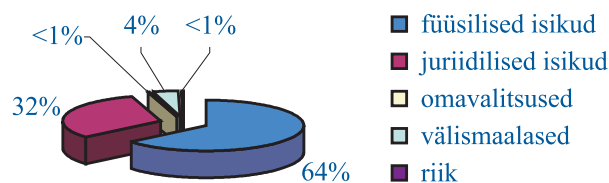
Kinnisvaratehingutes osalejad

Osalejad	Füüsiline isik	Juriidiline isik	Oma-valitsus	Välis-maalane	Riik	Kokku
Müüjad	4646	889	42	135	4	4298
Ostjad	3644	1804	10	249	9	4298

Müüjad
% koguarvust



Ostjad
% koguarvust



Mitteeluruumide renditurg

Mitteeluruumid on jaotatud kasutusotstarbe järgi 3 gruppi: büroo, äri ja lao- ning tootmispinnad. Seekordses ülevaates ei ole eraldi käsitletud teeninduspindasid, mis oma olemuselt ja hinnaskaalalt on äripindadega ühes suurusjärgus.

Arvestatav renditurg toimib Eesti kolmes suuremas linnas: Tallinnas (Põhi), Tartus (Lõuna) ja Pärnus (Lääs), mis omakorda on ka piirkondlikeks keskusteks.

Renditurg on püsinud stabiilne ning on diferentseerunud asukoha ja kvaliteedi järgi.

Tallinna **büroopindade turul** ei ole suurt hinnatõusu toimunud, kuna turule lisandub stabiilselt väikeses mahus uusi pindu ning konkurents on suur. Vakantsus on Tallinna kesklinna uutes büroohoonetes vahemikus 10-15%, mujal suuremgi (15-20%). Hinnad on

kasvanud pigem hoiukulude suurenemise tõttu.

Tartu büroopindade turul on ülepakkumine, mistõttu hinnad pole kerkinud. Vähenenud on vakantsus kesklinna suurel büroohoonel (Emajõe Ärikeskus) 25% -ni, mis omakorda on seda suurendanud äärelinna kontorihoonetes (kuni 40%-ni).

Pärnus on täheldatav sarnane tendents, kus olemasolevate uute kontoripindade vakantsus endiselt 25-30% ning toimunud ei ole suuri rentnike ümberpaiknemisi. Rendihindadel on surve langusele.

Äripindade puhul on turule lisandunud viimase aasta jooksul suures koguses kauplemisruumi uute ostukeskuste näol. Turg võib hakata üle kuumenema. Suur müügipindade juurdekasv on tekitanud vakantsust kehvas asukohas paiknevatel pindadel.

Tartu ja Pärnu uued suured kaubanduspinnad mõjutavad turu väiksuse tõttu ka rendihindasid. Äripindade turul toimub väikepoodide vähenemine, renditasude stabiliseerumine ja vakantsuse suurenemine kehvemas asukohas olevatel pindadel.

Tootmis- ja laopindade turg on hakanud aktiveeruma.

Uusi pindu on juurde ehitatud ja renoveeritud omakasutuseks. Arendusprojekte selles turuvald-

konnas ei võeta ette enne, kui on olemas eelnevad rendikokkulepped. Pindadele on nõudlus olemas ja seetõttu jätkub ka nende pidev renoveerimine - peamiselt Tallinnas ja selle lähiümbruses (Muuga, Jüri, Saue).

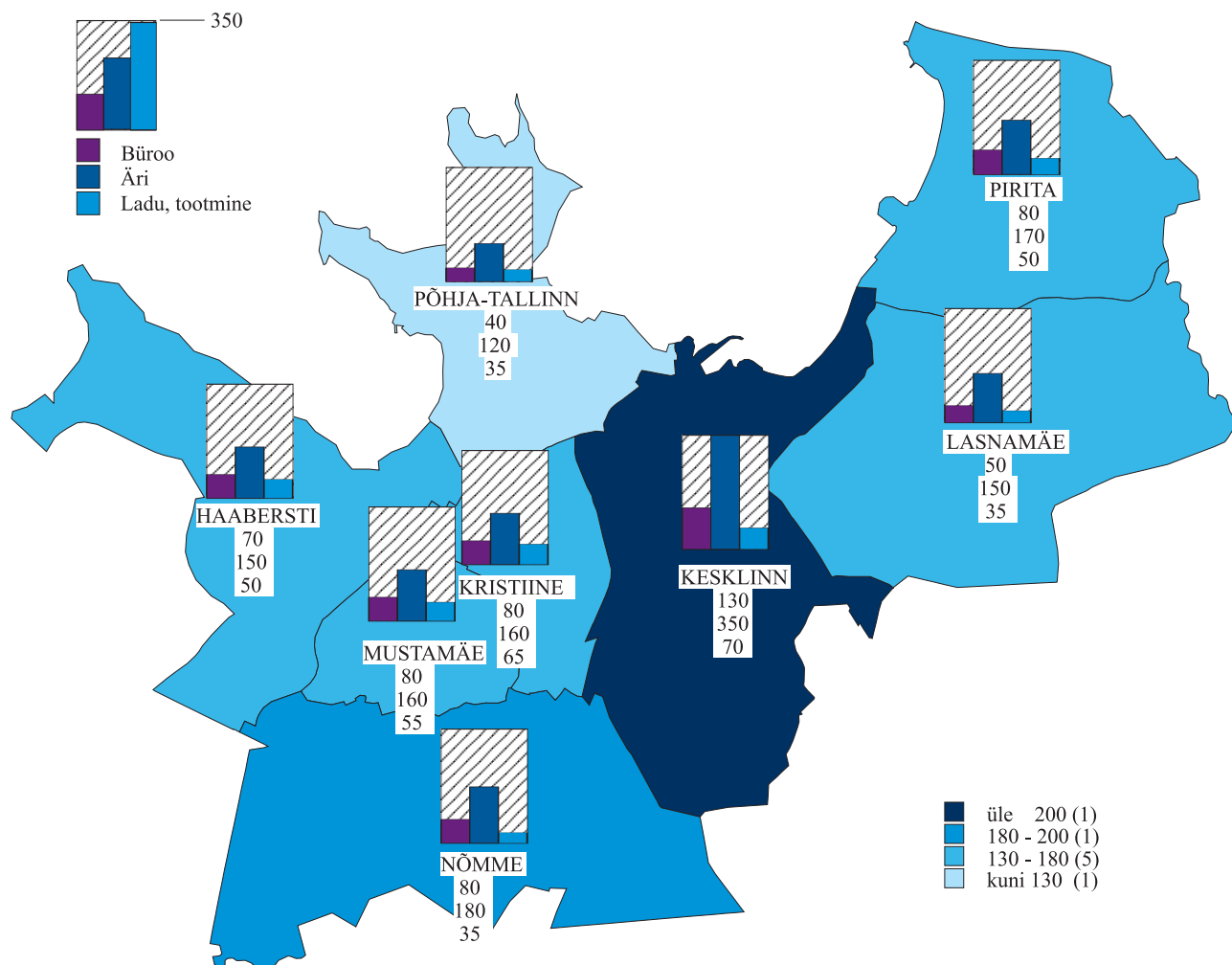
Vanu ja ebakvaliteetseid pindu on palju ja neid tekib juurdegi. Hea asukohaga kvaliteetsetes hoonetes hinnad kerkivad mõõdukalt, kehvematel aga langevad.

Kokkuvõtteks võib öelda, et kinnisvaraturg koos rendituruga areneb nagu kogu ühiskond, stabiilselt tõusvas joones. Rendipindade valikul ollakse üha rohkem nõudlikum igasuguste lisateenuste pakkumise suhtes. Turva- ja üldise heaolu küsimustes saavad

määravaks ja juba ka iseenesestmõistetavaks näiteks autode turvaalal parkimine või kliimaseadmed kontorites.

Järsud tõusud ja mõõnad on jäänud ilmselt minevikku ja lootus säilib stabiilse arengu suunas.

Keskised rendised kasutusotstarbe järgi



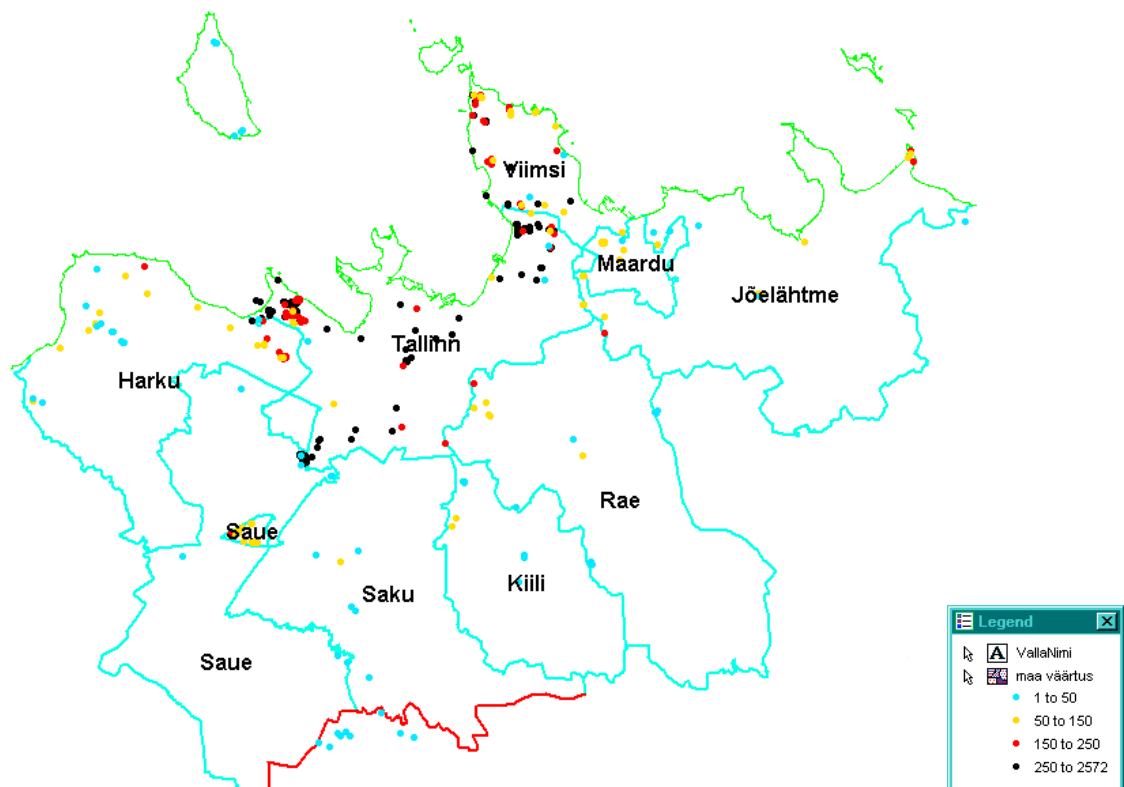
Piirkond	Büroo			Kauplus			Teenindus			Tootmine, ladu		
	kesk	min	max	kesk	min	max	kesk	Min	max	kesk	min	max
Kesklinn I	130	110	210	200	150	650	180	120	400	70	30	140
Kesklinn II	120	100	160	180	150	400	130	90	300	70	25	100
Kristiine	110	90	180	160	70	400	120	60	300	60	25	90
Mustamäe	100	40	160	150	60	200	120	50	200	50	15	100
Nõmme	100	50	180	180	70	350	160	60	280	30	10	80
Pirita	110	40	180	180	60	220	150	30	200	50	10	80
Haabersti	100	30	150	160	50	250	120	50	220	50	15	80
Lasnamäe	80	30	120	160	30	300	140	30	220	35	10	90
Kopli	70	30	120	120	40	180	80	30	175	35	10	60

Tallinna ümbruses 2000. a. II poolaastal toimunud tehingute kaart

Tehinguregistri andmeid on koordinaatidega täiendatud. Igale kinnisvaratehingule on lisatud üks koordinaat, mis asub hoonestatud või pindalaliselt kõige suuremal maatükil. Koordinaatide abil on võimalik suvalise piirkonna kohta koostada tehingute kaarte ja tehinguandmete väljavõtteid. Tehingute kaardil on asukohtade järgi võimalik kajastada ka tehingu andmeid, näiteks maa hinda, sihtotstarvet, pindala ja koostada teemakaarte.

Tulevikus soovime vastavat teenust pakkuda Interneti vahendusel.

Käesolevas töös esitatakse tehingute kaart Tallinna ja seda ümbritsevate valdade 2000.a II poolaastal toimunud hoonestamata elamumaa tehingute kohta hinnavahemike kr/m² lõikes. Edaspidi esitame tehingute kaardi või teemakaardi kõige aktiivsema, väärtuslikuma või muu olulise piirkonna kohta.



Väljavõte Viimsi piirkonna tehingutest



Kokkuvõte

Tänu järjest suurenevale kinnisvaratehingute arvule, on ka meie seekordne turuülevaade eelmisest sisukam. Selliseid väljaandeid koostame kaks korda aastas.

Meie eesmärgiks on tehinguregistri ja turuülevaadete abil aidata kaasa stabiilse kinnisvaraturu tekkimisele Eestis.

Kõik Teiepoolset käesoleva trükise ning tehinguregistri kohta käivad ettepanekud, kommentaarid ja küsimused on teretulnud.

Kui Teid huvitab täpsem kinnisvaratehinguid puutuv teave või soovite tehinguandmetest väljavõtteid, siis pöörduge aadressil:

EV Maa-amet
Kinnisvara hindamise büroo
Mustamäe tee 51
10602 Tallinn
Telefon 665 0623, 665 0622
e-mail Rein.Lehtveer@maaamet.ee
e-mail Tiit.Tiigimae@maaamet.ee
www.maaamet.ee