



MAA-AMET

VÄLISRIIGI RESIDENTIDE KINNISVARATEHINGUD EESTIS 2015

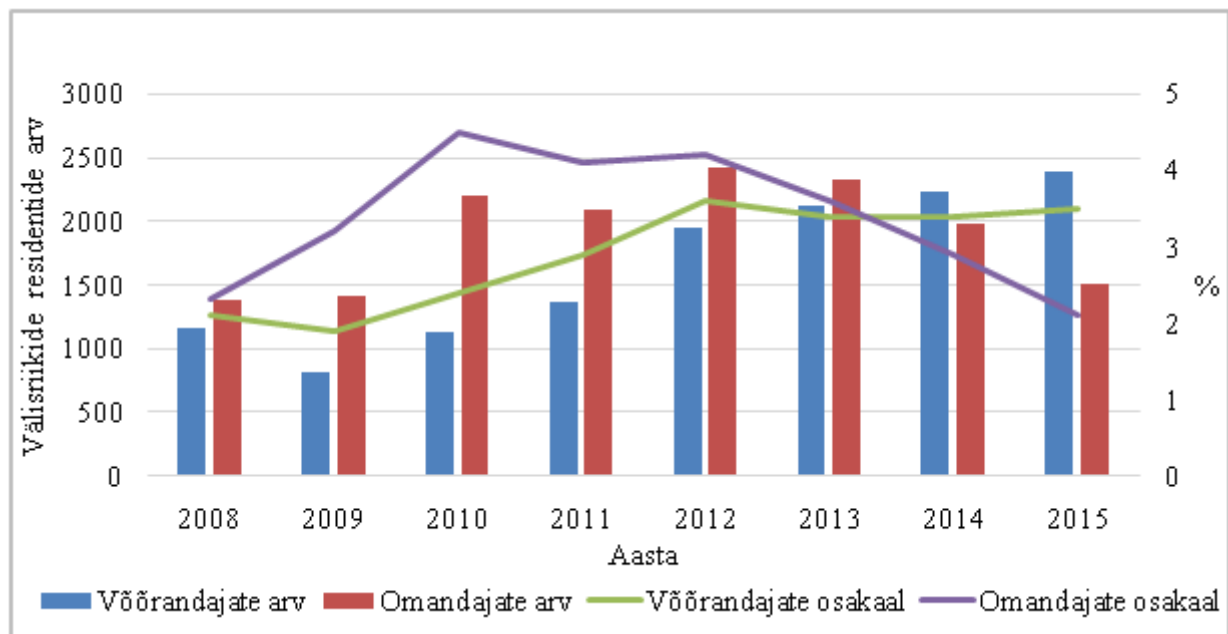
Ülevaade välisriigi residentide kinnisvaratehingutest Eestis

Maa-ameti kinnisvaraturu ülevaade keskendub seekord välisriikide residentide kinnisvaratehingutele Eestis alates 2008. aastast. Vaadeldava aja jooksul on välisresidentide osakaal tehingutes jäänud alla 5% ning koguväärtus alla 3%. Seejuures on enamus tehinguid tehtud korteriomandite, mitte põllu- ja metsamaadega ja seega ei ole alust väidetel, nagu ostaksid välismaalased Eestis massiliselt kinnisvara kokku.

Residentsuse andmete aluseks on füüsilise isiku puhul alaline elukohariik, juriidilise isiku puhul registreerimisriik ning muude osapoolte puhul asukohariik.

Selleks, et riik omaks detailsemat ülevaadet, kui suured summad liiguvad kinnisvaratehingute kaudu riiki ja riigist välja, on Maa-amet kogunud tehingute osapoolte residentsuse kohta andmeid alates 2008. aastast.

Võrdlemaks, kui palju on selle aja jooksul muutunud tehingutes osalenud välisriikide residentide arv ja osakaal kõikidest tehingutest, on koostatud joonis 1.



Joonis 1. Tehingutes osalenud välisriikide residentidest võõrandajate ja omandajate arv ning osakaal kõikidest kinnisvaratehingutest aastatel 2008-2015 (%).

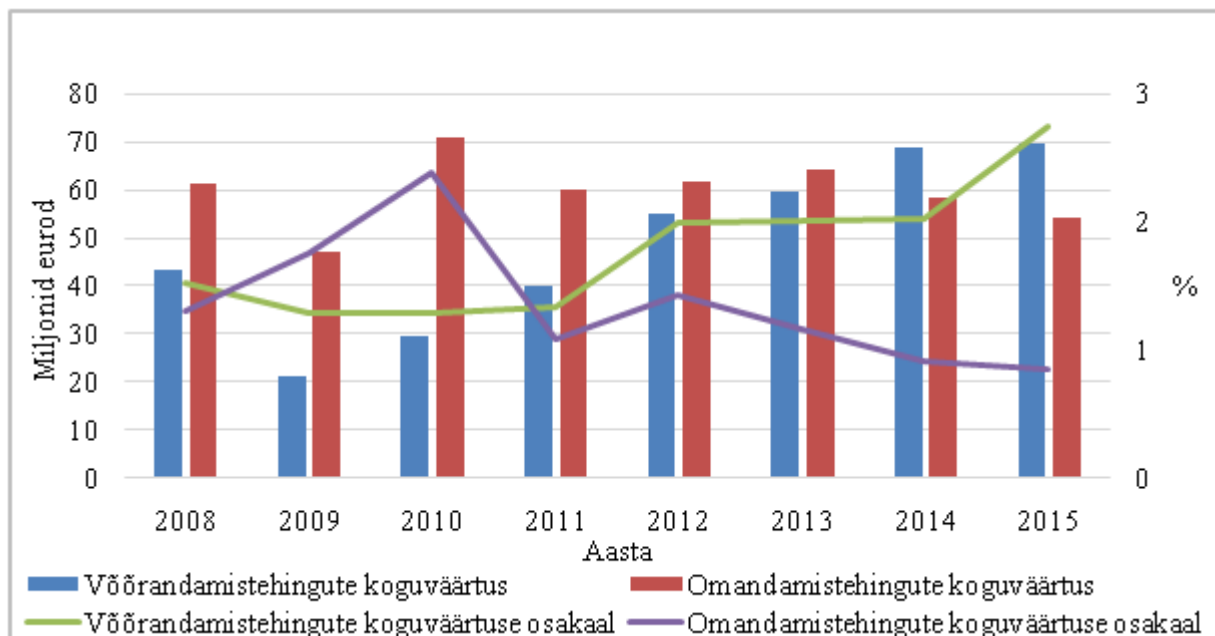
Jooniselt näeb, et välisriikide residentidest võõrandajaid on ajavahemikul 2008-2015 olnud aastas 1,9%-3,6% kõikidest võõrandajatest ning omandajaid 2,1%-4,5% kõikidest omandajatest. Seega on enam kui 95% tehingute osalistest olnud Eesti residentid. Kui arvesse võtta, et tehingutes osalenud välisriikide residentidest üle veerandi on Eesti kodakondsusega, siis on välismaalaste osakaal kinnisvaratehingutes veelgi väiksem.

Kaheksa aasta jooksul on välisriikide residentidest võõrandajaid olnud 76 riigist ja omandajaid 88 riigist. Enim on nii võõrandajaid kui ka omandajaid meie lähiriikidest - Soome Vabariigist, Venemaa Föderatsioonist ja Rootsi Kuningriigist. Seejuures on näiteks 2015. aastal kõikidest välisriikide residentide osalusel toimunud võõrandamistehingutest ligi 60% ja

omandamistehingutest 70% tehtud korteriomanditega, ülejäänud tehingud on jaotunud mõneprotsendilise erinevusega hoonestamata ja hoonestatud kinnisasjade vahel.

Kuni 2012. aastani välisriikide residentide arv ja osakaal nii võõrandajate kui ka omandajate poolel suurenes, alates 2013. aastast hakkas just omandajate arv ja osakaal jõudsalt vähenema. Kuna enamuse tehinguid on teinud naaberriikide residendid, siis üheks vähenemise põhjuseks on nende riikide halvenenud majanduslik olukord. Teiseks põhjuseks on asjaolu, et kinnisvara hinnad on Eestis kasvanud, mistõttu ei soetata Eestis puhkamiseks enam isiklikku kinnisvara ega nähta ka ahvatlevat võimalust märkimisväärse tulu teenimiseks.

Välisriikide residentide poolt Eestist saadud ja samas ka Eestisse toodud rahalisi paigutusi kinnisvaratehingute osas on võrreldud joonisel 2.

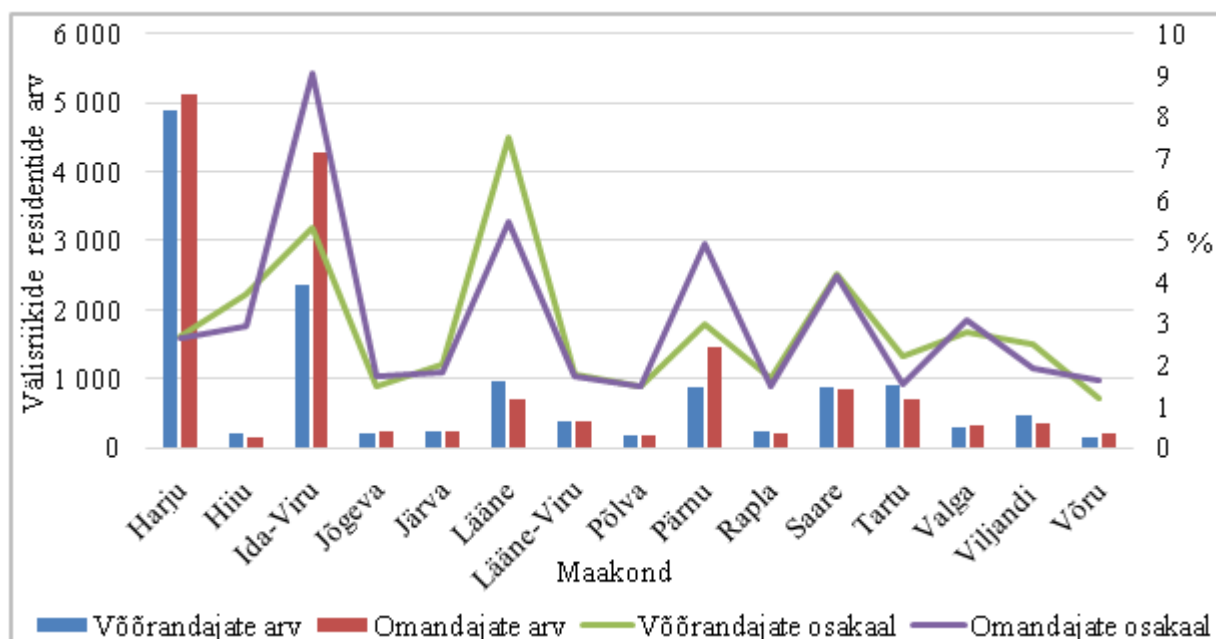


Joonis 2. Välisriikide residentide võõrandatud ja omandatud kinnisvara koguväärtus ning osakaal kõikidest kinnisvaratehingutest aastatel 2008-2015 (%).

Kokku on kaheksa aastaga välisriigi residendid Eestisse kinnisvaratehingutega toonud 477 miljonit eurot, kinnisvara võõrandamise eest on nad saadud 385 miljonit eurot. Kuni 2013. aastani omandasid välisriikide residendid kinnisvara suurema väärtuse eest kui võõrandasid, kuid kahel viimasel aastal on olukord olnud vastupidine.

Kuna kinnisvara omandajaid on kahel viimasel aastal jäänud vähemaks, siis on vähenenud ka tehingute koguväärtus. Kõikide tehingute koguväärtusest jääb välisriikide residentide osa alla 3%.

Vaatlemaks erinevates maakondades toimunud tehingutes osalenud välisriikide residentide arvu ja osakaalu, on koostatud joonis 3.



Joonis 3. Aastatel 2008-2015 tehingutes osalenud välisriikide residentidest võõrandajate ja omandajate arv ning osakaal kõikidest kinnisvaratehingutest erinevate maakondade lõikes (%).

Arvuliselt on välisriikide residendid aastatel 2008-2015 kinnisvaratehinguid kõige rohkem teinud Harju ja Ida-Viru maakonnas. See on üsna ootuspärane, kuna nendes maakondades on tänu välispiiri lähedusele kõige rohkem välisriikide residentide. Samuti sõlmitakse neis maakondades võrreldes teiste maakondadega rohkem tehinguid. Kui aga vaadelda maakondade lõikes tehingute osakaalu, siis selgub, et üle 5% tehingutest on välisriikide residendid teinud vaid Ida-Viru ja Lääne maakonnas. Seejuures on tegu erineva residentsusega osapooltega. Näiteks Ida-Viru maakonnas on enam esindatud Venemaa Föderatsiooni, Lääne maakonnas Rootsi Kuningriigi ja Harju maakonnas Soome Vabariigi residendid.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et välisriikide residentide osakaal tehingutes on Eestis keskmiselt jäänud alla 5% ning koguväärtus alla 3%. Seejuures on enamus tehinguid tehtud korteriomanditega. Seega ei ole alust arvata, et välismaalased omandavad massiliselt Eesti kinnisvara. Kõige olulisem on see, et kinnisvaral/maal on omanik ja välisriigi residentist omaniku puhul laekub maamaks välisriigist. Omanik hoolitseb oma kinnisvara eest - hooldab ja uuendab metsamaad, harib põllumaad. Kui välisriigi resident ostab tootmis- või ärimaad, siis lisaks selle sihtotstarbepärasele kasutamisele annab ta tööd ka Eesti residentidele. Seega panustab välisriigi resident riigi arengusse ja majanduskasvu.

Täiendavat infot residentide tehingute kohta on võimalik saada kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast aadressil <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>.

Lisainfo:

Britt Suits

Kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist

Britt.Suits@maaamet.ee, telefon 665 0628