



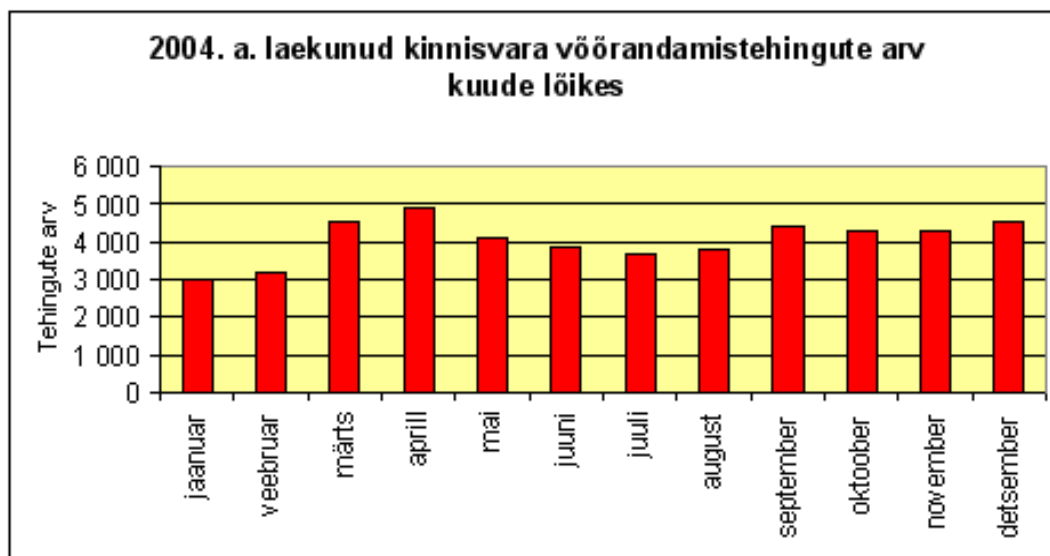
EESTI KINNISVARATURG 2004. AASTAL

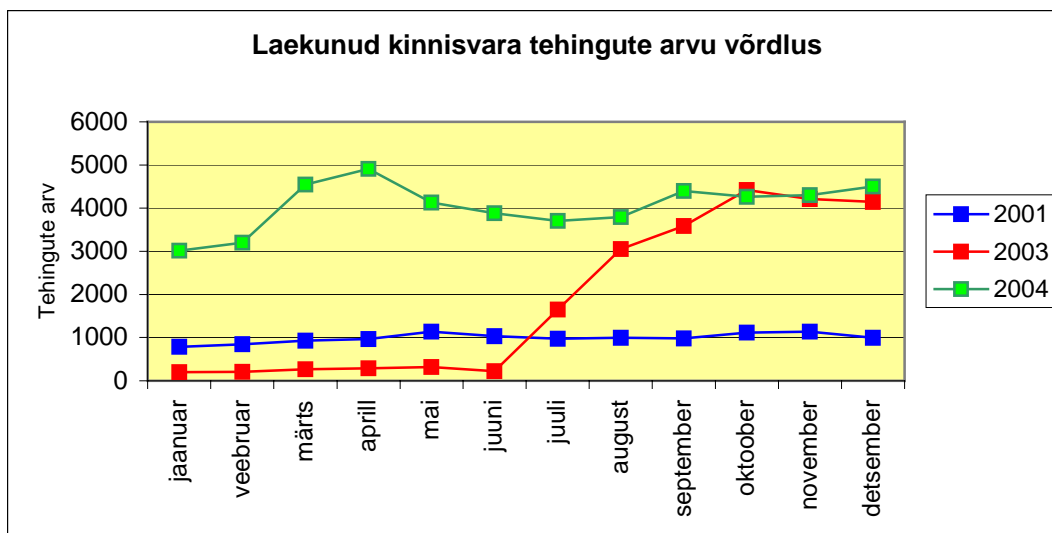
Ülevaade tehingute andmebaasi kinnisvara andmetest 2004. aastal

Käesolev ülevaade on üheksas Maa-ameti poolt koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Analüüsi eesmärgiks on vaadelda üldiseid trende – kirjeldada toimunut, mitte ennustada tulevikku. Kokku laekus 2004. aastal tehingute andmebaasi 56 027 võõrandamistehingut. Tehingute andmebaas on maaregistri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Andmebaasi andmed on maa korralise ja erakorralise hindamise aluseks.

Tehinguandmete laekumine

Aasta jooksul laekus 48 636 kinnisvara võõrandamistehingut, see hõlmab nii ostmüüke, vahetusi kui ka kinkimisi. Kinnisvara on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus. Seoses maakatastriseaduse § 20¹ muudatuse jõustumisega 19.07.2003, on notarid kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale lepingu ära kirja.





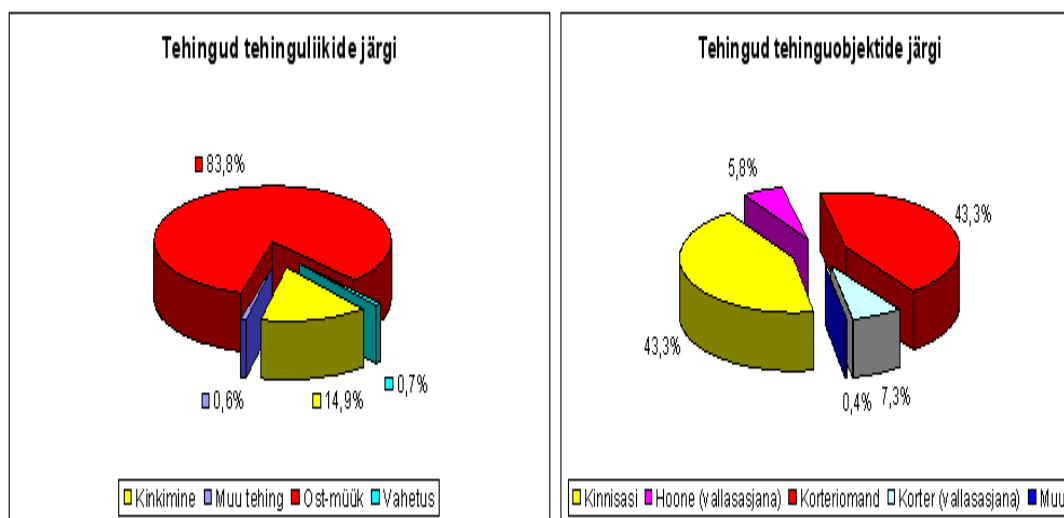
Võrreldes 2001. aastaga on ühes kuus toimunud tehingute arv mitmekordistunud. Üheks põhjuseks on kindlasti inimeste ostujõu kasv ja madalad intressid ning laenusaaamisvõimaluste lihtsustumine. Samas avaldab mõju varem vallasasjana müüdud korterite kandmine kinnistusraamatusse, peale seda müüakse neid kui korteriomandeid, samuti on oma osa maareformil, sest sealäbi lisandub kinnisvaraturule uut kaupa. Kui võrrelda tehingute arvu 2003. aastaga, siis 2003. aasta teisel poolaastal tehtud tehingute arv on enam-vähem sama, samas kui ajavahemikul 01.01.2002.-19.07.2003 laekusid vaid riigi ostueesõigusega tehingud, mis asusid või ulatusid ehituskeeluvööndisse või kaitseala piiresse ning kaitstava looduse üksikobjekti või I kategooria kaitsealuse liigi elupaika sisaldavad kinnisasjad. Sellest on tingitud tehingute arvu järsk kasv alates 2003. aasta juulikuust.

2004. aasta märtsi ja aprilli kuudes sooritatud tehingute tavalisest veidi suurem arv, mis ületab ka 2004. aasta kolmanda ja neljanda kvartali taset võib olla seletatav Euroopa Liitu astumise mõjuga kinnisvaraturule.

Kui 2003. aastal moodustasid hoonestatud tehingud 70% tehingute koguarvust, siis 2004. aastal on hoonestatud tehingute arv tõusnud 4% võrra ehk 74%-ni tehingute koguarvust.

2004. aasta tehingud tehinguliikide ja -objektide järgi

Möödunud aastal laekunud kinnisvara võõrandamistehingutest 83,8% olid ostu-müügitehingud, 14,9% kinkimised ja ülejäänud 1,3% moodustavad vahetused, mitterahalised sissemaksud ja erastamised. Laekunud tehinguobjektidest suurima osa moodustavad hoonestatud ja hoonestamata maa tehingud (joonisel kinnisasjad) 43,3% ja korteriomandid 43,3%. Tehinguobjektidest 0,4% moodustavad hoonestusõigused, korterihoonestusõigused ja kasutusvaldused (joonisel muu).

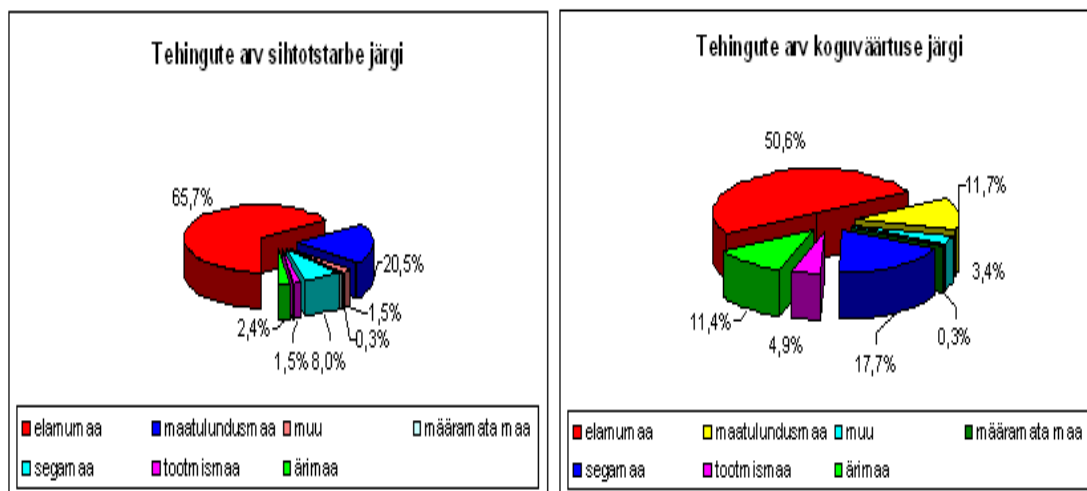


Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse ja tehingute arvu järgi

Kõige rohkem tehinguid sooritatakse elamumaaga (65,7%). Elamumaasse tehtud investeeringud moodustavad ka umbes poole tehingute koguväärtusest (50,6%).

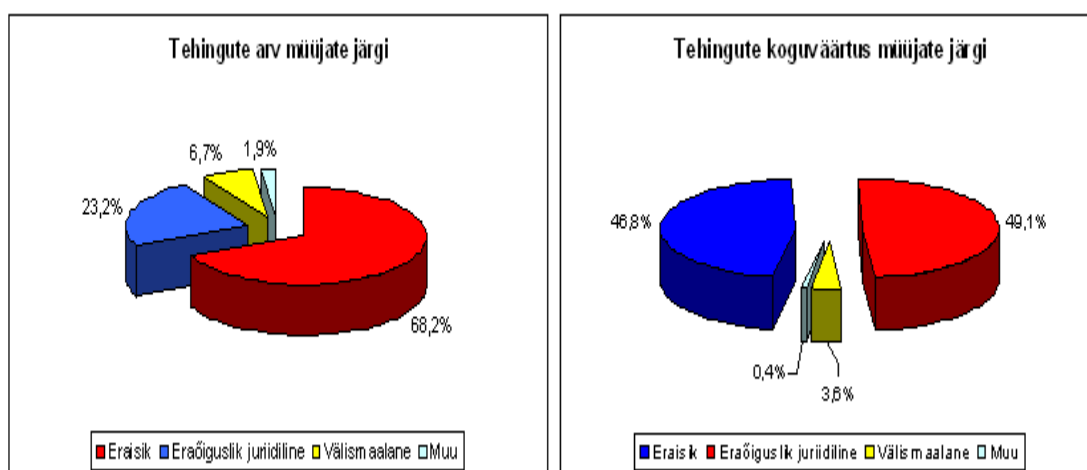
Maatulundusmaaga on tehtud umbes veerand ehk 20,5% tehingutest ning maatulundusmaasse investeeriti 2004. aastal 11,7%. Siinkohal tuleks märkida, et osa maatulundusmaasse paigutatud summadest on siiski seotud eesmärgiga kasutada ostetud maad edaspidi ehitusaluse maana, näiteks rannas ostetud maatulundusmaa sihtotstarbega maad kasutatakse ikkagi eelkõige eluaseme või suvituskoha rajamiseks, mitte aga põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa kasvatamiseks, nagu seda eeldaks maatulundusmaa sihtotstarve.

Joonisel tähistab sõna muu kinnistuid, millele on määratud üks ülejäänud kaheksast sihtotstarbest*. Segamaa tähistab kinnistuid, kus ühegi sihtotstarbe protsent ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest ning määramata maa puhul on tegemist siis, kui puuduvad andmed sihtotstarvete kohta.



Tehingud ostjate ja müüjate järgi

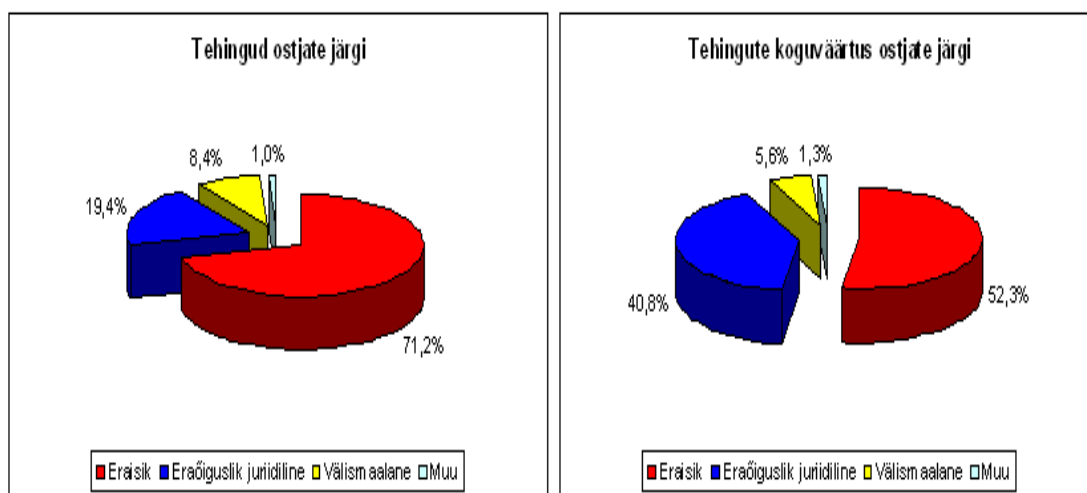
Müüjate koguarvust moodustavad enamuse ehk 68,2% eraisikud ning seejärel eraõiguslik juriidilised isikud (23,2%), kuid kui vaadelda koguväärtust siis on eraisikute ja eraõiguslik juriidiliste isikute osakaal enam-vähem võrdne ehk 46,8% ja 49,1%.



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

* Mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldla maa, riigikaitsemaa kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa

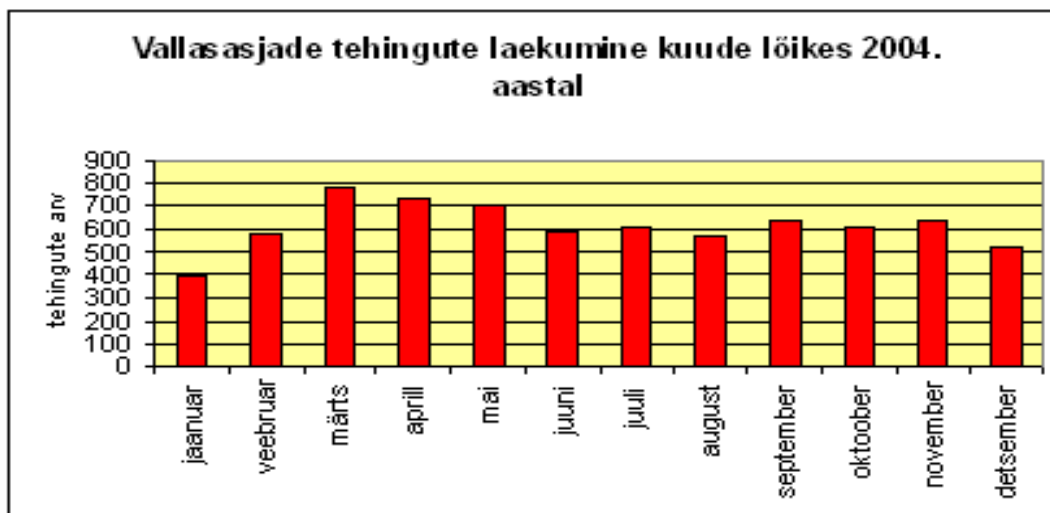
Ostjate puhul on täheldatav sama tendents, et enamuse koguarvust moodustavad eraisikud (71,2%), kuid koguväärtuse järgi on osakaal enam vähem võrdne (vastavalt 40,8% ja 52,3%). Ostjate koguarvust 8,4% moodustavad välismaalased. Keskmisest suurem on nende osakaal Ida-Virumaal ja Saaremaal. Esimesel juhul on ostjateks peamiselt kohalikud venelased (neil on Venemaa kodakondsus), teisel juhul soomlased ja vähemal määral rootslased ja sakslased. Viimase kahe puhul on sageli ostumotiiviks ajaloolised või perekondlikud sidemed (näiteks rannarootslased Läänemaal). Kui vaadelda tehingute koguväärtust, siis moodustavad välismaalased sellest ainult 5,6%, seega on paljude eestlaste hirm, et välismaalased ostavad Eestis maad kokku, põhjendamatu.



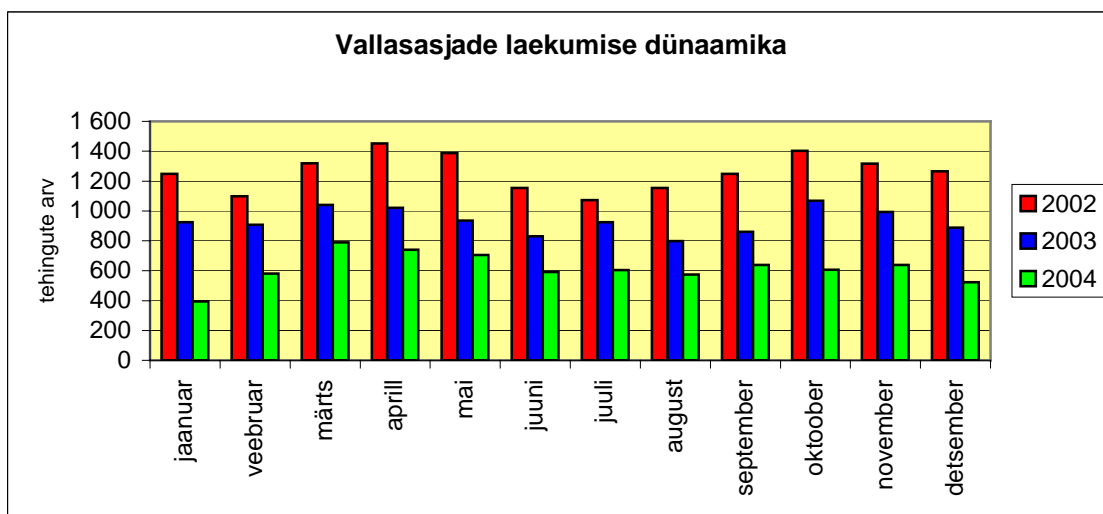
* Joonisel tähistab eraisik vaid Eesti kodanikest eraisikuid. Välismaalane tähistab Eesti kodakondsust mitte omavaid eraisikuid (Siia alla kuuluvad ka nii kodakondsuseta kui ka Venemaa kodakondsust omavad alalise elamisloa omanikud). Muu tähistab riiki, kohalikku omavalitsust ja mitut ostjat (näiteks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

2004. aastal laekunud vallasasjad

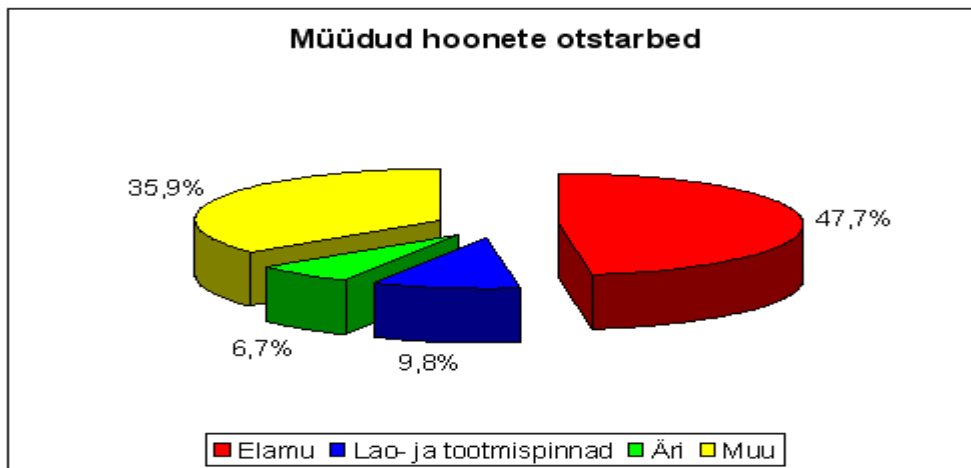
2004. aastal laekus 7 391 vallasasja võõrandamistehingut, millest umbes 36% olid korterid ja ülejäänud hooned vallasasjana.



Võrreldes 2003. aastaga, on laekunud vallasasjade tehingute arv vähenenud ligi 4 000 tehingu võrra, kusjuures vallasasjana müüdud korterite arv vähenenud ca 3 000 võrra. Vallasasjade laekumist iseloomustaval joonisel on ka selgesti näha igakuine tehingute arvu vähenemine umbes 200-500 tehingu võrra. Siin on tegemist hääbuva turusegmenidiga, kuna mingi aja möödudes registreeritakse kõik ehitised kui vallasasjad ümber kinnisasjadeks.

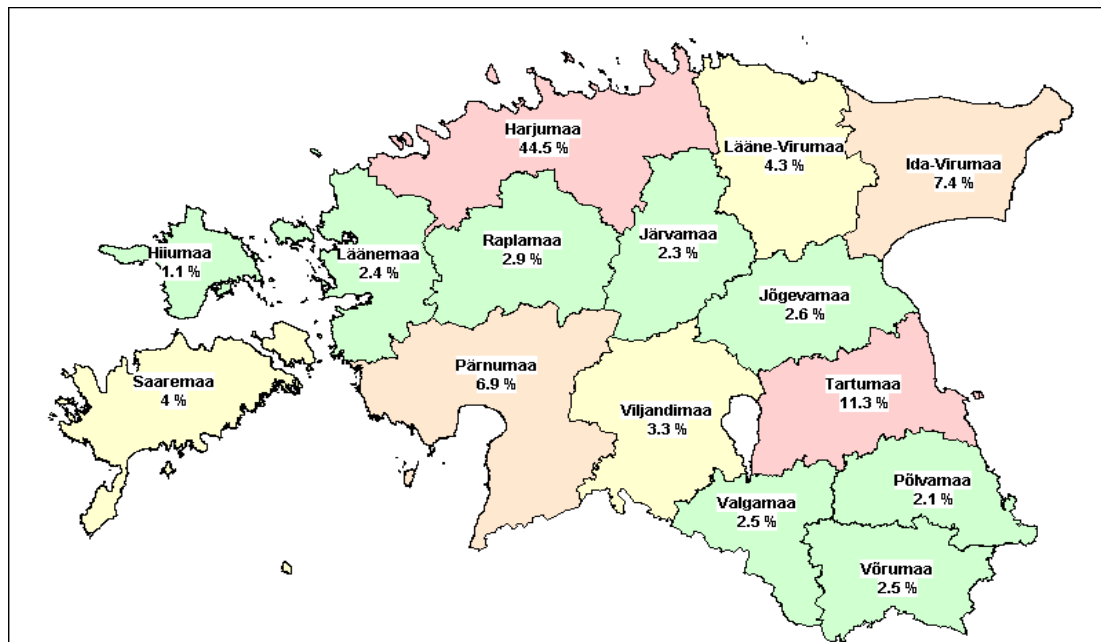


Järgneval joonisel on välja toodud vallasasjana müüdud hoonete otstarbed. Ligi pool müüdud hoonetest on elamud. 35,9% muud hooned sisaldavad endas hooneid, mille otstarve on teadmata või on näiteks kuurid, saunad, laudad, küünid, pumba- või katlamajad jne.



REGIONAALNE STATISTIKA

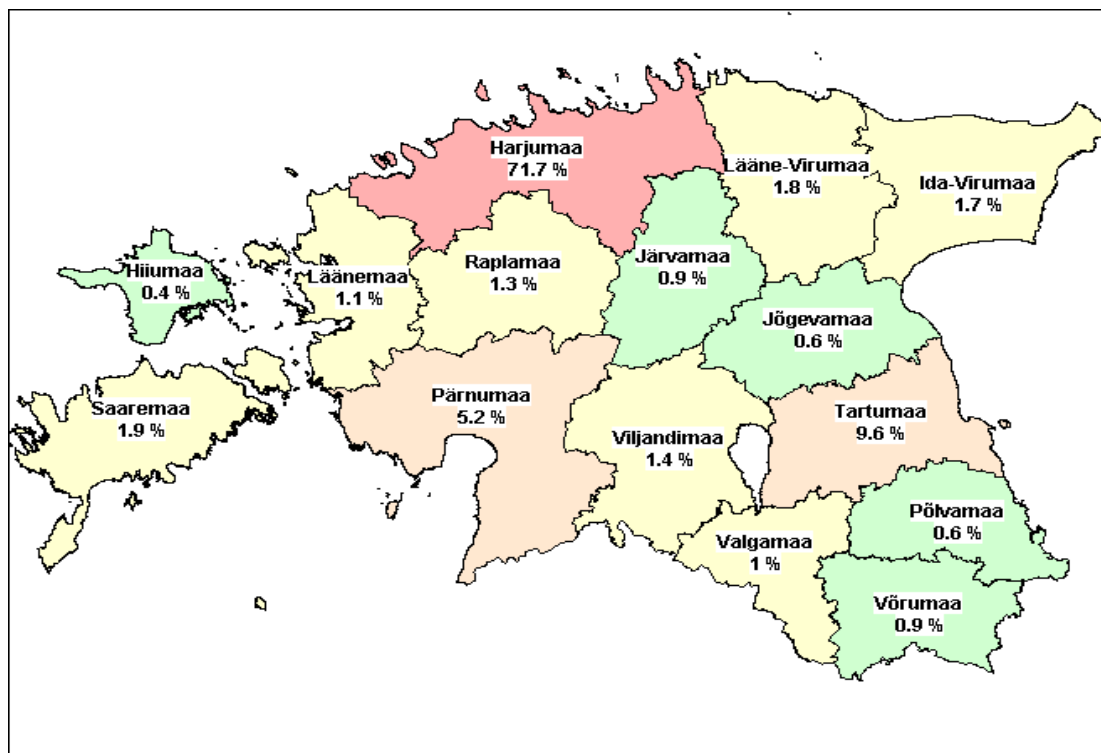
Kinnisvaratehingute aktiivsus maakondade lõikes 2004. aastal



Kinnisvara võõrandamistehingutest 44,5% on koondunud Harjumaale, järgnevad Tartumaa 11,3%, Ida-Virumaa 7,4% ja Pärnumaa 6,9 %-ga, kusjuures siin on linnadel tehingute hulga osas oluline koht maakondades. Ülejäänud maakondades on see näitaja vahemikus 1,1-4,3. Väike tõus on toimunud Viljandimaa osas, kus tehingute osakaal on võrreldes 2003. aastaga tõusnud 0,7% võrra ehk 2,6%-lt 3,3%-le. Hiiumaa on endiselt viimane nii tehingute arvult, kui ka tehingumaksumuselt, nagu võib näha järgmiselt jooniselt.

Üldjuhul võib aga siiski öelda, et võrreldes 2003. aastaga on need näitajad jäänud enam-vähem samale tasemele.

Kinnisvaratehingute kogumaksumus maakondade lõikes 2004 aastal



Tehingute koguväärtuselt on 71,7% koondunud Harjumaale koos Tallinna linnaga, kuna sealne hinnatase on kõrgem ja nõudlus suurem, kui mujal Eestis.

Võrreldes 2003. aastaga on mõnevõrra tõusnud kogumaksumuse osakaal Tartumaal 8,4%-lt 9,6%-le. Kõige rohkem on vähenenud Ida-Virumaa osakaal ligi 2 korda, 3,4 %-lt 1,7%-le. Tehingute koguväärtuse järgi on aga kõige vähem investeeritud kinnisvarasse endiselt Hiiu-, Põlva- ja Jõgevamaal.

Hoonestamata elamumaa

2004. aastal laekus tehingute andmebaasi 31 951 elamumaa (hoonestatud ja hoonestamata) tehingut, koguväärtusega 12 932 miljonit krooni.

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

Hoonestamata elamumaa keskmine hind maakondades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	1844	1813	369
sh. Tallinna linn	479	1277	757
Hiiumaa	29	8314	11
sh. Kärdla linn	6	2848	20
Ida-Virumaa	83	1664	44
sh. Narva linn	4	684	22
Jõgevamaa	15	4868	17
sh. Jõgeva linn	6	1201	14
Järvamaa	20	3051	24
sh. Paide linn	10	1105	16
Läänemaa	103	5923	41
sh. Paralepa alevik	9	942	68
Lääne-Virumaa	67	3668	42
sh. Rakvere linn	10	1886	102
Põlvamaa	27	8987	10
Pärnumaa	229	2526	172
sh. Pärnu linn	59	1202	423
Raplamaa	54	3211	48
sh. Rapla linn	3	2037	69
sh. Kohila alev	8	1101	50
Saaremaa	77	4857	34
sh. Kuressaare linn	17	1412	90
Tartumaa	401	2347	138
sh. Tartu linn	87	1388	296
Elva linn	8	1966	80
Valgamaa	15	2265	88
sh. Valga linn	3	1100	28
sh. Otepää linn	7	1270	127
Viljandimaa	19	2285	77
sh. Viljandi linn	5	1680	223
Võrumaa	26	3001	28
sh. Võru linn	16	1409	43

*Tabelis on eraldi välja toodud suuremad asulad, kus oli andmeid vähemalt 3 tehingu kohta

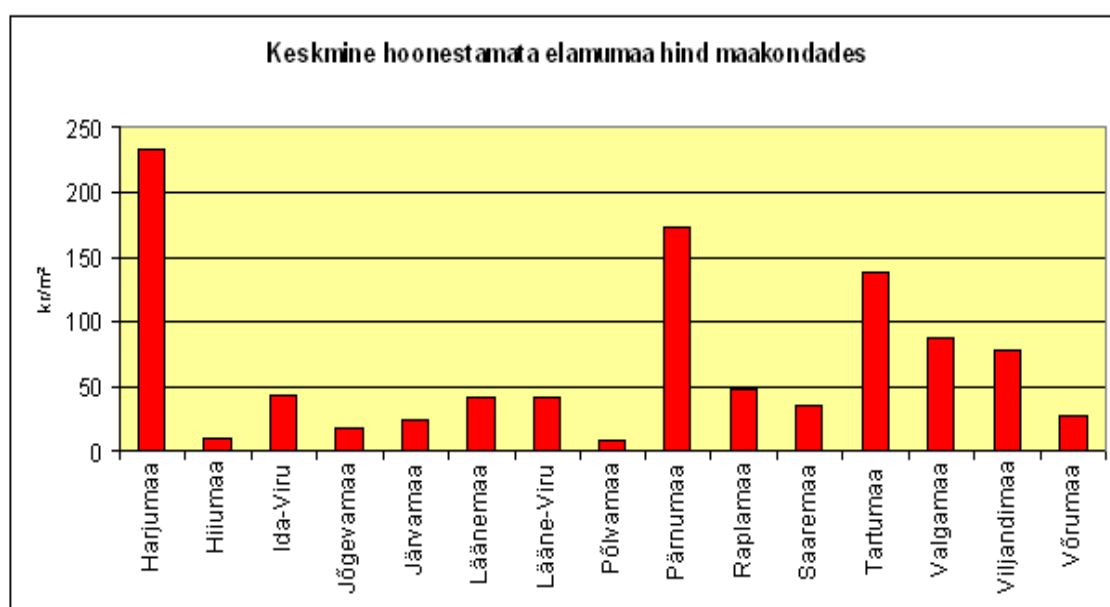
Kokku tehti 2004. aastal 3 009 hoonestamata elamumaa ostu-müügitehingut Eesti maakondades, mis vastasid vabaturu tingimustele. Kõige kõrgem hinnatase on loomulikult Harjumaal, kus tehti ka 61,3% kogu Eesti hoonestamata elamumaa tehingutest ning kus keskmine elamumaa hind on 369 kr/m², järgnevad Pärnumaa 172 kr/m² ja Tartumaa 138 kr/m².

Endiselt on kõrge Valgamaa keskmine hinnatase, ent nagu tabeliski näha, on umbes pool Valgamaa tehingutest tehtud Otepää linnas ning lisaks selle lähiumbruses.

Madalaimad hinnad on Põlva- ja Hiiumaal, vastavalt 10 kr/m² ja 11 kr/m², kus enamus tehinguid on tehtud hajaasustuspiirkonnas.

Võrreldes 2003. aasta hinnatasemega on kõige suurem tõus olnud Viljandimaal, kus hind on tõusnud 2,5 kr/m²-lt 77,0 kr/m²-le, kuigi kui 2003. aastal oli kasutada vaid 3 tehingu andmed, mis asusid hajaasustuspiirkonnas, siis 2004. aastal 19 tehingu omad, neist 8 tehingut on sooritatud Viljandimaa linnades.

Linnadest on aktiivsem kinnisvaraturg Tallinnas, Tartus ja Pärnus, kus on ka toimunud 20,8% kõigist Eesti hoonestamata elamumaa tehingutest.



*Harjumaa tehingud on ilma Tallinnata

Hoonestamata elamumaa keskmised ruutmeetrihinnad valdades

Valdade tabelis on kokku võetud külade, alevike ja alevite elamumaa tervikkinnistute ostu-müügitehingute andmed. Kõige kõrgem on hinnatase vahetult Tallinnaga piirnevates valdades, eriti on võrreldes eelmise aastaga tõusnud hoonestamata elamumaa ruutmeetrihinnad Harku vallas (144,9-lt 208,0-le) ja Saue vallas (216,9-lt 303,0-le), samuti on mõnevõrra suurenenud kruntide pindalad.

Võrreldes 2003. aastaga on tõusnud ka Tartu linna ja Pärnu linnaga piirnevates omavalitsustes tehtud tehingute osakaal ning keskmine hind.

Hinna muutuse puhul peab arvesse võtma seda, et erinevatel aastatel võivad tehingud olla toimunud erinevas kohas, näiteks ühel aastal võis rohkem tehinguid toimuda ranna ääres, kus hinnatase on kõrgem. Samuti on raske kindlaks määrata, millistel kruntidel on kommunikatsioonid.

Kui 2003. aastal sai järgnevas tabelis välja tuua vaid 19 valla tehingud, millest 10 olid Harjumaa vallad, siis 2004. aastal on valdasid, kus on andmeid 10 või enama tehingu kohta 35, neist Harjumaa valdasid 12, samas on valdade puhul, kus on palju tehinguid enamuses tegemist maakonnakeskustega piirnevate või mere ääres paiknevate valdadega.

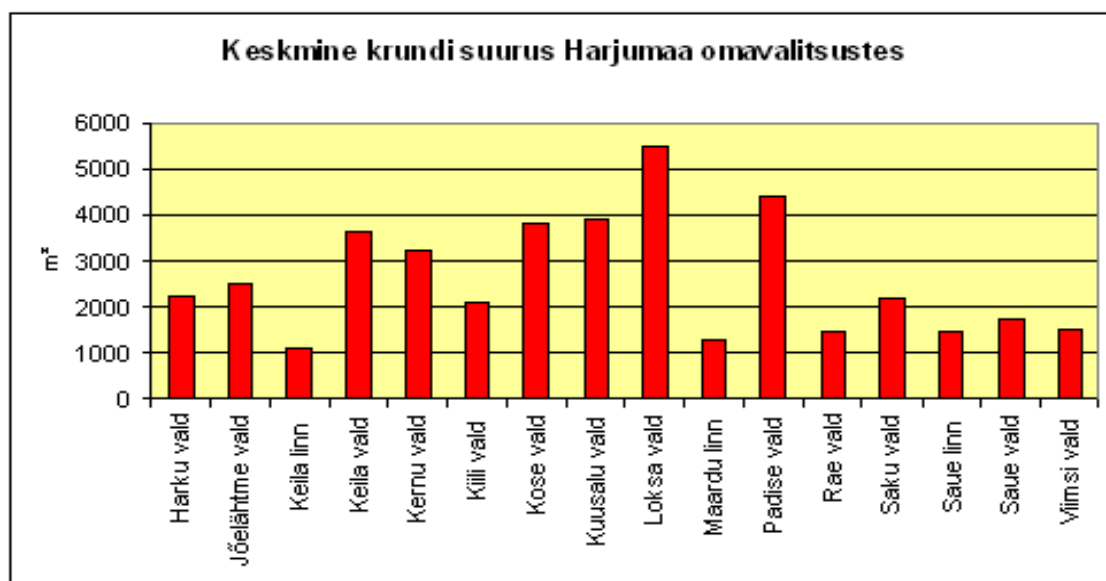
Hoonestamata elamumaa keskmine hind valdades 2004.a.

Vald	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Minimaalne hind (kr/m ²)	Maksimaalne hind (kr/m ²)
Harjumaa					
Harku vald	272	2 248	208	10,0	1 072,3
Jõelähtme vald	59	2 523	143	60,0	338,9
Keila vald	58	3 613	111	6,0	250,7
Kernu vald	16	3 265	38	4,6	240,4
Kiili vald	87	2 088	175	5,0	338,3
Kose vald	23	3 833	47	4,0	130,0
Kuusalu vald	17	3 882	77	5,5	200,5
Padise vald	10	4 396	16	4,1	40,0
Rae vald	286	1 445	225	23,8	758,1
Saku vald	45	2 185	142	10,7	360,2
Saue vald	117	1 730	303	12,6	1 105,8
Viimsi vald	242	1 544	368	1,0	2 016,7
Ida-Virumaa					
Alajõe vald	46	1 594	54	7,7	146,0
Toila vald	19	1 991	38	3,2	98,9
Läänemaa					
Noarootsi vald	50	7 041	27	0,2	100,0
Ridala vald	47	4 677	54	0,6	242,4
Lääne-Virumaa					
Kadrina vald	12	3 321	8	3,0	11,1
Vihula vald	18	3 852	66	19,7	250,1
Vinni vald	14	5 793	18	1,6	37,2
Pärnumaa					
Audru vald	19	2 122	180	2,5	844,2
Häädemeeste vald	12	6 291	16	0,8	47,3
Paikuse vald	24	1 964	82	19,0	240,0
Sauga vald	55	2 103	118	3,8	598,2
Tahkuranna vald	37	3 246	45	0,6	225,2

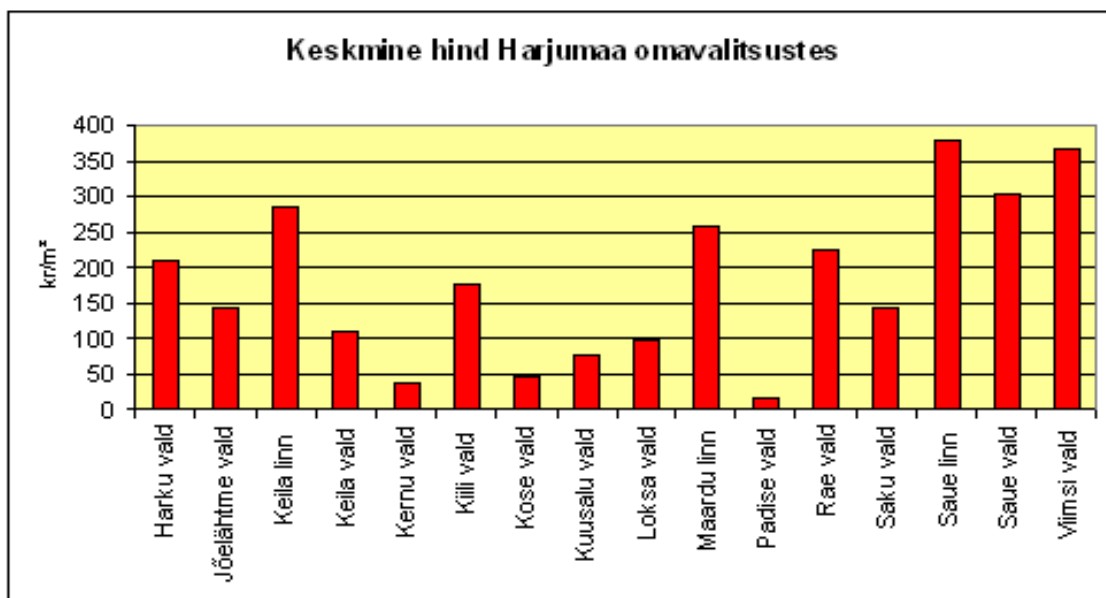
Vald	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)	Minimaalne hind (kr/m ²)	Maksimaalne hind (kr/m ²)
Raplamaa					
Kohila vald	30	3 081	67	0,7	443,7
Rapla vald	19	2 604	27	0,8	81,3
Saaremaa					
Kaarma vald	20	2 160	35	2,9	116,8
Muhu vald	10	9 713	13	0,3	35,0
Salme vald	18	4 519	9	3,5	24,3
Tartumaa					
Luunja vald	47	2 434	130	1,5	691,7
Nõo vald	10	5 409	34	16,5	61,3
Tartu vald	72	2 729	67	0,7	221,3
Tähtvere vald	23	3 784	40	2,7	95,0
Ülenurme vald	133	1 853	117	3,8	348,1
Valgamaa					
Otepää vald	10	1 947	122	4,0	184,1

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

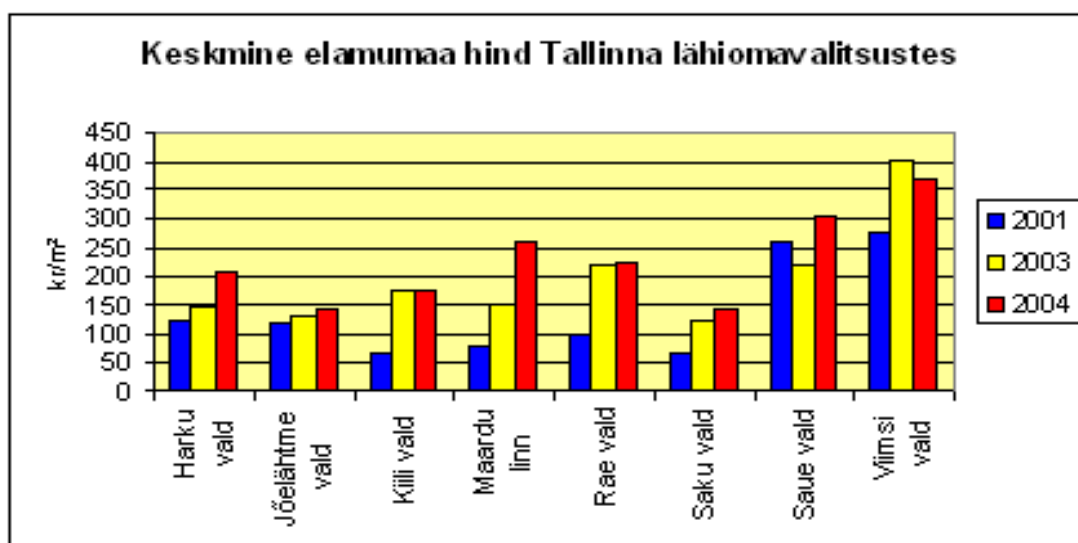
Kogu Harjumaa omavalitsuste tehingutest on 86,4% sooritatud Tallinnaga piirnevates omavalitsustes ja vaid 13,6% ülejäänud omavalitsustes, sama mõju on ka keskmisele hinnale ja krundi suurusele, kui Tallinnaga piirnevates omavalitsustes jäävad kruntide suurus vahemikku 1200-2500 m², siis ülejäänud omavalitsuste kruntide suurus jääb valdavalt 3000-4000 m² kanti, erandiks on vaid Keila linn, kus keskmine krundi suurus on 1127 m².



Samasugune mõju on Tallinna linnal ka elamumaa keskmistele hindadele. Kui välja jätta Keila linn, siis jääb omavalitsustes, mis ei piirne Tallinnaga, keskmine hoonestamata elamumaa hind vahemikku 16-111 kr/m², samas kui Tallinnaga piirnevates omavalitsustes on madalaim keskmine hind 142 kr/m².



Kallima keskmise hinnaga müüdi maad Harjumaal Saue linnas (378 kr/m²), Viimsi vallas (368 kr/m²) ja Saue vallas (303 kr/m²). Kõige aktiivsem tehingute arvu poolest on aga Harku, Rae ja Viimsi vallad, kus neis igapähes on 2004. aastal tehtud enam kui 200 tehingut, samas kui alla 20 tehingu on tehtud Kernu, Kuusalu ja Padise valdades.



Võrreldes eelnevate aastatega on elamumaa hind Tallinna lähimavalitsustes aasta-aastalt tõusnud, eriti tuntav on tõus olnud Maardu linnas ja Harku ja Saue valdades, kuigi erinevatel aastatel võivad tehingud toimuda erinevates kohtades, näiteks ei saa eelneva joonise puhul väita, nagu oleks maa hind Viimsi vallas langenud. Ühelt poolt võib 2003. aasta keskmine elamumaa hind olla kõrgem, kuna mereäärsete tehingute osakaal oli suurem, kui 2003. aastal oli analüüsitavatest tehingutest 8 mereäärset, siis 2004. aasta analüüsis oli mereäärseid tehinguid vaid 3, samuti mõjutab hinda ka kommunikatsioonide olemasolu ning nende kajastumine tehingusummades.

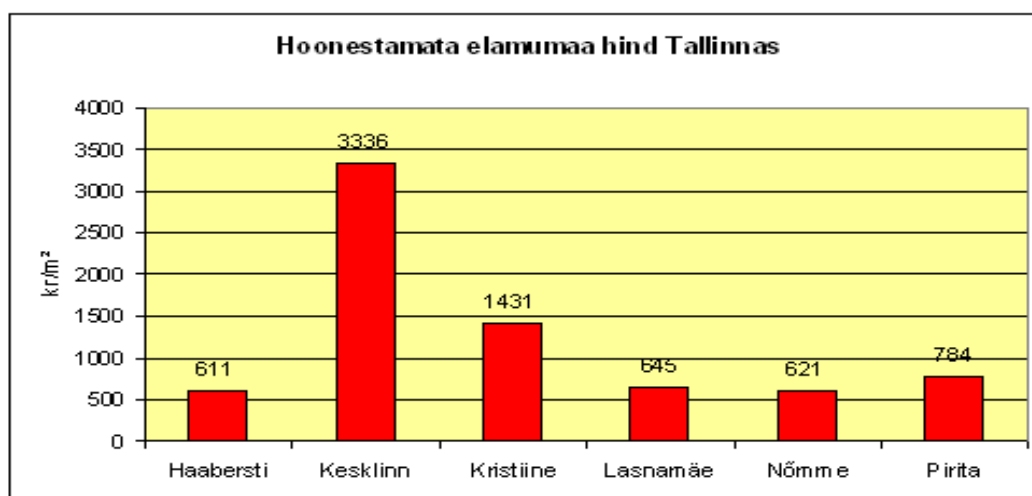
Hoonestamata elamumaa Tallinna linnaosades.

Tallinna tehingutest on aktiivsem kinnisvaraturg Haabersti ja Pirita linnaosades, kus on tehtud vastavalt 55,9% ja 29,9% tehingutest ehk kahe peale kokku 85,8% kogu Tallinna tehingutest.

Tallinna linnaosade hoonestamata elamumaa ostu-müügitehingud 2004. a.

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Tallinn			
Haabersti	267	1 331	611
Kesklinn	13	716	3 336
Kristiine	8	1 201	1 431
Lasnamäe	4	1 381	645
Nõmme	43	1 254	621
Pirita	143	1 239	784

*Analüüsist on välja jäetud Mustamäe ja Põhja-Tallinna tehingud, kus esimeses tehingud puuduvad ja teises on ainult üks tehing.



Kõige kõrgem hind oli Kesklinnas, kuid võrreldes 2003. aasta hinnatasega on ligi kahekordne hinnatõus olnud Kristiine linnaosas, kus ruutmeetrihind on tõusnud 748-lt 1 431-le, samas on 2004. aastal andmeid vaid 8 tehingu kohta.

Hoonestatud elamumaa

Võrreldes 2003. aastaga on keskmine tehingusumma kasvanud 23,6%, kuid kui 2003. aastal oli analüüsis vaid poole aasta 2 179 tehingut, siis 2004. aastal 4 401 tehingut.

Üle ühe miljoni krooni ulatuva keskmise tehingusummaga oli Eestis vaid 2 linna, lisaks Tallinnale (2 053 698 kr) ka Pärnu linn (1 046 236 kr). Üllatavalt kõrge on aga Viljandi linna keskmine tehingusumma (935 538 kr), mis ületab isegi Tartu linna keskmist, mis on 841 627 kr. Samas on Viljandi linna tehingutest ligi 27% üle miljoni krooni maksvaid tehinguid ning üle poole ehk 61% tehingutest on tehingusumma suurem kui pool miljonit krooni. Väga madal on Narva linna keskmine tehingu summa, ent kuna Narva linna alla loetakse ka Narva linna ääres paiknevad suvilakooperatiivid, siis ongi madal hind tingitud just sealsete aiamaajade müügist.

Kuna puuduvad andmed ehitiste kohta, siis on ka raske anda hinnangut maatükil paiknevate elamute ja nende seisukorra kohta.

Hoonestatud elamumaa maakondades 2004 a.

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine tehingu summa (kr)
Harjumaa	1 768	1 893	1 214 657
sh. Tallinna linn	525	1 095	2 053 698
Hiiumaa	36	7 292	296 868
sh. Kärdla linn	10	2 345	222 338
Ida-Virumaa	315	2 095	140 655
sh. Narva linn	95	1 190	79 163
Jõhvi linn	35	768	269 857
Kohtla-Järve linn	26	840	111 136
Jõgevamaa	119	5 487	176 538
sh. Jõgeva linn	11	1 736	217 182
Mustvee linn	10	1 269	152 000
Põltsamaa linn	22	1 465	302 136
Järvamaa	144	4 185	209 316
sh. Paide linn	40	1 133	301 214

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingu summa (kr)
Türi linn	32	1 515	283 438
Läänemaa	92	3 903	427 892
sh. Haapsalu linn	28	881	747 857
Lääne-Virumaa	206	3 778	372 805
sh. Rakvere linn	47	1 071	640 529
Tapa linn	22	1 724	233 636
Võsu alevik	11	2 756	576 818
Põlvamaa	77	8 186	199 566
sh. Põlva linn	7	1 523	406 571
Pärnumaa	356	2 941	611 713
sh. Pärnu linn	116	940	1 046 236
Kilingi-Nõmme linn	14	1 838	239 286
Paikuse alevik	19	1 223	727 757
Sindi linn	21	1 407	480 286
Raplamaa	251	3 045	378 792
sh. Rapla linn	25	868	297 924
Saaremaa	131	5 275	444 069
sh. Kuressaare linn	36	1 013	742 670
Tartumaa	508	2 518	648 131
sh. Tartu linn	263	818	841 627
Elva linn	26	1 277	488 615
Valgamaa	100	4 046	282 369
sh. Valga linn	41	1 336	203 050
Otepää linn	8	1 468	798 250
Tõrva linn	14	1 577	239 321
Viljandimaa	182	3 037	446 312
sh. Viljandi linn	71	940	935 538
Võrumaa	116	4 150	213 951
sh. Võru linn	34	1 219	348 029

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

Maatulundusmaa

Tehinguid maatulundusmaaga (hoonestatud ja hoonestamata) kogunes tehingute andmebaasi 2004. aastal kokku 9 978, omaniku vahetas 111 724,87 ha maad, koguväärtusega 3 001 miljonit krooni.

Analüüsi võeti ainult need ostu-müügitehingud, kus oli 100% ulatuses tegemist maatulundusmaaga ja müüdi kogu maa. Kuna hoonestamata maatulundusmaa ostmisel lähtutakse kas põllu- või metsamaa ostmise soovist, siis on järgmises tabelis eraldi välja toodud müükide keskmine põllu- ja metsamaa pindala.

Hoonestamata maatulundusmaa tehingud maakondades

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Keskmine haritava maa pindala (ha)	Keskmine metsamaa pindala (ha)
Harjumaa	767	6 010	7,8	704 808 546	399 801	1,9	4,4
Hiiumaa	221	1 927	8,7	39 265 440	32 706	0,6	6,7
Ida-Virumaa	325	4 319	13,3	56 347 564	23 211	1,8	9,7
Jõgevamaa	419	5 192	12,4	53 097 298	25 773	4,5	6,4
Järvamaa	353	5 435	15,4	72 155 055	18 766	5,1	8,6
Läänemaa	261	3 310	12,7	64 916 758	33 929	2,1	8,1
Lääne-Virumaa	460	5 768	12,5	70 634 148	23 194	4,2	7,1
Põlvamaa	362	4 547	12,6	49 708 796	15 102	3,9	6,5
Pärnumaa	540	6 464	12,0	107 443 186	47 621	3,7	6,7
Raplamaa	282	4 482	15,9	54 900 590	14 913	3,8	10,4
Saaremaa	786	7 363	9,4	162 049 435	40 920	1,1	5,4
Tartumaa	423	4 207	9,9	86 378 477	81 861	4,7	3,7
Valgamaa	277	4 077	14,7	61 175 241	31 834	3,9	8,7
Viljandimaa	364	7 026	19,3	80 146 825	16 817	6,5	10,6
Võrumaa	353	4 258	12,1	78 104 431	23 375	2,8	7,5

Kahes järgmises tabelis on iseloomustatud maatulundusmaa ostu-müügitehinguid, millised kas asukoha (suurte linnade lähedal, ranna ääres või muudes looduskaunites kohtades), hinnataseme või väikese pindala tõttu vastavad maatulundusmaa sihtotstarbena kasutamisele (põllu või metsamaana). Eriti suur on selliste tehingute osakaal just Harju-, Saare-, Pärnu- ja Tartumaal.

Siinkohal tuleks märkida, et paljusid hajaasustuses asuvaid maatükke, millel on maatulundusmaa sihtotstarve, kasutatakse ja ostetakse eluasemekohtade jaoks.

Hoonestamata maatulundusmaa kuni 2 ha

	Tehingute arv	Keskmine pindala (ha)	Keskmine hind (kr/ha)
Harjumaa	264	0,84	768 836
Hiiumaa	28	1,27	93 830
Ida-Virumaa	29	1,00	93 104
Jõgevamaa	37	1,11	169 413
Järvamaa	8	1,21	52 065
Läänemaa	28	0,87	84 438
Lääne-Virumaa	26	0,98	122 153
Põlvamaa	32	1,30	36 517

	Tehingute arv	Keskmine pindala (ha)	Keskmine hind (kr/ha)
Pärnumaa	90	0,92	159 110
Raplamaa	11	1,71	26 393
Saaremaa	151	1,08	92 286
Tartumaa	88	0,90	275 765
Valgamaa	36	1,32	85 838
Viljandimaa	15	1,28	25 421
Võrumaa	31	1,18	56 054

Järgnevas tabelis on esitatud maatulundusmaana arvelolevate (alla 2 ha pindalaga) maade müükide ülevaade Harjumaa valdades, kus jällegi hakkab silma suurem tehingute osakaal ja ka kõrgem keskmine hind Tallinnaga piirnevates ja rannäärsetes valdades. Selline kõrge hind näitab veelkord, et maatulundusmaad ostetakse enamuses Tallinna lähistel perspektiiviga võtta need kasutusele ehitusaluse maana.

Hoonestamata maatulundusmaa kuni 2 ha Harjumaa valdades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (ha)	Keskmine hind (kr/ha)
Anija vald	4	1,41	32 471
Harku vald	39	0,86	820 454
Jõelähtme vald	27	0,81	961 812
Keila vald	16	0,89	367 097
Kernu vald	7	1,10	111 643
Kiili vald	4	0,68	210 861
Kose vald	4	1,10	55 353
Kuusalu vald	7	0,96	160 568
Loksa vald	11	0,89	536 756
Padise vald	7	0,79	233 712
Rae vald	40	1,02	472 809
Saku vald	16	0,81	344 186
Saue vald	14	1,18	219 709
Viimsi vald	50	0,48	1 331 751

Hoonestatud maatulundusmaa tehingud

Hoonestatud maatulundusmaa keskmiseks pindalaks Eestis oli 11,8 ha, mis on võrreldes 2003. aastaga vähenenud 19,8% (2003. aastal oli vastav näitaja 14,7 ha),

samas kui tehingute keskmine hind on jäänud 2003. aastaga võrreldes samale tasemele (vastavalt 351 364 kr 2003. aastal ja 351 696 kr 2004. aastal.).

Hoonestatud maatulundusmaa tehingud maakondades

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr)	Metsamaa kõlviku pindala osakaal maast (%)	Keskmine metsamaa kõlviku pindala ühel tehingu objektil (ha)
Harjumaa	102	837	8,2	100 920 332	989 415	31	3,6
Hiiumaa	23	148	6,4	9 439 318	410 405	37	2,4
Ida-Virumaa	52	524	10,1	9 747 159	187 445	20	4,3
Jõgevamaa	74	1 325	17,9	24 024 692	324 658	24	6,4
Järvamaa	52	869	16,7	12 450 335	233 536	19	3,9
Läänemaa	49	713	14,6	23 471 672	479 014	33	6,7
Lääne-Virumaa	90	1 109	12,3	29 360 730	326 230	27	3,5
Põlvamaa	71	789	11,1	14 095 273	198 525	23	3,9
Pärnumaa	128	1 607	12,6	41 602 173	325 017	26	4,3
Raplamaa	61	604	9,9	20 810 903	341 162	20	3,6
Saaremaa	78	490	6,3	25 593 517	328 122	30	2,3
Tartumaa	118	1 286	10,9	41 956 656	355 565	16	3,6
Valgamaa	89	1 436	16,1	26 407 448	296 713	25	5,0
Viljandimaa	103	1 480	14,4	28 005 085	271 894	31	5,7
Võrumaa	98	992	10,1	20 357 673	207 731	27	3,5

Hoonestamata põllu- ja metsamaa

Käesolevalt on esitatud ülevaade hoonestamata põllu- ja metsamaa ostu-müügi tehingutest 2004. a. Analüüsis olid kõik 2004. a. tehingute andmebaasi laekunud ostu-müügitehingud hoonestamata maatulundusmaaga, milles müüdi kogu maa ja oli tegemist 100% maatulundusmaaga. Selliseid tehinguid oli tehingute andmebaasis 6 038 (2003. a. 3 573). Suure vahe põhjuseks oli asjaolu, et 2003. a. esimesel poolaastal laekusid tehingute andmebaasi vaid need objektid, millel kehtis riigi ostueesõigus.

Tehingute koguarvust kasutati analüüsis vähemalt 2 ha üldpindalaga kinnistuid, kus põhikõlviku (põllu- või metsamaa) kõrval oli teisi kõlvikuid alla 10%. Väheste eranditena jäeti analüüsi veidi suurema osatähtsusega väheväärtuslike kõlvikutega (looduslik rohumaa, muu maa) kinnistuid, kui lisandid ei mõjutanud hinnanguliselt oluliselt müügihinda. Välja jäeti ka tehingud rannavööndis ja suurte linnade läheduses, kus maa hind oli põllu- või metsamaaks kasutamiseks liiga kõrge. Selliselt

jäi analüüsi 484 põllumaa ja 1 712 metsamaa tehingut (2003.a. vastavalt 275 ja 1 125).

Põllumaa (haritav maa) keskmised hinnad

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa	21	169	7,3	902 886	5 657	2 049	9 393
Hiiumaa	4	41	9,9	120 646	3 019	1 000	5 168
Ida-Virumaa	15	348	22,8	1 158 798	3 597	1 919	6 061
Jõgevamaa	59	937	15,2	5 358 705	5 625	1 388	12 821
Järvamaa	50	884	16,9	5 571 882	6 788	1 337	20 000
Läänemaa	14	199	13,2	1 130 708	5 286	1 198	13 514
Lääne-Virumaa	53	860	15,7	3 926 513	5 595	1 291	12 072
Põlvamaa	35	461	12,7	2 646 051	5 928	1 502	12 397
Pärnumaa	51	1 055	19,8	4 936 207	4 839	1 152	13 810
Raplamaa	22	329	14,3	2 590 086	7 030	1 626	11 751
Saaremaa	26	144	5,2	547 952	3 548	1 035	6 873
Tartumaa	63	895	13,8	4 963 530	6 169	1 227	16 694
Valgamaa	13	234	16,4	585 871	3 379	1 039	12 804
Viljandimaa	43	625	13,9	3 099 704	5 271	1 300	13 326
Võrumaa	15	149	10,2	715 150	4 914	1 783	10 711

Põllumaa keskmine hind on eelmise aastaga võrreldes märgatavalt tõusnud, vastavalt 4 638 ja 5 498 kr/ha. Võib eeldada ka edaspidist hinnatõusu, kuna liitumine Euroopa Liiduga loob võimaluse suurematele soodustustele, ka on põllumajandustoodangu hinnatase tõusuteel.

Kui põllumaa müükide tase seni traditsiooniliselt aktiivsetes maakondades on kasvanud suhteliselt vähe, siis müüdud põllumaa pindala on oluliselt kasvanud Pärnu (vastavalt 268 ja 1 055 ha), Ida-Viru (90 ja 348 ha) ning Rapla maakonnas (63 ja 329 ha). Juba varem aktiivsetest maakondadest on enam kasvanud põllumaa müük Jõgeva maakonnas, vastavalt 616 ja 937 ha. Müügihind on enam tõusnud Rapla (5 287 ja 7 030 kr/ha), Tartu (5 067 ja 6 169 kr/ha) ning Viljandi maakonnas (3 344 ja 5 271 kr/ha).

Metsamaa (koos metsaga) keskmised hinnad

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa	114	1 529	10,9	29 360 328	22 267	1 000	94 930
Hiiumaa	99	936	9,5	16 009 753	17 942	1 390	105 634
Ida-Virumaa	124	1 445	11,7	20 077 085	16 062	1 000	95 652
Jõgevamaa	137	1 138	8,3	18 729 967	15 092	1 000	108 560
Järvamaa	152	1 591	10,5	27 531 740	18 579	1 111	92 332
Läänemaa	76	997	13,1	13 730 177	14 251	1 487	66 372
Lääne-Virumaa	160	1 430	8,9	21 581 420	17 028	1 000	98 160
Põlvamaa	102	898	8,9	15 906 700	20 797	1 429	112 903
Pärnumaa	149	1 761	11,8	28 863 987	17 893	1 190	96 154
Raplamaa	100	1 328	13,3	21 910 939	18 164	1 042	81 967
Saaremaa	174	1 618	9,3	25 911 821	17 130	1 000	89 362
Tartumaa	64	520	8,1	10 038 230	19 451	1 000	89 362
Valgamaa	64	813	12,7	13 100 080	19 061	2 105	76 336
Viljandimaa	110	1 043	9,5	22 042 588	23 883	1 818	108 910
Võrumaa	87	707	8,1	13 872 520	18 253	1 159	61 188

Metsamaa hind on võrreldes põllumaaga muutunud vähem, 2003. a. oli see 17 791 ha ja 2004. a. 18 228 kr/ha. Selle põhjuseks võib arvata väärtuslike metsamaade väiksem pakkumine turul. Suuremad metsamaa müügiplannid on endiselt Harju (1 529 ha), Järva (1 591 ha), Lääne-Viru (1 430 ha) ja Ida-Viru (1 445 ha) maakondades, kuid nende kõrval on eelmise aastaga oluliselt suurenenud Saare (vastavalt 846 ja 1 618 ha) ning Viljandi maakonna (686 ja 1 043 ha) müügiplannid. Kui võrrelda eelmise ülevaatega, siis on maakondade keskmised müügiplannid ühtlustunud ja erinevad suhteliselt vähe Eesti keskmisest müügiplannist, mõnevõrra kõrgemad on hinnad Harju (22 267 kr/ha), Põlva (20 797 kr/ha) ja Viljandi maakonnas (23 883 kr/ha).

Põllumaa hinnatase valdades

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Ida-Virumaa							
Jõhvi vald	7	189	26,9	512 234	2 666	2 207	4 301
Jõgevamaa							
Jõgeva vald	9	116	12,9	679 634	5 697	1 821	12 000
Pajusi vald	9	117	13,0	797 690	6 222	4 348	8 504
Põltsamaa vald	12	178	14,8	1 122 446	5 781	1 388	12 357
Tabivere vald	9	181	20,1	969 090	5 984	3 246	12 820
Torma vald	9	123	13,6	1 001 677	6 632	3 000	12 544

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Järvamaa							
Järva-Jaani vald	7	183	26,2	912 434	5 420	4 076	7 000
Paide vald	8	89	11,1	917 950	9 827	3 219	20 000
Türi vald	8	79	9,9	665 240	7 252	2 109	10 892
Läänemaa							
Lihula vald	5	78	15,5	382 200	4 272	1 198	6 605
Ridala vald	5	55	11,0	567 986	6 853	3 478	13 514
Lääne-Virumaa							
Kadrina vald	5	59	11,7	242 510	3 859	1 370	7 000
Rakvere vald	5	134	26,9	541 950	4 105	1 940	7 500
Sõmeru vald	6	92	15,4	397 000	6 179	2 373	7 806
Tamsalu vald	7	198	24,0	647 306	5 753	1 291	9 342
Vinni vald	6	62	10,3	391 500	5 754	3 019	7 772
Väike-Maarja vald	5	78	15,6	433 000	6 366	2 471	10 000
Pölvamaa							
Põlva vald	11	103	9,4	763 488	6 915	3 325	10 000
Vastse-Kuuste vald	8	138	17,2	856 000	6 433	3 901	7 737
Pärnumaa							
Tali vald	7	288	41,2	1 481 640	5 057	4 242	7 000
Tori vald	5	132	26,4	646 500	5 705	2 000	11 095
Vändra vald	19	326	17,1	1 342 508	3 796	1 349	6 862
Raplamaa							
Rapla vald	5	123	24,7	1 355 000	10 481	8 982	11 751
Saaremaa							
Kaarma vald	7	32	4,6	121 181	3 584	2 036	6 873
Leisi vald	5	23	4,5	103 566	4 179	2 807	6 849
Pihtla vald	5	26	5,1	109 997	3 767	1 305	5 081
Tartumaa							
Alatskivi vald	5	75	15,1	148 597	2 287	1 227	3 500
Laeva vald	7	85	12,2	1 014 300	11 500	11 500	11 500
Nõo vald	9	77	8,5	468 796	6 172	2 063	9 997
Rannu vald	9	205	22,8	1 016 584	5 902	1 496	13 467
Vara vald	8	148	18,4	469 370	4 122	1 666	9 579
Valgamaa							
Õru vald	5	68	13,5	1 044 480	1 376	1 039	1 873
Viljandimaa							
Paistu vald	6	109	18,2	804 677	6 688	4 131	9 238
Pärsti vald	6	79	13,2	428 275	5 491	1 300	10 199
Suure-Jaani vald	6	60	10,0	287 124	4 977	2 941	10 000
Vastemõisa vald	5	58	11,7	249 730	4 130	3 000	5 882
Viiratsi vald	5	89	17,8	228 691	3 039	1 385	4 448

Suurenenud on valdade arv, kus on elavnenud põllumaa müük. Kui 2003. a. oli valdasid, kus põllumaa müügitehinguid oli 5 või enam 11, siis 2004. a. oli selliseid 37, valdasid kus keskmine põllumaa müügihind oli üle 6000 kr/ha oli 2003. a. 3, 2004. a. oli selliseid 13. Rapla ja Laeva valdades oli keskmine müügihind üle 10 000 kr/ha.

Metsamaa (koos metsaga) hinnatase valdades

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa							
Anija vald	18	470	6,5	10 298 046	27 018	1 000	70 000
Kose vald	18	198	11,0	3 113 726	22 267	1 559	80 201
Kõue vald	10	112	11,2	2 283 000	17 200	1 512	33 877
Loksa vald	10	70	7,0	1 748 000	21 448	4 983	54 054
Padise vald	13	153	11,8	1 173 312	10 628	1 121	24 085
Saku vald	12	147	12,2	3 035 000	19 011	7 587	35 920
Hiiumaa							
Emmaste vald	29	254	8,7	4 965 076	19 106	6 181	60 000
Kõrgessaare vald	35	326	9,3	6 376 256	16 983	1 390	105 634
Käina vald	25	261	10,4	3 339 060	16 020	1 961	35 714
Pühalepa vald	10	96	9,5	1 329 361	22 730	3 226	74 405
Ida-Virumaa							
Alajõe vald	17	117	6,9	2 039 340	18 415	2 000	95 652
Iisaku vald	18	324	18,0	5 995 727	21 144	4 178	53 066
Illuka vald	23	278	12,1	4 703 843	19 544	1 014	75 889
Sonda vald	13	93	7,1	924 125	11 137	1 000	29 688
Tudulinna vald	11	213	19,3	1 185 500	14 246	1 245	39 139
Jõgevamaa							
Jõgeva vald	10	97	9,7	2 670 000	21 966	6 364	65 678
Pajusi vald	10	104	10,4	1 923 600	17 553	1 000	84 211
Palamuse vald	10	66	6,6	709 000	13 525	1 425	32 258
Põltsamaa vald	13	144	11,1	1 803 361	12 456	4 890	30 426
Saare vald	30	180	6,0	1 962 843	10 556	1 044	108 560
Torma vald	38	335	8,8	4 603 563	16 668	1 138	99 518
Järvamaa							
Albu vald	14	180	12,8	3 116 725	15 974	3 000	53 081
Ambla vald	14	114	8,1	2 926 806	24 554	2 697	68 966
Imavere vald	14	182	13,0	1 456 280	11 911	1 475	44 583
Kabala vald	14	155	11,1	1 410 748	7 214	1 235	19 313
Koeru vald	11	67	6,1	1 148 529	16 089	1 818	40 000
Koigi vald	16	229	14,3	3 174 967	10 933	1 111	31 002
Lehtse vald	15	145	9,7	3 556 327	26 682	1 969	79 271
Türi vald	10	111	11,1	2 010 743	19 590	5 000	45 514

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Läänemaa							
Kullamaa vald	13	164	12,6	1 867 003	12 182	1 495	27 350
Lihula vald	12	167	13,9	1 972 973	10 405	1 925	15 517
Risti vald	12	150	12,5	1 835 653	14 691	1 487	30 364
Lääne-Virumaa							
Avanduse vald	19	183	9,6	1 754 100	10 947	1 563	30 928
Kadrina vald	23	207	9,0	2 554 363	15 257	1 906	58 824
Laekvere vald	20	225	11,3	2 368 287	10 664	1 104	31 073
Tamsalu vald	17	121	7,1	1 758 988	17 400	1 145	79 096
Vinni vald	33	306	9,3	6 490 699	20 627	1 004	98 160
Väike-Maarja vald	11	87	7,9	1 258 000	18 221	1 082	71 429
Põlvamaa							
Kõlleste vald	14	197	14,1	3 225 000	12 282	1 429	71 429
Värskla vald	34	242	7,1	3 349 500	15 300	1 630	87 582
Pärnumaa							
Audru vald	17	170	10,0	4 133 000	28 184	2 913	96 154
Koonga vald	10	298	29,8	1 659 397	8 771	1 633	28 377
Saarde vald	16	170	10,6	1 946 169	11 465	5 976	33 333
Tori vald	18	129	7,2	1 894 895	16 509	1 321	82 979
Varbla vald	15	150	10,0	1 718 290	11 390	1 471	39 198
Vändra vald	25	252	10,1	6 743 253	21 038	1 961	61 224
Raplamaa							
Kehtna vald	18	341	19,0	4 301 256	13 828	2 500	34 620
Kohila vald	10	88	8,8	2 459 000	26 536	4 065	54 545
Märjamaa vald	36	472	13,1	8 051 662	16 296	1 042	56 980
Rapla vald	10	54	5,4	1 712 000	30 351	1 235	81 967
Vigala vald	11	100	9,1	2 291 200	21 095	2 270	55 556
Saaremaa							
Kaarma vald	20	213	10,6	2 222 892	11 656	1 146	37 707
Kihelkonna vald	14	150	10,7	2 681 500	18 437	3 780	52 895
Kärla vald	22	239	10,9	3 642 276	14 411	2 519	50 336
Leisi vald	33	307	9,3	5 581 868	20 996	1 266	108 614
Muhu vald	12	69	5,7	1 441 567	14 546	3 046	38 831
Mustjala vald	25	250	10,0	6 370 361	30 684	1 000	71 157
Pihitla vald	18	145	8,1	1 584 861	11 805	1 748	33 784
Tartumaa							
Vara vald	11	123	11,2	2 749 000	24 078	1 128	89 362
Valgamaa							
Helme vald	14	167	12,0	2 455 315	19 355	3 195	60 000
Hummuli vald	18	186	10,4	2 484 765	13 888	5 593	35 417
Viljandimaa							
Kolga-Jaani vald	16	129	8,1	2 807 000	24 792	2 506	83 333

	Tehingute arv	Pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Suure-Jaani vald	12	105	8,7	1 815 148	19 524	1 998	100 000
Tarvastu vald	20	233	11,6	3 778 920	20 409	2 685	58 651
Viiratsi vald	12	94	7,9	2 773 535	31 673	4 425	108 911
Võrumaa							
Meremäe vald	21	168	8,0	5 639 500	21 400	2 703	61 189
Misso vald	10	92	9,2	1 270 000	12 926	1 370	45 156
Rõuge vald	12	51	4,2	943 000	18 523	5 000	47 930
Võru vald	11	66	6,0	1 178 520	17 153	3 333	45 272

Valdasid, kus metsamaa müüke oli 10 ja enam, oli eelmise ülevaatega võrreldes oluliselt rohkem, vastavalt 35 ja 72. Suuremad metsamaa pinnad müüdi Märjamaa (472 ha), Anija (470 ha), Kehtna (342 ha), Torma (335 ha) ja Vinni (306ha) valdades.

Hoonestamata ärimaa

2004. aastal laekus tehingute andmebaasi kokku 1 190 ärimaa (nii hoonestatud kui hoonestamata) tehingut koguväärtusega 2 905 miljonit krooni. Suurem osa ärimaa tehingutest on sooritatud hoonestatud maaga.

Hoonestamata ärimaaga on umbes pooled ehk 50,4% tehingutest sooritatud Harjumaal, millest omakorda umbes pooled on toimunud Tallinna linnas. Linnadest on järgnevas tabelis veel välja toodud Tartu linn, kus tehti praktiliselt kõik Tartumaa tehingud ehk 17-st tehingust 16.

Võrreldes Tartu ja Harjumaaga on väga kõrgeks kujunenud Saaremaa keskmine hoonestamata ärimaa hind, ent kuna tehingute arv on suhteliselt väike, siis ei võimalda antud keskmine hinnataseme kohta põhjendatud järeldusi teha.

Hoonestamata ärimaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	61	7 324	604
sh. Tallinn	31	6 713	1 024
Hiiumaa	-	-	-
Ida-Virumaa	7	4 756	173
Jõgevamaa	-	-	-
Järvamaa	3	3 600	21
Läänemaa	1	3 180	50
Lääne-Virumaa	10	10 933	178
Põlvamaa	1	23 631	20
Pärnumaa	5	4 512	164
Raplamaa	5	8 738	147
Saaremaa	2	642	1 115
Tartumaa	17	2 305	1 189
sh. Tartu linn	16	2 159	1 251
Valgamaa	5	6 024	168
Viljandimaa	1	2 000	9
Võrumaa	3	5 729	39

Kui ülejäänud sihtotstarvete tehingute juures moodustab Harjumaa tehingute osakaal umbes poole või isegi rohkem, siis hoonestatud ärimaa puhul on seal toimunud 30% tehingutest. Harjumaa järel on aktiivsemad veel Tartu-, Lääne-Viru-, Ida-Viru- ja Pärnumaa, kuid nagu tabelis võib näha on enamuses maakondades vähemalt pooled tehingud hoonestatud ärimaaga sooritatud linnades, sellest tulenevalt ka kõrged keskmised hinnad.

Hoonestatud ärimaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine tehingu summa (kr)
Harjumaa	121	3 675	9 069 737
sh. Tallinn	88	3 860	12 018 737
Hiiumaa	6	5 834	1 087 333
Ida-Virumaa	33	1 860	593 725
sh. Narva linn	12	784	514 254
Jõgevamaa	6	2 622	396 667
Järvamaa	15	5 105	1 029 427
sh. Paide linn	8	3 476	1 688 175
Läänemaa	17	3 645	1 126 075
sh. Haapsalu linn	7	1 221	1 083 239
Lääne-Virumaa	33	4 902	1 459 406

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingu summa (kr)
sh. Rakvere linn	13	1 313	1 270 923
Põlvamaa	9	2 295	1 231 333
sh. Põlva linn	7	2 368	1 550 286
Pärnumaa	30	3 393	2 463 345
sh. Pärnu linn	23	3 212	3 151 102
Raplamaa	18	2 760	928 106
sh. Rapla linn	9	2 107	1 465 222
Saaremaa	22	4 269	1 611 566
sh. Kuressaare linn	11	4 586	2 116 977
Tartumaa	41	5 517	6 388 535
sh. Tartu linn	34	5 199	6 904 232
Valgamaa	25	2 371	838 853
Viljandimaa	15	2 483	741 667
sh. Viljandi linn	10	1 376	1 028 100
Võrumaa	11	1 240	518 955
sh. Võru linn	9	1 065	629 689

Tootmismaa

Tootmismaa tehinguid (nii hoonestatud kui hoonestamata) laekus 2004. aastal tehingute andmebaasi kokku 748 tehingut, koguväärtusega 1 241 miljonit krooni.

43,0% hoonestamata ja 29,3% hoonestatud tehingutest on toimunud Harjumaal. Hoonestamata tehingute väike arv on tingitud sellest, et puhast tootmismaad ostetakse vähe ning kuna tehingute arv on väike, siis põhjendatud järeldusi keskmiste näitajate kohta teha ei saa.

Hoonestamata tootmismaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr/m²)
Harjumaa	46	7 433	158
sh. Tallinn	14	1 605	242
Hiumaa	-	-	-
Ida-Virumaa	5	2 463	499
Jõgevamaa	1	1 076	45
Järvamaa	3	4 250	102
Läänemaa	5	84 941	37
Lääne-Virumaa	3	11 841	25

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr/m²)
Põlvamaa	3	6 411	20
Pärnumaa	18	10 337	43
sh. Pärnu linn	8	14 398	72
Raplamaa	1	3 417	18
Saaremaa	5	11 316	1
Tartumaa	11	9 165	174
sh. Tartu linn	3	3 269	551
Valgamaa	2	1 830	26
Viljandimaa	2	5 252	1
Võrumaa	2	5 774	9

Hoonestatud tootmismaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingu summa (kr)
Harjumaa	118	9 599	4 003 931
sh. Tallinn	50	7 963	6 860 757
Hiiumaa	10	8 171	87 121
Ida-Virumaa	41	8 183	571 619
sh. Narva linn	7	1 963	401 486
Jõhvi linn	18	2 974	281 667
Jõgevamaa	13	9 992	788 846
Järvamaa	17	6 586	301 132
Läänemaa	11	19 480	1 715 909
Lääne-Virumaa	30	13 183	1 490 430
Põlvamaa	19	9 708	264 950
Pärnumaa	33	10 547	777 409
sh. Pärnu linn	5	19 112	3 259 200
Raplamaa	16	6 347	538 688
Saaremaa	14	8 112	354 436
Tartumaa	41	12 432	1 276 097
sh. Tartu linn	16	3 642	2 561 921
Valgamaa	8	9 926	333 743
Viljandimaa	31	9 863	368 216
Võrumaa	16	13 714	424 605

Korteritehingud

Andmed korteriomandite ostu-müügitehingute kohta hakkasid laekuma alates 19.07.2003. Maa-ametile laekuvates andmetes on küll märgitud korterite pindalad, kuid puudub tubade arv, seetõttu puudub ka vastav statistika. Analüüsi eesmärgiks on eelkõige võrrelda erinevate piirkondade keskmiseid korterite hinnatasemeid.

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

Kuna maakondade tabel hõlmab nii tihe- kui ka hajaasustust, siis pole antud keskmised võrreldavad.

Korterite keskmised hinnad maakondades

Maakond	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	11 669	54,1	10 730
Hiiumaa	66	57,5	2 485
Ida-Virumaa	2 247	47,0	1 283
Jõgevamaa	331	53,5	943
Järvamaa	373	55,3	1 540
Läänemaa	344	53,0	3 187
Lääne-Virumaa	811	51,8	2 198
Põlvamaa	234	54,4	1 173
Pärnumaa	1 257	52,3	7 661
Raplamaa	360	55,3	2 534
Saaremaa	275	53,3	6 180
Tartumaa	2 495	54,0	7 536
Valgamaa	420	50,0	977
Viljandimaa	495	54,0	2 569
Võrumaa	336	52,9	2 325

Järgnev tabel annab ülevaate keskmisest korteri ruutmeetrihinnast Eesti linnades. Siin on üldine tendents, et kõige kallimad hinnad on Tallinnas, Pärnus ja Tartus, ning nende lähilinnades (Tallinna puhul Saue, Keila Maardu, Pärnu puhul Sindi ja Tartu puhul Elva). Kõige rohkem on linnadest tõusnud Kuressaare korterite keskmine ruutmeetrihind, tõustes ligi 39% 4540-lt 7436-le. Kõige odavamalt saab korteri kätte

Antsla (204,5 kr/m²), Püssi (218,0 kr/m²) ja Kiviõli (249,4 kr/m²) linnades. Kuid üldiselt on sarnaselt Tallinna korteritega hinnad tõusnud ka mujal Eestis.

Korterid linnades

Linn	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa			
Tallinna linn	9 461	53,6	11 460
Kehra linn	39	47,0	4 565
Keila linn	133	53,7	7 926
Loksa linn	55	47,4	2 185
Maardu linn	388	48,7	6 373
Paldiski linn	175	46,4	3 478
Saue linn	64	61,0	8 455
Hiiumaa			
Kärdla linn	39	53,9	3 326
Ida-Virumaa			
Jõhvi linn	246	45,0	1 152
Kiviõli linn	114	48,2	249
Kohtla-Järve linn	912	47,8	413
Narva linn	565	45,4	3 056
Narva-Jõesuu linn	31	48,4	3 594
Püssi linn	29	57,0	218
Sillamäe linn	192	45,1	1 355
Jõgevamaa			
Jõgeva linn	143	49,9	827
Mustvee linn	6	46,4	1 323
Põltsamaa linn	56	52,3	1 563
Järvamaa			
Paide linn	175	52,2	2 328
Türi linn	63	52,9	1 532
Läänemaa			
Haapsalu linn	172	48,6	5 117
Lihula linn	22	51,8	649
Lääne-Virumaa			
Kunda linn	96	46,3	790
Rakvere linn	243	50,4	4 642
Tamsalu linn	46	58,1	682
Tapa linn	130	44,1	1 058
Põlvamaa			
Põlva linn	98	52,3	2 061
Räpina linn	18	57,9	797
Pärnumaa			
Kilingi-Nõmme linn	13	53,5	1 847
Pärnu linn	930	52,3	9 380
Sindi linn	44	46,9	4 729
Raplamaa			
Rapla linn	77	53,1	4 093

Linn	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Saaremaa			
Kuressaare linn	216	53,5	7 437
Tartumaa			
Elva linn	45	51,6	4 957
Kallaste linn	6	55,0	1 120
Tartu linn	2 010	53,2	8 443
Valgamaa			
Otepää linn	21	55,7	5 231
Tõrva linn	39	57,9	460
Valga linn	283	47,4	889
Viljandimaa			
Abja-Paluoja linn	8	60,9	533
Karksi-Nuia linn	14	53,7	659
Mõisaküla linn	9	56,9	510
Suure-Jaani linn	4	54,7	564
Viljandi linn	253	52,5	4 339
Võhma linn	41	54,4	438
Võrumaa			
Antsla linn	4	69,8	205
Võru linn	250	51,3	2 962

Keskmine korteri ruutmeetrihind Tallinna linnaosades

Tallinna korteritest 89,5% moodustavad korteriomandid ja vaid 10,5% korterid vallasasjana.

Kuna analüüsi on kaasatud ka uued korterid, siis sõltub keskmine hind nende osakaalust tehingute koguarvust, seetõttu on kõrgem näiteks keskmine hind Pirita linnaosas, kus suurem osa müüdud korteritest asuvad uutes majades. Viimasest on tingitud ka sealsete korterite 20 m² suurem pindala võrreldes teiste linnaosadega.

Võrreldes 2003. aasta II poolega, kui korteriomandite ostu-müügilepingud hakkasid tehingute andmebaasi laekuma, on keskmine korteri ruutmeetrihind Tallinnas tõusnud 18,1% 9 390-lt 11 330 –le.

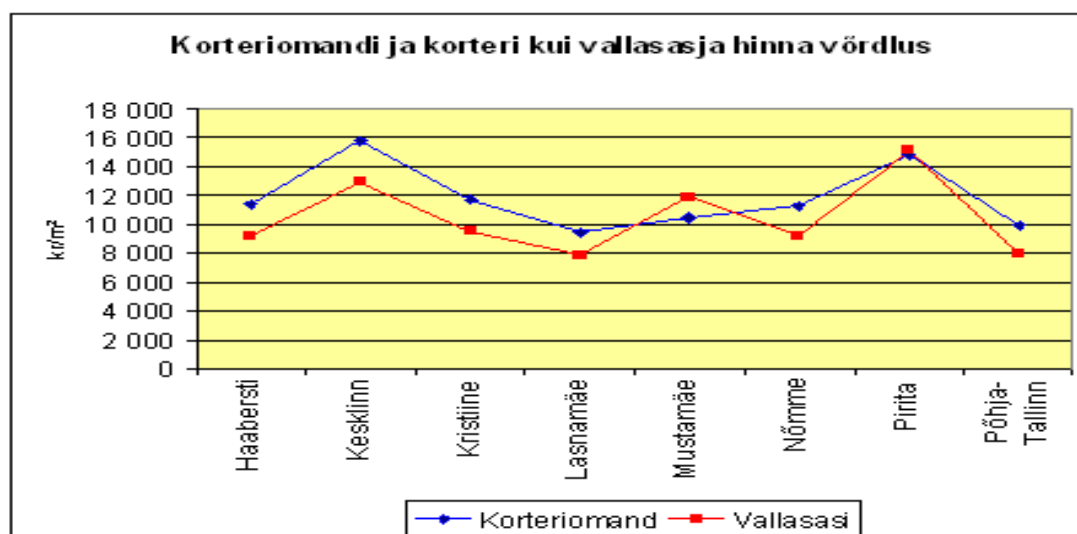
Tallinna korterid

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Haabersti	883	58,7	11 331
Kesklinn	2 055	63,6	15 518
Kristiine	717	48,8	11 405
Lasnamäe	2 324	50,7	9 395
Mustamäe	1 354	47,9	10 588
Nõmme	471	51,8	10 953
Pirita	229	87,4	14 842
Põhja-Tallinn	1 428	43,8	9 545

Korteriomandi ja korteri kui vallasasja võrdlus

Linnaosa	Tehingute arv		Keskmine pindala (m ²)		Keskmine hind (kr/m ²)	
	Korteriomand	Vallasasi	Korteriomand	Vallasasi	Korteriomand	Vallasasi
Haabersti	849	34	58,5	64,1	11 416	9 207
Kesklinn	1 833	222	65,2	50,0	15 829	12 947
Kristiine	616	101	50,2	40,5	11 709	9 548
Lasnamäe	2 193	131	51,1	43,8	9 480	7 963
Mustamäe	1 257	97	50,3	16,5	10 488	11 882
Nõmme	395	76	54,6	37,1	11 282	9 241
Pirita	223	6	88,1	62,2	14 833	15 163
Põhja-Tallinn	1 105	323	47,3	31,6	9 982	8 047

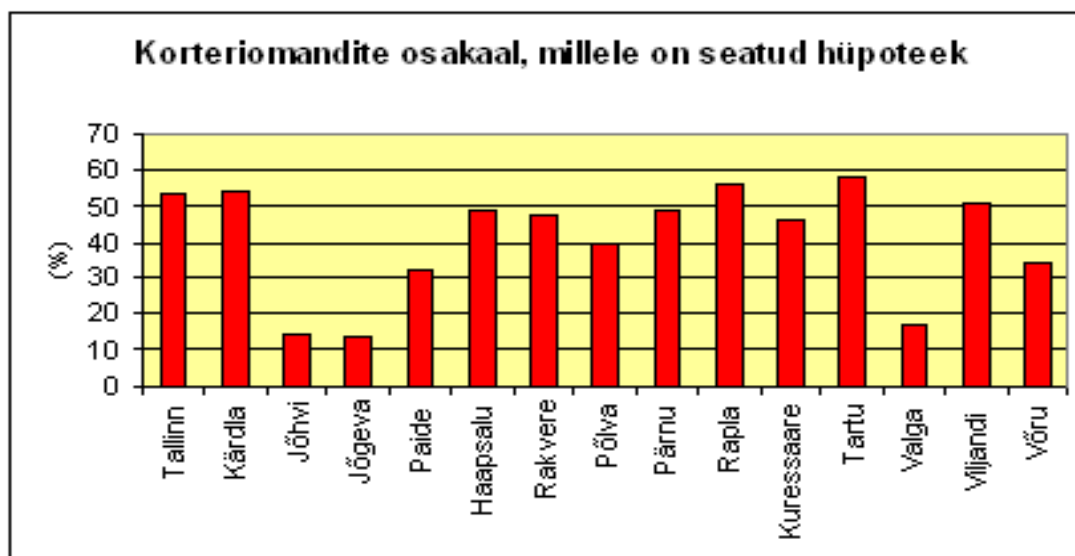
Kui võrrelda korteriomandite ja korterite kui vallasasjade keskmisi ruutmeetrihindu erinevates linnaosades, siis tekib ligikaudu 2000-kroonine hinnaerinevus. Korteri keskmine hind vallasasjana on kõrgem vaid kahes linnaosas, Pirital, kuigi seal on andmeid vaid 6 tehingu kohta ning Mustamäel, ent nagu vallasasjana müüdüd korteri keskmisest pindalast näha, on vallasasjana müüdüd peaaesjalikult nõ. ühiselamu tüüpi kortereid.



Tallinna korterid korteri üldpinna järgi

	...-32		33-55		56-68		69-...	
	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/m ²)	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/m ²)	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/m ²)	Tehingute arv	Keskmine hind (kr/m ²)
Haabersti	97	11 175	346	10 698	292	11 116	148	13 334
Kesklinn	282	13 043	725	15 183	381	15 792	667	16 772
Kristiine	148	11 258	361	11 405	131	11 245	77	11 957
Lasnamäe	654	10 411	815	9 524	641	8 372	214	8 857
Mustamäe	207	11 966	688	10 600	406	9 850	53	10 690
Nõmme	137	7 979	144	11 609	98	13 110	91	12 188
Pirita	2	24 454	23	17 258	53	14 223	151	14 563
Põhja-Tallinn	438	9 056	678	9 763	181	9 682	131	9 860

Järgneval joonisel on näha, kui suurele osale ostetud korteritest on seatud hüpoteek, sest tihti ei võimalda palgatase korterit ilma laenuta soetada. Tallinnas, Tartus, Viljandis ja Kärdlas on hüpoteek seatud üle pooltele korteriomanditest. Kõige vähem kasutatakse aga hüpoteeki Jõgeva, Jõhvi ja Valga linnades, kuid arvestades sealset hinnataset, puudub selleks sageli ka vajadus.



Kokkuvõte

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

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

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

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10602 Tallinn
Telefon 6 650 623, 6 650 626
e-mail: Rein.Lehtveer@maaamet.ee
e-mail: Ylleke.Erik@maaamet.ee
www.maaamet.ee