

KINNISVARA

Kadi Leppik
Statistikaamet

Artikkel annab ülevaate Eesti kinnisvaraturust 2006.–2011. aastal. Vaadeldakse, millised on kinnisvaratehingute liigid, ostu-müügitehingute arv, tehingute kogu- ja keskmine väärtus, samuti korteriomandi ostu-müügitehingute keskmine ruutmeetri hind ning eluasemelaenude intressimäärad.

Kinnisvaratehingute statistika

Kinnisvaratehingute arv ja nende väärtus hakkas Eestis suurenema juba 1990. aastate algusest. 2000. aastate esimesel poolel toetas kinnisvaraturu ostjate ja müüjate aktiivsust pankade liberaalne laenupoliitika ning soodne majanduskeskkond. Aastatel 2004–2006 oli Eesti kinnisvaraturg enneolematult elav, optimistlikud olid ka prognoosid kinnisvaraturu edasise arengu kohta. Euroopa Liiduga ühinemise järel muutus Eesti kinnisvaraturg atraktiivseks ka välisosjatele. 2007. aastal hakkas kinnisvaratehingute arv ja väärtus tasapisi langema, maailmamajanduse olukord halvenes. Eestis prognoositi majanduskasvu aeglustumist ning pehmet maandumist, kuid mitte valusat kukkumist, mis toimus aastail 2008–2009. Ajavahemikus 2007–2010 oli kinnisvaraturul raskete otsuste tegemise ja muutuste aeg. Praegu näitab kinnisvaratehingute statistika turu elavnemise märke.

Kinnisvaratehingute liigid

Suurima osa kõigist kinnisvaratehingutest hõlmavad tavapäraselt ostu-müügitehingud. 2011. aastal sooritati Eestis 32 505 ostu-müügitehingut (hõlmavad kinnisvara- ning hoonestusõiguselepinguid) koguväärtusega 1,5 miljardit eurot ning nende osatähtsus kinnisvaratehingutes oli 77% (tabel 1). Tehingute koguväärtusest moodustas ostu-müügitehingute väärtus 87%. Eri aastatel ongi keskmiselt üle 70% kõigist tehingutest olnud ostu-müügitehinguid ning nende koguväärtus on moodustanud üle 80% kõikide tehingute koguväärtusest. Lisaks ostu-müügitehingutele tehakse kinnisvaraga ka kinkimis-, vahetus- ja muid (tasuta võõrandamised, mitterahalise sissemaksena üleandmised jms) tehinguid.

Tabel 1. Eesti kinnisvaratehingute arv ja väärtus tehingu liigi järgi, 2006–2011

Table 1. Number and value of real estate transactions in Estonia by type of transaction, 2006–2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Tehingute arv							Number of transactions
Ost-müük ^a	61 774	49 646	34 496	26 569	31 419	32 505	Purchase-sale ^a
Kinkimine	8 037	9 477	9 363	7 866	7 678	7 255	Granting
Muu tehing	2 120	5 442	5 959	4 351	1 943	1 724	Other transaction
Vahetus	807	788	854	732	592	564	Exchange
Tehingute koguväärtus, miljonit eurot							Total value of transactions, million euros
Ost-müük*	4 482	3 809	2 177	1 160	1 234	1 547	Purchase-sale ^a
Kinkimine	149	220	226	150	122	129	Granting
Muu tehing	60	147	106	92	106	75	Other transaction
Vahetus	41	32	45	25	18	18	Exchange

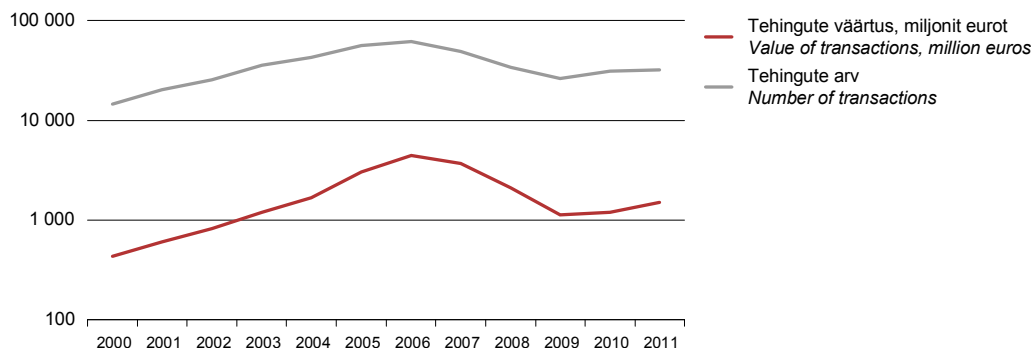
^a Ost-müük hõlmab kinnisvara- ja hoonestusõiguselepinguid

^a Purchase-sale includes purchase-sale contracts and purchase-sale contracts of right of superficies.

Aastail 2005–2006 kasvas kinnisvara ostu-müügitehingute arv keskmiselt 30-40% aastas ja nende väärtus üle 40% aastas. Kinnisvara ostu-müügitehingute koguarvu ja -väärtuse rekord püstitati 2006. aastal, millele järgnes märkimisväärne langus (joonis 1). 2010. aastal vähenes tehingute arv võrreldes 2006. aastaga 48% ning 2011. aastal 46%.

Joonis 1. Notariaalselt tõestatud kinnisvara ostu-müügitehingute arv ja väärtus, 2000–2011

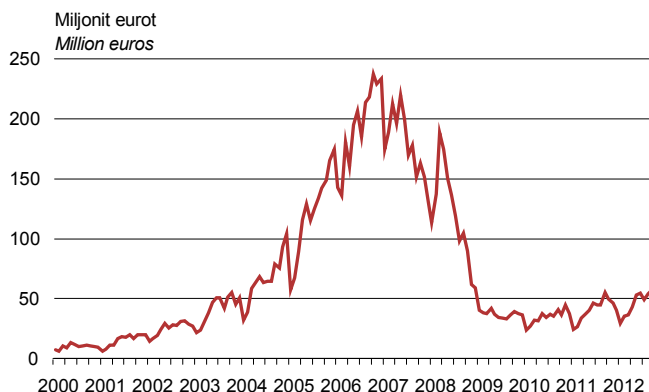
Figure 1. Number and value of notarised purchase-sale transactions of real estate, 2000–2011



2000. aastate esimesel poolel oli majanduskeskkond soodne ning pankade laenupoliitika liberaalne – see toetas kinnisvara ostu ja müüki. Eesti Panga andmetel oli kodumajapidamistele antud laenude käive 2000. aastal 120 miljonit eurot. Kinnisvarabuumi ajaks, 2006. aastaks avardusid laenu võtmise võimalused järjest laiemale elanikkonnale ning käive tõusis koguni 2339 miljoni euroni. 2009. aastal toimus järsk langus – laenukäive vähenes 446 miljoni euroni. 2011. aastal oli eluasemelaenude käive 490 miljonit eurot, mis on võrreldav 2003. aasta tasemega (joonis 2).

Joonis 2. Kodumajapidamistele antud laenud, 2000–2011

Figure 2. Loans granted to households, 2000–2011



Allikas/Source: Eesti Pank

Kinnisvara ostu-müügitehingute liigid

Viimase kahe aastaga on ostu-müügitehingute arv kasvanud, kuid kõrgaja, 2006. aastaga võrreldes tehti nii 2010. kui ka 2011. aastal hoonestatud kinnisasjade ja korterite ostu-müügitehinguid poole vähem. 2010. aastal oli näha kinnisvaraturu olukorra paranemise märke: sõlmiti 30 979 tehingut 1,2 miljardi euro väärtuses (tabel 2). See on 18% rohkem tehinguid 6% suurema koguväärtusega kui 2009. aastal.

Ostu-müügitehingute jaotus liigi järgi on olnud üsna püsiv. Umbes pooled tehingutest on korteriomandi ostu-müügitehingud, viiendik hoonestatud ja ligi 30% hoonestamata kinnisasjaga ostu-müügitehingud (joonis 3).

Samuti on olnud stabiilne tehingute jaotus ostjate järgi. Kõige enam kinnisvara (üle poole) ostsid 2011. aastal eestimaalastest eraisikud. Veidi üle veerandi (28%) kinnisvaratehingutest sõlmiti eraõiguslike juriidiliste isikutega, kümnendik välismaalastega ja alla 4% muude klientidega. Müüjate liigitus oli eelnevaga sarnane: 58% müüjatest olid eestimaalastest eraisikud ja keskmiselt 27% eraõiguslikud juriidilised isikud. Seega oli välismaalaste ja muude klientide osatähtsus müüjate seas väiksem kui kinnisvara ostjate hulgas.

Tabel 2. Notariaalselt tõestatud kinnisvara ostu-müügitehingud, 2006–2011

Table 2. Notarised purchase-sale transactions of real estate, 2006–2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Tehingute arv							Number of transactions
Kinnisvaraobjektid kokku	61 625	49 348	34 024	26 291	30 979	32 264	Real estate objects total
Hoonestamata kinnisasi ^a	16 117	11 853	8 944	8 576	9 935	10 450	Unimproved registered immovable ^a
Eluhoonetega hoonestatud kinnisasi	8 110	6 301	4 296	3 119	3 642	3 931	Registered immovable with residential buildings
Mitteeluhoonetega hoonestatud kinnisasi	4 249	3 403	2 492	2 013	2 106	2 317	Registered immovable with non-residential buildings
Korteriomand ^b	33 149	27 791	18 292	12 583	15 296	15 566	Apartment ^b
Tehingute väärtus, miljonit eurot							Value of transactions, million euros
Kinnisvaraobjektid kokku	4 451	3 738	2 101	1 135	1 204	1 522	Real estate objects total
Hoonestamata kinnisasi ^a	1 055	647	337	230	202	250	Unimproved registered immovable ^a
Eluhoonetega hoonestatud kinnisasi	701	557	337	183	217	243	Registered immovable with residential buildings
Mitteeluhoonetega hoonestatud kinnisasi	968	887	484	294	272	438	Registered immovable with non-residential buildings
Korteriomand ^b	1 727	1 647	944	428	512	592	Apartment ^b

^a Hoonestamata kinnisasi: metsamaa + haritav maa + muu hoonestamata kinnisasi

^b Korteriomand: korteriomandina müüdud eluruumid + korteriomandina müüdud mitteeluruumid

^a Unimproved registered immovable: forest land + arable land + other unimproved registered immovable.

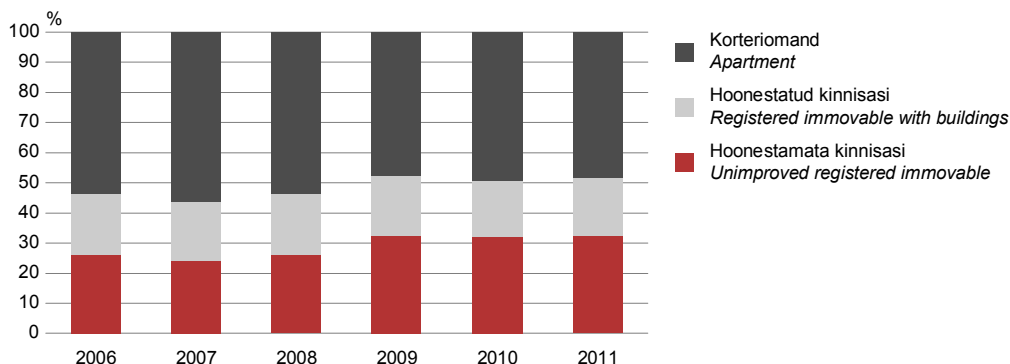
^b Apartment: dwellings sold as apartment + non-residential premises sold as apartment.

2011. aastal tehti kinnisvaraobjektide ostu-müügitehinguid 48% vähem kui 2006. aastal. Kõige enam (rohkem kui poole võrra) kahanes sel ajavahemikul korteriomandi ja eluhoonetega hoonestatud kinnisasjade ostu-müügitehingute arv, kõige vähem (35%) hoonestamata kinnisasjaga ostu-müügitehingute arv. Mitteeluhoonetega kinnisasjade ostu-müügitehingute arv vähenes 45%. 2008. ja 2009. aastal vähenes kinnisvaraobjektidega tehtud tehingute arv keskmiselt 30% aastas. Samas ergutas 2009. aastaga võrreldes kasvanud tehingute koguarv ja väärtus 2010. aastal Eesti kinnisvaraturgu ja andis lootust, et põhi on saavutatud. 2010. aastal tehti kokkuvõttes tehinguid 18% rohkem kui 2009. aastal ja huvi kinnisvara ostu-müügi vastu suurenes ühtlaselt kogu Eestis. Kõige rohkem mõjutas tehingute koguarvu kasvu 2010. aastal see, et korteriomandi tehinguid tehti ligi 3000 tehingu ehk viiendiku võrra enam. 2011. aasta kasv oli 2010. aastaga võrreldes tagasihoidlikum – 4%. Kõige enam odavnes 2011. aastal võrreldes 2010. aastaga hoonestamata kinnisasjaga ostu-müügitehingu väärtus.

2011. aastal vähenes ostu-müügitehingute koguväärtus võrreldes 2006. aastaga 66%. Samas kasvas tehingute koguväärtus 2010. aasta jooksul 6% võrreldes 2009. aastaga. 2011. aastal võrreldes eelmise aastaga oli kasv 26%.

Joonis 3. Notariaalselt tõestatud kinnisvara ostu-müügitehingute liigid osatähtsuse järgi, 2006–2011

Figure 3. Types of notarised purchase-sale transactions of real estate by share, 2006–2011

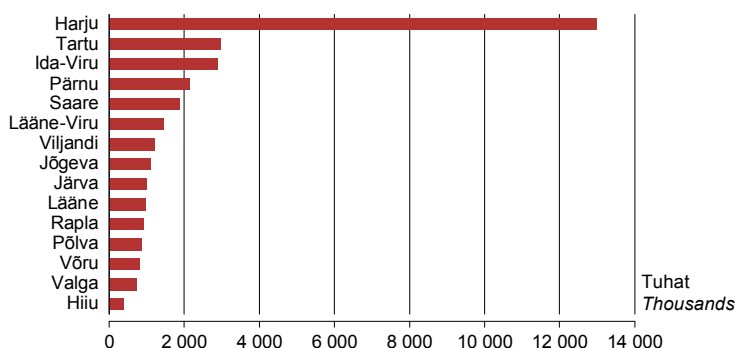
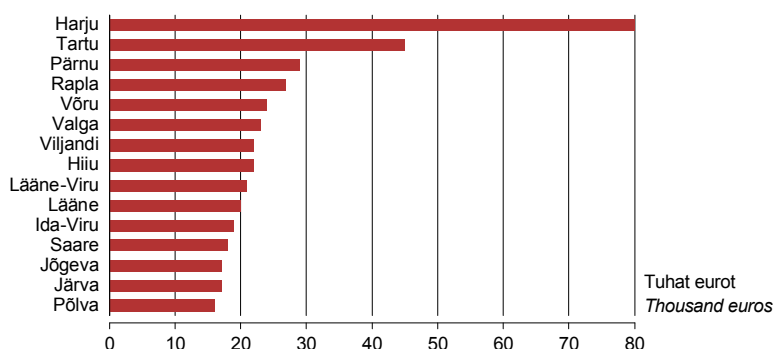
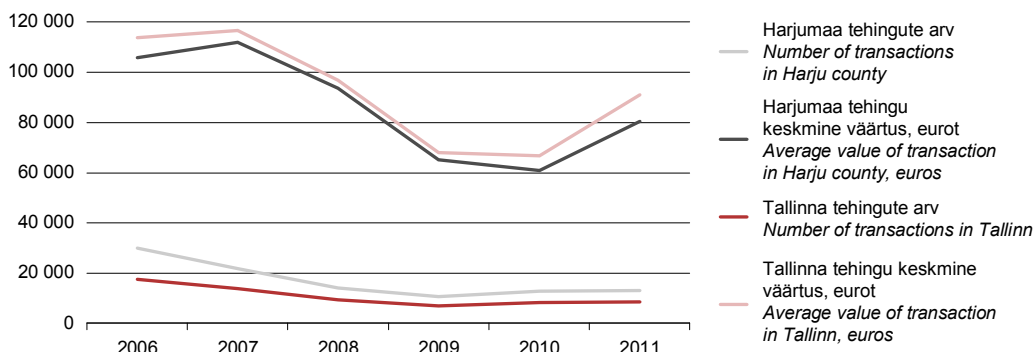


Kinnisvara ostu-müügitehingud maakondades

2011. a. tehti kinnisvaraga 32 264 ostu-müügitehingut (ei hõlma hoonestusõiguse tehinguid), neist kõige suurem osa ehk 12 980 Harju maakonnas, moodustades 40% kogu Eesti kinnisvaratehingutest (joonised 4, 6). Harjumaa tehingute arvu mõjutas omakorda kõige enam Tallinn (67% Harju maakonna tehingutest ning 76% tehingute väärtusest).

Maakondade pingereas järgneb Harjule Tartu maakond. Seal tehti 2976 tehingut ehk 9% kõigist tehingutest. Ida-Virumaal tehti 2886 tehingut ehk samuti 9% tehingute kogumahust.

Tehingute koguväärtusest andis Tallinn 52%. Ida-Viru maakonnas tehti küll palju tehinguid, kuid nende väärtus oli väike: 2011. aastal kokku 54 miljonit eurot ehk 4% kogu Eesti kinnisvaratehingute väärtusest. Tartu maakonna tehingute arv ja väärtus on omavahel kooskõlas: maakonna kinnisvaratehingute väärtus 135 miljonit eurot moodustas Eesti tehingute koguväärtusest 9%. Kinnisvara ostu-müügitehingute keskmisest väärtusest maakondades 2011. aastal annab ülevaate joonis 5.

Joonis 4. Kinnisvara ostu-müügitehingute arv maakonna järgi, 2011*Figure 4. Number of purchase-sale transactions of real estate by county, 2011***Joonis 5. Kinnisvara ostu-müügitehingu keskmine väärtus maakonna järgi, 2011***Figure 5. Average value of a purchase-sale transaction of real estate by county, 2011***Joonis 6. Harju maakonna ja Tallinna kinnisvara ostu-müügitehingute arv ning keskmine väärtus, 2006–2011***Figure 6. Number and average value of purchase-sale transactions of real estate in Harju county and Tallinn city, 2006–2011*

Kinnisvara ostu-müügitehingute keskmine väärtus

Ühe ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli 2011. aastal 47 180 eurot, mis on viiendiku võrra suurem kui 2010. aastal, kuid ikka veel poole väiksem kui kinnisvaratehingute kõrgajal 2006. aastal.

2011. aastal suurenes mitteeluhoonetega kinnisasja keskmine väärtus 2010. aastaga võrreldes 46% ning hoonestamata kinnisasjaga tehingu keskmine väärtus 17%. Korteriomandi ostu-müügitehingu keskmine väärtus suurenes aastaga 14%. Eluhoonetega kinnisasjade ostu-müügitehingute keskmine väärtus tõusis kõige vähem – 3%.

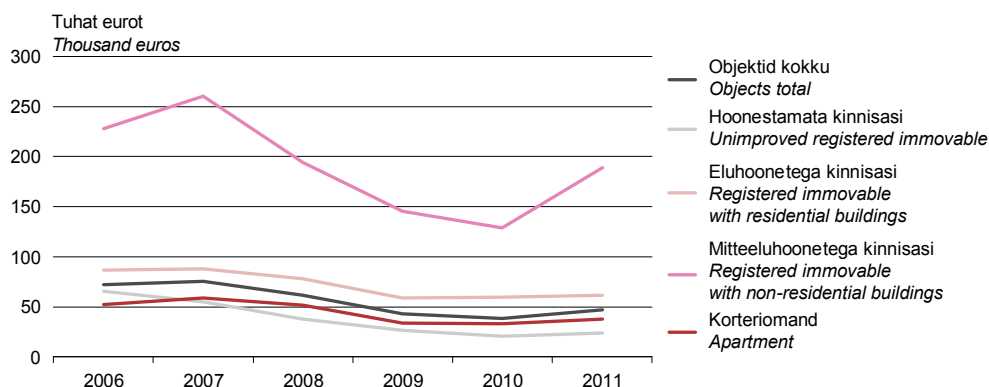
Võrreldes 2007. aastaga, mil ostu-müügitehingute keskmine hind oli kõige kõrgem, oli 2011. aastaks nende keskmine väärtus kõige enam ehk 48% vähenenud Lääne-Eestis^a, seda peamiselt põhjusel, et hoonestamata kinnisasjad olid seal odavnenud keskmiselt 51%. Põhja- ja Kesk-Eestis oli kinnisvara keskmine väärtus vähenenud samal ajavahemikul veerandi võrra, Kirde-Eestis 31%, Lõuna-Eestis 29%. Põhja-Eestis olid kõige enam ehk keskmiselt 47% oma väärtusest kaotanud hoonestamata kinnisasjad. Kesk-Eestis oli keskmise väärtuse vähenemine (60%) märgatav korteriomandi ostu-müügitehingute puhul. Kirde-Eestis langes nii eluhoonetega kinnisasjade kui ka korteriomandi ostu-müügitehingute keskmine väärtus vastavalt 51% ja 54%. Lõuna-Eestis oli keskmise väärtuse vähenemine (36%) märgatav hoonestamata kinnisasjade tehingute puhul.

Võrreldes 2010. aastaga suurenes 2011. aastal kõige enam ehk 32% ostu-müügitehingu keskmine väärtus Põhja-Eestis. Kesk-Eestis suurenes kinnisvara keskmine väärtus 14%, Kirde-, Lõuna- ja Lääne-Eestis vastavalt 8, 5 ja 3%.

Ostu-müügitehingute keskmise väärtuse muutusest annab ülevaate joonis 7.

Joonis 7. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus objekti järgi, 2006–2011

Figure 7. Average value of a purchase-sale transaction of real estate by object, 2006–2011



Korteriomandi ruutmeetri keskmine hind ostu-müügitehingutes

Korteriturg on kinnisvaraturu aktiivseim sektor, kus võrreldes teiste kinnisvara liikidega tehakse tehinguid märgatavalt rohkem ning objektide likviidsus on kõrgem.

2006.–2008. aastal ületas korteriomandi ruutmeetri keskmine hind Eestis 1000 euro piiri (tabel 3, joonis 8). 2007. aastal oli see hind kinnisvarabuumi ajale omaselt kõrge – 1159 eurot, kuid langes 2009. aastaks 45%, jõudes 635 euroni. Sealt alates on korteriomandi keskmised ruutmeetri hinnad kõikunud 600–700 euro vahel. 2011. aastal oli korteriomandi ruutmeetri keskmine hind

^a Artiklis mainitud piirkonnad hõlmavad järgmisi maakondi: Põhja-Eesti – Harju maakond, sh Tallinn; Kesk-Eesti – Järva, Lääne-Viru ja Rapla maakond; Kirde-Eesti – Ida-Viru maakond; Lääne-Eesti – Hiiu, Lääne, Pärnu ja Saare maakond; Lõuna-Eesti – Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Viljandi ja Võru maakond.

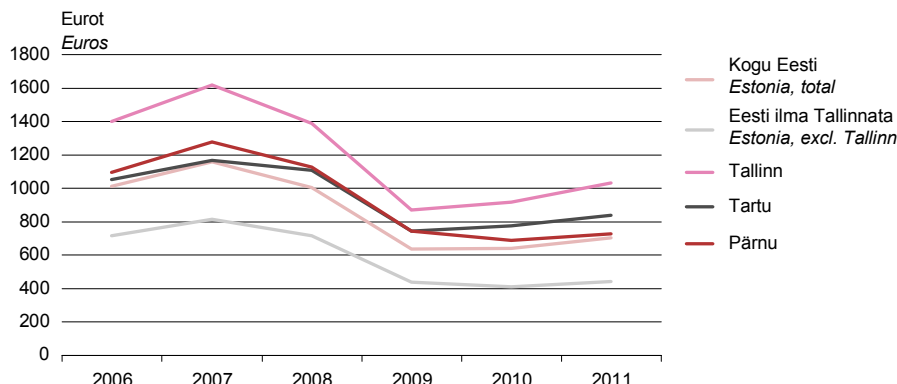
ostu-müügitehingutes 706 eurot, mis on 10% kõrgem kui 2010. aastal. Tallinn mõjutas Eesti keskmist ruutmeetri hinda kõige enam: Tallinna korteriomandil on see Eesti keskmisest ligikaudu 40% kallim. 2007. aastal oli korteriomandi ruutmeetri keskmine hind Tallinnas Eesti keskmisest 461 euro võrra kallim. Tartu ja Pärnu korteriomandi ruutmeetri keskmine hind on Eesti keskmisest kuni 20% kallim. Viimasel kahel aastal on Tallinna ja Tartu korteriomandi ruutmeetri keskmine hind tõusnud.

2011. aastal tõusis Tallinnas keskmine ruutmeetri hind 13% võrreldes 2010. aastaga, Tartus 8% ning Pärnus 6%. Tallinna korteriturgu mõjutavad uusarendused ja investorid. Ostetakse keskmisest kallimaid ja paremaid kortereid. Eesti keskmine ruutmeetri hind (ilma Tallinnata) suurenes 2010. ja 2011. aasta võrdluses 7%. Kõige enam kallines aasta jooksul üle 70 m² suuruste korterite keskmine ruutmeetri hind: Eestis keskmiselt 17% ja Tallinnas 16%. Üle 41 m² suurusega korterid kallinesid enim Pärnus – 15% – ning üle 30 m² keskmise suurusega korterid Tartus – 14%. Tartus on jätkuvalt aktiivsed kliendid, kes investeerivad korteriuustu eesmärgiga korter edaspidi välja üürida. Eelistatult ostetakse 1- või 2-toaliseid kortereid, mida on hea näiteks üliõpilastele elamiseks pakkuda. Pärnus tehakse tehinguid suvepealinnale omaselt rohkem just suvel. Alla 30 m² keskmise suurusega korterite keskmine ruutmeetri hind kallines ostu-müügitehingutes kõige rohkem ehk 13% Tallinnas. 2011. aastal oli korteriomandi keskmine ruutmeetri hind ostu-müügitehingutes 39% väiksem kui 2007. aastal.

Tabel 3. Korteriomandina ostetud-müüdud kinnisvara keskmine ruutmeetri hind asukoha ja korteriomandi suuruse järgi, 2006–2011

Table 3. Average price per square metre in purchase-sale transactions with apartments by location and size of apartment, 2006–2011
(eurot – euros)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Kõik korteriomandid							Total
Kogu Eesti	1 014	1 159	1007	635	640	706	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 401	1 620	1 392	871	918	1 035	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 053	1 169	1 109	746	776	839	<i>Tartu</i>
Pärnu	1 097	1 280	1 130	745	687	728	<i>Pärnu</i>
10–29 m²							10–29 m²
Kogu Eesti	1 088	1 205	1 002	554	583	626	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 491	1 645	1 351	720	746	844	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 142	1 202	1 068	668	743	823	<i>Tartu</i>
Pärnu	1 066	1 060	920	609	624	604	<i>Pärnu</i>
30–40 m²							30–40 m²
Kogu Eesti	987	1 123	916	538	551	607	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 477	1 628	1 373	802	862	941	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 079	1 210	1 086	716	741	847	<i>Tartu</i>
Pärnu	1 114	1 262	1 157	684	631	652	<i>Pärnu</i>
41–54 m²							41–54 m²
Kogu Eesti	992	1 142	974	584	599	646	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 383	1 622	1 378	841	909	991	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 055	1 158	1 130	737	765	820	<i>Tartu</i>
Pärnu	1 137	1 365	1 163	817	689	795	<i>Pärnu</i>
55–69 m²							55–69 m²
Kogu Eesti	974	1 118	1 004	674	672	722	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 297	1 520	1 333	864	928	1046	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 014	1 111	1 087	789	804	826	<i>Tartu</i>
Pärnu	1 095	1 288	1 157	828	770	792	<i>Pärnu</i>
70–249 m²							70–249 m²
Kogu Eesti	1 101	1 264	1 169	838	829	969	<i>Estonia, total</i>
Tallinn	1 454	1 732	1 532	1 089	1 120	1 304	<i>Tallinn</i>
Tartu	1 019	1 186	1 152	848	832	889	<i>Tartu</i>
Pärnu	966	1 212	1 131	649	729	750	<i>Pärnu</i>

Joonis 8. Korteriomandi keskmine ruutmeetri hind ostu-müügitehingus, 2006–2011*Figure 8. Average price per square metre in purchase-sale transactions with apartments, 2006–2011***Eluasemelaenude intressimäär**

Eluasemelaenude kuukeskmine intressimäär oli Eesti Panga andmetel 2001. aastal 9%. 2005. aastaks langes see 3%-ni. Kinnisvarabuumi ajal, 2006. aastal, tõusis eluasemelaenude kuukeskmine intressimäär 4%-ni. 2007. ja 2008. aastal oli intressimäär 6%, langes järgmistel aastatel taas 4%-ni. 2011. aastal oli eluasemelaenude kuu keskmine intressimäär 3% (joonis 9).

Joonis 9. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude kuukeskmine intressimäär, 2001–2011*Figure 9. Monthly average interest rate of housing loans granted to households, 2001–2011*

Allikas/Source: Eesti Pank

Kokkuvõte

Eesti kinnisvaraturg jõudis sügavaimasse madalseisu 2009. aasta teises pooles ning on seejärel tasapisi, kuid püsivalt kosunud. Kriisiaeg on korrigeerinud ülepaisutatud kinnisvarahindu.

Paranev olukord tööturul on kinnisvara nõudlust kasvatamas. See, et elamispinda soetatakse järjest enam, viitab elanike kindlustunde suurenemisele ning pankade valmisolekule laenu anda.

Kinnisvaratehingute väärtus on kasvanud rohkem kui kinnisvaratehingute arv. See tähendab, et kinnisvaraturul on toimunud kaks olulist nihet. Esiteks on kinnisvara hind hakanud vähehaaval kasvama, teiseks on muutunud kinnisvaratehingute struktuur: järjest enam tehakse tehinguid mitte kõige odavamate, vaid kallimate objektidega.

Elanike arv ja kinnisvaraturu tehingute aktiivsus on omavahel tihedas seoses ja seepärast tehakse kõige rohkem tehinguid suurema elanike arvuga maakondades.

Allikad

Sources

BPE KINNISVARAEKSPERT. (2012). [www]
<http://www.adaur.ee/index.php/tag/bpe-kinnisvaraekspert/> (6.12.2012).

Eesti Pank. (2012). [www] www.eestipank.ee (6.12.2012).

Ehitusuudised. (2012). [www] www.ehitusuudised.ee (6.12.2012).

Maa-ameti tehingute andmebaas. (2012). [e-andmebaas]
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (6.12.2012).

UUSMAA kinnisvarabüroo 2011. aasta ülevaade. (2012). [www] www.uusmaa.ee (6.12.2012).