

EESTI KINNISVARATURG 1999. A TEISEL POOLAASTAL

Eessõna

Käesolev trükis on neljas Maa-ameti koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistingutest. Siin on hõlmatud kogu 1999. a teise poolaasta kinnisvara ostumüügi tehingud ja renditurg Tallinnas ning Tartus. Kokku laekus sel poolaastal 4 129 võõrandamistingut. Head lugemist!

Tehinguregister

Tehinguregister on üks maakatastri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele 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 16 146 kinnisvaratehingut. Kinnisvara all mõeldakse

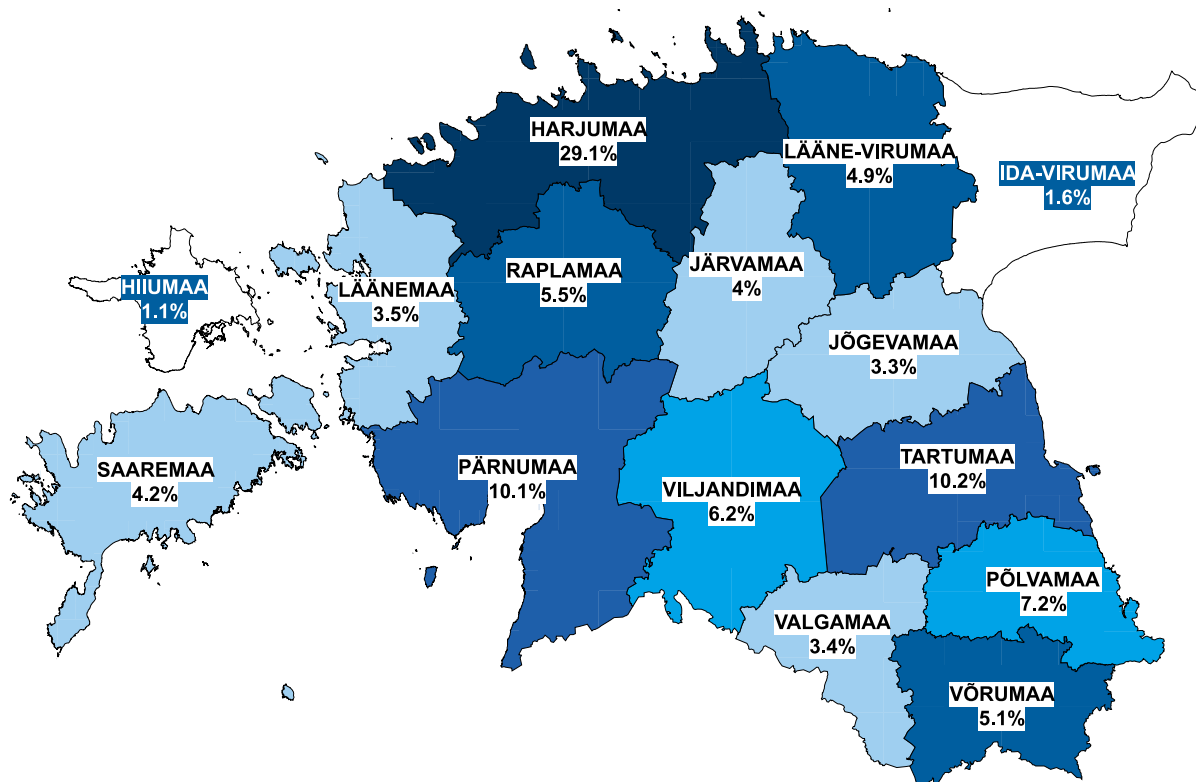
kinnistatud maatükke koos oluliste osadega ning hoonestusõigusi.

Tehinguandmete laekumine

Maa hindamise seaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse järgi laekuvad kinnisvaratehingute andmed notaritelt omavalitsuste kaudu Maa-ametile. Notarid ja omavalitsused teevad oma tööd hästi, kuid praegune veidi kohmakas andmete liikumise skeem tingib 1 - 2 kuulise nihke andmete laekumises. Maa-ametile ei laeku andmeid tehingute kohta, kus omavalitsusel puudub ostueesõigus.

Võrreldes 1997. ja 1998. aastaga, on kinnisvaratehingute arv oluliselt kasvanud; 1999. a teisel poolaastal toimus 1,5 korda rohkem tehinguid kui esimesel poolaastal.

Tehingute aktiivsus maakondade kaupa 1999. a II poolaastal



Nagu esimesel poolaastal, nii on ka teisel poolaastal kõige rohkem tehinguid toimunud Harjumaal (29,1% kogu poolaasta tehingute arvust). Järgnevad Tartu (10,2%), Pärnu (10,1%), Põlva (7,2%) ja Viljandi (6,2%) maakond. Kõige vähem tehinguid on toimunud Hiiu ja

Ida-Viru maakonnas. Ülejäänud maakondades jääb tehingute aktiivsus 2 - 5% vahele. Võrreldes esimese poolaastaga on kinnisvaraturu aktiivsus maakonniti stabiilne. Enamik tehinguid toimub suurlinnades ja nende ümbruses ning maakondades kus on palju metsamaad.

Maareform ja kinnisvaratehingud maakondades 1999. aasta teisel poolel

Maakonnad	Maakatstris registreeritud katastriüksuste		Kinnistatud kinnistute arv*	Kinnisvaratehingute arv					
	arv	pindala %		kokku	M	E	Ä	T	Muud
Harju	53 024	29	32 584	1 200	147	840	65	53	95
Hiiu	5 212	53	2 499	46	38	7	1	-	-
Ida-Viru	15 274	57	7 308	64	16	46	2	-	-
Jõgeva	12 692	58	6 842	138	93	38	4	2	1
Järva	11 111	47	6 199	166	118	39	5	-	4
Lääne	12 282	47	6 699	145	61	65	7	9	3
L-Viru	17 152	55	9 566	202	110	75	11	2	4
Põlva	15 155	72	8 293	298	228	47	7	4	12
Pärnu	24 056	67	15 457	417	201	165	21	5	25
Rapla	15 350	45	9 942	229	112	100	5	5	7
Saare	12 128	26	6 208	175	128	39	5	-	3
Tartu	27 199	58	17 088	421	145	226	19	11	20
Valga	10 436	60	6 650	161	106	43	8	3	1
Viljandi	17 128	66	10 436	257	169	68	9	5	6
Võru	12 408	57	7 687	210	142	58	1	5	4
Kokku	260 607	51	153 458	4 129	1 814	1 856	170	104	185

*Kinnistute esmakanded Justiitsministeeriumi andmetel

Märkus: 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).

Kinnisvaratehingud suuremates linnades II poolaastal

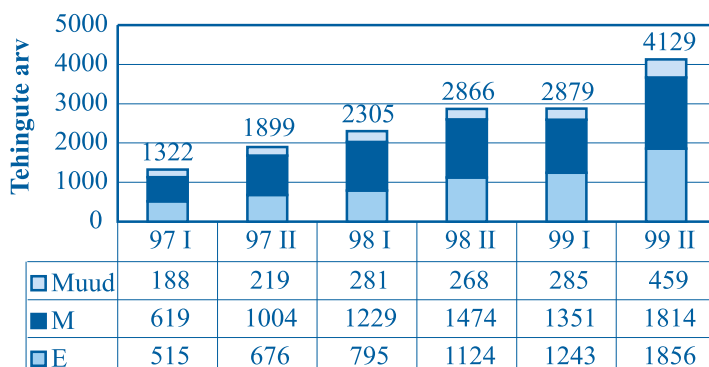
Linnad	Tehingud kokku	E	Ä	T	Muud
Tallinn	653	464	56	38	95
Tartu	159	126	14	8	11
Pämu	128	94	20	5	9
Viljandi	42	32	4	2	4
Kuressaare	24	20	3	-	1
Haapsalu	36	31	4	1	-
Rakvere	25	21	2	1	1
Valga	36	29	4	2	1
Võru	32	31	-	-	1
Rapla	24	21	-	2	1

Tehinguandmed on grupeeritud maakasutuse sihtotstarbe alusel maakondades viide ja linnades nelja

rühma. Elamumaaga ja maatulundusmaaga toimub tehinguid peaaegu võrdselt, vastavalt 45 ja 44%. Samas peab märkima, et 10-15% maatulundusmaast ostetakse eesmärgil võtta see kasutusele elamumaana (nn ootemaa). Selliseid tehinguid on rohkesti rannaaladel, suuremate linnade ümbruses ja sisemaal ilusates looduslikes paikades.

Alljärgnevalt esitatakse elamumaa ja maatulundusmaa tehingute dünaamika poolaastate lõikes viimasel kolmel aastal. Eraldi on esitatud ka kõik ülejäänud sihtotstarvetega toimunud tehingud ja tehingute koguarv.

Tehingute dünaamika 1997 - 1999



Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse, tehingute arvu ja müüdü pindalade järgi

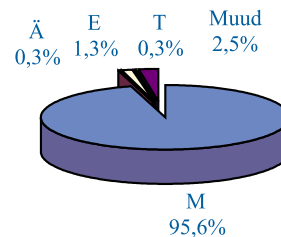
1999. a II poolaastal toimus 4 129 tehingut, millega vahetas omanikku üle 31 tuhande hektari maad. Toodud tehingute maksumuseks deklareeriti tehingutes osalejate poolt 2 026 miljardit krooni. Kui maa-

tulundusmaaga tehtud tehingu keskmiseks maksumuseks kujunes üle 174 tuhande krooni, siis elumaa tehingu keskmine väärtus oli ligi kaks korda ning ärimaa tehingute väärtus 18 korda suurem.

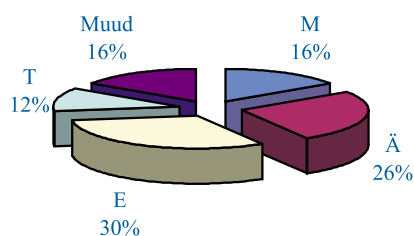
1999. teise poolaasta parameetrid sihtotstarvete lõikes

Sihtotstarbed	M	E	Ä	T	Muud
Tehingute arv	1 856	170	104	185	
Maksumus, miljonit					
EEK	317	635	521	237	316
Pindala, ha	30 203	427	96	86	781

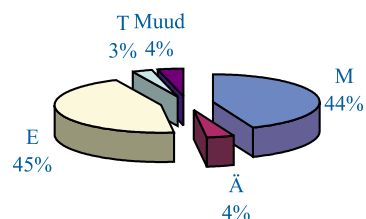
Tehingute jaotus pindalaliselt



Tehingute jaotus väärtuse järgi



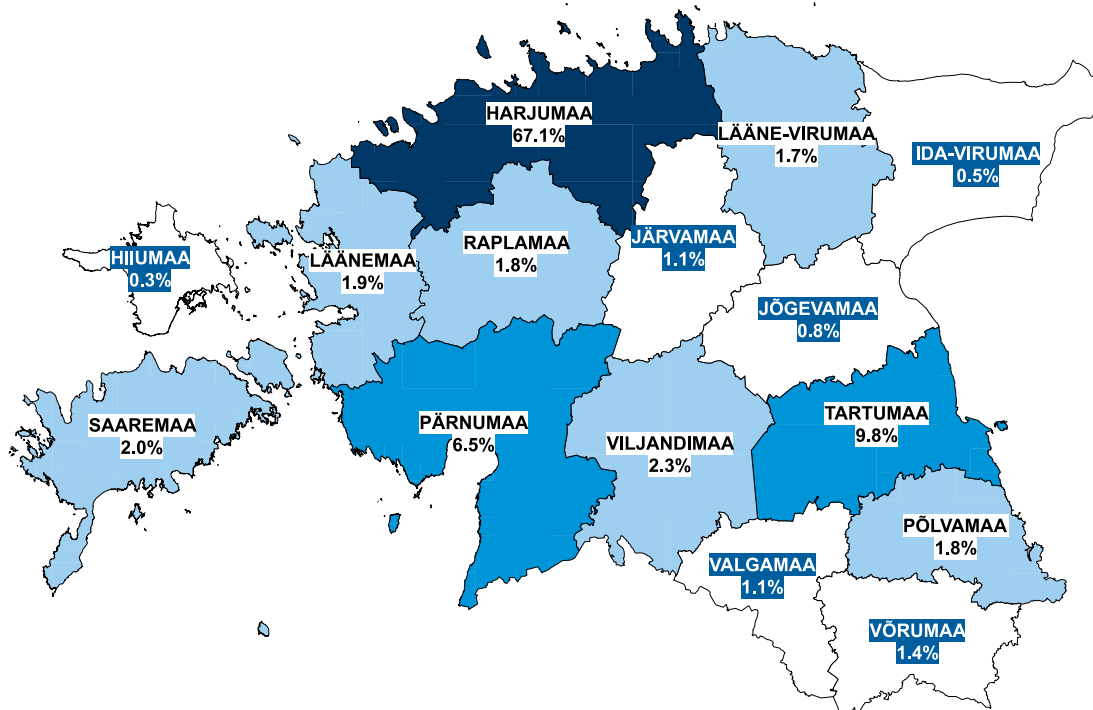
Tehingute arv sihtotstarvete järgi



Tehingute kogumaksumus maakondade lõikes

Tehingute väärtuse alusel on ülekaalukalt esikohal Harju maakond koos Tallinna linnaga (67,1%), järgnevad Tartu maakond Tartu linnaga (9,8%) ja Pärnu maakond Pärnu linnaga (6,5%). Alla 1% jäävad Ida-

Viru, Jõgeva ja Hiiu maakonnad. Võrreldes esimese poolaastaga ei ole ka siin suuri muudatusi toimunud: suurim tõusja on Harjumaa 3,7%-ga ja langeja Pärnumaa 3,8%-ga, ülejäänute osas on muutus väiksem.



Tehingud elamumaaga

Elamumaa ostu-müügitehinguid on käsitletud eraldi

valdade ja linnade lõikes, milledest kõige detailsemalt on käsitletud Tallinna tehinguid.

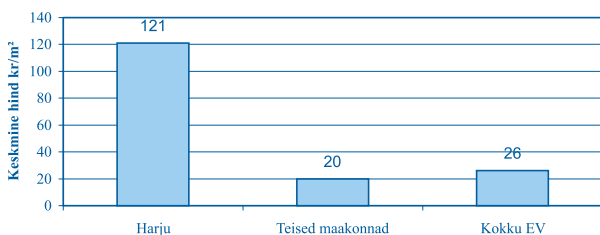
Hoonestatud ja hoonestamata elumumaa (E) tehingud valdades II poolaastal

Maakonnad	HOONESTATUD				HOONESTAMATA				
	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
Harju	185	379 685	2 052	456 391	83	215 919	2 601	17 438 924	110
Teised maakonnad	284	1 313 471	4 625	157 786	76	492 714	6 483	4 152 776	14
Kokku EV	469	1 693 156	3 610	275 573	159	708 633	4 457	21 591 700	24

Sh maaüksused pindalaga kuni 5 000 m²;

Harju	169	222 276	1 315	449 156	74	133 744	1 807	14 751 024	121
Teised maakonnad	202	365 765	1 811	142 499	42	86 080	2 050	1 537 141	20
Kokku EV	371	588 041	1 585	282 189	116	219 824	1 895	16 288 165	26

Hoonestamata elumumaa (pindalaga <5 000m²) keskmine hind valdades

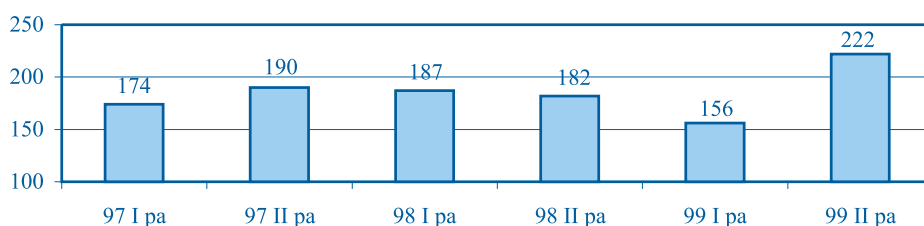


Valdade tabelis on võetud kokku külade, alevike ja alevite kõik elumumaa ostu-müügitehingute andmed. Elumumaa (E) kategooriasse kuuluvad tehingud võib maaüksuse suuruse, tegeliku kasutuse ja eksplikatsiooni erinevuste alusel tinglikult jaotada kahte suurde rühma: elamu - (EE, EK), aiandus- (Ak) ja suvilakruntide (Sk) kõlvikulise jaotusega elumumaa, tavaliselt pindala kuni 5 000 m²; eluasemekohtade maa (Eak), kuni 2 ha suurune elamu juurde kuuluv kõlvikulise jaotusega eluasememaa (sisuliselt sarnane maatulundusmaaga). Sellest lähtuvalt on tabeli teises osas esitatud andmed ja lisatud graafik kuni 5 000 m²-ste maaüksuste kohta.

Kokku 628-st tehingust on 76% hoonestatud elumumumaa. Hoonestamata elumukrundid on üldiselt suuremad kui hoonestatud krundid. Alla 1 000 m² suurusega hoonestamata krunde osteti Harjumaal 11 ja teistes maakondades 6 ning hoonestatud krunde vastavalt 58 ja 45. 5 001-10 000 m² suurusi maaüksusi osteti Harjumaal kokku 16 ja teistes maakondades 58 ning üle 10 000 m² vastavalt 9 ja 58.

Kõige kallimalt osteti elumumumaa Harjumaal Viimsi ja Saue vallas, kus maa hind ületas mitmel juhul isegi 300 kr/m². Hinnaga alla 10 kr/m² osteti maad Harjumaal 6 korral (Kernu, Kuusalu ja Rae vallas). Teistes maakondades ületas üksikjuhtudel maa hind 40 kr/m² (Tartu, Võsu, Häädemeeste, Sauga ja Kohila vallas) ning jäi alla 1 kr/m² kuuel juhul (Sõmeru, Haaslava ja Paistu vallas). Üle miljoni krooni väärtusega tehinguid toimus Harjumaal 32 ja teistes maakondades 10 korral.

Hoonestamata elumumumaa keskmised hinnad (kr/m²) Viimsi vallas 1997 - 1999



Elamumaa tehingud Tallinnas

Võrreldes esimese poolaastaga on elamumaaiga toimunud tehinguid mõnevõrra vähem, seda nii hoonestatud kui ka hoonestamata maa osas. Vastavad arvud olid 340 ja 190 ning 116 ja 93. Analüüsis kasutati 177 hoonestatud ja 80 hoonestamata elamumaa tehingut.

Analüüsist jäeti välja:

- sugulaste vahelised tehingud
- tehingud kinnistu mõtteliste osadega
- tehingud kahe või enama sihtotstarbega
- suuremad kui 2 ha
- mitte ostu-müügi tehingud

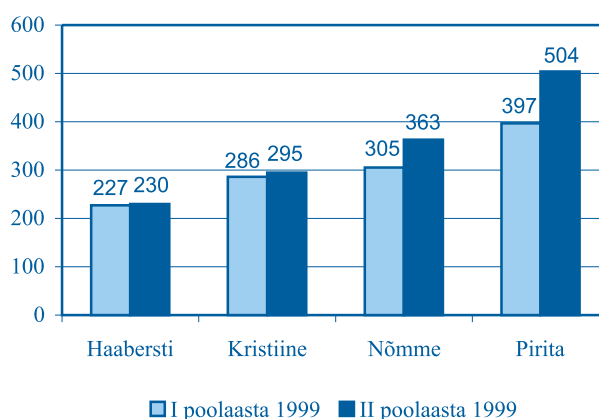
Tehingud Tallinnas linnaosade kaupa

Linnaosa	HOONESTATUD				HOONESTAMATA				
	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	23	27 629	1 201	834 041	33	42 327	1 283	9 360 355	230
Kristiine	25	21 068	843	898 985	6	6 009	1 001	1 790 000	295
Nõmme	53	68 106	1 285	1 138 034	14	20 239	1 446	8 010 200	363
Pirita	47	41 773	889	873 848	24	28 975	1 207	15 049 465	504
Kesklinn	18	20 295	1 128	1 280 224	3	2 672	891	316 000	
Põhja-Tallinn	8	6 291	786	545 625					
Mustamäe	2	4 511	2 256	2 500 000					
Lasnamäe	1	1 748	1 748	800 000					
Tallinn kokku	177	191 421	1 267	995 781	80	100 222	1 166	34 526 020	348

Poolaastate lõikes hoonestamata elamumaa analüüsitud tehingute arvus erilisi muutusi ei ole, seis võrreldes aasta esimese poolega on enam-

vähem sama (vastavad arvud 82 ja 80), keskmine müügihind on väikese tõusutendentsiga.

Hoonestamata elamumaa keskmised hinnad (kr/m²)
Tallinna erinevates linnaosades



Elamumaa tehingud teistes linnades

Võrreldes esimese poolaastaga on elamumaa tehingute arv ka Tartus ja Pärnus kasvanud, samuti on neid analüüsis rohkem, seda nii hoonestatud kui hoonestamata elamumaa osas. Hoonestamata maa analüüsitud tehingute keskmine müügihind on langenud. Tartus on need arvud 1999. a I poolel 73 kr/m² ja II poolel 49 kr/m², Pärnus vastavalt 178 kr/m² ja 156 kr/m². Väikelinnu ei olnud eelmisel poolaastal

analüüsis eraldi käsitletud, käesolevalt on analüüsitud seitsme linna tehinguid (Haapsalu, Rakvere, Kuresaare, Viljandi, Valga, Võru ja Türi), mis peaksid iseloomustama maaturu seisu väikelinnades. Ülevaatest ilmneb, et väikelinnades puudub aktiivne nõudlus hoonestamata maa järele, seda näitab väga väike tehingute arv ja väga madal müügihind (vaata võrdlust hoonestamata maaga tehtud tehingute veerus).

Linnad	HOONESTATUD				HOONESTAMATA				
	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	177	191 421	1 267	995 781	80	100 222	1 166	34 526 020	348
Tartu	41	39 907	973	412 232	16	23 749	1 397	1 060 160	49
Pärnu	54	44 255	820	459 185	14	12 829	987	1 980 255	156
Väikelinnad (7 linna)	93	111 539	1 199	185 827	6	12 001	2 000	401 600	28

Tehingud maatulundusmaaga

Ostu - müügittehingud maatulundusmaaga on teisel poolaastal enamuses maakondades hoogustunud. Erandiks on Lääne- ja Ida-Viru maakonnad, kus tehingute arv on väiksem kui esimesel poolaastal. Jätakuvalt on nõutavad metsamaad. Rannikualadel

ostetakse erinevaid kõlvikuid puhkealadeks. Suuremate linnade ümbruses, nagu Tallinn, Pärnu ja Tartu, ostavad suuremad kinnisvarafirmad maatulundusmaad eesmärgiga see lähitulevikus kasutusele võtta elamumaana.

Maakonnad	HOONESTATUD				HOONESTAMATA				
	Tehingute arv	Pindala ha	Keskmine pindala ha	Tehingu keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala ha	Keskmine pindala ha	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/ha
Harju	12	116,4	9,7	176 500	124	874,1	14,2	83 603 647	86 687
Hiiu	9	51,4	5,7	220 000	26	307,2	11,8	3 788 858	8 510
Ida-Viru	-	-	-	-	14	230,0	16,4	2 349 590	7 047
Jõgeva	8	125,4	15,7	200 375	82	1 146,2	27,3	8 279 660	7 402
Järva	15	384,8	25,7	143 000	82	1 639,5	20,0	11 527 115	6 431
Lääne	10	96,4	9,6	138 000	39	290,3	7,4	3 092 897	11 062
L-Viru	12	119,6	10,0	63 833	94	1 758,0	18,7	15 463 829	7 594
Põlva	38	717,5	18,9	167 960	133	2 252,2	16,9	19 056 447	7 273
Pärnu	30	208,0	6,9	169 198	153	2 964,1	19,4	19 794 498	6 027
Rapla	17	347,0	20,4	191 488	78	1 802,0	23,1	14 950 350	6 498
Saare	21	238,5	11,4	382 429	96	1 023,0	10,6	21 000 634	20 117
Tartu	49	436,4	11,2	82 102	67	1 187,8	17,7	9 454 808	6 852
Valga	29	594,6	20,5	187 845	66	1 563,4	23,7	11 289 767	7 077
Viljandi	31	1 039,2	33,5	290 790	118	3 031,7	25,7	18 095 914	5 325
Võru	28	465,9	16,6	112 143	112	1 767,0	15,6	15 789 180	8 077

Harjumaa maatulundusmaa kõrge keskmine hinnatase ongi tingitud maa ostmisest ehitusmaana kasutamise eesmärgil (st sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ärimaaks jne) ning seda eriti Tallinna lähipiirkonnas.

Saaremaa maatulundusmaa keskmisest kõrgem hinnatase on aga tingitud rannikuala maa müügist puhkealana kasutamise eesmärgil. Hinnataseme

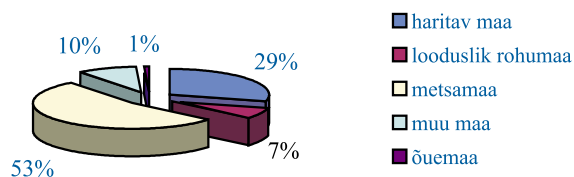
tõusul on siin suur osa välismaalastel.

Maatulundusmaa müügi põhiosa moodustavad metsamaa (53%) ja haritav maa (29%). Metsamaast eelistatakse sellist, kus vähemalt osa metsast on raieküps. Haritavat maad põllumajanduslikuks tootmiseks ostavad ainult üksikud tugevad põllumajanduslikud osaihingud ja talunikud.

Müüdüd maatulundusmaa kõlvikuline jaotus hektarites 1999. aasta teisel poolel

Kõlvikud	Pindala (ha)
Haritav maa	8 853
Looduslik rohumaa	2 107
Metsamaa	16 198
Muu maa	2 954
Õuema	278

Müüdüd maatulundusmaa kõlvikuline jaotus



Äri- ja tootmismaa

Ärimaa turu aktiivsus on oluliselt kasvanud. Tehingute hulk on, võrreldes 1999. aasta esimese poolega, tõusnud 108-lt 173-le (analüüsis 167 tehingut). Analüüsist jäid välja nii ärimaa kui ka tootmismaa osas järgmised tehingud:

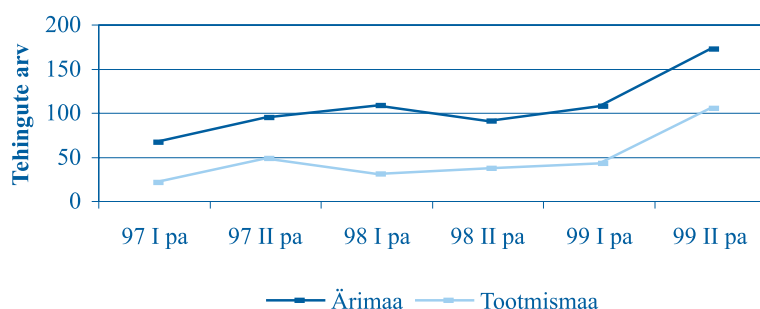
- müüdüd hoonestusõigus
- mitte ostu-müügi tehingud

Analüüsi on seekord jäetud ka tehingud maa mõtteliste osadega.

Aktiivsemaks on muutunud ka tootmismaa turg, tehingute hulk on kasvanud 43-lt 106-le (analüüsis kasutatud 99 tehingut). Analüüsis kasutatavate tehingute jaotumine tihe- ja hajaasustuse vahel oli järgmine: ärimaa tehingud tiheasustusega aladel 118, sellest 56 Tallinnas, hajaasustusega aladel 47 tehingut. Tootmismaa tehingud jagunesid vastavalt: 67 tehingut tiheasustusega aladel, sellest 38 Tallinnas ning 32 hajaasustusega aladel.

Maakond, linn	HOONESTATUD				HOONESTAMATA						
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingu keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingu keskmine hind kr	Keskmine hind	Keskmine kr/m ²	
Tallinn:	19				32						
Kesklinn	8	6 737	842	1 157 121	10	20 858	1 497	4 402 536	4 402 536	2 100	
Ärealad	11	81 649	7 423	647 971	22	106 118	5 741	1 304 012	1 304 013	323	
Tartu	6	48 416	8 069	12 145 760	6	42 792	7 132	2 143 288	2 143 288	277	
Pärnu	12	31 847	2 654	1 118 884	4	4 512	1 128	327 500	327 500	493	
Ülejäänud linnad ja maakonnad	47	169 184	3 660	855 051	28	373 648	13 344	647 784	647 784	57	
Kokku	84	337 833	4 530	1 556 279	70	547 928	5 768	1 509 558	1 765 024	650	

Äri- ja tootmismaa tehingute arv 1997 - 1999



Tootismaa tehingud 1999. a II poolaastal

H O O N E S T A T U D	Näitajad		Tallinn		Teised maakonnad
			Kesklinn	Äärealad	
	Tehingute arv		3	16	55
	Pindala m ²	Kogupindala	33 619	91 669	767 260
		Min	1 010	100	341
		Max	31 419	21 004	298 000
		Keskmine	11 206	5 392	13 950
	Tehingu summa	Kogusumma	40 400 000	96 250 712	75 144 007
		Min	3 200 000	200 186	10 000
		Max	34 000 000	31 000 000	11 000 000
		Keskmine	13 466 667	6 015 670	1 366 255
H O O N E S T A M A T A	Tehingute arv		1	17	6
	Pindala m ²	Kogupindala		114 486	95 405
		Min		15	3 353
		Max		22 048	35 001
		Keskmine		6 444	15 901
	Tehingu summa	Kogusumma		18 972 771	2 595 000
		Min		40	50 000
		Max		4 014 300	1 200 000
		Keskmine		1 116 045	432 500
	Maa hind kr/m ²	Min		1	15
		Max		1404	68
		Keskmine		313	35

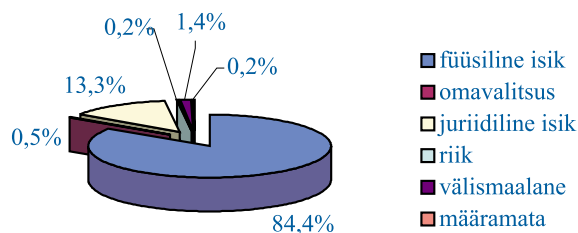
Kinnisvaratehingutes osalejate struktuur

Alljärgnevalt esitatakse kinnisvaratehingutes osalejate struktuur. Müüjatena ja ostjatena on valdavalt eraisikud (füüsilised isikud), vastavalt 84 ja 73 %. Kui müüjatest moodustavad juriidilised isikud 13,3 %, siis ostjatena on nende osatähtsus juba 23,5 %. Füüsilistest isikutest on välismaalased eraldi välja toodud.

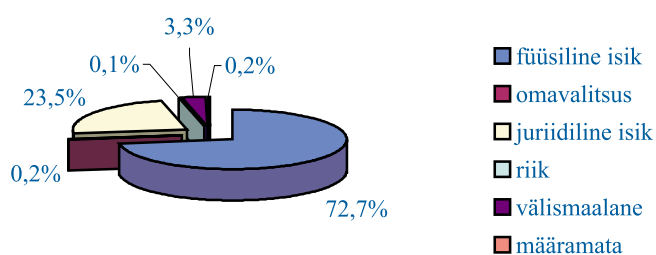
Pidevalt kasvab välismaalastest füüsiliste isikute osatähtsus ostjatena. 1998. aastal oli välismaalastest ostjate osatähtsus 1,6 %, 1999 aasta esimesel poolel oli see juba 2,5% ja teisel poolel 3,3%. Välisosalusega firmade eristamine ei ole meie andmete järgi võimalik. Riigi ja omavalitsuste osalemine ostu - müügi-tehingutes on minimaalne.

Osalejad	Füüsiline isik	Juriidiline isik	Oma-valitsus	Välis-maalane	Riik	Määramata	Kokku
Müüjad	3 482	552	20	59	9	7	4 129
Ostjad	3 005	970	7	138	1	8	4 129

Müüjad



Ostjad



Rendiinfo

Alljärgnevalt kajastame renditurgu ja selle muutusi. Tallinna renditurule on lisandunud ka ülevaade Tartu renditurust.

Tallinna osas on informatsioon kogutud omanike ja haldajate käest ning kinnisvarafirmadelt Kinnisvara-ekspert, Arco Vara, ERI Kinnisvarabüroo jt, kes

tegelevad otseselt rendipindade vahenda-misega. Nii, nagu eelmisteski ülevaadetes, on äripinnad jaotatud vastavalt kasutusotstarvete järgi nelja gruppi:

I - kaubandus- ja äripinnad

II - büroo- ja kontoripinnad

III - teeninduspinnad

IV - lao- ja tootmispinnad

Tallinna renditurg

Büroopindade turg

Nii nagu meie eelmises väljaandes sai prognoositud, et poole aasta jooksul ei saa suuri muutusi üheski valdkonnas olema, vastas see ka suures osas tõele. Tingitud on see ilmselt ka sellest, et turg on stabiliseerunud ja hinnad diferentseeruvad kvaliteedi ja asukoha järgi. Haldajad, kes on hindade suhtes paindlikumad ja turgu jälgivamad, on säilitanud ning juurde võitnud kliente konservatiivsematelt haldajatelt. Firmad, kes olid turukõikumiste osas vastuvõtlikumad, vahetasid oma bürood turu küllastudes välja ning teised, kes ootasid selgumist, on nüüdseks samuti oma otsused teinud. Nad on kolinud kas parematele A+ kvaliteediga pindadele või saanud rendileandjaga hinna osas kokkuleppele.

Üldine tendents näitab, et büroopindade turu langus on oma põhja saavutamas ning suuri kõikumisi pole enam ette näha. A ja A+ kvaliteediga pindade omanikud on omad korrektuurid teinud ning kes sellega kaasa ei läinud või ei saanud minna pankade jäikade laenu-tingimuste tõttu, on jäänud suurema vakantsuse osaliseks. Sellist vakantsuse mõningast suurenemist on märgata mõnede tipprendistega hoonete osas kesklinnas. Samas on B kvaliteediga pindade omanikud asunud renoveerimistöodele, mis laseb neil tulevikus konkurentsiga kaasa rääkida. Kuid nagu kinnisvara valdkonnas üldiselt on oluliseks asukoht, kehtib see ka büroode puhul, samuti on oluline autoga ligipääsemine ja parkimise võimalikkus.

Tulevikku vaadates tundub, et diferentseerumine on toimunud ning suuri muutusi sh langusi ei ole turul ette näha. Büroopindade turg hakkab pigem jälle elavnema, mis näitab, et nii nagu majanduski on tõusutendentsis, nii on seda ka renditurg.

Kaubanduspinnad

Kuna kaubanduspindade suur juurdekasv ei ole veel lõppenud ning ostjaid jätkub päris mitmesse suurde

ostukeskusesse, näitab see, et need pinnad vakantsuse pärast muretseda ei pea. Diferentseerumine toimub kindlasti eksklusiivkaupluste ja marketi-tüüpi kaupluste vahel. Ostujõu suurenedes on ka kvaliteetkauba ihaldajaid rohkem ning vanalinna ärid ja rentnikud on suutelised ka tipprendid välja kannatama (Viru tn max 650 kr/m²). Kaubanduspindade osas on turg tõusev. Tipprendid ületatakse siis, kui valmivad ja avatakse mõnede suurte kaubamajade juurdeehitused kesklinnas ja marketi ning selveri-tüüpi uued ostukeskused linna strateegilistel äärealadel. Pea igas linnaosas saab olema oma suur ostukeskus, mis suretab nii mõnegi väikepoe.

Prognoosiks võib öelda, et pakkumine kaubanduspindade osas kasvab, kuid lainehari ei ole enam kaugel. Langevat trendi on märgata, sõltuvalt asukohast ja kvaliteedist, linna äärealadel (nt Tihniku tn Maximarket või ka Õismäe ja Mustamäe ABC tüüpi kauplused). Tuleviku turgu peaks kesklinnas kindlasti mõjutama Viru väljakule, Hobujaama-Ahtri tänavate ja sadama piirkonda planeeritavate keskuste rajamine.

Teeninduspinnad

Teeninduspindade osas ei ole suurt erinevust kaubanduspindadega, seda eriti tänavatasandil. Vilgaste äritänavate ääres, kus tänavatasandi hinnad on kõrged, ei ole juuksuri- või kingsepatöökojal otstarbekas paikneda, mistõttu toimub siingi väike ümberasumine ning seda just kõrgematele korrustele, kus hinnad on vastuvõetavamad. Teeninduspindasid on palju tekkinud suurtesse ostukeskustesse, kus rendihinnad on samas suurusjärgus kaubanduspindade hindadega aga klientuur ka tagatud.

Tulevikku silmas pidades tundub, et teeninduspindade turg liigub üsna ühes suunas kaubanduspindadega: on tekkinud omad ketid, millel on kasulik paikneda igas suuremas ostukeskuses.

Lao- ja tootmispinnad

Jätakuvalt on nõudlus väike- ja keskmise suurusega laopindade (ca 150-500 m²) järele, soovitatavalt koos bürooga (ca 30-50 m²). Nõudlust on logistiliselt soodsas asukohas soojustatud laopindadele. Lao- ja tootmispinnad on suhteliselt omanäolise spetsiifikaga, neid on vaja erinevate suuruste ja kõrguste ning teatud ehituslike iseärasustega, mistõttu arendajatel on seda valdkonda keeruline katta. Kuna vanu pindasid on ebarentaabel ning kulukas renoveerida, eelistavad omanikud osta heas asukohas kommunikatsioonidega varustatud tootmismaa krunte ning ehitavad valdavalt oma tarbeks. Turul on nõutavad A ja ka B kvaliteediga pinnad, mida on võimalik

oma vajadustele vastavalt kas soojustada või renoveerida. Raske on leida turgu nn kaarhallidele, mis hakkavad ajale jalgu jääma.

Strateegiliselt väga hea asukohaga on Peterburi teel (suundumusega transiitkaubandusele või vabariigist välja minevale toodangule) paiknevad lao ja tootmishooned. Rohkem siseturu vajadusteks rajatud lao- ja tootmispinnad paiknevad valdavalt Mustamäe tee, Laki ja Kadaka tee piirkonnas. Turul on suur nõudlus hea kvaliteediga pindade järele ning hinnad on tõusutrendis, kuid mitte nii kõrged, et suured investeeringud selles vallas ära tasuks.

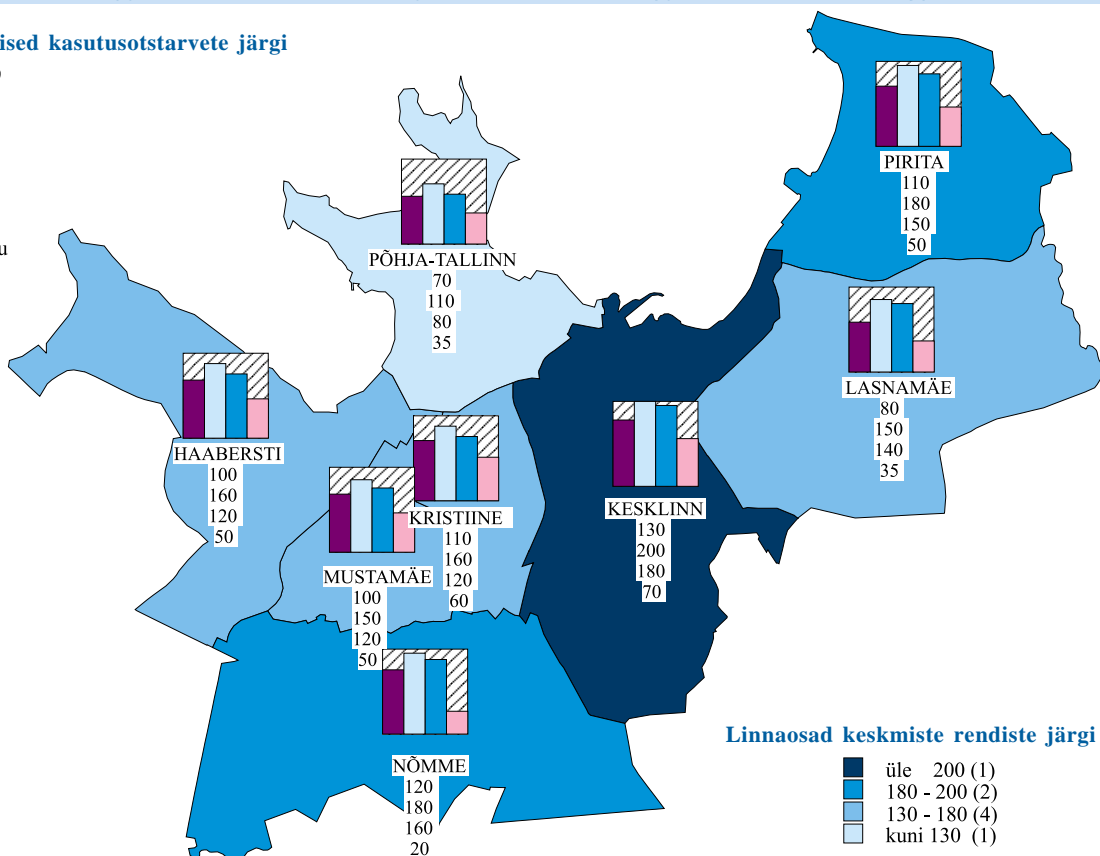
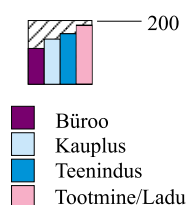
Kokkuvõte

Kokkuvõtteks rendituru kohta Tallinnas võib öelda, et see on aktiveerunud. Hinnad on küll langenud, kuid mõningais sektoreis (kaubandus, laopinnad) tõusuootuses. Kui eelmise väljaande ajal oli turg veel

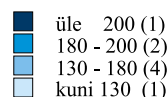
ooteseisundis ja suhteliselt mustas meeleolus, siis praeguseks on büroopindade osas stabiliseerumine toimunud ning kaubandus ning eriti lao- ja tootmispindade osas on märgata tõusutrende.

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	150	30	300	140	30	220	35	10	90
Põhja-Tallinn	70	30	120	110	40	180	80	30	175	35	10	60

Keskised rendised kasutusotstarvete järgi



Linnaosad keskmiste rendiste järgi



Tartu rendituru ülevaade

Käesolevas analüüsis on kasutatud andmeid 35 erineva objekti kohta üldpinnaga 112 829 m², millest rendipinda on 61 715 m². Konsulteeritud on ka erinevate kinnisvarafirmadega (nt Uus Maa, Pindi Kinnis-vara, Kinnisvaraekspert jt), kelle abil on prognoositud Tartu rendituru arengut.

Turupiirkondade järgi eristub Tartu renditurul selgelt kesklinn, kus tendentsid on tunduvalt erinevad teistest piirkondadest.

Kesklinnas püsib büroopindade rohke ülepakkumine. Vakantsus on siin endiselt suur, muutusi lähiajal oodata pole. Tipprentide tase uutes büroohoonetes ulatub Tallinna rendihindadeni. Valdavaks suunaks on kontorite kesklinnast eemale kolimine, mida põhjustavad just kõrged rendihinnad ja kehvad parkimistingimused

Tartu kesklinna rendised

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
A	90 – 300	100 – 300	70 – 300	40 – 65
B	60 – 100	80 – 100	60 – 100	30 – 40

Äärelinna piirkondadest on uuritud Tähtvere, Veeriku, Tammelinna, Karlova, Annelinna ja Ropka tööstusrajooni. Viimases piirkonnas on eriti suur osakaal tootmis- ja laopindadel. See on suhteliselt väheaktiivne turg, kus suuremaid liikumisi ei toimu. Elavneb üksnes suuremate pindade ostmine. Neid soovitakse rajada

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine, ladu
B	60 – 115	80 – 130	60 – 115	30 – 60
C	15 – 60	60 – 80	15 – 60	15 – 30

Mõisted, mida on kasutatud rendituru ülevaates:

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, prügi-veo, 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 1990-

(tasuline parkimine). Büroopindade ülepakkumine on kestnud juba 1,5 - 2 aastat ja prognoositavalt situatsioon lähema aasta jooksul ei muutu (Emajõe Ärikeskuses ca 50 % pindadest vakantsed).

Vastupidine on olukord **kaubandus- ja äripinda-dega**, mille järele püsib piirkonnas suur nõudlus, mis ületab pakkumise. Eriti defitsiitsed on tänavatasapinna-lised 20-30m² kesklinna kaubanduspinnad. Tartu linnas büroo- ja teeninduspinna rendihindades erilist hinnavahet pole, need on valdavalt samal tasemel. Eeldatavalt nõudlus jääb püsima, kuid võib pisut leevenduda seoses uute kaubanduskeskuste rajamisega.

Tootmis- ja laopindadest, mida küll kesklinnas peaaegu ei eksisteeri, on nõutumad väiksed pinnad, kuni 35m². Samuti ei ole kesklinnas halva kvaliteediga st C-kvaliteediga pindu.

hulgimüügi-piirkondadesse (nagu Ropka tööstusrajoon), kus on hea juurdepääs ja head parkimisvõimalused. Prognoositavalt arendus-tegevust selle turuliigi puhul ei toimu, kuna see ei ole rentaabel. Kasvab nõudlus hea kvaliteediga pindade järele ja väheneb amortiseerunud (C) pindade osas.

ndatel aastatel. Füüsiline kulum on alla 20 %, moraalne kulum nullilähedane. Sisaldab järgmisi seadmeid: ventilatsiooniseadmed, elektroonilised valvesüsteemid, 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).

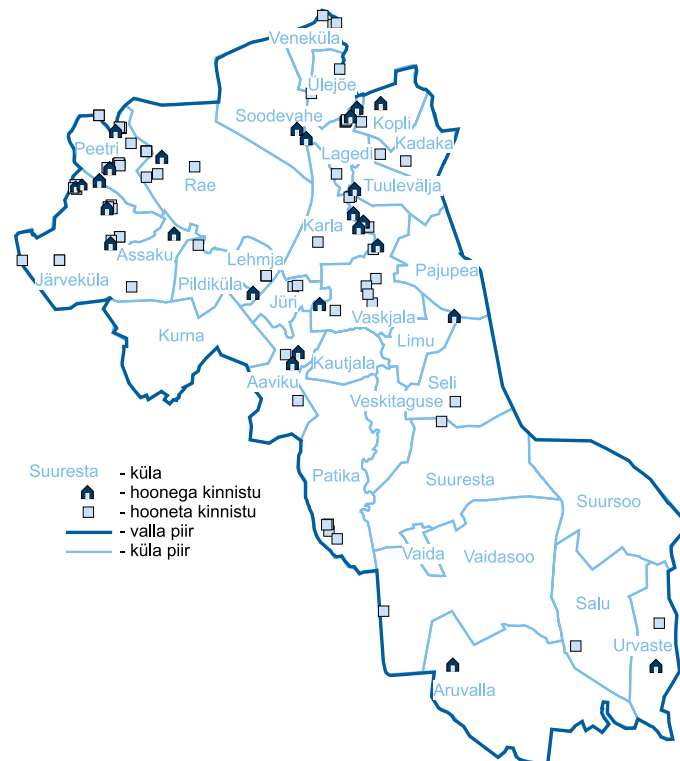
C-kvaliteet: Valdavalt amortiseerunud hooned, mille siseviimistlus, vee-, kanalisatsiooni- ja elektri-süsteemid on tugevalt kulunud või puuduvad. Füüsiline kulum ületab tavaliselt 40%, sellele lisandub moraalne vananemine. Neid pindu jääb järjest vähemaks.

Tehingukaart Rae vallas alates 1997. a toimunud tehingute kohta

Tehinguregistri andmeid on täiendatud koordinaatidega. Igale kinnisvaratehingule on lisatud üks koordinaat, mis asub hoonestatud või pindala poolest kõige suuremal maatükil. Koordinaatide abil on võimalik koostada suvalise piirkonna kohta tehingukaarte ja tehinguandmete väljavõtteid. Tehingukaardil on võimalik kajastada asukohtade järgi ka tehingute andmeid, näiteks maa hinda,

sihtotstarvet, pindala, samuti koostada teemakaarte. Tulevikus soovime vastavat teenust pakkuda Interneti kaudu.

Käesolevas töös esitatakse näitena tehingukaart Rae valla kohta. Edaspidi esitame tehingukaardi või teemakaardi kõige aktiivsema, väärtuslikuma või muidu aktuaalse piirkonna kohta.



Kokkuvõte

Tänu järjest suurenevale kinnisvaratehingute arvule on ka meie seekordne turuülevaade täielikum ja mahukam kui eelmine. Selliseid väljaandeid koostame kaks korda aastas.

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

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

Kui teid huvitab detailsem informatsioon kinnisvaratehingute kohta või soovite väljavõtteid tehinguandmetest, siis võtke ühendust alloleval aadressil.

EV Maa-ameti kinnisvara hindamise büroo
Mustamäe tee 51
10602 Tallinn
Telefon 665 0626, 665 0622
e-mail Rein.Lehtveer@maaamet.ee
e-mail Tiit.Tiigimae@maaamet.ee
www.maaamet.ee