

MAA - AMET

Estonian Land Board



EESTI KINNISVARATURG 2005. AASTAL

Tallinn 2006

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
Ülevaade tehingute andmebaasi andmetest 2005. aastal	3
Tehinguandmete laekumine	3
ÜLDINE STATISTIKA	4
2005. aastal laekunud kinnisvara tehingud	4
Tehingud tehinguliikide ja -objektide järgi	7
Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse ja tehingute arvu järgi	7
Tehingud ostjate ja müüjate järgi	9
2005. aastal laekunud vallasvara tehingud	10
REGIONAALNE STATISTIKA	13
ELAMUMAA	15
Hoonestamata elamumaa	15
Hoonestamata elamumaa suuremates asulates	16
Hoonestamata elamumaa valdades	18
Hoonestamata elamumaa Tallinna linnaosades	21
Hoonestatud elamumaa	22
Hoonestatud elamumaa Harjumaa valdades	25
Hoonestatud elamumaa Tallinna linnaosades	25
MAATULUNDUSMAA	25
Hoonestamata maatulundusmaa maakondades	26
Hoonestamata maatulundusmaa kuni 2 ha	27
Hoonestamata maatulundusmaa kuni 2 ha Harjumaa valdades	27
Hoonestatud maatulundusmaa tehingud	28
Hoonestamata põllu- ja metsamaa	28
ÄRIMAA	38
Hoonestamata ärimaa	38
Hoonestatud ärimaa	39
TOOTMISMAA	40
Hoonestamata tootmismaa	40
Hoonestatud tootmismaa	41
KORTERID	41
Korterite ostu-müügitehingud maakondades	42
Korterid Eesti linnades	42
Korterid Harjumaa asulates	44
Korterid Tallinna linnaosades	46
KOKKUVÕTE	48

SISSEJUHATUS

Ülevaade tehingute andmebaasi andmetest 2005. aastal

Käesolev ülevaade on järjekorralt kümnes Maa-ameti poolt koostatud aastakokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Analüüsi eesmärgiks on vaadelda üldiseid trende – kirjeldada toimunut, mitte ennustada tulevikku. Tehingute andmebaas on maaregistri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Andmebaasi andmed on maa korralise ja erakorralise hindamise aluseks.

Tehinguandmete laekumine

Kokku laekus 2005. aastal tehingute andmebaasi 70 635 võõrandamistehingut, seal hulgas 64 186 kinnisvara- ning 6 449 vallasvara võõrandamistehingut, see hõlmab nii oste-müüke, 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. Vastavalt Maa-ameti ja Notarite Koja vahel 21.02.2005 sõlmitud kokkuleppele alustasid alates 01. aprillist 2005. aastal esimesed notarid tehingu õiendite edastamist ka elektroonilisel kujul, kasutades selleks Notariaalregistri liidest.

ÜLDINE STATISTIKA

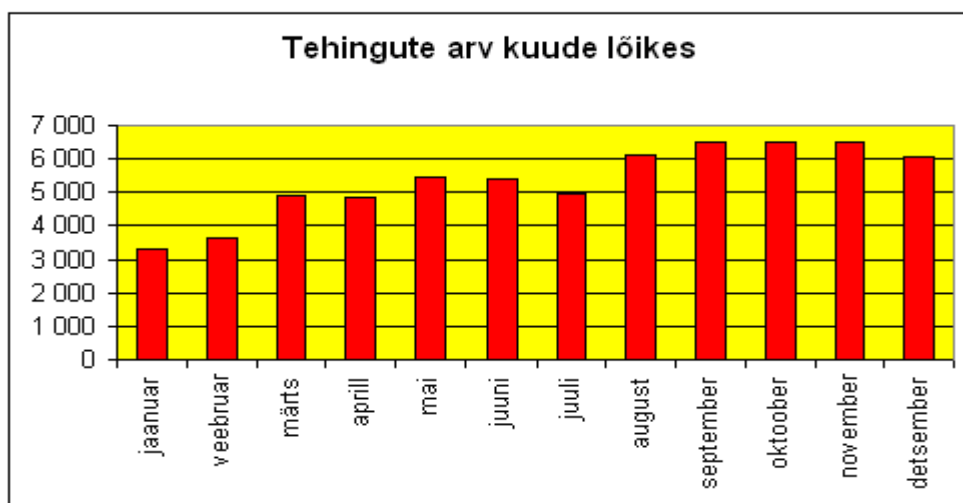
2005. aastal laekunud kinnisvara tehingud

Kui 2004. aastal laekus tehingute andmebaasi 48 636 kinnisvara tehingut, siis 2005. aastal oli tehinguid 24% rohkem ehk 64 186. Võrreldes kvartali ülevaadetega on tehinguid kuude lõikes mõnevõrra rohkem, kuna kõik tehinguid ei olnud tehingute andmebaasi laekunud õigeaegselt.

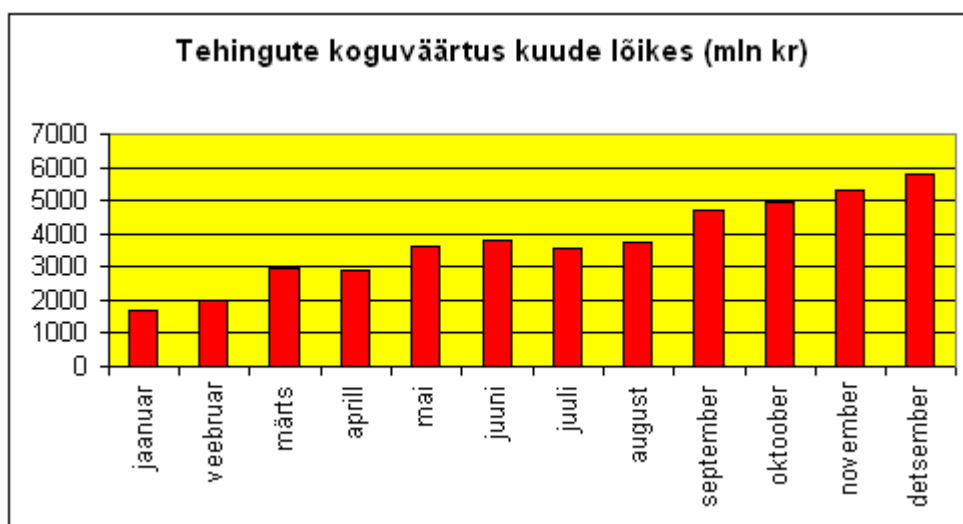
Kinnisvara tehingud kuude lõikes

	Arv	Kogupind (ha)	Koguväärtus (kr)
jaanuar	3 331	8 090	1 711 782 014
veebruar	3 638	9 419	1 992 172 405
märts	4 888	11 520	2 935 559 876
aprill	4 876	11 491	2 891 690 810
mai	5 450	9 964	3 618 868 212
juuni	5 392	8 575	3 792 785 439
juuli	4 945	7 415	3 552 299 802
august	6 109	9 696	3 740 789 259
september	6 482	10 270	4 695 332 291
oktoober	6 520	10 697	4 943 343 267
november	6 480	10 799	5 281 964 117
detsember	6 075	11 203	5 791 474 833
Kokku:	64 186	119 139	44 948 062 325

Järsk tõus tehingute arvus on eriti ilmne alates augustikuust, kui tehingute arv kuus ületas juba 6 000 tehingu piiri. Tehingute arvu kasvu üheks põhjuseks on kindlasti inimeste ostujõu kasv ja madalad intressid ning laenusaaamisvõimaluste lihtsustumine. Samas avaldab mõju varem vallasasjana müüdnud korterite kandmine kinnistusraamatusse, peale seda müüakse neid kui korteriomandeid, samuti on oma osa maareformil, sest seeläbi lisandub kinnisvaraturule uut kaupa. Tehingute koguarvust moodustavad aina suurema osa ka uued korteriomandid.

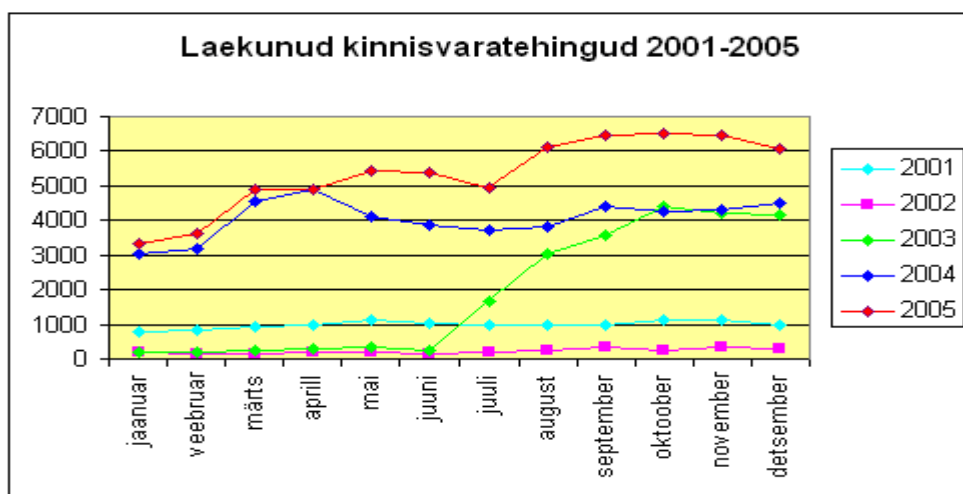


Samasugune suur tõus on toimunud ka tehingute koguväärtuses, kus näiteks jaanuari ja detsembri tehingu väärtuste vahe on ligi 4 miljardit krooni, kui aasta esimestel kuudel oli tehingute koguväärtus 1-2 miljardi ümber kuus, siis aasta lõpus juba 4-5 miljardi kandis.

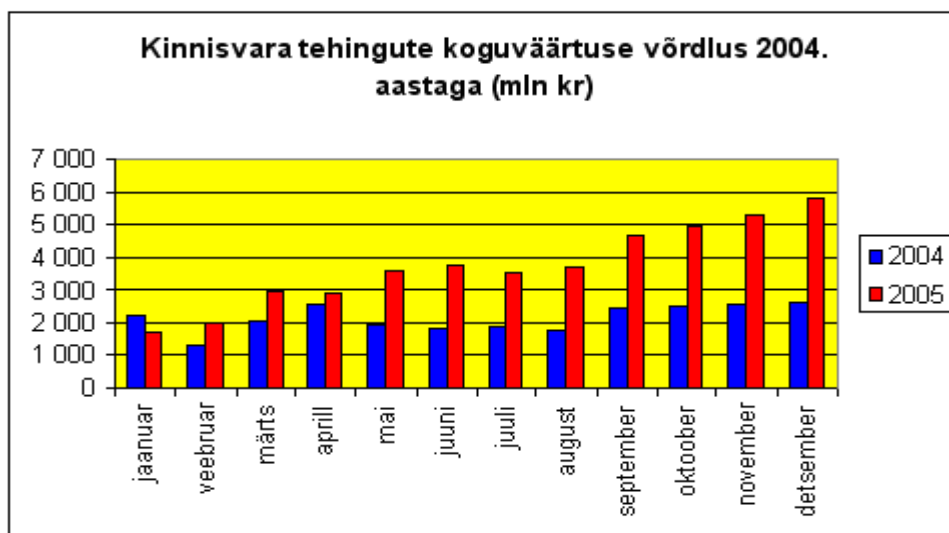


Võrreldes 2001. aastaga on ühes kuus toimunud tehingute arv mitmekordistunud. Ajavahemikul 01.01.2002-19.07.2003 laekusid vaid riigi ostueesõigusega tehingud, mis asusid või ulatusid ehituskeeluvööndisse või kaitseala piiresse ning kaitstava looduse üksikobjekti või I kategooria kaitsealuse liigi elupaika sisaldavad kinnisasjad.

Sellest on tingitud tehingute arvu väga madal tase 2002. aastal ja 2003. aasta I poolel ning järsk kasv alates 2003. aasta juulikuust, kui andmed uuesti laekuma hakkasid.



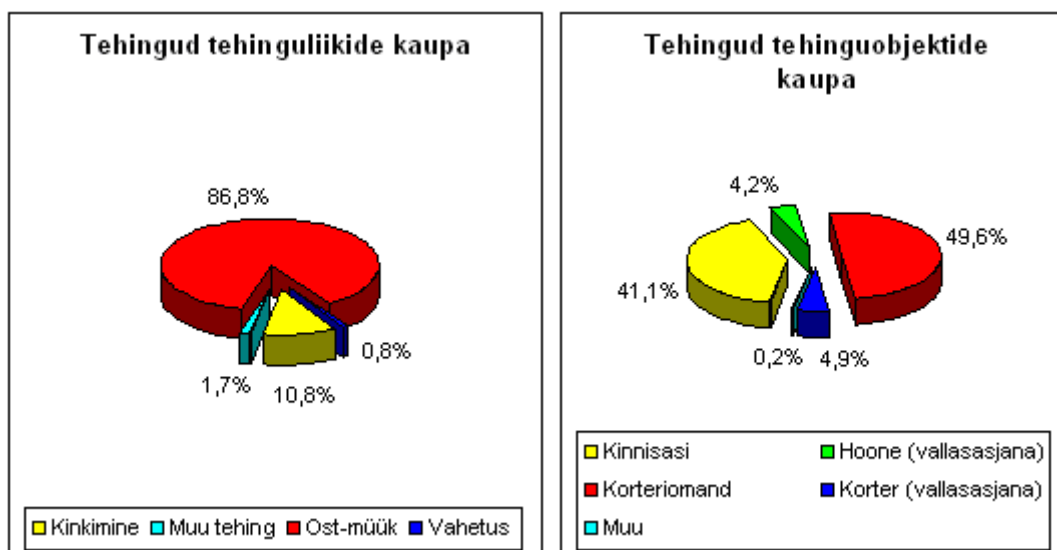
Kui võrrelda kinnisvara tehingute koguväärtuse kuulist tõusu 2004. aastaga, siis sarnaselt tehingute arvu tõusuga on järsk tõus toimunud alates maikuust, kusjuures aasta teisel poolel on keskmised näitajad juba üle kahe korra kõrgemad.



2004. aastal moodustasid tehingud hoonestatud maaga 74% tehingute koguarvust, 2005. aastal on hoonestatud maa tehingute arv tõusnud ligikaudu 2% võrra ehk 76%-ni tehingute koguarvust.

Tehingud tehinguliikide ja -objektide järgi

Möödunud aastal laekunud kinnisvara võõrandamistehingutest 86,8% olid ostu-müügitehingud, 10,8% kinkimised ja ülejäänud 2,5% moodustavad vahetused, mitterahalise sissemaksena üleandmised ja tasuta võõrandamised. Kui eelmisel, 2004. aastal moodustasid laekunud tehinguobjektidest võrdselt suurima osa hoonestatud ja hoonestamata maa tehingud ja korteriomandid (mõlemad 43,3%), siis 2005. aastal on juba ligi pool ehk 49,6% tehingutest seotud korteriomanditega. Hoonestatud ja hoonestamata maa tehingud (joonisel kinnisasjad) moodustavad kõikidest kinnisvaratehingutest 41,1 %. Tehinguobjektidest 0,2% moodustavad hoonestusõigused ja korterihoonestusõigused (joonisel muu).

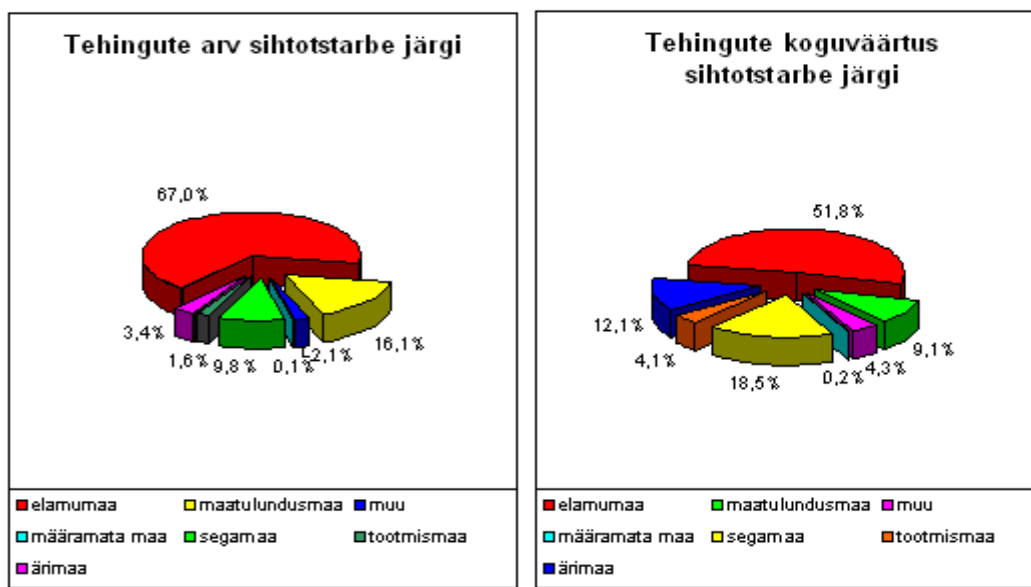


Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus väärtuse ja tehingute arvu järgi

Kõige rohkem tehinguid sooritatakse elamumaaga (67,0%). Elamumaasse tehtud investeeringud moodustavad ka umbes poole tehingute koguväärtusest (51,8%).

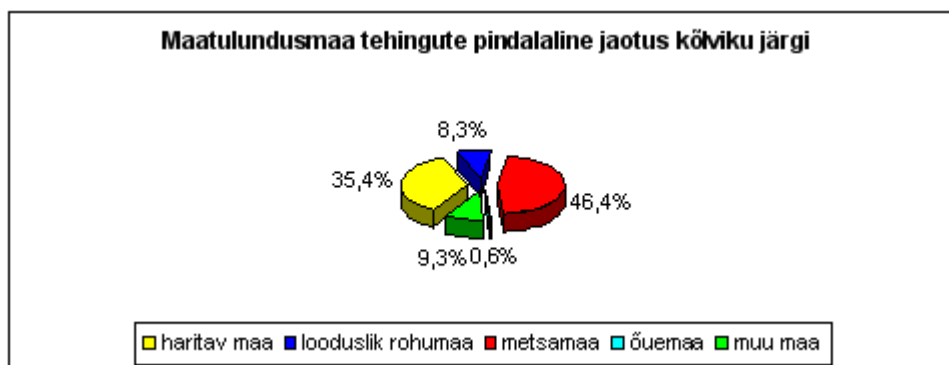
Maatulundusmaaga on tehtud umbes veerand ehk 16,1% tehingutest ning maatulundusmaasse investeeriti 2005. aastal 18,5%. Võrreldes 2004. aastaga on maatulundusmaa sihtotstarbega tehingute arv vähenenud ligikaudu 4% ehk 20,5%-lt 16,1%-le. Siinkohal tuleks märkida, et osa maatulundusmaasse paigutatud summadest 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.

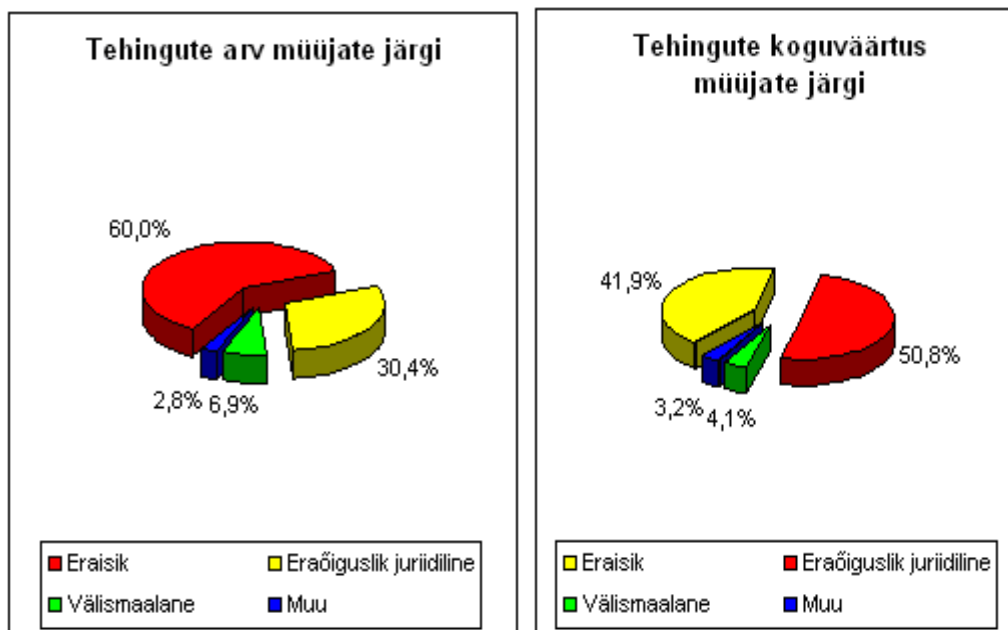
Kui vaadata maatulundusmaa tehinguid eraldi kõlviku järgi, siis selgub, et ligi pool ehk 46,4% kõigist maatulundusmaa tehingutest pindala järgi moodustavad tehingud metsamaaga ning 35,4% haritava maaga.



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

Tehingud ostjate ja müüjate järgi

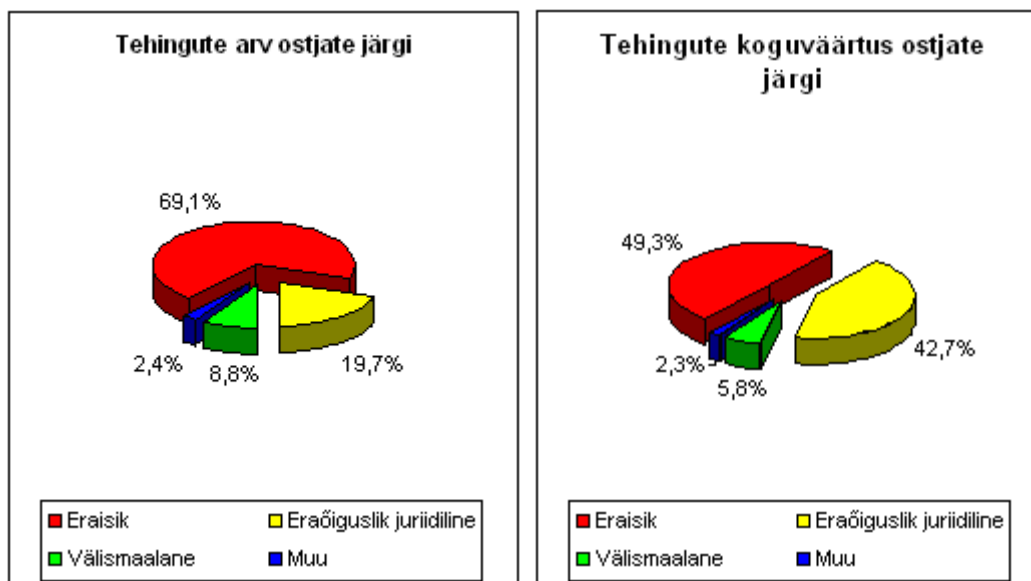
Müüjate koguarvust moodustavad enamuse ehk 60,0% eraisikud ning seejärel eraõiguslik juriidilised isikud (30,4%), kuid kui vaadelda koguväärtust siis on eraisikute ja eraõiguslik juriidiliste isikute osakaal vastupidine, eraõiguslik-juriidilised isikud moodustavad 50,8% ja eraisikud 41,9%.



* 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 müüjat (näiteks juriidiline ja eraisik koos).

Ostjate puhul on täheldatav sama tendents, et enamuse koguarvust moodustavad eraisikud (69,1%), kuid koguväärtuse järgi on osakaal enam vähem võrdne (vastavalt 49,3% ja 42,7%).

Ostjate koguarvust 8,8% moodustavad välismaalased, võrreldes 2004. aastaga on see näitaja tõusnud vaid 0,4%. Keskmisest suurem on nende osakaal Ida- ja Lääne-Eestis. Kui vaadelda tehingute koguväärtust, siis moodustavad välismaalased sellest ainult 5,8% (muutus võrreldes 2004. aastaga vaid 2%), seega on paljude eestlaste hirm, et välismaalased ostavad Eestis maad kokku, põhjendamatu.



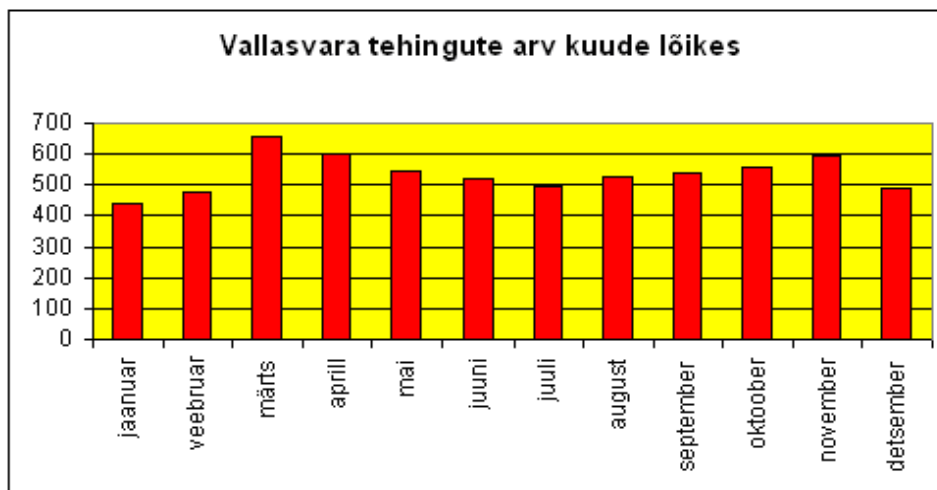
* Joonisel tähistab eraisik vaid Eesti kodanikest eraisikuid. Välismaalane tähistab Eesti kodakondsust mitte omavaid eraisikuid (Siia alla kuuluvad ka nii kodakondsuseta kui ka Venemaa kodakondsust omavad alalise elamisloa omanikud). Muu tähistab riiki, kohalikku omavalitsust ja mitut ostjat (näiteks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

2005. aastal laekunud vallasvara tehingud

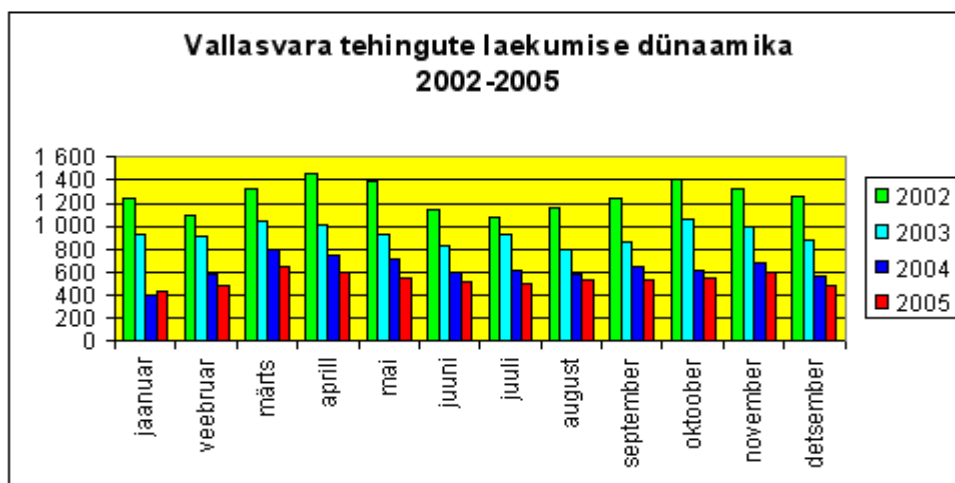
Kokkuvõtte aluseks olevad andmed on pärit notarite poolt Maa-ametile saadetud ehitise kui vallasasja või selle mõttelise osa võõrandamise tehingute õienditest (edaspidi vallasvara). 2005. aastal laekus 6 449 vallasvara võõrandamistehingut, millest enamuse moodustasid tehingud korterite kui vallasasjadega.

Vallasvara tehingud kuude lõikes

	Arv	Kogupind (m ²)	Koguväärtus (kr)
jaanuar	439	84 986	83 521 506
veebruar	477	136 701	203 849 446
märts	656	128 694	173 710 954
aprill	603	158 684	148 088 110
mai	547	130 496	166 820 740
juuni	519	127 306	167 478 065
juuli	498	226 111	143 990 251
august	528	105 589	144 023 652
september	538	136 177	169 079 608
oktoober	558	119 049	190 295 680
november	593	160 139	170 068 471
detsember	493	113 657	173 602 322
Kokku:	6 449	1 627 588	1 934 528 804



Võrreldes 2004. aastaga, on laekunud vallasvara tehingute arv vähenenud ligikaudu 1 000 tehingu võrra. Vallasvara laekumist iseloomustaval joonisel on ka selgesti näha igakuine tehingute arvu vähenemine umbes 100 tehingu võrra kuus. Siin on tegemist hääbuva turusegmenidiga, kuna aja möödudes registreeritakse kõik ehitised kui vallasasjad ümber kinnisasjadeks ning see vähenemine on ilmekalt näha ka järgmisel joonisel.



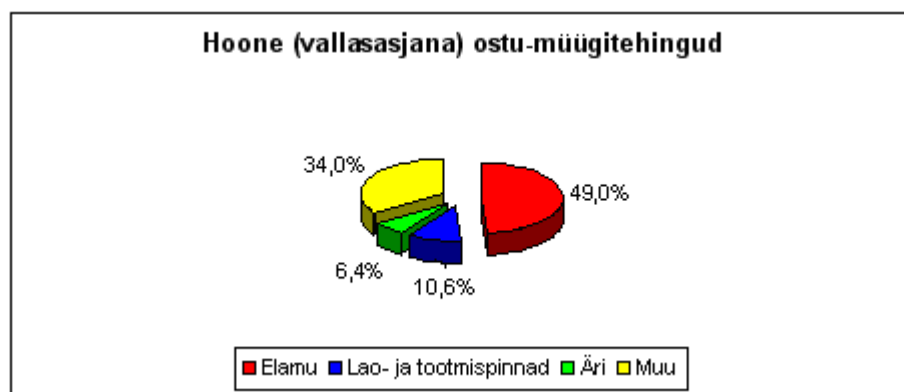
Kehtiva asjaõigusseaduse rakendussätete kohaselt lõpeb ehitiste kui vallasasjade tsiviilkäive 01. märtsil 2006. Sellest ajast alates ei saa enam kinnistusraamatusse kandmata maal asuvaid kortereid, maju ega majaosasid võõrandada, pantida ega nendega muid tehinguid teha. Pärast mainitud tähtaega oma vallasasjana arvel olevat ehitist võõrandada sooviv omanik peab esmalt hoolitsema ehitisealuse maa kinnistamise eest ja alles seejärel saab ta sellega sooritada tehingut.

Maakondade lõikes on tehingute arvult väga selgesti eristatavad kaks maakonda, kus on toimunud kõige rohkem tehinguid vallasvaraga, need on Harjumaa ja Ida-Virumaa, kus on toimunud vastavalt 24% ja 23% kõigist vallasvara tehingutest.

Vallasvara tehingud maakondade lõikes

	Arv	Kogupind (m ²)	Koguväärtus (kr)
Harjumaa	1 548	452 071	1 333 006 463
Hiiumaa	31	13 755	2 849 182
Ida-Virumaa	1 486	343 146	183 242 137
Jõgevamaa	238	40 019	18 314 072
Järvamaa	293	46 497	12 522 153
Läänemaa	159	25 194	18 879 172
Lääne-Virumaa	587	148 135	59 175 764
Põlvamaa	179	36 589	13 615 076
Pärnumaa	304	82 272	58 929 167
Raplamaa	210	32 089	15 890 770
Saaremaa	144	65 518	18 815 745
Tartumaa	465	100 338	112 162 377
Valgamaa	262	66 844	35 406 799
Viljandimaa	296	108 731	29 603 311
Võrumaa	247	66 390	22 116 616
Kokku:	6 449	1 627 588	1 934 528 804

Kui vaadata vallasasjana müüdud korterite ja hoonete otstarbeid, siis korterite puhul moodustavad enamuse ehk 96,3% eluruumina müüdud korterid, müüdud hoonete puhul sellist ülekaalu ühelgi otstarbel ei ole, kuigi umbes poolte ehk 49,0% puhul kõigist ostu-müügitehingutest on tegemist elamu kui hoone otstarbega. 34,0% muud hooned sisaldavad endas hooneid, mille otstarve on teadmata või on näiteks kuurid, saunad, laudad, küünid, pumba- või katlamajad jne.

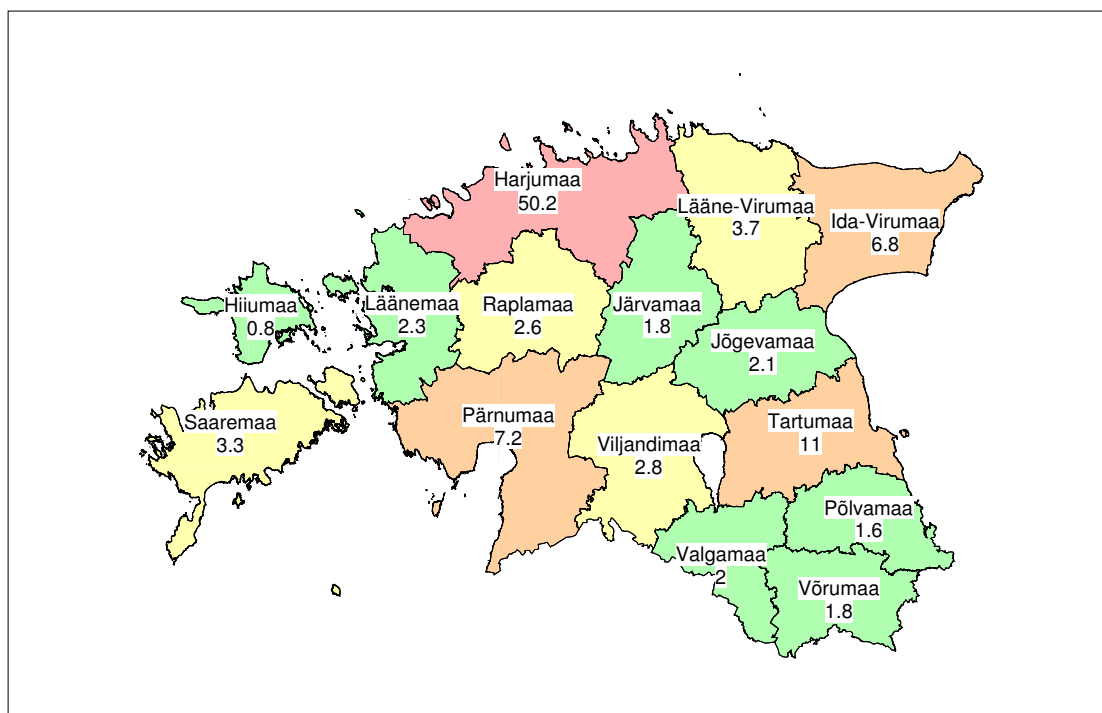


REGIONAALNE STATISTIKA

Järgnevalt püüame anda ülevaate juba regionaalsel tasemel, tuues välja kinnisvara tehingute keskmised näitajad erinevate sihtotstarvete lõikes. Erinevalt varasematest aastaülevaadetest on veidi rohkem tähelepanu pööratud Harjumaa tehingutele, kuna tehingute arv on seal jõudsalt kasvanud ning sellest tulenevalt on ka analüüsid kasutada rohkem andmeid.

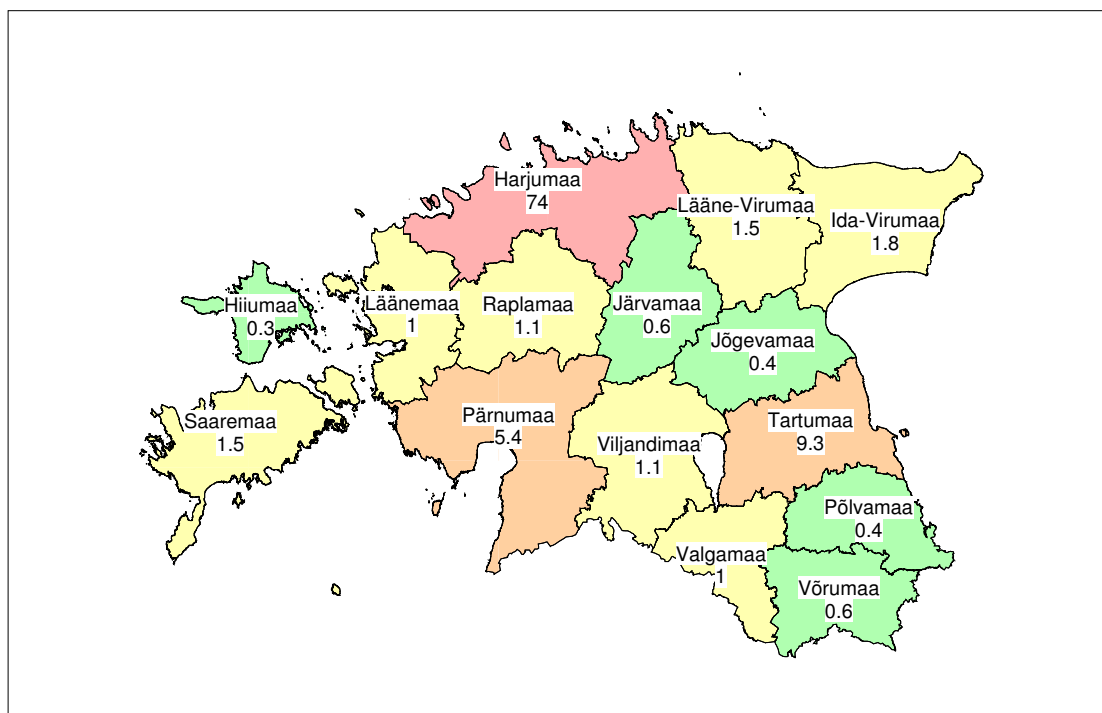
Üldjuhul on järgnevates tabelites välja toodud vallad/asulad, kus on andmeid vähemalt 3 tehingu kohta.

Kinnisvara tehingute aktiivsus maakondade lõikes 2005. aastal

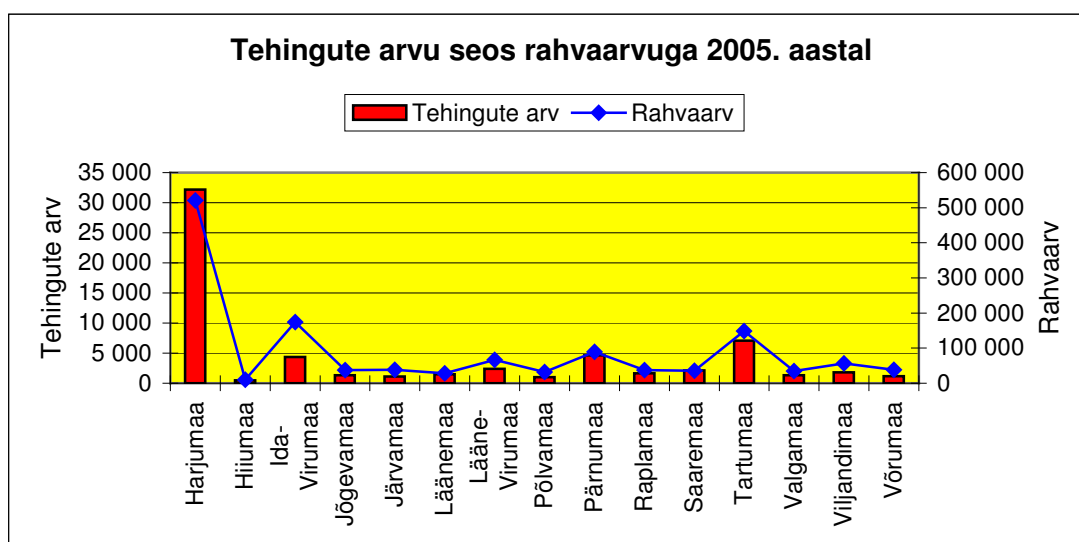


Kinnisvara võõrandamistehingutest juba üle poole ehk 50,2% on koondunud Harjumaale, eelmisel, 2004. aastal oli Harjumaal toimunud 44,5% kõigist kinnisvaratehingutest. Harjumaale järgnevad Tartumaa 11,0%, Pärnumaa 7,2% ja Ida-Virumaa 6,8%-ga, kusjuures siin on linnadel tehingute hulga osas oluline koht maakondades. Ülejäänud maakondades on see näitaja vahemikus 0,8-3,7.

Kinnisvara tehingute koguväärtus maakondade lõikes 2005. aastal



Tehingute koguväärtuselt on 74,0% koondunud Harjumaale koos Tallinna linnaga, kuna sealne hinnatase on kõrgem ja nõudlus suurem, kui mujal Eestis. Võrreldes 2004. aastaga on tehingute koguväärtuse osakaal Harjumaal tõusnud 2,3% võrra ehk 71,7%-lt 74,0%-le. Tehingute koguväärtuse järgi on aga kõige vähem investeeritud kinnisvarasse endiselt Hiiu-, Põlva- ja Jõgevamaal.



*Andmed rahvaarvu kohta-Statistikaamet

Eelnev joonis iseloomustab väga hästi seost tehingute arvu ja rahvaarvu vahel, vaid Ida-Virumaal tehakse võrreldes rahvaarvuga vähem kinnisvara tehinguid. Hiiumaa on viimane nii tehingute arvult, kui ka tehingumaksumuselt, kuid seal elab ka Eesti maakondadest kõige vähem inimesi.

ELAMUMAA

Hoonestamata elamumaa

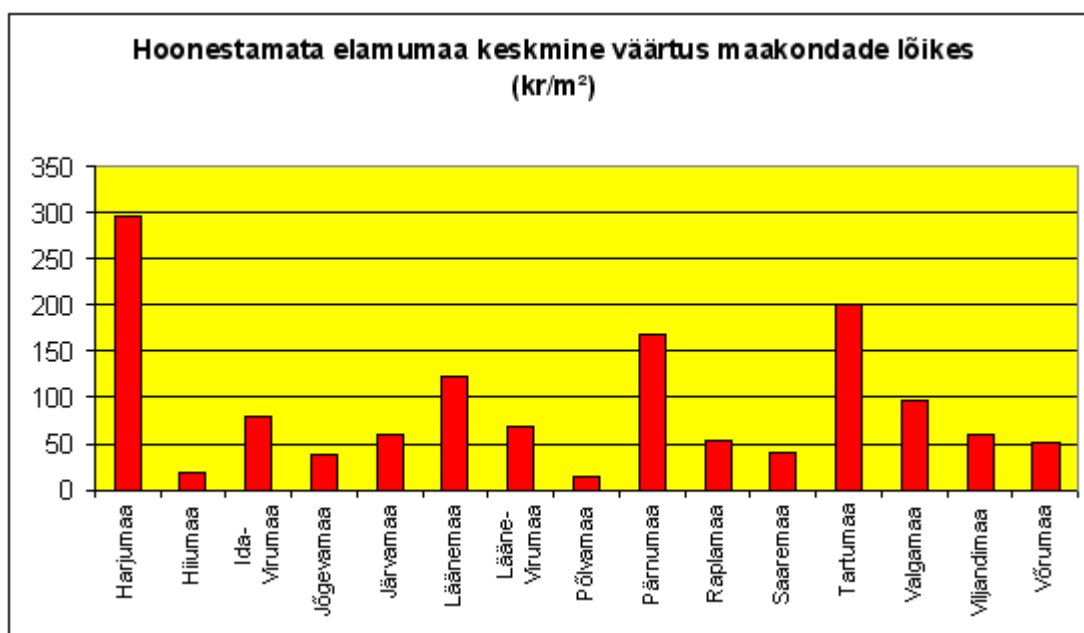
2005. aastal laekus tehingute andmebaasi 4 769 hoonestamata elamumaa tehingut, koguväärtusega 2 316 miljonit krooni. Võrreldes 2004. aastaga on analüüsis 37% võrra rohkem hoonestamata elamumaa tehinguid.

Analüüsi on kaasatud hoonestamata elamumaa 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 maakondades

	Tehingute arv	Kogupindala (m ²)	Keskmine pindala (m ²)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ m ²)
Harjumaa	2 720	5 448 145	2 003	1 834 450 124	426
Hiiumaa	23	178 704	7 770	3 688 365	19
Ida-Virumaa	91	324 177	3 562	20 962 020	80
Jõgevamaa	25	77 638	3 106	1 866 056	38
Järvamaa	16	29 868	1 867	1 148 550	60
Läänemaa	158	842 580	5 333	33 746 053	124
Lääne-Virumaa	78	226 888	2 909	12 489 555	69
Põlvamaa	28	287 145	10 255	3 027 542	14
Pärnumaa	530	1 355 182	2 557	142 522 508	167
Raplamaa	68	193 638	2 848	5 889 486	54
Saaremaa	191	1 226 032	6 419	26 882 564	41
Tartumaa	734	1 538 305	2 096	216 450 100	200
Valgamaa	34	84 615	2 489	5 548 516	97
Viljandimaa	50	139 621	2 792	4 914 911	61
Võrumaa	23	90 000	3 913	2 221 090	52

Nii nagu kõigi kinnisvara tehingute, nii ka hoonestamata elumumaa osas on üle poole ehk 57% tehingutest toimunud Harjumaal, kusjuures Harjumaa tehingutest Tallinnas on toimunud vaid 19% tehingutest. Ka kõige kõrgem hinnatase on loomulikult Harjumaal, kus keskmine elumumaa hind on 426 kr/m², järgnevad Tartumaa 200 kr/m² ja Pärnumaa 168 kr/m².



*Harjumaa tehingud on ilma Tallinnata

Võrreldes 2004. aastaga on kõikides maakondades hoonestamata elumumaa keskmine hind tõusnud, kusjuures kõige enam on tõusnud hind Läänemaal 41 kr/m²-lt 124 kr/m²-le, kuid võrreldes 2004. aastaga on 2005. aastal analüüsis rohkem tehinguid Haapsalu linnas ning Ridala valla uutes elumupiirkondades.

Madalaimad hinnad on Põlva- ja Hiiumaal, vastavalt 19 kr/m² ja 14 kr/m², kus enamus tehinguid on tehtud hajaasustuspiirkonnas.

Hoonestamata elumumaa suuremates asulates

Järgnevas tabelis on maakondade kaupa välja toodud hoonestamata elumumaa keskmised näitajad suuremates asulates (linnad, alevid, alevikud).

Hoonestamata elumumaa asulates

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa			
Aruküla alevik	14	3 757	132
Assaku alevik	15	1 605	261
Haabneeme alevik	26	1 555	1 007
Jüri alevik	8	3 593	231
Keila linn	71	1 434	275
Kiili alevik	15	1 735	151
Klooga alevik	10	1 896	26
Laagri alevik	38	1 124	569
Lagedi alevik	9	1 725	225
Loo alevik	13	1 730	259
Maardu linn	46	2 496	353
Paldiski linn	3	10 315	165
Saue linn	27	1 647	289
Saku alevik	21	1 676	385
Tabasalu alevik	51	2 374	418
Tallinna linn	508	1 458	993
Vasalemma alevik	5	7 460	38
Viimsi alevik	3	1 365	342
Hiiumaa			
Kärdla linn	3	1 584	28
Ida-Virumaa			
Kohtla-Järve linn	3	3 384	35
Narva linn	6	8 788	11
Narva-Jõesuu linn	5	3 865	314
Toila alevik	15	1 782	137
Jõgevamaa			
Jõgeva linn	8	1 062	54
Mustvee linn	4	2 634	42
Põltsamaa linn	3	1 380	36
Järvamaa			
Paide linn	9	1 152	82
Türi linn	3	942	64
Läänemaa			
Haapsalu linn	9	868	492
Paralepa alevik	10	1 008	123
Uuemõisa alevik	6	2 804	113
Lääne-Virumaa			
Kunda linn	4	1 612	46
Rakvere linn	15	2 701	102
Sõmeru alevik	9	1 901	51
Tapa linn	4	1 672	21
Võsu alevik	9	1 953	153
Pärnumaa			
Kilingi-Nõmme linn	4	1 819	39
Paikuse alevik	36	1 545	184
Pärnu linn	50	1 605	590

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr/m²)
Sindi linn	20	1 472	93
Tori alevik	3	3 520	18
Võiste alevik	3	2 304	23
Raplamaa			
Kohila alev	6	1 073	91
Märjamaa alev	8	1 406	44
Saaremaa			
Kuressaare linn	31	3 907	125
Tartumaa			
Elva linn	16	2 071	55
Kõrveküla alevik	32	1 952	103
Käärdi alevik	3	1 702	36
Nõo alevik	9	2 044	51
Tartu linn	90	1 341	683
Tõrvandi alevik	20	1 279	144
Ülenurme alevik	85	1 608	169
Valgamaa			
Otepää linn	9	1 365	163
Tõrva linn	3	1 367	18
Valga linn	9	1 870	41
Viljandimaa			
Viljandi linn	7	982	316
Võhma linn	4	2 683	11
Võrumaa			
Võru linn	9	1 348	98

Väga madal on keskmine hind Narva linnas (11 kr/m²), kuid enamus tehingutest, ehk 6-st sooritatud tehingust 5 on tehtud Narva äärelinnas paiknevate aiandusühistute suvilakruntidega, sellega ka seletatav madal hind.

Hoonestamata elamumaa valdades

Järgnevalt esitatud tabelis on välja toodud vaid hajaasustuspiirkonnas (küldes) toimunud hoonestamata elamumaa ostu-müügitehingud valdade kaupa, välja on jäetud tehingud suuremates asulates nagu linnad, alevid ja alevikud ning samuti tehingud, mis asusid ranna ehituskeeluvööndis. Kuna mõnes maakonnas on toimunud väga vähe tehinguid, siis on järgnevas tabelis välja toodud ka maakonna keskmised näitajad.

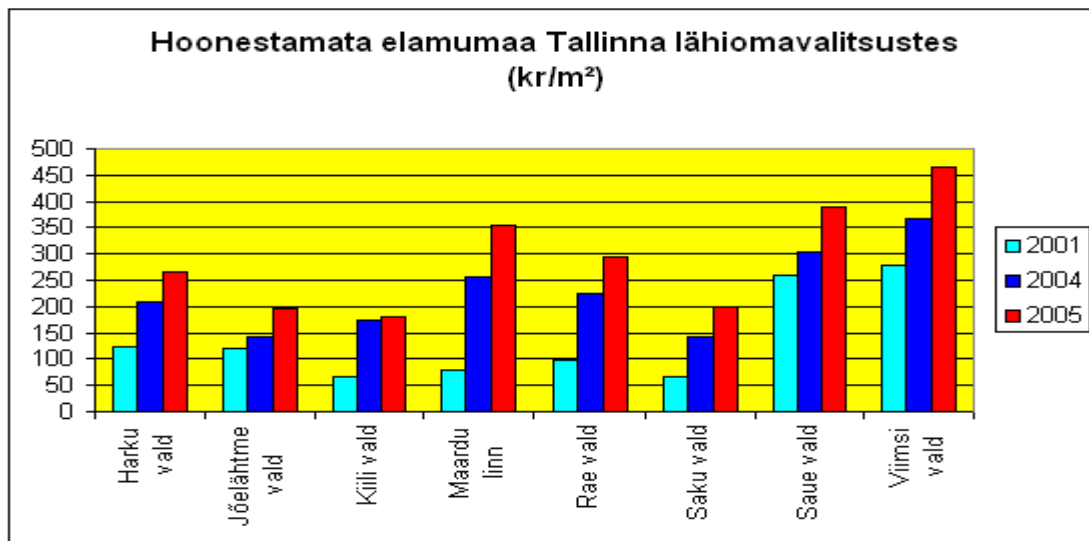
Hoonestamata elamumaa hajaasustuspiirkonnas (külad)

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	1 797	2 121	281
Anija vald	6	5 498	28
Harku vald	303	2 347	241
Jõelähtme vald	78	2 940	181
Keila vald	111	2 977	172
Kernu vald	19	6 556	52
Kiili vald	134	1 657	182
Kose vald	17	3 248	74
Kuusalu vald	37	3 728	107
Padise vald	7	14 468	24
Raasiku vald	13	3 457	43
Rae vald	396	1 752	299
Saku vald	104	2 175	159
Saue vald	152	1 930	345
Viimsi vald	420	1 447	428
Hiiumaa	19	8 424	11
Emmaste vald	3	12 747	2
Kõrgessaare vald	7	7 615	9
Käina vald	9	7 612	15
Ida-Virumaa	59	3 436	52
Alajõe vald	32	1 963	45
Iisaku vald	16	6 695	62
Toila vald	6	1 929	67
Jõgevamaa	10	5 447	25
Kasepää vald	3	1 476	36
Saare vald	3	10 253	9
Järvamaa	4	4 168	7
Läänemaa	129	6 188	101
Noarootsi vald	36	10 185	17
Nõva vald	13	9 571	31
Ridala vald	73	3 111	164
Lääne-Virumaa	32	3 664	36
Kadrina vald	8	2 637	21
Vihula vald	3	2 418	80
Vinni vald	8	4 931	36
Põlvamaa	27	9 650	14
Kanepi vald	5	13 457	6
Põlva vald	13	9 667	15
Räpina vald	5	8 978	20
Pärnumaa	398	2 607	125
Audru vald	132	3 521	101
Paikuse vald	58	1 434	126
Sauga vald	67	1 898	132
Surju vald	5	6 522	9
Tahkuranna vald	121	2 184	159
Varbla vald	9	855	102

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr/m²)
Raplamaa	52	3 305	52
Kohila vald	30	2 219	62
Rapla vald	19	4 103	43
Saaremaa	148	6 781	25
Kaarma vald	72	4 081	33
Kihelkonna vald	6	14 460	24
Kärla vald	29	9 035	5
Muhu vald	12	11 598	13
Pihla vald	10	14 140	15
Salme vald	13	4 407	17
Tartumaa	471	2 334	134
Haaslava vald	32	2 284	112
Luunja vald	134	2 116	171
Mäksa vald	5	6 138	42
Nõo vald	4	1 874	17
Puhja vald	4	7 037	20
Tartu vald	107	2 282	162
Tähtvere vald	23	3 720	53
Ülenurme vald	152	1 978	114
Valgamaa	13	3 954	108
Otepää vald	10	3 080	131
Viljandimaa	37	3 211	21
Paistu vald	11	4 373	27
Pärsti vald	12	3 312	16
Saarepeedi vald	9	1 668	3
Viiratsi vald	3	4 510	21
Võrumaa	10	6 974	9
Võru vald	8	4 765	11

Tabelis on esitatud ka Viimsi valla keskmised näitajad, kuigi Viimsi valla külasid ei saa enam pidada hajaasustuspiirkonnaks. Samuti on väga kõrged keskmised hinnad Tallinna, Tartu ja Pärnu lähedastes valdades, kus elamumaa arendus on väga aktiivne ka külades.

Võrreldes 2004. aastaga on elamumaa keskmine hind Tallinna lähimavalitsustes aasta-aastalt tõusnud, eriti tuntav on tõus olnud Maardu linnas ja Saue- ja Viimsi valdades, kuigi erinevatel aastatel võivad tehingud toimuda erinevates kohtades. Võrreldes aga 2001. aastaga on keskmine hoonestamata elamumaa hind kõige enam tõusnud Maardu linnas, talle järgnevad Rae ja Saku vald.



*Analüüsi on kaasatud kõik hoonestamata elumumaa tehingud, nii tihe- kui ka hajaasustuspiirkonnas

Hoonestamata elumumaa Tallinna linnaosades

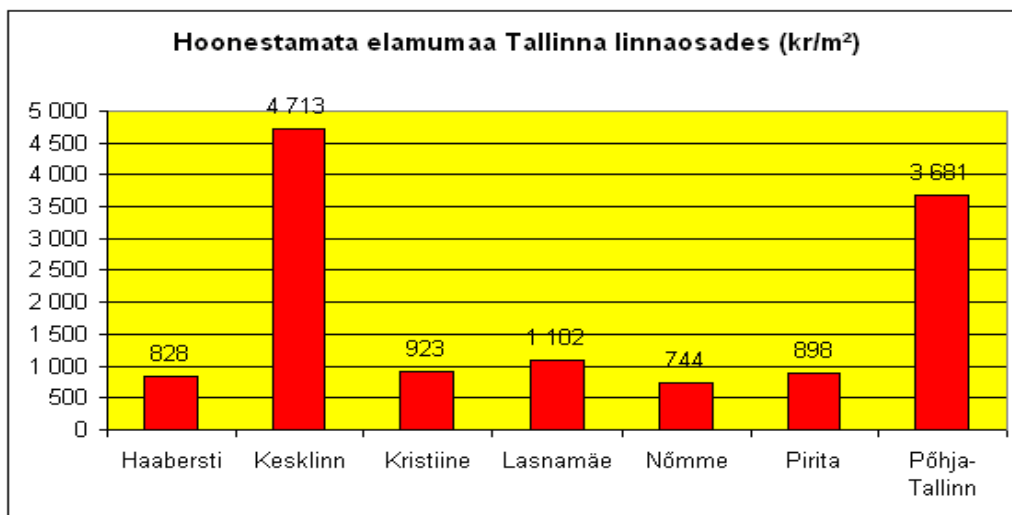
Endiselt on Tallinna tehingutest kõige aktiivsem kinnisvaraturg Haabersti ja Pirita linnaosades, kus on tehtud vastavalt 56,2% ja 27,9% tehingutest ehk kahe peale kokku 84,1% kogu hoonestamata elumumaa Tallinna tehingutest.

Tallinna linnaosade hoonestamata elumumaa ostu-müügitehingud

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Haabersti	286	1 408	828
Kesklinn	14	845	4 713
Kristiine	17	890	923
Lasnamäe	5	6 008	1 102
Nõmme	35	1 667	744
Pirita	142	1 474	898
Põhja-Tallinn	7	916	3 681

*Analüüsist on välja jäetud Mustamäe tehingud, kus oli ainult 2 tehingut

Põhja-Tallinna keskmine hinnatase on üsna lähedal Kesklinna linnaosa hinnatasemele, see on tingitud peamiselt sellest, et Põhja-Tallinn piirneb Kesklinna linnaosaga ja sellest tulenevalt on kallimad tehingud sooritatud kesklinna läheduses. Samuti on üheks seletuseks ka asjaolu, et kuna Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosades puuduvad üldjuhul eramud, siis ostetakse maad pigem korruselamute tarbeks.



Hoonestatud elamumaa

Kui 2004. aastal oli analüüsis vaid 4 401 tehingut, siis 2005. aastal 5 879 tehingut, mis on võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 25% rohkem, sellest tulenevalt on võimalik välja tuua ka paljude suuremate asulate keskmised näitajad.

Hoonestatud elamumaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine tehingusumma (kr)
Harjumaa	2 524	1 560	1 549 981
sh. Aegviidu alev	8	1 484	454 375
Aruküla alevik	7	1 566	809 857
Haabneeme alevik	28	1 264	1 652 362
Harku alevik	5	2 246	1 412 000
Jüri alevik	5	1 687	2 200 699
Kehra linn	5	1 373	387 619
Keila linn	41	768	1 408 668
Keila-Joa alevik	5	999	582 000
Kiili alevik	6	1 712	836 752
Kiisa alevik	16	1 238	542 584
Kose alevik	7	1 565	915 929
Kuusalu alevik	5	2 240	1 304 000
Laagri alevik	11	1 498	2 067 086
Loo alevik	13	1 713	1 465 154
Maardu linn	174	955	951 649
Paldiski linn	13	3 753	500 308
Raasiku alevik	11	1 785	875 455
Saku alevik	23	2 076	1 797 404

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingusumma (kr)
Saue linn	42	846	1 734 667
Tabasalu alevik	25	1 725	2 263 647
Tallinna linn	713	1 068	2 683 848
Vasalemma alevik	5	3 220	322 108
Viimsi alevik	21	543	1 211 094
Hiiumaa	31	6 231	414 039
sh. Kärkla linn	12	1 853	528 500
Ida-Virumaa	406	1 966	220 462
sh. Jõhvi linn	48	675	252 191
Kiviõli linn	13	1 370	185 000
Kohtla-Järve linn	34	1 058	108 445
Narva linn	120	989	174 614
Narva-Jõesuu linn	16	1 570	1 097 640
Sillamäe linn	12	685	10 917
Toila alevik	5	1 647	383 238
Jõgevamaa	121	5 282	281 352
sh. Jõgeva linn	9	1 330	331 111
Mustvee linn	10	1 554	344 000
Põltsamaa linn	16	1 421	393 750
Järvamaa	174	3 943	380 438
sh. Paide linn	45	1 114	552 844
Türi linn	35	1 522	469 632
Läänemaa	148	3 684	545 565
sh. Haapsalu linn	50	851	808 430
Paralepa alevik	7	616	285 714
Uuemõisa alevik	5	1 095	706 000
Lääne-Virumaa	294	3 888	518 511
sh. Rakvere linn	73	1 085	863 363
Tamsalu linn	11	1 484	288 402
Tapa linn	26	1 139	316 308
Võsu alevik	22	1 340	674 596
Väike-Maarja alevik	7	2 293	312 857
Põlvamaa	115	8 038	223 338
sh. Põlva linn	5	3 551	927 000
Räpina linn	9	1 497	190 633
Pärnumaa	451	2 765	844 130
sh. Audru alevik	15	1 961	495 167
Paikuse alevik	18	1 474	988 592
Pärnu-Jaagupi alev	5	3 157	369 000
Pärnu linn	174	877	1 238 339
Sindi linn	32	765	558 688
Võiste alevik	6	4 948	521 500

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingusumma (kr)
Vändra alev	9	2 253	388 001
Raplamaa	321	2 999	480 683
sh. Kohila alev	21	1 211	856 905
Märjamaa alev	16	1 552	724 525
Rapla linn	40	879	424 975
Saaremaa	130	4 513	559 302
sh. Kuressaare linn	48	918	850 376
Tartumaa	701	2 271	995 757
sh. Elva linn	29	1 176	664 131
Kallaste linn	13	1 078	177 385
Kõrveküla alevik	7	2 111	871 873
Märja alevik	6	1 650	1 079 167
Nõo alevik	10	2 264	606 500
Rõngu alevik	5	2 552	382 061
Tartu linn	347	1 006	1 339 132
Ülenurme alevik	14	2 875	1 481 130
Valgamaa	132	3 671	486 552
sh. Otepää linn	13	1 336	739 077
Tõrva linn	12	1 853	228 322
Valga linn	48	1 413	453 219
Viljandimaa	209	4 174	383 135
sh. Abja-Paluoja linn	11	2 406	111 766
Mustla alevik	10	3 049	172 700
Suure-Jaani linn	8	2 344	278 750
Viljandi linn	58	844	821 128
Võrumaa	122	3 926	315 918
sh. Antsla linn	17	1 899	192 941
Kose alevik	7	826	161 429
Võru linn	33	1 344	702 727

Kuna puuduvad andmed ehitiste kohta, siis on ka raske anda hinnangut maatükil paiknevate elamute ja nende seisukorra kohta. Nii nagu hoonestamata elamumaa puhul on ka hoonestatud maa keskmine hind Ida-Virumaal Narva linnas madal, kuid kuna Narva linna alla loetakse ka Narva linna ääres paiknevad suvilakooperatiivid, siis ongi madal hind tingitud just sealsete aiamajade müügist. Ainult suvilakooperatiivides on toimunud tehingud ka Sillamäe linnas, keskmine hind seal on 10 917 kr.

Hoonestatud elamumaa Harjumaa valdades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingusumma (kr)
Anija vald	32	4 204	367 167
Harku vald	275	1 455	1 108 349
Jõelähtme vald	96	2 586	980 760
Keila vald	135	1 791	670 138
Kernu vald	127	1 439	309 696
Kiili vald	62	1 585	1 011 046
Kose vald	16	3 992	625 196
Kuusalu vald	41	4 920	799 316
Kõue vald	6	3 878	503 333
Padise vald	8	9 675	532 280
Raasiku vald	22	1 718	809 500
Rae vald	116	2 347	1 520 860
Saku vald	147	1 313	854 757
Saue vald	109	2 034	1 434 702
Vasalemma vald	6	3 052	313 423
Viimsi vald	329	1 389	1 693 941

Hoonestatud elamumaa Tallinna linnaosades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine tehingusumma (kr)
Haabersti	116	1 148	2 479 152
Kesklinn	78	861	6 262 573
Kristiine	104	957	2 748 929
Lasnamäe	12	2 550	1 733 602
Mustamäe	8	1 141	3 051 250
Nõmme	168	1 258	1 961 551
Pirita	188	932	1 925 338
Põhja-Tallinn	39	907	2 946 543

MAATULUNDUSMAA

Analüüsi võeti ainult need ostu-müügitehingud, kus oli 100% ulatuses tegemist maatulundusmaaga ja müüdi kogu maa.

Analüüsiks sobivaid ostu-müügitehinguid maatulundusmaaga (nii hoonestatud kui ka hoonestamata) kogunes 2005. aastal kokku 7 528 tehingut, koguväärtusega ligikaudu 3 133 miljonit krooni.

Hoonestamata maatulundusmaa maakondades

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 maakondades

	Tehingute arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Keskmine haritava maa pindala (ha)	Keskmine metsamaa pindala (ha)
Harjumaa	984	5 879	6,0	1 260 010 320	673 184	1,6	3,0
Hiumaa	177	1 204	6,8	27 696 020	38 441	1,2	4,4
Ida-Virumaa	341	4 610	13,5	112 298 512	46 440	3,0	8,4
Jõgevamaa	390	4 463	11,4	51 036 284	37 273	4,3	5,9
Järvamaa	296	4 388	14,8	53 826 495	16 232	6,0	7,3
Läänemaa	292	3 268	11,2	68 904 974	32 519	1,4	7,0
Lääne-Virumaa	477	6 608	13,9	81 043 908	26 689	5,5	6,6
Põlvamaa	234	2 750	11,8	38 460 900	22 684	4,0	6,0
Pärnumaa	524	6 709	12,8	124 121 612	52 824	4,4	6,4
Raplamaa	323	5 278	16,3	76 206 023	22 934	4,5	10,0
Saaremaa	817	6 064	7,4	171 689 388	47 423	1,5	4,3
Tartumaa	412	3 649	8,9	158 481 774	125 647	4,3	3,0
Valgamaa	296	4 731	16,0	140 108 376	69 947	6,3	7,4
Viljandimaa	347	6 889	19,9	76 140 381	17 993	7,6	9,9
Võrumaa	303	3 082	10,2	44 451 045	26 807	2,8	6,0

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 ei vasta tegelikult 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	397	0,84	1 199 524
Hiiumaa	27	1,22	86 071
Ida-Virumaa	34	0,83	145 760
Jõgevamaa	41	0,97	236 775
Järvamaa	13	1,34	33 081
Läänemaa	33	1,25	58 851
Lääne-Virumaa	21	1,05	145 668
Põlvamaa	29	1,01	58 963
Pärnumaa	62	1,07	226 233
Raplamaa	15	1,21	83 667
Saaremaa	158	1,15	99 584
Tartumaa	110	1,06	288 530
Valgamaa	32	1,21	135 738
Viljandimaa	24	0,70	61 277
Võrumaa	43	1,13	74 168

Järgnevas tabelis on esitatud katastris maatulundusmaana registreeritud (alla 2 ha) 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)
Harku vald	32	0,88	1 289 294
Jõelähtme vald	42	0,87	890 303
Keila vald	28	0,85	471 567
Kiili vald	14	0,67	351 168
Kose vald	13	1,27	122 367
Kuusalu vald	25	0,94	647 251
Kõue vald	4	1,35	77 487
Padise vald	7	1,20	230 611
Raasiku vald	10	0,78	278 739
Rae vald	33	1,11	1 219 088
Saku vald	43	1,74	755 871
Saue vald	33	0,99	708 247
Viimsi vald	89	0,36	1 635 879

Hoonestatud maatulundusmaa tehingud

Hoonestatud maatulundusmaa keskmiseks pindalaks Eestis oli 11,2 ha, samas kui tehingute keskmine hind on võrreldes 2004. aastaga tõusnud 27% võrra (vastavalt 351 696 kr 2004. aastal ja 481 481 kr 2005. aastal).

Hoonestatud maatulundusmaa 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	108	689	6,4	170 432 478	1 578 079	28	2,8
Hiiumaa	28	154	5,5	11 637 723	415 633	31	2,0
Ida-Virumaa	38	299	7,9	13 507 219	355 453	18	1,7
Jõgevamaa	67	907	13,5	19 065 277	284 556	19	3,5
Järvamaa	61	1 003	16,4	16 947 185	277 823	16	3,4
Läänemaa	49	543	11,1	26 250 120	535 717	30	3,1
Lääne-Virumaa	100	1 308	13,1	41 076 466	410 765	29	4,4
Põlvamaa	100	915	9,2	27 722 912	277 229	23	3,1
Pärnumaa	137	1 850	13,5	60 536 931	441 875	15	3,8
Raplamaa	76	915	12,0	35 560 412	467 900	26	4,7
Saaremaa	92	668	7,3	52 801 650	573 931	33	3,0
Tartumaa	122	1 139	9,3	54 265 401	444 798	18	2,9
Valgamaa	73	1 216	16,7	39 579 605	542 186	26	6,0
Viljandimaa	139	2 306	16,6	45 075 576	324 285	27	5,8
Võrumaa	125	1 319	10,5	34 889 300	279 114	24	3,5

Hoonestamata põllu- ja metsamaa

Käesolevalt on esitatud ülevaade hoonestamata põllu- ja metsamaa ostu-müügi tehingutest 2005. aastal. Võrreldes kvartalistatistika kokkuvõtetes välja toodud põllu- ja metsamaa statistikaga on aastakokkuvõtte käigus põllu- ja metsamaa tehinguid analüüsitud põhjalikumalt, seetõttu võivad olla erinevused võrreldes kvartaliülevaadetes esitatud arvudega.

Analüüsis olid kõik 2005. aastal tehingute andmebaasi laekunud ostu-müügitehingud hoonestamata maatulundusmaaga, milles müüdi kogu maa ja oli tegemist 100% maatulundusmaaga. Selliseid tehinguid oli analüüsis kasutada 6 255 (2004. aastal 6 038).

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 tehingud ranna- ja siseveekogude kaldavööndis ning suurte linnade läheduses, kus maa hind oli põllu- või metsamaa kasutamiseks liiga kõrge. Nii ei jäänud valikusse ühtegi Tallinnaga piirnevate valdade tehingut.

Müügitehinguid üle 2 ha üldpindalaga hoonestamata maatulundusmaaga, milles müüdi kogu maa ja oli tegemist 100% maatulundusmaaga oli registris 5 226. Kokku müüdi üle 2 ha üldpindalaga hoonestamata maatulundusmaa kinnistuid 69 437 ha, sellest põllumaad 22 646 ha, metsamaad 36 456 ha ja muid kõlvikuid 10 335 ha. Suurem müügihind oli Pärnu (6914 ha), Viljandi (6888 ha) ja Lääne-Viru (6611) maakondades.

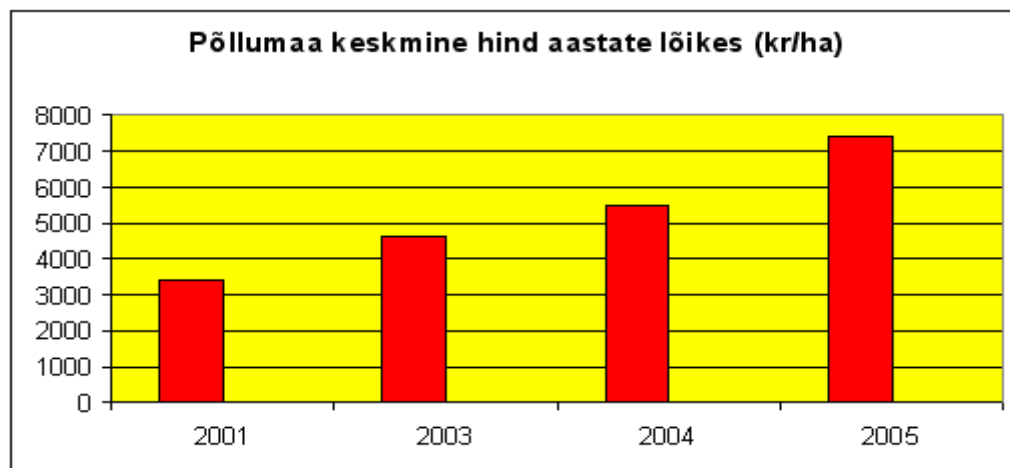
Maaviljeluses kasutatava põllumaa õige hinnataseme leidmise teeb keerukaks asjaolu, et kinnisvarafirmad ostavad põllumaad eeskätt arendusteks tunduvalt kõrgema hinnaga, kui seda endale võivad lubada põllumajandusega tegelevad ettevõtjad või eraisikud. Näitena võib tuua 2005.aasta III kvartali Eesti kinnisvaraturu ülevaatesse sattunud eksitav väärtus – Harju maakonnas, Kose vallas müüdud põllumaa hinnaga 43 820 kr/ha. Selliselt jäi analüüsi 542 põllumaa ja 1 294 metsamaa müügitehingut (2004. aastal vastavalt 484 ja 1 712).

Põllumaa (haritav maa) maakondades

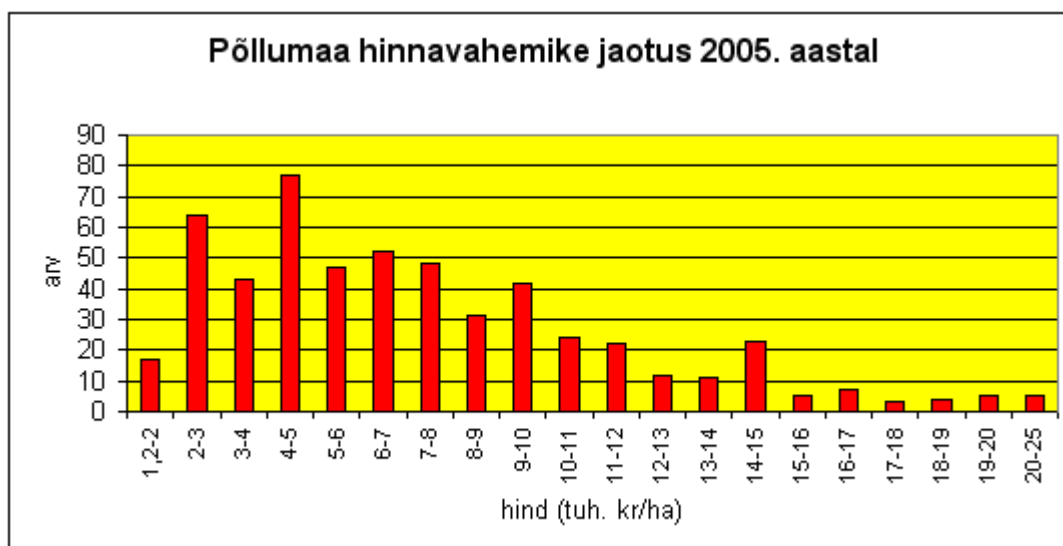
	Tehingute arv	Kogupindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)
Harjumaa	23	183	8,0	1 620 566	8 899
Hiiumaa	6	40	6,6	208 000	4 715
Ida-Virumaa	18	234	13,0	1 439 507	5 693
Jõgevamaa	66	737	11,2	5 892 588	7 380

	Tehingute arv	Kogupindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)
Järvamaa	64	860	13,4	8 203 402	8 716
Läänemaa	14	91	6,5	670 490	6 078
Lääne-Virumaa	61	812	13,3	4 975 918	7 094
Põlvamaa	18	191	10,6	1 397 495	6 836
Pärnumaa	49	762	15,5	5 743 791	6 974
Raplamaa	44	387	8,8	3 809 430	9 116
Saaremaa	52	291	5,6	1 490 599	5 151
Tartumaa	51	616	12,1	5 629 859	8 429
Valgamaa	18	320	17,8	2 175 855	6 405
Viljandimaa	50	680	13,6	5 577 714	7 689
Võrumaa	8	67	8,3	497 535	7 091

Põllumaa keskmine hind on varasemate aastatega võrreldes märgatavalt tõusnud, kusjuures hind on tõusnud peaaegu kõigis maakondades ja valdades. Võib eeldada ka edaspidist hinnatõusu, kuna liitumine Euroopa Liiduga on loonud ja loob ka edaspidi võimaluse suurematele soodustustele, ka on põllumajandustoodangu nõudlus ja selle hinnatase tõusuteel.



2005. aastal on müüdud mõnevõrra vähem põllumaad, kui 2004. aastal, vastavalt 6 270 ja 7 330 ha. Selle põhjuseks võib olla asjaolu, et põllumaa kasutamisel valdades (maade kasutada andmine ja rentimine) on leitud mingi ajutine tasakaal või ootavad potentsiaalsed müüjad veel põllumaa hinna edasist tõusu.



Põllumaad on kõige enam müüdud Järva- (860 ha), Lääne-Viru- (812 ha), Pärnu- (762 ha) ja Jõgevamaal (737 ha).

Põllumaa (haritav maa) valdades

	Tehingute arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Harjumaa							
Padise vald	9	69	7,7	423 854	6 030	3 325	14 905
Ida-Virumaa							
Lüganuse vald	7	125	17,9	492 094	4 159	1 412	8 418
Jõgevamaa							
Jõgeva vald	7	71	10,2	492 970	7 165	2 201	13 291
Pajusi vald	11	128	11,6	1 037 227	7 899	2 832	16 500
Pala vald	7	73	10,3	308 285	3 025	2 321	6 173
Põltsamaa vald	14	184	13,1	1 889 624	10 619	4 134	15 000
Tabivere vald	12	96	8,0	572 231	4 927	2 298	8 264
Järvamaa							
Ambla vald	7	79	11,3	546 410	4 767	3 171	6 995
Järva-Jaani vald	8	155	19,4	1 131 688	6 957	3 410	10 234
Koeru vald	7	125	17,9	838 941	6 247	2 977	10 309
Paide vald	5	29	5,8	276 608	7 146	4 545	12 000
Türi vald	24	313	13,0	3 258 365	9 114	2 524	15 007
Väätsa vald	8	115	14,4	1 675 120	13 817	9 383	25 000
Läänemaa							
Lihula vald	6	44	7,3	322 640	5 382	1 905	10 000
Ridala vald	5	26	5,2	132 850	5 399	3 041	10 606
Lääne-Virumaa							
Haljala vald	9	85	9,4	650 580	7 998	5 397	12 000

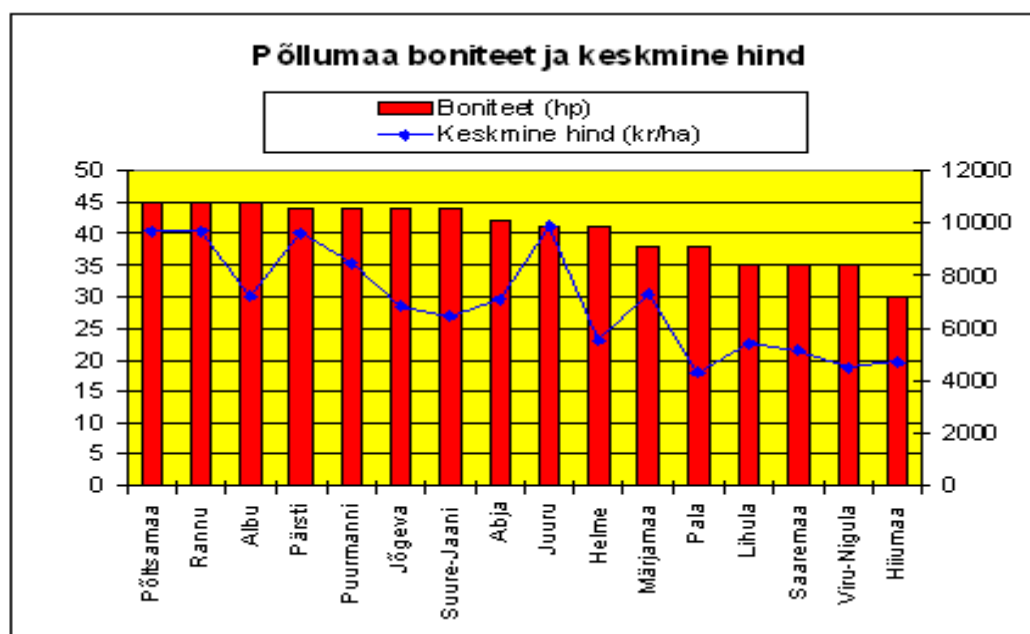
	Tehingute arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Kadrina vald	10	162	16,2	793 391	5 501	2 858	12 347
Rakvere vald	9	145	16,1	600 411	5 416	2 095	9 980
Sõmeru vald	5	79	15,9	285 738	6 005	1 568	15 000
Vinni vald	8	101	12,6	624 318	7 740	4 000	14 749
Väike-Maarja vald	8	85	10,6	810 590	9 301	5 188	20 293
Pärnumaa							
Are vald	8	195	24,4	1 120 900	5 514	2 532	9 030
Halinga vald	6	63	10,5	369 000	5 866	2 988	10 000
Koonga vald	7	44	6,3	321 491	6 606	1 429	18 999
Tahkuranna vald	5	43	8,5	510 000	9 488	6 715	16 243
Vändra vald	13	320	24,6	2 644 970	7 330	4 757	10 739
Raplamaa							
Kaiu vald	9	83	9,2	861 660	10 142	4 551	20 690
Kehtna vald	5	41	8,3	295 800	6 782	5 241	9 191
Kohila vald	7	47	6,7	393 900	7 930	4 545	14 970
Märjamaa vald	8	78	9,8	792 860	8 277	4 024	14 159
Vigala vald	5	34	6,8	254 930	6 263	2 700	10 707
Saaremaa							
Kaarma vald	12	73	6,1	372 410	5 625	1 941	10 000
Leisi vald	8	57	7,1	256 006	4 860	1 984	9 722
Mustjala vald	16	74	4,6	405 300	4 955	3 173	10 000
Pihla vald	5	25	5,0	108 383	4 611	1 209	10 380
Põide vald	5	28	5,5	128 000	3 902	2 215	7 790
Tartumaa							
Haaslava vald	6	56	9,4	497 790	9 394	3 155	21 951
Kambja vald	5	54	10,8	786 050	11 389	2 715	15 000
Konguta vald	5	74	14,8	513 640	6 929	5 061	9 500
Laeva vald	5	63	12,5	563 988	9 269	3 277	16 129
Nõo vald	8	110	13,8	1 880 000	13 487	3 272	20 927
Tartu vald	5	46	9,2	237 000	4 996	4 572	5 760
Vara vald	7	136	19,5	439 431	3 022	1 330	6 220
Valgamaa							
Hummuli vald	7	128	18,3	618 955	4 609	1 339	8 029
Sangaste vald	5	100	20,0	1 028 640	8 783	3 775	12 000
Viljandimaa							
Karksi vald	12	127	10,6	858 208	6 999	2 900	14 930
Kõo vald	5	81	16,2	450 067	6 645	2 008	10 000
Suure-Jaani vald	6	47	7,9	313 238	6 269	2 100	10 215
Tarvastu vald	10	213	21,3	1 815 193	9 034	2 294	20 000

*Tabelis on välja toodud vallad, kus oli andmeid vähemalt 5 tehingu kohta

Kui müüdüd põllumaa pindala on eelmise aastaga vähenenud ja osas eelmisel aastal esireas olnud valdades (Paide, Põlva, Vastse-Kuuste, Rannu) põllumaade turg olnud 2005. aastal väga passiivne, siis on endiselt põllumaad aktiivselt (ja sealjuures kõrgete hindadega) müüdüd sellistes valdades nagu Pajusi (128 ha), Põltsamaa (184 ha), Türi (313 ha) ja Väätsa (115 ha). Need on vallad, kus domineerivad Eesti tingimustes kõrge viljakusega ja heade tehnoloogiliste omadustega põllumaad ning tegutsevad aktiivsed põllumajandustootjad. Lääne-Virumaal on eelmisel aastal enam põllumaad müüdüd Rakvere lähedastes Haljala (162 ha) ja Rakvere (145 ha) valdades.

Ka ebasoodsamates mullastikutingimustes on tekkinud aktiivsed müügipiirkonnad nagu Vändra (müüdüd 320 ha) ja Are vald (195 ha) Pärnu maakonnas.

Valdu, kus arvestatavaid põllumaa ostu-müügitehinguid oli 5 või enam, oli kokku 49. Vähemalt 5 tehingu limiidi tõttu ei ole tabelites välja toodud valdu, kus müüdi põllumaad küll väga kõrge hinnaga, kuid tehinguid oli vähem. Sellised on Rapla maakonnas Juuru vald (4 müügi keskmine 11 322 kr/ha), Raikküla vald (3 müügi keskmine 15 992 kr/ha) ja Rapla vald (3 müügi keskmine 9 866 kr/ha). Analoogilisi müüke oli ka teiste maakondade valdades, näiteks Tartu maakonnas, Rannu vallas ja Viljandi maakonnas, Viiratsi vallas.



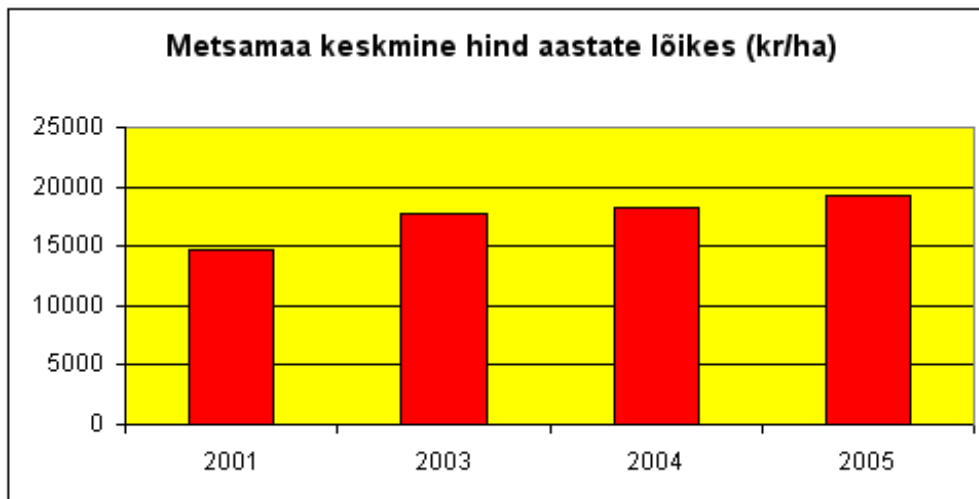
Eelneva joonise x-teljel on toodud piirkonnad, mis on moodustatud mullastikult lähedastest valdadest, kusjuures üks piirkond koosneb 2-10 vallast, maakondadest on eraldi välja toodud Saaremaa ja Hiiumaa. Piirkonda võib olla eraldatud rohkem valdasid, kuid osal neist ei ole ühtegi arvestatavat tehingut. Piirkonda iseloomustab 10-70 müügitehingut. Joonisel on piirkond tähistatud ühe sinna kuuluva valla nimega. (Põltsamaa, Albu jne.).

Jooniselt jäid välja kõik kuppelmaastikuga seotud vallad nagu Võru, Valga ja Põlva maakonnas, kuna neis puudusid tehingud. Boniteet on leitud haritavate maade andmebaasist (1996.a.) ning piirkonna boniteet on arvutatud sinna kuuluvate valdade keskmisena. Piirkonnad on paigutatud joonisele boniteedi alanevas järjekorras ning samas suunas vähenevad vaatamata üksikutele väljalöökidele ka müügihinnad. Siit võib järeldada, et lisaks muudele mõjuritele sõltub müügihind mingil määral ka maa kvaliteedist.

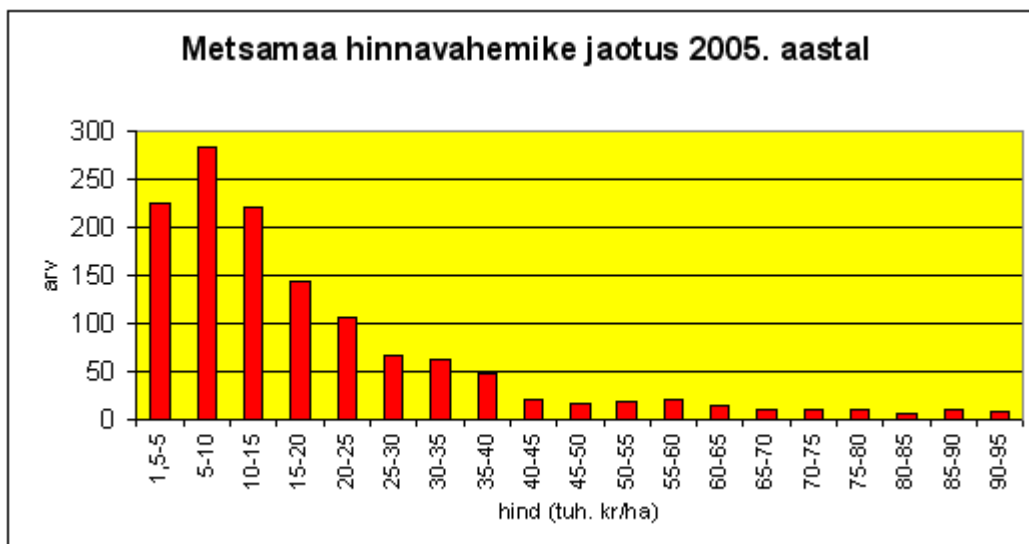
Metsamaa (koos metsaga) maakondades

	Tehingute arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)
Harjumaa	105	1 099	10,5	25 143 814	26 174
Hiiumaa	74	558	7,5	8 898 487	18 044
Ida-Virumaa	86	1 039	12,1	14 684 000	15 625
Jõgevamaa	94	896	9,5	12 805 403	15 192
Järvamaa	82	1 052	12,8	18 272 290	18 390
Läänemaa	71	774	10,9	12 716 793	15 575
Lääne-Virumaa	126	1 197	9,5	22 035 531	20 624
Põlvamaa	37	266	7,2	8 373 850	16 192
Pärnumaa	102	976	9,6	17 170 139	18 241
Raplamaa	96	1 427	14,9	22 992 698	20 764
Saaremaa	200	1 752	8,8	28 689 635	17 360
Tartumaa	52	445	8,6	7 905 377	20 856
Valgamaa	45	627	13,9	13 398 917	19 658
Viljandimaa	59	531	9,0	11 280 777	19 702
Võrumaa	65	510	7,8	10 563 000	21 391

Metsamaa keskmine müügihind seevastu on muutunud vähem, kui 2004. aastal oli see 18 228 kr/ha, siis 2005. aastal oli see praktiliselt sama (19 236 kr/ha), sealjuures müüdi 2005. aastal puhast metsamaad vähem kui 2004. aastal. (vastavalt 17 754 ha ja 13 154 ha).



Osades maakondades on ka keskmine müügihind väiksem, kui eelmisel aastal. Selle põhjuseks võib olla väärtuslike metsamaade pakkumise vähenemine turul, kuna juba varasematel aastatel püüdsid linnades elavad erametsade omanikud oma maad kiiresti maha müüa, et vältida maamaksu maksmist. Suuremad metsamaa müügipinnad olid 2005. aastal Saare (1 752 ha), Rapla (1 427 ha), Lääne-Viru (1 197 ha), Harju (1 099 ha) ja Ida-Viru (1 039 ha) maakondades.



Metsamaade müügihinnad maakonniti erinesid vähe Eesti keskmisest, mõnevõrra kõrgemad on hinnad Harju- (26 174 kr/ha), Tartu- (20 856 kr/ha), Võru- (21 391 kr/ha) ja Lääne-Viru maakonnas (20 624 kr/ha). Harju maakonnas on kõrgem hind

suhteliselt palju mõjutatud Tallinna linnast ning sellest, et osa müüdnud metsamaid asuvad Lahemaa Rahvusparkis, viimane kehtib ka osaliselt Lääne-Virumaa kohta, Võru maakonna metsad asuvad suhteliselt kõrge tootlikkusega metsa kasvukohatüüpidel, lisaks sellele võib seal mõju avaldada ka looduskaunis asukoht.

Metsamaa (koos metsaga) valdades

	Tehingute arv	Kogupindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Minimaalne hind (kr/ha)	Maksimaalne hind (kr/ha)
Harjumaa							
Anija vald	17	173	10,2	3 735 366	23 104	2 193	68 306
Kuusalu vald	32	303	9,5	7 325 698	26 653	8 658	79 000
Padise vald	9	141	15,6	2 048 698	15 026	4 818	78 502
Hiiumaa							
Emmaste vald	18	143	7,9	1 774 840	16 267	3 316	50 505
Kõrgessaare vald	25	170	6,8	3 219 474	21 185	1 510	80 586
Käina vald	16	118	7,4	1 950 810	15 847	4 170	30 719
Pühalepa vald	15	128	8,5	1 953 363	17 286	3 759	45 000
Ida-Virumaa							
Alajõe vald	13	145	11,2	2 046 350	11 077	2 366	34 494
Illuka vald	13	129	9,9	2 396 000	23 022	1 506	68 259
Tudulinna vald	12	258	21,5	4 994 400	24 048	3 021	59 615
Jõgevamaa							
Jõgeva vald	9	55	6,1	1 130 000	23 469	5 601	55 866
Palamuse vald	12	124	10,3	1 227 541	8 749	2 597	22 746
Põltsamaa vald	14	139	10,0	2 253 826	21 642	2 255	77 778
Saare vald	10	58	5,8	451 101	9 474	2 309	15 370
Torma vald	28	379	13,5	5 403 938	14 375	2 890	59 603
Järvamaa							
Imavere vald	10	100	10,0	1 809 900	17 736	2 755	45 000
Koeru vald	9	220	24,4	3 985 587	20 899	2 475	62 500
Koigi vald	11	151	13,7	3 078 177	22 611	1 838	93 458
Paide vald	10	159	15,9	2 132 000	13 675	3 226	37 356
Türi vald	14	146	10,4	2 841 000	14 338	2 258	87 866
Väätsa vald	10	160	16,0	1 644 626	15 807	2 227	39 558
Läänemaa							
Noarootsi vald	13	175	13,5	1 551 000	10 414	2 647	20 755
Lääne-Virumaa							
Kadrina vald	17	117	6,9	2 743 000	26 046	4 494	78 947
Laekvere vald	18	214	11,9	3 674 950	21 160	2 049	98 644
Rakke vald	9	115	12,8	1 574 850	13 316	3 909	41 667

	Tehingute arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (kr)	Keskmine hind (kr/ha)	Mini-maalne hind (kr/ha)	Maksi-maalne hind (kr/ha)
Tamsalu vald	16	132	8,2	2 023 240	16 372	2 056	73 529
Vihula vald	12	80	6,7	2 974 489	33 799	2 025	94 152
Vinni vald	15	165	11,0	2 005 640	14 389	2 031	67 797
Väike-Maarja vald	23	223	9,7	4 973 825	23 844	3 141	87 316
Põlvamaa							
Värskä vald	12	82	6,8	2 758 000	35 300	3 086	80 479
Pärnumaa							
Häädemeeste vald	10	78	7,8	1 465 000	16 086	2 410	39 007
Koonga vald	10	186	18,6	2 416 000	20 095	3 058	67 470
Saarde vald	14	116	8,3	1 870 661	13 081	2 000	28 699
Tori vald	10	70	7,0	1 218 000	17 979	2 272	47 959
Vändra vald	15	124	8,2	3 527 676	25 242	5 882	73 801
Raplamaa							
Kehtna vald	12	155	12,9	2 666 400	17 403	2 530	57 214
Kohila vald	11	92	8,3	2 750 124	36 792	3 597	91 380
Käru vald	9	516	57,3	5 152 000	12 211	1 935	23 636
Märjamaa vald	32	322	10,4	5 635 874	18 620	1 695	55 556
Vigala vald	15	119	8,0	2 898 250	22 109	3 571	96 912
Saaremaa							
Kaarma vald	12	125	10,4	1 248 105	12 777	2 778	60 000
Kärla vald	52	515	9,9	4 683 178	10 744	2 041	73 099
Leisi vald	24	218	8,4	4 373 713	20 503	1 875	55 556
Lümanda vald	26	177	7,1	2 142 402	12 167	2 016	30 750
Mustjala vald	23	224	9,7	4 985 104	21 518	3 710	57 252
Orissaare vald	11	93	8,4	1 730 000	20 206	5 800	37 951
Pihla vald	15	83	5,6	1 932 600	26 297	4 545	89 912
Tartumaa							
Tartu vald	9	44	4,9	1 680 000	41 161	3 984	96 774
Vara vald	9	58	6,5	700 725	11 920	2 500	52 851
Valgamaa							
Helme vald	12	153	12,8	2 014 740	15 955	2 177	34 236
Viljandimaa							
Kolga-Jaani vald	13	65	5,0	1 033 052	17 130	2 981	49 855
Suure-Jaani vald	13	125	9,6	3 689 169	27 587	6 109	95 238
Võrumaa							
Antsla vald	11	126	11,4	2 580 000	24 441	3 788	76 923
Meremäe vald	12	62	5,1	835 000	14 484	3 663	39 683
Rõuge vald	9	65	7,2	2 225 000	32 101	5 263	84 000
Võru vald	10	56	5,6	862 000	14 458	3 333	35 088

*Tabelis on välja toodud vallad, kus oli andmeid vähemalt 9 tehingu kohta

Eelnevalt paigutati tabelisse vallad, kus tingimustele vastavaid tehinguid oli 9 ja enam, neid oli eelmisel aastal kokku 56. Metsamaad müüdi kõige rohkem Kärla (515 ha), Märjamaa (322 ha), Tudulinna (258 ha), Torma (375 ha) ja Kuusalu (303 ha) valdades. Neist Märjamaa vald oli ka 2004.aastal kõige suurema müüdüd metsamaa pinnaga (498 ha).

ÄRIMAA

Hoonestamata ärimaa

2005. aastal laekus tehingute andmebaasi kokku 249 hoonestamata ärimaa tehingut. Järgnevas tabelis on välja toodud hoonestamata ärimaa keskmised näitajad ka kolmes kõige kõrgema hinnatasemega linnas, Tallinnas, Tartus ja Pärnus.

Hoonestamata ärimaa maakondades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	118	18 072	2 043
sh. Tallinna linn	63	5 920	3 496
Hiiumaa	-	-	-
Ida-Virumaa	9	6 016	198
Jõgevamaa	4	3 744	149
Järvamaa	8	16 556	61
Läänemaa	3	6 156	117
Lääne-Virumaa	12	7 588	223
Põlvamaa	-	-	-
Pärnumaa	11	6 037	1 098
sh. Pärnu linn	7	4 709	1 980
Raplamaa	4	3 622	373
Saaremaa	6	6 289	158
Tartumaa	28	4 477	1 244
sh. Tartu linn	14	4 280	2 246
Valgamaa	4	3 336	521
Viljandimaa	-	-	-
Võrumaa	3	4 032	130

Kogu Eesti hoonestamata ärimaa tehingutest on ligikaudu 47% toimunud Harjumaal ning nendest omakorda umbes pooled Tallinna linnas. Enamus hoonestamata ärimaa

tehingutest maakondades on toimunud tiheasustuspiirkonnas, sellest tulenevalt on ka keskmised hinnad maakondades suhteliselt kõrged.

Hoonestatud ärimaa

Hoonestatud ärimaaga ostu-müügitehinguid laekus 2005. aastal tehingute andmebaasi 476 tehingut, kusjuures Harjumaa tehingute osakaal moodustab ligikaudu 37%. Harjumaa järel on aktiivsemad veel Tartu-, Ida-Viru- ja Pärnumaa, kuid nagu tabelis võib näha on enamuses maakondades vähemalt pooled tehingud hoonestatud ärimaaga sooritatud linnades, Võrumaal koguni kõik 9-st tehingust on 9 toimunud Võru linnas.

Hoonestatud ärimaa maakondades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (kr)
Harjumaa	178	3 706	11 131 130
sh. Saue linn	5	2 072	6 455 551
Tallinna linn	128	3 234	14 279 250
Hiiumaa	9	6 094	1 015 222
Ida-Virumaa	37	7 081	1 578 203
sh. Jõhvi linn	6	4 473	1 934 016
Narva linn	8	3 627	3 009 932
Sillamäe linn	6	1 866	622 070
Jõgevamaa	9	2 857	711 589
Järvamaa	8	3 132	660 250
Läänemaa	22	5 850	1 792 030
sh. Haapsalu linn	12	8 594	2 487 276
Lääne-Virumaa	26	3 250	1 708 807
sh. Rakvere linn	12	2 331	1 873 934
Põlvamaa	11	3 384	736 818
sh. Põlva linn	7	3 677	980 000
Pärnumaa	44	2 973	3 552 005
sh. Pärnu linn	34	1 933	4 375 227
Raplamaa	11	2 123	918 546
Saaremaa	28	6 221	3 227 028
sh. Kuressaare linn	16	4 832	4 930 212
Tartumaa	49	3 494	4 865 694
sh. Tartu linn	42	3 300	5 395 468
Valgamaa	20	5 927	2 116 866
Viljandimaa	15	2 567	1 952 107
sh. Viljandi linn	13	2 725	2 204 354

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr)
Võrumaa	9	2 357	1 153 333
sh. Võru linn	9	2 357	1 153 333

*Linnadest on välja toodud linnad, kus oli rohkem kui 5 tehingut

TOOTMISMAA

Hoonestamata tootmismaa

Hoonestamata tootmismaa tehinguid laekus 2005. aastal tehingute andmebaasi kokku vaid 133 tehingut, neist ligikaudu 59% 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 maakondades

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr/m²)
Harjumaa	79	11 107	625
sh. Tallinna linn	18	5 655	2 015
Hiiumaa	3	6 336	84
Ida-Virumaa	3	64 600	62
Jõgevamaa	-	-	-
Järvamaa	5	9 316	59
Läänemaa	3	32 314	9
Lääne-Virumaa	7	6 088	32
Põlvamaa	-	-	-
Pärnumaa	17	6 244	224
sh. Pärnu linn	7	10 337	130
Raplamaa	-	-	-
Saaremaa	6	7 864	222
Tartumaa	10	9 876	170
sh. Tartu linn	4	18 572	388
Valgamaa	-	-	-
Viljandimaa	-	-	-
Võrumaa	-	-	-

Hoonestatud tootmismaa

Hoonestatud tootmismaa tehinguid laekus andmebaasi võrreldes hoonestamata maa tehingutega tunduvalt rohkem (kokku 562 tehingut), kuid kuna hoonestatud tootmismaa puhul on tegemist väga erineva vara liigiga, siis toome välja keskmised näitajad ilma täiendavate kommentaarideta.

Hoonestatud tootmismaa

	Tehingute arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (kr)
Harjumaa	172	9 413	4 334 912
sh. Tallinn	58	6 151	8 364 057
Hiiumaa	21	9 550	1 516 956
Ida-Virumaa	37	6 568	739 440
sh. Narva linn	9	3 111	1 394 444
Jõgevamaa	16	9 364	751 513
Järvamaa	18	9 579	797 384
Läänemaa	24	7 106	966 685
Lääne-Virumaa	24	11 457	1 293 082
Põlvamaa	18	11 856	360 548
Pärnumaa	37	16 191	3 598 688
sh. Pärnu linn	6	26 862	19 070 827
Raplamaa	25	7 164	877 237
Saaremaa	27	18 429	1 119 441
Tartumaa	55	10 720	2 068 045
sh. Tartu linn	22	10 683	4 389 937
Valgamaa	22	18 958	700 614
Viljandimaa	40	9 615	1 611 141
Võrumaa	26	8 304	245 962

KORTERID

Andmed korteriomandite ostu-müügitehingute kohta hakkasid laekuma alates 19.07.2003. Analüüsi eesmärgiks on eelkõige võrrelda erinevate piirkondade keskmiseid korterite hinnatasemeid.

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

Kuna maakondade tabel hõlmab nii tihe- kui ka hajaasustust, siis pole antud keskmised võrreldavad. Maakondade tabeli eesmärk on pigem näidata korterite ostu-müügittehingute jaotumist maakondade vahel. Väga selgelt eristub jällegi Harjumaa, kus on toimunud umbes 58% kõigist Eesti korteri ostu-müügittehingutest, kusjuures kogu Harjumaa tehingutest moodustavad Tallinna korteritehingud ligikaudu 79%. Harjumaale järgnevad Tartu-, Ida-Viru- ja Pärnumaa.

Korterite ostu-müügittehingud maakondades

	Tehingute arv	Keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa	16 520	54,7	14 047
Hiiumaa	75	55,1	3 274
Ida-Virumaa	2 560	46,1	2 127
Jõgevamaa	345	53,7	1 698
Järvamaa	430	56,0	2 330
Läänemaa	391	52,9	4 977
Lääne-Virumaa	955	51,7	3 383
Põlvamaa	220	60,4	2 296
Pärnumaa	1 775	51,9	9 835
Raplamaa	421	53,9	4 090
Saaremaa	259	55,8	7 206
Tartumaa	3 327	53,0	9 593
Valgamaa	380	50,8	1 496
Viljandimaa	535	54,1	3 606
Võrumaa	287	50,9	3 118

Korterid Eesti linnades

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 madalama keskmise hinnaga on tehingud toimunud Püssi (103 kr/m²), Kiviõli (472 kr/m²) ja Lihula (495 kr/m²) linnas.

Tuginedes tehingute andmebaasi andmetele on korterite ostu-müügittehingute keskmine hind Tallinnas võrreldes 2004. aastaga tõusnud ligikaudu 23 % ning kui

võrrelda veelgi varasema ajaga, 2003. aasta II poolega, kui ostu-müügilepingud hakkasid tehingute andmebaasi laekuma, on keskmine hind tõusnud umbes 37% (9390 kr/m²-lt 14935 kr/m²-le). Kuid üldiselt on korterite hinnad väga jõudsalt tõusnud lisaks suurematele linnadele ja maakonnakeskustele ka Eesti väikelinnades.

Korterite ostu-müügitehingud linnades

	Tehingute arv	Keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Harjumaa			
Kehra linn	46	48,1	4 986
Keila linn	180	54,3	10 164
Loksa linn	60	47,3	3 201
Maardu linn	478	50,0	8 790
Paldiski linn	190	45,3	4 717
Saue linn	130	60,8	13 065
Tallinna linn	13 000	57,5	14 935
Hiiumaa			
Kärdla linn	48	54,4	4 076
Ida-Virumaa			
Jõhvi linn	244	42,5	2 617
Kiviõli linn	96	45,0	472
Kohtla-Järve linn	1 037	46,9	821
Narva linn	749	46,6	3 833
Narva-Jõesuu linn	42	41,9	5 830
Püssi linn	13	47,5	130
Sillamäe linn	197	44,7	3 143
Jõgevamaa			
Jõgeva linn	163	51,3	1 764
Mustvee linn	8	49,9	2 467
Põltsamaa linn	59	55,3	2 346
Järvamaa			
Paide linn	188	50,4	3 667
Türi linn	68	57,0	2 685
Läänemaa			
Haapsalu linn	241	50,8	6 761
Lihula linn	10	52,6	495
Lääne-Virumaa			
Kunda linn	74	47,3	1969
Rakvere linn	315	50,3	5 571
Tamsalu linn	7	52,6	724
Tapa linn	150	47,3	1 410

	Tehingute arv	Keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Põlvamaa			
Põlva linn	102	59,7	3 926
Räpina linn	22	58,2	1 683
Pärnumaa			
Kilingi-Nõmme linn	17	54,2	2 406
Pärnu linn	1 399	51,1	11 451
Sindi linn	42	52,2	5 944
Raplamaa			
Rapla linn	109	49,4	5 828
Saaremaa			
Kuressaare linn	206	56,3	8 489
Tartumaa			
Elva linn	64	48,3	5 299
Kallaste linn	9	52,8	1 949
Tartu linn	2 609	52,2	10 396
Valgamaa			
Otepää linn	22	61,1	5 403
Tõrva linn	41	54,6	731
Valga linn	240	48,8	1 474
Viljandimaa			
Abja-Paluoja linn	12	52,5	478
Karksi-Nuia linn	21	53,7	908
Mõisaküla linn	10	52,1	372
Suure-Jaani linn	7	68,4	761
Viljandi linn	284	52,4	5 587
Võhma linn	33	53,8	768
Võrumaa			
Võru linn	170	50,5	4 317

Korterid Harjumaa asulates

Nagu eelpool sai juba öeldud on Harjumaal toimunud 58% kõigist Eestis toimunud korterite ostu-müügitehingutest, seetõttu pöörame käesoleva aasta ülevaates tähelepanu ka Harjumaa suuremates asulates toimunud korterite ostu-müügitehingutele. Kuna linnad said juba eelnevas tabelis välja toodud, siis on järgmises tabelis välja toodud Harjumaa alevite ja alevike keskmised näitajad.

Võrreldes eelmise, 2004. aastaga on väljaspool Tallinnat toimunud korterite ostu-müügitehingute arv ja ka keskmine hind kasvanud.

Kõige rohkem on tehinguid tehtud Tallinna vahetus läheduses asuvates asulates ning seal on ka hinnatase sarnane Tallinna linnale, kusjuures Haabneeme aleviku keskmine hinnatase ületab kogu Tallinna linna keskmist hinnataset, ent Haabneeme korterite ostu-müügitehingutest moodustavad väga suure osa uued korterid, sellest ka tingitud selline keskmine hinnatase.

Korterite ostu-müügitehingud Harjumaa asulates

	Tehingute arv	Keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Aruküla alevik	20	60,5	8 362
Haabneeme alevik	388	63,7	15 384
Harku alevik	21	43,4	11 428
Jüri alevik	275	60,9	12 730
Karjaküla alevik	8	45,8	6 356
Keila-Joa alevik	26	45,4	7 031
Kiili alevik	24	50,1	9 082
Kiiu alevik	23	60,7	6 452
Klooga alevik	40	48,9	3 299
Kolga alevik	3	64,2	4 354
Kose alevik	32	50,4	6 115
Kose-Uuemõisa alevik	20	57,6	5 091
Kostivere alevik	31	53,0	9 043
Kuusalu alevik	20	50,5	9 335
Laagri alevik	110	51,4	13 615
Lagedi alevik	8	56,1	9 348
Loo alevik	72	53,3	10 810
Raasiku alevik	12	60,9	4 189
Ravila alevik	8	48,6	3 788
Riisipere alevik	20	48,5	3 833
Rummu alevik	30	46,4	1 620
Saku alevik	66	53,3	11 295
Tabasalu alevik	138	61,0	14 407
Turba alevik	26	49,5	2 850
Vaida alevik	33	49,1	7 631
Vasalemma alevik	7	52,7	3 857
Viimsi alevik	153	64,8	14 612
Ämari alevik	32	51,9	1 723

Korterid Tallinna linnaosades

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 30-40 m² suurem pindala võrreldes teiste linnaosadega.

Korteritehingud Tallinna linnaosades

	Tehingute arv	Keskmine üldpind (m ²)	Keskmine hind (kr/m ²)
Haabersti	1 134	60,6	13 907
Kesklinn	3 106	59,3	20 462
Kristiine	983	52,3	14 391
Lasnamäe	3 213	51,6	11 921
Mustamäe	1 760	42,8	13 700
Nõmme	549	55,2	14 638
Pirita	434	93,6	16 890
Põhja-Tallinn	1 821	44,6	12 575

Kogu Tallinna korterite ostu-müügittehingutest 96% moodustavad korteriomandid ja vaid 4% korterid vallasasjana. Kui võrrelda korteriomandite ja korterite kui vallasasjade keskmisi ruutmeetrihindu erinevates linnaosades, siis tekib ligikaudu 1 000-2 000 kroonine keskmise ruutmeetrihinna erinevus. Kõrgem on vallasasjana korteri keskmine hind vaid Mustamäel, ent nagu vallasasjana müüdud korteri keskmisest pindalast näha, on vallasasjana müüdud peaaesjalikult nõ. ühiselamu tüüpi kortereid.

Korteriomandi ja korteri kui vallasasja võrdlus

Linnaosa	Tehingute arv		Keskmine üldpind (m ²)		Keskmine hind (kr/m ²)	
	Korteriomand	Vallasasi	Korteriomand	Vallasasi	Korteriomand	Vallasasi
Haabersti	1 097	37	60,6	61,6	13 986	11 561
Kesklinn	2 989	117	59,1	64,0	20 574	17 597
Kristiine	949	34	52,6	43,7	14 426	13 392
Lasnamäe	3 183	30	51,6	50,1	11 926	11 413
Mustamäe	1 653	107	44,6	15,6	13 655	14 388
Nõmme	515	34	56,0	43,6	14 681	13 997
Pirita	430	4	93,8	67,6	16 904	15 375
Põhja-Tallinn	1 668	153	45,3	36,5	12 709	11 110

Maa-ametile laekuvates andmetes on küll märgitud korterite pindalad, kuid puudub tubade arv, seetõttu puudub ka vastav statistika.

Korteritehingud 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	131	15 040	410	14 248	373	12 446	220	15 074
Kesklinn	509	18 615	1 142	20 659	600	20 789	855	21 070
Kristiine	180	14 251	430	14 558	205	13 467	168	15 237
Lasnamäe	767	13 326	1 143	12 343	1 045	10 785	258	10 474
Mustamäe	478	16 702	771	12 941	476	11 948	35	13 224
Nõmme	107	13 042	207	14 856	117	15 632	118	14 719
Pirita	2	13 436	54	20 401	73	16 811	305	16 310
Põhja-Tallinn	513	12 342	881	12 642	250	12 697	177	12 742

KOKKUVÕTE

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

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

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