



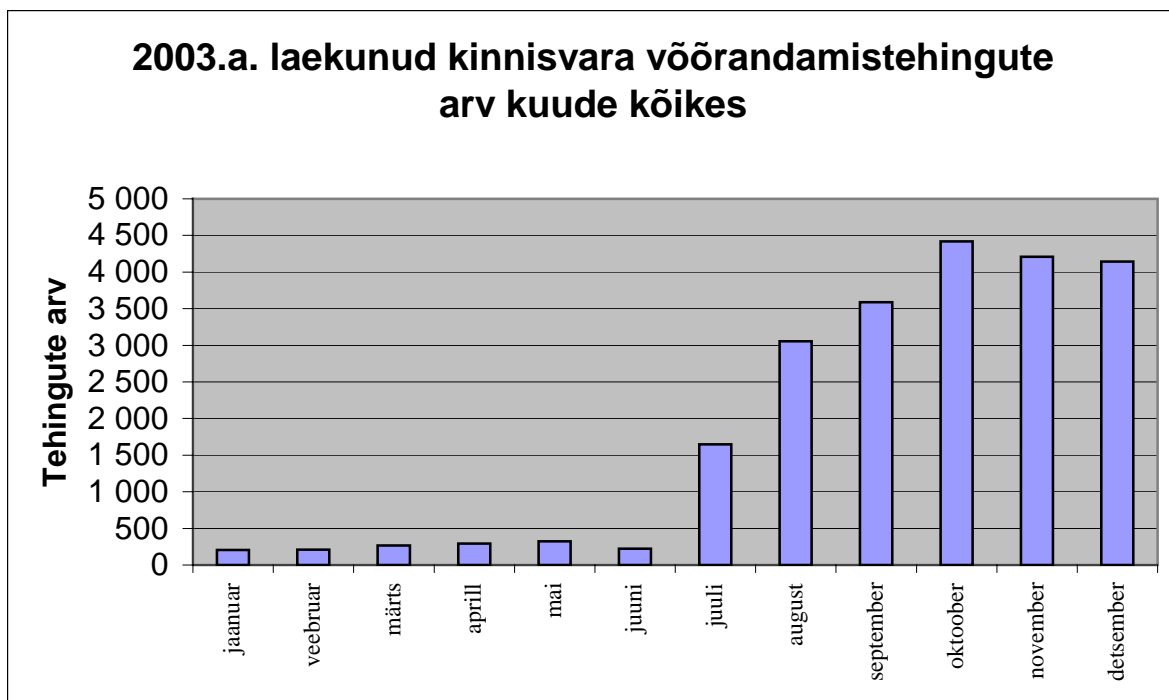
## **EESTI KINNISVARATURG 2003. AASTAL**

### **Ülevaade tehingute andmebaasi kinnisvara andmetest 2003. aastal**

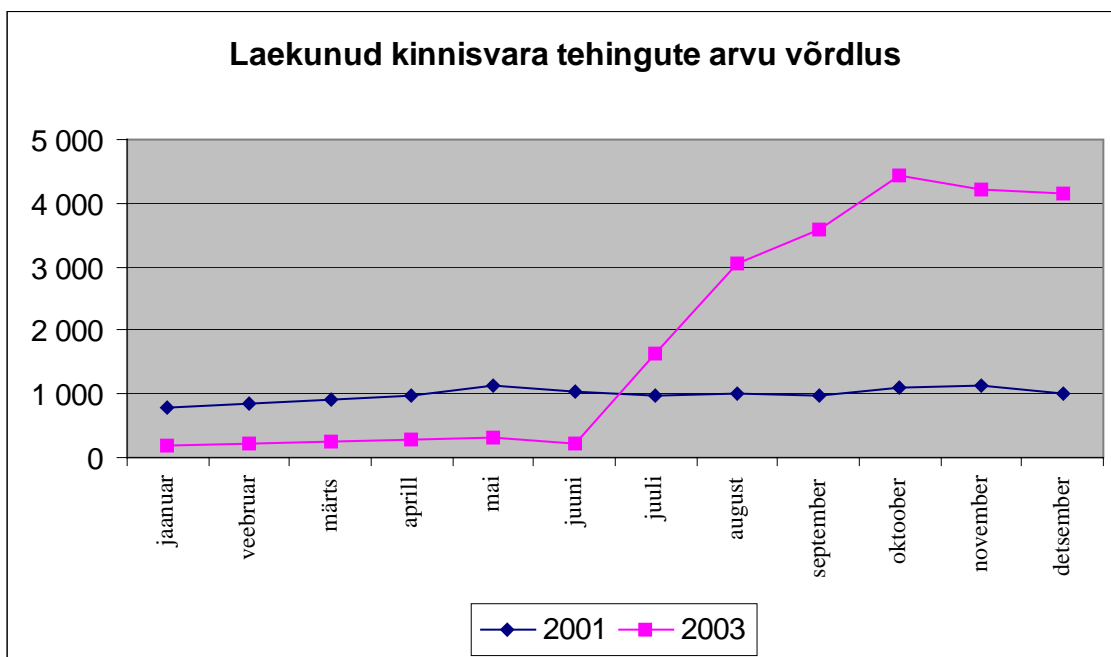
Käesolev ülevaade on kaheksas Maa-ameti poolt koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Analüüsi eesmärgiks on vaadelda üldiseid trende – kirjeldada toimunut, mitte ennustada tulevikku. Kokku laekus 2003. aastal tehingute andmebaasi 34 115 võõrandamistehingut. Tehingute andmebaas on maaregistri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Andmebaasi andmed on maa korralise ja erakorralise hindamise aluseks.

### **Tehinguandmete laekumine**

Aasta jooksul laekus 22 693 kinnisvara võõrandamistehingut, see hõlmab nii ostmüüke, vahetusi kui ka kinkimisi. Kinnisvara on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus. Seoses maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> muudatuse jõustumisega 19.07.2003, on notarid kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale lepingu ära kirja. Vahemikul 01.01.2002.-19.07.2003 laekusid vaid riigi ostueesõigusega tehingud, mis asusid või ulatusid ehituskeeluvööndisse või kaitseala piiresse ning kaitstava looduse üksikobjekti või I kategooria kaitsealuse liigi elupaika sisaldavad kinnisasjad. Sellest on tingitud järgmises tabelis tehingute arvu järsk kasv alates juulikuust.



Võrreldes laekunud kinnis- ja vallasvara ostu-müügitingute arvu Statistikaameti vastavate näitajatega, selgub, et kõik tehingud ei laekunud ka aasta teisel poolel. Kui võrrelda vallasasjade laekumisi, siis Statistikaametile on laekunud 20% rohkem tehinguid. Kinnistute puhul oli kolmandas kvartalis samuti 20% erinevus, seda seetõttu, et tehingud hakkasid laekuma alates 19. juulist. Samas on neljandas kvartalis laekunud ainult 2% vähem tehinguid, kui Statistikaameti andmetel.



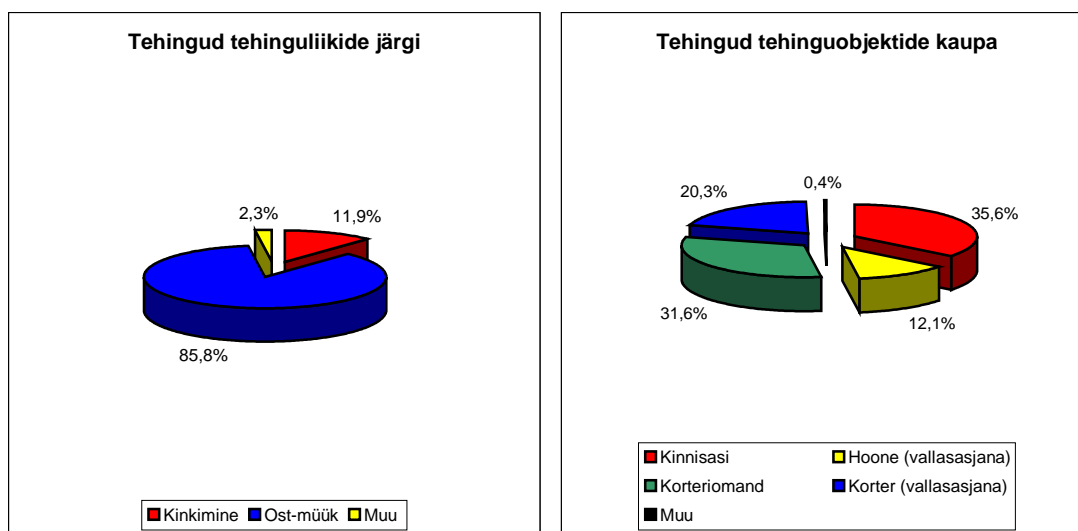
Võrreldes 2001. aastaga on ühes kuus toimunud tehingute arv mitmekordistunud. Üheks põhjuseks on kindlasti inimeste ostujõu kasv ja madalad intressid ning laenusaaamisvõimaluste lihtsustumine. Samas avaldab mõju varem vallasasjana müüdüd korterite kandmine kinnistusraamatusse, peale seda müüakse neid kui korteriomandeid, samuti on oma osa maareformil, sest seeläbi lisandub kinnisvaraturule uut kaupa.

2001. aastal oli hoonestamata ja hoonestatud tehingute osakaal 50/50, 2003. aastal moodustasid hoonestatud tehingud 70% tehingute koguarvust. Ka siin on muutuse üheks põhjuseks korteriomandite müük.

### 2003. aasta tehingud tehinguliikide ja -objektide järgi

Möödunud aastal laekunud kinnisvara võõrandamistehingutest 86% olid ostu-müügitehingud, 12% kinkimised ja ülejäänud 2% moodustavad vahetused, mitterahalised sissemaksed ja erastamised.

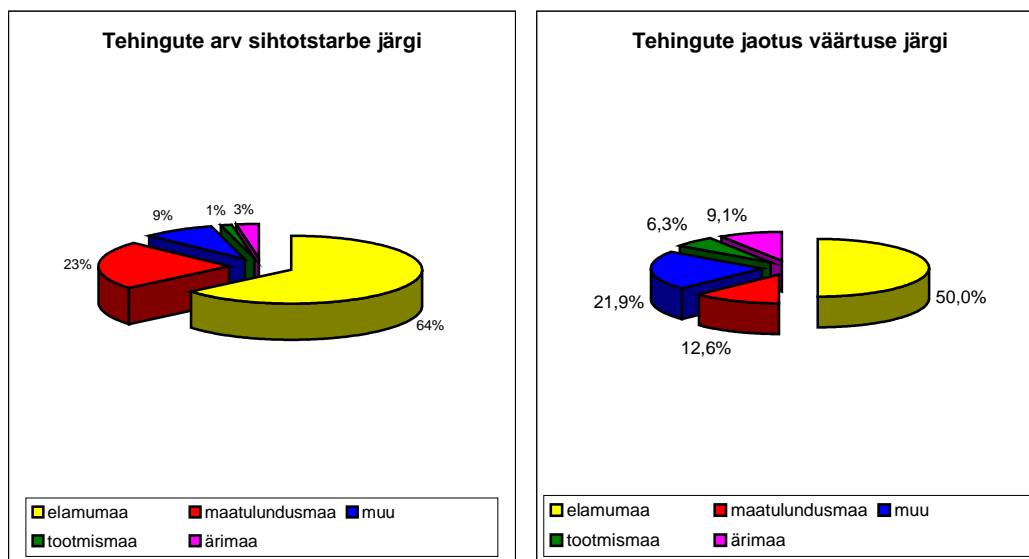
Laekunud tehinguobjektidest suurima osa moodustavad hoonestatud ja hoonestamata maa tehingud (joonisel kinnisasjad) 36% ja korteriomandid 32%. Tehinguobjektidest 0,5% moodustavad hoonestusõigused, korterihoonestusõigused ja kasutusvaldused (joonisel muu).



### Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse ja tehingute arvu järgi

Kõige rohkem tehinguid sooritatakse elamumaaga (64%). Sellesse tehtud investeeringud moodustavad poole tehingute koguväärtusest. Siinkohal tuleks märkida, et osa maatulundusmaasse paigutatud summadest on siiski seotud

eesmärgiga kasutada ostetud maad edaspidi elamumaana, sest näiteks rannas ostetud maatulundusmaa sihtotstarbega maad kasutatakse ikkagi eelkõige eluaseme või suvituskoha rajamiseks, mitte aga põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa kasvatamiseks, nagu seda eeldaks maatulundusmaa sihtotstarve. Joonisel tähistab sõna muu kinnistuid, millele on määratud üks ülejäänud kaheksast sihtotstarbest\*, mitu sihtotstarvet või millel puuduvad andmed sihtotstarvete kohta.



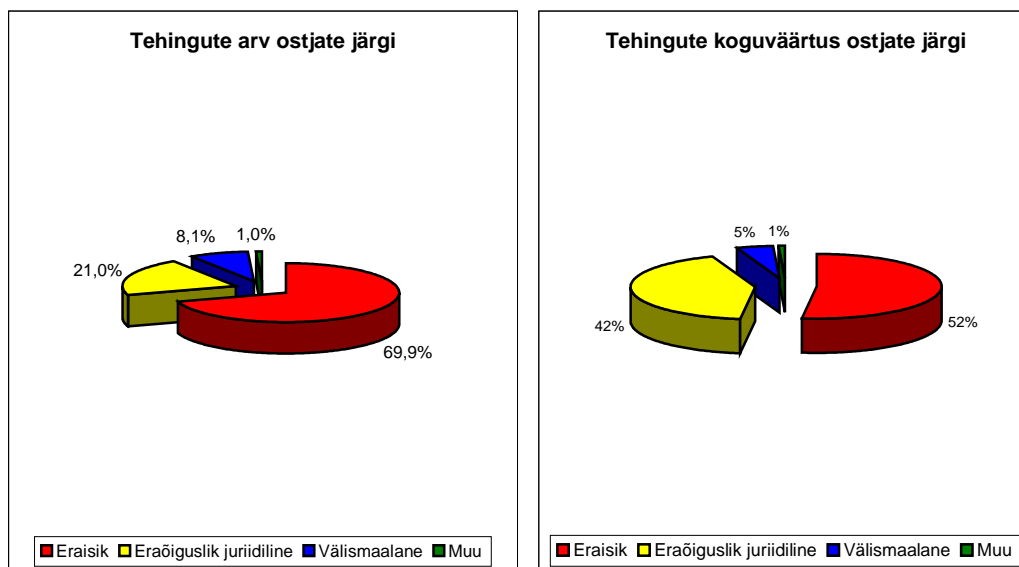
### Tehingud ostjate ja müüjate järgi

Ostjate koguarvust 8% moodustavad välismaalased. Keskmisest suurem on nende osakaal Ida-Virumaal 33% ja Saaremaal 13%. Esimesel juhul on ostjateks peamiselt kohalikud venelased (neil on Venemaa kodakondsus), teisel juhul soomlased ja vähemal määral rootslased ja sakslased. Viimase kahe puhul on sageli ostumotiiviks ajaloolised või perekondlikud sidemed (näiteks rannarootslased Läänemaal).

Saaremaal ostavad välismaalased peamiselt hoonestatud ja hoonestamata maatulundus- ja elamumaad, Ida-Virumaal on ülekaalus korteriomandid. Saaremaal ja Läänemaal ostetakse enamasti väikese pindalaga krunte suvila rajamiseks, mitte aga suurtes kogustes ja spekulatiivsetel eesmärkidel nagu tihtipeale kardetakse. Harju- ja Läänemaal on välismaalaste osakaal Eesti keskmisel tasemel (8%), kõige madalam on nende osakaal Põlva- ja Viljandimaal (2%) ning Võrumaal (1%). Kui vaadelda

\* Mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehoidla maa, riigikaitsemaa kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa

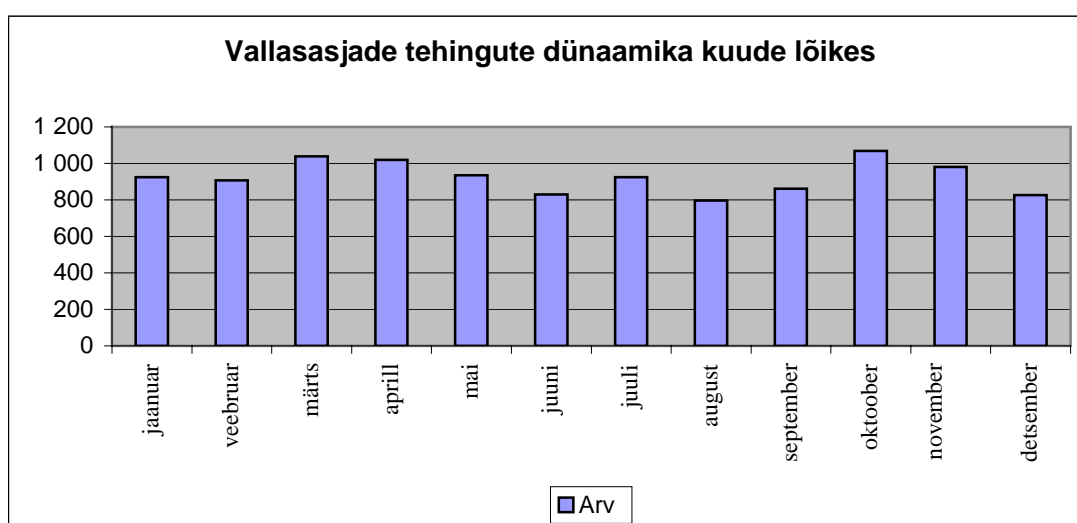
tehingute koguväärtust, siis moodustavad välismaalased sellest ainult 4,6%, seega on paljude eestlaste hirm, et välismaalased ostavad Eestis maad kokku, põhjendamatu.



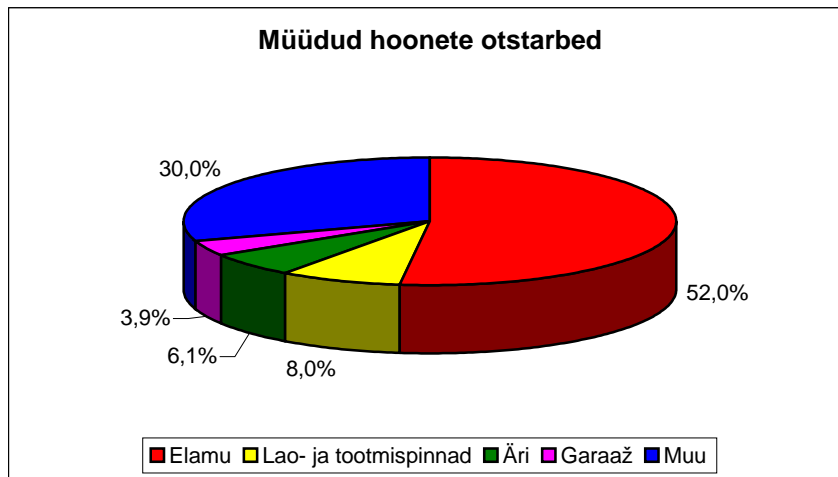
\* Joonisel tähistab eraisik vaid Eesti kodanikest eraisikuid. Välismaalane tähistab Eesti kodakondsust mitte omavaid eraisikuid (Siia alla kuuluvad ka nii kodakondsuseta kui ka Venemaa kodakondsust omavad alalise elamisloa omanikud). Muu tähistab riiki, kohalikku omavalitsust ja mitut ostjat (näiteks juriidiline ja eraisik koos).

### 2003. aastal laekunud vallasasjad

2003. aastal laekus ca 11 129 vallasasja võõrandamistehingut, millest 54% olid korterid ja ülejäänud hooned vallasasjana. Võrreldes 2001. aastaga, kui tehingud hakkasid laekuma aprilli keskpaigast, on vallasasjana müüdud korterite arv vähenenud ca 4000 võrra. Siin on tegemist hääbuva turusegmenidiga, kuna mingi aja möödudes registreeritakse kõik ehitised kui vallasasjad ümber kinnisasjadeks.

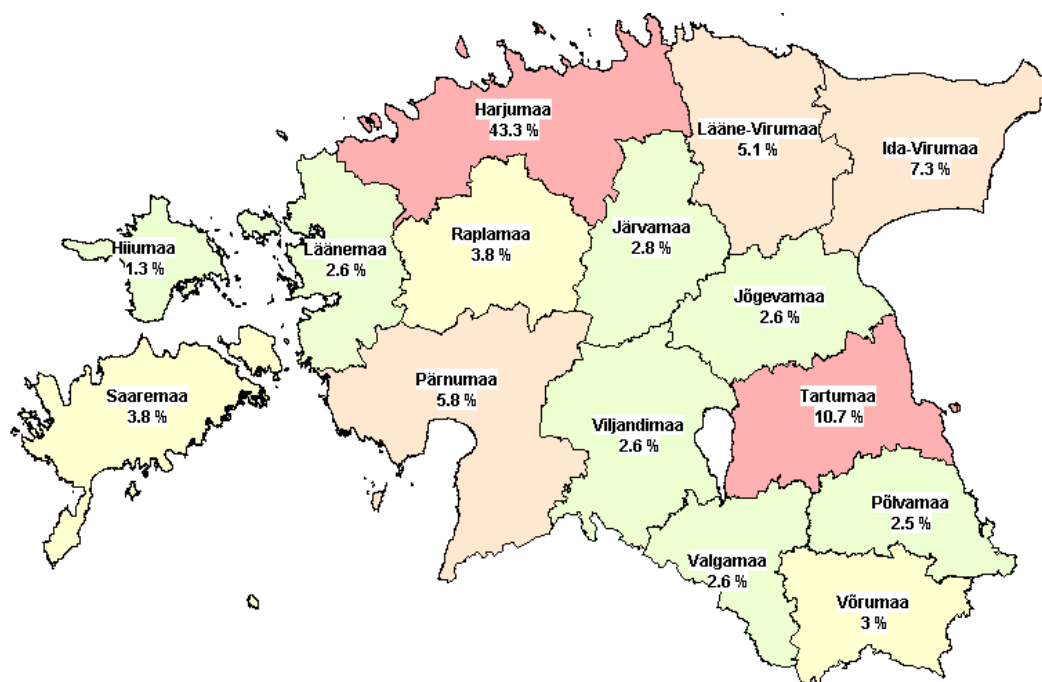


Järgnevas tabelis on toodud vallasasjana müüdüd hoonete otstarbed. Üle poole müüdüd hoonetest on elamud ja seejärel tulevad lao ja tootmispinnad. 30% muud hooned sisaldavad endas hooneid, mille otstarve on teadmata või on näiteks kuurid, saunad, laudad, küünid, pumba- või katlamajad jne. Garaažid sisaldavad endas nii garaažibokse kui ka individuaalgaraaže.



## REGIONAALNE STATISTIKA

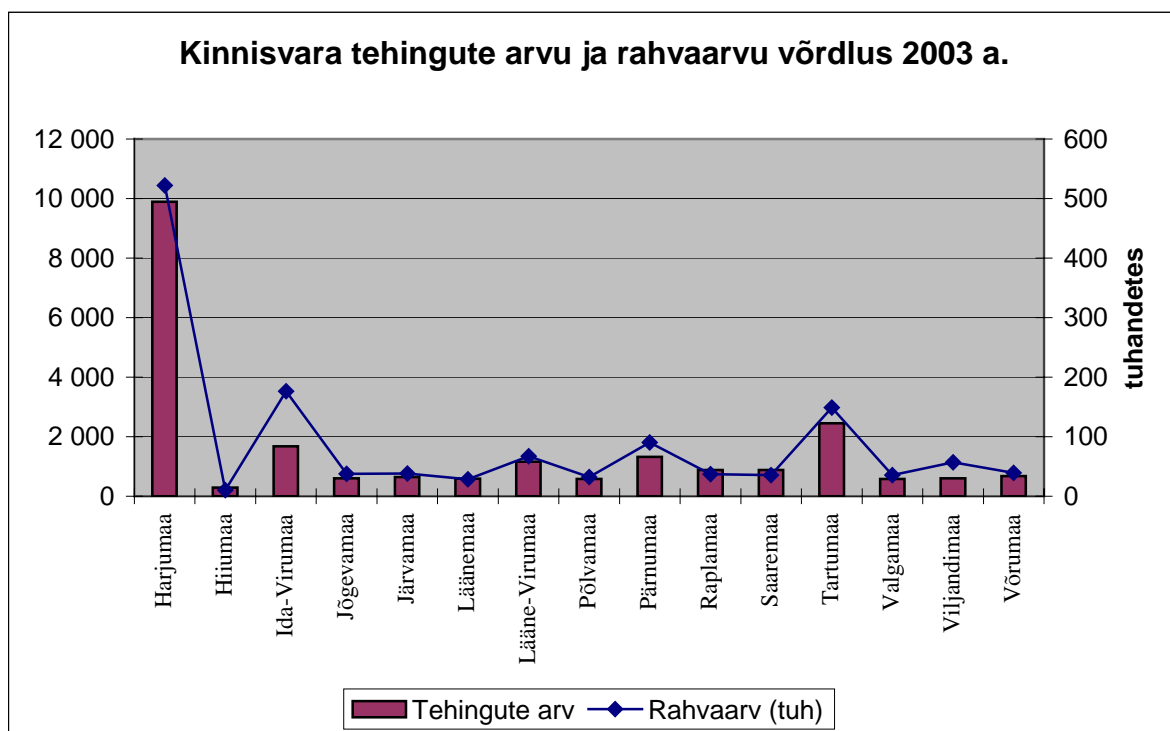
### Kinnisvaratehingute aktiivsus maakondade lõikes 2003. aastal



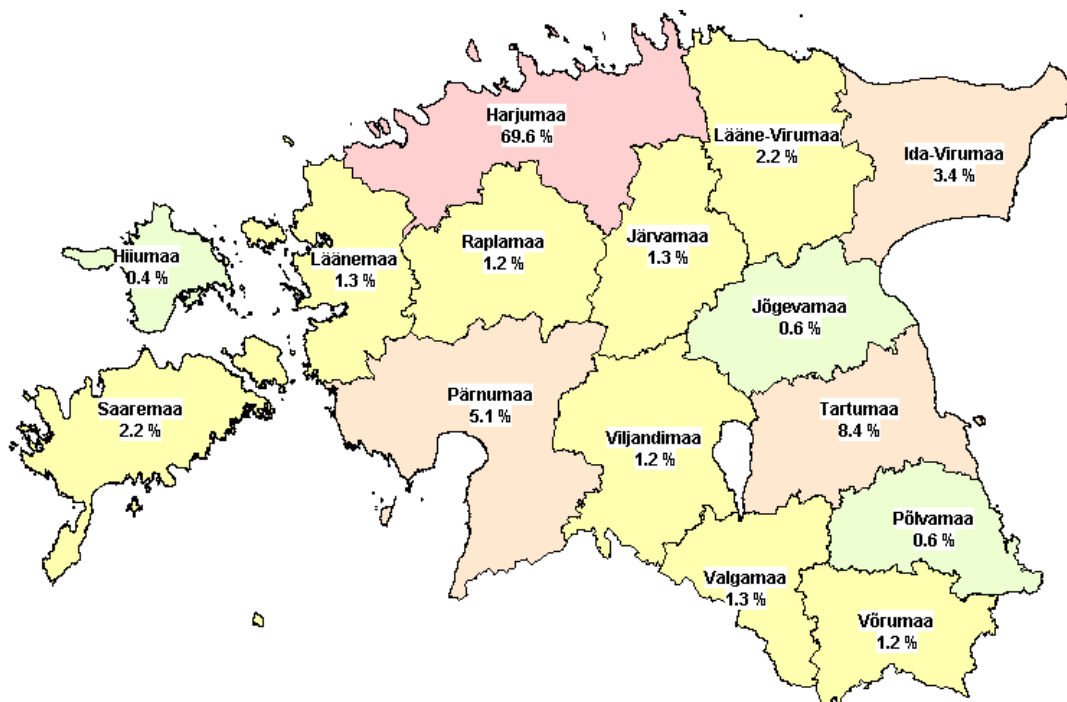
Kinnisvara võõrandamistehingute koguarvust 43% on koondunud Harjumaale, järgnevad Tartumaa 11% ja Ida-Virumaa 7% protsendiga.

Kui võrrelda tehingute arve rahvaarvuga, siis korreleeruvad antud näitajad suhteliselt hästi. Ainult Ida-Virumaal on tehingute arv tunduvalt väiksem, kui seda võiks eeldada rahvaarvust tulenevalt. See on eelkõige põhjustatud mitmetest sotsiaalmajanduslikest faktoritest. Võrreldes 2001. aastaga on oluliselt suurenenud Ida-Virumaa osakaal, mis kaks aastat tagasi oli kõigest 2%. Seega on sealsel kinnisvaraturul toimunud oluline elavnemine. Ka Harjumaa osakaal on kasvanud 33-lt 43-le protsendile. Selle üheks põhjuseks juba eespool märgitud korteriomandid ja maareform. Näiteks Ida-Virumaal moodustavad korteriomandid tehingute koguarvust 65% ja Harjumaal 60%. Valga ja Viljandi maakondades on nende osakaal umbes neljandik ja Hiiumaal alla 10%. Kuna varasematel aastatel laekusid ostu-müügilepingud omavalitsustelt, mitte otse

notaritelt, siis on tehingute arvu kasv mõnel juhul tingitud sellest, et mitmed kohalikud omavalitsused ei esitanud lepingute koopiaid korrektselt.



**Kinnisvaratehingute kogumaksumus maakondade lõikes 2003 aastal**



Tehingute koguväärtusest on peaaegu 70% koondunud Harjumaale, kuna sealne hinnatase ja nõudlus on suuremad, kui mujal Eestis. Võrreldes 2001. aastaga, on ka siin teinud Ida-Virumaa suure hüppe. Kui 2001. aastal moodustas antud piirkond tehingute koguväärtusest 0,9%, olles sellega maakondadest eelviimasel kohal, siis 2003. aastal oli ta Harju, Tartu ja Pärnu maakondade järel 3,4 protsendiga neljandal kohal. Tehingute koguväärtuse järgi on kõige vähem investeeritud kinnisvarasse Hiiu-, Põlva- ja Jõgevamaal.

### Hoonestamata elamumaa

Analüüsi on kaasatud hoonestamata elamumaa vabaturu ostu-müügitehingud, kus müüakse terve krunt ja mille puhul on elamumaa osakaal 100%. Järgnevat tabelit vaadates tuleb arvestada, et keskmised statistilised hinnad näitavad üldisi suundumusi ja detailsemad järeldused eeldavad täiendavat analüüsi.

### Hoonestamata elamumaa keskmine hind maakondades

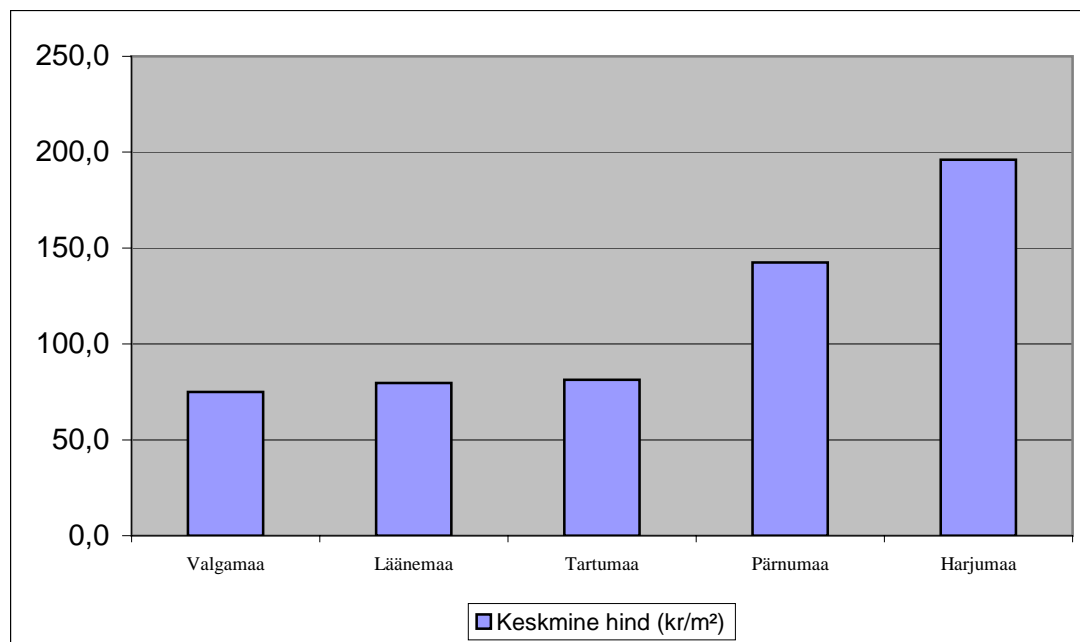
Maakond	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )	Minimaalne hind (kr/m <sup>2</sup> )	Maksimaalne hind (kr/m <sup>2</sup> )
Harjumaa	998	1957	277,1	2,1	4844,0
sh. Tallinna linn	180	1455	672,3	70,0	4844,0
Hiiumaa	13	7173	9,2	0,7	22,5
Ida-Virumaa	38	2283	40,1	1,0	240,8
sh. Narva linn	4	715	31,4	13,0	63,8
Jõgevamaa	4	1930	6,2	1,0	10,2
Järvamaa	7	1870	10,8	0,1	20,0
sh. Paide linn	3	1269	16,4	14,6	20,0
Läänemaa	43	7662	79,6	0,2	508,5
sh. Haapsalu linn	3	557	200,9	28,6	508,5
Lääne-Virumaa	43	4407	57,6	0,7	393,7
sh. Rakvere linn	7	1283	160,0	33,8	393,7
Põlvamaa	11	9333	7,2	0,9	15,7
Pärnumaa	74	2725	142,5	3,3	1063,8
sh. Pärnu linn	23	1004	361,9	25,0	1063,8
Raplamaa	35	4421	34,2	0,2	289,3
sh. Rapla linn	4	3548	93,1	22,6	289,3
Saaremaa	23	5700	44,9	1,0	292,9
sh. Kuressaare linn	8	2338	87,5	31,9	292,9
Tartumaa	179	2794	81,4	0,6	524,4
sh. Tartu linn	27	1047	188,4	5,3	524,4
Valgamaa	6	2268	75,1	5,0	199,1
Viljandimaa	3	4240	2,5	0,6	5,0
Võrumaa	10	2586	14,1	1,7	37,8
sh. Võru linn	4	1222	26,80	15,4	37,8

Kuigi 94% tehingutest on pärit 2003. aasta teisest poolaastast, on võrreldes 2001 aastaga hoonestamata elamumaa turg oluliselt elavnenud. Näiteks 2001. aastal puudusid Jõgeva- ja Järvamaal hoonestamata elamumaa tehingud. Viimane oli tingitud sellest, et mitmeid hajaasustuses asuvaid krunte, millel on maatulundusmaa sihtotstarve, müüdi tegelikult elamumaana. Vähenenud on Harjumaa osakaal tehingute koguarvust, sest 2001. aastal toimus 71% tehingutest Harjumaal ja 2003. aastal aga 56% tehingutest samas maakonnas.

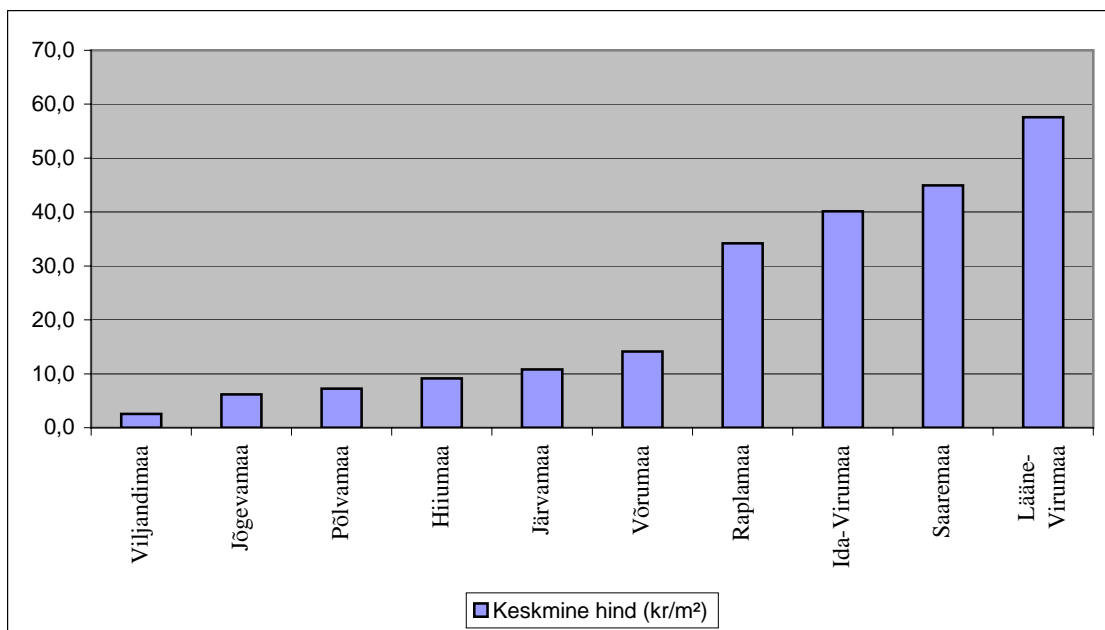
Kõige kõrgem hinnatase on loomulikult Harjumaal, kus keskmine hoonestamata elamumaa ruutmeetri hind on 277 kr (ilma Tallinnata 196 kr/m<sup>2</sup>), järgnevad Pärnumaa 142 kr ja Tartumaa 81 ja Läänemaa 80 krooniga.

Suhteliselt kõrge hinnatase on Valgamaal, kus kõik tehingud ( va. 1 Valga linna tehing) on toimunud Otepääl või selle lähiümbruses. Madalaim hind on Viljandimaal 2,5 kr/m<sup>2</sup>. Viimasel juhul tuleb arvestada, et selline keskmine hind on saadud kolme tehingu põhjal, mis kõik on toimunud hajaasustuspiirkonnas. Pärnu-, Läänemaa ja Otepää kõrgeid hinnad on tingitud puhkeotstarbelise kinnisvara soetamisest (st. ostetakse elamumaad suvila rajamiseks) ja maakonna välisest nõudlusest, sest paljud kinnisvara soetajad pole kohalikud elanikud.

### Keskised hoonestamata elamumaa hinnad (kr/m<sup>2</sup>) maakondades



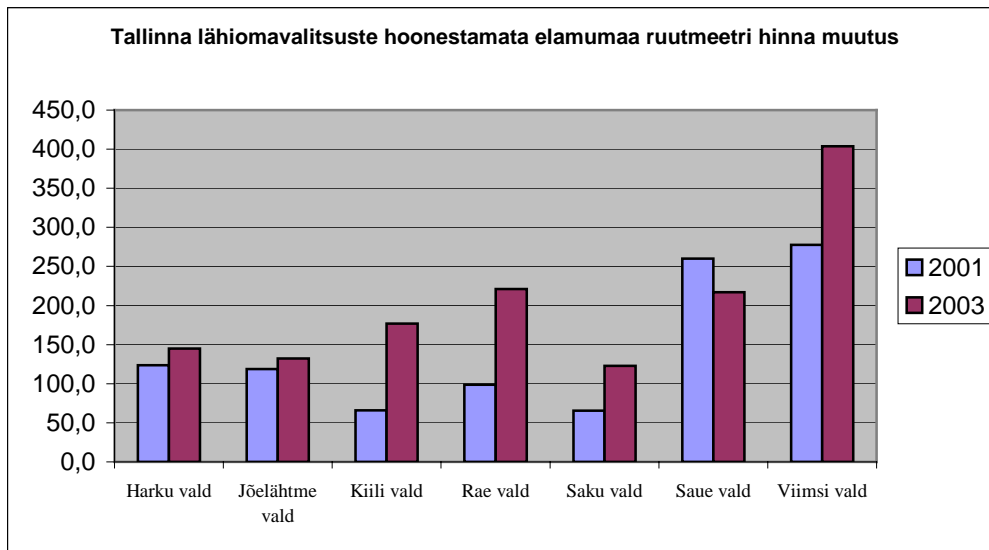
\* Harjumaa tehingud on ilma Tallinnata



### Hoonestamata elamumaa keskmised ruutmeetrihinnad valdades

Kõige kõrgem on hinnatase vahetult Tallinnaga piirnevates valdades. Viimsi 403 kroonine keskmine ruutmeetri hind ületab peaaegu kahekordselt hinnatasemelt järgnevaid Rae valda (203 kr/m<sup>2</sup>) ja Saue valda (202 kr/m<sup>2</sup>). Kui võrrelda 2003. aasta statistilisi keskmisi kaks aastat varasematega, siis Rae ja Kiili vallas on tehingute keskmine hind kasvanud kaks korda, vastavalt 99-lt-221-le ja 65-lt-176-le. Saue vallas on keskmine langenud 260-lt 217-le kr/m<sup>2</sup>. Siinkohal tuleb arvestada, et tegemist on statistiliste näitajatega, mille kujunemist mõjutavad väga paljud tegurid ja mille tõlgendamisega peab olema ettevaatlik. Hinna muutuse puhul peab arvesse võtma, et erinevatel aastatel võivad tehingud olla toimunud erinevates asukohtades, näiteks ühel aastal võib rohkem tehinguid toimuda rannaääres, kus hinnatase on kõrgem. Samuti on raske kindlaks määrata, millistel kruntidel on kommunikatsioonid. Näiteks Saue vallas toimus enamus tehinguid Tallinna külje all, nüüd on raskeskese nihkunud Tallinnast kaugemale.

Harku vallas on rannaäärsete kruntide hinnad kasvanud jätkuvalt kiires tempos. Kuna aga varasemast rohkem tehinguid toimub sisemaal (kus hinnatase on tunduvalt madalam), siis pole keskmine hinnatase vallas oluliselt kasvanud.

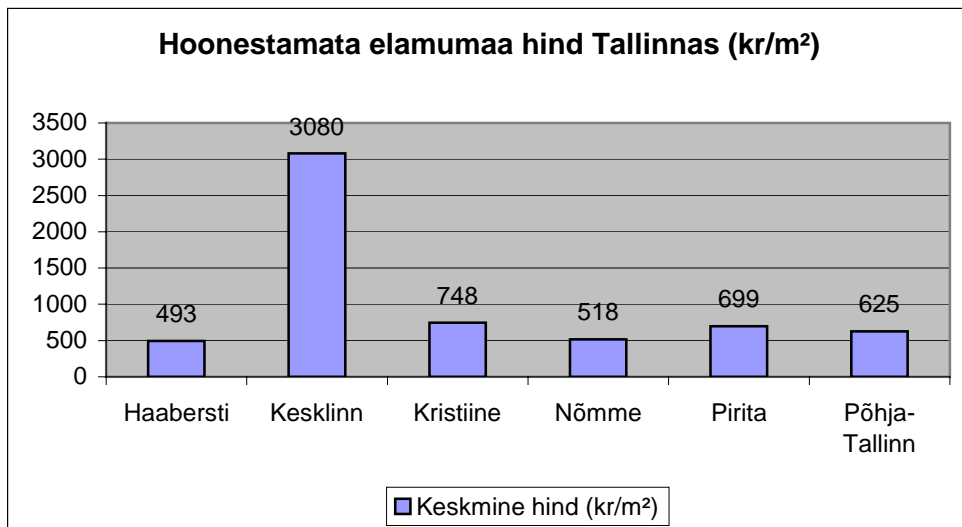


Tartu ümbruse valdade 2003. aasta tehingute võrdlemisel kaks aastat varasematega, selgub, et hoonestamata elamumaa turg on oluliselt elavnenud. Näiteks 2001. aastal oli Tartu vallas ainult 3 hoonestamata elamumaa tehingut, 2003. aasta teisel poolel aga 45. Tõusnud on ka keskmine ruutmeetri hinnatase, näiteks Tähtvere vallas 32 kroonilt 55 kroonile ja Ülenurme vallas 24-77. Viimasel juhul on üheks põhjuseks erinev kommunikatsioonidega varustatuse aste, mis on aja jooksul kasvanud.

## Hoonestamata elamumaa keskmine hind valdades

Vald	Tehingute arv	Keskmine pindala	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )	Minimaalne	Maksimaalne hind (kr/m <sup>2</sup> )
		(m <sup>2</sup> )		hind (kr/m <sup>2</sup> )	
<b>Harjumaa</b>					
Harku vald	198	2659	144,9	13,6	881,1
Jõelähtme vald	45	2053	132,3	6,7	290,6
Keila vald	19	5751	89,8	18,8	160,7
Kernu vald	10	3285	42,7	4,5	164,2
Kiili vald	66	1978	176,7	5,0	250,0
Loksa vald	10	3300	60,2	24,2	101,3
Rae vald	109	1738	202,7	41,1	1936,7
Saku vald	17	1965	123,0	20,2	232,8
Saue vald	43	1502	201,9	21,4	581,8
Viimsi vald	128	1635	403,9	7,30	1619,05
<b>Ida-Virumaa</b>					
Toila vald	24	2369	28,9	1,6	50,0
<b>Läänemaa</b>					
Noarootsi vald	18	9567	9,8	0,5	36,4
Ridala vald	13	4941	43,8	1,3	123,6
<b>Lääne-Virumaa</b>					
Vihula vald	22	5995	50,0	8,7	128,3
<b>Pärnumaa</b>					
Sauga vald	18	2608	42,4	9,8	79,6
<b>Raplamaa</b>					
Kohila vald	20	2765	37,3	4,1	79,3
<b>Tartumaa</b>					
Tartu vald	45	4964	54,9	1,5	190,0
Tähtvere vald	12	2164	55,1	5,6	122,7
Ülenurme vald	63	2016	77,6	3,7	340,3

\* Vaatuse alla on võetud vallad, milles on andmeid kümne või enama tehingu kohta



Analüüsist on välja jäetud Mustamäe ja Lasnamäe tehingud, kus esimeses tehingute kohta andmed puuduvad ja teises on ainult üks tehing.

2003. aasta Tallinna elumumaa tehingutest toimus 50% Haaberstis ja 30% Pirita linnaosas. Kõige kõrgem hind oli Kesklinnas, kuigi seal oli andmeid ainult 4 tehingu kohta. Võrreldes 2001. aastaga on Tallinna hoonestamata elumumaa keskmine ruutmeetri hind kasvanud üle 50%. Kõige suurem on hinnatõus olnud Kristiines 80% ja kõige väiksem Põhja-Tallinnas 25%.

### Hoonestatud elamumaa keskmine pindala ja müügisumma maakondades

Maakond	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine tehingusumma (kr)
Harjumaa	833	1826	1008273
sh. Tallinna linn	227	1334	1789812
Hiiumaa	13	5979	213429
sh. Kärdla linn	4	3309	162500
Ida-Virumaa	168	2066	122617
sh. Narva linn	47	725	81606
Jõhvi linn	20	666	225350
Kohtla-Järve linn	18	1156	88611
Jõgevamaa	56	3748	140863
sh. Jõgeva linn	4	1737	197000
Mustvee linn	9	896	81222
Põltsamaa linn	12	1193	139359
Järvamaa	96	5546	164661
sh. Paide linn	16	1057	261500
Türi linn	15	1482	307067
Läänemaa	60	3978	366088
sh. Haapsalu linn	16	751	487769
Lääne-Virumaa	132	3151	289327
sh. Rakvere linn	30	1136	426473
Tapa linn	11	1253	178182
Võsu alevik	12	1077	315000
Põlvamaa	45	8655	124744
sh. Põlva linn	2	1614	287500
Pärnumaa	192	2384	538093
sh. Pärnu linn	68	861	848338
Paikuse alevik	10	1071	675640
Sindi linn	11	730	375000
Raplamaa	124	3338	239469
sh. Rapla linn	12	678	255187
Saaremaa	46	5369	306472
sh. Kuressaare linn	16	639	452046
Tartumaa	225	2593	510266
sh. Tartu linn	110	770	668006
Elva linn	16	1335	435208
Valgamaa	55	4045	184462
sh. Valga linn	25	1230	209496
Tõrva linn	8	1442	179688
Viljandimaa	76	4092	244806
sh. Viljandi linn	23	936	478609
Võrumaa	58	3462	178503
sh. Võru linn	17	980	229118

\*Analüüsi on kaasatud hoonestamata elamumaa vabaturu ostu-müügitehingud, kus elamumaa osakaal on 100% ja kus on müüdüd terve krunt.

Võrreldes 2001. aastaga on keskmine tehingusumma kasvanud ca 40%. Kuna puuduvad andmed ehitiste kohta, siis on ka raske anda hinnangut maatükil paiknevate elamute ja nende seisukorra kohta. Hoonestatud elamumaa puhul valitseb tendents, et varasemast rohkem tehinguid toimub sisemaal, kus hinnatase on madalam, samuti toimub varasemast rohkem tehinguid väljaspool suuri linnu.

### Maatulundusmaa

Tehinguid maatulundusmaaga (hoonestatud ja hoonestamata) kogunes tehingute andmebaasi 2003.a. kokku 15863, omaniku vahetas 69 209 ha koguväärtusega 1 329 882 894 kr. Sealjuures esimesel poolaastal 3246 (laekusid ainult riigi ostueesõigusega tehingud) ja teisel poolaastal 12617 tehingut. Analüüsi võeti neist ainult need ostumüügi tehingud, kus oli tegemist 100% maatulundusmaaga ja müüdi kogu maa. Kuna hoonestamata ja hoonestatud maatulundusmaa hindade kujunemine oluliselt erineb, siis on need alljärgnevalt kokku võetud eraldi tabelites. Kuna hoonestamata maatulundusmaa ostmisel lähtutakse kas põllu- või metsamaa ostmise soovist, siis on järgmises tabelis eraldi välja toodud müükide keskmine põllu- ja metsamaa pindala.

### Hoonestamata maatulundusmaa tehingud 2003

Maakond	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Keskmine haritava maa pindala (ha)	Keskmine metsamaa pindala (ha)	Keskmine hind (kr/ha)
Hariumaa	416	3702,8	8,9	1,7	5,4	332 836
Hiiumaa	125	1023,0	8,2	0,6	6,0	24 385
Ida-Virumaa	190	3290,7	17,3	1,8	12,6	17 252
Jõgevamaa	231	3437,5	14,9	5,2	8,0	11 674
Järvamaa	256	3534,1	13,8	4,1	8,6	18 398
Läänemaa	180	2330,1	12,9	2,7	7,0	27 958
Lääne-Virumaa	357	5065,5	14,2	4,7	8,0	27 956
Põlvamaa	221	2498,4	11,3	3,5	6,2	14 572
Pärnumaa	257	3951,8	15,4	4,0	8,6	44 895
Raplamaa	169	3606,0	21,3	3,4	15,5	14 643
Saaremaa	370	2919,3	7,9	0,9	4,7	35 194
Tartumaa	211	2422,1	11,5	3,4	6,3	61 692
Valgamaa	121	2648,5	21,9	7,4	11,2	31 429
Viljandimaa	173	3731,5	21,6	7,8	11,3	16 669
Võrumaa	234	2800,5	12,0	2,6	7,8	22 420
Kokku	3511	46961,8	14,2	3,6	8,5	46 798

Kahes järgmises tabelis on iseloomustatud maatulundusmaa ostu-müügitehinguid, millised kas asukoha (suurte linnade lähedal, ranna ääres või muudes looduskaunites kohtades), hinnataseme või väikese pindala tõttu vastavad maatulundusmaa sihtotstarbena kasutamisele (põllu või metsamaana). Siinkohal tuleks märkida, et paljusid hajaasustuses asuvaid maatükke, millel on maatulundusmaa sihtotstarve, kasutatakse ja ostetakse eluasemekohtade maaks. Näiteks Harjumaal, Lääne-Eestis ja saartel, vähem sisemaal, on alla 2 ha pindalaga maatulundusmaana arvelolevad kinnistud tegelikult müüdüd puhke- või eluasememaana kasutamiseks.

### Hoonestamata maatulundusmaa kuni 2 ha

Maakond	Keskmine pindala (ha)	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/ha)
Harjumaa	0,78	144	669 978
Hiiumaa	0,91	12	72 418
Ida-Virumaa	1,23	13	65 183
Jõgevamaa	1,25	19	36 106
Järvamaa	1,08	7	111 477
Läänemaa	1,25	25	76 385
Lääne-Virumaa	1,01	24	212 277
Põlvamaa	1,47	18	34 881
Pärnumaa	1,00	34	173 557
Raplamaa	1,20	3	84 968
Saaremaa	1,11	71	88 686
Tartumaa	0,86	44	214 219
Valgamaa	1,20	10	122 604
Viljandimaa	1,19	8	114 009
Võrumaa	1,13	33	49 796

Järgnevas tabelis on esitatud maatulundusmaana arvelolevate (alla 2 ha pindalaga) maade müükide ülevaade Harju maakonna Tallinnaga piirnevates ja rannäärsetes valdades. Neis valdades on keskmised müügihinnad oluliselt kõrgemad kui Kesk-Eesti maakondade valdades. Näiteks Harku vallas on maatulundusmaa ruutmeetri hind vaid 30 krooni võrra madalam, kui elumumaa hind ja see näitab veelkord, et maatulundusmaad ostetakse enamuses Tallinna lähistel perspektiiviga neid võtta kasutusele ehitusaluse maana.

**Hoonestamata maatulundusmaa (alla 2 ha)müügid Tallinnaga piirnevates ja rannäärsetes Harju maakonna valdades.**

Vald	Keskmine pindala (ha)	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/ha)
Harku vald	0,74	13	1 168 114
Jõelähtme vald	0,69	14	432 782
Keila vald	0,76	20	671 478
Kuusalu vald	0,87	6	212 558
Loksa vald	0,69	20	274 514
Rae vald	1,14	11	389 792
Saku vald	0,70	15	378 749
Saue vald	1,20	7	231 040
Viimsi vald	0,40	20	1 882 758

\* Padise vallas ainult 1 alla 2ha maatulundusmaa tehing

**Hoonestatud maatulundusmaa tehingud**

Maakond	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine hind (kr/ha)	Keskmine pindala (ha)	Metsamaa kõlviku pindala osakaal maast (%)	Keskmine metsamaa kõlviku pindala ühel tehingu objektil (ha)
Harjumaa	43	412,7	899 130	9,6	32	3,1
Hiiumaa	17	170,2	365 471	10,0	33	3,3
Ida-Virumaa	22	244,0	248 248	11,1	33	3,7
Jõgevamaa	44	780,0	173 105	17,7	29	5,2
Järvamaa	44	1071,5	311 819	24,4	25	6,1
Läänemaa	35	388,2	336 595	11,1	24	2,7
Lääne-Virumaa	54	679,2	237 341	12,6	24	3,0
Põlvamaa	54	519,5	148 969	9,6	18	1,7
Pärnumaa	63	882,7	470 149	14,0	23	3,3
Raplamaa	30	477,2	332 883	15,9	19	3,0
Saaremaa	34	318,3	433 323	9,4	25	2,4
Tartumaa	69	887,7	256 145	12,9	22	2,8
Valgamaa	44	707,8	590 720	16,1	29	4,7
Viljandimaa	49	1427,9	313 363	29,1	34	9,9
Võrumaa	54	883,4	153 197	16,4	33	5,5
Kokku	656	9850,3	351 364	14,7	27	4,0

Hoonestatud maatulundusmaa müüke oli 2003 aastal sama palju, kui eelmises ülevaates 2001. aastal, kuigi viimases olid analüüsis kogu aasta tehingud, 2003. ainult teise poolaasta omad. Olulisi erinevusi pole ka müüdüd maa kogupindalal (2001.a. 10780 ha ja 2003.a. 9850 ha) ning müükide keskmistes pindalades (vastavalt 16,1 ja

14,7 ha). Tehingute keskmine hind oli 2003. aastal märgatavalt kõrgem, kui 2001. a (vastavalt 351 364 ja 260 888 kr/ha). Hoonestatud ja hoonestamata maatulundusmaa müükide keskmine pindala oluliselt ei erine (vastavalt 14,7 ja 14,2 ha).

### **Hoonestamata põllu- ja metsamaa**

Järgnevalt on esitatud ülevaade hoonestamata põllu- ja metsamaa ostu-müügi tehingutest. 2003. aasta analüüsis olid kõik aasta jooksul laekunud ostu-müügitehingud hoonestamata maatulundusmaaga, milles müüdi kogu maa ja oli tegemist 100% antud sihtotstarbega. Selliseid tehinguid oli tehingute andmebaasis kokku 3511, neist 776 oli 2003.a. I poolaastal ja 2735 II poolaastal. Tehingute arvu vahe põhjuseks on asjaolu, et esimesel poolaastal laekusid andmebaasi ainult tehingud, millel oli riigi ostueesõigus.

Tehingute koguarvust kasutati analüüsis vähemalt 2 ha üldpindalaga kinnistuid, kus põhikõlviku (põllu- või metsamaa) kõrval ei olnud teisi kõlvikuid üle 10%. Välja jäeti tehingud rannavööndis ning suurte linnade läheduses, kus oli tegemist küll põllu- või metsamaaga, kuid maa hind maatulundusmaana kasutamiseks oli liiga kõrge (metsamaal 100 000 kr ja enam, põllumaal olenevalt asukohast 5000-15 000 kr/ha ja enam). Viimaste kohta sobib eraldi ülevaade (tabel hoonestamata maatulundusmaa kuni 2ha). Seega koguti analüüsi sellised maade müügid, mis sobiksid kasutamiseks õige sihtotstarbena. Väheste eranditena jäeti analüüsi veidi suurema osatähtsusega väheväärtuslike kõlvikutega kinnistuid, mille müügihinda ja maade kasutamist need oluliselt ei mõjutanud. Sellise filtreerimise tulemusena jäi analüüsi 275 tehingut põllu- ja 1125 tehingut metsamaaga.

Kui võrrelda põllu- ja metsamaa tabeleid 2001. aasta tulemustega, oli analüüsis nii põllu- kui ka metsamaa müüke ligikaudu võrdselt, vastavalt 281 ja 275 ning 1147 ja 1125. Nagu eelmises ülevaates, on kõige rohkem põllumaad müüdud Lääne-Viru (896 ha) Jõgeva (615 ha), Viljandi (592 ha) ja Järva (578 ha) maakondades, kus viljakus on suurem. Selle kõrval on suurenenud müüdava maa pindala teistes maakondades (Põlva, Pärnu, Valga, Võru).

### Põllumaa (haritav maa) keskmised hinnad

Maakond	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingusumma (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Minimaalne hind (kr/ha)	Maksimaalne hind (kr/ha)
Harjumaa	7	81	11,6	492635	7097	3008	15000
Hiiumaa	1	2	2,3	10000	4367	4367	4367
Ida-Virumaa	7	90	12,8	422210	4073	2230	9000
Jõgevamaa	38	616	16,2	2888021	4933	1459	12265
Järvamaa	36	578	16,1	3159674	5966	1100	12500
Läänemaa	12	239	19,9	687380	2883	638	8000
Lääne-Virumaa	55	896	16,3	3440343	4484	716	12788
Põlvamaa	25	281	11,2	1703061	5655	1294	9127
Pärnumaa	7	268	38,3	1257400	4651	3035	6352
Raplamaa	4	63	15,7	346720	5287	5000	6149
Saaremaa	12	84	7	310270	3443	1000	7813
Tartumaa	21	266	12,7	1522731	5067	2362	10999
Valgamaa	12	180	15	531481	3237	642	7418
Viljandimaa	31	592	19,7	1746387	3344	1036	9000
Võrumaa	7	122	17,4	482990	3244	1420	5391
Eesti kokku	275	4357	15,9	19011303	4638	638	15000

Võrreldes 2001. aastaga on keskmine põllumaa hektarihind kasvanud 36%. Kõige suurem on kasv olnud Saaremaal 230%, üle 80% on hinnatase tõusnud Ida-Viru ja Pärnumaal. Selle põhjal ei saa järeldada, nagu oleks saartel põllumaa järsku hinda lüüdnud. Pigem on see tingitud sellest, kui müüakse põllumaad, siis ainult parima kvaliteediga või kavatsetakse kasutada antud maad tulevikus muul sihtotstarbel. Põllumaa hind sõltub eelkõige maa boniteedist ja piirkonna põllumajandusliku arengu tasemest. Traditsioonilistes põllumajanduspiirkondades, nagu Järva- Jõgeva- ja Viljandimaal, on hinnad kasvanud üle 20%.

### Metsamaa (metsaga) keskmised hinnad

Maakond	Arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa	82	1075	13,1	21253830	22876	376	64935
Hiiumaa	55	447	8,1	5237943	12004	1098	63869
Ida-Virumaa	83	1172	14,1	18838596	17552	950	83893
Jõgevamaa	77	995	12,9	13318731	16077	569	68478
Järvamaa	118	1495	12,7	24373817	18491	161	76923
Läänemaa	44	589	13,4	6401310	12603	1220	59102
Lääne-Virumaa	148	1785	12,1	31198729	18514	448	80357
Põlvamaa	71	664	9,4	8662468	16858	1315	72059
Pärnumaa	86	992	11,5	18347247	19995	1786	76923
Raplamaa	86	1536	17,9	20108022	14517	1748	57143
Saaremaa	95	846	8,9	12193661	15932	341	88161
Tartumaa	50	647	12,9	7639595	16010	1042	63606
Valgamaa	23	330	14,3	8321000	18560	1961	49419
Viljandimaa	44	686	15,6	13952002	19648	2674	86332
Võrumaa	63	626	9,9	15298990	24408	1500	88628
Eesti kokku	1125	13888	12,3	225145941	17791	161	88628

Metsamaatehingute puhul tuleb arvestada, et Maa-ametil puudub müügiomendil täpne info metsa kohta, seetõttu on raske hinnata, milline on metsamaa väärtus. Metsamaa hind oleneb eelkõige sellest, kas seal asub raieküps mets või raiesmik. Võrreldes 2001. aastaga on keskmine metsamaa koos metsaga hektari hind Eestis kasvanud 21%. Suurim tõus on toimunud Pärnu- ja Võrumaal, kus hinnatasemed on kasvanud vastavalt 61% ja 59%. Viljandi ja Harjumaal, kus keskmine hektari hind oli juba 2001. aastal üle 20 000 kr/ha pole keskmine hinnatase muutunud.

### Metsa-ja põllumaa valdades

Analüüsi on kaasatud vallad, kus arvestatavaid põllumaa tehinguid oli vähemalt 5, ja metsamaa tehinguid vähemalt 10. Selliseid valdasid, kus põllumaa müüke oli 5 või enam, oli 11, neist müügihind oli kõrgem Türi (8331 kr/ha), Põlva (7000 kr/ha), Koeru (6102 kr/ha), Väike-Maarja (5454 kr/ha), Koigi (5168 kr/ha) ja Põltsamaa valdades (5073 kr/ha). Viimases müüdi põllumaad kõige rohkem, 332 ha. Kui teised esitatud valdadest olid juba eelmistes ülevaadetes silma paistnud kõrgemate müügihindadega, siis käesolevas analüüsis oli üllatav Põlva valla esiletõus, mis viitab põllumaa nõudluse järsule suurenemisele. Valdades, kus metsamaa müüke oli 10 või enam, kogunes 35. Suuremad metsamaa müügid olid Märjamaa (493 ha), Loksa (314 ha), Rägavere (311 ha), Väike-Maarja (301 ha) ja Kuusalu (300 ha) valdades. Neis

kõigis oli müügihind suhteliselt kõrge (üle 20 000 kr/ha), vaid Märjamaa vallas oli see 12 254 kr/ha.

### Põllumaa hinnatase valdades

Maakond/vald	Arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Jõgevamaa							
Pajusi vald	5	76	15,2	313200	4091	2422	5464
Põltsamaa vald	17	332	19,5	1620368	5073	1459	12265
Järvamaa							
Koeru vald	5	73	14,7	472447	6102	4684	7988
Koigi vald	7	141	20,2	653000	5468	1100	12500
Türi vald	5	53	10,6	429517	8331	5926	10000
Lääne-Virumaa							
Kadrina vald	18	256	14,2	642443	3287	716	8475
Rakvere vald	5	115	23,1	337578	3755	1139	5128
Vinni vald	7	107	15,3	612312	4967	1967	7362
Väike-Maarja vald	9	123	13,7	425680	5464	1975	6839
Põlvamaa							
Põlva vald	12	116	9,6	849752	7000	1294	9427
Viljandimaa							
Tarvastu vald	6	74	12,4	294200	4379	2367	7361

## Metsamaa metsaga hinnatase valdades

Maakond/vald	Arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa							
Kuusalu vald	22	300	13,6	5417949	21524	5147	64935
Loksa vald	25	314	12,6	6985000	29620	2661	52345
Hiiumaa							
Emmaste vald	14	90	6,5	1103642	12589	5111	38217
Kõrgessaare vald	18	180	10	2465282	14526	2564	63869
Käina vald	15	111	7,4	844600	7913	1098	18717
Ida-Virumaa							
Alajõe vald	10	132	13,2	2795999	24704	5778	73171
Iisaku vald	13	209	16,1	4570000	24681	6719	56180
Illuka vald	11	130	11,9	1657255	9541	950	24390
Jõgevamaa							
Jõgeva vald	17	201	11,8	3076551	19973	1306	56818
Põltsamaa vald	19	285	15,0	3112002	10738	572	43782
Torma vald	15	291	19,4	4240857	20020	741	68478
Järvamaa							
Järva-Jaani vald	12	120	9,97	2791767	29429	5515	63158
Koeru vald	13	119	9,2	1331590	12851	1500	37838
Koigi vald	17	285	16,8	4583050	19215	2160	76923
Lehtse vald	19	188	9,9	3211842	18614	161	44716
Läänemaa							
Noarootsi vald	16	229	14,3	1796900	10100	1799	37707
Lääne-Virumaa							
Avanduse vald	13	88	6,8	1292000	18365	1304	33333
Kadrina vald	15	196	13,1	3635700	16531	1887	42992
Laekvere vald	19	234	12,3	3074542	13626	763	59211
Rägavere vald	11	311	28,3	6592850	21682	2924	35000
Tamsalu vald	15	123	8,2	2017037	21023	2400	80357
Vinni vald	23	205	8,9	1914210	10138	649	51402
Väike-Maarja vald	26	301	11,6	6248275	21845	1244	62696
Põlvamaa							
Põlva vald	14	119	8,5	1551648	22138	1873	63492
Värskla vald	23	227	9,9	2405000	13224	1689	41653
Pärnumaa							
Koonga vald	11	12	10,2	2128500	28423	2564	76923
Varbla vald	12	113	9,4	1946000	16613	1786	52632
Raplamaa							
Kehtna vald	15	450	30	5035936	11784	1748	33445
Märjamaa vald	34	493	14,5	6165404	12254	2609	42345
Raikküla vald	12	168	14	3738718	26517	4507	57143
Saaremaa							
Kärla vald	18	179	10	2317950	14851	3079	60606
Leisi vald	14	162	11,6	1123302	7637	341	16423
Mustjala vald	15	167	11,2	3225000	17112	686	42980
Võrumaa							
Meremäe vald	13	120	9,2	1885000	17134	3279	45662
Vastseliina vald	14	118	8,5	2930285	23906	2151	88269

### Hoonestamata ärimaa

Laekunud hoonestamata ärimaa tehingutest 90% on toimunud teisel poolaastal ja hoonestatud ärimaa tehingutest 96%, seega terve aasta jooksul võis hinnanguliselt umbes poole rohkem tehinguid toimuda. 41% hoonestamata ärimaa tehingutest on toimunud Harjumaal, ülejäänud tehingud jaotuvad võrdselt teiste maakondade vahel. Kuna tehingute arv on suhteliselt väike, siis ei võimalda antud keskmised hinnataseme kohta põhjendatud järeldusi teha.

Võrreldes 2001. aastaga on keskmine hoonestamata ärimaa hinnatase Tallinnas langenud 40%, Tartus 10% ja Pärnus tõusnud üle 200%. Tallinna madal hinnatase on põhjustatud sellest, et enamus müüdüd kruntidest asuvad linna ääres ja on suures osas väljaarendamata, samuti on andmeid ainult 10 tehingu kohta. Seega sõltub erinevate linnade hinnatase arenduspiirkondade asukohtadest.

### Hoonestamata ärimaa

Maakond	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )
Harjumaa	24	24814	328
sh Tallinn	10	3932	495
Ida-Virumaa	2	1840	92
Järvamaa	2	2694	40
Lääne-Virumaa	4	2165	158
Põlvamaa	1	2765	20
Pärnu linn	3	1853	406
Raplamaa	2	1040	356
Saaremaa	2	6753	29
Tartu linn	4	3034	482
Valgamaa	4	1410	112

### Hoonestatud ärimaa

Hoonestatud ärimaa tehingutest 30% on toimunud Harjumaal, järgneb Lääne-Virumaa, mis moodustab 15% tehingute koguarvust.

### Hoonestatud ärimaa

Maakond	Tehingute arv	Keskmine tehingu summa (kr)	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )
Harjumaa	48	3 990 394	3 891
Hiiumaa	3	109 333	984
Ida-Virumaa	8	2 515 484	2 737
Järvamaa	1	80 000	2 300
Läänemaa	3	537 000	1 354
Lääne-Virumaa	24	731 632	5 645
Põlvamaa	1	150 000	4 604
Pärnumaa	11	6 655 591	3 098
Raplamaa	7	214 207	5 224
Saaremaa	13	2 178 605	2 961
Tartumaa	18	2 392 860	3 599
Valgamaa	13	478 848	1 923
Viljandimaa	6	83 333	2 485
Võrumaa	9	1 039 444	3 988

### Tootmismaa

2003. aasta tootmismaa tehingutest viiendiku moodustavad hoonestamata maa tehingud. 96% laekunud hoonestamata ja 92% hoonestatud maa tehingutest on toimunud teisel poolaastal. 52% hoonestamata ja 30% hoonestatud tootmismaa tehingutest on toimunud Harjumaal. Kuna tehingute arv on suhteliselt väike, siis põhjendatud järeldusi keskmiste näitajate kohta teha ei saa. Hoonestamata tehingute väike arv on tingitud sellest, et puhast tootmismaad ostetakse vähe. Leidub palju tootmishooneid, mis on kasutamata, seetõttu eelistatakse nende ostmist ja seejärel rekonstrueerimist või mahalammutamist.

## Tootmismaa

Maakond	Hoonestamata			Hoonestatud		
	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine tehingu summa (kr)
Harjumaa	26	2850	103	67	10 194	2 423 770
Hiiumaa	-	-	-	10	15 827	355 413
Ida-Virumaa	-	-	-	9	17 753	818 173
Jõgevamaa	-	-	-	11	8 642	679 500
Järvamaa	2	4392	106,2	3	19 115	821 667
Läänemaa	1	2720	9,2	9	11 367	1 299 333
Lääne-Virumaa	3	6578	25,3	18	29 788	673 455
Põlvamaa	3	5916	4,5	10	7 989	181 767
Pärnumaa	2	346	50,3	18	9 539	810 536
Raplamaa	1	119800	0,5	15	9 424	298 844
Saaremaa	4	8646	25,5	13	5 124	437 692
Tartumaa	4	2580	151	20	6 692	1 148 616
Valgamaa	1	1656	30,2	6	14 465	803 333
Viljandimaa	1	14200	14,1	6	5 545	112 500
Võrumaa	2	7450	11,6	4	44 682	553 750

## Korteritehingud

Analüüsi on kaasatud nii korteriomandi kui ka vallasasjatehingud. Välja on jäetud tehingud, kus müüdi korteri osa, samuti tehingud panipaikade, garaažide ja mitteeluruumidega.

Andmed korteriomandite ostu-müügittehingute kohta hakkasid laekuma alates 19.07.2003, seetõttu hõlmab analüüs 2003. aasta teist poolaastat. Maa-ametile laekuvates andmetes on küll märgitud korteri pindala, kuid puudub tubade arv, seetõttu puudub ka vastav statistika. Analüüsi eesmärgiks on eelkõige võrrelda erinevate piirkondade keskmiseid korterit hinnatasemeid.

Tehingute koguarvust 23% moodustavad vallasasjad, ülejäänud on korteriomandid. Vallasasjade arv peaks järjest vähenema, sest mingi aja möödudes registreeritakse kõik ehitised kui vallasasjad ümber kinnisasjadeks. Kuna maakondade tabel hõlmab nii tihe- kui ka hajaasustus, seetõttu pole antud keskmised võrreldavad.

**Keskmine korteri ruutmeetri hind maakondade lõikes 2003 II pa**

Maakond	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )	Tehingute arv
Harjumaa	52,6	8740	5788
Hiiumaa	53,5	2388	26
Ida-Virumaa	47,2	874	1266
Jõgevamaa	58	461	210
Järvamaa	54,2	1214	194
Läänemaa	52,4	2439	165
Lääne-Virumaa	50,5	1513	456
Põlvamaa	55,8	751	160
Pärnumaa	53	5509	440
Raplamaa	54,7	1930	166
Saaremaa	53	3996	168
Tartumaa	50	6102	1313
Valgamaa	50,6	619	223
Võrumaa	51,8	1964	174
Viljandimaa	49,9	1716	176

Järgnev tabel annab ülevaate keskmisest korteri ruutmeetri hinnast Eesti linnades. Siin on üldine tendents, et kõige kallimad hinnad on Tallinnas, Pärnus ja Tartus, ning nende lähilinnades (Tallinna puhul Saue, Keila Maardu, Pärnu puhul Sindi ja Tartu puhul Elva). Maakonnakeskustes jäävad ruutmeetrihinnad vahemikku 2500-4500 krooni. Kõige madalamad hinnad on aga Ida-Virumaal Kohtla-Järve, Kiviõli ja Püssi linnades.

## Korteri keskmine ruutmeetri hind linnades (2003 II pa)

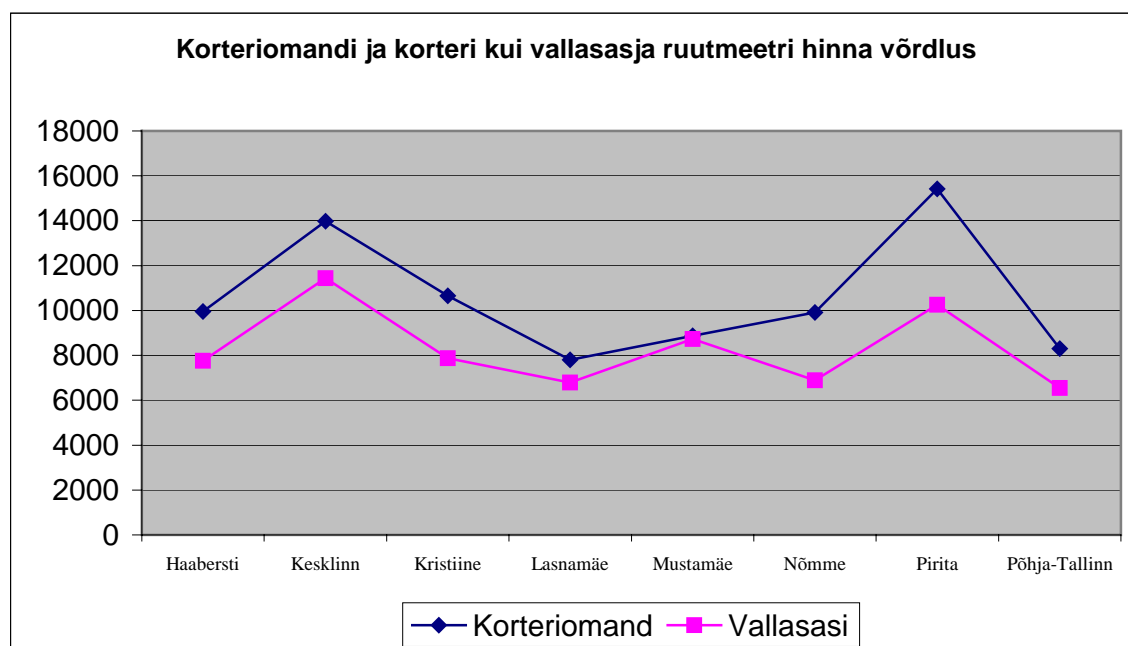
Linn	Tehingute arv	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )
Tallinna linn	4836	52,7	9390
Saue linn	21	56,9	7891
Pärnu linn	280	51,6	7394
Tartu linn	1094	49	6732
Keila linn	87	49,5	6562
Maardu linn	231	45,9	5300
Kuussaare linn	141	53,3	4540
Elva linn	25	52,6	4459
Sindi Linn	29	48,7	3816
Haapsalu linn	86	50,1	3810
Kärdla linn	15	49,3	3476
Rakvere linn	139	45,3	3398
Otepää linn	8	53,6	3321
Viljandi linn	88	52,5	3277
Paldiski linn	79	47	3134
Rapla linn	36	52,1	3059
Kehra linn	19	52,4	2748
Võru linn	106	46,2	2329
Narva-Jõesuu linn	24	48,6	2263
Narva linn	353	46,1	1916
Paide linn	88	49,9	1871
Loksa linn	34	47,1	1664
Türi linn	30	49,5	1204
Põlva linn	73	53,2	1065
Kilingi-Nõmme linn	6	60,8	1042
Kallaste linn	6	54	1011
Antsla linn	3	56,2	1006
Põltsamaa linn	25	58,1	922
Sillamäe linn	116	45,7	880
Suure-Jaani linn	3	37,4	839
Tapa linn	74	50,6	786
Räpina linn	13	57,8	672
Jõhvi linn	154	56,8	668
Valga linn	155	47,5	560
Karksi-Nuia linn	5	38,4	475
Tõrva linn	23	49,8	460
Abja-Paluoja linn	6	62,1	449
Lihula linn	6	46	414
Jõgeva linn	93	58,5	409
Tammsalu linn	19	55,9	409
Võhma linn	178	47,5	368
Kunda linn	41	45,7	316
Kohtla-Järve linn	472	47,3	302
Kiviõli linn	65	51,3	170
Püssi linn	15	56	133

### Keskmine korteri ruutmeetri hind Tallinna linnaosades (2003 II pa)

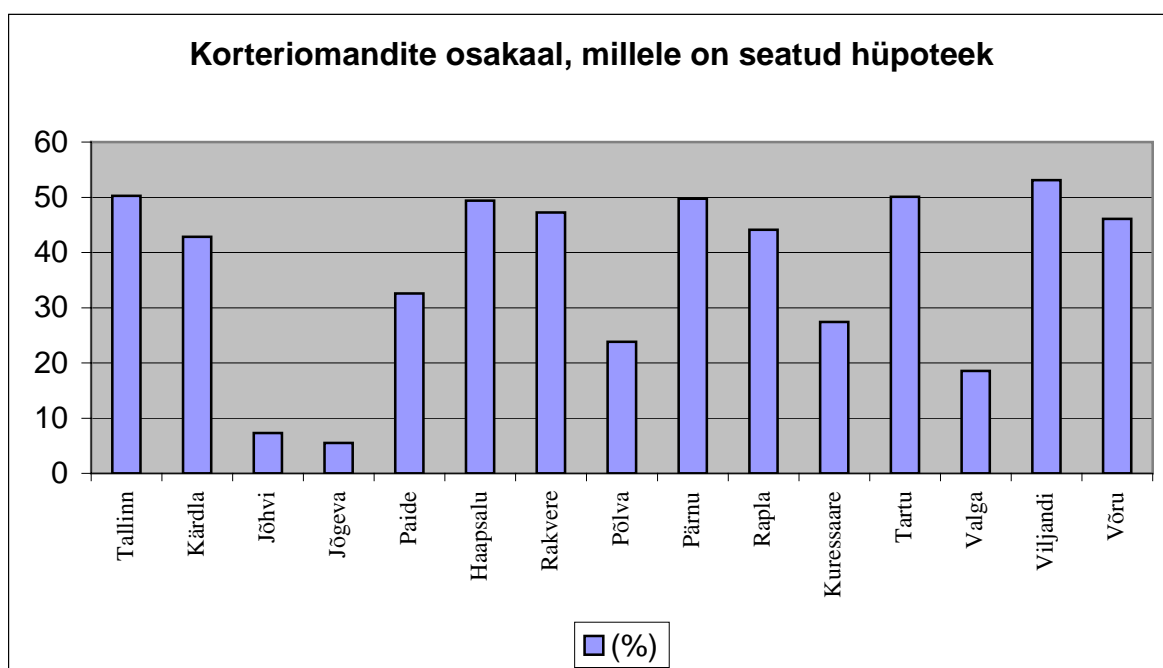
Kuna analüüsi on kaasatud ka uued korterid, siis sõltub keskmine hind nende osakaalust tehingute koguarvust, seetõttu on kõrgeim keskmine hind Pirita linnaosas, kus suurem osa müüdud korteritest asuvad uutes majades. Viimasest on tingitud ka sealsete korterite 20 ruutmeetrit suurem pindala võrreldes teiste linnaosadega. Võrreldes 2001. aastaga on keskmine hinnatase Tallinnas tõusnud 40%, kusjuures hinnatase ei tõuse kõigis piirkondades ühtlaselt, areng on kiirem paremate korterite ja asukohtade puhul. Seega on piirkondi, kus hinnad võivad olla kahe aasta jooksul kahekordistunud, samas mõnes teises kohas on muutused oluliselt väiksemad.

### Korteri keskmine ruutmeetri hind Tallinna linnaosades (2003 II pa)

Linnaosa	Keskmine pindala (m <sup>2</sup> )	Keskmine hind (kr/m <sup>2</sup> )	Tehingute arv
Haabersti	56,1	9428	401
Kesklinn	62,6	13364	819
Kristiine	50,2	10055	405
Lasnamäe	51,4	7605	1388
Mustamäe	50,1	8860	649
Nõmme	49,8	9024	191
Pirita	81,4	15049	111
Põhja-Tallinn	42,7	7718	653



Kui võrrelda korteriomandite ja korterite kui vallasasjade keskmisi ruutmeetrihindu erinevates linnaosades, siis tekib 2000-kroonine hinnaerinevus. Eriti suur on hinnaerinevus Pirita linnaosas, kus enamus müüdavaid kortereid olid uued ja korteriomandid. Võimalik, et muudel võrdsetel tingimustel võidakse korteriomandi eest rohkem maksta kui vallasasja eest. Mustamäe linnaosas nende keskmine hind kattub. Selle põhjuseks on uute korterite väike osakaal. See tõestab, et maa maksumus ei mõjuta oluliselt korteri hindasid. Inimeste jaoks on olulisem Mustamägi, kui asukoht, mitte aga see, kas korter on vallasasi või korteriomand.



Eelneval joonisel on näha, kui suurele osale ostetud korteritest on seatud hüpoteek, sest tihti ei võimalda palgatase korterit ilma laenuta soetada. Tallinnas, Tartus, Pärnus, Haapsalus ja Viljandis on hüpoteek seatud pooltele korteritele. Kõige vähem kasutatakse hüpoteeki Jõhvis ja Jõgeval, kuid arvestades sealset hinnataset, puudub selleks sageli ka vajadus. Viimase kahe linna puhul kaasnevad korteri ostuga sageli suured kommunaalmaksete võlad ja nende tagasimaksmine on ka omamoodi laenu kasutamine.

## **Kokkuvõte**

Tänu järjest suurenevale kinnisvaratehingute arvule, on ka meie seekordne turuülevaade eelmisest sisukam.

Kõik Teiepooldes käesoleva trükise ning tehingute andmebaasi kohta käivad ettepanekud, kommentaarid ja küsimused on teretulnud.

Kui Teid huvitab täpsem kinnisvaratehinguid puudutav teave, siis pöörduge aadressil:

Maa-amet  
Kinnisvara hindamise osakond  
Mustamäe tee 51  
10602 Tallinn  
Telefon 6 650 623, 6 650 626  
e-mail: [Rein.Lehtveer@maaamet.ee](mailto:Rein.Lehtveer@maaamet.ee)  
e-mail: [Kart.Saarmae@maaamet.ee](mailto:Kart.Saarmae@maaamet.ee)  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)