

EESTI KINNISVARATURG 1998 A ESIMESEL POOLAASTAL

Eessõna

Käesolev trükis on Maa-ameti teine kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistingutest, mis põhineb tehinguregistri andmetel ja on võrreldes eelmise väljaandega tunduvalt mahukam. Sellel poolaastal on laekunud 1344 tehingut, mis on sisestatud tehinguregistrisse ja on aluseks meie analüüsidel. Lisaks võõrandamistingutele on kogutud ka rendiinformatsiooni Tallinna rendituru kohta. Võrreldes möödunud aastaga, on paranenud informatsiooni kvaliteet, mis võimaldas teha juba täpsemaid analüüse ja kokkuvõtteid. Meie eesmärgiks on aidata kaasa stabiilse kinnisvaraturu tekkimisele Eestis.

Tehinguregister

Tehinguregister on üks maakatastri osa, mis tugineb maa hindamisseadusele ja maakatastriseadusele. Tehinguregistri andmed on aluseks maa korralisel- ja erakorralisel hindamisel. Tehinguid hakati süsteemselt

koguma ja tehinguregistrisse kandma alates 1997 aastast. Praegusel hetkel on tehinguregistrisse kantud 4722 kinnisvara tehingut. Kinnisvara all mõeldakse kinnistatud maatükke koos oluliste osadega ning ka hoonestusõigusi.

Tehinguandmete laekumine

Vastavalt maa hindamise seadusele ja asjaõigusseaduse rakendamise seadusele, laekuvad kinnisvaratehingute andmed notaritelt omavalitsuste kaudu Maa-ametile. Notarid ja omavalitsused teevad oma tööd hästi, kuid praegune veidi kohmaks andmete liikumise skeem tingib 1-2 kuulise nihke andmete laekumise osas, mistõttu analüüsid ja statistilised kokkuvõtted veidi hilinevad. Seoses kohalike omavalitsuste üldise ostueesõiguse lõppemisega, kavandatakse seadusemuudatust tehinguinfo liikumise osas. Uue skeemi järgi hakkaks tehinguinformatsioon laekuma notaritelt otse Maa-ametile.

Maareform ja kinnisvaratehingud maakondades seisuga 01. 07. 1998.

Maakonnad	Maakatastris registreeritud			Kinnistatud arv	Kinnisvaratehingute arv					
	arv	pindala (ha)	% maakonna üldpindalast		kokku	M	E	Ä	T	muu
Harju	23731	67952	17.7	10912	559	43	354	64	11	88
Sh Tallinn	6853	3004	19.0	3900	402	-	265	61	10	66
Hiiu	2823	42235	41.3	1289	16	14	1	-	1	-
Ida-Viru	5271	153364	45.6	2412	7	3	3	1	-	-
Jõgeva	7566	100822	38.7	3956	23	20	3	-	-	-
Järva	6729	73240	27.9	3770	85	64	10	3	2	6
Lääne	7421	78234	32.8	3620	20	14	5	-	-	1
Lääne-Viru	10588	132897	38.4	5865	99	63	27	4	1	4
Põlva	10478	129161	59.7	5443	106	98	6	1	1	-
Pärnu	14275	260197	54.1	7960	86	48	29	4	2	3
Rapla	8342	47873	16.0	4301	33	14	18	1	-	-
Saare	7168	54805	18.8	3032	13	6	4	-	1	2
Tartu	16436	89815	30.0	8740	68	17	39	7	2	3
Sh Tartu linn	3960	921	23.7	2320	39	-	27	7	2	3
Valga	6707	94248	46.1	3732	37	24	11	1	-	1
Viljandi	10394	129535	37.8	5542	140	114	17	3	1	5
Võru	7900	88473	38.3	4170	52	47	4	-	-	1
EV kokku	145829	1542850	35.5	74744	1344	589	531	89	22	113

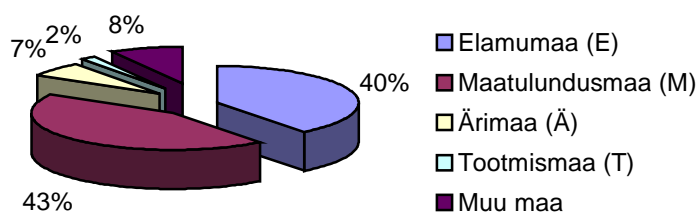
Allikas: Justiitsministeerium (kinnistute arv)

Märkus: M – maatulundusmaa (maatulundusmaa alla kuuluvad haritav maa, looduslik rohumaa, õuemaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud); E – elamumaa; Ä – ärimaa; T – tootmismaa; muu – kõik ülejäänud (ülejäänud sihtotstarbega ja mitme sihtotstarbega maaüksused kokku).

Kinnisvaraturu analüüs

Käesolevas trükises esitatakse kinnisvara ostumüügi tehingute andmed, mis on laekunud 1998. aasta 1. juuli seisuga. Maakondade tehingute andmed grupeeriti ja analüüsiti maakasutuse sihtotstarvete lõikes. Kõige rohkem tehinguid toimus Harjumaal, kust on laekunud ligi 42% vabariigi tehinguandmetest, sealjuures Tallinnast 30%. Tehingute arvult järgnevad Harju maakonnale Viljandi (11%), Põlva (8%) ja Lääne-Viru (7%) maakonnad, vahetades välja eelmise aasta edukamad, Tartu (5%) ja Pärnu (6%) maakonnad. Tehingute raskuspunkt on kandunud elamumaalt maatulundusmaale, kus kasvab raieküps mets. Selliste tehingute osas on jätkunud tõusutendents. Samas aga elamumaa ostutehingute arv on vähenenud. Tehingute koguväärtus oli 682092922 kr, kusjuures ühe tehingu keskmiseks väärtuseks kujunes 507510 kr

Sihtotstarve	Arv	Osa (%)
Elamumaa (E)	531	40
Maatulundusmaa (M)	589	43
Ärimaa (Ä)	89	7
Tootmismaa (T)	22	2
Muu maa	113	8



Erineva maakasutuse sihtotstarbega tehingute koguväärtus, kroonides

Maakonnad	E	Ä	T	M	Muu	Kokku
Harju	255159115	160523484	10435737	11385307	89344134	526847777
Sh. Tallinn	229374701	159433484	9555417	-	85580034	483943636
Hiiu	95000	-	74500	1536000	-	1705500
Ida-Viru	180000	20000	-	720000	-	920000
Jõgeva	25000	-	-	2431600	-	2456600
Järva	1065000	157826	426510	11192702	9757000	13817738
Lääne	484000	-	-	2345633	70000	2899633
Sh Haapsalu	319000	-	-	-	-	319000
Lääne-Viru	6078600	171522	192717	8167541	858070	15468450
Sh Rakvere	1390000	-	192717	-	60000	1642717
Põlva	561000	6000	320700	11888067	-	12775767
Pärnu	7772000	5170100	669500	7494000	1165000	22270600
Sh Pärnu linn	6607000	5170100	669500	-	40000	12486600
Rapla	1370975	41664	-	8254300	-	9666939
Saare	650000	-	3800000	1937100	85000	6472100
Sh Kuressaare	590000	-	3800000	-	-	4390000
Tartu	6282300	8026600	5923439	2954750	543000	23730089
Sh Tartu linn	5242300	8026600	5923439	-	543000	19735339
Valga	1172000	75000	-	5640888	250000	7137888
Viljandi	2464000	1859346	990000	21241834	1296099	27851279
Sh Viljandi linn	2273000	1859346	990000	-	1221899	6344245
Võru	100360	-	-	7772202	200000	8072562
Kokku EV	283459350	176051542	22833103	104961924	94787003	682092922

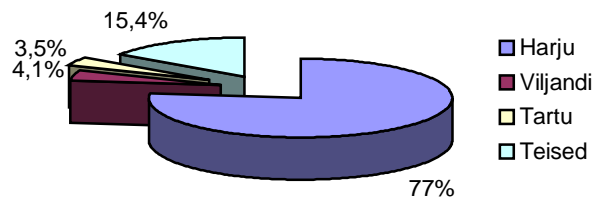
Võrreldes tehingute arvu ja väärtusi erinevate maakasutuse sihtotstarvete lõikes selgus, et suurima osatähtsuse (42% tehingute koguväärtusest) ja koguväärtusega (283459350 kr) tehti tehinguid elamumaaga, kusjuures ühe tehingu keskmiseks väärtuseks kujunes 533822 kr. Ärimaa väärtuste osatähtsus oli 26%, kogumaksumus 176051542 kr ja ühe tehingu keskmine väärtus 1978107 kr, maatulundusmaa tehingute väärtuste osatähtsus 15%,

kogumaksumus 104961924 kr ja keskmine väärtus 178204 kr, tootmismaa tehingute väärtuste osatähtsus 3%, kogumaksumus 22833103 kr ja keskmine tehingu väärtus 1037868 kr. Ülejäänud (tabelites "muu maa") sihtotstarbega tehingute väärtuste osatähtsus on kokku 14%, koguväärtus 94787003 kr ning keskmine tehingu väärtus 838823 kr.

Võrreldes maakondade tehingute kogumaksumusi ilmneb, et tehingute kogumaksumusest moodustas Harjumaa osatähtsus 77% (sh Tallinn 71%), Viljandimaa 4,1%, Tartumaa 3,5%, Lääne-Virumaa

2,3%, Järvamaa 2,1% ja Põlvamaa 1,9%. Teiste maakondade osatähtsus on väiksem. Alla 1% oli Ida-Virumaa (0,2%), Hiiumaa (0,2%), Jõgevamaa (0,4%) ja Läänemaa (0,5%) osatähtsus.

Maakond	Koguväärtus	Osa (%)
Harju	526847777	77 %
Viljandi	27851279	4,1 %
Tartu	23730089	3,5 %
Ülejäänud	103663777	15,4%



Elamumaa

Elamumaaga tehtavaid tehinguid tuleb vaadelda eraldi, tulenevalt kruntide asukohast ja hoonestusest. Eraldi on analüüsitud hoonestatud ja hoonestamata elamumaaga toimunud tehinguid, kusjuures need on jaotatud asukohast tulenevalt tiheasustusaladel (linn, alev) ja hajaasustusega aladel toimunud tehinguteks. See jaotus on tingitud põhiliselt müüdava pinna suuruse ja hinna suuruse erisusest.

Kuna enamikes maakondades on tehingute arv suhteliselt väike, siis ei ole võimalik eristada piirkondlikke erinevusi. Seetõttu vaatleme tehinguid lähemalt vaid kolmes piirkonnas: Tallinnas, Harjumaal ja ülejäänud maakondades. Edaspidi tuleks kindlasti eraldi analüüsida elamumaa tehinguid rannaaladel, kus tehingu hinna võivad mitmekordselt erineda naabruses tehtavatest tehingutest.

Tehingud hoonestamata elamumaaga

Näitajad	Tallinn	Harjumaa	Ülejäänud maakonnad		
	tiheasustus	tiheasustus	hajaasustus	tiheasustus	hajaasustus
Tehingute arv	146	24	27	8	12
Kogupind, m²	300109	40123	97679	12441	59170
Keskmine pind, m²	2042	1672	3618	1555	4930
Minimaalne pind, m²	14	600	869	800	546
Maksimaalne pind, m²	25763	6071	14917	3500	19000
Keskmine hind, kr/m²	725	67	43	66	17
Minimaalne hind, kr/m²	33	16	0,45	4	0,44
Maksimaalne hind, kr/m²	2795	155	266	311	55

Kõigist elamumaaga tehtud tehingutest on 2/3 (354) toimunud Harjumaal, sellest 3/4 (265) Tallinnas. Selline suhe oli eelneval aastal ja on oodata, et see jätkub ka edaspidi. Selline suhe on täiesti mõistetav, kuna 1/3 Eesti elanikkonnast on koondunud sellesse piirkonda ja tööhõivest tulenevalt on nende sissetulekud tunduvalt suuremad kui teistes maakondades.

Tabelites esitatud tehinguid elamumaaga iseloomustavad parameetrid on saadud 447 tehingu põhjal. 84 tehingu puhul osutus andmestik puudulikuks või kahtlaseks. Hoonestatud elamumaa puhul oli tehingu objektiks paljudel juhtudel ainult maa, kuna ehitis väärtust ei omanud. Eriti nõutavad on hoone varemed ranna- ja looduskaitsealadel.

Tallinna übruses hajaasustusega alade elamumaa hind on tunduvalt kõrgem, kui Harjumaal väikelinnades. Võrreldes maakondade hajaasustuse

minimaalseid hindasid võime tõdeda, et need on samal tasemel üle Eesti (~0,5 kr/m²). Samas on maksimaalsed hinnad Tallinna lähistel hajaasustuses võrreldaval tasemel ülejäänud Eesti suuremate linnade maksimaalsete elamumaa hindadega (266~311 kr/m²).

Müüdud hoonestamata kruntide keskmised pinnad Eesti linnades ja alevites on 1600 m² piirimail ja minimaalsed pinnad 550-800 m². Hoonestatud kruntide keskmised pinnad on hoonestamata kruntidest väiksemad. Suuremad pinnad on ostetud kinnisvara arendusfirmade poolt ja need lähevad hiljem tükeldamisele. Hoonestatud minimaalsed pinnad on seotud kinnistatud korterite ja ridamajade müügiga.

Müüdud elamumaa suuremad pinnad hajaasustuses on üldjuhul kuni 2 ha. Üle kahe hektari maa puhul on tavaliselt tegemist juba maatulundusmaaga.

Tehingud hoonestatud elamumaaga

Näitajad	Tallinn	Harjumaa	Ülejäänud maakonnad	
	tiheasustus	tiheasustus	hajaasustus	hajaasustus
Tehingute arv	119	13	24	116
Kogupind, m ²	153796	12499	75172	117069
Keskmine pind, m ²	1303	961	3152	1009
Minimaalne pind, m ²	185	271	726	46
Maksimaalne pind, m ²	9900	2914	19901	3579
Koguhind, kr	127912743	5432000	13243280	20889900
Keskmine hind, kr	1074897	417846	551803	180085
Minimaalne hind, kr	18000	7000	5000	4000
Maksimaalne hind, kr	5000000	1200000	2500000	1670000

Äri- ja tootmismaa

Tehinguid ärimaaga oli 89 ja tehinguid tootmismaaga 22. Tehinguid ärimaaga oli rohkem Tallinnas (61) ja Tartus (7), maakondades oli vaid üksikuid tehinguid. Tehingud tootmismaaga oli arvestataval määral vaid

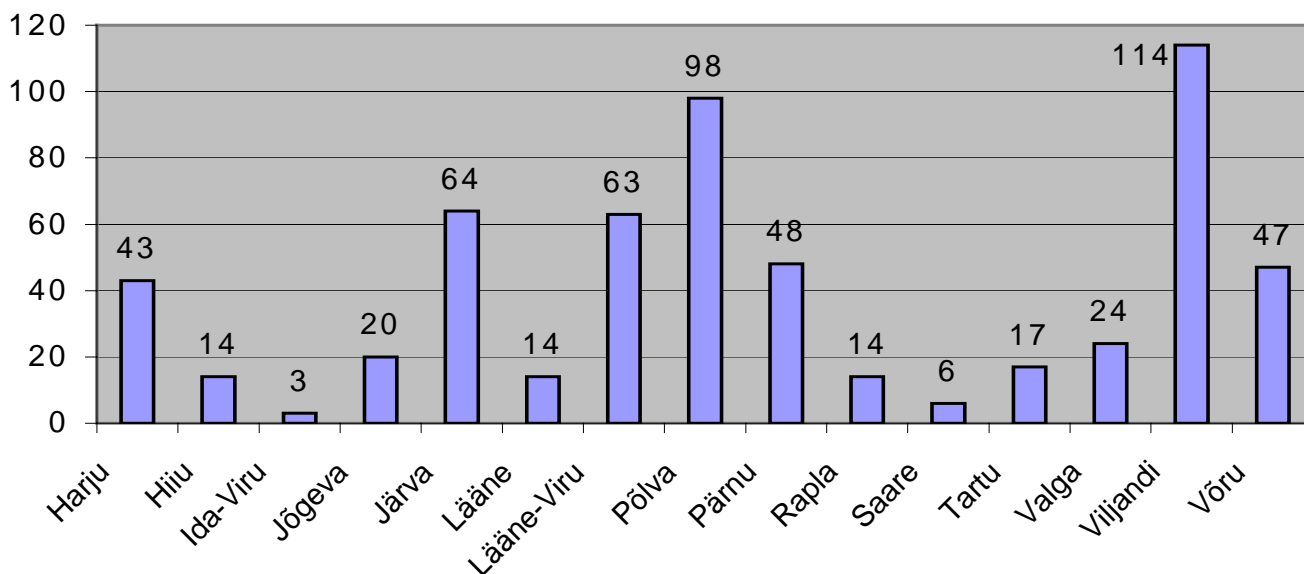
Tallinnas (10). Ülejäänud linnades oli ärimaa hind 8 – 1292 kr/m² ja maatüki pind 699 – 4585 m² ja valdades vastavalt 0.7 – 14 kr/m² ja 2976 – 21200 m².

Maatulundusmaa

Esimesel poolaastal laekus Maa-ametile andmeid 589 maatulundusmaaga tehtud ostu-müügi tehingu kohta. Rohkem tehti tehinguid Viljandi- (114), Põlva- (98), Järva- (64) ja Lääne-Virumaal (63). Kuna mets on majanduslikult tasuv kaup, siis toimub valdav osa tehinguist metsamaaga. Ainult Harjumaal toimus oluline osa (35 %) tehingutest hoonestamata ja metsamaaga, mis ilmselt on seotud Tallinna-lähedase asukohaga. Üldiselt eelistati tehinguid Tallinna lähistel

või mereäärsetes piirkondades, teistes piirkondades oli meelisobjektiks raieküps mets. Tehingute arvu suurendab asjaolu, et puiduvarujad ostavad kasvava metsa enamasti koos maa, vahel ka hoonetega. Pärast metsa kohest raiet toimub kinnistu edasi (või tagasi) müük, mõnikord isegi mitu korda. Seejuures moodustab raiepind tihti üsna väikese osa (5-20%) kogupinnast.

Maatulundusmaa ostu-müügitehingute arv



Maatulundusmaa ostu-müügitehingute arv ja hinnad

Maakonnad	Tehingute arv				Tehingute hinnad		
	kokku	maa	maa, mets	maa, hooned, (mets)	maa, kr/ha	maa, mets, kr/ha	Maa, hooned, (mets), kr
Harju	43	15	21	7	4600-220000	2100-164000	145000-1420000
Hiiu	14	3	10	1	4500-6600	3100-66000	794000
Ida-Viru	3	1	2	0	2600	6300-10400	-
Jõgeva	20	2	14	4	400-1300	5500-22900	15000-360000
Järva	64	2	60	2	3100-10100	900-49300	70000-439500
Lääne	14	4	7	3	2000-34600	2200-6000	150000-600000
Lääne-Viru	63	8	48	7	700-5300	1000-46400	25000-100000
Põlva	98	2	83	13	1300-5800	500-31000	15000-260000
Pärnu	48	4	34	10	2100-2900	300-26200	1000-55000
Rapla	14	1	11	2	3400	4200-19400	30000-250000
Saare	6	2	4	0	20000-30600	4000-30700	-
Tartu	17	6	8	3	190-8000	1000-27900	80000-170000
Valga	24	0	20	4	-	700-47200	22000-500000
Viljandi	114	12	83	19	700-6700	400-65700	10000-1960000
Võru	47	0	37	10	-	900-43900	7200-500000
EV kokku	589	62	442	85	190-220000	400-164000	1000-1960000

Esimesel poolaastal oli käibes 12824 hektarit maatulundusmaad. Suuremad pinnad müüdi maakondades, kus hea ligipääsuga kohtades on rohkesti raieküpset metsa. Nii oli tehingupind Viljandimaal 2970 ha, Põlvamaal 1559 ha, Pärnumaal 1510 ha ja Järvamaal 1391 ha. Vähe oli maatulundusmaaga tehinguid Ida-Virumaal, kus kinnisvaraturg on üldse veel vähe arenenud. Väikesed pinnad olid Saaremaal (118 ha), Hiiumaal (142 ha) ja Läänemaal (201 ha), kus põhiline tehinguobjekt asub mere ääres. Selliste tehingu objektidel on suhteliselt väikesed pinnad ja kallimad hinnad.

Maatulundusmaa tehinguüksuse keskmiseks suuruseks kujunes 22 ha. Keskmised tehinguüksuse pinnad oli suuremad Valgamaal (38 ha), Raplemaal (36 ha), Ida-Virumaal (32 ha) ja Pärnumaal (32 ha), kus põhiliselt müüdi metsamaad. Väikesemad keskmise üksuse

pinnad on Hiiumaal (10 ha) ja Läänemaal (14 ha), kus maatulundusmaad osteti põhiliselt ehitusmaaks.

Minimaalsed üksuste pinnad (0.2 ha) müüdi Rapla- ja Tartumaal, maksimaalsed aga Tartumaal (161 ha) ja Pärnumaal (152 ha).

Maatulundusmaa tehingute kogusumma oli 104 961 924 kr. Maakondadest suurima osatähtsuse (20%) moodustasid Viljandimaa tehingud ning minimaalse osatähtsuse (alla 1%) Ida-Virumaa tehingud.

Maatulundusmaa müügipindalad	
Näitaja	Pindala (ha)
Kokku	12824
Keskmine	21,8
Min	0,2
Max	161

Maatulundusmaa tehingute müügrupid

Tehingud, mille kohta oli piisavalt andmeid, jaotati tinglikult kolmeks gruppiks:

- hoonestamata ja metsata maa ost-müük;
- talukomplekside ost-müük;
- metsamaa ost-müük.

Lisaks toodi kahest viimasest grupist välja otse puiduvarujatele müüdnud üksused omaette rühmana – mets koheseks raieks. Tihti on metsamaa ostmisel eesmärgiks see kohe raiuda, kuid neid andmeid on raske saada ning vähe usaldatavad.

Näitajad	Maa	Talukompleksid	Metsamaa	Mets raieks
Tehingute arv	40	81	271	214
Kogu pind, ha	431	2067	5434	6573
Kogu maksumus, kr	1689396	15878387	48029233	51306067
Üksuse keskmine pind, ha	10,8	25,5	20,0	30,7
Keskmine hind, kr/ha	3919	7680	8840	7800
Min/max pind, ha	0,7 – 43	2 – 152	1 – 172	3 – 172
Min/max hind, kr/ha	680 – 15740	208 – 85000	476 – 65700	208 – 57500
Min/max hind, kr	3400-125000	7202-1960000	6000-2900000	10000-2900000

Hoonestamata ja metsata maaga tehti 40 tehingut. Müüdi 431 ha kogumaksumusega 1 689 396 kr, kusjuures maa keskmiseks hinnaks kujunes 3919 kr/ha. 81 talukompleksi (2067 ha) kogumaksumuseks kujunes 15 878 387 kr, keskmise hinnaga 7680 kr/ha ning 271 olulise metsamaa osatähtsusega maaiüksuse (5434 ha) kogumaksumuseks 48 029 233 kr, keskmise hinnaga 8840 kr/ha. Metsa koheseks raieks sõlmiti 214 tehingut (6573 ha) kogumaksumusega 51 306 067 kr, keskmise hinnaga 7800 kr/ha.

Maatulundusmaa hind on väga varieeruv oleneades asukohast, puidutagavarast, metsaraie võimalustest, müüja informeeritusest ning teistest teguritest. Minimaalsed hinnad 200-700 kr/ha olid siis, kui kinnisvara müüdi ära kohe peale metsa lageraiet ja

eesmärgiks oli omanikukohustustest vabanemine. Maksimaalsed hinnad ületasid 200000 kr/ha. Kõrgemate hindadega osteti maad Tallinna läheduses ning mere ääres (ilmselt plaaniga need edaspidi äri- või elamumaana kasutusele võtta). Suhteliselt odavalt (enamasti 500 – 3000 kr/ha) osteti ühistute ja talunike poolt maad naabritelt põllumajandusliku tootmise laiendamiseks. Metsamaa hind oli valdavalt 5000 – 15000 kr/ha. Eakamatelt omanikelt on vahendajad metsamaad ostnud mõnel juhul väga madala (maa) hinnaga, edasi müünud aga puiduvarujatele tunduvalt kallimalt. Hoonestatud maa müügi korral on enamasti tegemist soodsa asukohaga või ostetakse odavate hoonte juurde kuuluv suurema pinnaga raieküpset metsa.

Kinnisvaratehingutes osalejate struktuur

Allpool toome kinnisvara ostu-müügi tehingutes osalejate struktuuri. Müüjatest 84% ja ostjatest 66% moodustavad füüsilised isikud. Peab märkima, et omavalitsuste poolt läbiviidud konkurssmüükide andmestik antud kokkuvõttest puudub. On alustatud ka nende andmete kogumist, selle tulemusena peaks omavalitsuste poolt tehtavate tehingute arv tunduvalt tõusma. Välismaalastest müüjad on põhiliselt endised

Eesti kodanikud või nende järeltulijad. Kui müüjatest on 13% juriidilised isikud, siis ostjatest on nende osatähtsus juba 34%. Tegelikult on nende osatähtsus ostjatena veelgi suurem, kuna küllaltki palju tehinguid on oletatavalt tehtud variisikute kaudu. Edaspidi on aga oodata nii ostjate kui ka müüjate osas juriidiliste isikute osatähtsuse suurenemist.

Müüjate ja ostjate struktuur

Isiku liik	Ostjana	Müüjana	Kokku
Füüsiline isik	875	1074	1949
Juriidiline isik	448	217	665
Omavalitsus	8	4	12
Riik	0	11	11
Välismaalane	4	29	33
Kokku	1335	1335	2670

Tallinna kinnisvaraturg

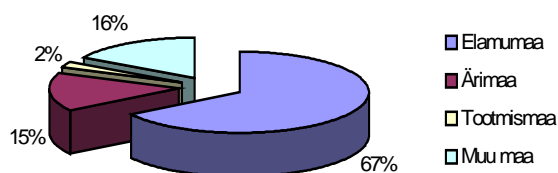
Tallinna kinnisvaraturg, võrreldes teiste Eestimaa piirkondadega on kõige aktiivsem. Ka eelmise aasta I ja II poolaastaga võrreldes on aktiivsus tunduvalt suurenenud. Järgnevas tabelis on esitatud Tallinna tehingute arv eelmise aasta poolaastatel ja sellel poolaastal. Võrreldud on kogu tehingute arvu ja tehingute arvu kogu elamumaa ja hoonestamata elamumaaga.

Tehingute arv	1997 (I)	1997 (II)	1998 (I)
Kokku	313	278	402
Elamumaaga	207	173	265
Hoonestamata elumumaaga	146	90	133

Sihtotstarve	Arv	Osa (%)
Elumumaa	265	67
Ärimaa	61	15
Tootmismaa	10	2
Muu maa	66	6

Nende andmete järgi võib öelda, et börsikrahhist on Tallinna kinnisvaraturg üle saanud ning ka karmim laenupoliitika kinnisvaraturu aktiivsust enam ei pärsi. Kinnisvaraturu all mõeldakse käesolevas väljaandes tehinguid kinnistatud maa ja selle oluliste osadega. Kindlasti mõjub tehingute arvule ka aastaag ja maareformi tempo ning selle iseärasused, kuid praegu võib küll väita, et kinnisvaraturu aktiivsus on Tallinnas kasvanud.

Tallinna kinnisvaraturgu on eraldi analüüsitud elamu-, äri- ja tootmismaa järgi. Mõnedel juhtudel on tehingu objektil mitu sihtotstarvet. Selliseid tehinguid oli kokku 67 ning need tehingud on analüüsides välja jäetud.



Tallinna elamumaa

Tallinna aktiivne elumumaa turg võimaldab teha juba täpsemaid analüüse ja statistikaid linnaosade kaupa. Üldse kokku oli Tallinnas 146 hoonestamata elumumaa tehingut, millest analüüsiks olid kõlbulikud 92 tehingut. Analüüsi on välja selekteeritud hoonestamata elamumaaga sooritatud tehingud millest on välja praagitud:

- tehingud mõtteliste osadega;

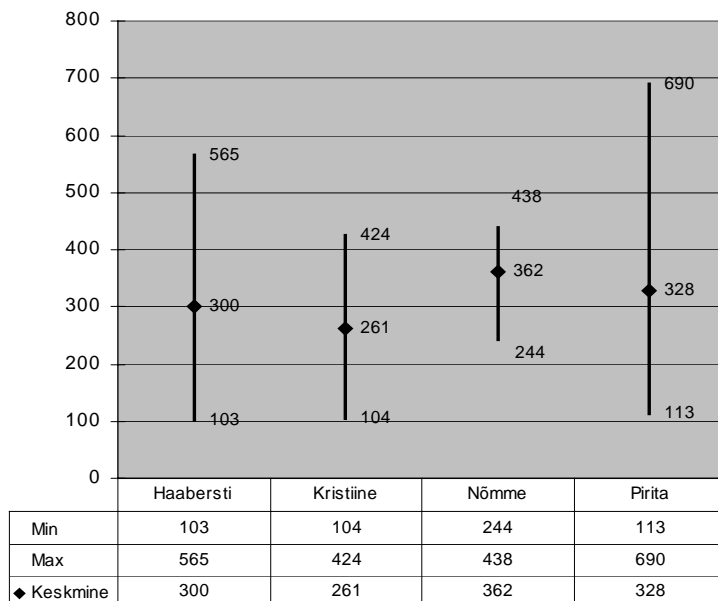
- tehingud kus maa väärtus on alla 100 kr/m² (tundus, et tehingu hind lepingutes on näidatud väiksemana, mitmel korral oli müüjaks pensionär või välismaalane ning mõned kinnistud olid koormatud koormatisega või oli seal ebaseaduslik ehitis);
- tehingud, kus maatüki pindala on alla 200 m²;
- sugulastevahelised tehinguid.

Näitaja		Haabersti	Kristiine	Nõmme	Pirita	Kogu Tallinn
Tehingute arv		25	14	18	35	92
Pindala	Kogupindala	17744	14488	24182	48550	180738
	Keskmine	1183	1035	1343	1387	1965
	Max	1762	1800	2859	2981	25763
	Min	790	690	948	300	300
Tehingu summa	Kogusumma	5340210	3785000	8764754	15903460	65303034
	Keskmine	356014	270357	486931	454385	709816
	Max	666710	630000	1000000	1252020	12779750
	Min	150000	80000	260000	69000	69000
Maa hind kr/m²	Keskmine hind	300	261	362	328	361
	Max	565	424	438	690	2198
	Min	103	104	244	113	103

Märkus: Veerg 'Kogu Tallinn' sisaldab kõiki Tallinna hoonestamata elumumaaga sooritatud tehinguid.

Aktiivsemad elamumaa piirkonnad on Nõmme, Haabersti, Pirita ja Kristiine. Nende piirkondade analüüs on esitatud järgnevas tabelis. Pirita linnaosas toimus 3 tehingut kus maatüki suurus oli üle hektari. Selliste tehingute kaalutud keskmine ruutmeetri hind oli üllatavalt suur 243 kr/m².

Üksikud tehingud toimusid ka Põhja-Tallinnas ja Mõigis, ruutmeetri hindadega vastavalt 165 ja 126 krooni. Kesklinnas toimus eelpool nimetatud kriteeriumitele vastavaid tehinguid 4, kaalutud keskmise ruutmeetri hinnaga 1700 krooni. Tehingute vähesus elamumaaga on seotud sellega, et valdavalt on kruntidel selles piirkonnas mitu sihtotstarvet (enamasti äri- ja elamumaa) ning enamus krunte on juba hoonestatud.



Tallinna ärimaa

Tallinnas on sellel poolaastal toimunud 61 ostu-müügi tehingut ärimaaga, sealjuures hoonestamata ärimaaga 50 tehingut. Hoonestamata ärimaa hulka kuuluvad ka tehingu objektid, kus ehitus väärtust praktiliselt ei oma (ehitis kuulub lammutamisele või täielikule taastamisele). Aktiivsemad ärimaa piirkonnad on

Kesklinn, Lasnamäe ja Mustamäe. Kesklinn omakorda on jaotatud kaheks: Kesklinna keskus ja Kesklinna ääreala. Nendes piirkondades sai eraldi välja tuua ruutmeetri keskmised hinnad, mis on esitatud järgnevas tabelis:

Tehingud hoonestamata ärimaaga

	Kesklinn (keskus)	Kesklinn (ääreala)	Lasnamäe	Mustamäe
Tehingute arv	6	10	18	9
Kaalutud keskmine maa hind kr/m²	3431	415	108	334
Min	1356	131	27	69
Max	3945	528	349	927

Lasnamäe kallimad ärimaa hinnad on Peterburi mnt ääres ja kesklinna läheduses. Põhja-Tallinnas ja Nõmmel toimus üks hoonestamata ärimaa tehing vastavalt 409 kr/m² ja 330 kr/m². Haaberstis toimus 2

tehingut vastavalt 69 kr/m² ja 439 kr/m². Pirital toimus 3 tehingut hoonestamata ärimaaga, kusjuures kõik ühe ja sama objektiga. Keskmiseks ruutmeetri hinnaks tuli 341 krooni.

Tallinna tootmismaa

Tootmismaad müüdi sellel poolaastal 10 korral. Enamus tehinguid (4) toimus Lasnamäe, Nõmmel ja Mustamäel. Kesklinnas toimus 2 tehingut ning üks tehing toimus Kesklinna äärealal ja Põhja-Tallinnas.

Hoonestamata tootmismaa oli tehinguobjektiks 5 korral, kus maa hind oli vahemikus 72 kuni 276 kr/m².

Tallinna rendiinfo

1998 aasta algusest alustas Riigi Maa-amet büroo-, kaupluse-, teenindus-, tootmis- ja laopindade renditehingute info kogumise ja analüüsiga.

Esiialgu hõlmab see ainult Tallinna, hiljem on plaanis koguda ja analüüsida vastavat teavet ka teiste suuremate linnade kohta

Informatsioon renditehingute kohta on kogutud otsekontaktide kaudu rendileandjatega, kokku hõlmab

Selgitused ja mõisted

Renditasud

Praktikas on kasutusel väga erinevad renditasu arvestuse viisid, eelkõige objekti halduse ja hooldusega seotud kulude jagamise osas rendileandja ja rentniku vahel. Käesolevas analüüsis on andmed ühtlustatud ja esitatud netorendina (arvestatud on kr/m²/kuus): tabelites esitatud renditasudele lisanduvad rendipinna kütte, vee- ja kanalisatsiooni, prügiveo, elektri ja telefoni kulud ning käibemaks. Teeninduse all oleme mõelnud konkreetselt teenuseid osutavaid firmasid näiteks toitlustus, juuksur jne.

Kvaliteediklassid

A-kvaliteet: Uued või renoveeritud kaasaegse siseviimistlusega pinnad. Ehitatud või renoveeritud

Ülevaade turupiirkondade kaupa

Kesklinn

Kesklinn on alati olnud ja jääb atraktiivseimaks piirkonnaks rendipindade osas ning seda eriti büroode ja kaupluste osas. Kesklinn on jaotatud kaheks piirkonnaks. Vanalinnas Viru tänav ja selle ümbrus (tabelis A-tsoon) on väga soovitud piirkonnad kaubanduspindadeks, sellest tulenevalt on ka hinnad suhteliselt kõrged. Büroodele on asukoht vähem sobiv halbade autoga ligisõiduvõimaluste ning parkimisvõimaluste tõttu. Sellesse piirkonda on järjest

käesolev analüüs andmeid 103 erineva objekti kohta (561,881.00 m²). Konsulteritud on ka mitmete kinnisvarafirmadega: Kinnisvaraekspert (projekti peakonsultant), kinnisvarabüroo Arco Vara ja Pindi Kinnisvara.

Rendiinformatsiooni kogumise eesmärgiks on tiheasustusega alade hindamine puhastulu meetodil.

1990-ndatel aastatel. Füüsiline kulum on alla 20 %, moraalne kulum nullilähedane. Sisaldab järgmisi seadmeid: ventilatsiooniseadmed, elektroonilised valvetsüsteemid, lift jt.

B-kvaliteet: Enamasti nõukogudeaegne ehitis, mille füüsiline kulum on tavaliselt 20 - 40 %. Sellesse klassi kuuluvad hooned, mille füüsiline kulum on ka väiksem eespool mainitud piiridest, kuid mis on moraalselt vananenud (ventilatsioon puudub jne).

C-kvaliteet: Valdavalt amortiseerunud hooned, mille siseviimistlus, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid on tugevalt kulunud või puuduvad. Füüsiline kulum ületab tavaliselt 40%, sellele lisandub moraalne vananemine.

juurde tulnud uusi objekte, näiteks: Viruvärava kaubamaja, WW Passaaž, Sokose-, Tallinna- ja Stockmanni Kaubamajad ja nende ümbruses olevad objektid ning ka Rotermanni Kaubamaja. Head kaubanduspinnad on ka Pärnu maantee, Narva maantee ja Tartu maantee alguses. Eelistatumad büroopinnad on Rävälaku puisteel, Pärnu maantee, Narva maantee, Tartu maantee algused (tabelis A-tsoon). B tsooniks võiks lugeda kesklinna äärepoolsemaid osi. A ja B tsoon ei kattu täielikult kaupluste ja büroode osas.

A-tsoon *

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	180 – 300	250 – 500	180 – 300	80 – 120
B	130 – 180	150 – 250	130 – 180	30 – 80

B-tsoon

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	120 – 200	150 – 250	130 – 200	70 – 110
B	80 – 120	100 – 150	80 – 130	30 – 80

Järve, Tondi

Järve ja Tondi kuuluvad küll enamuses kesklinna koosseisu, kuid neid võib vaadelda täiesti iseseisva turupiirkonnana, mille populaarsus on seoses

Tammsaare tee pikenduse valmimisega järjest kasvanud. Järvevana teel paiknevate uute valmimisjärgus hoonete rendised on võrreldavad kesklinna omadega.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	150 – 190	170 – 230	150 – 200	60 – 90
B	90 – 140	120 – 170	90 – 140	40 – 60
C	50 – 80	50 – 90	50 – 90	15 – 40

Pirita

Pirita on keskuseks ümberkaudsetele eramu- ja suvilarajoonidele ning Lasnamäe kaugematele piirkondadele. Ka on ta meelispuhkepaigaks Tallinna elanikele, millest tingituna on ka kaubandustegevus

seal hooajaline. Suuremat ehitustegevust ei ole ette näha v.a augustis avatav Mere Kaubamaja (endine Regati baar). Oluline on siinkohal ka mainida, et Pirita suuremad objektid (Purjespordikeskus, Rannahoone, Linnaosa keskus) on riigi- ja omavalitsuse omandis, mis tingib turutasemest madalamad renditasud.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	170 – 220	170 – 250	170 – 220	50 – 80
B	80 – 150	100 – 150	80 – 130	30 – 50
C	30 – 70	60 – 100	30 – 70	15 – 30

Mustamäe

Mustamäe atraktiivsus järjest kasvab. Kõige eelistatum piirkond Mustamäel on Mustamäe tee algus ja Laki tänav. Seal on nii kaupluse-, büroo- kui ka tootmis- ja laopindu ning ehitatakse järjest juurde näiteks

Electroluxi büroohoone, autofirmade esindused, jne. Edasi arenevad järjest ka Mustamäe tee äärsed osad näiteks Kadaka tee ümbrus, kus autoturu juurde on tekkinud uusi kaubandus-, büroo- ja laopindu (Automarket). Ka Sõpruse puiestee ümbrus elavneb, sinnagi on tekkimas uusi pindu.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	120 – 180	150 – 300	150 – 250	50 – 90
B	80 – 120	70 – 120	90 – 150	30 – 50
C	40 – 60	50 – 80	50 – 80	15 – 30

Nõmme

Nõmme on taas tõusnud kohalikuks keskuseks ümberkaudsete eramurajoonide seas. Olulisimaks kaubanduskeskuseks on 1996 a renoveeritud Nõmme keskus. Uutest pindadest võib mainida valmivat elumaja, mille esimesele korrusele on ka äripindu

juurde tulemas. Eeldatavasti saavad ka seal hinnad kõrged olema. Nõmme keskusest kaugemates punktides on B ja ka C kvaliteediga nii kontori-, tootmise kui ka laopindu, mida samuti vähehaaval renoveeritakse. Vakantsed pinnad Nõmmel peaaegu puuduvad.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	150 – 200	200 – 350	200 – 300	60 – 80
B	80 – 120	120 – 200	100 – 160	30 – 60
C	50 – 80	70 – 120	60 – 100	10 – 30

Kristiine

Kristiine on piirkond, mille osatähtsus järjest tõuseb, seda tänu soodsale asukohale ja linnaosavalitsuse

tegevusele. Selles piirkonnas on hetkel hulgaliselt büroosid ja kauplusi, ka laohooneid. Tänu Taksopargi juurde kerkivale keskusele elavneb see piirkond veelgi.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	130 – 190	180 – 350	160 – 300	70 – 90
B	90 – 120	150 – 180	120 – 160	40 – 70
C	50 – 80	70 – 120	60 – 80	20 – 40

Lasnamäe

Lasnamäele, Punase tänava äärde on viimastel aastatel kerkinud rida uusi kaubanduskeskusi (Meka, Idakeskus, Pinna tänava passaaž). Ka Peterburi tee äärse piirkonna atraktiivsus on järjest tõusmas, sinna on viimasel ajal ehitatud mitmeid uusi kauplusi

(näiteks Maksimarket 2, SPAR Kaubamaja, Ehitusmaailm). Kaubanduspindade järgi on nõudlust veel küll ning on näha neid juurde tulemas. Seda piirkonda eelistavad ka hulgi laod, kuna sealseid pinnad on suurte parkimisvõimaluste ja hea ligipääsetavuse tõttu sobivad.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	110 – 140	150 – 350	120 – 250	60 – 90
B	70 – 100	80 – 150	80 – 120	40 – 60
C	30 – 60	30 – 70	30 – 60	15 – 40

Haabersti

Haabersti on rendipindade poolest hetkel kõige kehvemais seisus. Parimad kaubanduspinnad on endiste

selvehallide ümbruses ja äsja avatud Rocca al Mare kaubakeskus (Maksimarket 3). Paldiski mnt äärne ala on väga perspektiivikas piirkond Haaberstis. Büroopinnad Haaberstis hetkel peaaegu puuduvad.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A		180 – 270	150 – 200	60 – 80
B		90 – 150	80 – 130	30 – 50
C		50 – 70	50 – 70	15 – 30

Kopli, Kalamaja, Pelgulinn

Koplis on valdavalt mitteiluruumide rendipinnad koondunud Kopli ja Sõle tänavate äärsetele aladele. Nõudlus selles piirkonnas on väike, sellest tulenevalt

ka pakkumine. Uutest objektidest võib nimetada juuni alguses avatud hoone Ristiku tänaval (endine margariini tehas Mööblimaja juures), kuhu tekkis uusi kaubandus- ja büroopindu ning Ühispanga hoone Kopli tänava lõpus, kus on ka kaubanduspindu.

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	130 – 150	150 – 200	130 – 180	
B	70 – 110	80 – 120	70 – 110	30 – 50
C	30 – 60	40 – 80	30 – 70	10 – 30

Tallinna rendihinnad

Piirkond	Büroo			Kauplus			Teenindus			Tootmine, ladu		
	Kesk	min	max	Kesk	min	max	kesk	min	max	kesk	min	max
Kesklinn A	220	130	300	295	150	500	220	130	400	70	30	130
Kesklinn B	130	80	200	150	100	250	120	80	190	70	30	100
Tondi, Järve	170	50	230	170	50	240	140	50	180	60	15	100
Mustamäe	135	40	180	175	50	300	180	50	250	50	15	100
Kristiine	150	50	200	170	70	350	180	60	300	60	20	90
Nõmme	120	50	200	200	70	350	150	60	300	20	10	80
Pirita	190	30	220	210	60	250	160	30	225	55	15	80
Haabersti	-	-	-	165	50	200	130	50	170	55	15	80
Lasnamäe	90	30	135	165	30	400	155	30	250	35	15	90
Kopli	110	30	150	135	40	200	80	30	180	45	10	60

Renditurg on hetkel üks stabiilsemaid turge kinnisvaraturul, kus olulisi muudatusi lähitulevikus ei ole ette näha. Börsikrahh ja laenutingimuste karmistumine on mõjunud renditurule positiivselt. Muutus võib küll toimuda büroopindade turul, kus eeldatavasti suureneb A-kvaliteediga pindade pakkumine. Selle võivad põhjustada pankade ühinemised ja hiljuti valminud suured büroohooned. Teistes rendipindade alaliikides ei ole suuri muudatusi ette näha.

Lõppsõna

Tänu tehinguandmete suuremale arvule ja paremale kvaliteedile oleme käesolevas väljaandes saanud teha juba detailsemaid analüüse ning tuua välja keskmisi turuhindasid. Loodame, et see on huvipakkavam ka lugeja seisukohalt.

Soovime jätkata selliste kokkuvõtete koostamist ja avaldamist kaks korda aastas. Tulevikus püüame rohkem anda informatsiooni kinnisvaraturul toimunud

muutustest ning pikemas perspektiivis ka prognoose kinnisvaraturu eri turuosade kohta.

Teadupärast informatsiooni parem liikumine stabiliseerib hindasid ja aktiveerib turgusid.

Meie eesmärgiks on tehinguregistri ja kokkuvõtete abil aidata kaasa stabiilse kinnisvaraturu tekkimisele Eestis. Teie poolseid ettepanekuid, kommentaare ja küsimusi käesoleva trükise ning tehinguregistri kohta ootame aadressil:

Maa-amet
Kinnisvara hindamise büroo
Mustamäe tee 51
EE0006 Tallinn
Telefon 665 0626, 665 0622,
e-mail rein@maaamet.ee
e-mail monika@maaamet.ee