

EESTI KINNISVARATURG 2000. A ESIMESEL POOLAASTAL

Eessõna

Käesolev trükis on viies Maa-ameti koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Siin on hõlmatud kogu 2000. a esimese poolaasta kinnisvara ostu-müügi tehingud ja lisaks renditurg Tallinnas ning Tartus. Kokku laekus sel poolaastal 4298 võõrandamistehingut. Head lugemist!

Tehinguregister

Tehinguregister on üks maakatastri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Tehinguregistri andmed on maa korralise ja erakorralise hindamise alus. Tehinguid hakati süsteemselt koguma ja tehinguregistrisse kandma alates 1997. aastast. Praeguseks on tehinguregistrisse kantud 21 139

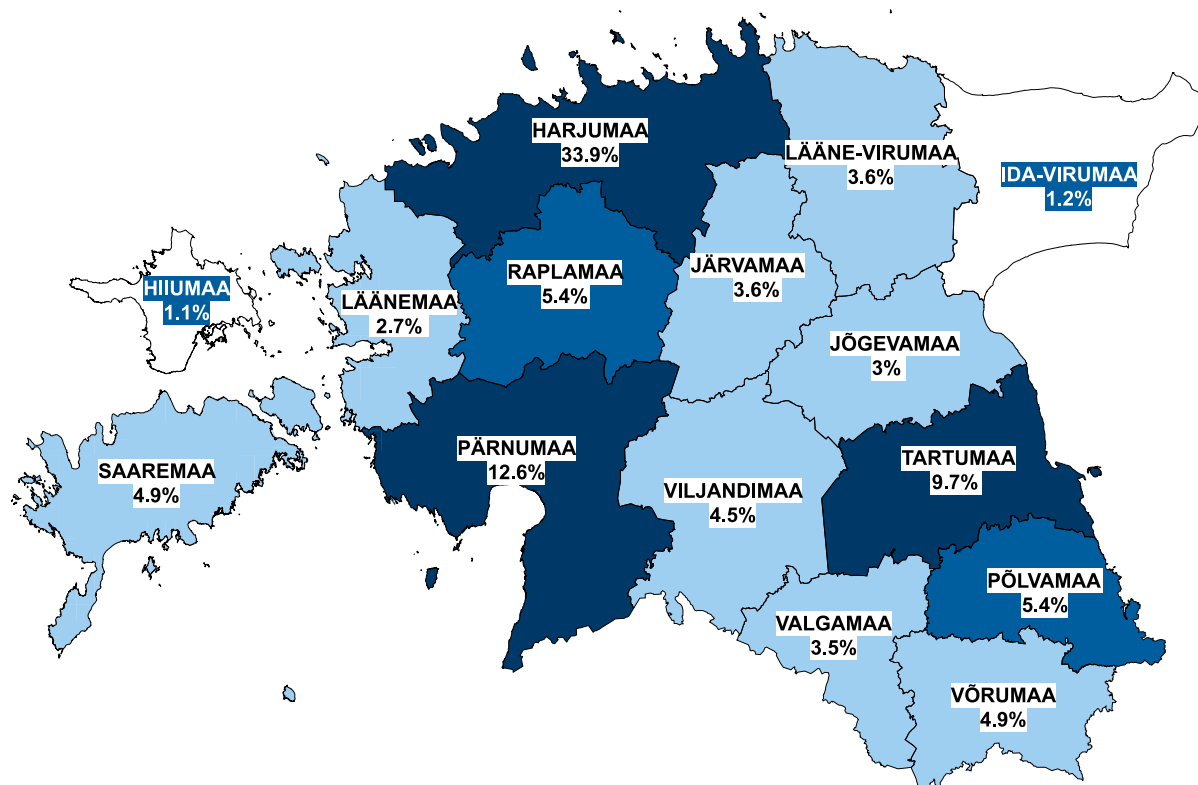
kinnisvaratehingut. Kinnisvara all mõeldakse kinnistatud maatükke koos oluliste osadega ning hoonestusõigusi.

Tehinguandmete laekumine

Vastavalt maa hindamise seadusele ja asjaõigusseaduse rakendamise seadusele laekuvad kinnisvaratehingute andmed notaritelt omavalitsuste kaudu Maa-ametile. Notarid teevad oma tööd hästi, kuid praegune veidi kohmakas andmete liikumise kord põhjustab mitmekuulise nihke nende laekumises. Maa-ametile ei laeku andmed tehingute kohta, kus omavalitsusel ei ole ostueesõigust.

Võrreldes 1997.-99. aastatega, on kinnisvaratehingute arv oluliselt kasvanud. 2000. a esimesel poolaastal tehti 1,5 korda rohkem tehinguid kui eelmisel aastal samal ajal.

Tehingute aktiivsus maakondades 2000. a I poolaastal



Nii nagu eelmistel aastatel on ka sel poolaastal kõige rohkem tehinguid tehtud Harjumaal (33,9% kogu poolaasta tehingute arvust). Järgnevad Pärnu (12,6%), Tartu (9,7%), Põlva (5,4%) ja Rapla (5,4%) maakond. Kõige vähem tehinguid on toimunud Hiiu (1,1%) ja Ida-Viru (1,2%) maakonnas. Ülejäänud

maakondades on see näitaja 2,7-4,9%. Võrreldes eelmise poolaastaga on kinnisvaraturu aktiivsus oluliselt suurenenud vaid kolmes maakonnas (Harju, Pärnu, Saare). Enamik tehinguid toimub suuremates linnades ja nende ümbruses, mereäärsetes piirkondades ning metsarikastes maakondades.

Maareform ja kinnisvaratehingud maakondades 2000. a I poolaastal

Maakonnad	Katastriüksuste		Kinnistud	Kokku	Kinnisvaratehingute arv				
	Arv	Pindala %	Kinnistute arv*		M	E	Ä	T	Muud
Harju	59 792	32	39 923	1456	167	1036	87	41	125
Hiiu	6319	59	2986	48	28	12	0	5	3
Ida-Viru	19 732	60	9668	51	15	30	5	0	1
Jõgeva	14 274	62	7825	128	96	28	2	0	2
Järva	12 532	49	7278	154	118	27	5	1	3
Lääne	13 426	50	7835	118	46	56	8	4	4
L-Viru	19 479	58	11 183	155	59	77	7	7	5
Põlva	16 121	74	9037	237	173	46	4	1	13
Pärnu	26 765	71	17 578	540	243	210	31	21	35
Rapla	16 758	48	11 162	233	127	95	3	3	5
Saare	14 436	31	7407	209	157	40	6	3	3
Tartu	29 715	61	19 276	415	130	240	15	9	21
Valga	11 369	64	7745	149	87	42	10	0	10
Viljandi	18 879	69	12 039	195	151	30	3	4	7
Võru	13 668	60	8586	210	146	52	2	6	4
Kokku	293 265	56	179510	4298	1743	2021	188	105	241

* Kinnistute esmakanded Justiitsministeeriumi andmetel seisuga 01.07.00

Märkus: M - maatulundusmaa (kõlvikud - haritav maa, looduslik rohuma, õuema, metsamaa ja muu maa); E - elamumaa; Ä - ärimaa; T - tootismaa; muud (ülejäanud sihtotstarvete ja mitme sihtotstarbega maaüksused kokku). Katastriüksuste arv ja pind seisuga 01.07.00

Kinnisvaratehingud suuremates linnades I poolaastal

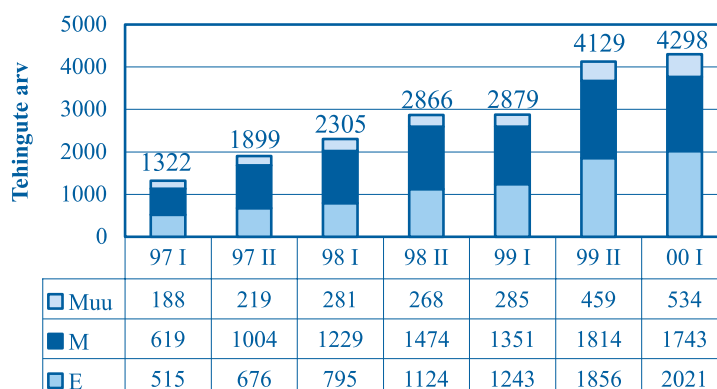
Linnad	Tehinguid kokku	E	Ä	T	Muud
Tallinn	757	537	75	29	116
Tartu	177	147	12	4	14
Pärnu	138	87	27	9	15
Viljandi	10	7	2	1	0
Kuressaare	21	18	2	0	1
Haapsalu	30	21	7	2	0
Rakvere	35	28	4	3	0
Valga	36	27	3	0	6
Võru	25	22	1	2	0
Türi	18	14	2	1	1
Maardu	31	26	0	0	5
Saue	25	25	0	0	0
Rapla	12	11	1	0	0

Tehinguandmed on grupeeritud maakasutuse sihtotstarbe alusel maakondades viide ja linnades

nelja rühma. Elamumaaga toimus 47% ja maatulundusmaaga 41% tehingutest. Samas tuleb märkida, et Tallinna ümbruses ja mereäärsetes piirkondades ostetakse maatulundusmaad selleks, et võtta see kasutusele elamu- või ärimaana (nn ootemaa). Võrreldes eelneva perioodiga on tänava hoogustunud tehingud elamu- ja ärimaaga, mis viitab soodsamatele investeerimisvõimalustele. Linnadest on kinnisvaraturg aktiivsem Tallinnas, Tartus ja Pärnus.

Alljärgnevalt esitatakse elamumaa ja maatulundusmaa tehingute dünaamika viimasel neljal aastal poolaastate lõikes. Eraldi on esitatud ka kõigi ülejäanud sihtotstarvetega toimunud tehingud ja tehingute koguarv.

Tehingute dünaamika 1997 - 2000



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

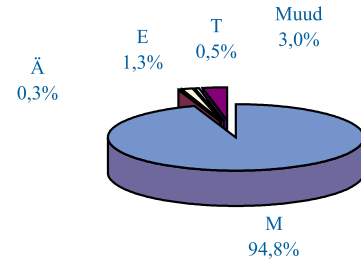
2000. a I poolaastal toimus 4298 tehingut, millega vahetas omanikku üle 32 000 hektari maad. Tehingute maksumuseks deklareerisid tehingus osalejad 2002 miljonit krooni. Kui maatulundusmaaga tehtud tehingu

keskmiseks (siin ja edaspidi kasutatakse aritmeetilist keskmist) maksumuseks kujunes üle 165 000 krooni, siis elamumaa tehingu keskmine väärtus oli sellest üle kahe ning ärimaa tehingute oma üle 18 korda suurem.

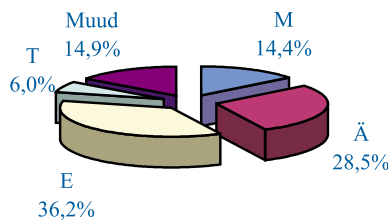
2000. esimese poolaasta andmed sihtotstarvete järgi

Sihtotstarve	M	E	Ä	T	Muud
Tehingute arv	1743	2021	188	105	241
Maksumus mln					
EEK	288	724	570	121	299
Pindala, ha	30 628	435	109	158	982

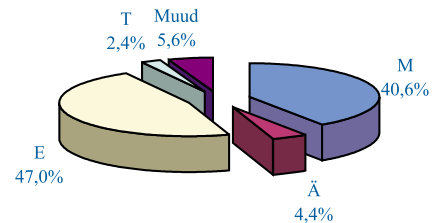
Tehingute jaotus pindala järgi



Tehingute jaotus väärtuse järgi



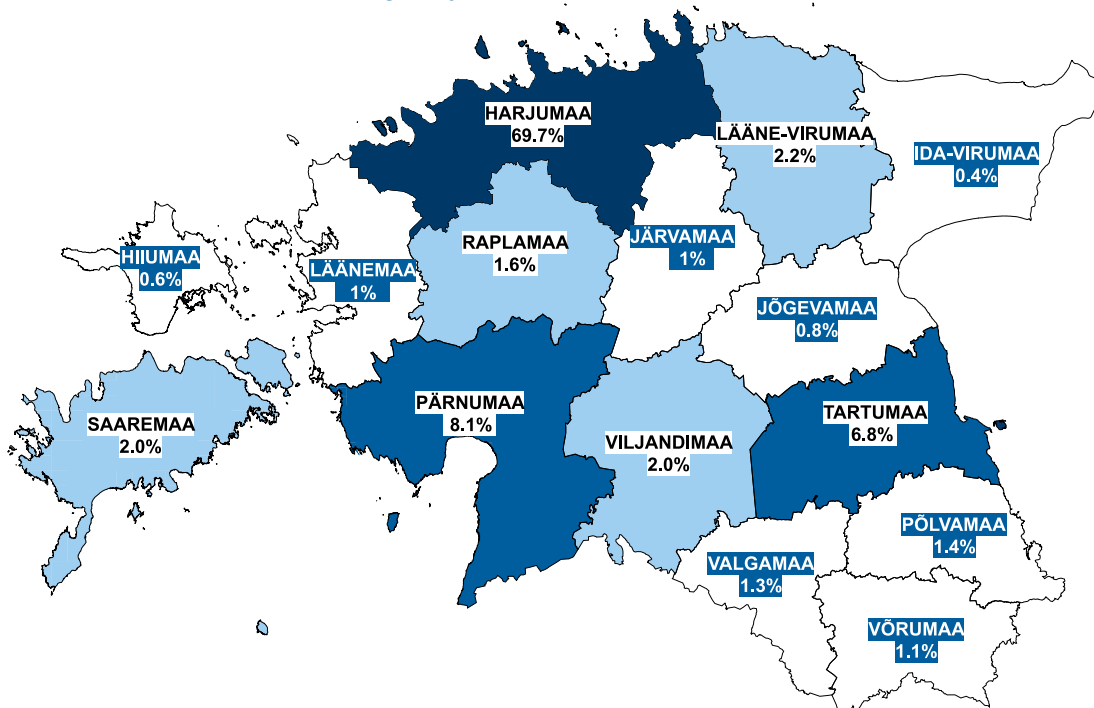
Tehingute arv sihtotstarbe järgi



Tehingute kogumaksumus maakondade lõikes

Tehingute väärtuse alusel on ülekaalukalt esikohal Harju maakond koos Tallinna linnaga (1 396 mln kr), järgnevad Pärnu maakond Pärnu linnaga (162 mln kr) ja Tartu maakond Tartu linnaga (136 mln kr). Alla 20 mln kr on Ida-Virumaa, Jõgeva ja Hiiu

maakond. Võrreldes eelmise poolaastaga ei ole ka siin suuri muutusi toimunud: suurim tõusja on Harjumaa 2,6% ja langeja Tartumaa 3,0% võrra. Järjestuses edestas Pärnumaa Tartumaad.



Elamumaa tehingud valdades

Elamumaa ostu-müügi tehinguid on käsitletud eraldi valdades ja linnades, kusjuures kõige

täpsemalt on käsitletud Tallinnas toimunud tehinguid.

Hoonestatud ja hoonestamata elumumaa (E) tehingud valdades I 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
Tallinnaga piirnevad Harjumaa vallad	152	185 742	1222	414 149	72	137 553	1910	20 572 080	158
Teised Harju vallad	41	49 186	1200	179 392	6	12 112	2019	630 000	44
Teised maakonnad	114	143 319	1257	164 717	21	29 901	1424	899 945	27
Kokku EV	307	378 247	1232	290 174	99	179 566	1814	22 102 025	123

Valdade tabelis on võetud kokku külade, alevike ja alevite elumumaa vabaturu tervikinnistute ostu-müügi tehingute andmed. Andmed ei ole otseselt võrreldavad eelmiste kokkuvõtete andmetega. Kokkuvõttes tabelis käsitletakse vaid tegeliku elumumaa tehtud vabaturutehinguid (EE, EK, Ak, Sk - pindala kuni 5 000 m², kõlvikulise jaotusega), välja jäid eluaseme-kohtade maaga tehtud tehingud. Eluaseme-kohtade maa (Eak - pindala kuni 2 ha, kõlvikulise jaotusega) on odavam kui sisuline elumumaa ja seepärast tehti selle kohta eraldi kokkuvõtte, mida käsitletakse vaid tekstis. Tallinnaga piirnevad vallad on Harku, Jõelähtme, Kiili, Rae, Saku, Saue ja Viimsi.

Üldse on 406st tehingust 76% tehtud hoonestatud elumumaa. Elumumaa tehingud on koondunud atraktiivsesse Tallinna lähikonda. Tehingutest 67% toimus Harjumaa valdades. Uusehituste tarbeks ostetakse maad just Tallinna ümbruskonnas (tehinguid hoonestamata maaga 72 e 73%), teistes maakondades vähe (21 e 21%). Hoonestamata elumukrundid on üldiselt suuremad kui hoonestatud krundid. Viimased on suures osas moodustatud ajal, mil kehtisid krundisuuruse piirangud. Nõutavamad on just suuremad krundid ja selliseid tulebki käibesse järjest rohkem. Alla 1000 m² pindalaga tehingutes oli hoonestatud krunte 124 e 40% ja hoonestamata krunte vaid 16 e 5%.

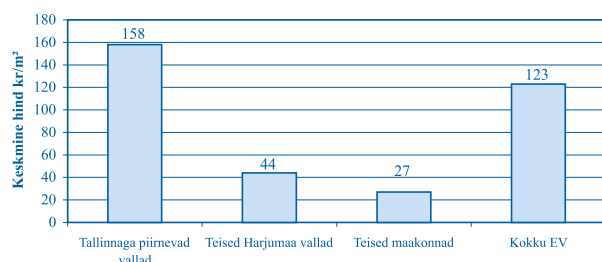
Elumumaturul jätkub hindade tõus. Kõige kallimalt osteti elumumaa Harjumaal Viimsi ja Jõelähtme vallas, kus maa hind ületas viiel juhul isegi 300 kr/m². Hinnaga

101-300 kr/m² osteti maad 45 juhul vaid Harjumaal Tallinnaga piirnevates valdades. (Kallimate maahindade puhul on enamasti tehnovõrgud välja ehitatud). Teistes Harjumaa valdades oli maa hind 10 kr/m² (Raasiku v) kuni 86 kr/m² (Loksa v). Teistes maakondades osteti maad väga erineva hinnaga (1 kuni 100 kr/m², vastavalt Hanila ja Võsu v).

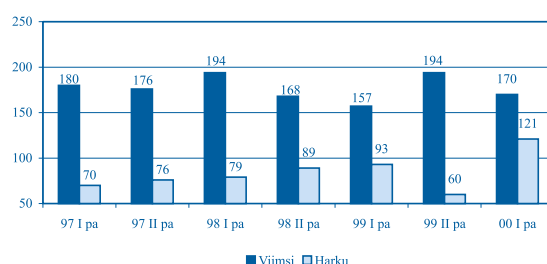
Kallimaid tehinguid tehti rohkesti Tallinnaga piirnevates valdades. Üle ühe miljoni krooni väärtusega tehinguid toimus seal 18 (neist üks hoonestamata maaga). Selliseid tehinguid Harjumaa teistes valdades ei olnud, teistes maakondades oli neid vaid 3 (Tartu v ja Vihula v). 500 000-1 000 000 kr väärtusega tehinguid oli Tallinnaga piirnevates valdades 23, teistes Harjumaa valdades 3 ja muudes maakondades 5. Alla 100 000 kr väärtusega tehinguid tehti Harjumaa Tallinnaga piirnevates valdades 39, teistes Harjumaa valdades 19 ja muudes maakondades 80.

Eluaseme-kohtade maaga (Eak) sooritati 114 tehingut. Näib, et eluaseme-kohtade maana on valdavalt vormistatud vaid hoonestatud maa. Selle osatähtsus tehingute arvus moodustab 90%. Hoonestamata Eak maaga on Harjumaal vaid üks ja teistes maakondades 10 tehingut, keskmine hind 6 kr/m². Sisuliselt 149 eluaseme-kohtamaa tehingut on aga vormistatud maatulundusmaa (M) tehingutena. Neist 93% on hoonestamata maaga, keskmise hinnaga Harjumaa Tallinnaga piirnevates valdades 50 kr/m², teistes Harjumaa valdades 44 kr/m² ja muudes maakondades 8 kr/m².

Hoonestamata elumumaa keskmine hind valdades



Hoonestamata elumumaa keskmine hind (kr/m²) Viimsi ja Harku vallas 1997 - 2000



Elamumaa tehingud Tallinnas

2000. a esimesel poolaastal on elamumaa teatud tehinguid tehinguregistrisse laekunud 376, neist 217 hoonestatud ja 159 hoonestamata maaga. Analüüsitud on 199 hoonestatud ja 152 hoonestamata elamumaa tehingut. Võrreldes 1999. a teise poolaastaga on hoonestatud maa tehingute arv ligikaudu sama (analüüsis vastavalt 177 ja 199 tehingut), hoonestamata maa tehinguid on käesolevas analüüsis oluliselt rohkem (93 ja 152).

Analüüsist on välja jäetud:

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

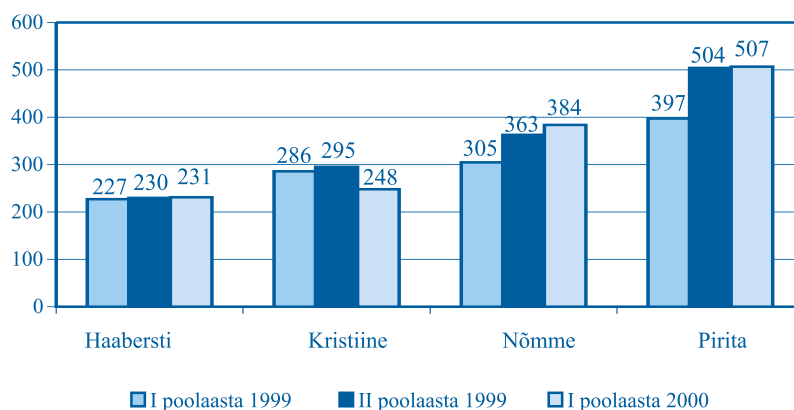
Tehingud Tallinna linnaosades

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	29	14 655	1281	784 992	40	67 474	1687	13 731 289	231
Kristiine	18	18 843	1047	1 131 389	4	3705	926	905 000	248
Nõmme	66	77 549	1175	855 032	20	22 256	1113	7 997 672	384
Pirita	60	62 068	1034	885 110	81	93 596	1156	44 855 842	507
Kesklinn	18	12 990	722	1 927 817	4	5060	1265	5 456 500	900
Põhja-Tallinn	6	5670	945	777 667					
Mustamäe									
Lasnamäe	2	1729	865	437 500	3	7587	2529	952 305	116
Tallinn kokku	199	193 504	1010	971 358	152	199 678	1446	73 898 608	398

Tabelist paistab eelmise analüüsiga võrreldes kõige enam silma hoonestamata elamumaa tehingute rohkus Pirita linnaosas (25 ja 81). Märkata võib

Tallinna hoonestamata maa keskmise müügihinna väikest tõusu (348 ja 398). Tehinguregistrisse pole laekunud ühtegi Mustamäe linnaosas tehtud tehingut.

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



Elamumaa tehingud teistes linnades

Tartus ja Pärnus on 1999. a teise poolaastaga võrreldes analüüsitud tehingute arv samas suurusjärgus. Tartus on hoonestatud elamumaa vastavad arvud 41 ja 62, Pärnus 54 ja 47. Sama kehtib ka hoonestamata maa kohta: Tartus on tehingute arv sama - 16, Pärnus 14 ja 10. Kui eelmises analüüsis erines Tartu ja Pärnu kruntide hind oluliselt (vastavalt 49 ja 156 kr/m²), siis nüüd on hinnad tasakaalus (76 ja 75kr/m²). Väikelinnu on käesolevas analüüsis 8 (Haapsalu, Rakvere, Türi, Valga, Võru, Kuressaare, Otepää ja Elva), mis peaks iseloomustama maaturu seisuga Eesti väikelinnade keskmiselt. Lisaks on omaette analüüsitud 3 Tallinna lähilinnu (Keila, Saue ja Maardu). Ülevaatest ilmneb, et maakondade väikelinnades pole veel suurt nõudlust

hoonestamata maa järele, seda näitab väga väike tehingute arv ja madal müügihind. Tunduvalt aktiivsem ost-müük toimub Tallinna ümbruse väikelinnades. Sealses kolmes linnas on tehtud kaks korda rohkem hoonestamata elamumaa tehinguid kui kaheksas ülejäänud analüüsitud linnas (vastavad arvud on 17 ja 9). Tallinna lähilinnade hoonestamata maa on kaks korda kallim kui ülejäänud väikelinnades (100 ja 54 kr/m²), samuti oluliselt kõrgem Tartu ja Pärnu vastavatest näitajatest (76 ja 75). Maakondade väikelinnade hoonestamata elamumaa eest saadud keskmine hind (54 kr/m²) on sealjuures juhuslikult nii kõrge, sest seal on väheste tehingute hulgas paar üle 100 kr/m² hinnaga tehingut.

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	199	193 504	1010	971 358	152	199 678	1446	73 898 608	396
Tartu	62	51 375	829	523 418	16	17 276	1080	1 178 000	76
Pärnu	47	38 694	823	556 468	10	11 133	1113	791 000	75
Väikelinnad (8 linna)	98	106 976	1092	225 167	9	8711	968	66 944	54
Harju väikelinnad	37	36 273	980	397 878	17	15 248	897	1 515 350	100

Maatulundusmaa tehingud

Maatulundusmaa ostu-müügi tehingud püsivad saavutatud tasemel. Seoses põllumajandus- tootmise stabiliseerumisega hakkab tasapisi muutuma ka müüdavate kõlvikute struktuur. Kui varem oli müügi põhiartikkel metsamaa, siis nüüd müüdi näiteks Tartu maakonnas haritavat maad ligi kaks korda enam kui metsamaad. Järvemaal

oli neid kõlvikuid tehinguis võrdset. Teistes maakondades müüakse ikka veel metsamaad 1,5-8 korda rohkem kui haritavat maad. Rannikualadel ostetakse maatulundusmaad puhkealadeks. Suuremate linnade, nagu Tallinna, Pärnu ja Tartu ümbruses ostavad suuremad kinnisvarafirmad maatulundusmaad nn ootemaaks.

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	14	102	7,3	728 357	35 / 67	878	25,1	6 960 251	8474
Hiiu	3	12	4,1	203 333	16 / 18	204	12,8	1 805 955	8990
Ida-Viru	1	3	3	12 000	13 / 13	144	11,1	881 500	6733
Jõgeva	22	276	12,5	113 794	68 / 70	1217	17,9	8 466 634	8018
Järva	11	354	32,2	182 331	80 / 81	1268	15,8	9 572 645	11 163
Lääne	5	27	5,4	170 500	24 / 25	358	14,9	3 218 593	9917
L-Viru	8	135	16,9	354 688	39 / 41	596	15,3	6 014 411	11 494
Põlva	34	652	19,2	106 400	93 / 96	1487	16,0	12 760 262	9894
Pärnu	36	651	18,1	206 164	140 / 152	3113	22,2	19 886 349	7602
Rapla	14	284	20,3	203 608	80 / 98	1733	21,7	13 968 149	9615
Saare	11	105	9,6	420 048	88 / 112	1117	12,7	11 140 404	11 059
Tartu	25	551	22,1	267 644	52 / 53	1169	22,5	4 755 447	6812
Valga	13	420	32,3	258 124	61 / 62	1751	28,7	12 651 173	9692
Viljandi	28	754	26,9	285 581	96 / 100	3035	31,6	22 084 281	8778
Võru	30	543	18,1	72 667	97 / 99	1623	16,7	12 300 925	9492

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

Maatulundusmaa tehingutest valiti analüüsiks üle 2 ha pinnad. Välja jäeti tehingud nn ootemaaga. Näiteks Harjumaa maatulundusmaa kõigi tehingute keskmine hinnatase on analüüsiks valitute omast üle 10 korra kõrgem (92 652 kr/ha).

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

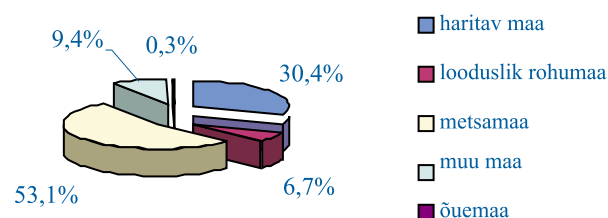
Maatulundusmaa müügi põhiosa moodustavad metsamaa (53%) ja haritav maa (30%). Enam on metsamaad müüdud Pärnumaal (2118 ha), Viljandimaal (1704 ha), Raplomaal (1210 ha) ja Võrumaal (1060 ha). Eelistatakse sellist maad, kus

vähemalt osa metsast on raieküps. On tehtud 3-6 ha suuruste palgimetsadega tehinguid, kus hinnaks 30 000-60 000 kr/ha. Valdavalt müüakse metsamaad siiski hinnaga 5000-15 000 kr/ha. Samas müüakse peale raiet metsamaad edasi ka hinnaga 200-1000 kr/ha. Haritavat maad põllumajanduslikuks tootmiseks ostavad ainult üksikud edukamad põllumajanduslikud osuühingud ja talunikud. Kõige rohkem on põllumaad müüdud Viljandimaal (997 ha), Tartumaal (654 ha), Järvamaal (587 ha) ja Valgamaal (577 ha). Põllumaa keskmiseks hinnaks kujunes poolaasta tehingute põhjal 3577 kr/ha, mis on 1996. aasta korralise hindamise tulemustest 1,3 korda kõrgem.

Müüdud maatulundusmaa kõlvikuline jaotus hektarites

Kõlvik	Pindala (ha)
Haritav maa	9461
Looduslik rohumaa	2093
Metsamaa	16 519
Muu maa	2934
Õuema	102

Müüdud maatulundusmaa kõlvikute järgi

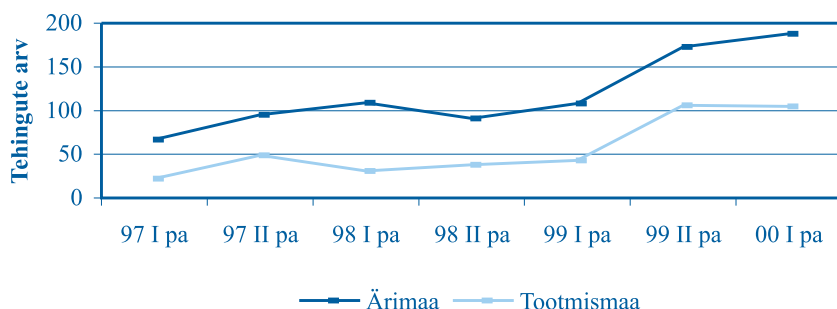


Äri- ja tootmismaa

Võrreldes 1999. a teise poolega laekus tehingu-registrisse veidi rohkem ärimaaga tehinguid, vastavad arvud olid 173 ja 195, millest kasutati analüüsimiseks vastavalt 167 ja 164. Laekunud tehingutest 66% oli toimunud Tallinnas, Tartus ja Pärnus, 34% maakonnalinnades ja hajaasustuse aladel. Tootmismaa tehingute laekumine on jäänud samale tasemele - 106 ja 105, analüüsis kasutati 99 ja 80. Tootmismaa tehingute

struktuur on asukoha järgi ärimaast erinev, 52% laekunud tehingutest on toimunud maakonnalinnades ja hajaasustuse aladel, 48% Tallinnas, Tartus ja Pärnus. Ärimaa tabelis on analüüsitud eraldi Tallinna kesklinna ja teisi linnaosi koos. Tallinna tootmismaa tehinguid on nende vähesuse tõttu käsitletud ühel real. Analüüsist on tehinguandmeid välja jäetud sama põhimõtte alusel kui elamumaa käsitlemisel.

Äri- ja tootmismaa tehingute arv 1997 - 2000



Ärimaa tehingud

Maakond, linn	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
Tallinn kokku	35	156 997	4117	8 433 200	32	108 485	3390	44 440 728	509
Kesklinn	12	35 344	2945	11 197 448	16	37 841	2365	27 230 000	710
Teised linnaosad	23	121 653	5289	5 668 952	16	70 644	4415	17 210 728	307
Tartu	7	18 263	2609	2 944 672	1	688	688	189 000	275
Pärnu	18	62 299	3461	2 535 750	6	35 948	5991	3 079 107	331
Maakonnad, väikelinnad	52	140 703	2706	823 652	13	70 244	5403	1 879 110	54

Tootmismaa tehingud

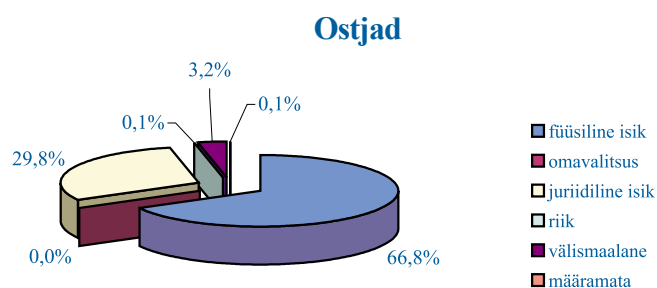
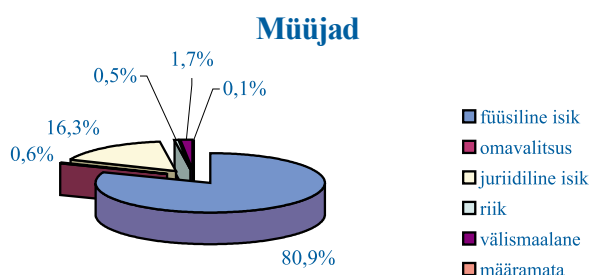
Linnad ja maakonnad	Hoonestatud				Hoonestamata				
	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute keskmine hind kr	Tehingute arv	Pindala m ²	Keskmine pindala m ²	Tehingute maksumus kr	Keskmine hind kr/m ²
Tallinn	15	74 859	4991	7 307 402	6	6239	1040	1 820 396	188
Tartu	4	14 844	3721	2 094 125	1	225	225	10 125	45
Pärnu	3	25 450	8483	937 233	3	61095	20 365	2 575 000	54
Maakonnad, väikelinnad	48	525 181	10 941	493 943					

Kinnisvaratehingutes osalejad

Kinnisvaratehingutes osalevad müüjatena ja ostjatena valdavalt eraisikud (füüsilised isikud), vastavalt 80,9 ja 66,8%. Müüjatest moodustavad juriidilised isikud 16,3 %, ostjatena on nende osatähtsus juba 29,8%. Füüsiliste isikute seast on välismaalased eraldi välja toodud. Pidevalt kasvab välismaalastest füüsiliste

isikute kui ostjate osatähtsus. 1998. aastal oli välismaalastest ostjaid 1,6 %, 1999. aastal juba 2,8 ja käesoleva esimesel poolaastal 3,2%. 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	3477	700	24	73	21	3	4298
Ostjad	2873	1279	1	136	4	5	4298



Rendiinfo

Käesolevas väljaandes, nagu eelmisteski, kajastame renditurgu ja selle muutusi Tallinnas ja Tartus.

Informatsioon on kogutud omanike ja haldajate käest ning kinnisvarafirmadelt AS Kinnisvaraekspert, AS Arco Vara jt, kes tegelevad otseselt rendipindade vahendamisega.

Tallinna renditurg

Büroopinnad

Elavnenud majanduses on senini kahanev renditurg stabiliseerunud ja hinnad diferentseerunud kvaliteedi ja asukoha järgi. Haldajad, kes olid paindlikumad ja nõus hindu alandama, on oma kliente hoidnud ning teistelt juurdegi võitnud. Mõningane hinnalangus ja -korrekatuur on täheldatav, eriti äärelinna büroopindade puhul.

Tundub, et büroopindade turg hakkab põhja saavutama ning ootused on seatud väiksele hinnatõusule.

A ja A+ kvaliteediga pindade omanikel on vakantsus vähenenud või seda on vaid mõni protsent, seda eriti kesklinnas tipprendisega hoonete osas. Renoveerimise läbi on konkurentsivõimelisemaks muutunud paljud B-kvaliteediga pinnad, mis omakorda on turgu stabiliseerinud. Uute büroohtonete ehitamine ei ole kasulik turu küllastatuse ning pika tasuvusaja tõttu. Büroode asukoha eelis kehtib endiselt ning aina rohkem mõjutab seda autoga ligipääsemise ja parkimise võimalus.

Tulevikku vaadates tundub, et kogu majanduse elavnemise ja tõusutendentsi tõttu hakkab turg rahulikult kosuma ning aeglaselt tõusvas joones liikuma. Praeguse ni on hinnad jäänud endiseks või liikunud pigem allapoole, kuid dollari tõusu ning hoiukulude pideva suurenemise tõttu ei saa omanikud suuri hinnakorrekture lubada.

Kaubanduspinnad

Kaubanduspindu tuleb suurte ostukeskuste näol jätkuvalt turule, mis mõjutab kindlasti tugevasti väiksemate pindade ja kehvema asukohaga poodide rendihindasid ja vakantsust. Vähem puudutab see ehk eksklusiivkaupluste pidajaid (üldjuhul asuvad nad headel äritänavatel), sest ostujõu suurenedes on ka eliitkauba soovijaid rohkem.

Võib prognoosida, et kui lisaks senitegutsevatele avatakse veel uusi ostukeskusi (Laagri Maksimarket, Magistrali, Rocca al Mare keskuse

laiendus jt), on oodata samasugust hinnalangust nagu kontoripindade turul (pindade pakkumine suureneb ning hinnad hakkavad langema). Ennast renoveerima ja oma hinnapoliitikat korrigeerima peavad nn magalatesse omal ajal rajatud selvepoed. Huvitav on jälgida, et esimesed suured keskused (Tihniku tn Maksimarket) on sunnitud ka oma uksi sulgema.

Samas kesklinnale lähemal asuvad keskused planeerivad rendipindade laiendamist (Kristiine keskus, Rocca al Mare keskus), sest kõigile rentnikele ruumi ei jätku.

Teeninduspinnad

Teeninduspindade turg hakkab järjest rohkem sarnanema kaubanduspindade turuga, kus ikka olulisemaks saab hea asukoht ning kättesaadavus. Väike ümberpaiknemine on seegi, et teeninduspunktid avatakse ostukeskustes või nende lähikonnas, sest seal on klientuur tagatud. Spetsiifilisemate teenuste pakkujad nagu juuksur, kosmeetik jt, kus enamasti tänavakliendiga ei arvestata, on siirdunud salongidesse, mistõttu nende jaoks asukoht kallimates piirkondades pole kõige olulisem.

Teeninduspindade turg liigub kaubanduspindadega üsna ühes suunas, mistõttu hinnaerinevused äripindadega võrreldes ei ole suured.

Lao- ja tootmispinnad

Endiselt on nõudlus keskmise suurusega laopindade (ca 200-500 m²) järele koos väikese bürooga. Aktiivselt on asutud rajama eriotstarbelisi lao- ja tootmispindu, kuna häid, soojustatud ja soodsa asukohaga pindu ei jätku. Rajatavad hooned ehitatakse kindlat tellijat silmas pidades eriotstarbe järgi ja sobiva suurusega. Sellist aktiivset ehitustegevust on märgata Peterburi tee ääres, aga ka Laki-Kadaka tee piirkonnas, kus kommunikatsioonidega varustatus on suhteliselt parem. Endiselt on minevad A- ja ka B-kvaliteediga pinnad.

Nõuetekohaseid pindu on vähe ja kõigil ei ole võimalik suuri summasid oma ehitusse investeerida.

Mustamäe tee-Kadaka tee-Laki t, samuti Smuuli tee-Punase t ja Peterburi tee piirkonnas on turg elavnenud ka tänu paranenud infrastruktuurile (rajatud on uued kommunikatsioonivõrgud ja ka teedevõrk). See loob eelduse sealsete maa-alade

intensiivsemaks kasutuselevõtuks ja klientide võitmiseks, kes muidu kipuvad juba eelistama Tallinna lähivaldu ja -linna.

Nõudlus kvaliteetsete pindade järele aga püsib ning hinnad on tõusutrendis. Märgata võib aktiivsemat lao- ja tootmispindade ehitamist, mis võib tulevikus turgu mõjutada.

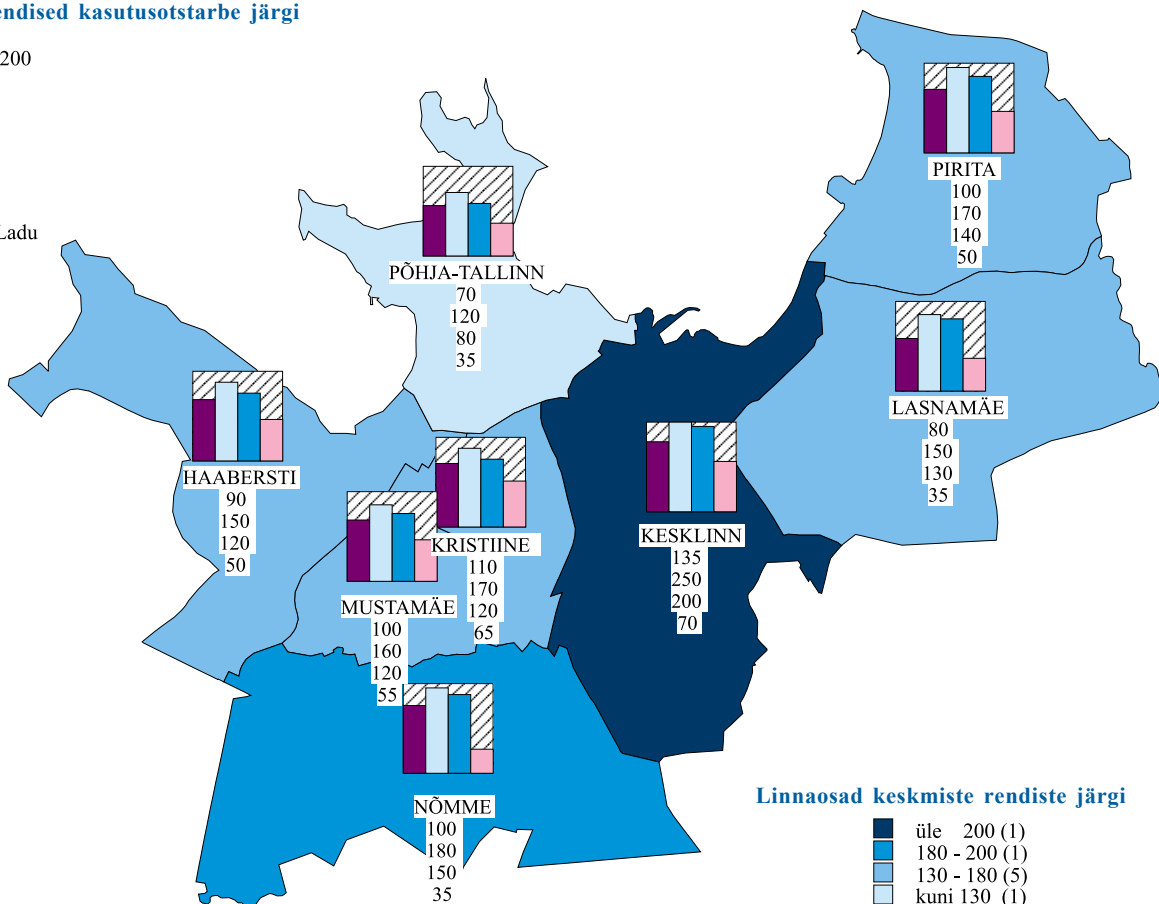
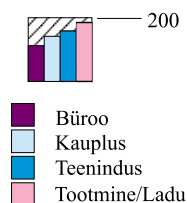
Kokkuvõte

Rendituru kohta Tallinnas võib öelda, et see on aktiveerunud ja hinnad stabiliseerunud. Suuri langusi tuleb ette väga kehva kvaliteedi ja asukohaga pindade puhul, kust rentnikud kipuvad lahkuma ning kus ilma uuendusteta või hinnakorrekatuurita on vaba pinda

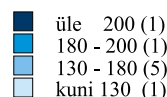
raske vähendada. 1999 II poolaastal püsis turg väikese tõusu ootel. Praegu on märgata, et tänu kogu majanduse elavnemisele on turg aktiveerunud ja püsivalt tõusujoonel, seda mingil määral ka dollari võidukäigu ja hoiukulude suurenemise tõttu.

Piirkond	Büroo			Kauplus			Teenindus			Tootmine, ladu		
	kesk	min	max	kesk	Min	max	kesk	min	max	kesk	min	max
Kesklinn I	135	115	230	250	150	650	200	120	400	70	30	140
Kesklinn II	110	90	150	200	150	400	150	90	280	70	25	100
Kristiine	110	90	175	170	70	400	120	60	280	65	25	90
Mustamäe	100	50	150	160	60	250	120	40	180	55	15	90
Nõmme	100	50	170	180	70	330	150	60	260	35	15	80
Pirita	100	50	180	170	60	220	140	40	200	50	15	80
Haabersti	90	40	140	150	50	230	120	50	210	50	15	80
Lasnamäe	80	45	120	150	30	250	130	30	210	35	15	90
Põhja-Tallinn	70	45	120	120	30	180	80	30	175	35	15	60

Keskised rendised kasutusotstarbe järgi



Linnaosad keskmiste rendiste järgi



Tartu renditurg

See analüüs on valminud koostöös mitme Tartu kinnisvarafirmaga (Uus Maa, Kinnisvaraekspert Tartu, Pindi Kinnisvara, Andres Joosepi Kinnisvara jt), kes oma informatsiooniga on aidanud luua adekvaatset pilti Tartu rendituru muutustest viimase poole aasta jooksul, samuti prognoosida turu arengut lähitulevikus.

Rendiinfo on kogutud otseselt rendileandjatelt. Käesolevas analüüsis kasutatakse 41 objekti andmeid.

Viimase poole aasta jooksul pole Tartu rendipindade osas suuri muutusi toimunud. Turg on olnud võrdlemisi väheaktiivne ja üldine rendiste tase on jäänud endiseks.

Büroopindade olukord on suhteliselt püsiv. Vakantsus on küll pisut vähenenud, kuid pakkumine ületab endiselt nõudluse. Valdav nõudluse suund läheb Raekoja platsist Hansakeskuse poole. Keskklinnas arenev piirkond on Aleksandri ja Soola tänavaga piirnevad alad. Märkata on huvi suurenemist Emajõe Ärikeskuse (täitumus 67%) A-klassi büroopindade vastu.

Kesklinn

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Ladu
A	120-200	100-300	70-250	40-60
B	70-150	100-150	60-150	30-50

C-kvaliteediklassi tehingud puuduvad

Äärelinn

Kvaliteediklass	Büroo	Kauplus	Teenindus	Tootmine/Ladu
A	70-130	70-220	70-220	40-60
B	50-115	50-130	50-115	25-60
C	25-50	30-80	30-80	20-30

Kokkuvõtteks võib öelda, et on märkata nõudluse kasvu heade ja soodsas asukohas asuvate

Kuna uutes büroohoonetes on veel vabu rendipindu ja keskklinna praegu uusi juurde ei planeerita, siis võib järeldada, et järgmise poole aasta jooksul toimub turu stabiliseerumine (pindade efektiivsema kasutamise tõttu toimub kindlasti ka rentnike ümberpaiknemine).

Keskklinna piirkonnas asuvate väikeste esimese korruse **kaubandus- ja äripindade** puhul ületab nõudlus pakkumise. Tulevikus võivad mõnede kaupluste rendised alaneda, sest uute kaubanduskeskuste tõttu suureneb kaubandusturul konkurents. Aktiivne areng kaubanduses toimub Ringtee ja Turu tänava äärsetel aladel.

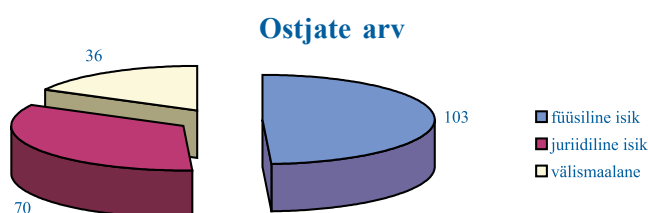
Tootmis- ja laopindu keskklinnas praktiliselt ei ole, nagu pole ka halva kvaliteediga C-kategooria pindu. Võrreldes eelmise poolaastaga on rendiste hinnatase jäänud samaks, suuri muutusi ei ole toimunud. Nimetatud pindade täitumus on suurenenud, vakantsus vähenenud. Rentimise nõudlus on siiski tagasihoidlik (huvi pakuvad peamiselt linnalähedased ja Ringtee-äärised rendipinnad), suurenenud on pigem huvi tootmismaa ostmise vastu.

rendipindade järele. Prognoosida võib rendituru stabiliseerumist ja vakantsuse vähenemist.

Saaremaal 2000. a I poolaastal toimunud tehingute kaart

Tehinguregistri andmeid on täiendatud koordinaatidega. Igale kinnisvaratehingule on lisatud üks koordinaatidega punkt, mis asub hoonestatud või pindalalt kõige suuremal maatükil. Koordinaatide abil on võimalik koostada suvalise piirkonna kohta tehingute kaarte ja tehinguandmete väljavõtteid. Tehingute kaardil saab kajastada asukoha järgi ka tehingu andmeid, näiteks maa hinda, sihtotstarvet, pindala, ja koostada teemakaarte. Tulevikus kavatses seda teenust pakkuda Interneti vahendusel. Siin esitatud Saaremaa tehingute kaardil on ära näidatud tehingud ostjate kaupa (vt ka joonist). Kõige

aktiivsem piirkond on Kuressaare ümbrus. Välismaalasi köidab rannik, eriti Salme vallas. Kavatses ka edaspidi esitada mõne tehingute kaardi või teemakaardi kõige aktiivsema, väärtuslikuma või muul põhjusel aktuaalse piirkonna kohta.





Kokkuvõte

Tänu järjest rohkenevatele kinnisvaratehingutele on ka meie seekordne turuülevaade eelmisest täielikum. Selliseid väljaandeid koostame kaks korda aastas.

Meie eesmärgiks on tehinguregistri ja oma turuülevaadetega kaasa aidata stabiilse kinnisvaraturu tekkimisele Eestis.

Täname kõiki, kes aitasid kaasa esitatud informatsiooni kogumisele.

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

Kui teid huvitab üksikasjalikum teave kinnisvaratehingute kohta või soovite väljavõtteid tehinguandmetest, siis võtke ühendust allolevatel numbritel.

Maa-ameti kinnisvara hindamise büroo
 Mustamäe tee 51
 10602 Tallinn
 Telefon +372 665 0626, +372 665 0622
 e-mail Rein.Lehtveer@maaamet.ee
 e-mail Tiit.Tiigimae@maaamet.ee
 www.maaamet.ee